



GEMEINNÜTZIGE
BAUGENOSSENSCHAFT
MAINSPITZE_{eG}

Geschäftsbericht 2013

Geschäftsbericht 2013

Neubaubereich „An der Schwedenschanze“ – Ginsheim-Gustavsburg



| | |
|----|--|
| 2 | I. Organe |
| 3 | II. Bericht des Vorstandes |
| 4 | III. Lagebericht |
| 14 | IV. Bilanz zum 31.12.2013 |
| 16 | V Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2013 |
| 17 | VI. Anhang |
| 22 | VII. Bericht des Aufsichtsrates |
| 23 | VIII. Mitgliederversammlung |
| 25 | 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

Aufsichtsrat

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

ab 26.06.2013
Holger Hübner
Rentner
Bouguenais Allee 7
65462 Ginsheim-Gustavsburg

ab 26.06.2013
Maren Wilkening-Nickel
Versicherungsangestellte
Mainstraße 1
65462 Ginsheim-Gustavsburg

bis 26.06.2013
Paul Leo Gianì
Rechtsanwalt
Soderstraße 4
65139 Wiesbaden

Ehrenaufsichtsratsvorsitzender

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

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

Vorstand

Vorstandsvorsitzender

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

Nina von Neumann
Architektin
Ulmenstraße 19
65462 Ginsheim-Gustavsburg

Ihre Genossenschaft kann in der 100. Mitgliederversammlung einen Jahresüberschuss von rund 256 T€ präsentieren. Zukünftige Weichen wurden im abgelaufenen und im laufenden Wirtschaftsjahr gestellt. Weiterhin wird die Genossenschaft ihren Wohnungsbestand erneuern bzw. sanieren. Hier werden wichtige Bedingungen im energetischen Bereich und aufgrund des demographischen Wandels beachtet und umgesetzt. Für das Wirtschaftsjahr 2014 erwarten wir einen Jahresüberschuss von 780 T€, der umgehend in die Modernisierung und in den Neubau investiert werden soll.

Statt dem im Wirtschaftsplan für das Jahr 2013 mit rund 363,0 T€ erwarteten Jahresüberschuss konnte nur ein Überschuss von 256 T€ aufgrund von notwendigen Abschreibungen für den Abriss der „Uhlandstraße“ erzielt werden. Hier hat die Genossenschaft bereits die Planungen weitestgehend abgeschlossen und zusammen mit der Stadt Ginsheim-Gustavsburg einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „An der Schwedenschanze“ angestoßen. Auch die Sanierung wird in der „Robert-Koch-/Dr.-Kitz-Straße“ in zwei Bauabschnitten begonnen. Mit der „Schillerstraße 2+4“ wurde im Jahr 2013 ein Neubau mit 20 Mietwohnungen bezogen.

Die Bilanzsumme der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Mainspitze eG hat die 60 Mio. € Grenze erreicht; davon macht das Anlagevermögen (Grundstücke mit Wohnhäusern) 57 Mio. € aus.

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. Wir haben mit der Wohnbau Mainspitze GmbH über 50 Einheiten im Neubaugebiet „Am Alten Sportplatz“ errichtet sowie veräußert und es wurde die technische Bauoberleitung für den Neubau der KWG mit 48 Neubauwohnungen in der „Gabelsberger Straße“ betreut. 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 2013 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 Mitgliedern des Aufsichtsrates für ihre wertvolle Unterstützung sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle für die von Ihnen geleistete Arbeit.

Gesamtwirtschaftliche Lage

Die deutsche Wirtschaft wurde 2013 durch die anhaltende Rezession in einer Reihe europäischer Länder und eine nur moderate weltwirtschaftliche Konjunktur gebremst. Auch 2014 bleibt die Überwindung der Krise des Euroraums die bedeutendste Herausforderung für die wirtschaftliche Entwicklung.

In den Eurostaaten ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2013 um 0,4 % gesunken. Insgesamt wies das BIP aller EU-Staaten zusammengenommen 2013 ein Nullwachstum auf. Die deutsche Wirtschaft konnte sich in der Krise trotz Wachstumseinbußen, im Unterschied zu den schuldengeplagten Euroländern im Süden, deutlich behaupten. Das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland stieg 2013 um 0,4 %. Allerdings blieb das deutsche Wirtschaftswachstum damit im zweiten Jahr in Folge deutlich hinter dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (+1,2 %) zurück. Bereits im vergangenen Jahr war das BIP lediglich um 0,7 % gewachsen. Die deutsche Wirtschaft ist damit hinter dem längerfristigen Potenzialwachstum zurückgeblieben und konnte die bestehenden Kapazitäten nicht voll nutzen.

Auch wenn nach Urteil der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute im Jahr 2014 keine hohen Produktionszuwächse zu erwarten sind, hat sich die deutsche Konjunktur im Laufe des Jahres 2013 von Quartal zu Quartal zögerlich, aber kontinuierlich erholt. Nach zum Jahresanfang vorliegenden Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute für das Jahr 2014 dürfte die deutsche Wirtschaft zwischen 1,2 und 1,9 % wachsen und damit wieder eine Wachstumsrate oberhalb der langjährigen Potenzialrate erreichen.

Die wirtschaftliche Dynamik ging 2013 ausschließlich von den Dienstleistungsbranchen aus. Das Produzierende Gewerbe, das ohne das Baugewerbe gut ein Viertel der gesamten Bruttowertschöpfung ausmachte, stagnierte und erreichte in etwa wieder die Wertschöpfung von 2012. Hier offenbart sich die gegenwärtige Schwäche der exportorientierten deutschen Industrie. Die Unternehmensdienstleister waren im Jahr 2013 der Wirtschaftsbereich im Dienstleistungssektor mit einem besonders deutlichen Zuwachs (+ 3,4 %). Aber auch die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft sowie Handel, Verkehr und Gastgewerbe verzeichneten ein überdurchschnittliches Wertschöpfungsplus von 0,9 %. Finanz- und Versicherungsdienstleister rutschten 2013 aufgrund zahlreicher Verlustabschreibungen mit -4,9 % kräftig ins Minus.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2013 nach ersten vorläufigen Berechnungen von rund 41,8 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Damit erreichte die Zahl der Erwerbstätigen das siebte Jahr in Folge einen neuen Höchststand. Allerdings schwächte sich der Beschäftigungsaufbau mit +0,6 % (+233.000 Personen) gegenüber dem Vorjahr deutlich ab. Im europäischen Vergleich hat sich die deutsche Wirtschaft trotz konjunktureller Abkühlung in den Jahren 2012/2013 gut behauptet. Das vergleichsweise gute Abschneiden der deutschen Wirtschaft hat das Muster der Binnenmigration in der EU verändert. In Folge der Eurokrise ist Deutschland zu einem bevorzugten Ziel der europäischen Wanderungsbewegungen geworden.

Im Inland wurde im Jahr 2013 mehr konsumiert, aber weniger investiert als im Jahr 2012. Betrachtet man die Verwendungsseite des Bruttoinlandsproduktes, wird deutlich, dass 2013 der private Konsum die zentrale Stütze der Konjunktur darstellte. Dank positiver Beschäftigungsentwicklung und steigender Arbeitseinkommen stiegen die Ausgaben der privaten Verbraucher. Insgesamt nahmen die privaten und öffentlichen Konsumausgaben preisbereinigt um 0,9 % zu. Im Jahr 2014 wird den Prognosen der Institute zufolge das Wachstum in Deutschland wieder stärker durch Investitionen in Ausrüstungen und Bauten getragen werden. Die Ausrüstungsinvestitionen steigen voraussichtlich um 4,8 % bis 6,0 %, während die Bauinvestitionen um 3,2 % bis 4,2 % wachsen dürften. Der private Konsum dürfte mit einer Veränderungsrate um 1,2 % im Vergleich zu 2013 ebenfalls nochmals deutlich zulegen.

Lage in der Bau- und Wohnungswirtschaft

Die Wirtschaftsleistung im Baugewerbe sank 2013 deutlich um 1,2 %. In Bauten wurde preisbereinigt 0,3 % weniger investiert als im Vorjahr, was in erster Linie Einbußen beim gewerblichen Bau geschuldet war. Im öffentlichen Bau sanken die Investitionen vor allem beim Tiefbau. Allein der Wohnungsbau trotzte mit einem leichten Plus von 0,3 % bereits im zweiten Jahr in Folge der schrumpfenden Tendenz in den übrigen Bausektoren.

Der Wohnungsbau zeigte mit einem Zuwachs von 0,3 % im Jahr 2013 nun im vierten Jahr in Folge eine aufwärtsgerichtete Tendenz. Investitionen in den Wohnungsbau profitieren gegenwärtig von einem historisch niedrigen Zinsniveau und einer günstigen Lage auf dem Arbeitsmarkt. Die expansive Geldpolitik der EZB nährt zudem die Sorge vor einer Inflation. Vor diesem Hintergrund hält die Suche nach stabilen Sachwerten als Anlagegut weiter an. Mit einem Anteil von knapp 59 % an der Gesamtsumme aller Bauinvestitionen haben die Wohnbauten ihre Stellung als bedeutendste Teilsparte unter den Bauarten weiter ausgebaut.

Der Wohnungsbau dürfte auch im Jahr 2014 weiter zulegen. Darauf deuten nach Urteil der Institute neben den genannten Rahmenbedingungen vor allem auch die hohen Auftragsbestände bei den Bauunternehmen hin. Ein Wachstum um die 4 % wird dabei für 2014 erwartet.

Die nur leichte Steigerung der Wohnungsbauinvestitionen im Jahr 2013 erstaunt angesichts deutlich steigender Zahlen im Wohnungsneubau. Die stark aufwärtsgerichtete Dynamik im Neubausegment wurde 2013 aber von einer leicht gegenläufigen Tendenz bei den Investitionen in den Wohnungsbestand begleitet. Die Bestandsinvestitionen umfassen rund zwei Drittel der gesamten Wohnungsbauinvestitionen.

Die Zahl der neu genehmigten Wohneinheiten dürfte im Jahr 2013 nach letzten Schätzungen einen Wert von 273.000 Einheiten erreichen. Dies entspricht einer Steigerung um 13 %. Erstmals seit vielen Jahren wurden wieder mehr Neubauwohnungen im Geschosswohnungsbau als Ein- und Zweifamilienhäuser auf den Weg gebracht.

Unter den neu genehmigten rund 119.000 Einheiten im Geschosswohnungsbau sind rund 52.000 (44 %) neue Mietwohnungen. Mit einer Zuwachsrate von rund 34 % war das Mietwohnungssegment im Jahr 2013 der dynamischste Bereich des Neubaugeschehens.

Im Jahr 2014 dürfte sich die Wohnungsbautätigkeit weiter positiv entwickeln. Die Zahl der neu genehmigten Wohnungen dürfte im laufenden Jahr einen Wert von 290.000 bis 300.000 Wohneinheiten erreichen.

Der Wohnungsneubau profitiert gegenwärtig davon, dass Wohnimmobilien infolge der Finanzkrise als weitgehend sichere und werterhaltende Kapitalanlage gelten. Zudem sind die Hypothekenzinsen weiterhin günstig. Darüber hinaus liegt die Nettozuwanderung in Deutschland seit 2012 auf einem Niveau, das die langfristigen Erwartungen der letzten Jahre, die von einer Nettozuwanderung zwischen 100.000 und 200.000 Personen ausgingen, sehr deutlich übersteigt.

Allerdings konzentriert sich der verstärkte Wohnungsneubau nur auf einige Wachstumsregionen.

Die Neubaunachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern manifestiert sich vor allem in den Umlandkreisen großer Städte.

Quelle: GdW Information 142;
Kurzbericht zur gesamtwirtschaftlichen
Lage in Deutschland 2013/2014;

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

Wohnungswirtschaftliche Leistungen des Unternehmens

Zum 31.12.2013 wurden insgesamt 1.009 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 67.663 m², vier gewerbliche Einheiten mit einer Gesamtnutzfläche von 609 m², 166 Garagen und 541 Kfz-Einstellplätze bewirtschaftet.

Der Wohnungsbestand reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um 42 Wohneinheiten. Die Genossenschaft veräußerte 6 Wohneinheiten in der Arbeiterwohnsiedlung, Stadtteil Gustavsburg. Nach Leerzug und Abriss sind jeweils 18 Wohneinheiten in der Umlandstraße 1-5 und 2-6 entfallen. Durch den Bezug der Schillerstraße 2+4, Stadtteil Ginsheim, sind 20 Wohnungen als Zugang zu verzeichnen.

An Nutzungsgebühren für Mietwohnungen wurden 4.160.174,37 € im Jahr 2013 erzielt. Die durchschnittliche Wohnungsmiete (Jahressollmieten : 12 Monate : m² Wohnfläche) beträgt 5,12 € pro Wohnfläche und Monat (i.V. 4,84 € pro m²). Für die gewerblichen Einheiten, die Garagen und die Kfz-Einstellplätze wurden Mieten in Höhe von 145.169,33 € eingenommen. Insgesamt erhielt die Genossenschaft im Jahr 2013 Sollmieten in Höhe von 4.305.343,70 €.

Neubautätigkeit



20 WE Schillerstraße 2+4, Stadtteil Ginsheim

Das Objekt „Schillerstraße 2+4“ mit 20 Wohnungen im Stadtteil Ginsheim wurde am 01.07.2013 an die Mitglieder übergeben. Die Kaltmiete liegt bei 8,00 Euro pro m² Wohnfläche und Monat zzgl. der Betriebskosten, Stellplatz und Tiefgarage.

Das Objekt ist mit einem Buchwert von 3.684.864,94 € in den Sachanlagen bilanziert. Nachdem per 31.12.2012 Kosten von 2.675.810,16 € angefallen sind, wurden im Jahr 2013 weitere Herstellungskosten von 1.009.054,78 € aktiviert. Das Grundstück mit 2.055 m² wird mit dem ursprünglichen Anschaffungswert in Höhe von 8.192,30 € bewertet.

Im Jahr 2013 wurden die leergezogenen Bestandsobjekte „Umlandstraße 1-5 + 2-6“ im Stadtteil Gustavsburg abgerissen. Hierfür sind Kosten von 163.502,57 € angefallen und als Restbuchwert wurde ein Betrag von 145.713,00 € abgeschrieben. Somit stehen unbebaute Grundstücke für die Errichtung von Neubauwohnungen zur Verfügung.

Die Genossenschaft beabsichtigt die Errichtung von 28 barrierefreien und öffentlich geförderten Mietwohnungen sowie 15 barrierefreien und freifinanzierten Mietwohnungen. Weiterhin wird zur Verbesserung des Eigenkapitals eine kleinere Teilfläche an die Wohnbau Mainspitze GmbH für die Errichtung von sieben Eigentumswohnungen verkauft.

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG und die Wohnbau Mainspitze GmbH möchten zusammen als Bauherrengemeinschaft mit der Stadt Ginsheim-Gustavsburg für die Bebauung einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „An der Schwedenschanze“ aufstellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits seitens der Stadt Ginsheim-Gustavsburg gefasst. Der Baubeginn soll Ende 2014/Anfang 2015 erfolgen. Die Bauzeit wird voraussichtlich 18 Monate betragen.



Instandhaltung und Modernisierung 2013

Für die Instandhaltung ihres Wohnungsbestandes hat die Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG im Jahre 2013 an Fremdkosten 760.577,89 € (i.V. 1.471.148,53 €) ausgegeben. Auf die laufende Instandhaltung entfallen 648.955,43 €. Für die in 2012 begonnene Sanierung des Objektes „Albrecht-Dürer-Straße 31-35 + 47“ im Stadtteil Gustavsburg sind noch Restkosten in Höhe von 111.622,46 € ausgegeben worden.

Einschließlich der erbrachten eigenen Personalkosten der Genossenschaft im Gegenwert von 152.952,11 € wurde damit ein Gesamtaufkommen Instandhaltung von 913.530,00 € (i.V. 1.651.394,70 €) erreicht. Die Instandhaltungskosten betragen 2,01 € pro m² Wohnfläche und Monat (i.V. 1,13 € pro m²).

Bei Addition der nachträglichen Herstellungskosten (Modernisierungskosten) in Höhe von 19.931,11 € zu dem Gesamtaufkommen Instandhaltung in Höhe von 913.530,00 € ergeben sich im Bestand Gesamtinvestitionen im Jahr 2013 in Höhe von 1.633.461,11 € (i.V. 3.750.839,94 €) von 24,14 € pro m² Wohnfläche (i.V. 54,83 € pro m²).

Im Zusammenhang mit dem Leerzug der Objekte „Uhlandstraße 1-5 und 2-6“ und „Pfarrer- Haus-Straße 1+3“ im Stadtteil Gustavsburg sind Kosten in Höhe von 48.773,06 € angefallen. Den Bewohnern konnten entsprechende Ersatzwohnungen angeboten werden. Die Mitglieder wurden beim Umzug durch die Genossenschaft unterstützt.

Im Wirtschaftsplan für das Jahr 2014 gehen wir von Fremdkosten für die laufende Instandhaltung 2013 in Höhe von 500.000,00 € und für größere Instandhaltungsmaßnahmen von 650.000,00 € aus. Als größere Maßnahme erfolgt im Wirtschaftsjahr 2014 die Modernisierung der Bestandsobjekte „Robert-Koch-Straße 3+5“ und „Dr.-Kitz-Straße 29“ im Stadtteil Gustavsburg. Mit den aktivierungsfähigen Modernisierungskosten in Höhe von rund 2.100.000,00 € werden 2.750.000,00 € für diese Gesamtmaßnahme investiert. In 2015 ist der II. Bauabschnitt mit der Gesamtmodernisierungsmaßnahme „Robert-Koch-Straße 7-11“ vorgesehen.



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

Zusammen mit eigenen Leistungen der Genossenschaft in Höhe von 172.100,00 € wird im Geschäftsjahr 2014 ein Gesamtvolumen Instandhaltung von 1.322.100,00 € 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 2013 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 Elektrosanierung unterzogen werden.

Zum Stichtag 31.12.2013 waren in 28 Wohnungen Leerstände zu verzeichnen. Bei Abzug der beabsichtigten Leerstände wegen dem Verkauf der „Pfarrer-Haus-Straße 1+3“ und der Häuser AWS mit acht Wohnungen, wegen Modernisierungen der „Robert-Koch-Straße 3+5“ sowie „Dr.-Kitz-Straße 29“ mit insgesamt sechs Wohnungen und dem Abriss von Häusern mit zehn Wohnungen, verbleiben 4 Wohnungsleerstände per 31.12.2013. Somit lag die Leerstandsquote nach Wohneinheiten bei 0,4 % (i.V. 0,4 %).

Mit etwa 173,5 T€ (i.V. 187,0 T€) reduzierten die Erlösschmälerungen für diese Leerstände die Sollmieten und liegen bei einem Anteil von 3,1 % (i.V. 4,5 %) weiterhin am Gesamtmietaufkommen in einem wirtschaftlich unbedenklichen Rahmen. Hiervon sind für die z.B. vorgenannten beabsichtigten Leerstände wegen Abriss, Modernisierung und Verkauf Erlösschmälerungen in Höhe von 152,9 T€ im Wirtschaftsjahr 2013 zu verzeichnen.

Die Forderungen aus Vermietung belaufen sich zum 31.12.2013 auf 7,3 T€ (i.V. 8,7 T€); davon werden Forderungen in Höhe von 2,1 T€ im Gerichts- bzw. Mahnverfahren geltend gemacht. Die restlichen Forderungen wurden seitens der Mieter bereits 2014 gezahlt bzw. können mit Geschäftsanteilen verrechnet werden. Forderungsausfälle sind 2013 mit 1,4 T€ (i.V. 9,6 T€) entstanden. Diese wurde 2013 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 83 im Bestand befindlichen Einheiten konnten im Jahre 2013 ebenso viele Mitglieder mit Wohnungen versorgt werden. Die Fluktuationsrate (Mieterwechsel im Geschäftsjahr geteilt durch die Anzahl der Wohneinheiten) beträgt im Geschäftsjahr 8,2 % (i.V. 8,3 %). Weiterhin wurden 20 Neubauwohnungen vermietet.

Soweit es sich hier um öffentlich geförderte Wohnungen mit vertraglich geregelter Belegungsrecht zugunsten der Stadt 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 325 Mitgliedern, davon 71 Tauschgesuche und 84 Bewerbungen auf Häuser in der Arbeiterwohnsiedlung, zu beschäftigen.

Mit dem Hintergrund von rund 1.009 Bestandswohnungen und deren Fluktuation sowie Belegung von leerstehenden Wohnungen nach Abschluss der Gesamtmaßnahmen verbunden mit der Erstellung von weiteren Neubauwohnungen 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 31.12.2013 zu 99,6 % (i.V. 99,8 %) bereits auch eingezahlt. Bei den Rückständen in Höhe von 9,2 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 2012.

| | 31.12.2013 | | 31.12.2012 | |
|------------------------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|
| | TEuro | % | TEuro | % |
| Anlagevermögen | 57.652,5 | 95,8 | 57.462,9 | 95,9 |
| Umlaufvermögen | 2.355,7 | 3,9 | 2.312,0 | 3,6 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 151,9 | 0,3 | 174,6 | 0,5 |
| Gesamtvermögen | 60.160,1 | 100,0 | 59.949,5 | 100,0 |
| Fremdmittel | 47.437,4 | | 47.605,1 | |
| Reinvermögen | 12.722,7 | | 12.344,4 | |
| Reinvermögen am Jahresanfang | 12.344,4 | | 12.311,7 | |
| Vermögenserhöhung/-minderung | 378,3 | = +3,1 | 32,7 | = +0,3 |

Die Anlagenintensität (Verhältnis Anlagevermögen zu dem Gesamtvermögen) beträgt 95,8 % (2012: 95,9 %) 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 % (2012: 95,9 %). Da dieser Wert annähernd bei 100 % liegt, ist gewährleistet, dass das langfristige Anlagevermögen nicht mit kurzfristigem Kapital finanziert wurde.

Kapitalstruktur

| | 31.12.2013 | | 31.12.2012 | |
|----------------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|
| | TEuro | % | TEuro | % |
| Eigenkapital | 12.722,7 | 21,1 | 12.344,4 | 20,6 |
| Rückstellungen | 1.490,6 | 2,5 | 1.462,7 | 2,4 |
| Verbindlichkeiten | 45.946,8 | 76,4 | 46.142,5 | 77,0 |
| Gesamtkapital | 60.160,1 | 100,0 | 59.949,6 | 100,0 |

Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,5 % verbessert. Der Anteil der Rückstellungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,1 % erhöht. Der Anteil der Verbindlichkeiten hat sich um 3,3 % gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die Eigenkapitalquote (bilanzielles Eigenkapital im Verhältnis zu der Bilanzsumme) beträgt 21,1 % (2012: 20,6 %). Der langfristige Verschuldungsgrad zeigt das Verhältnis von langfristigem Fremdkapital zu Eigenmitteln. Er liegt bei 334,5 % (2012: 346,4 %). Der langfristige Fremdkapitalanteil (Verhältnis langfristiges Fremdkapital zu der Bilanzsumme) beträgt 68,1 % (2012: 71,3 %).

Der einschließlich außerordentlicher Rechnung und Steuern mit 256,5 T€ festgestellte Jahresüberschuss liegt nach Verschlechterungen in den Bereichen Kapitaldisposition (-1,0 T€), Andere Lieferungen und Leistungen (-36,4 T€) und Außerordentliche Rechnung (-345,5 T€) und bei gleichzeitiger Verbesserung in den Bereichen Hausbewirtschaftung (+580,6 T€), Mitgliederbetreuung (+2,6 T€), sowie Steuern (+26,1 T€) um 226,4 T€ über dem Ergebnis des Vorjahres.

Die Gesamtkapitalrentabilität (Verhältnis der Summe aus Jahresergebnis vor Ertragsteuern und Fremdkapitalzinsen zu der Bilanzsumme) beträgt 2,3 % (2012: 2,0 %). Die Eigenkapitalrentabilität mit 2,2 % (2012: 0,6 %) 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 2013 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 2013 jederzeit gesichert. Das Unternehmen ist seinen laufenden Verpflichtungen stets pünktlich nachgekommen.

Die Kapitaldienstdeckung mit 47,9 % (2012: 49,7 %) gibt an, wie viel aus den Mieteinnahmen für den laufenden Kapitaldienst (Zins- und Tilgungszahlungen für die Objektfinanzierungsmittel) zu leisten sind. Die Zinsdeckung mit 24,7 % (2012: 25,1 %) zeigt den Anteil der Zinsaufwendungen an den Mieteinnahmen. Somit liegt die Tilgungsleistung bei 23,3 % (2012: 24,6 %). 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 %.

Das abgelaufene Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von 256.522,72 € ab. Dieser geringe Überschuss ist aufgrund der Instandhaltungsarbeiten ezieht worden. In die gesetzliche Rücklage werden 25.660,00 € eingestellt. Der verbleibende Bilanzgewinn soll für eine weitere Stärkung der Rücklagen Verwendung finden wie auch für die Ausschüttung einer Dividende an unsere Mitglieder dienen.

Rentabilität

Finanzlage

Zusammenfassung

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes

Im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat schlägt der Vorstand der Mitgliederversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinnes von 230.862,72 € vor:

| | |
|--|--------------|
| Zuweisung zur freien Rücklage | 159.827,75 € |
| Auszahlung einer Dividende von 3,00 % auf dividendenberechtigte Geschäftsguthaben zum 01.01.2013 | 71.034,97 € |
| | <hr/> |
| | 230.862,72 € |

Wir haben alle Mitglieder diesbezüglich um Erteilung eines Freistellungsauftrages bzw. Vorlage einer Nichtveranlagungsbescheinigung gebeten, damit die Zahlung der Dividende weiterhin ohne Steuerabzüge erfolgen kann. Ab dem 01.01.2015 müssen wir für die Dividende Kirchensteuer automatisch abführen, soweit uns das Mitglied keinen Freistellungsauftrag bzw. Nichtveranlagungsbescheinigung erteilt hat. Die Mitglieder können bis zum 30.06. beim Bundeszentralamt einen Sperrvermerk setzen. Somit kann die Genossenschaft die Daten nicht abrufen und das Mitglied muss die Kirchensteuer über das Finanzamt melden.

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 31.12.2012 zählte der Kreis Groß-Gerau 254.883 Personen; in Ginsheim-Gustavsburg sind 15.936 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 bis zum Jahr 2050 von zurzeit 24% auf 36%. Dieser Entwicklung müssen sich die Wohnungsunternehmen stellen und entsprechend dem demographischen Wandel angepasste 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 2014 wird im ordentlichen Bereich aufgrund der Instandhaltungskosten von insgesamt 1.325,1 T€ ein negatives Ergebnis von 104,5 T€ erwartet; durch außerordentliche Erträge in Höhe von 900,0 T€ durch den Verkauf von Objekten in der Arbeiterwohnsiedlung AWS und „Pfarrer-Haus-Straße 1+3“ könnte ein Jahresüberschuss unter Berücksichtigung der Steuern von 780,5 T€ erzielt werden.

Bezüglich der Vermögens- und Finanzlage im Jahre 2014 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 seniorenrechtliches 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

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
(i.V. € 10.097,02)

II. Ergebnisrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage davon aus Bilanzgewinn
Geschäftsjahr eingestellt € 25.660,00 (i.V. € 3.020,00)
2. Bauerneuerungsrücklage
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn 2012
eingestellt € 58.542,11 (i.V. € 12.173,14)

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 € 17.669,16 (i.V. € 30.403,03)
davon im Rahmen der Sozialen Sicherheit € 0,00
(i.V. € 0,00)

Summe der Passiva

Passiva

| | 31.12.2012 | |
|--|-------------------|----------------------|
| | Euro | Euro |
| | <u>73.852,00</u> | 77.900,00 |
| | 2.569.756,00 | 2.369.062,30 |
| | <u>3.485,00</u> | 9.635,00 |
| | | 2.647.093,00 |
| | 1.329.489,44 | 1.303.829,44 |
| | 4.176.000,00 | 4.176.000,00 |
| | 4.339.324,71 | 9.844.814,15 |
| | | <u>4.280.782,60</u> |
| | 256.522,72 | 30.164,02 |
| | 0,00 | 0,00 |
| | 25.660,00 | 3.020,00 |
| | 0,00 | 230.862,72 |
| | | <u>100.000,00</u> |
| | | 12.722.769,87 |
| | | 12.344.353,36 |
| | 1.305.169,00 | 1.308.431,00 |
| | 28.133,00 | 60.564,00 |
| | <u>157.272,67</u> | 93.701,00 |
| | | 1.490.574,67 |
| | 40.020.272,43 | 40.310.801,85 |
| | 3.386.990,00 | 3.459.144,89 |
| | 2.157.268,52 | 1.705.564,92 |
| | 35.412,94 | 20.614,86 |
| | 312.741,29 | 596.746,34 |
| | 34.108,83 | 45.946.794,01 |
| | | <u>49.582,79</u> |
| | | 60.160.138,55 |
| | | 59.949.505,01 |

01.01.2013 bis 31.12.2013

| | Euro | Euro | i.V. Euro |
|---|-------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 5.687.349,97 | | 5.452.628,23 |
| b) aus anderen Lieferungen und Leistungen | <u>318.547,64</u> | 6.005.897,61 | 338.836,45 |
| 2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen | | 84.354,29 | 35.722,73 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | | 65.316,13 | 301.809,01 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | | 403.963,98 | 546.647,13 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 2.399.368,24 | | 2.787.929,77 |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | <u>777,98</u> | 2.400.146,22 | 700,24 |
| Rohergebnis | | 4.159.385,79 | 3.887.013,54 |
| 6. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 844.009,68 | | 820.504,34 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 51.888,91) (i.V. € 103.710,97) | <u>207.414,21</u> | | 255.210,64 |
| | | 1.051.423,89 | |
| 7. Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 1.130.184,65 | 1.048.132,39 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 421.845,75 | 418.437,68 |
| 9. Erträge aus anderen Finanzanlagen | | 72,00 | 72,00 |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 1.183,44 | 1.092,91 |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | <u>1.147.532,09</u> | <u>1.136.106,97</u> |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | | 409.654,85 | 209.786,43 |
| 12. Außerordentliche Aufwendungen | | 25.500,00 | 25.500,00 |
| 13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | 17.184,55 | 43.271,72 |
| 14. Sonstige Steuern | | <u>110.447,58</u> | <u>110.850,69</u> |
| 15. Jahresüberschuss | | 256.522,72 | 30.164,02 |
| 16. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen | | 25.660,00 | 3.020,00 |
| 17. Entnahme aus Ergebnisrücklagen | | <u>0,00</u> | <u>100.000,00</u> |
| Bilanzgewinn | | <u>230.862,72</u> | <u>127.144,02</u> |

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 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

Bilanzierungsmethoden

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

Bewertungsmethoden
Anlagevermögen

In den Vorjahren wurde Disagio als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten aktiviert.

Die immateriellen Vermögensgegenstände sowie das gesamte Sachanlagevermögen wurden zu fortgeführten Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf Grundlage der Vollkosten ermittelt.

Abschreibungen
Anlagevermögen

Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Die Eigenleistungen umfassen Architekten- und Verwaltungsleistungen in Höhe von € 65.316,13.

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 ebenso wie die unfertigen 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 € 382.260,00. Die Genossenschaft hat von dem Wahlrecht nach Art. 67 EGHGB Abs. 1 Gebrauch gemacht und im Geschäftsjahr 2013 einen weiteren Teilbetrag von € 25.500,00 zugeführt. Danach beträgt der nicht passivierte Unterschiedsbetrag noch € 280.260,00. Der Rechnungszinsfuß beträgt 4,90 %; der Rententrend beträgt 2,0 %. Rechnungsgrundlage für die Bewertung der Rückstellungen waren die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck.

Bewertungsmethoden
Verbindlichkeiten
Außerordentliche Aufwendungen

Sämtliche Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

Zinsaufwendungen

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

Von den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen € 78.459,00 (i.V. € 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 31.12.13 Euro | Buchwert 31.12.12 Euro | Abschreibungen im Geschäftsjahr Euro |
|--|--|---------------------|-------------------|------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|------------------------------|------------------------------|--|
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | 12.349,64 | 1.428,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 10.694,64 | 3.083,00 | 3.377,00 | 1.722,00 |
| II. Sachanlagen | | | | | | | | | |
| 1. Grundstücke mit Wohnbauten | 66.012.665,59 | 719.931,11 | 945.321,38 | +5.747.314,37 | 0,00 | 15.756.130,25 | 55.778.459,44 | 50.841.379,33 | 1.085.879,99 |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 1.637.269,78 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 292.452,20 | 1.344.817,58 | 1.363.110,58 | 18.293,00 |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 0,00 | 0,00 | 0,00 | +36.995,81 | 0,00 | 0,00 | 36.995,81 | 0,00 | 0,00 |
| 4. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 256.514,14 | 5.073,66 | 2.951,42 | 0,00 | 0,00 | 201.024,38 | 57.612,00 | 77.109,00 | 24.289,66 |
| 5. Anlagen im Bau | 4.775.255,40 | 1.009.054,78 | 0,00 | -5.784.310,18 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 4.775.255,40 | 0,00 |
| 6. Bauvorbereitungskosten | 0,00 | 28.866,20 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 28.866,20 | 0,00 | 0,00 |
| | 72.694.054,55 | 1.764.353,75 | 948.272,80 | 0,00 | 0,00 | 16.260.301,47 | 57.249.834,03 | 57.060.231,31 | 1.130.184,65 |
| 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 | 73.096.754,55 | 1.764.353,75 | 948.272,80 | 0,00 | 0,00 | 16.260.301,47 | 57.652.534,03 | 57.462.931,31 | 1.130.184,65 |

Zum Bilanzstichtag waren Betriebskosten (Wasser/Kanal, Heizung, Sonstige Betriebskosten) im Gegenwert von € 1.482.913,67 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 | [i.V. Euro] | Euro | [i.V. Euro] |
| - aus Vermietung | 7.352,56 | 10.896,27 | 3.104,00 | 3.746,91 |
| - aus Verkauf von Grundstücken | 96.200,00 | 164.150,00 | 0,00 | 0,00 |
| - aus anderen Lieferungen und Leistungen | 10.196,17 | 962,26 | 0,00 | 0,00 |
| - gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 46.203,87 | 82.933,98 | 0,00 | 0,00 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 129.865,56 | 83.256,79 | 52.149,55 | 11.830,46 |
| Gesamtbetrag | 289.818,16 | [342.199,30] | 55.253,55 | [15.577,37] |

In den "Rechnungsabgrenzungsposten" sind Geldbeschaffungskosten in Höhe von € 140.612,00 enthalten.

Die "Sonstigen Rückstellungen" setzen sich wie folgt zusammen:

| Rückstellungen für | |
|----------------------------------|--------------|
| - Kosten der Hausbewirtschaftung | € 70.500,00 |
| - Jubiläumszusagen | € 8.336,00 |
| - Berufsgenossenschaft | € 6.300,00 |
| - Abschlusskosten | € 21.580,00 |
| - Prüfungskosten | € 22.000,00 |
| - Steuerberatungskosten | € 6.500,00 |
| - Urlaubsansprüche | € 22.056,67 |
| | € 157.272,67 |

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] | 40.020.272,43 [40.310.801,85] | 818.371,23 [992.198,40] | 4.173.332,72 [3.775.848,30] | 35.028.568,48 [35.542.755,15] | 40.020.272,43 [40.310.801,85] | GPR |
| - gegenüber anderen Kreditgebern [Vorjahr] | 3.386.990,00 [3.459.144,89] | 40.331,30 [40.908,49] | 162.166,54 [164.537,04] | 3.184.492,16 [3.253.699,36] | 3.386.990,00 [3.459.144,89] | GPR |
| - Erhaltene Anzahlungen [Vorjahr] | 2.157.268,52 [1.705.564,92] | 2.157.268,52 [1.705.564,92] | 0,00 [0,00] | 0,00 [0,00] | 0,00 [0,00] | |
| - aus Vermietung [Vorjahr] | 35.412,94 [20.614,86] | 35.412,94 [20.614,86] | 0,00 [0,00] | 0,00 [0,00] | 0,00 [0,00] | |
| - aus Lieferungen und Leistungen [Vorjahr] | 312.741,29 [596.746,34] | 306.713,45 [576.537,36] | 6.027,84 [20.208,98] | 0,00 [0,00] | 0,00 [0,00] | |
| Sonstige Verbindlichkeiten [Vorjahr] | 34.108,83 [49.582,79] | 26.332,91 [41.806,87] | 7.775,92 [7.775,92] | 0,00 [0,00] | 0,00 [0,00] | |
| Gesamtbetrag [Vorjahr] | 45.946.794,01 [46.142.455,65] | 3.384.430,35 [3.377.630,90] | 4.349.303,02 [3.968.370,24] | 38.213.060,64 [38.796.454,51] | 43.407.262,43 [43.769.946,74] | |

*GPR = Grundpfandrecht

Unter den „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ werden aufgelaufene Hypothekenzinsen in Höhe von € 49.453,75 sowie aufgelaufene Tilgungsleistungen in Höhe von € 29.362,70 ausgewiesen.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Von den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ entfallen auf Erträge aus Anlageverkäufen € 310.937,62, aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten € 2,16, aus der Auflösung von Rückstellungen € 4.228,28, Eintrittsgelder und Bearbeitungsgebühren € 2.622,50, aus Teilschulderlass € 61.320,00, sowie Andere ordentliche Erträge € 24.853,42.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen in der Bilanz nicht 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 46,7 % an der Wohnbau Mainspitze GmbH, Ginsheim-Gustavsburg.

| | |
|-----------------------------|-----------------|
| Eigenkapital zum 31.12.2012 | 917.546,98 Euro |
| Jahresüberschuss 2012 | 124.815,44 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 2013 | 2.022 | 11.602 | 516.924,30 |
| Zugang 2013 | 115 | 1490 | 29.399,75 |
| Abgang 2013 | 102 | 493 | 26.076,30 |
| Ende 2013 | 2.035 | 12.599 | 520.247,75 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich erhöht um

200.693,70 Euro

Die Haftsummen erhöhten sich um

3.323,45 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
stellvertr. Vorsitzender

Karl-Heinz Vowinkel

Rentner
Schriftführer

Wilfried Bungert

Mess- und Regeltechniker
stellvertr. Schriftführer

Beisitzer

| bis 26.06.2013 | ab 26.06.2013 | ab 26.06.2013 |
|-----------------------|----------------------|-------------------------------|
| Paul Leo Giani | Holger Hübner | Maren Wilkening-Nickel |
| Rechtsanwalt | Rentner | Versicherungsangestellte |

E. Vorschlag zur Gewinnverwendung

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanz-
gewinn von € 230.862,72 wie folgt zu verwenden:

| | |
|---|--------------|
| a) Zuweisung zur freien Rücklage | 159.827,75 € |
| b) Auszahlung einer Dividende auf dividendenberechtigte Guthaben | 71.034,97 € |
| | <hr/> |
| | 230.862,72 € |

Ginsheim-Gustavsburg, den 05. Mai 2014

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 2013 wurden am 05. Mai 2014 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 2013 führte der Aufsichtsrats-Prüfungsausschuss zwei Buch- und Kassenprüfungen durch. Die Prüfungsergebnisse sind in der jeweiligen Niederschrift ausführlich beschrieben. Ferner fand in der Zeit vom 02. bis 19. September 2013 die jährlich übliche Revision durch den Prüfungsverband statt. Der Prüfungsbericht für das Jahr 2013 wird in der 100. ordentlichen Mitgliederversammlung zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Im Jahre 2013 fanden fünf gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand statt; des Weiteren weist das Vorstandsprotokollbuch zwölf Vorstandssitzungen während des Jahres 2013 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 05. Mai 2014

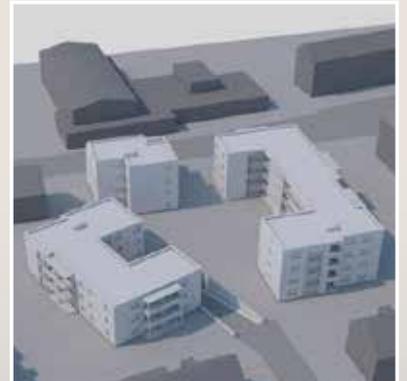
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

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, Layout und Druck
rinocom - Jennifer Fucci
[www.rinocom.de]

Text
Gemeinnützige Baugenossenschaft
Mainspitze eG

Fotos
Gemeinnützige Baugenossenschaft
Mainspitze eG
Inga Steeg - Fotografin

