



GEMEINNÜTZIGE  
**BAUGENOSSENSCHAFT**  
MAINSPITZE<sub>eG</sub>

# Geschäftsbericht 2016

# Geschäftsbericht 2016

Neubau „Schwedenschanze 4A und 6A“, Stadtteil Gustavsburg



2	I. Organe
3	II. Bericht des Vorstandes
4	III. Lagebericht
14	IV. Bilanz zum 31.12.2016
16	V Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2016
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](http://www.bg-mainspitze.de)  
e-mail: [info@bg-mainspitze.de](mailto: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/in**

**Holger Hübner**  
Rentner  
Bouguenais Allee 7  
65462 Ginsheim-Gustavsburg

**Maren Wilkening-Nickel**  
Versicherungsangestellte  
Mainstraße 1  
65462 Ginsheim-Gustavsburg

**Ehrenaufsichtsratsvorsitzender**

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

Die mit \* bezeichneten Mitglieder des Aufsichtsrates scheiden turnusgemäß aus; Wiederwahl ist zulässig.  
Die mit \*\* bezeichneten Mitglieder des Aufsichtsrates scheiden turnusgemäß aus; Wiederwahl ist nicht 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

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG hat mit einem Jahresüberschuss von 1.478.552,35 € im Wirtschaftsjahr 2016 ein sehr gutes Ergebnis erzielt. Dadurch kann das Eigenkapital trotz Neubaumaßnahmen und Sanierungen gestärkt werden. Weiterhin besteht auch die Möglichkeit, weitere Projekte im Bereich der Sanierung und auch im Neubaubereich zukünftig anzugehen. Im Bereich der Hausbewirtschaftung wurde ein Gesamtbetrag von 1.294.500,79 € in die Instandhaltung der Bestandsobjekte investiert. Die Sanierung des Objektes „Robert-Koch-Straße 7-11“ konnte abgeschlossen werden. Kontinuierliche Investitionen in die Instandhaltung sollen die langfristige Vermietbarkeit der Bestandsobjekte sicherstellen. Insbesondere im Bereich der Hausbewirtschaftung mit +704,1 T€ und im sonstigen betrieblichen Bereich mit +787,7 T€ aus der Veräußerung von Bestandsobjekten konnten Überschüsse erwirtschaftet werden. Wenn man die ganzen Sondereffekte wie zum Beispiel die Veräußerungen von Bestandsobjekten im Wirtschaftsjahr 2016 egalisiert, würde sich der der Jahresüberschuss halbieren.

In den folgenden Jahren will die Genossenschaft weitere energetische Sanierungen durchführen und somit der Nachfrage sowie den Bedürfnissen ihrer Mitglieder nachkommen. Hier muss die Genossenschaft jedoch die Kostensteigerungen für die Sanierungen beachten und insbesondere eine gesunde Finanzierung nachweisen. Wir beabsichtigen nach der Fertigstellung der Neubaumaßnahmen „Am Alten Sportplatz“ die Sanierung der Objekte „Rheinstraße 66-70“ sowie „Unter der Ruth 10-20“ im Stadtteil Ginsheim.

„An der Schwedenschanze“ wurden die 43 Neubau-Mietwohnungen an die Mieter übergeben. Im Neubaugebiet „Am Alten Sportplatz“ errichtet die Genossenschaft 12 öffentlich geförderte und 13 freifinanzierte Mietwohnungen. Somit wird die Genossenschaft auch zukünftig attraktive und bezahlbare Mietwohnungen anbieten können. Hier werden unterschiedliche Mietpreise und Ausstattungen, insbesondere aufgrund des demographischen Wandels, berücksichtigt. Wir stellen dies an der konstant hohen Nachfrage bei den Wohnungsbewerbungen fest.

Weitere Neubaugrundstücke stehen in Ginsheim-Gustavsburg für Neubaumaßnahmen leider derzeit nicht zur Verfügung. Daher beabsichtigt die Genossenschaft im Bereich „Unter der Ruth 10-20“ im Zusammenhang mit der Sanierung eine Nachverdichtung um 25 Neubauwohnungen. Hier wird jedoch die Unterstützung der Stadt für die Erstellung eines vorhabensbezogenen Bebauungsplans notwendig.

Für die Wohnbau Mainspitze GmbH und die Kommunale Wohnungsgesellschaft Ginsheim-Gustavsburg -KWG werden durch die Geschäftsbesorgung der Genossenschaft Neubaumaßnahmen und Sanierungen betreut, kaufmännische Arbeiten getätigt sowie die Geschäftsleitung wahrgenommen. Im Neubaugebiet „Am Alten Sportplatz“ wurden und werden auch weiterhin Eigentumsmaßnahmen gemeinschaftlich mit der Wohnbau Mainspitze GmbH errichtet und veräußert. Ebenso wird die technische Bauoberleitung für Neubauten und für Sanierungen der KWG wahrgenommen. Die Kombination der drei in Ginsheim-Gustavsburg ansässigen Wohnungsgesellschaften ermöglicht die Beschäftigung von kompetenten Mitarbeitern. Dadurch können viele kaufmännische und technische Arbeiten im eigenen Haus betreut werden, was sich positiv auf das Ergebnis auswirkt.

Bitte entnehmen Sie die Einzelheiten zur Abwicklung der Geschäfte des Jahres 2016 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 konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2016 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2015 (+1,7 %) fort.

Insgesamt kam die Weltwirtschaft vor allem in der zweiten Jahreshälfte wieder etwas mehr in Schwung. Vor allem in den entwickelten Volkswirtschaften nahm die Konjunktur zuletzt etwas Fahrt auf. Die rezessiven Tendenzen in Russland und Brasilien entschärften sich zum Jahresende 2016. Im Gegensatz dazu hat sich die politische Landschaft im Laufe des Jahres 2016 stark verändert, so entschied sich Großbritannien im Juni 2016 mit einem Referendum für den Austritt aus der Europäischen Union. Gleichzeitig wirft die überraschende Wahl Donald Trumps zum US-Präsidenten viele Fragen bezüglich der künftigen wirtschaftspolitischen Ausrichtung der größten Volkswirtschaft der Welt auf. In der Summe hat sich 2016 die moderate Erholung auch in den Ländern des Euroraums fortgesetzt. Mit 1,7 % war die wirtschaftliche Entwicklung spürbar aufwärtsgerichtet. Bis auf Griechenland scheinen alle Euroländer erneut auf einen Wachstumspfad zurückgefunden zu haben.

Die Wirtschaftsleistung ist 2016 in allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Überdurchschnittlich entwickelte sich das Baugewerbe, das im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % zulegen konnte. Auch im produzierenden Gewerbe nahm die Wirtschaftsleistung zu, allerdings mit +1,6 % sehr viel moderater. Deutliche Zunahmen gab es daneben in den meisten Dienstleistungsbereichen: Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen sowie Handel, Verkehr, Gastgewerbe hatten Wachstumsraten von jeweils über 2 %.

Im Jahresdurchschnitt 2016 wurde die Wirtschaftsleistung in Deutschland von knapp 43,5 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Nach ersten vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2016 rund 429.000 Personen oder 1 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor.

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und der anhaltend günstige Trend der Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland in den Jahren seit 2010 zu einem Hauptwanderungsziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Die tatsächliche Nettozuwanderung im Jahr 2016 kann aufgrund der vorliegenden Daten des Ausländerzentralregisters auf insgesamt 750.000 Personen geschätzt werden. Gegenüber dem Jahr 2015, das durch eine einmalig sehr hohe Flüchtlingszuwanderung geprägt war, lag die Nettozuwanderung im abgelaufenen Jahr etwa 34 % niedriger.

Die Aufnahme von Flüchtlingen in Deutschland ist mit Schließung der sogenannten Balkanroute deutlich zurückgegangen. Seit April 2016 hat sich die Zahl der neu erfassten Flüchtlinge bei 16.000 Personen eingependelt, im November 2015 hatte sie noch 206.000 betragen. Das Bundesinnenministerium rechnet deshalb in ersten Modellrechnungen mit einem Nettozugang von rund 280.000 Flüchtlingen im Jahr 2016.

Die positive Entwicklung der deutschen Wirtschaft im Jahr 2016 waren neben dem Konsum vor allem die Anlageinvestitionen. Leicht gedämpft wurde sie dagegen vom Außenbeitrag.

Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 2 % höher als ein Jahr zuvor. Die staatlichen Konsumausgaben erhöhten sich mit +4,2 % sogar noch deutlich stärker. Insgesamt legten die Konsumausgaben um 2,5 % zu und waren auch im Jahr 2016 die größte, jedoch nicht die einzige Stütze des deutschen Wirtschaftswachstums.

Auch die Bruttoanlageinvestitionen (+2,5 %) stützten das Wachstum, z.B. durch die Investitionen in Wohnbauten, (+4,3 %). Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen um 3,1 %.

Auch für 2017 dürfte der private Verbrauch weiter zulegen, wenn auch nicht mehr so deutlich wie in der Vergangenheit.

## Lage in der Bau- und Wohnungswirtschaft

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 10,9 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 0,8 % etwa mit derselben Rate wie im Vorjahr (0,9 %). In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft damit eine Bruttowertschöpfung von 307 Milliarden EUR. Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister.

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2016 um 3,1 % und damit deutlich stärker als im Vorjahr (0,3 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren deutlich überdurchschnittlich und stieg um 4,3 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,4 % zulegten. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich dabei deutlich dynamischer (2,4 %) als der gewerbliche Bau (0,9 %). Hier schlagen die besser gefüllten Steuerkassen und auch die zusätzlichen Ausgaben zur Bewältigung der Flüchtlingsunterbringung zu Buche. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2016 rund 189,4 Milliarden EUR.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich weiterhin positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich auf einem äußerst niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2017 deutlich kräftiger fortgesetzt wird.

Die Bauinvestitionen werden auch 2017 um etwa 1,8 % gegenüber dem Vorjahr expandieren. Getragen wird diese Entwicklung vor allem vom Wohnungsbau, der seinen Höhenflug 2017 leicht vermindert fortsetzen wird. Hier rechnen die Institute mit einem weiteren Zuwachs der Investitionen um 2,7 %. Dagegen sind die Aussichten für den Wirtschaftsbau eher verhalten.

Im Jahr 2016 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 375.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einer Steigerung um 19,7 % gegenüber dem Vorjahr.

Der Mietwohnungsneubau wuchs wie in den Vorjahren am schnellsten (+34,9 %). Mit rund 91.000 neu genehmigten Wohneinheiten lag die Zahl der Genehmigungen bei Mietwohnungen um fast 23.500 Einheiten höher als im Vorjahr. Die Genehmigungen für Eigentumswohnungen zeigten nach dem leichten Einbruch im Vorjahr 2016 mit einem Plus von 18,2 % wieder deutlich nach oben. Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 176.000 Wohnungen auf den Weg gebracht.

Die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind 2016 wie im Vorjahr leicht angewachsen. Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 375.000 Einheiten im Jahr 2016 davon ausgegangen werden, dass etwa 211.000 dieser Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen werden.

Die derzeitige Lagebeurteilung und die Geschäftserwartungen der Wohnungsbauunternehmen sind äußerst positiv. Allerdings zeigt die Bautätigkeitsstatistik eine wachsende Lücke zwischen Baugenehmigungen und Baufertigstellungen, obwohl die Baufertigstellungen 2016 um insgesamt 17 % auf 290.000 neu errichtete Wohnungen gestiegen ist. Im laufenden Jahr 2017 dürften sich die Wohnungsfertigstellungen weiter beleben, sodass die Zahl der neu errichteten Wohnungen auf etwa 325.000 Wohnungen steigen könnte.

Trotzdem fehlen Wohnungen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut. Bereits vor der aktuell breit diskutierten Flüchtlingszuwanderung hat sich in Deutschland ein Wohnungsdefizit aufgebaut.

Quelle: GdW Information 154;  
Kurzbericht zur gesamtwirtschaftlichen Lage in  
Deutschland 2016/2017

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



## Wohnungswirtschaftliche Leistungen des Unternehmens

Zum 31.12.2016 wurden insgesamt 1.023 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 68.540 m<sup>2</sup>, drei gewerbliche Einheiten mit einer Gesamtnutzfläche von 236 m<sup>2</sup>, 200 Garagen und 516 Kfz-Einstellplätze bewirtschaftet.

Der Wohnungsbestand reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um acht Wohneinheiten. Die Genossenschaft veräußerte sieben Wohneinheiten in der Arbeiterwohnsiedlung, Stadtteil Gustavsburg. Weiterhin wurde der Regiebetrieb in der „Pfarrer-Haus-Straße 5A“, Stadtteil Gustavsburg, mit einer Gewerbeeinheit und einer Wohneinheit veräußert. Durch die Fertigstellung der Objekte „Schwedenschanze 4A und 6A“ erhöhte sich der Bestand um 43 Mietwohnungen.

An Nutzungsgebühren für Mietwohnungen wurden 4.493.497,07 € im Jahr 2016 erzielt. Die durchschnittliche Wohnungsmiete (Jahressollmieten : 12 Monate : m<sup>2</sup> Wohnfläche) beträgt 5,46 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat (i.V. 5,29 € pro m<sup>2</sup>). Für die gewerblichen Einheiten, die Garagen und die Kfz-Einstellplätze wurden Mieten in Höhe von 158.350,72 € eingenommen. Insgesamt erhielt die Genossenschaft im Jahr 2016 Sollmieten in Höhe von 4.651.847,79 €.

## Neubautätigkeit



Neubau „Schwedenschanze 4A und 6A“, Stadtteil Gustavsburg

Seit dem Frühjahr 2015 errichtete die Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG insgesamt 28 öffentlich geförderte Mietwohnungen (Grundmiete 6,50 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat) und 15 freifinanzierte Mietwohnungen (Grundmiete 9,00 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat) auf dem Neubaugrundstück im Gebiet der „Schwedenschanze“ in Gustavsburg. Das Baugebiet wird mit der Bezeichnung „An der Schwedenschanze“ betitelt. Die Gesamtmaßnahme der Genossenschaft wurde mit geschätzten Gesamtkosten von 9,0 Mio. € kalkuliert. Zum 31.12.2016 sind hier Kosten in Höhe von 8.565.245,74 € aktiviert worden. Die fertiggestellten Wohnungen wurden im Juni an die Mitglieder mit Mietbeginn 01.07.2016 übergeben. Ein modernes Blockheizkraftwerk ermöglicht die gleichzeitige Nutzung von Wärme und Strom.

Die Baugenossenschaft hat Grundstücke von 2.316 m<sup>2</sup> im Neubaugebiet „Am Alten Sportplatz“ Baugebiet A im Stadtteil Ginsheim erworben. Das Objekt K1 errichtet die Genossenschaft zusammen mit der Kommunalen Wohnungsgesellschaft Ginsheim-Gustavsburg –KWG, welche die Objekte K2 + K3 begonnen hat. Der Baubeginn für die Objekte K1 - K3 erfolgte am 05.09.2016. Alle drei Objekte sind mit einer gemeinsamen Tiefgarage verbunden.





Neubau „Am alten Sportplatz“, Stadtteil Ginsheim – K1+2 | J2

Für das Objekt K1 der Genossenschaft mit 14 Wohneinheiten, davon 12 öffentlich geförderte Wohnungen, wurden mit Schreiben vom 22.10.2015 durch das Land Hessen 1.215.000,00 € Fördermittel zugesagt. Die öffentlich geförderten Wohnungen, für die wir am 02.09.2016 den Förderbescheid erhalten haben, sind alle barrierefrei geplant und mit einem hohen energetischen Standard ausgestattet. Die Wohnungen reichen von der 60 m<sup>2</sup> großen 2-ZKB WE bis zur großzügigen, knapp 100 m<sup>2</sup> großen 4-ZKB WE mit einer Belegung für 5 Personen.

Die Grundmiete soll bei den 12 öffentlich geförderten Wohnungen bei 7,00 € und bei den 2 freifinanzierten bei 9,50-10,00 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche liegen. Die Gesamtkosten werden sich auf 3,5 Mio. € belaufen. Zum 31.12.2016 sind Kosten in Höhe von 1.589.402,48 € aktiviert worden. Die Fertigstellung ist Anfang 2018 vorgesehen.

Weiterhin erfolgte in dem Baugebiet im Oktober 2016 der Baubeginn für das Haus J2 mit 11 freifinanzierten Mietwohnungen, bei welchem die Grundmiete bei 9,50 -10,00 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche liegen wird. Mit der Fertigstellung wird 2018 gerechnet. Die Gesamtkosten sind für das Haus J2 mit 2,8 Mio. € angesetzt. Zum 31.12.2016 sind Kosten in Höhe von 859.608,36 € aktiviert worden.

Mit den Baumaßnahmen „An der Schwedenschanze“ und „Am alten Sportplatz“ sind über Jahre hinweg die letzten großflächigen Baugebiete entstanden. Weitere Neubaugebiete sind in den nächsten Jahren nicht absehbar. Daher plant die Genossenschaft mit der Sanierung der Objekte „Unter der Ruth 10-20“ im Stadtteil Ginsheim eine Nachverdichtung mit zusätzlichen Wohnungen. Diese erfolgt mit drei Punkthäusern an der südlichen Grundstücksgrenze. Je Haus entstehen sieben Wohneinheiten. Im selben Jahr (voraussichtlich 2019) sollte dann auch die Zeile „Unter der Ruth 18-20“ vollmodernisiert werden. Im Folgejahr soll dann die Modernisierung der beiden anderen Zeilen „Unter der Ruth 14-16“ und „Unter der Ruth 10-12“ folgen. Am vorderen Eingang (14+18) ist jeweils der Einbau eines Aufzuges und eine Aufstockung um ein Geschoss mit zwei Wohneinheiten geplant. Im Eingang 10 soll auch insbesondere die Hausarztpraxis erhalten bleiben. Es entstehen in der Anlage somit insgesamt 25 neue Wohneinheiten mit rund 2.100 m<sup>2</sup> Wohnfläche; davon zehn barrierefreie Wohnungen. Durch den Aufzugseinbau in die beiden Bestandsobjekte werden aber auch 24 Bestandswohnungen von 72 Bestandswohnungen barrierefrei. Die Baugenossenschaft möchte hier rund 15 Mio. € investieren. Die Stadt Ginsheim-Gustavsburg wurde um die formlose Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den vorhabensbezogenen B-Plan gebeten.

## Instandhaltung und Modernisierung 2016

Für die Instandhaltung ihres Wohnungsbestandes hat die Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG im Jahre 2016 an Fremdkosten 1.079.474,22 € (i.V. 1.522.355,85 €) ausgegeben.

Auf die laufende Instandhaltung entfallen 508.204,28 €. Für die in 2015 begonnene und endgültig in 2016 abgeschlossene Sanierung des Objektes „Robert-Koch-Straße 7-11“ im Stadtteil Gustavsburg sind Instandhaltungskosten in Höhe von 99.750,42 € angefallen.

Vor dem Verkauf des Regiegebäudes „Pfarrer-Haus-Straße 5A“ im Stadtteil Gustavsburg wurden Arbeiten in Gegenwert von 45.681,08 € in die Wohneinheit investiert; diese sind durch den Kaufpreis kompensiert worden. Weiterhin hat die Genossenschaft 425.838,44 € in größere Einzelmaßnahmen investiert. Durch Mieterwechsel müssen Wohnungen vor einer Weitervermietung saniert werden. Hier werden Fenster getauscht, Innentüren gewechselt und Bäder sowie die gesamte Elektroinstallation erneuert. Die Nutzungsgebühr wird dann angehoben.

Einschließlich der erbrachten eigenen Personalkosten der Genossenschaft im Gegenwert von 215.026,57 € wurde damit ein Gesamtaufkommen Instandhaltung von 1.294.500,79 € (i.V. 1.714.364,44 €) erreicht. Die Instandhaltungskosten betragen 1,57 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat (i.V. 2,15 € pro m<sup>2</sup>).

Bei Addition der nachträglichen Herstellungskosten (Modernisierungskosten) in Höhe von 372.348,18 € zu dem Gesamtaufkommen Instandhaltung in Höhe von 1.294.500,79 € ergeben sich im Bestand Gesamtinvestitionen im Jahr 2016 in Höhe von 1.666.848,97 € (i.V. 3.382.866,64 €). Dies entspricht 24,32 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (i.V. 51,02 € pro m<sup>2</sup>).

Im Wirtschaftsplan für das Jahr 2017 sind Fremdkosten für die laufende Instandhaltung 2017 in Höhe von 500.000,00 € und für größere Instandhaltungsmaßnahmen von 250.000,00 € geplant.



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

Zusammen mit eigenen Leistungen der Genossenschaft in Höhe von 219.400,00 € wird im Geschäftsjahr 2017 ein Gesamtvolumen Instandhaltung von 969.400,00 € 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 instand halten und modernisieren und insbesondere energetisch optimieren. Dabei ist weiterhin die bilanzielle und finanzielle Situation der Genossenschaft sowie der Zustand der Objekte zu beachten. Die umfassende Sanierung der Objekte, wie sie die Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG durchführt, ist mit stetigen Kostensteigerungen verbunden. Im Jahr 2005 beliefen sich die Kosten auf ca. 1.200,00 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche; in 2016 belaufen sich die Sanierungskosten auf 1.600,00 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Steigerung der Kosten beträgt rund 33 %. Hier machen sich die Kostensteigerung im Baugewerbe sowie die deutliche Verschärfung der Energieeinsparverordnung -EnEV bemerkbar. Die Verschärfung der EnEV erfolgte im Jahr 2016.

## Vermietungssituation

Wie in den Vorjahren war die Vermietbarkeit der Genossenschaftswohnungen auch in 2016 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 Leerstände, wenn Wohnungen nach Beendigung des Mietverhältnisses z.B. einer Elektrosanierung unterzogen werden.

Zum Stichtag 31.12.2016 waren in elf Wohnungen Leerstände zu verzeichnen. Bei Abzug der beabsichtigten Leerstände von sieben Wohnungen wegen Verkauf, Modernisierungen und Abriss von Häusern, verbleiben vier leerstehende Wohnungen per 31.12.2016. Somit lag die Leerstandsquote nach Wohneinheiten bei 0,4% (i.V. 1,2%).

Mit etwa 91,5 T€ (i.V. 165,0 T€) reduzierten die Erlösschmälerungen für Leerstände die Sollmieten und liegen mit einem Anteil von 2,0 % (i.V. 2,7 %) weiterhin am Gesamtmietaufkommen in einem wirtschaftlich unbedenklichen Rahmen. Hiervon sind die vorgenannten beabsichtigten Leerstände wegen Verkauf, Modernisierungen und Abriss Erlösschmälerungen in Höhe von 37,4 T€ im Wirtschaftsjahr 2016 zu verzeichnen. Somit entfallen effektiv 54,1 T€ der Erlösschmälerungen auf Mieterwechsel.

Die Forderungen aus Vermietung belaufen sich zum 31.12.2016 auf 4,5 T€ (i.V. 23,4 T€); davon werden keine Forderungen im Gerichts- bzw. Mahnverfahren geltend gemacht. Die restlichen Forderungen wurden seitens der Mieter bereits 2017 gezahlt, bzw. können mit gekündigten Geschäftsanteilen verrechnet werden. Forderungsausfälle sind 2016 in Höhe von 1,1 T€ entstanden (i.V. 0,0 T€). 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 135 im Bestand befindlichen Einheiten, davon 43 Neubaeinheiten in der „Schwedenschanze 4A und 6A“, konnten im Jahre 2016 ebenso viele Mitglieder mit Wohnungen versorgt werden. In den 135 Wohneinheiten sind auch die 16 Wohnungen „Im Niederfeld 2-6“ für den Kreis Groß-Gerau zur Unterbringung von Flüchtlingen enthalten. Somit waren tatsächlich nur 76 Mieterwechsel im Jahr 2016 zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate (Mieterwechsel im Geschäftsjahr geteilt durch die Anzahl der Wohneinheiten) beträgt im Geschäftsjahr 7,4% (i.V. 7,4%).

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.

An die Genossenschaft wurden Wohnungsgesuche von 351 Mitgliedern herangetragen, davon 90 Tauschgesuche und 106 Bewerbungen auf Häuser in der Arbeiterwohnsiedlung.

Mit dem Hintergrund von rund 1.023 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 31.12.2016 zu 99,8% (i.V. 99,9%) bereits auch eingezahlt. Bei den Rückständen in Höhe von 5,3 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 2015.

	31.12.2016		31.12.2015	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	67.878,3	95,8	65.045,8	96,0
Umlaufvermögen	2.808,3	4,0	2.540,5	3,7
Rechnungsabgrenzungsposten	147,8	0,2	173,6	0,3
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>70.834,4</b>	<b>100,0</b>	<b>67.759,9</b>	<b>100,0</b>
Fremdmittel	54.790,6		53.377,8	
Reinvermögen	16.043,8		14.382,2	
Reinvermögen am Jahresanfang	14.382,2		14.022,6	
Vermögenserhöhung	1.661,6	=+11,6	359,6	= +2,6

Die Anlagenintensität (Verhältnis Anlagevermögen zu dem Gesamtvermögen) beträgt 95,8% (2015: 96,0%) diese Kennzahl verdeutlicht den Anteil des Grundbesitzes an der Bilanzsumme.

Der Anlagendeckungsgrad gibt Auskunft, ob das Anlagevermögen durch Eigenmittel und langfristiges Fremdkapital gedeckt ist. Der Anlagendeckungsgrad ist das Ergebnis der Summe Eigenkapital und langfristige Verbindlichkeiten geteilt durch das Anlagevermögen. Er beträgt im Geschäftsjahr 96,3% (2015: 95,8%). Da dieser Wert annähernd bei 100 % liegt, ist gewährleistet, dass das langfristige Anlagevermögen nicht mit kurzfristigem Kapital finanziert wurde.

## Kapitalstruktur

	31.12.2016		31.12.2015	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	16.043,8	22,7	14.382,2	21,2
Rückstellungen	1.492,0	2,1	1.543,9	2,3
Verbindlichkeiten	53.298,6	75,2	51.833,8	76,5
<b>Gesamtkapital</b>	<b>70.834,4</b>	<b>100,0</b>	<b>67.759,9</b>	<b>100,0</b>

Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,5% verbessert. Der Anteil der Rückstellungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,2% reduziert. Der Anteil der Verbindlichkeiten hat sich um 1,3% gegenüber dem Vorjahr reduziert. Die Eigenkapitalquote (bilanzielles Eigenkapital im Verhältnis zu der Bilanzsumme) beträgt 22,7% (2015: 21,2%). Der langfristige Verschuldungsgrad zeigt das Verhältnis von langfristigem Fremdkapital zu Eigenmitteln. Er liegt bei 307,3% (2015: 333,4%). Der langfristige Fremdkapitalanteil (Verhältnis langfristiges Fremdkapital zu der Bilanzsumme) beträgt 69,6% (2015: 70,8%).

Der einschließlich Außerordentlicher Rechnung und Steuern mit 1.478,6 T€ festgestellte Jahresüberschuss liegt nach Verbesserung in den Bereichen Hausbewirtschaftung (+884,9 T€), Außerordentliche Rechnung (+346,1 T€), Steuern (+9,7 T€) sowie Andere Lieferungen und Leistungen (+3,3 T€) und bei gleichzeitiger Verschlechterung in den Bereichen Kapitaldisposition (-0,6 T€) sowie Mitgliederbetreuung (-1,8 T€) um +1.241,6 T€ über dem Ergebnis des Vorjahres.

Die Gesamtkapitalrentabilität (Verhältnis der Summe aus Jahresergebnis vor Ertragsteuern und Fremdkapitalzinsen zu der Bilanzsumme) beträgt 3,5% (2015: 1,9%). Die Eigenkapitalrentabilität mit 9,2% (2015: 1,7%) stellt das Jahresergebnis vor Ertragsteuern in das Verhältnis zu den Eigenmitteln und trifft damit eine Aussage, inwieweit die Eigenmittel durch das Jahresergebnis verzinst werden. Im Jahr 2016 war eine sehr gute Verzinsung gegeben; insbesondere durch den Ertrag aus dem Bereich Außerordentliche Rechnung, welcher durch den Verkauf aus dem Anlagevermögen erzielt wurde, wurde das Ergebnis sehr positiv beeinflusst.

Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war zum Bilanzstichtag und während des Geschäftsjahres 2016 jederzeit gesichert. Das Unternehmen ist seinen laufenden Verpflichtungen stets pünktlich nachgekommen.

Die Kapitaldienstdeckung mit 51,1% (2015: 51,6%) gibt an, wie viel aus den Mieteinnahmen für den laufenden Kapitaldienst (Zins- und Tilgungszahlungen für die Objektfinanzierungsmittel) zu leisten ist. Die Zinsdeckung mit 20,4% (2015: 22,9 %) zeigt den Anteil der Zinsaufwendungen an den Mieteinnahmen. Somit liegt die Tilgungsleistung bei 30,7% (2015: 28,7 %). Die Genossenschaft verwendet somit rund 30 % 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%, also wenn die Hälfte der Mieteinnahmen für den Kapitaldienst aufgewendet werden, sowie bei der Zinsdeckung bei 40%.

Das abgelaufene Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.478.552,35 € ab. Dieser Überschuss ist auf die Veräußerung weiterer Objekte in der Arbeiterwohnsiedlung sowie des Regiebetriebes mit einer Wohneinheit in der „Pfarrer-Haus-Straße 5A“ zurückzuführen. Auch in der Hausbewirtschaftung konnte trotz höherer Instandhaltungskosten ein positives Ergebnis entstehen. In die gesetzliche Rücklage werden 147.860,00 € 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 1.330.692,35 € vor:

Zuweisung zur freien Rücklage	1.239.105,35 €
Auszahlung einer Dividende von 3,00 % auf dividendenberechtigte Geschäftsguthaben zum 01.01.2016	<u>91.587,00 €</u>
	<u>1.330.692,35 €</u>

Wir haben alle Mitglieder um Erteilung eines Freistellungsauftrages bzw. Vorlage einer Nichtveranlagungsbescheinigung gebeten, damit die Zahlung der Dividende weiterhin ohne Steuerabzüge erfolgen kann. Wir müssen für die Dividende automatisch Kirchensteuer abführen, soweit uns das Mitglied keinen Freistellungsauftrag bzw. keine Nichtveranlagungsbescheinigung erteilt hat. Die Mitglieder können bis zum 30.06. des jeweiligen Jahres beim Bundeszentralamt für Steuer 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 von 2014-2020 um 8%, 2020-2030 um 2% und 2030-2040 1% ansteigen. Gegenüber anderen Regionen, deren Bevölkerung um bis zu 30% abnehmen wird, ist der Anstieg der Bevölkerung im Landkreis Groß-Gerau hoch. Auch die Anzahl der Haushalte wird deutlich zunehmen. Zum 31.12.2015 zählte der Landkreis Groß-Gerau 260.793 Personen (256.092 per 31.12.2014); in Ginsheim-Gustavsburg sind zum 31.12.2016 16.430 (i.V. 16.106) 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 Landkreis 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 angepasste Wohnungen zur Verfügung stellen.

Trotz der geringen Leerstände könnte der Wohnungsbestand in der Zukunft den Wohnungsbedürfnissen nicht entsprechen. Daraus folgend 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 oder veralteten Bädern, lassen sich für eine Grundmiete von 4,50 € bis 4,80 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat, nur schwer vermieten. Modernisierte Wohnungen bzw. Neubauwohnungen mit einer Grundmiete von 6,00 € - 9,50 € pro m<sup>2</sup> 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 2017 wird im ordentlichen Bereich ein positives Ergebnis von 482,3 T€ erwartet; durch sonstige Erträge in Höhe von 200,0 T€ durch den Verkauf von Objekten in der Arbeiterwohnsiedlung AWS könnte unter Berücksichtigung der Steuern ein Jahresüberschuss von 667,3 T€ erzielt werden.

Bezüglich der Vermögens- und Finanzlage im Jahre 2017 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. 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. Neue Abschlüsse sehen hier auch eine 20-jährige Bindung vor. 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 öffentliche Mittel der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen 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. Dies verstärkt sich durch den Zuzug in das Rhein-Main-Gebiet sowie durch die Unterbringung von Flüchtlingen. 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**



**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

**Umlaufvermögen insgesamt****C Rechnungsabgrenzungsposten**

1. Geldbeschaffungskosten
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten

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

			31.12.2015
	Euro	Euro	Euro
		2.709,00	3.716,00
	63.778.724,34		56.374.318,01
	1.137.065,83		1.344.764,58
	42.280,00		0,00
	59.600,00		47.689,00
	2.449.010,84		6.696.670,01
	6.182,72	67.472.863,73	176.025,41
	401.500,00		401.500,00
	1.200,00	402.700,00	1.200,00
		<b>67.878.272,73</b>	<b>65.045.883,01</b>
	1.665.071,16		1.538.586,79
	52.737,12	1.717.808,28	67.995,00
	10.446,18		23.434,88
	0,00		89.500,00
	1.626,54		5.189,13
	92.129,75		349.310,22
	112.146,48	216.348,95	130.831,64
		874.106,82	335.651,87
		<b>2.808.264,05</b>	<b>1.001.912,74</b>
	100.745,00		125.189,00
	47.055,39	147.800,39	48.371,96
		<b>70.834.337,17</b>	<b>67.759.943,50</b>

## A Eigenkapital

### I. Geschäftsguthaben

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

Rückständige fällige Einzahlungen  
auf Geschäftsanteile € 5.343,92  
(i.V. € 3.566,82)

### II. Ergebnisrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage davon aus Bilanzgewinn  
Geschäftsjahr eingestellt € 147.860,00 (i.V. € 23.710,00)
2. Bauerneuerungsrücklage
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn 2015  
eingestellt € 128.264,52 (i.V. € 887.759,50 )

### 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 € 21.083,42 (i.V. € 27.006,36)  
davon im Rahmen der Sozialen Sicherheit € 0,00  
(i.V. € 0,00)

## Summe der Passiva

## Passiva

	Euro	Euro	31.12.2015 Euro
	51.250,00		65.985,00
	3.354.758,90		3.052.695,00
	<u>7.585,00</u>	3.413.593,90	26.855,00
	1.608.259,44		1.460.399,44
	4.176.000,00		4.176.000,00
	<u>5.515.176,48</u>	11.299.435,92	5.386.911,96
	1.478.552,35		237.044,72
	0,00		0,00
	147.860,00		23.710,00
	0,00	1.330.692,35	0,00
		<b>16.043.722,17</b>	<b>14.382.181,12</b>
	1.399.185,00		1.453.662,00
	981,00		2.445,00
	<u>91.803,73</u>	1.491.969,73	87.801,32
	47.230.722,18		45.882.685,50
	3.523.684,95		3.446.243,83
	1.852.932,54		1.788.048,79
	10.948,26		21.850,03
	632.678,42		633.947,03
	47.678,92	53.298.645,27	61.078,88
		<b>70.834.337,17</b>	<b>67.759.943,50</b>

01.01.2016 bis 31.12.2016

	Euro	Euro	31.12.2015 Euro
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.175.672,88		5.783.853,26
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	340.375,45	6.516.048,33	360.734,25
<b>2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		126.484,37	94.304,31
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		568.227,02	432.935,24
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		935.762,70	468.782,76
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.552.982,36		2.904.619,23
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	19.337,50		0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.428,54	2.573.748,40	1.401,62
<b>Rohergebnis</b>		<b>5.572.774,02</b>	<b>4.234.588,97</b>
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	951.875,72		882.822,58
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 80.660,91) (i.V. € 156.683,70)	248.427,78	1.200.303,50	321.541,42
<b>7. Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		1.289.789,53	1.232.045,97
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b> (davon nach Art.67 Abs.1+2 EGHGB € 25.500,00) (i.V. € 25.500,00)		388.591,32	343.895,17
<b>9. Erträge aus anderen Finanzanlagen</b>		48,00	72,00
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		66,84	847,17
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		1.022.149,04	1.044.006,75
<b>12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		<b>90,44</b>	<b>9.994,93</b>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		1.671.965,03	401.201,32
<b>13. Sonstige Steuern</b>		193.412,68	164.156,60
<b>14. Jahresüberschuss</b>		1.478.552,35	237.044,72
<b>15. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>		147.860,00	23.710,00
<b>16. Entnahme aus Ergebnisrücklagen</b>		0,00	0,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>1.330.692,35</b>	<b>213.334,72</b>

**A. Allgemeine Angaben**

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG ist eine Genossenschaft, eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Darmstadt unter der Registernummer 50233. Sitz der Genossenschaft ist in 65462 Ginsheim-Gustavsburg, Bouguenais Allee 8.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 wurde nach den derzeit gültigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst. Dies betrifft die Umgliederung der ausserordentlichen Aufwendungen in die sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der vorgeschriebenen Formblatt-Verordnung vom 17.07.2015 für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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

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

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 sowie Fremdzinsen in Höhe von € 568.227,02. 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

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 2016 einen weiteren Teilbetrag von € 25.500,00 zugeführt. Danach beträgt der nicht passivierte Unterschiedsbetrag noch € 203.760,00. Der Rechnungszinsfuß beträgt 4,01 %; der Rententrend beträgt 2,0 %. Rechnungsgrundlage für die Bewertung der Rückstellungen waren die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Das Bewertungsverfahren ist die Projected Unit Credit Method. Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag von € 116.103,00. Dieser Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 S. 2 HGB ausschüttungsgesperrt.

**Bewertungsmethoden Verbindlichkeiten**

Sämtliche Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

**Zinsaufwendungen**

Von den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen € 63.715,00 (Vorjahr € 71.278,00) Beträge aus Aufzinsungen.

**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	Zugänge	Abgänge	Umbuchun- gen +/-	Zuschrei- bungen	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2016	Abschreibungen im Geschäftsjahr +	Veränderung der Abschreibung i.Z. mit Abgängen /.	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2016
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
	17.443,71	1.065,80	0,00	0,00	0,00	13.727,71	2.072,80	0,00	15.800,51
1. Grundstücke mit Wohnbauten	73.929.788,21	372.348,18	543.673,10	+8.565.245,74	0,00	17.555.470,20	1.254.412,11	264.897,62	18.544.984,69
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.674.369,78	0,00	293.596,14	0,00	0,00	329.605,20	18.080,00	103.977,39	243.707,81
3. Grundstücke ohne Bauten	0,00	42.280,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	276.719,12	27.135,62	4.294,93	0,00	0,00	229.030,12	15.224,62	4.294,93	239.959,81
5. Anlagen im Bau	6.696.670,01	4.274.761,16	133.200,00	-8.565.245,74 +176.025,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Bauvorbereitungskosten	176.025,41	6.182,72	0,00	-176.025,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	82.771.016,24	4.723.773,48	974.764,17	0,00	0,00	18.127.833,23	1.289.789,53	373.169,94	19.044.452,82
1. Beteiligungen	401.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Andere Finanzanlagen	1.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	402.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>83.173.716,24</b>	<b>4.723.773,48</b>	<b>974.764,17</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>18.127.833,23</b>	<b>1.289.789,53</b>	<b>373.169,94</b>	<b>19.044.452,82</b>

Zum Bilanzstichtag waren Betriebskosten (Wasser/Kanal, Heizung, Sonstige Betriebskosten) im Gegenwert von € 1.665.071,16 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.

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

### Forderungen

	insgesamt		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
	Euro	[i.V. Euro]	Euro	[i.V. Euro]
- aus Vermietung	10.446,18	[23.434,88]	690,31	[5.115,50]
- aus Verkauf von Grundstücken	0,00	[89.500,00]	0,00	[0,00]
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.626,54	[5.189,13]	0,00	[0,00]
- gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	92.129,75	[349.310,22]	0,00	[0,00]
Sonstige Vermögensgegenstände	112.146,48	[130.831,64]	52.325,14	[31.368,99]
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>216.348,95</b>	<b>[598.265,87]</b>	<b>53.015,45</b>	<b>[36.484,49]</b>

Buchwert 31.12.2016	Buchwert 31.12.2015	Aktivierte Fremd- kapital-Zinsen im Geschäftsjahr
Euro	Euro	Euro
2.709,00	3.716,00	0,00
63.778.724,34	56.374.318,01	26.654,52
1.137.065,83	1.344.764,58	0,00
42.280,00	0,00	0,00
59.600,00	47.689,00	0,00
2.449.010,84	6.696.670,01	0,00
6.182,72	176.025,41	0,00
<u>67.475.572,73</u>	<u>64.643.183,01</u>	<u>26.654,52</u>
401.500,00	401.500,00	0,00
1.200,00	1.200,00	0,00
<u>402.700,00</u>	<u>402.700,00</u>	<u>0,00</u>
<u>67.878.272,73</u>	<u>65.045.883,01</u>	<u>26.654,52</u>

**Verbindlichkeiten**

	insgesamt Euro	davon Restlaufzeit			davon gesichert Euro	Art der Sicherung*
		unter 1 Jahr Euro	1 - 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro		
- gegenüber Kreditinstituten [Vorjahr]	47.230.722,18 [45.882.685,50]	1.419.093,80 [1.356.645,40]	5.682.696,67 [5.365.270,48]	40.128.931,71 [39.160.769,62]	46.890.991,42 [45.487.300,77]	GPR
- gegenüber anderen Kreditgebern [Vorjahr]	3.523.684,95 [3.446.243,83]	43.588,54 [40.499,00]	175.486,11 [162.848,74]	3.304.610,30 [3.242.896,09]	3.523.684,95 [3.446.243,83]	GPR
- Erhaltene Anzahlungen [Vorjahr]	1.852.932,54 [1.788.048,79]	1.852.932,54 [1.788.048,79]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	
- aus Vermietung [Vorjahr]	10.948,26 [21.850,03]	10.948,26 [21.850,03]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	
- aus Lieferungen und Leistungen [Vorjahr]	632.678,42 [633.947,03]	628.213,96 [629.429,37]	4.464,46 [4.517,66]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	
Sonstige Verbindlichkeiten [Vorjahr]	47.678,92 [61.078,88]	47.229,88 [53.284,84]	449,04 [7.794,04]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	
Gesamtbetrag [Vorjahr]	<u>53.298.645,27</u> [51.833.854,06]	<u>4.002.006,98</u> [3.889.757,43]	<u>5.863.096,28</u> [5.540.430,92]	<u>43.433.542,01</u> [42.403.665,71]	<u>50.414.676,37</u> [48.933.544,60]	

\*GPR = Grundpfandrecht

In den "Rechnungsabgrenzungsposten" sind Geldbeschaffungskosten in Höhe von € 125.189,00 enthalten.

Die "Sonstigen Rückstellungen" setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für		
- Kosten der Hausbewirtschaftung	€	5.000,00
- Jubiläumszusagen	€	9.264,00
- Berufsgenossenschaft	€	7.000,00
- Abschlusskosten	€	23.340,00
- Prüfungskosten	€	22.000,00
- Steuerberatungskosten	€	5.500,00
- Urlaubsansprüche	€	19.699,73
	<u>€</u>	<u>91.803,73</u>

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

Unter den „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ werden aufgelaufene Zinsen in Höhe von € 50.743,77 sowie aufgelaufene Tilgungsleistungen in Höhe von € 59.711,67 ausgewiesen.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Von den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ entfallen auf Erträge aus Anlageverkäufen € 816.825,77, auf Erträge aus früheren Jahren € 458,15, aus Umlegungsverfahren € 22.100,00, aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten € 4,11, aus der Auflösung von Rückstellungen € 27.572,82, Eintrittsgelder und Bearbeitungsgebühren € 3.120,00, sowie andere ordentliche Erträge € 65.681,85.

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

Eigenkapital zum 31.12.2015	1.374.937,38 Euro
Jahresfehlbetrag 2015	137.896,97 Euro

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	6	0
Technische Mitarbeiter	3,75	0
Gewerbliche Mitarbeiter	3	0
	<u>12,75</u>	<u>0</u>

Zusätzlich war durchschnittlich 1,25 Auszubildender beschäftigt.

4. Mitgliederbewegung	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme Euro
Anfang 2016	2.076	14.941	530.729,40
Zugang 2016	133	1.872	34.001,45
Abgang 2016	79	411	20.196,35
Ende 2016	<u>2.130</u>	<u>16.402</u>	<u>544.534,50</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich erhöht um	302.063,90 Euro
Die Haftsummen erhöhten sich um	13.805,10 Euro

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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



## 6. Mitglieder des Vorstandes

### **Norbert Kühn**

Fachwirt in der Grundstücks-  
und Wohnungswirtschaft  
Vorsitzender

### **Nina von Neumann**

Architektin

## 7. 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

### **Holger Hübner**

Rentner  
Beisitzer

### **Maren Wilkening-Nickel**

Versicherungsangestellte  
Beisitzerin

## E. Vorschlag zur Gewinnverwendung

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanz-  
gewinn von € 1.330.692,35 wie folgt zu verwenden:

a) Zuweisung zur freien Rücklage	1.239.105,35 € €
b) Auszahlung einer Dividende auf dividendenberechtigte Guthaben	91.587,00 € €
	<hr/>
	1.330.692,35 € €
	<hr/>

Ginsheim-Gustavsburg, den 16. Mai 2017

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 2016 wurden am 16. Mai 2017 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 2016 führte der Aufsichtsrats-Prüfungsausschuss zwei Buch- und Kassenprüfungen durch. Die Prüfungsergebnisse sind in der jeweiligen Niederschrift ausführlich beschrieben. Ferner fand in der Zeit vom 15. bis 24. August 2016 die jährlich übliche Revision durch den Prüfungsverband statt. Der Prüfungsbericht für das Jahr 2016 wird in der 103. ordentlichen Mitgliederversammlung zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Im Jahre 2016 fanden vier gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand statt; des Weiteren weist das Vorstandsprotokollbuch zwölf Vorstandssitzungen während des Jahres 2016 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 16. Mai 2017

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Siehr

# VIII. Mitglieder- versammlung

Seite 23.



Modernisierung „Dr.Kitz-Str./ Robert-Koch-Str.“, Stadttei Gustavsburg



vorher



nachher

# 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](http://www.bg-mainspitze.de)  
e-mail: [info@bg-mainspitze.de](mailto:info@bg-mainspitze.de)

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

**Satz, Layout und Druck**

Medienhaus Mainspitze - Jennifer Fucci  
[[www.medienhaus-mainspitze.de](http://www.medienhaus-mainspitze.de)]

**Text**

Gemeinnützige Baugenossenschaft  
Mainspitze eG

**Fotos**

Gemeinnützige Baugenossenschaft  
Mainspitze eG

Inga Steeg - Fotografin

