



GEMEINNÜTZIGE
BAUGENOSSENSCHAFT
MAINSPITZE_{eG}

Geschäftsbericht 2021

Geschäftsbericht 2021



**Feldbergstraße 13-15 und
Unter der Ruth 10-20A - Ginsheim**
Modernisierung / Neubau

2	I. Organe
3	II. Bericht des Vorstandes
4	III. Bericht zum Geschäftsjahr
14	IV. Bilanz zum 31.12.2021
16	V Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021
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

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. Schriftführerin

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

Beisitzer/in

Susanne Redlin
Arzthelferin
Philip-Rauch-Platz 9
65462 Ginsheim-Gustavsburg

Christel Heuberger
Kaufm. Angestellte
Schillerstraße 2
65462 Ginsheim-Gustavsburg

Karl-Heinz Groll
Rentner
Bebelstraße 50
65462 Ginsheim-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 Ginsheim-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

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG hat mit einem Jahresüberschuss von 644.933,12 € im Wirtschaftsjahr 2021 ein ordentliches Ergebnis erzielt. Das positive Ergebnis ergibt sich aus der Hausbewirtschaftung und ganz besonderes aus dem Außerordentlichen Bereich durch den Verkauf der Häuser in der Arbeiterwohnsiedlung.

Die Genossenschaft ist weiterhin im Bereich Neubautätigkeit wie auch der Modernisierung ihres Bestandes sehr aktiv. Die Maßnahme „Unter der Ruth 10-20“ wurde 2021 fertiggestellt. Auch die Sanierung und Modernisierung des Objektes „Pestalozzistr. 21+23“ konnte mit der Fertigstellung der Außenanlagen abgeschlossen werden; die Vermietung erfolgte ohne Probleme. Bei den Instandhaltungskosten hat die Genossenschaft rund 800,0 T€ mehr wie im Vorjahr ausgegeben. Von der durchschnittlichen Wohnungsmiete in Höhe von 6,49 € je qm Wohnfläche flossen 2,17 € je qm in die Instandhaltung.

Im Geschäftsjahr wurden zudem veraltete Heizungsanlagen erneuert. Auch im Objekt „Feldbergstraße 7“ erfolgte die Erneuerung der Heizungsanlage und der Aufzugsanlage. Um zukunftsfähig zu bleiben, wird bei solchen Umbaumaßnahmen, in Hinblick auf die anstehende CO2 Besteuerung geprüft, ob entsprechende Begleitmaßnahmen in der Anlagentechnik, die CO2- Bilanz nachhaltig verbessern kann. So wurde die Heizungsanlage in der Feldbergstraße mit einer Wärmepumpe kombiniert und eine Photovoltaik- sowie Solaranlage runden die Instandsetzungsmaßnahme ab. Derzeit werden Balkone in der Anlage Schwedenschanze 9-13 erneuert. Die Balkonerneuerung Schwedenschanze 7 ist mittlerweile abgeschlossen. Im Zuge der Einführung des „gelben Sackes“ und damit verbunden der neuen Mülltrennungen haben wir bereits Müllplätze erneuert. Dies wird auch noch weiterhin in den nächsten Monaten vor Bereitstellung der gelben Tonne in unserem Bestand erfolgen.

Über 41% der Genossenschaftswohnungen sind öffentlich gefördert; mit der durchschnittlichen Miete von 6,49 € 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 und bei der Bereitstellung von Ersatzwohnungen erfolgt gegenseitig.

Uns beschäftigte 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. Aber ab dem 24.02.2022, mit Beginn des Ukraine-Kriegs, werden Modernisierungs- und Neubaumaßnahme in der Umsetzung sehr erschwert. Auch die zukünftige Energieversorgung mit Gas und Strom wird schwierig.

Eine Unabhängigkeit und Reduzierung der Energieverbräuche werden das Handeln der Genossenschaft bestimmen. In den kommenden Jahren wird der Klimaschutz vorherrschendes Thema sein. Wir haben eine CO2- Bilanz aller Liegenschaften aufgestellt. Ziel wird es sein, den CO2 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.

Gesamtwirtschaftliche Lage

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 % höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Coronajahr aufzuholen.

Im Vergleich zum Jahr 2019 war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den Corona-Schutzmaßnahmen. Anfang 2021 befand sich Deutschland mitten in der zweiten Coronawelle und in einem Lockdown. Das führte im 1. Quartal zu einem Rückgang des BIP. Als die Beschränkungen im Verlauf des Jahres 2021 nach und nach wegfielen, erholte sich die deutsche Wirtschaft spürbar. Die zunehmenden Liefer- und Materialengpässe dämpften jedoch die Erholung, die zum Jahresende durch die vierte Coronawelle und erneute Verschärfungen der staatlichen Schutzmaßnahmen gestoppt wurde.

Die deutsche Wirtschaft verzeichnete mit einem Wachstum des BIP um 2,7 % im Jahr 2021 voraussichtlich den geringsten Zuwachs aller EU-Staaten. Die Wirtschaftsleistung war allerdings im Jahr 2020 in Deutschland auch deutlich weniger eingebrochen als in den anderen großen EU-Staaten. Ausgehend von den EU-Prognosen dürften Italien und Spanien deutlicher und Frankreich in ähnlichem Umfang wie Deutschland (-2,0 %) hinter ihrem Vorjahresniveau zurückbleiben. Insgesamt war die Konjunktur in Europa im weltweiten Vergleich stärker von der Coronakrise getroffen. Im Vergleich zum Jahr 2020, in dem die Produktion im Zuge der Corona-Pandemie teilweise massiv eingeschränkt war, hat sich die Wirtschaftsleistung 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht. Die Bruttowertschöpfung stieg sowohl im Verarbeitenden Gewerbe (+4,4 %) als auch in den meisten Dienstleistungsbereichen deutlich an.

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung im Frühjahr 2020 setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. Im Jahr 2021 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren insgesamt etwa gleich viele Erwerbstätige wie im Vorjahr. Gegenüber dem Jahr 2019 blieb die Beschäftigung weiterhin klar zurück (- 363.000 Personen bzw. -0,8 %). Allerdings arbeiteten viele Erwerbstätige nun in anderen Wirtschaftsbereichen oder anderen Beschäftigungsverhältnissen als zuvor. Die Zahl der Arbeitslosen ist 2021 um 82.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 3 % der im Jahresschnitt 2,6 Millionen registrierten Erwerbslosen. Die Arbeitslosenquote sank entsprechend von 5,9 % auf 5,7 %. Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 in einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) jährlich liegen. Damit einhergehend wird der Fachkräftemangel zunehmend zur Belastung für die deutsche Wirtschaft. 43,0% der Unternehmen in Deutschland geben an, das dadurch die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird.

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Dezember 2021 mit 5,3 % einen historischen Höchststand. Eine höhere Inflationsrate gab es zuletzt vor fast 30 Jahren. Im Juni 1992 hatte die Inflationsrate bei 5,8 % gelegen. Neben den Energiepreisen trugen zuletzt auch Lebensmittel zur stärkeren Preissteigerung bei. Die Nettokaltmieten verteuerten sich 2021 nur um 1,4 % und dämpften, gerade auch aufgrund ihres bedeutsamen Anteils an den Konsumausgaben der privaten Haushalte, die Gesamtteuerung spürbar.

Personalmangel, Lieferengpässe, Materialknappheit und die daraus folgenden Preissteigerungen haben die konjunkturelle Dynamik der Bauwirtschaft 2022 deutlich gebremst. Die Bauinvestitionen legten preisbereinigt nur noch um 0,5 % zu, nachdem sie zuvor fünf Jahre in Folge stärker gewachsen waren. Investitionen in den Hoch- und Tiefbau von Nicht-Wohnbauten sind 2021 sogar um 0,5 % zurückgegangen. Deutlich brach insbesondere der öffentliche Bau ein (-1,3%) aber auch der gewerbliche Nichtwohnungsbau war rückläufig. Entgegen dem allgemeinen Wirtschaftstrend stemmt sich vor allem der Wohnungsbau weiterhin erfolgreich gegen die Coronakrise sowie ihre Folgewirkungen und konnte um 1,2 % überdurchschnittlich zulegen. Damit bewies sich der Wohnungsbausektor einmal mehr als Triebfeder des Bausektors. In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2021 rund 257 Mrd. EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen weiter ausbauen. 2021 flossen 62 % der Bauinvestitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen.

Derweil bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch, die Zinsen verharren dank der sehr expansiv ausgerichteten Geldpolitik auf historisch niedrigem Niveau. Außerdem könnte eine vorübergehende Nachfrageverschiebung hin zu Wohnraum aufgrund pandemiebedingter Verlagerung von beruflichen und privaten Tätigkeiten nach Hause einen gewissen zusätzlichen Nachfrageimpuls auslösen. Im Jahr 2021 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 384.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 4,2 % mehr Wohnungen bewilligt als 2020. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2021 gab es vor über 20 Jahren (1999: 437.084). Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 384.000 im Jahr 2020 mehr als verdoppelt. Mehr Wohnungen wurden 2021 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+7,7 %) als auch im Geschosswohnungsbau (+5,1 %) auf den Weg gebracht. Beim Geschosswohnungsbau zeigte sich wie im Vorjahr eine gesplante Dynamik. Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegte (+9,9 %), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (-1,5 %). Bereits 2019 hatte sich dieser gegenläufige Trend angedeutet. Insgesamt wurden 2021 voraussichtlich rund 79.000 Eigentumswohnungen und 120.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht.

Insbesondere der Zuzug in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Für die bestehende Wohnungsknappheit in etlichen wachsenden Großstädten und Ballungsräumen entscheidender ist jedoch die Situation des Bauüberhangs. Zwischen 2008 und 2020 hat sich der Bauüberhang bundesweit von rund 320.000 auf 779.000 Wohnungen mehr als verdoppelt. Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren aufwärtsgesetzt sein wird. Im Jahr 2020 wurden erstmals seit langem wieder über 300.000 Wohnungen fertig gestellt. Im vergangenen Jahr 2021 dürfte die Zahl der Fertigstellungen auf 315.000 Wohneinheiten gestiegen sein. Damit hat die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % zugenommen. Sowohl 2021 als 2022 dürften im Geschosswohnungsbau mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertiggestellt werden. Unter den jährlich benötigten 320.000 Neubauwohnungen werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment. Basisannahme ist dabei eine Nettozuwanderung nach Deutschland, die im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2025 rund 300.000 Personen pro Jahr beträgt.

Lage in der Bau- und Wohnungswirtschaft

Quelle: GdW Information 163;
Kurzbericht zur gesamtwirtschaftlichen
Lage in Deutschland 2021/2022

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

Wohnungswirtschaftliche Leistungen des Unternehmens

Zum 31.12.2021 wurden insgesamt 1.042 Wohnungen, davon 430 öffentlich und 612 freifinanziert, mit einer Gesamtwohnfläche von 71.069,00 m², zwei gewerbliche Einheiten mit einer Gesamtnutzfläche von 300,48 m², 240 Garagen und 638 Kfz-Einstellplätze bewirtschaftet.

Der Wohnungsbestand verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um vier Wohneinheiten. Die Genossenschaft veräußerte 4 Wohneinheiten in der Arbeiterwohnsiedlung, Stadtteil Gustavsburg. Durch die Zusammenlegung von Wohnungen in der Pestalozzistraße 21 sind zwei Wohnungen weniger zu verzeichnen. Im Objekt „Unter der Ruth 10“ sind zwei Wohneinheiten hinzugekommen, welche vor der Modernisierung als gewerbliche Einheiten vermietet waren.

An Nutzungsgebühren für Mietwohnungen wurden 5.376.114,71 € im Jahr 2021 erzielt. Die durchschnittliche Wohnungsmiete (Jahressollmieten 5.537.823,49 €: 12 Monate: 71.069,00 m² Wohnfläche) beträgt 6,49 € pro m² Wohnfläche und Monat (i.V. 6,10 € pro m²). Für die gewerblichen Einheiten, die Garagen und die Kfz-Einstellplätze wurden Mieten in Höhe von 228.487,81 € eingenommen. Insgesamt erhielt die Genossenschaft im Jahr 2021 Sollmieten (nach Erlösschmälerung) in Höhe von 5.604.602,52 €.

Neubautätigkeiten

Nach Abschluss der Neubaumaßnahmen „Unter der Ruth 12A, 16A und 20A“ mit 22 Wohnungen, welche parallel mit der Bestandsmodernisierung lief, wurden keine weiteren Neubaumaßnahmen begonnen. Die Genossenschaft möchte von der Stadt Ginsheim-Gustavsburg, Grundstücksanteile an dem jetzigen Bürgerhausstandort im Stadtteil Gustavsburg erwerben, konkrete Termine hierfür stehen noch nicht fest.

Außerdem hat die Genossenschaft vor wenigen Jahren Grundstücke im zukünftigen Baugebiet „Eselswiese“ in Rüsselsheim-Bauschheim erworben. Hier erwarten wir frühestens ab dem Jahr 2028 die Baureife der Grundstücksanteile.



Feldbergstraße 13+15 und Unter der Ruth 10-20A im Stadtteil Ginsheim

Für die Instandhaltung ihres Wohnungsbestandes hat die Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG im Jahre 2021 an Fremdkosten 1.288.359,55 € (im Vorjahr 672.664,61 €) ausgegeben. Für Straßenbeiträge sind 12.932,98 € angefallen.

Auf die laufende Instandhaltung investierte die Genossenschaft 957.501,31 €. Dazu kommen 330.858,24 € 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 bei Neuvermietung wird entsprechend angehoben. Für die Erneuerung der Heizungs- und Aufzugsanlage in der „Feldbergstraße 7“ wurden 172.446,47 € investiert. Umzugskosten sind wegen Modernisierung in Höhe von € 4.494,36 entstanden.

Einschließlich der erbrachten eigenen Personalkosten der Genossenschaft im Gegenwert von 553.301,82 €, davon entfallen 313.601,82 € auf den Regiebetrieb und der Rest auf Verwaltungskosten, wurde damit ein Gesamtaufkommen Instandhaltung von 1.841.661,37 € (im Vorjahr 1.096.010,02 €) erreicht. Die Instandhaltungskosten betragen 2,16 € pro m² Wohnfläche und Monat (i.V. 1,28 € pro m²).

Im Wirtschaftsplan für das Jahr 2022 sind Fremdkosten für die laufende Instandhaltung in Höhe von 503.000,00 € und für größere Instandhaltungsmaßnahmen von 500.000,00 € geplant. Hier könnten Heizungswechsel anstehen. Für Straßenbeiträge und sonstige betriebliche Aufwendungen kommen 15,0 T€ hinzu.

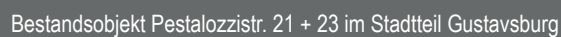
Zusammen mit eigenen Leistungen der Genossenschaft in Höhe von 547.900,00 € wird im Geschäftsjahr 2022 ein Gesamtvolumen Instandhaltung von 1.550.900,00 € erwartet.



„Unter der Ruth 10 – 20A im Stadtteil Ginsheim

Die Genossenschaft hat im Jahr 2021 die beiden Mehrfamilienhäuser „Unter der Ruth 10+12“ modernisiert. Hierfür sind im Jahr 2021 Kosten in Höhe von 4.861,9 T€ angefallen. Zehn Garagen sind auf dem Grundstück erstellt worden. Die Arztpraxis im Eingang 10 wurde in den Eingang 14 verlegt. Somit konnten die ehemalige Arztpraxis wieder in zwei Wohnungen umgewandelt werden. Mit der umfassenden Modernisierung Innen und Außen konnte die Gesamtmaßnahme „Unter der Ruth“ abgeschlossen werden.

Instandhaltung und Modernisierung 2020



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; für die Komplett-Sanierung im Jahr 2021 betragen die Kosten 2.500,00 € pro m² Wohnfläche. Teilweise übersteigen die Sanierungskosten die Neubaukosten aufgrund des gestiegenen Aufwandes. Hier machen sich die Kostensteigerung im Baugewerbe sowie die deutliche Verschärfung der Energieeinsparverordnung -EnEV und weitere gesetzliche Vorgaben bemerkbar.

Wie in den Vorjahren war die Vermietbarkeit der Genossenschaftswohnungen auch im Jahr 2021 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 31.12.2021 waren in 24 Wohnungen Leerstände zu verzeichnen. In den Objekten „Unter der Ruth 10-20“ und in den Objekten „Pestalozzistraße 21+23“ sind jeweils fünf Leerstände aufgrund der durchgeführten Modernisierung der Häuser entstanden. Damit lag die Leerstandsquote nach Wohneinheiten bei 2,3% (i.V. 2,7%).

Mit etwa 227,7 T€ (i.V. 282,6 T€) reduzierten die Erlösschmälerungen für Leerstände die Sollmieten und liegen mit einem Anteil von 3,1% (i.V. 4,1%) 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 84,9 T€ im Wirtschaftsjahr 2021 zu verzeichnen. Somit entfallen effektiv 85,0 T€ der Erlösschmälerungen auf Mieterwechsel.

Die Forderungen aus Vermietung belaufen sich zum 31.12.2021 auf 3.622,74 € (i.V. 3,5 T€); davon werden Forderungen in Höhe von 1.865,67 € im Gerichts- bzw. Mahnverfahren geltend gemacht. Die restlichen Forderungen wurden seitens der Mieter bereits 2022 gezahlt, können mit gekündigten Geschäftsanteilen verrechnet oder über Ratenzahlungen beglichen werden. Forderungsausfälle sind 2021 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 2021 konnten wir 121 Mieterwechsel, davon 36 im Erstbezug Neubau oder nach Modernisierung, verzeichnen. Die Fluktuationsrate (Mieterwechsel im Geschäftsjahr geteilt durch die Anzahl der Wohneinheiten) beträgt im Geschäftsjahr 11,6 % (i.V. 9,5%).

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 rund 150 Mitgliedern herangetragen.

Mit dem Hintergrund von rund 1.042 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 31.12.2021 zu 99,8% (i.V. 99,6%) bereits auch eingezahlt. Bei den Rückständen in Höhe von 7,4 T€ handelt es sich überwiegend um Ratenzahlungen gemäß der Satzung oder im Zusammenhang mit der Anmietung einer Wohnung.

Vermietungssituation

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 2020.

	31.12.2021		31.12.2020	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	88.864,6	95,6	86.989,5	96,6
Umlaufvermögen	3.969,7	4,2	2.813,9	3,3
Rechnungsabgrenzungsposten	144,7	0,2	126,3	0,1
Gesamtvermögen	92.979,0	100,0	89.929,7	100,0
Fremdmittel	70.507,6		68.150,4	
Reinvermögen	22.471,4		21.779,3	
Reinvermögen am Jahresanfang	21.779,3		19.944,6	
Vermögenserhöhung	692,1=	+3,2	1.834,7=	+9,2

Die Anlagenintensität (Verhältnis Anlagevermögen zu dem Gesamtvermögen) beträgt 96,0% (2020: 97,2%). Diese Kennzahl verdeutlicht den Anteil des Grundbesitzes an der Bilanzsumme.

Der Anlagendeckungsgrad gibt Auskunft, ob das Anlagevermögen durch Eigenmittel und langfristiges Fremdkapital gedeckt ist. Der Anlagendeckungsgrad ist das Ergebnis der Summe Eigenkapital und langfristige Verbindlichkeiten geteilt durch das Anlagevermögen. Er beträgt im Geschäftsjahr 97,1% (2020: 94,8%). 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

	31.12.2021		31.12.2020	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	22.471,4	24,2	21.779,3	24,1
Rückstellungen	1.403,4	1,5	1.377,9	1,6
Verbindlichkeiten	69.104,2	74,3	66.772,5	74,3
Gesamtkapital	92.979,0	100,0	89.929,7	100,0

Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,1% verbessert. Der Anteil der Rückstellungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,1% reduziert. Der Anteil der Verbindlichkeiten hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Die Eigenkapitalquote (bilanzielles Eigenkapital im Verhältnis zu der Bilanzsumme) beträgt 24,2% (2020: 24,1%). Der langfristige Verschuldungsgrad zeigt das Verhältnis von langfristigem Fremdkapital zu Eigenmitteln. Er liegt bei 285,7% (2020: 280,3%). Der langfristige Fremdkapitalanteil (Verhältnis langfristiges Fremdkapital zu der Bilanzsumme) beträgt 69,0% (2020: 67,9%).

Der einschließlich außerordentlicher Rechnung und Steuern mit 644,9 T€ festgestellte Jahresüberschuss liegt nach Verbesserung in dem Bereich Mitgliederbetreuung (+1,0 T€) sowie bei gleichzeitiger Verschlechterung in den Bereichen Hausbewirtschaftung (-803,9 T€), andere Lieferungen und Leistungen (-13,2 T€), Kapitaldisposition (-0,3 T€), Steuern (-0,1 T€) und außerordentliche Rechnung (- 54,9 T€) um -871,4 T€ unter dem Ergebnis des Vorjahres.

Die Gesamtkapitalrentabilität (Verhältnis der Summe aus Jahresergebnis vor Ertragsteuern und Fremdkapitalzinsen zu der Bilanzsumme) beträgt 1,6% (2020: 2,7%). Die Eigenkapitalrentabilität mit 2,9% (2020: 7,0%) 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 2021 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.

Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war zum Bilanzstichtag und während des Geschäftsjahres 2021 jederzeit gesichert. Das Unternehmen ist seinen laufenden Verpflichtungen stets pünktlich nachgekommen.

Die Kapitaldienstdeckung mit 57,9% (2020: 54,5%) gibt an, wie viel aus den Mieteinnahmen für den laufenden Kapitaldienst (Zins- und Tilgungszahlungen für die Objektfinanzierungsmittel) zu leisten ist. Die Zinsdeckung mit 14,0% (2020: 17,8%) zeigt den Anteil der Zinsaufwendungen an den Mieteinnahmen. Somit liegt die Tilgungsleistung bei 43,9% (2020: 37,4%). Die Genossenschaft verwendet somit rund 44% der Mieteinnahmen zur Reduzierung der Verbindlichkeiten.

Beide Kennzahlen spielen, aufgrund des hohen Fremdkapitalanteils bei der Finanzierung wohnungswirtschaftlicher Investitionen, zur Beurteilung des Wohnungsunternehmens eine wichtige Rolle. Die kritischen Werte liegen bei der Kapitalzinsdeckung bei 50%, also wenn die Hälfte der Mieteinnahmen für den Kapitaldienst aufgewendet werden, sowie bei der Zinsdeckung bei 40%.

Das abgelaufene Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von 644.933,12 € ab. Dieser Überschuss ist auf die Veräußerung weiterer Objekte in der Arbeiterohnsiedlung zurückzuführen. Auch in der Hausbewirtschaftung konnte trotz hoher Instandhaltungskosten ein positives Ergebnis erzielt werden. In die gesetzliche Rücklage werden 64.500,00 € eingestellt. Der verbleibende Bilanzgewinn soll für eine weitere Stärkung der Rücklagen Verwendung finden, wie auch der 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 580.433,12 € vor:

Zuweisung zur freien Rücklage	440.943,85 €
Auszahlung einer Dividende von 3,00 % auf dividendenberechtigte Geschäftsguthaben zum 01.01.2021	139.489,27 €
	580.433,12 €

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.

Das erste Halbjahr des Jahres 2022 ist geprägt vom Kriegsgeschehen in der Ukraine, was zu massiven wirtschaftlichen Folgen auf den Weltmärkten geführt hat. Stark angestiegene Energie- und Rohstoffpreise üben Druck auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit aus, was auch die Genossenschaft insbesondere im Bereich der Investitionen zu spüren bekommt. Konkret ist dies u.a. daran festzustellen, dass die Zinsen für Fremdkapital innerhalb kürzester Zeit drastisch angestiegen sind und damit ein Ende der Niedrigzinsphase eingetreten ist. Dies wird sich bei zukünftigen Investitionen in Form von höheren Kapitalkosten bemerkbar machen. Darüber hinaus hat sich die Situation der Materialengpässe und des fehlenden Personals in der Baubranche weiterhin zugespitzt, was oftmals den Aufschub von Großmaßnahmen und die Priorisierung von notwendigen Reparaturmaßnahmen zur Folge hat. Unter diesen Rahmenbedingungen versucht die Genossenschaft trotzdem ihre Investitionstätigkeit in bezahlbaren Wohnraum voranzutreiben und ist trotz des schwierigeren Umfeldes noch in der Lage, gesetzte Ziele zu erreichen. Insbesondere wurde auch das eigene Personal des Regiebetriebes aufgestockt, um den Erhalt des Wohnungsbestandes sicherstellen zu können. Durch die steigenden Energiepreise werden zukünftig insbesondere die Mieter im Rahmen ihrer Verbrauchsabrechnungen stark beansprucht. Die Genossenschaft versucht im Rahmen von langfristigen Verträgen die Preise möglichst günstig abzusichern. Inwieweit in Zukunft höhere Mietaufschläge entstehen könnten, bleibt abzuwarten. Zum jetzigen Zeitpunkt sind noch keine konkreten Auswirkungen auf die Vermögens- und Finanzlage absehbar.

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 ansteigen. Zum 31.12.2021 sind in Ginsheim-Gustavsburg 16.761 Einwohner gemeldet.

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 Mietaufschläge 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 5,00 € bis 5,50 € pro m² Wohnfläche und Monat nur schwer vermieten. Modernisierte Wohnungen bzw. Neubauwohnungen mit einer Grundmiete von 7,50 € - 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 2022 wird im ordentlichen Bereich ein positives Ergebnis von 146,0 T€ erwartet; durch außerordentliche Erträge in Höhe von 100,0 T€ durch den Verkauf von Objekten in der Arbeiterwohnsiedlung AWS könnte unter Berücksichtigung der Steuern ein Jahresüberschuss von 231,0 T€ erzielt werden.

Bezüglich der Vermögens- und Finanzlage im Jahre 2022 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 eine Bindung über 10 Jahre. Neue Abschlüsse sehen überwiegend 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 Sanierungsmaßnahmen werden jedoch zeitgemäße Wohnungen in attraktiven Objekten dem örtlichen Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt und damit ist gewährleistet, dass die Vermietbarkeit der Wohnungen weiterhin gegeben ist.

Laut Studien einiger Fachinstitute deckt die Neubautätigkeit weniger als die Hälfte des Wohnungsbedarfs für die Zukunft ab. Dies verstärkt sich durch den Zuzug in das Rhein-Main-Gebiet sowie durch die Unterbringung von Flüchtlingen.

Die Institute berücksichtigen in der Prognose nicht nur die demographisch bedingte Nachfrage, sondern auch die sich verändernden qualitativen Ansprüche an Wohnungen. So dürfte in Zukunft zum Beispiel mehr Wert auf seniorengerechtes und energieeffizientes Wohnen gelegt werden. Auch die Pro-Kopf-Wohnfläche wird zunehmen und die Mieten werden in der Region Mainz-Wiesbaden laut Studie weiterhin steigen. Daher sieht die Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG die Vermietbarkeit von Wohnungen in dem von ihr angebotenen Preissegment als sehr gut an.

Wirtschaftsplan und Ausblick

A Anlagevermögen**I. Immaterielle Vermögensgegenstände****II. Sachanlagen**

1. Grundstücke mit Wohnbauten
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten
3. Grundstücke ohne Bauten
4. Technische Anlagen und Maschinen
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung
6. Anlagen im Bau
7. Bauvorbereitungskosten
8. Geleistete Anzahlungen

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 anderen Lieferungen und Leistungen
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
4. Sonstige Vermögensgegenstände

III. Flüssige Mittel

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Umlaufvermögen insgesamt**C Rechnungsabgrenzungsposten**

1. Geldbeschaffungskosten
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten

Summe der Aktiva**Aktiva**

	31.12.2021	31.12.2020
Euro	Euro	Euro
	0,00	0,00
86.000.144,59		82.793.525,46
1.231.455,33		1.249.167,33
1.334.813,60		1.334.813,60
143.329,00		154.645,00
144.021,00		118.622,00
0,00		0,00
10.857,51		178.665,68
0,00	88.864.621,03	1.160.000,00
401.500,00		401.500,00
1.200,00	402.700,00	1.200,00
	89.267.321,03	87.392.139,07
2.011.079,96		1.787.099,31
49.081,45	2.060.161,41	45.152,59
6.869,86		3.511,48
16.092,36		21.536,26
57.663,26		103.554,38
128.303,76	208.929,24	181.456,81
	1.297.908,91	268.869,95
	3.566.999,56	2.399.913,46
97.184,00		78.101,00
47.503,86	144.687,86	48.239,10
	92.979.008,45	89.929.659,95

A Eigenkapital

I. Geschäftsguthaben

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

Rückständige fällige Einzahlungen
auf Geschäftsanteile 7.445,71 €
(i.V. 3.440,78 €)

II. Ergebnisrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss
Geschäftsjahr eingestellt 64.500,00 € (i.V. 151.640,00 €)
2. Bauerneneruerungsrücklage
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn 2020
eingestellt 1.236.235,14 € (i.V. 927.918,68 €)

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. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein
Beteiligungsverhältnis besteht
7. Sonstige Verbindlichkeiten
davon aus Steuern 38.654,88 € (i.V. 28.829,66 €) davon
im Rahmen der Sozialen Sicherheit 0,00 € (i.V. 0,00 €)

Summe der Passiva

Passiva

	31.12.2021	31.12.2020
Euro	Euro	Euro
81.590,00		127.200,03
4.866.488,15		4.639.604,22
0,00	4.948.078,15	5.584,20
2.152.749,44		2.088.249,44
4.176.000,00		4.176.000,00
10.614.187,38	16.942.936,82	9.377.952,24
644.933,12		1.516.317,24
64.500,00	580.433,12	151.640,00
	22.471.448,09	21.779.267,37
1.261.418,00		1.237.150,00
0,00		0,00
141.960,46	1.403.378,46	140.763,22
63.251.282,41		60.869.344,16
3.400.225,69		3.445.666,49
1.885.204,88		1.732.780,88
20.692,75		22.290,38
503.947,99		665.530,18
0,00		0,00
42.828,18	69.104.181,90	36.867,27
	92.979.008,45	89.929.659,95

01.01.2021 bis 31.12.2021

1. Umsatzerlöse

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

**2. Erhöhung (i.V. 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 andere Lieferungen und Leistungen

Rohergebnis**6. Personalaufwand**

- a) Löhne und Gehälter
- b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung
(davon für Altersversorgung 152.139,88 €)
(i.V. 148.696,86 €)

7. Abschreibung

auf das Anlagevermögen

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 Ergebnisrücklagen****Bilanzgewinn**

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.349.849,41		6.900.063,52
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	455.582,52	7.805.431,93	492.655,50
2. Erhöhung (i.V. Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		223.980,65	49.429,38
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		330.733,05	626.824,08
4. Sonstige betriebliche Erträge		581.986,57	626.406,44
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.041.145,26		2.176.664,17
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	45.015,82	3.086.161,08	55.769,70
Rohergebnis		5.855.971,12	6.462.945,05
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.371.326,71		1.339.091,71
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 152.139,88 €) (i.V. 148.696,86 €)	422.634,48		400.796,06
		1.793.961,19	
7. Abschreibung auf das Anlagevermögen	1.861.779,55	1.861.779,55	1.485.974,43
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen (davon nach Art.67 Abs.1+2 EGHGB 25.500,00 €) (i.V. 25.500,00 €)		455.321,68	499.485,11
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		48,00	48,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		33,67	351,95
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		815.619,82	923.708,93
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		929.370,55	1.814.288,76
13. Sonstige Steuern		284.437,43	297.971,52
14. Jahresüberschuss		644.933,12	1.516.317,24
15. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		64.500,00	151.640,00
Bilanzgewinn		580.433,12	1.364.677,24

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 2021 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 05.07.2021 für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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

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

In den Vorjahren wurde Disagio als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten aktiviert.

Die immateriellen Vermögensgegenstände sowie das gesamte Sachanlagevermögen wurden zu fortgeführten Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Die Eigenleistungen umfassen Architekten- und Verwaltungsleistungen sowie Fremdzinsen in Höhe von 330.733,05 €.

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 2021 einen weiteren Teilbetrag von 25.500,00 € zugeführt. Danach beträgt der nicht passivierte Unterschiedsbetrag noch 76.260,00 €. Der Rechnungszinsfuß beträgt 1,88 %; 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 59.301,00 €. Dieser Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 S. 2 HGB ausschüttungsgespart.

Bewertungsmethoden**Verbindlichkeiten**

Sämtliche Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

Zinsaufwendungen

Von den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen 64.494,37 € (Vorjahr 36.840,05 €) 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 Anlagenspiegel 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. Techn. Anlagen u. Maschinen
- 5. Betriebs- und Geschäftsausstattung
- 6. Anlagen im Bau
- 7. Bauvorbereitungskosten
- 8. Geleistete Anzahlungen

III. Finanzanlagen

- 1. Beteiligungen
- 2. Andere Finanzanlagen

Anlagevermögen insgesamt

Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuch- ungen +/-	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2021	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2021	Abschreibungen im Geschäftsjahr + Veränderung der Abschreibung i.Z. mit Abgängen ./. -	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2020
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
14.198,73	0,00	0,00	0,00	14.198,73	14.198,73	0,00	14.198,73
105.945.248,13	4.924.893,74	1.480.932,61	+1.330.003,36	110.719.212,62	23.151.722,67	1.779.065,09	24.719.068,03
1.560.191,38	0,00	0,00	0,00	1.560.191,38	311.024,05	17.712,00	328.736,05
1.334.813,60	0,00	0,00	0,00	1.334.813,60	0,00	0,00	0,00
157.474,70	0,00	0,00	0,00	157.474,70	2.829,70	11.316,00	14.145,70
428.676,96	79.085,46	0,00	0,00	507.762,42	310.054,96	53.686,46	363.741,42
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
178.665,68	5.100,41	2.905,22	-170.003,36	10.857,51	0,00	0,00	0,00
1.160.000,00	0,00	0,00	-1.160.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
110.765.070,45	5.009.079,61	1.483.837,83	0,00	114.290.312,23	23.775.631,38	1.861.779,55	25.425.691,20
401.500,00	0,00	0,00	0,00	401.500,00	0,00	0,00	0,00
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
111.181.969,18	5.009.079,61	1.483.837,83	0,00	114.707.210,96	23.789.830,11	1.861.779,55	25.439.889,93

Zum Bilanzstichtag waren Betriebskosten (Wasser/Kanal, Heizung, Sonstige Betriebskosten) im Gegenwert von 2.011.079,96 € 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	6.869,86 [3.511,48]	564,32 [804,32]
- aus Verkauf von Grundstücken	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.092,36 [21.536,26]	0,00 [0,00]
- gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	57.663,26 [103.554,38]	0,00 [0,00]
Sonstige Vermögensgegenstände	128.303,76 [181.456,81]	76.508,35 [60.425,92]
Gesamtbetrag	208.929,24 [310.058,93]	77.072,67 [61.230,24]
	310.058,93 [192.756,62]	61.230,24 [69.907,70]

Buchwert 31.12.2021	Buchwert 31.12.2020	Fremdkapital- Zinsen im Geschäftsjahr
Euro	Euro	Euro
0,00	0,00	0,00
86.000.144,59	82.793.525,46	37.197,03
1.231.455,33	1.249.167,33	0,00
1.334.813,60	1.334.813,60	0,00
143.329,00	154.645,00	0,00
144.021,00	118.622,00	0,00
0,00	0,00	0,00
10.857,51	178.665,68	
0,00	1.160.000,00	0,00
88.864.621,03	86.989.439,07	37.197,03
401.500,00	401.500,00	0,00
1.200,00	1.200,00	0,00
402.700,00	402.700,00	0,00
89.267.321,03	87.392.139,07	37.197,03

- gegenüber Kreditinstituten [Vorjahr]
- gegenüber anderen Kreditgebern [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 97.184,00 € enthalten.

Die "Sonstigen Rückstellungen" setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	
- Kosten der Hausbewirtschaftung	€ 5.000,00
- Jubiläumszusagen	€ 15.843,00
- Berufsgenossenschaft	€ 12.000,00
- Abschlusskosten	€ 28.330,00
- Prüfungskosten	€ 27.500,00
- Steuerberatungskosten	€ 14.446,54
- Urlaubsansprüche	€ 38.840,92
	€ 141.960,46

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

Verbindlichkeiten	davon Restlaufzeit	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre	davon gesichert	Art der Sicherung*
insgesamt	unter 1 Jahr				
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
63.251.282,41 [60.869.344,16]	2.401.143,39 [3.213.705,55]	8.148.226,23 [8.911.790,64]	52.701.912,79 [48.743.847,97]	60.292.470,97 [57.069.759,08]	GPR
3.400.225,69 [3.445.666,49]	45.565,42 [45.440,80]	181.237,86 [182.676,26]	3.173.422,41 [3.217.549,43]	3.400.225,69 [3.445.666,49]	GPR
1.885.204,88 [1.732.780,88]	1.885.204,88 [1.732.780,88]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	
20.692,75 [22.290,38]	20.692,75 [22.290,38]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	
503.947,99 [665.530,18]	502.180,34 [662.193,60]	1.767,65 [3.336,58]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	
0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	
42.828,18 [36.867,27]	42.828,18 [36.867,27]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	
69.104.181,90 [66.772.479,36]	4.897.614,96 [5.713.278,48]	8.331.231,74 [9.097.803,48]	55.875.335,20 [51.961.397,40]	63.692.696,66 [60.515.425,57]	

Unter den „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ werden aufgelaufene Zinsen in Höhe von 44.375,11 € sowie aufgelaufene Tilgungsleistungen in Höhe von 77.406,09 € 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 513.347,12 €, aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten 5,36 €, aus der Auflösung von Rückstellungen 4.930,57 €, Eintrittsgelder und Bearbeitungsgebühren 3.089,00 €, Erträge aus früheren Jahren 236,52 €, sowie andere ordentliche Erträge 58.378,01 €.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen in der Bilanz nicht ausgewiesene Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von 23.647,22 €. Weiterhin bestehen in der Bilanz nicht ausgewiesene Verpflichtungen aus beauftragten Bauleistungen in Höhe von 246.947,86 €.

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

Eigenkapital zum 31.12.2020	1.960.776,57 Euro
Jahresüberschuss 2020	15.987,39 Euro

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	8,5	1
Technische Mitarbeiter	4	0
Gewerbliche Mitarbeiter	7	0
	19,5	1

Im Geschäftsjahr 2021 wurde kein Auszubildender beschäftigt.

4. Mitgliederbewegung	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme Euro
Anfang 2021	2.194	22.649	560.896,10
Zugang 2021	120	1.676	30.678,00
Abgang 2021	89	550	22.752,85
Ende 2021	2.225	23.775	568.821,25

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich erhöht um	226.883,93 Euro
Die Haftsummen verminderten sich um	7.925,15 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 Bilanz-
gewinn von 580.433,12 € wie folgt zu verwenden:

a) Zuweisung zur freien Rücklage	440.943,85 €
b) Auszahlung einer Dividende auf dividendenberechtigte Guthaben	139.489,27 €
	580.433,12 €

Ginsheim-Gustavsburg, den 20. Juni 2022

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 2021 wurde am 28.07.2022 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 2021 führte der Aufsichtsrats-Prüfungsausschuss zwei Buch- und Kassenprüfungen durch. Die Prüfungsergebnisse sind in der jeweiligen Niederschrift ausführlich beschrieben. Ferner findet in der Zeit vom 25. Juli bis 12. August 2022 die jährliche Revision durch den Prüfungsverband statt. Der Prüfungsbericht für das Jahr 2021 wird in der 108. ordentlichen Mitgliederversammlung zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Im Jahre 2021 fanden vier gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand statt; des Weiteren weist das Vorstandsprotokollbuch zwölf Vorstandssitzungen während des Jahres 2021 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 28.07.2022

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Köhler



Mülltrennung – gelberSack/gelbe Tonne

Seit dem 01.01.2022 sind Verpackungsmaterialien über die „gelben Säcke“ zu entsorgen. Die „gelbe Tonne“ wird voraussichtlich ab 2024 eingeführt.



Erneuerbare Energien

Die erneuerbaren Energien tragen zunehmend zur Stromversorgung in Deutschland bei. Damit gehen eine deutliche Minderung der Kohlendioxidemission im Stromsektor sowie positive volkswirtschaftliche Effekte einher.

Mit dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) will die Bundesregierung den Ausbau der erneuerbaren Energien bis 2050 auf 80 Prozent vorantreiben.



Energiekrise- Energiesparen muss zum Volkssport werden

Das Bundeskabinett hat zwei Energieeinspar-Verordnungen verabschiedet. Sie basieren auf dem Energiesicherungsgesetz und sollen die Versorgungssicherheit gewährleisten. Die zwei Verordnungen beinhalten konkrete Maßnahmen zur Energieeinsparung für die kommenden beiden Heizperioden. Neben der Gas-einsparung sind auch Maßnahmen vorgesehen, die den Stromverbrauch senken.



Glasfaserausbau

Herkömmliche Internet-Anschlüsse, z.B. DSL, VDSL, COAX oder Super Vectoring übertragen als elektrisches Signal in Kupferleitungen. Aus diesem Grund kommt es insbesondere bei langen Strecken zu Daten- u. damit Geschwindigkeitsverlusten.

Im Glasfaserkabel werden Daten dagegen über Lichtsignale übertragen. Hieraus ergibt sich der große Vorteil vom Glasfasernetz; die Datenübertragung in Form von Licht ist nicht nur deutlich schneller, sondern auch weniger stör anfällig als es bei herkömmlichen, älteren Anschlüssen der Fall ist.

Der Bedarf an schnellem, verlässlichem Internet wird in den kommenden Jahren aufgrund von Smart-Home-Anwendungen, Home-Office u. Internet-Diensten weiter steigen.

Was tut die Baugenossenschaft?

Dort wo es räumliche Kapazitäten gibt, werden vorhandene Müllplätze umgebaut und erweitert, damit Platz für die „gelbe Tonne“ geschaffen wird. Gleichzeitig versuchen wir den Müllplatz um eine Fahrrad-Einhausung zu erweitern.

Was tut die Baugenossenschaft?

- Bei Modernisierung Prüfung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen, Solarthermie oder Wärmepumpen
- Prüfung zur Genehmigung von Balkonkraftwerken

Was tut die Baugenossenschaft?

- Prüfung und Optimierung aller Heizungsanlagen
- Mieterinformationen/ Sensibilisierung zu Möglichkeiten von Energiesparmaßnahmen
- Prüfung von generellen Einsparpotentialen

Was tut die Baugenossenschaft?

- Verhandlungen mit der Telekom über die Anbindung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes an das Glasfasernetz, welches die Telekom im Stadtteil Gustavsborg bereits begonnen hat
- Bereitstellung der Nutzung eines Glasfaseranschlusses für die Mieter voraussichtlich im Jahr 2023/2024

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



