GEMEINNÜTZIGE
BAUGENOSSENSCHAFT
MAINSPITZE eG

Geschäftsbericht 2020

Geschäftsbericht 2020

Unter der Ruth - Ginsheim
Modernisierung / Neubau

Seite 1. Inhaltsangabe

2	I.	Organe
3	II.	Bericht des Vorstandes
4	III.	Bericht zum Geschäftsjahr
14	IV.	Bilanz zum 31.12.2020
16	V	Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020
17	VI.	Anhang
22	VII.	Bericht des Aufsichtsrates
23	VIII.	Ausblick
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

I. Organe

Aufsichtsrat

Vorsitzender

Jürgen Köhler
Bankdirektor i.R.
Burgunderweg 5
55296 Lörzweiler

stellvertr. Vorsitzender

Wilfried Bungert*
Rentner
Darmstädter Landstraße 69
65462 Ginsheim-Gustavsburg

Schriftführer

Holger Hübner
Rentner
Am Alten Sportplatz 5
65462 Ginsheim-Gustavsburg

stellvertr. Schriftführer

Maren Wilkening-Nickel
Versicherungsangestellte
Mainstraße 1
65462 Gi.-Gustavsburg

Beisitzer/in

Susanne Redlin*
Arzthelferin
Philip-Rauch-Platz 9
65462 Gi.-Gustavsburg

Christel Heuberger*
Kaufm. Angestellte
Schillerstraße 2
65462 Gi.-Gustavsburg

Karl-Heinz Groll*
Rentner
Bebelstraße 50
65462 Gi.-Gustavsburg

Ehrenaufsichtsratsvorsitzender
bis zum 17.06.2011

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

Ehrenaufsichtsratsmitglied
bis zum 19.11.2018

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

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

Vorstand

Vorstandsvorsitzender

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

Nina von Neumann
Architektin
Ulmenstraße 19
65462 Ginsheim-Gustavsburg

II. Bericht des Vorstandes

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG hat mit einem Jahresüberschuss von 1.364.677,24 € im Wirtschaftsjahr 2020 wie im Vorjahr erneut ein sehr gutes Ergebnis erzielt. Die positiven Ergebnisse ergeben sich aus der Hausbewirtschaftung und im Außerordentlichen Bereich durch den Verkauf der Häuser in der Arbeiterwohnsiedlung. Aufgrund weiterer Personalverstärkungen im Regiebetrieb können Arbeiten in den Wohnungen unserer Mieter und an den Objekten im Allgemeinen zeitnah umgesetzt werden. Durch diese personelle Verstärkung werden nun größere Sanierungen in Eigenregie durchgeführt. So haben die Mitarbeiter des Regiebetriebs in der „Pestalozzistraße 21+23“ insbesondere beim Rückbau und bei der statischen Ertüchtigung des Rohbaus vieles selbst, ohne Zuhilfenahme von Dritten, erledigen können.

Die Genossenschaft ist weiterhin im Bereich Neubautätigkeit wie auch der Modernisierung ihres Bestandes sehr aktiv. Die Maßnahme „Unter der Ruth 10-20“ sieht 2021 ihrer Fertigstellung entgegen, zum 1.10.2021 können die 24 Wohnungen des 2. Bauabschnittes an die Mieter übergeben werden. Auch die Sanierung und Modernisierung des Objektes „Pestalozzistr. 21+23“ schreitet trotz Überraschungen in der Bausubstanz und behördlicher Auflagen voran und kann im ersten Quartal 2022 in die Vermietung gehen.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden zudem veraltete Heizungsanlagen erneuert. Auch im Objekt „Feldbergstraße 7“ steht die Erneuerung der Heizungsanlage und der Aufzugsanlage an. Um zukunftsfähig zu bleiben wird bei solchen Umbaumaßahmen, in Hinblick auf die anstehende Co2 Besteuerung, geprüft ob entsprechende Begleitmaßnahmen in der Anlagentechnik, die Co2- Bilanz nachhaltig verbessern. So wird die Heizungsanlage in der Feldbergstraße künftig mit einer Wärmepumpe kombiniert und eine Photovoltaik- sowie Solaranlage runden die Instandsetzungsmaßnahme ab.

Über 50% der Genossenschaftswohnungen sind öffentlich gefördert; mit der durchschnittlichen Miete von 6,10 € pro m² Wohnfläche und Monat kann man eindeutig von bezahlbarem Wohnraum sprechen, wenn die Mieten bei 10,00 € bis 13,00 € (für Neubauwohnungen) auf dem freien Markt liegen.

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. Ebenso wird die technische Bauoberleitung für Neubauten und für Sanierungen der KWG von der Wohnbau Mainspitze GmbH wahrgenommen. Die Kombination der drei in Ginsheim-Gustavsburg ansässigen Wohnungsgesellschaften ermöglicht die Beschäftigung von einer Vielzahl kompetenter Mitarbeiter. Dadurch können viele kaufmännische und technische Arbeiten im eigenen Haus betreut werden, was sich wiederum positiv auf das Ergebnis auswirkt. Auch eine Unterstützung beim Leerzug von Wohnungen erfolgt gegenseitig. So werden derzeit Wohnungen der KWG „Immanuel-Kant-Straße“ abrissbedingt leergezogen und diesen Mietern werden Wohnungen der Genossenschaft „Unter der Ruth“ angeboten.

Uns beschäftigt alle die Corona-Pandemie mit all ihren Auswirkungen im privaten wie auch im wirtschaftlichen Bereich. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Geschäftsberichtes kann man festhalten, dass bisher wohnungswirtschaftlich alles gut verlaufen ist. Wir hoffen, dass alles weiterhin so verläuft und vor allem alle gesund bleiben!

Im Jahr 2021 und in den kommenden Jahren wird der Klimaschutz vorherrschendes Thema sein. So werden wir die CO^2- Bilanz aller Liegenschaften zunächst aufstellen und anschließend über die Jahre beobachten müssen. Ziel wird es sein, den CO^2 Verbrauch weitestgehend zu senken. Darauf richten wir verstärkt unseren Fokus. Hier gilt es den vor Jahren begonnen Prozess der energetischen Modernisierungen gezielt fortzuführen, wenn man das Klimaziel 2045 erreichen will.

Wir möchten gerne die Gelegenheit nutzen, unseren Mietern und Mitgliedern, den Behörden, Banken und Sparkassen und nicht zuletzt dem Baugewerbe 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 für die von ihnen geleistete Arbeit.

III. Bericht zum Geschäftsjahr

Gesamtwirtschaftliche Lage

Im Jahr 2020 wurde die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland von der Corona-Pandemie geprägt. Die Wirtschaftsleistung im Jahr 2020 ist nach ersten Berechnungen um 5,0 % niedriger als 2019. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht. Die Coronakrise und die zur Eindämmung der Pandemie ergriffenen Maßnahmen stellen einen wirtschaftlichen Schock dar, dessen Ausmaß vermutlich alles in den Schatten stellt, was die Weltwirtschaft seit dem Zweiten Weltkrieg an Krisen erlebt hat. Die Konjunkturprognose für 2021 der Bundesregierung wurde deutlich von 4,4 % auf 3 % gesenkt, wobei hier die zu erwartende dritte Welle nicht berücksichtigt wurde. Derzeit wird geschätzt, dass die deutsche Wirtschaft mindestens bis Ende 2022 von den wirtschaftlichen Auswirkungen betroffen sein wird.

Im europäischen Vergleich (alle 27 EU-Staaten -7,5%) kam die deutsche Wirtschaft mit einem Rückgang des BIP von 5% relativ gut durch die Coronakrise. Besonders die großen EU-Staaten wie Italien und Frankreich wurden hart von der Krise getroffen und weisen Einbrüche von etwa 9% auf. Spanien muss mit einem Rückgang des BIP von etwa 12,4% rechnen. Im weltweiten Vergleich wurde Europa besonders hart von der Coronakrise getroffen. Die USA verzeichnen einen Rückgang des BIP um etwa 3,5% und für die Volksrepublik China wird sogar ein Wachstum um 2,1% prognostiziert.
Im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ging die Wirtschaftsleistung 2020 gegenüber dem Vorjahr um 9,7 % zurück, im Verarbeitenden Gewerbe sogar um 10,4 %. Besonders deutlich zeigte sich der konjunkturelle Einbruch in den Dienstleistungsbereichen, die zum Teil so starke Rückgänge wie noch nie verzeichneten. Exemplarisch hierfür steht der zusammengefasste Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe, dessen Wirtschaftsleistung um 6,3 % niedriger war als 2019. Ähnlich sah es im Bereich der Unternehmensdienstleister aus. Einreisebeschränkungen und Reisewarnungen, abgesagte Messen und die geringe Nachfrage nach Leiharbeitnehmern und im Mietwagengeschäft führten dazu, dass sich die Bruttowertschöpfung im Jahr 2020 überdurchschnittlich stark um 7,9 % verringerte. Bei den sonstigen Dienstleistern schlugen sich die Auswirkungen der Pandemie und deren Bekämpfung besonders heftig nieder. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank um 11,3 %.

Der Einbruch der Wirtschaftsleistung setzte den deutschen Arbeitsmarkt massiv unter Druck. So wurde die Wirtschaftsleistung im Jahr 2020 nur noch von etwa 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 1,1 % weniger als 2019. Die Zahl der Arbeitslosen stieg um 19,6 % auf einen Wert von 2,7 Millionen Arbeitssuchende. Die Arbeitslosenquote stieg auf 5,8 %.
Im Jahr 2020 ist die Nettozuwanderung nach Deutschland erstmals seit langen so stark gesunken, das weder der natürliche Bevölkerungsrückgang noch das schrumpfende Erwerbspersonenpotenzial ausgeglichen werden konnte. Für 2020 wird von einem Rückgang des Zuwanderungssaldos auf 180.000 bis 240.000 Personen ausgegangen. Damit dürfte die Bevölkerungszahl Deutschlands auch 2021 wie bereits im Jahr 2020 leicht abnehmen.
Auf der Nachfrageseite gingen die privaten Konsumausgaben im Jahr 2020 im Vorjahresvergleich um 6,0 % und damit so stark wie noch nie zurück. Besonders stark brachen die Konsumausgaben für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen sowie für Freizeit-, Unterhaltungs- und Kulturdienstleistungen ein. Die Konsumausgaben des Staates mit einem Anstieg von 3,4% wirkten in der Corona-Krise stabilisierend. Insgesamt ging der inländische Verbrauch im Jahr 2020 um 4,1% gegenüber 2019 zurück. Die Exporte und Importe von Waren und Dienstleistungen gingen im Jahr 2020 erstmals seit 2009 zurück, die Exporte um 9,9 %, die Importe um 8,6 %.
Derzeit ist der weitere Verlauf der Coronakrise und die Auswirkungen auf die deutsche und internationale Wirtschaft nur schwer abzusehen. Gewiss ist jedoch, dass die Auswirkungen noch deutlich in den nächsten Jahren zu spüren sind.

Lage in der Bau- und Wohnungswirtschaft

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, ging im Vorjahresvergleich leicht um 0,5 % zurück. Der erste reale Rückgang in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurückzuführen sein. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar. Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Trotz des leichten Wertschöpfungsrückgangs beweisen die Immobiliendienstleister auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 335 Milliarden EUR. Eine höhere Wirtschaftsleistung als im Jahr zuvor konnte 2020 allein die Bauwirtschaft verbuchen: Die Bruttowertschöpfung nahm um 1,4 % zu.

Die Bauinvestitionen blieben im Krisenjahr 2020 die entscheidende Stütze der Konjunktur und stiegen um 1,5 % (2019: +3,8%). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 2,1%. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich 2020 ebenfalls positiv (+1,7 %). Durch die Hilfspakete des Bundes ist für 2021 mit einem Anziehen der öffentlichen Bauinvestitionen zu rechnen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2020 rund 236 Milliarden EUR, davon wurden 61 % der Investitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen investiert. Auch die zweite Welle belastete die Entwicklung der Wohnungsbauinvestitionen bislang nur wenig. Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen damit auch 2021 Motor der Bauwirtschaft bleiben und um rund 1,5 % steigen.

Im Jahr 2020 dürften die Genehmigungen für rund 374.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 3,7 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Mehr Wohnungen wurden 2020 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+5,2%) als auch im Geschosswohnungsbau (+3,5%) auf den Weg gebracht. Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegte (+10,8 %), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (-5,6 %). Für das Jahr 2020 kann davon ausgegangen werden, dass etwa 52 % der Baugenehmigungen (196.000 Wohnungen) vermietet werden. Für 2021 ist mit einem hohen aber nicht mehr so stark anwachsenden Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 380.000 Wohneinheiten auszugehen. Dies entspricht einem Zuwachs von 1,6 %. Bis Ende 2020 dürften 770.000 Wohnungen auf ihre Fertigstellung warten. Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren aufwärtsgerichtet sein wird. Im Jahr 2020 sollten über 300.000 Wohnungen fertig gestellt worden sein. Im laufenden Jahr 2021 ist mit einem erneuten Zuwachs, um etwa 2,1 % auf rund 308.000 Wohnungen zu rechnen.

In Deutschland müssten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 320.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden insgesamt 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment benötigt. Bedingt durch den Schock der Coronakrise dürfte die Nettozuwanderung in den Jahren 2020 und 2021 allerdings deutlich sinken. Sollte sich das vergleichsweise niedrige Niveau der Zuwanderung verstetigen, dürfte die Wohnungsnachfrage auf rund 280.000 neu zu errichtende Wohneinheiten absinken. Unter diesen Rahmenbedingungen wäre die derzeitige Bautätigkeit ausreichend, um den Wohnungsbedarf zu decken. Dennoch besteht das Delta beim preisgünstigen Wohnungsbau zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit nach wie vor fort.

Quelle: GdW Information 1161;
Kurzbericht zur gesamtwirtschaftlichen
Lage in Deutschland 2020/2021

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

Wohnungswirtschaftliche Leistungen des Unternehmens

Zum 31.12.2020 wurden insgesamt 1046 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 71.109,07 m², vier gewerbliche Einheiten mit einer Gesamtnutzfläche von 420,59 m², 231 Garagen und 626 Kfz-Einstellplätze bewirtschaftet.

Der Wohnungsbestand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um fünfzehn Wohneinheiten. Die Genossenschaft veräußerte sechs Wohneinheiten in der Arbeiterwohnsiedlung, Stadtteil Gustavsburg.

An Nutzungsgebühren für Mietwohnungen wurden 4.975.235,46 € im Jahr 2020 erzielt. Die durchschnittliche Wohnungsmiete (Jahressollmieten 5.209.001,17 €: 12 Monate: 71.109,07 Wohnfläche) beträgt 6,10 € pro m² Wohnfläche und Monat (i.V. 6,07 € pro m²). Für die gewerblichen Einheiten, die Garagen und die Kfz-Einstellplätze wurden Mieten in Höhe von 211.638,95 € eingenommen. Insgesamt erhielt die Genossenschaft im Jahr 2020 Sollmieten (nach Erlösschmälerung) in Höhe von 5.186.874,41 € .

Neubautätigkeiten

Mit der Modernisierung der Objekte „Unter der Ruth 10-20“ im Stadtteil Ginsheim hat die Genossenschaft im Jahr 2019 begonnen. Neben der Modernisierung wurden drei Punkthäuser entlang der südlichen Grundstücksgrenze gebaut. In jedem Punkthaus mit Gründach “Unter der Ruth 12 a, 16 a und 20 a” sind sieben bzw. acht Wohneinheiten entstanden. Die Wohnungen konnten zum 01.12.2020 an die Mieter übergeben werden. Die Neubauwohnungen wurden zu einem Mietpreis von 10,00 €/qm Kaltmiete vermietet. Hier erfolgte eine Förderung des Landes Hessen. Mit der mittelbaren Belegung wurden statt der Neubauten entsprechende Wohnungen im Bestand wieder in die öffentliche Förderung genommen.

Die Beheizung und Warmwasserversorgung für alle Mieter „Unter der Ruth 10-20“ wurde auf eine zentrale Versorgung umgestellt. Hierfür wurde bereits bei der Modernisierung der „Feldbergstraße 13+15“ ein Anbau errichtet, in dem ein BHKW (Blockheizkraftwerk) eingebaut wurde. Nahwärmeleitungen erschließen die Neubauten, aber auch die Bestandsgebäude und liefern „Wärme“ zur hausweisen Erfassung. Der erzeugte Strom wird in das Stromnetz eingespeist, auf den Dächern befinden sich Photovoltaikanlagen eines Energieversorgers. Der so erzeugte Strom kann durch die Mieter erworben werden.

Unter der Ruth 10-20, Stadtteil Ginsheim

Die Modernisierung der Zeile „Unter der Ruth 14/16 und 18/20“ wurde Ende 2020 fertiggestellt. Auch hier konnten die Wohnungen zum 01.11.2020 bzw. 01.12.2020 an die Mieter übergeben werden.

Die Objekte haben einen Vollwärmeschutz der Außenfassade erhalten. Die Wohnungen wurden mit neuen Plattenheizkörper, einer mechanischen Lüftungsanlage, neuen Fenstern und neuen Sanitärobjekten ausgestattet. Die Elektroinstallation innerhalb der Wohnungen wurde komplett erneuert. Versorgungsleitungen für Wasser- und Abwasser wurden durch neue Leitungen ersetzt. In den Eingängen 14 und 18 wurden Aufzüge eingebaut. Die Arztpraxis wurde umgezogen und kann nun aufgrund des Aufzuges barrierefrei erreicht werden. Zum 31.12.2020 hat die Genossenschaft rund 8.003,1 T€ für die Modernisierung und Neubauten verbucht. Die Modernisierung der Zeile „Unter der Ruth 10-12“ wird im Anfang des Jahres 2022 fertig gestellt sein.

Lastenrad „Unter der Ruth“

Im Zuge der E-Mobilität überlasst die Genossenschaft den Mitgliedern der Objekte ein elektrischen Lastenrad zur kostenfreien Nutzung auf Leihbasis zur Verfügung. Ursprünglich waren zwei E-Car-Sharingplätze vorgesehen, die jedoch nicht realisiert werden konnten.

Mülleinhausung „Merianstraße/ Hermann-Löns-Allee“

Die neuen Fahrrad- und Mülleinhausungen in den Außenanlagen der Objekte “Merianstraße 63” und „Hermann-Löns-Allee 7-11“ wurden im Juni 2020 fertiggestellt. Hier können für die Mitglieder nun Fahrräder, Kinderwagen und Rollatoren barrierearm untergebracht werden. Die Fundamente wurden durch den Regiebetrieb im Gegenwert von rund 18,0 T€ erbracht.

Instandhaltung und Modernisierung 2020

Für die Instandhaltung ihres Wohnungsbestandes hat die Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG im Jahre 2020 an Fremdkosten 672.664,61 € (im Vorjahr 834.715,89 € ausgegeben.

Auf die laufende Instandhaltung investierte die Genossenschaft 428.557,03 €. Dazu kommen 141.493,00 € für größere Einzelmaßnahmen. Durch Mieterwechsel müssen Wohnungen vor einer Weitervermietung saniert werden. Hier werden Fenster getauscht, Innentüren gewechselt und Heizungen, sowie Bäder oder die gesamte Elektroinstallation erneuert. Die Dauernutzungsgebühr wird dann entsprechend angehoben.
Für Erneuerung von Heizungsanlagen „Im Mittelfeld 2-8“ wurden 49.069,04 € und zwei Heizungen in den Objekten der Arbeiterwohnsiedlung mit 8.211,08 € investiert. Umzugskosten sind wegen Modernisierung in Höhe von € 77.517,10 entstanden.

Die Sanierungsmaßnahme „Unter der Ruth 10-12“ wurde im November 2020 begonnen. Hier sind bis 31.12.2020 Bauvorbereitungskosten von 178.665,68 € angefallen. Vorab wurden die Wohnungen leer gezogen und den Mietern Ausweichwohnungen aus dem Wohnungsbestand angeboten, so dass ein ungehinderter Bauablauf möglich war.

Einschließlich der erbrachten eigenen Personalkosten der Genossenschaft im Gegenwert von 423.345,41 € wurde damit ein Gesamtaufkommen Instandhaltung von 1.096.010,02 € (im Vorjahr 1.214.620,89 €) erreicht. Die Instandhaltungskosten betragen 1,28 € pro m² Wohnfläche und Monat (i.V. 1,46 € pro m²).

Im Wirtschaftsplan für das Jahr 2021 sind Fremdkosten für die laufende Instandhaltung in Höhe von 400.000,00 € und für größere Instandhaltungsmaßnahmen von 250.000,00 € geplant. Hier könnten Heizungswechsel anstehen. Für Straßenbeiträge und sonstige betriebliche Aufwendungen kommen 18,0 T€ hinzu.

Bestandsobjekte „Unter der Ruth 16 + 20 im Stadtteil Ginsheim vor und nach der Modernisierung

Bestandsobjekt Pestalozzistr. 21 + 23 im Stadtteil Gustavsburg

Zusammen mit eigenen Leistungen der Genossenschaft in Höhe von 452.900,00 € wird im Geschäftsjahr 2021 ein Gesamtvolumen Instandhaltung von 1.120.900,00 € erwartet.

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

Bei der Sanierung „Pestalozzistraße 21+23“ führten unvorhergesehene Maßnahmen, zusätzliche Vorgaben aus dem hygrothermischen Nachweis und teilweisen Lieferverzögerungen bei Baumaterialien zu einer Verzögerung der Fertigstellung. Derzeit gehen wir von einer abschließenden Fertigstellung im ersten Quartal 2022 aus. So wurden im Zuge von Rückbauarbeiten verschiedene stark beschädigte Sparren gefunden, an denen sich Verfaulungen zeigten. Ein Austausch bzw. eine konstruktive Sanierung der Sparren war unabdingbar. Hier hat der Regiebetrieb zum 31.12.2020 Leistungen im Gegenwert von rund 81,0 T€ erbracht.

Derzeit gehen wir von Gesamtherstellungskosten von ca. 1.800.000,00 € aus.

In den nächsten Jahren wird die Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG wie bisher kontinuierlich ihren Wohnungsbestand instand halten, 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 m² Wohnfläche; im Jahr 2020 übersteigen die Sanierungskosten 2.000,00 € pro m² Wohnfläche. Hier machen sich die Kostensteigerung im Baugewerbe sowie die deutliche Verschärfung der Energieeinsparverordnung -EnEV und weitere gesetzliche Vorgaben bemerkbar.

Vermietungssituation

Wie in den Vorjahren war die Vermietbarkeit der Genossenschaftswohnungen auch im Jahr 2020 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 31.12.2020 waren in 65 Wohnungen Leerstände zu verzeichnen. In den Objekten „Unter der Ruth 10-20“ sind 30 Leerstände und in den Objekten „Pestalozzistraße 21+23“ sind sieben Leerstände wegen der durchgeführten Modernisierung der Häuser beabsichtigt. Somit waren 28 Wohnungen zum 31.12.2020 im Leerstand und damit lag die Leerstandsquote nach Wohneinheiten bei 2,1% (i.V. 0,9%).

Mit etwa 233,7 T€ (i.V. 197,2 T€) reduzierten die Erlösschmälerungen für Leerstände die Sollmieten und liegen mit einem Anteil von 4,0% (i.V. 3,8%) weiterhin am Gesamtmietaufkommen in einem wirtschaftlich unbedenklichen Rahmen. Hiervon sind für die vorgenannten beabsichtigten Leerstände wegen Modernisierungen „Unter der Ruth 10-20“ und „Pestalozzistraße 21+23“ Erlösschmälerungen in Höhe von 172,2 T€ im Wirtschaftsjahr 2020 zu verzeichnen. Somit entfallen effektiv 61,5 T€ der Erlösschmälerungen auf Mieterwechsel.

Die Forderungen aus Vermietung belaufen sich zum 31.12.2020 auf 3.511,48 €
(i.V. 7,0 T€); davon werden keine Forderungen im Gerichts- bzw. Mahnverfahren geltend gemacht. Die restlichen Forderungen wurden seitens der Mieter bereits 2020 gezahlt, können mit gekündigten Geschäftsanteilen verrechnet oder über Ratenzahlungen beglichen werden. Forderungsausfälle sind 2020 keine entstanden (i.V. 0,5 T€). Somit ergibt sich im Verhältnis zum Mietsoll ein überdurchschnittlich gutes Ergebnis, wofür wir uns bei der Mieterschaft für ihr gewissenhaftes Zahlungsverhalten bedanken möchten.

Im Jahr 2020 konnten wir 99 Mieterwechsel, davon 18 im Erstbezug Neubau, verzeichnen. Die Fluktuationsrate (Mieterwechsel im Geschäftsjahr geteilt durch die Anzahl der Wohneinheiten) beträgt im Geschäftsjahr 7,8% (i.V. 4,2%).

Soweit es sich hier um öffentlich geförderte Wohnungen mit vertraglich geregeltem 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 rund 169 Mitgliedern herangetragen.

Mit dem Hintergrund von rund 1.046 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 31.12.2020 zu 99,9% (i.V. 99,6%) bereits auch eingezahlt. Bei den Rückständen in Höhe von 3,4 T€ handelt es sich überwiegend 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 2019.

	31.12.2020		31.12.2019	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	86.989,5	96,6	83.188,9	96,6
Umlaufvermögen	2.813,9	3,3	2.890,3	3,3
Rechnungsabgrenzungsposten	126,3	0,1	148,6	0,1
Gesamtvermögen	89.929,7	100,0	86.080,9	100,0
Fremdmittel	68.150,4		66.136,3	
Reinvermögen	21.779,3		19.944,6	
Reinvermögen am Jahresanfang	19.944,6		18.564,4	
Vermögenserhöhung	1.834,7=	+9,2	1.380,2=	+7,4

Die Anlagenintensität (Verhältnis Anlagevermögen zu dem Gesamtvermögen) beträgt 97,2% (2019: 97,1%) 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 94,8% (2019: 85,1%). Da dieser Wert annähernd bei 100% liegt, ist gewährleistet, dass das langfristige Anlagevermögen nicht mit kurzfristigem Kapital finanziert wurde. Aufgrund von Zwischenfinanzierungen für Baumaßnahmen kann sich der Wert kurzfristig unter 100% reduzieren.

Kapitalstruktur

	31.12.2020		31.12.2019	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	21.779,3	24,1	19.944,6	23,1
Rückstellungen	1.377,9	1,6	1.342,7	1,5
Verbindlichkeiten	66.772,5	74,3	64.793,6	75,4
Gesamtkapital	89.929,7	100,0	86.080,9	100,0

Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,0% verbessert. Der Anteil der Rückstellungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,1% erhöht. Der Anteil der Verbindlichkeiten hat sich um 1,1% gegenüber dem Vorjahr reduziert. Die Eigenkapitalquote (bilanzielles Eigenkapital im Verhältnis zu der Bilanzsumme) beträgt 24,1% (2019: 23,1%). Der langfristige Verschuldungsgrad zeigt das Verhältnis von langfristigem Fremdkapital zu Eigenmitteln. Er liegt bei 280,35% (2019: 256,5%). Der langfristige Fremdkapitalanteil (Verhältnis langfristiges Fremdkapital zu der Bilanzsumme) beträgt 67,9% (2019: 59,4%).

Rentabilität

Der einschließlich Außerordentlicher Rechnung und Steuern mit 1.516,3 T€ festgestellte Jahresüberschuss liegt nach Verbesserung in den Bereichen Hausbewirtschaftung (+159,1 T€), Kapitaldisposition (+0,2 T€), Steuern (+0,1T€) und Außerordentliche Rechnung (+207,9 T€) sowie bei gleichzeitiger Verschlechterung in den Bereichen Andere Lieferungen und Leistungen (-12,7 T€) und Mitgliederbetreuung (-1,5 T€) um +353,1 T€ über dem Ergebnis des Vorjahres.

Die Gesamtkapitalrentabilität (Verhältnis der Summe aus Jahresergebnis vor Ertragsteuern und Fremdkapitalzinsen zu der Bilanzsumme) beträgt 2,7% (2019: 2,4%). Die Eigenkapitalrentabilität mit 7,0% (2019: 5,8%) 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 2020 war eine 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.

Finanzlage

Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war zum Bilanzstichtag und während des Geschäftsjahres 2020 jederzeit gesichert. Das Unternehmen ist seinen laufenden Verpflichtungen stets pünktlich nachgekommen.

Die Kapitaldienstdeckung mit 52,0% (2019: 52,0%) gibt an, wie viel aus den Mieteinnahmen für den laufenden Kapitaldienst (Zins- und Tilgungszahlungen für die Objektfinanzierungsmittel) zu leisten ist. Die Zinsdeckung mit 17,8% (2019: 18,1%) zeigt den Anteil der Zinsaufwendungen an den Mieteinnahmen. Somit liegt die Tilgungsleistung bei 34,2% (2019: 33,9%). Die Genossenschaft verwendet somit rund 34% 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%.

Zusammenfassung

Das abgelaufene Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.516.317,24 € ab. Dieser Überschuss ist auf die Veräußerung weiterer Objekte in der Arbeiterwohnsiedlung zurückzuführen. Auch in der Hausbewirtschaftung konnte trotz Instandhaltungskosten ein positives Ergebnis erzielt werden. In die gesetzliche Rücklage werden 151.640,00,00 € eingestellt. Der verbleibende Bilanzgewinn soll für eine weitere Stärkung der Rücklagen Verwendung finden, wie auch der Ausschüttung einer Dividende an unsere Mitglieder dienen.

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes

Im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat schlägt der Vorstand der Mitgliederversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinnes von 1.364.677,24 € vor:

Zuweisung zur freien Rücklage	1.236.235,14 €
Auszahlung einer Dividende von 3,00 % auf dividendenberechtigte Geschäftsguthaben zum 01.01.2020	128.442,10 €
	1.364.677,24 €

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 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 31.12.2020 zählte der Landkreis Groß-Gerau 275.807 Personen (275.726 per 31.12.2019); zum 31.12.2020 sind in Ginsheim-Gustavsburg 17.498 (16.949 per 31.12.2019) Einwohner gemeldet.

Die Zahl der in Hessen lebenden Bevölkerung nahm im Jahr 2020 um knapp 5.100 Personen (plus 0,1 Prozent) zu und blieb demnach nahezu unverändert. Es ist der geringste Bevölkerungszuwachs in Hessen seit dem Zensusjahr 2011. Zum Stichtag 31.12.2020 lebten in Hessen knapp 6,29 Millionen Menschen. Davon waren 5,23 Millionen (83,1 Prozent) deutsche und 1,06 Millionen (16,9 Prozent) nichtdeutsche Personen.
In den meisten Landkreisen waren leichte Bevölkerungszuwächse zu beobachten. Sie waren auf eine Zunahme der nichtdeutschen Bevölkerung zurückzuführen.

Trotz der im Jahr 2020 geringen Bevölkerungszunahme, sagen die Experten weiterhin steigende Bevölkerungszahlen voraus. Bis zum Jahr 2035 wird sich geschätzt für den Landkreis Groß-Gerau die Bevölkerungszahl auf 287.500 Personen entwickeln. Die Altersstruktur der Bevölkerung im Alter von 60 bis unter 80 Jahren wird im Jahre 2035 auf 27 % steigen.

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 ist 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 6,50 € - 12,00 € pro m² Wohnfläche und Monat werden stärker nachgefragt.

Aufgrund dieser Erkenntnis wird die Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG in den nächsten Jahren weiterhin ihren Wohnungsbestand umfassend sanieren. Hierbei werden Ausstattungen und Grundrisse zukunftsorientiert geplant sowie gestaltet und besondere Priorität auf Energieeinsparungsmaßnahmen gelegt. Neubauten werden barrierefrei konzipiert und mit Aufzügen ausgestattet.

Für 2021 wird im ordentlichen Bereich ein positives Ergebnis von 676,5 erwartet; durch außerordentliche Erträge in Höhe von 300,0 T€ durch den Verkauf von Objekten in der Arbeiterwohnsiedlung AWS könnte unter Berücksichtigung der Steuern ein Jahresüberschuss von 961,5 T€ erzielt werden.

Bezüglich der Vermögens- und Finanzlage im Jahre 2021 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- bzw. 30-jährige Bindung vor. Eine Anpassung der Zinskonditionen erfolgt laufend. Auslaufende Zinsbindungen werden entsprechend neu verhandelt. Der Finanzierungsbedarf wird weiterhin über Kreditinstitute abgedeckt.

Wohnungsunternehmen passen aufgrund der COVID-19-Pandemie sich in kürzester Zeit an die neuen Anforderungen ihrer Mitarbeiter, Mieter sowie Mitglieder und Lieferanten an. Dabei müssen sie finanzielle und operative Herausforderungen gleichermaßen meistern. Aufgrund von einer erhöhten Arbeitslosenquote könnte es zu Mietausfällen oder verspäteten Mietzahlungen kommen.

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. 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.

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.

IV. Bilanz zum 31.12.2020

Aktiva

	Euro	Euro	31.12.2019 Euro
A Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	82.793.525,46		66.837.844,15
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.249.167,33		1.266.879,33
3. Grundstücke ohne Bauten	1.334.813,60		1.334.813,60
4. Technische Anlagen und Maschinen	154.645,00		
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	118.622,00		95.986,00
6. Anlagen im Bau	0,00		4.439.417,25
7. Bauvorbereitungskosten	178.665,68		170.003,36
8. Geleistete Anzahlungen	1.160.000,00	**86.989.439,07**	9.044.000,00
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	401.500,00		401.500,00
2. Andere Finanzanlagen	1.200,00	402.700,00	1.200,00
Anlagevermögen insgesamt		**87.392.139,07**	**83.591.643,69**
B Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.787.099,31		1.737.669,93
2. Andere Vorräte	45.152,59	1.832.251,90	53.304,48
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	3.511,48		7.032,48
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.536,26		16.845,27
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	103.554,38		0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	181.456,81	310.058,93	168.878,87
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		268.869,95	356.898,33
Umlaufvermögen insgesamt		**2.399.913,46**	**2.340.629,36**
C Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	78.101,00		86.645,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	48.239,10	126.340,10	62.001,09
Summe der Aktiva		**89.929.659,95**	**86.080.919,14**

Passiva

	Euro	Euro	31.12.2019 Euro
A Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	127.200,03		61.142,00
- der verbleibenden Mitglieder	4.639.604,22		4.272.332,71
- aus gekündigten Anteilen	5.584,20	4.772.388,45	1.640,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 3.440,78 (i.V. € 18.317,29)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 151.640,00 (i.V. € 116.400,00)	2.088.249,44		1.936.609,44
2. Bauerneuerungsrücklage	4.176.000,00		4.176.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn 2019 eingestellt € 927.918,68 (i.V. € 328.152,04)	9.377.952,24	15.642.201,68	8.450.033,56
III. Bilanzgewinn / Bilanzverlust			
1. Jahresüberschuss	1.516.317,24		1.163.243,74
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	151.640,00	1.364.677,24	116.400,00
Eigenkapital insgesamt		**21.779.267,37**	**19.944.601,45**
B Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.237.150,00		1.212.544,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	140.763,22	1.377.913,22	130.206,28
C Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.869.344,16		58.226.996,89
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.445.666,49		3.496.544,61
3. Erhaltene Anzahlungen	1.732.780,88		1.735.233,18
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	22.290,38		17.955,99
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	665.530,18		1.252.449,33
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		10.385,09
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 28.829,66 (i.V. € 41.663,44) davon im Rahmen der Sozialen Sicherheit € 0,00 (i.V. € 0,00)	36.867,27	66.772.479,36	54.002,32
Summe der Passiva		**89.929.659,95**	**86.080.919,14**

V. Gewinn- und Verlustrechnung

01.01.2020 bis 31.12.2020

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.900.063,52		6.796.857,62
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	492.655,50	7.392.719,02	504.426,87
2. Erhöhung (i.V. Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		49.429,38	-3.093,41
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		626.824,08	414.182,37
4. Sonstige betriebliche Erträge		626.406,44	418.832,38
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.176.664,17		2.329.748,96
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	55.769,70	2.232.433,87	50.960,96
Rohergebnis		**6.462.945,05**	**5.750.495,91**
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.339.091,71		1.194.098,62
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	400.796,06		354.021,96
(davon für Altersversorgung € 148.696,86)			
(i.V. € 145.747,96)		1.739.887,77	
7. Abschreibung			
auf das Anlagevermögen	1.485.974,43	1.485.974,43	1.433.520,31
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen			
(davon nach Art.67 Abs.1+2 EGHGB € 25.500,00)			
(i.V. € 25.500,00)		499.485,11	428.220,61
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		48,00	48,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		351,95	99,02
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		923.708,93	916.384,55
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		**1.814.288,76**	**1.424.396,88**
13. Sonstige Steuern		297.971,52	261.153,14
14. Jahresüberschuss		1.516.317,24	1.163.243,74
15. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		151.640,00	116.400,00
Bilanzgewinn		**1.364.677,24**	**1.046.843,74**

VI. Anhang für das Geschäftsjahr 2020

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 2020 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 16.10.2020 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 Architekten- und Verwaltungsleistungen sowie Fremdzinsen in Höhe von € 626.824,08.

Abschreibungen Anlagevermögen

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

Grundstücke mit Wohnbauten und Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten nach der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer
- von 75 Jahren bei bis 1925 errichteten Gebäuden
- von 50 Jahren bei sanierten Gebäuden der „AWS“ und der 76 WE Merian-,Zeppelin- und Stresemannstraße sowie der Darmstädter Landstraße 57-61 und der Pestalozzistraße 21+23
- von 80 Jahren bei den übrigen Altbauten
- von 80 Jahren bei Neubauten
- von 25 Jahren bei Garagen und KFZ-Abstellplätzen
- von 10 Jahren beim Garagenhof Martin-Luther-Straße
- von 15 Jahren bei Technische Anlagen und Maschinen (BHKW)

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 2020 einen weiteren Teilbetrag von € 25.500,00 zugeführt. Danach beträgt der nicht passivierte Unterschiedsbetrag noch € 101.760,00. Der Rechnungszinsfuß beträgt 2,31 %; der Rententrend beträgt 2,0 %. Rechnungsgrundlage für die Bewertung der Rückstellungen waren die Richttafeln 2018 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 € 82.359,00. Dieser Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 S. 2 HGB ausschüttungsgesperrt.

Bewertungsmethoden Verbindlichkeiten Zinsaufwendungen

Sämtliche Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

Von den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen € 36.840,05 (Vorjahr€ 46.823,80) 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

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuch-ungen +/-	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2020	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2020	Abschreibungen im Geschäftsjahr +	Veränderung der Abschreibung i.Z. mit Abgängen ./.	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2020
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	14.198,73	0,00	0,00	0,00	14.198,73	14.198,73	0,00	0,00	14.198,73
II. Sachanlagen									
1. Grundstücke mit Wohnbauten	88.850.248,20	552.540,60	504.568,70	17.047.028,03	105.945.248,13	22.012.404,05	1.422.688,63	283.370,01	23.151.722,67
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.560.191,38	0,00	0,00	0,00	1.560.191,38	293.312,05	17.712,00	0,00	311.024,05
3. Grundstücke ohne Bauten	1.334.813,60	0,00	0,00	0	1.334.813,60	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Techn. Anlagen u. Maschinen	0,00	0,00	0,00	157.474,70	157.474,70	0,00	2.829,70	0,00	2.829,70
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	363.296,86	65.380,10	0,00	0,00	428.676,96	267.310,86	42.744,10	0,00	310.054,96
5. Anlagen im Bau	4.439.417,25	3.721.085,48	0,00	-8.160.502,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Bauvorbereitungskosten	170.003,36	8.662,32	0,00	0,00	178.665,68	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Geleistete Anzahlungen	9.044.000,00	1.160.000,00	0,00	-9.044.000,00	1.160.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	105.761.970,65	5.507.668,50	504.568,70	0,00	110.765.070,45	22.573.026,96	1.485.974,43	283.370,01	23.775.631,38
III. Finanzanlagen									
1. Beteiligungen	401.500,00	0,00	0,00	0,00	401.500,00	0,00	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	0,00
	402.700,00	0,00	0,00	0,00	402.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	106.178.869,38	5.507.668,50	504.568,70	0,00	111.181.969,18	22.587.225,69	1.485.974,43	283.370,01	23.789.830,11

Zum Bilanzstichtag waren Betriebskosten (Wasser/Kanal, Heizung, Sonstige Betriebskosten) im Gegenwert von € 1.787.099,31 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	3.511,48	[7.032,48]	804,32	[2.449,27]
- aus Verkauf von Grundstücken	0,00	[0,00]	0,00	[0,00]
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.536,26	[16.845,27]	0,00	[0,00]
- gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	103.554,38	[0,00]	0,00	[0,00]
Sonstige Vermögensgegenstände	181.456,81	[168.878,87]	60.425,92	[67.458,43]
Gesamtbetrag	**310.058,93**	**[192.756,62]**	**61.230,24**	**[69.907,70]**

Buchwert 31.12.2020 Euro	Buchwert 31.12.2019 Euro	Fremdkaptal-Zinsen im Geschäftsjahr Euro	
0,00	0,00	0,00	
82.793.525,46	66.837.844,15	50.074,31	
1.249.167,33	1.266.879,33	0,00	
1.334.813,60	1.334.813,60	0,00	
154.645,00	0,00	0,00	
118.622,00	95.986,00	0,00	
0,00	4.439.417,25	0,00	
178.665,68	170.003,36		
1.160.000,00	9.044.000,00	0,00	
86.989.439,07	83.188.943,69	50.074,31	
401.500,00	401.500,00	0,00	- gegenüber Kreditinstituten
1.200,00	1.200,00	0,00	- gegenüber anderen Kreditgebern
402.700,00	402.700,00	0,00	
87.392.139,07	83.591.643,69	50.074,31	

[Vorjahr]

- Erhaltene Anzahlungen [Vorjahr]

- aus Vermietung [Vorjahr]

- aus Lieferungen und Leistungen [Vorjahr]

- gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht [Vorjahr]

Sonstige Verbindlichkeiten [Vorjahr]

Gesamtbetrag [Vorjahr]

*GPR = Grundpfandrecht

In den "Rechnungsabgrenzungsposten" sind Geldbeschaffungskosten in Höhe von € 78.101,00 enthalten.

Die "Sonstigen Rückstellungen" setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für		
- Kosten der Hausbewirtschaftung	€	5.000,00
- Jubiläumszusagen	€	13.876,00
- Berufsgenossenschaft	€	11.000,00
- Abschlusskosten	€	27.100,00
- Prüfungskosten	€	27.000,00
- Steuerberatungskosten	€	15.761,30
- Urlaubsansprüche	€	41.025,92
	€	140.763,22

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

Verbindlichkeiten

insgesamt Euro	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr Euro	1 - 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	davon gesichert Euro	Art der Sicherung*	
60.869.344,16	3.213.705,55	8.911.790,64	48.743.847,97	57.069.759,08	GPR	
[58.226.996,89]	[10.522.057,32]	[6.347.505,25]	[41.357.434,32]	[49.441.376,82]		[Vorjahr]
3.445.666,49	45.440,80	182.676,26	3.217.549,43	3.445.666,49	GPR	
[3.496.544,61]	[45.267,04]	[182.309,81]	[3.268.967,76]	[3.496.544,61]		[Vorjahr]
1.732.780,88	1.732.780,88	0,00	0,00	0,00		- Erhaltene Anzahlungen
[1.735.233,18]	[1.735.233,18]	[0,00]	[0,00]	[0,00]		[Vorjahr]
22.290,38	22.290,38	0,00	0,00	0,00		- aus Vermietung
[17.955,99]	[17.955,99]	[0,00]	[0,00]	[0,00]		[Vorjahr]
665.530,18	662.193,60	3.336,58	0,00	0,00		- aus Lieferungen und Leistungen
[1.252.449,33]	[1.248.348,55]	[4.100,78]	[0,00]	[0,00]		[Vorjahr]
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		- gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
[10.385,09]	[10.385,09]	[0,00]	[0,00]	[0,00]		[Vorjahr]
36.867,27	36.867,27	0,00	0,00	0,00		Sonstige Verbindlichkeiten
[54.002,32]	[53.332,96]	[669,36]	[0,00]	[0,00]		[Vorjahr]
66.772.479,36	5.713.278,48	9.097.803,48	51.961.397,40	60.515.425,57		Gesamtbetrag
[64.793.567,41]	[13.632.580,13]	[6.534.585,20]	[44.626.402,08]	[52.937.921,43]		[Vorjahr]

Unter den „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ werden aufgelaufene Zinsen in Höhe von € 49.934,51 sowie aufgelaufene Tilgungsleistungen in Höhe von € 57.642,35 ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, stellen sonstige Verbindlichkeiten dar.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Von den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ entfallen auf Erträge aus Anlageverkäufen € 583.393,81 , aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten € 38,71 , aus der Auflösung von Rückstellungen € 6.966,26 , Eintrittsgelder und Bearbeitungsgebühren € 2.667,50 , Erträge aus früheren Jahren € 400,27 , Eingänge auf abgeschriebene Forderungen € 305,19 , sowie andere ordentliche Erträge € 32.634,70.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen in der Bilanz nicht ausgewiesene Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von € 37.418,72. Weiterhin bestehen in der Bilanz nicht ausgewiesene Verpflichtungen aus beauftragten Bauleistungen in Höhe von € 1.287.005,17.

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

Eigenkapital zum 31.12.2019	1.976.763,96 Euro
Jahresüberschuss 2019	193.327,80 Euro

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	8	1
Technische Mitarbeiter	4	0
Gewerbliche Mitarbeiter	7	0
	19	1

Im Geschäftsjahr 2020 wurde kein Auszubildender beschäftigt.

4. Mitgliederbewegung	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme Euro
Anfang 2020	2.162	20.930	552.715,30
Zugang 2020	103	2.491	26.331,95
Abgang 2020	71	772	18.151,15
Ende 2020	2.194	22.649	560.896,10

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich erhöht um	367.271,51 Euro
Die Haftsummen verminderten sich um	8.180,80 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

Jürgen Köhler
Bankdirektor i.R.
Vorsitzender

Wilfried Bungert
Rentner
stellvertretender Vorsitzender

Holger Hübner
Rentner
Schriftführer

Maren Wilkening-Nickel
Versicherungsangestellte
stellvertretende Schriftführerin

Susanne Redlin
Arzthelferin
Beisitzerin

Christel Heuberger
kfm. Angestellte
Beisitzerin

Karl-Heinz Groll
Rentner
Beisitzer

E. Vorschlag zur Gewinnverwendung

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von € 1.364.677,24 wie folgt zu verwenden:

a) Zuweisung zur freien Rücklage	1.236.235,14 €
b) Auszahlung einer Dividende auf dividendenberechtigte Guthaben	128.442,10 €
	1.364.677,24 €

Ginsheim-Gustavsburg, den 17. Juni 2021

Der Vorstand

Kühn von Neumann

VII. Bericht des Aufsichtsrates

Die Bilanz nebst Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang sowie das Inventar und der Bericht zum Geschäftsjahr 2020 wurde am 28.06.2021 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 2020 führte der Aufsichtsrats-Prüfungsausschuss zwei Buch- und Kassenprüfungen durch. Die Prüfungsergebnisse sind in der jeweiligen Niederschrift ausführlich beschrieben. Ferner findet in der Zeit vom 31.August bis 17.September 2021 die jährliche Revision durch den Prüfungsverband statt. Der Prüfungsbericht für das Jahr 2020 wird in der 107. ordentlichen Mitgliederversammlung zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Im Jahre 2020 fanden vier gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand statt; des Weiteren weist das Vorstandsprotokollbuch zwölf Vorstandssitzungen während des Jahres 2020 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 28.06.2021

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Köhler

VIII. Ausblick

CO2-Steuer
Senkung der Treibhausgasemissionen um mind. 40 % (gegenüber 1990)

Auswirkungen auf Mieter:
Seit Anfang 2021 betrifft die CO"-Steuer jeden, der mit Gas oder Öl heizt, denn auch darüber wird für die CO2-Emission gesorgt. Entrichtet wird die Abgabe automatisch über den Einkaufspreis. Insgesamt verteuert sich 2021 ein Liter Heizöl so um 7,9 Cent, eine Kilowattstunde Erdgas um 0,6 Cent. Diese Steuer wird von Jahr zu Jahr angehoben bis auf 17,4 Cent je Liter Heizöl bzw. 1,3 Cent je kWh Erdgas.

Was tut die Baugenossenschaft?

- Bilanz Erfassung zum Status Quo des CO2-Verbrauchs je Liegenschaft
- Künftig jährlich reflektieren und optimieren, wo es möglich ist
- In einer Zeit der steigenden Energiepreise sehen wir es als eine wichtige Aufgabe, dafür Sorge zu tragen, die Belastung für unsere Mitglieder so gering wie möglich zu halten.

Mobilitätswende
Umstellung von Verkehr und Mobilität auf nachhaltige Energieträger

Ziel: Klimaneutralität des Verkehrs bis zum Jahr 2050 durch Veränderung des Verkehrsverhaltens durch Vermeidung und Verlagerung von Verkehr und Umstellung der Energieversorgung des Verkehrs auf erneuerbare Energien.

Was tut die Baugenossenschaft?

- E-Lastenfahrrad für Mieter
- E-Autos im Regiebetrieb
- Künftig sollen E-Ladestationen nach vorheriger Bedarfsermittlung in unserem Bestand gebaut und den Mietern zugänglich gemacht werden.
- Bei Neubauten wird nach gesetzlicher Regelung die notwendige Infrastruktur eingeplant, damit Ladepunkte einfacher errichtet werden können.

Klimaschutz
Mit der Änderung des Klimaschutzgesetzes verschärft die Bundesregierung die Klimaschutzvorgaben und verankert das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045

- Bis 2030 65 % weniger CO2
- Bis 2040 88 % weniger CO2
- 2045 Klimaneutralität

Zulässige jährliche CO2-Emissionsmengen für einzelne Sektoren wie Energiewirtschaft, Industrie, Verkehr oder Gebäudebereich werden abgesenkt

Was tut die Baugenossenschaft?

- Jährliche Überprüfung welche Liegenschaften und Anlagen energetisch aufgewertet werden können auch unter dem Aspekt weiterhin bezahlbarer Mieten
- Bei Modernisierung Prüfung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen, Solarthermie oder Wärmepumpen
- Erstellung von Gründächern und nachhaltiger Bepflanzung.

Unter der Ruth - Ginsheim
Modernisierung / Neubau

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

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

Text
Gemeinnützige Baugenossenschaft
Mainspitze eG

Fotos
Gemeinnützige Baugenossenschaft
Mainspitze eG