



GEMEINNÜTZIGE
BAUGENOSSENSCHAFT
MAINSPITZE_{eG}

Geschäftsbericht 2017

Geschäftsbericht 2017

2	I. Organe
3	II. Bericht des Vorstandes
4	III. Lagebericht
14	IV. Bilanz zum 31.12.2017
16	V Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017
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 (bis 12.06.2017)
Rentner
Robert-Koch-Straße 3
65462 Ginsheim-Gustavsburg

Wilfried Bungert *
Rentner
Darmstädter Landstraße 69
65462 Ginsheim-Gustavsburg

stellvertretender Schriftführer

Maren Wilkening-Nickel
Versicherungsangestellte
Mainstraße 1
65462 Ginsheim-Gustavsburg

Beisitzer

Holger Hübner
Rentner
Am Alten Sportplatz 5
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 1.631.478,56 € im Wirtschaftsjahr 2017 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. Man muss jedoch das Ergebnis auch kritisch hinterfragen und Sondereffekte durch Verkäufe oder Auflösungen von Rückstellungen, die nur ein einziges Mal auftreten, berücksichtigen. So hat die Genossenschaft aus dem Kerngeschäft einen Überschuss von rund 1.002.000,00 € erzielt. Rund 629.000,00 € bzw. rund 39% des Jahresüberschusses kommen aus dem außerordentlichen Bereich.

Der Genossenschaft will und wird weiterhin ihrer über 100-jährigen Tradition gerecht werden und auch den Gründungsprinzipien von Pfarrer Haus nachkommen. Wir wollen nicht nur vom bezahlbaren Wohnraum reden, sondern diesen auch umsetzen. Hier haben wir aber weiterhin auch den demographischen Wandel mit barrierearmen Wohnungen und Außenanlagen im Blickpunkt. Die Umsetzung dieses Ziels wird aufgrund von steigenden Herstellungskosten, höheren Bauauflagen sowie fehlender Weitsicht in der Bevölkerung immer schwieriger.

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“ und der Sanierung der Objekte „Rheinstraße 66-70“, die Sanierung sowie die Neubaumaßnahmen im Gebiet „Unter der Ruth“ im Stadtteil Ginsheim anzugehen.

Im Neubaugebiet „Am Alten Sportplatz“ errichtete die Genossenschaft 12 öffentlich geförderte und 13 freifinanzierte Mietwohnungen. Diese wurden am 01.02. bzw. 01.04.2018 an die Mitglieder übergeben.

Weitere Grundstücke für Neubauten stehen in Ginsheim-Gustavsburg leider derzeit nicht zur Verfügung. Daher beabsichtigt die Genossenschaft im Bereich „Unter der Ruth 10-20“ zusammen mit der Sanierung eine Nachverdichtung um 22 Neubauwohnungen. Hier wird jedoch die Unterstützung der Kommune für die Erstellung eines vorhabensbezogenen Bebauungsplans notwendig. 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 aus Ginsheim-Gustavsburg fest.

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 2017 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 stellt sich sehr gut dar. Seit nunmehr acht Jahren wächst das Bruttoinlandsprodukt (BIP) kontinuierlich. Im Jahr 2017 legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 2,2 % zu. Dies ist der stärkste Anstieg seit sechs Jahren. Eine längerfristige Betrachtung zeigt zudem, dass das deutsche Wirtschaftswachstum im Jahr 2017 fast einen Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von +1,3 % lag. Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer soliden Aufschwungphase.

Das weltwirtschaftliche Umfeld ist von einem kräftigen Aufschwung geprägt, sowohl in den entwickelten Volkswirtschaften als auch in den Schwellenländern. 2017 expandierte die Weltwirtschaft nach vorläufigen Zahlen um 4,2 %. Dieses kräftige Expansionsstempo wird auch für das laufende und das kommende Jahr 2019 erwartet. Eine Vielzahl von weltwirtschaftlichen Risiken haben im Verlauf des Jahres 2017 glücklicherweise an Bedeutung verloren. So blieb der befürchtete Wachstumseinbruch in China ebenso aus wie die angekündigte Umsetzung tiefgreifender wirtschaftspolitischer Maßnahmen in den USA. Der Brexit führte bisher nur zu einer deutlichen Verlangsamung der konjunkturellen Dynamik in Großbritannien, griff aber nicht auf die wichtigen europäischen Handelspartner über. Im Euroraum hat sich der Aufschwung 2017 flächendeckend durchgesetzt. Alle Länder der Gemeinschaftswährung zeigten ein deutlich positives Wirtschaftswachstum mit 2,4%, auch Griechenland, wo das Bruttoinlandsprodukt 2016 noch um 0,2 % gesunken war.

Die Wirtschaftsleistung ist 2017 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Nur die Land- und Forstwirtschaft verzeichnete einen Rückgang der Wertschöpfung. Die Finanz- und Versicherungsdienstleister erzielten lediglich das Vorjahresergebnis. Überdurchschnittlich entwickelten sich die Dienstleistungsbereiche Information und Kommunikation mit +3,9% sowie Handel, Verkehr, Gastgewerbe mit +2,9 %.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2017 von knapp 44,3 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2017 rund 638.000 Personen oder 1,5 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland gleichen altersbedingte demografische Effekte aus.

Positive Wachstumsimpulse kamen 2017 primär aus dem Inland: Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 2 % höher als ein Jahr zuvor, die staatlichen Konsumausgaben stiegen mit +1,4 % unterdurchschnittlich. Da der staatliche und private Konsum den größten Anteil an der Verwendung des Bruttoinlandsproduktes ausmacht (72 %), konnte sich der Konsum mit einem Wachstumsbeitrag von 1,4 Prozentpunkten erneut als treibende Kraft des BIP beweisen. Die Bruttoinvestitionen insgesamt waren preisbereinigt um 3,6 % höher als 2016. Insbesondere die Bruttoanlageinvestitionen legten 2017 im Vorjahresvergleich überdurchschnittlich zu (+3 %).

Die deutschen Ausfuhren konnten im Jahresdurchschnitt 2017 weiter zulegen: Die preisbereinigten Exporte von Waren und Dienstleistungen waren um 4,7 % höher als im Vorjahr. Die Importe legten im gleichen Zeitraum zwar noch etwas stärker zu, blieben aber in absoluten Zahlen unter dem Wert der Exporte.

Im Zuge des derzeit kräftigen weltweiten Aufschwungs dürfte sich die Wertschöpfung in der Industrie auch 2018 sehr positiv entwickeln. Der private Verbrauch wird durch den leichten Preisauftrieb etwas gedämpft, ist aber abgeschwächt weiterhin nach oben gerichtet. Bei den Ausrüstungsinvestitionen werden die Unternehmen ihre bisherige Zurückhaltung 2018 ablegen, während die Bauinvestitionen eher verhalten wachsen. Dies liegt aber vor allem am öffentlichen Bau. Für die Wohnungsbauinvestitionen schätzen die Institute in 2018 eine erneute Zunahme um 3 %. Gute Aussichten werden auch der Exportwirtschaft bescheinigt. Sie könnte so stark zulegen wie seit sechs Jahren nicht mehr.

Lage in der Bau- und Wohnungswirtschaft

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,4 % und konnte damit ihre Wertsteigerung deutlich erhöhen. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft damit eine Bruttowertschöpfung von 318 Milliarden EUR. Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister.

Die Bauinvestitionen stiegen 2017 um 2,6 % und erreichten damit fast die Wachstumsrate des Vorjahres (2,7 %). Hier bewies sich erneut der Wohnungsbau als treibende Kraft, denn der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren deutlich überdurchschnittlich und stieg um 3,1 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,8 % zulegten. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich dabei wie im Vorjahr dynamischer (2,7 %) als der gewerbliche Bau (1,4 %). Bei den Kommunen macht sich positiv bemerkbar, dass sich deren Haushaltslage durch höhere Steuereinnahmen weiter verbessert hat. Die Bauinvestitionen erreichten 2017 einen Anteil von knapp 10 % des Bruttoinlandsprodukts. Rund 322 Milliarden EUR wurden in den Neubau sowie die Modernisierung und Instandhaltung von Gebäuden investiert.

Im Jahr 2017 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 349.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einem Rückgang um 7 % gegenüber dem Vorjahr. 2016 hatten die Baugenehmigungen dagegen fast um ein Fünftel zugelegt. Der deutliche Rückgang im Jahr 2017 markiert zwar noch keinen Abschwung beim Wohnungsneubau, da Sondereffekte für den Rückgang verantwortlich waren, deutet aber dennoch ein Ende des Neubaubooms an. Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 349.000 Einheiten im Jahr 2017 davon ausgegangen werden, dass etwa 197.000 dieser Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen werden.

Die großen Zentralbanken haben den Ausstieg aus der ultralockeren Geldpolitik eingeleitet. Die US-Notenbank hat bereits die Leitzinsen behutsam erhöht. Und auch die EZB hat angekündigt, das Anleihenkaufprogramm zu beenden und eine geldpolitische Normalisierung herbeizuführen. Dies zeigt sich bereits im leichten Anstieg der Zinsen für Wohnungsbaukredite. Das Genehmigungsvolumen dürfte deshalb 2018 deutlich schwächer als in den Boomjahren um knapp 1,1 % auf 353.000 Wohneinheiten steigen.

Die Baufertigstellungen vollziehen die Dynamik bei den Baugenehmigungen mit einer zeitlichen Verzögerung von ein- bis eineinhalb Jahren nach. 2017 werden die fertig gestellten Wohnungen deshalb noch durch den vorausgegangenen Genehmigungsboom geprägt sein. Mit rund 319.000 fertig gestellten Wohnungen steigt die Zahl der neu errichteten Einheiten nochmals um 15 %. Dieser Zuwachs dürfte weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsneubaus getragen werden.

In Deutschland müssten zwischen 2015 und 2020 allerdings rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden insgesamt 140.000 im bezahlbaren Segment benötigt werden. Gründe dafür sind der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der EU sowie der Zuzug von Flüchtenden.

Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben.

Das weiter fortbestehende Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit führt vor allem eines vor Augen: Es braucht ein konzertiertes Handeln aller Akteure und gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen.

Zu Lösung dieser gesamtgesellschaftlichen Aufgabe muss insbesondere der Bund im Zusammenspiel mit den Ländern auch nach 2019 weiterhin Verantwortung für den Sozialen Wohnungsbau übernehmen.

Quelle: GdW Information 155;
Kurzbericht zur gesamtwirtschaftlichen Lage
in Deutschland 2017/2018

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

Wohnungswirtschaftliche Leistungen des Unternehmens

Zum 31.12.2017 wurden insgesamt 1.027 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 69.229,71 m², drei gewerbliche Einheiten mit einer Gesamtnutzfläche von 226 m², 222 Garagen und 601 Kfz-Einstellplätze bewirtschaftet.

Der Wohnungsbestand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um vier Wohneinheiten. Die Genossenschaft veräußerte zehn Wohneinheiten in der Arbeiterwohnsiedlung, Stadtteil Gustavsburg. Durch die Fertigstellung von 14 Wohnungen „Am Alten Sportplatz“ erhöhte sich der Wohnungsbestand in der Summe um vier Wohneinheiten.

An Nutzungsgebühren für Mietwohnungen wurden 4.750.395,24 € im Jahr 2017 erzielt. Die durchschnittliche Wohnungsmiete (Jahressollmieten : 12 Monate : m² Wohnfläche) beträgt 5,77 € pro m² Wohnfläche und Monat (i.V. 5,46 € pro m²). Für die gewerblichen Einheiten, die Garagen und die Kfz-Einstellplätze wurden Mieten in Höhe von 181.907,82 € eingenommen. Insgesamt erhielt die Genossenschaft im Jahr 2017 Sollmieten (nach Erlösschmälerung) in Höhe von 4.932.303,06 €.

Neubautätigkeit



Neubau „K3 Am Alten Sportplatz“, Stadtteil Ginsheim

Die Baugenossenschaft hat die Grundstücke mit 2.316 m² im Neubaugebiet „Am Alten Sportplatz“ Baugebiet A im Stadtteil Ginsheim mit insgesamt 25 Wohnungen bebaut.

Das Objekt K1 errichtete 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.

Ein modernes Blockheizkraftwerk ermöglicht die gleichzeitige Nutzung von Wärme und Strom.

Das Objekt K1 der Genossenschaft mit 14 Wohneinheiten, davon 12 öffentlich geförderte Wohnungen, wurde am 01.02.2018 bezogen. Die Wohnungen sind alle barrierefrei geplant und mit einem hohen energetischen Standard ausgestattet. Diese reichen von der 60 m² großen 2-ZKB WE bis zur großzügigen, knapp 100 m² großen 4-ZKB WE mit einer Belegung für 5 Personen. Die Grundmiete liegt bei den 12 öffentlich geförderten Wohnungen bei 7,00 € und bei den 2 freifinanzierten bei 9,50 € pro m² Wohnfläche. Die Gesamtkosten belaufen sich auf 3.737.993,78 €.

Weiterhin erfolgte im gleichen Baugebiet im Oktober 2016 der Baubeginn für das Haus J2 mit 11 freifinanzierten Mietwohnungen, bei welchem die Grundmiete bei 9,50 -10,00 € pro m² Wohnfläche liegt. Die Fertigstellung war am 01.04.2018 gegeben. Die Gesamtkosten sind für das Haus J2 mit 2.805.472,49 € angefallen.



Neubau „J2 Am Alten Sportplatz“, Stadtteil Ginsheim

Die Genossenschaft plant mit der Sanierung der Objekte „Unter der Ruth 10-20“ im Stadtteil Ginsheim zusätzlichen 22 Wohnungen ein. Es soll eine Nachverdichtung mit drei Punkthäusern an der südlichen Grundstücksgrenze erfolgen. Je Haus entstehen sieben bzw. acht 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 geplant. Im Eingang 10 soll auch insbesondere die Hausarztpraxis erhalten bleiben. Es entstehen in der Anlage somit insgesamt 22 neue Wohneinheiten mit rund 1.925 m² Wohnfläche; davon sechs 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. In der Stadtverordnetenversammlung am 21.06.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss für den vorhabensbezogenen Bebauungsplan gefasst und mit der Offenlage sowie der Beteiligung der „Träger öffentlicher Belange“ begonnen. Am 24.10.2018 können dann die Abwägungen zu diesen Punkten durch die Politik stattfinden und der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Instandhaltung und Modernisierung 2017

Für die Instandhaltung ihres Wohnungsbestandes hat die Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG im Jahre 2016 an Fremdkosten 630.495,30 € (im Vorjahr 1.079.474,22 €) ausgegeben.

Auf die laufende Instandhaltung entfallen 427.070,28 €. Weiterhin hat die Genossenschaft 203.425,02 € 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 Dauernutzungsgebühr wird dann angehoben.

Einschließlich der erbrachten eigenen Personalkosten der Genossenschaft im Gegenwert von 196.837,47 € wurde damit ein Gesamtaufkommen Instandhaltung von 827.332,77 € (im Vorjahr 1.294.500,79 €) erreicht. Die Instandhaltungskosten betragen 0,96 € pro m² Wohnfläche und Monat (i.V. 1,57 € pro m²).

Nachträglichen Herstellungskosten (Modernisierungskosten) gab es in 2017 keine.

Im Wirtschaftsplan für das Jahr 2018 sind Fremdkosten für die laufende Instandhaltung in Höhe von 500.000,00 € und für größere Instandhaltungsmaßnahmen von 250.000,00 € geplant. Für die Sanierung des Mietobjektes „Rheinstraße 66-70“ im Stadtteil Ginsheim sind Kosten von 1.140.000,00 € eingeplant. Somit planen wir für das Jahr 2018 mit Fremdkosten von 1.890.000,00 €.



Bestandsobjekte „Rheinstraße 66-70“ im Stadtteil Ginsheim vor und während der Sanierung



Zusammen mit eigenen Leistungen der Genossenschaft in Höhe von 362.100,00 € wird im Geschäftsjahr 2018 ein Gesamtvolumen Instandhaltung von 2.252.100,00 € 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 und insbesondere energetisch optimieren.

Ab dem Jahr 2019 soll die umfassende Sanierung und Modernisierung der Bestandsobjekte „Unter der Ruth 10-20“ im Stadtteil Ginsheim beginnen. Diese Arbeiten werden voraussichtlich fünf Jahre dauern.

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 m² Wohnfläche; in 2016 belaufen sich die Sanierungskosten auf 1.600,00 € pro m² 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 2017 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 31.12.2017 waren in neun Wohnungen Leerstände zu verzeichnen. Alle Leerstände waren bzw. sind wegen Verkauf oder Modernisierungen von Häusern beabsichtigt. Somit lag die Leerstandsquote nach Wohneinheiten bei 0,0% (i.V. 0,4%).

Mit etwa 43,9 T€ (i.V. 91,5 T€) reduzierten die Erlösschmälerungen für Leerstände die Sollmieten und liegen mit einem Anteil von 0,9 % (i.V. 2,0%) weiterhin am Gesamtmietaufkommen in einem wirtschaftlich unbedenklichen Rahmen. Hiervon sind für die vorgenannten beabsichtigten Leerstände wegen Verkauf und Modernisierungen Erlösschmälerungen in Höhe von 22,3 T€ im Wirtschaftsjahr 2017 zu verzeichnen. Somit entfallen effektiv 21,6 T€ der Erlösschmälerungen auf Mieterwechsel.

Die Forderungen aus Vermietung belaufen sich zum 31.12.2017 auf 3,8 T€ (i.V. 4,5 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 2017 in Höhe von 0,0 T€ entstanden (i.V. 1,1 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 53 im Bestand befindlichen Einheiten konnten im Jahre 2017 ebenso viele Mitglieder mit Wohnungen versorgt werden. Die Fluktuationsrate (Mieterwechsel im Geschäftsjahr geteilt durch die Anzahl der Wohneinheiten) beträgt im Geschäftsjahr 5,2% (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 292 Mitgliedern herangetragen, davon 96 Tauschgesuche und 82 Bewerbungen auf Häuser in der Arbeiterwohnsiedlung.

Mit dem Hintergrund von rund 1.027 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. Jedoch können wir feststellen, dass die Wartezeiten deutlich länger werden.

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 31.12.2017 zu 99,9% (i.V. 99,9%) bereits auch eingezahlt. Bei den Rückständen in Höhe von 3,5 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 2016.

	31.12.2017		31.12.2016	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	70.352,9	93,4	67.878,3	95,8
Umlaufvermögen	4.880,9	6,5	2.808,3	4,0
Rechnungsabgrenzungsposten	144,4	0,1	147,8	0,2
Gesamtvermögen	75.378,2	100,0	70.834,4	100,0
Fremdmittel	57.446,3		54.790,6	
Reinvermögen	17.931,9		16.043,8	
Reinvermögen am Jahresanfang	16.043,8		14.382,2	
Vermögenserhöhung	1.888,1	=+11,8	1.661,6	=+11,6

Die Anlagenintensität (Verhältnis Anlagevermögen zu dem Gesamtvermögen) beträgt 93,3% (2016: 95,8%). 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 99,6% (2016: 96,3%). Da dieser Wert annähernd bei 100 % liegt, ist gewährleistet, dass das langfristige Anlagevermögen nicht mit kurzfristigem Kapital finanziert wurde.

Kapitalstruktur

	31.12.2017		31.12.2016	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	17.931,9	23,8	16.043,8	22,7
Rückstellungen	1.245,1	1,6	1.492,0	2,1
Verbindlichkeiten	56.201,2	74,6	53.298,6	75,2
Gesamtkapital	75.378,2	100,0	70.834,4	100,0

Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,1% verbessert. Der Anteil der Rückstellungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,5% reduziert. Der Anteil der Verbindlichkeiten hat sich um 0,6% gegenüber dem Vorjahr reduziert. Die Eigenkapitalquote (bilanzielles Eigenkapital im Verhältnis zu der Bilanzsumme) beträgt 23,8% (2016: 22,7%). Der langfristige Verschuldungsgrad zeigt das Verhältnis von langfristigem Fremdkapital zu Eigenmitteln. Er liegt bei 290,7% (2016: 307,3%). Der langfristige Fremdkapitalanteil (Verhältnis langfristiges Fremdkapital zu der Bilanzsumme) beträgt 69,2% (2016: 69,6%).

Der einschließlich Außerordentlicher Rechnung und Steuern mit 1.631,5 T€ festgestellte Jahresüberschuss liegt nach Verbesserung in den Bereichen Hausbewirtschaftung (+336,2 T€) sowie Kapitaldisposition (+0,5 T€) und bei gleichzeitiger Verschlechterung in den Bereichen Außerordentliche Rechnung (-158,4 T€), Steuern (-0,1 T€), Andere Lieferungen und Leistungen (-16,9 T€) sowie Mitgliederbetreuung (-8,6 T€) um +152,7 T€ über dem Ergebnis des Vorjahres.

Die Gesamtkapitalrentabilität (Verhältnis der Summe aus Jahresergebnis vor Ertragsteuern und Fremdkapitalzinsen zu der Bilanzsumme) beträgt 3,4% (2016: 3,5%). Die Eigenkapitalrentabilität mit 9,1% (2016: 9,2%) 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 2017 war eine sehr gute Verzinsung gegeben; insbesondere durch den Ertrag aus dem Bereich Außerordentliche Rechnung, welcher durch die Auflösung von Rückstellungen und 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 2017 jederzeit gesichert. Das Unternehmen ist seinen laufenden Verpflichtungen stets pünktlich nachgekommen.

Die Kapitaldienstdeckung mit 51,0% (2016: 53,8%) gibt an, wie viel aus den Mieteinnahmen für den laufenden Kapitaldienst (Zins- und Tilgungszahlungen für die Objektfinanzierungsmittel) zu leisten ist. Die Zinsdeckung mit 18,4% (2016: 20,8%) zeigt den Anteil der Zinsaufwendungen an den Mieteinnahmen. Somit liegt die Tilgungsleistung bei 32,6% (2016: 30,7%). 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, und bei der Zinsdeckung bei 40%.

Das abgelaufene Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.631.478,56 € ab. Dieser Überschuss ist auf die Veräußerung weiterer Objekte in der Arbeiterwohnsiedlung sowie durch Auflösung von Rückstellungen, hier insbesondere bei den Pensionsrückstellungen, zurückzuführen. Auch in der Hausbewirtschaftung konnte trotz höherer Instandhaltungskosten ein positives Ergebnis erzielt werden. In die gesetzliche Rücklage werden 163.150,00 € 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 1.468.328,56 € vor:

Zuweisung zur freien Rücklage	1.367.599,69 €
Auszahlung einer Dividende von 3,00 % auf dividendenberechtigte Geschäftsguthaben zum 01.01.2017	<u>100.728,87 €</u>
	<u>1.468.328,56 €</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. Nichtveranlagungsbescheinigung erteilt hat. Die Mitglieder können bis zum 30.06. des jeweiligen Jahres 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 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 30.06.2017 zählte der Landkreis Groß-Gerau 270.208 Personen (260.793 per 31.12.2015); zum 30.06.2017 sind in Ginsheim-Gustavsburg 16.445 (i.V. 16.430 per 30.12.2016) 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 m² Wohnfläche und Monat, nur schwer vermieten. Modernisierte Wohnungen bzw. Neubauwohnungen mit einer Grundmiete von 6,00 € - 9,50 € 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 2018 wird im ordentlichen Bereich durch die Sanierungsmaßnahme „Rheinstraße 66-70“ im Stadtteil Ginsheim ein negatives Ergebnis von -436,7 T€ erwartet; durch außerordentliche Erträge in Höhe von 400,0 T€ durch den Verkauf von Objekten in der Arbeiterwohnsiedlung AWS könnte unter Berücksichtigung der Steuern ein Jahresfehlbetrag von 51,7 T€ erzielt werden.

Bezüglich der Vermögens- und Finanzlage im Jahre 2018 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 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 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**

			31.12.2016
	Euro	Euro	Euro
		1.158,00	2.709,00
	65.792.764,99		63.778.724,34
	1.121.333,83		1.137.065,83
	42.280,00		42.280,00
	82.641,00		59.600,00
	2.805.472,49		2.449.010,84
	104.562,20	69.949.054,51	6.182,72
	401.500,00		401.500,00
	1.200,00	402.700,00	1.200,00
		70.352.912,51	67.878.272,73
	1.746.120,62		1.665.071,16
	50.652,12	1.796.772,74	52.737,12
	3.788,36		10.446,18
	156.710,01		0,00
	1.990,78		1.626,54
	157.553,65		92.129,75
	294.496,08	614.538,88	112.146,48
		2.469.609,28	874.106,82
		4.880.920,90	2.808.264,05
	96.210,00		100.745,00
	48.177,69	144.387,69	47.055,39
		75.378.221,10	70.834.337,17

A Eigenkapital

I. Geschäftsguthaben

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

Rückständige fällige Einzahlungen
auf Geschäftsanteile € 3.543,40
(i.V. € 5.343,92)

II. Ergebnisrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss
Geschäftsjahr eingestellt € 163.150,00 (i.V. € 147.860,00)
2. Bauerneuerungsrücklage
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn 2016
eingestellt € 1.239.105,35 (i.V. € 128.264,52)

III. Bilanzgewinn / Bilanzverlust

1. Jahresüberschuss
2. Einstellung in 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 € 43.525,87 (i.V. € 21.083,42)
davon im Rahmen der Sozialen Sicherheit € 0,00
(i.V. € 0,00)

Summe der Passiva

Passiva

	Euro	Euro	31.12.2016 Euro
	96.350,00		51.250,00
	3.660.831,60		3.354.758,90
	4.715,00	3.761.896,60	7.585,00
	1.771.409,44		1.608.259,44
	4.176.000,00		4.176.000,00
	6.754.281,83	12.701.691,27	5.515.176,48
	1.631.478,56		1.478.552,35
	163.150,00	1.468.328,56	147.860,00
		17.931.916,43	16.043.722,17
	1.128.376,00		1.399.185,00
	0,00		981,00
	116.709,39	1.245.085,39	91.803,73
	50.380.826,92		47.230.722,18
	3.586.712,45		3.523.684,95
	1.840.979,06		1.852.932,54
	19.396,92		10.948,26
	316.065,64		632.678,42
	57.238,29	56.201.219,28	47.678,92
		75.378.221,10	70.834.337,17

01.01.2017 bis 31.12.2017

1. Umsatzerlöse

- a) aus der Hausbewirtschaftung
- b) aus anderen Lieferungen und Leistungen

2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen**3. Andere aktivierte Eigenleistungen****4. Sonstige betriebliche Erträge****5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**

- a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung
- b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke
- c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen

Rohergebnis**6. Personalaufwand**

- a) Löhne und Gehälter
- b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung
(davon für Altersversorgung € 101.537,93)
(i.V. € 80.660,91)

7. Abschreibung

- a) auf das Anlagevermögen
- b) auf das Umlaufvermögen

8. Sonstige betriebliche Aufwendungen

- (davon nach Art.67 Abs.1+2 EGHGB € 25.500,00)
(i.V. € 25.500,00)

9. Erträge aus anderen Finanzanlagen**10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge****11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen****12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag****Ergebnis nach Steuern****13. Sonstige Steuern****14. Jahresüberschuss****15. Einstellung aus dem Jahresüberschuss
in Ergebnismrücklagen****Bilanzgewinn**

	Euro	Euro	31.12.2016 Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.589.058,02		6.175.672,88
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	447.121,00	7.036.179,02	340.375,45
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		159.320,93	126.484,37
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		76.939,24	568.227,02
4. Sonstige betriebliche Erträge		897.458,47	935.762,70
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.047.623,96		2.552.982,36
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		19.337,50
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	213.681,37	2.261.305,33	1.428,54
Rohergebnis		5.908.592,33	5.572.774,02
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.015.105,22		951.875,72
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 101.537,93) (i.V. € 80.660,91)	284.615,03	1.299.720,25	248.427,78
7. Abschreibung			
a) auf das Anlagevermögen	1.342.644,27		
b) auf das Umlaufvermögen	78.271,47	1.420.915,74	1.289.789,53
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen (davon nach Art.67 Abs.1+2 EGHGB € 25.500,00) (i.V. € 25.500,00)		364.630,10	388.591,32
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		48,00	48,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		595,84	66,84
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		952.066,67	1.022.149,04
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		83,83	90,44
Ergebnis nach Steuern		1.871.819,58	1.671.965,03
13. Sonstige Steuern		240.341,02	193.412,68
14. Jahresüberschuss		1.631.478,56	1.478.552,35
15. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		163.150,00	147.860,00
Bilanzgewinn		1.468.328,56	1.330.692,35

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 2017 wurde nach den derzeit gültigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der vorgeschriebenen Formblatt-Verordnung vom 17.07.2015 für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Bilanzierungsmethoden

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 Verwaltungsleistungen sowie Fremdzinsen in Höhe von € 76.939,24. Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

**Abschreibungen
Anlagevermögen**

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 2017 einen weiteren Teilbetrag von € 25.500,00 zugeführt. Danach beträgt der nicht passivierte Unterschiedsbetrag noch € 178.260,00. Der Rechnungszinsfuß beträgt 3,68 %; 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 € 106.659,00. Dieser Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 S. 2 HGB ausschüttungsgesperrt.

Sämtliche Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

**Bewertungsmethoden
Verbindlichkeiten
Zinsaufwendungen**

Von den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen € 50.830,00 (Vorjahr € 63.715,00) 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 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchun- gen +/-	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2017	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2017	Abschreibungen im Geschäftsjahr + Veränderung der Abschreibung i.Z. mit Abgängen J.	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2017
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	18.509,51	0,00	0,00	0,00	18.509,51	15.800,51	1.551,00	17.351,51
II. Sachanlagen								
1. Grundstücke mit Wohnbauten	82.323.709,03	64.245,46	867.194,06	+3.737.993,78	85.258.754,21	18.544.984,69	1.295.133,89	374.129,36
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.380.773,64	0,00	0,00	0,00	1.380.773,64	243.707,81	15.732,00	0,00
3. Grundstücke ohne Bauten	42.280,00	0,00	0,00	0,00	42.280,00	0,00	0,00	0,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	299.559,81	53.268,38	16.077,73	0,00	336.750,46	239.959,81	30.227,38	16.077,73
5. Anlagen im Bau	2.449.010,84	4.094.455,43	0,00	-3.737.993,78	2.805.472,49	0,00	0,00	0,00
6. Bauvorbereitungskosten	6.182,72	98.379,48	0,00	0,00	104.562,20	0,00	0,00	0,00
	86.501.516,04	4.310.348,75	883.271,79	0,00	89.928.593,00	19.028.652,31	1.341.093,27	390.207,09
III. Finanzanlagen								
1. Beteiligungen	401.500,00	0,00	0,00	0,00	401.500,00	0,00	0,00	0,00
2. Andere Finanzanlagen	1.200,00	0,00	0,00	0,00	1.200,00	0,00	0,00	0,00
	402.700,00	0,00	0,00	0,00	402.700,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	86.922.725,55	4.310.348,75	883.271,79	0,00	90.349.802,51	19.044.452,82	1.342.644,27	390.207,09

Buchwert 31.12.2017	Buchwert 31.12.2016	Fremdkapital- Zinsen im Geschäftsjahr
Euro	Euro	Euro
1.158,00	2.709,00	0,00
65.792.764,99	63.778.724,34	33.439,24
1.121.333,83	1.137.065,83	0,00
42.280,00	42.280,00	0,00
82.641,00	59.600,00	0,00
2.805.472,49	2.449.010,84	0,00
104.562,20	6.182,72	0,00
69.949.054,51	67.472.863,73	33.439,24
401.500,00	0,00	0,00
1.200,00	0,00	0,00
402.700,00	0,00	0,00
70.352.912,51	67.475.572,73	33.439,24

In den "Rechnungsabgrenzungsposten" sind Geldbeschaffungskosten in Höhe von € 96.210,00 enthalten.

Die "Sonstigen Rückstellungen" setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für		
- Kosten der Hausbewirtschaftung	€	5.000,00
- Jubiläumsszusagen	€	10.814,00
- Berufsgenossenschaft	€	7.200,00
- Abschlusskosten	€	24.910,00
- Prüfungskosten	€	28.000,00
- Steuerberatungskosten	€	12.842,73
- Urlaubsansprüche	€	27.942,66
	€	<u>116.709,39</u>

Zum Bilanzstichtag waren Betriebskosten (Wasser/Kanal, Heizung, Sonstige Betriebskosten) im Gegenwert von € 1.656.120,62 noch nicht abgerechnet; der entsprechende Ausweis erfolgt unter Position „Unfertige Leistungen“. Des Weiteren besteht zum Bilanzstichtag eine weitere „Sonstige unfertige Leistung“ aus der Erstellung eines BHKW in Höhe von € 90.000,00. Für die Errichtung des BHKW sind Kosten von € 168.271,47 angefallen.

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	3.788,36	[10.446,18]
- aus Verkauf von Grundstücken	156.710,01	[0,00]
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.990,78	[1.626,54]
- gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	157.553,65	[92.129,75]
Sonstige Vermögensgegenstände	294.496,08	[112.146,48]
Gesamtbetrag	614.538,88	[216.348,95]

Verbindlichkeiten

	insgesamt Euro	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr Euro	1 - 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	davon gesichert Euro	Art der Sicherung*
- gegenüber Kreditinstituten [Vorjahr]	50.380.826,92 [47.230.722,18]	1.791.989,23 [1.419.093,80]	6.515.325,76 [5.682.696,67]	42.073.511,93 [40.128.931,71]	50.097.253,09 [46.890.991,42]	GPR
- gegenüber anderen Kreditgebern [Vorjahr]	3.586.712,45 [3.523.684,95]	45.023,17 [43.588,54]	181.316,48 [175.486,11]	3.360.372,80 [3.304.610,30]	3.586.712,45 [3.523.684,95]	GPR
- Erhaltene Anzahlungen [Vorjahr]	1.840.979,06 [1.852.932,54]	1.840.979,06 [1.852.932,54]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	
- aus Vermietung [Vorjahr]	19.396,92 [10.948,26]	19.396,92 [10.948,26]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	
- aus Lieferungen und Leistungen [Vorjahr]	316.065,64 [632.678,42]	311.949,87 [628.213,96]	4.115,77 [4.464,46]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	
Sonstige Verbindlichkeiten [Vorjahr]	57.238,29 [47.678,92]	56.119,89 [47.229,88]	1.118,40 [449,04]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	
Gesamtbetrag [Vorjahr]	56.201.219,28 [53.298.645,27]	4.065.458,14 [4.002.006,98]	6.701.876,41 [5.863.096,28]	45.433.884,73 [43.433.542,01]	53.683.965,54 [50.414.676,37]	

*GPR = Grundpfandrecht

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 € 58.617,91 sowie aufgelaufene Tilgungsleistungen in Höhe von € 70.035,90 ausgewiesen.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Von den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ entfallen auf Erträge aus Anlageverkäufen € 574.391,30 auf Erträge aus sonstigen Verkäufen € 568,00, aus abgeschriebenen Forderungen € 724,76, aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten € 905,97, aus der Auflösung von Rückstellungen € 249.237,92, Eintrittsgelder und Bearbeitungsgebühren € 2.280,00, sowie andere ordentliche Erträge € 69.350,52.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen in der Bilanz nicht ausgewiesene Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von € 40.991,41. Weiterhin bestehen in der Bilanz nicht ausgewiesene Verpflichtungen aus beauftragten Bauleistungen in Höhe von € 243.921,79.

2. Die Genossenschaft besitzt Kapitalanteile von 46,99 % an der Wohnbau Mainspitze GmbH, Ginsheim-Gustavsburg.

Eigenkapital zum 31.12.2016	1.190.138,69 Euro
Jahresfehlbetrag 2016	184.798,69 Euro

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	7,5	0
Technische Mitarbeiter	3	0
Gewerbliche Mitarbeiter	3	0
	<u>13,50</u>	<u>0</u>

Zusätzlich war durchschnittlich 1 Auszubildender beschäftigt.

4. Mitgliederbewegung	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme Euro
Anfang 2017	2.130	16.402	544.534,50
Zugang 2017	93	2.022	23.775,45
Abgang 2017	90	549	23.008,50
Ende 2017	<u>2.133</u>	<u>17.875</u>	<u>545.301,45</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich erhöht um	306.072,70 Euro
Die Haftsummen erhöhten sich um	766,95 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 (bis 12.06.2017)

Rentner
Schriftführer

Wilfried Bungert

Rentner
Schriftführer

Maren Wilkening-Nickel

Versicherungsangestellte
stellvertr. Schriftführerin

Holger Hübner

Rentner
Beisitzer

E. Vorschlag zur Gewinnverwendung

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanz-
gewinn von € 1.468.328,56 wie folgt zu verwenden:

a) Zuweisung zur freien Rücklage	1.367.599,69 € €
b) Auszahlung einer Dividende auf dividendenberechtigte Guthaben	100.728,87 € €
	<hr/>
	1.468.328,56 € €
	<hr/>

Ginsheim-Gustavsburg, den 18. September 2018

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 2017 wurden am 18. September 2018 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 2017 führte der Aufsichtsrats-Prüfungsausschuss zwei Buch- und Kassenprüfungen durch. Die Prüfungsergebnisse sind in der jeweiligen Niederschrift ausführlich beschrieben. Ferner fand in der Zeit vom 14. bis 23. August 2017 die jährlich übliche Revision durch den Prüfungsverband statt. Der Prüfungsbericht für das Jahr 2017 wird in der 104. ordentlichen Mitgliederversammlung zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Im Jahre 2017 fanden vier gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand statt; des Weiteren weist das Vorstandsprotokollbuch zwölf Vorstandssitzungen während des Jahres 2017 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 18. September 2018

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Siehr

VIII. Mitglieder- versammlung

Seite 23.

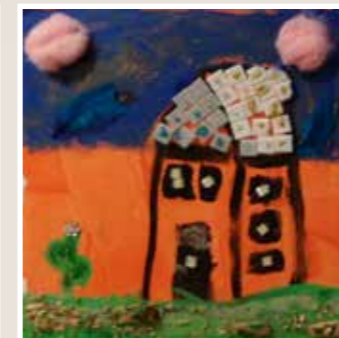
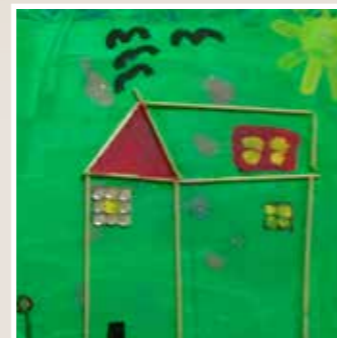


Vorschulprojekt 2017 „haus gedacht“
(KITA I, KITA V, KITA VIII)

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



Satz, Layout und Druck
Medienhaus Mainspitze - Jennifer Fucci
[www.medienhaus-mainspitze.de]

Text
Gemeinnützige Baugenossenschaft
Mainspitze eG

Fotos
Gemeinnützige Baugenossenschaft
Mainspitze eG
Inga Steeg - Fotografin

