

Niederschrift über die 108. ordentliche Mitglieder-
Versammlung in Präsenz am Montag, dem 14. November 2022,
um 18.00 Uhr im Großen Saal des Bürgerhauses Ginsheim
=====

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Herr Jürgen Köhler, eröffnet um 18.00 Uhr die 108. ordentliche Mitgliederversammlung. Er begrüßt die Anwesenden, namentlich die stimmrechtsbevollmächtigten Delegierten

Herrn Matthias Haas als Vertreter der
Volksbank Mainspitze eG

Herrn Bürgermeister Thorsten Siehr als Vertreter der Stadt
Ginsheim-Gustavsburg

Als Vertreter der Presse begrüßt Herr Köhler sodann

für das Rüsselsheim Echo Herrn Keim

Bevor Herr Köhler mit den Regularien beginnt, bittet er die Anwesenden, sich zum Gedenken der verstorbenen Mitglieder des Geschäftsjahres 2021 von den Plätzen zu erheben.

Anschließend bestellt Herr Köhler die Angestellte der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Mainspitze eG, Frau Daniela Dürr, zur Schriftführerin für die heutige Versammlung. Die beauftragte Schriftführerin zeigt sich mit der Bestellung einverstanden.

Herr Köhler informiert die Anwesenden über die Aufzeichnung der heutigen Versammlung auf Tonband. Einwände seitens der Teilnehmer dieser Versammlung ergeben sich auf Befragen nicht.

In der weiteren Folge stellt Herr Köhler fest:

- 1.) dass die 108. ordentliche Mitgliederversammlung nach der Satzung § 33 Ziffer 1 und 2 frist- und formgerecht einberufen worden ist; die Einladung ist in der Presse, „Der Wochenblick“ und „Neues aus der Mainspitze“, satzungsgemäß veröffentlicht worden und wurde zusätzlich jedem Mitglied persönlich zugestellt;
- 2.) jedem Versammlungsteilnehmer steht eine Tagesordnung zur Verfügung; der Bericht zum Geschäftsjahr, die Bilanz nebst Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Anhang für das Jahr 2021 standen auf der Internetseite zum Download bereit bzw. konnten in gedruckter Form bei der Genossenschaft angefordert oder in der Geschäftsstelle abgeholt werden. Darüber hinaus lag der Geschäftsbericht im Rahmen der Versammlung für die Mitglieder aus.
- 3.) dass die satzungsgemäße Frist für die Einreichung von Anträgen mit Hinweis auf § 33 Absatz 4,5 der Satzung in der Einladung bekanntgegeben wurde;
- 4.) dass gemäß § 31 der Satzung nur Mitglieder und gesetzliche Vertreter von juristischen Personen stimmberechtigt sind sowie beauftragte Personen, die eine Stimmrechtsvollmacht abgegeben haben und selbst Mitglied der Genossenschaft sind.

Zu Punkt 1.) Bericht über die gesetzliche Prüfung im Jahre 2021 unter
Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Herr Jürgen Köhler, berichtet über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020.

Herr Köhler gibt die als Anlage 1 zu diesem Protokoll beigefügte Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. über die genannte Prüfung, welche in der Zeit vom 29.08.2021 – 17.09.2021 aufgrund des Pandemiegeschehens teilweise in den Geschäftsräumen der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Mainspitze eG und teilweise virtuell stattfand, wieder.

Der Bericht enthält keine Hinweise, zu denen die Verwaltungsorgane Stellung zu nehmen hätten. Der Prüfungsbericht wurde am 17.11.2021 in einer gemeinsamen Sitzung der Verwaltungsorgane beraten und bestätigt.

Nachdem sich keine weiteren Fragen ergeben, leitet Herr Köhler über zu Punkt 2) der heutigen Tagesordnung.

Zu Punkt 2.) Bekanntgabe des Lageberichtes des Vorstandes sowie der Bilanz
nebst Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang für das Jahr 2021

Der Versammlungsleiter, Herr Köhler, bittet nun Herrn Kühn, den Lagebericht des Vorstandes vorzutragen sowie die Bilanz nebst Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang für das Jahr 2021 zu erläutern.

Bevor Herr Kühn mit seinen Ausführungen beginnt, begrüßt er im Namen des Vorstandes die anwesenden Mitglieder und Gäste zur heutigen 108. ordentlichen Mitgliederversammlung. Da in den vergangenen beiden Jahren 2020 und 2021 aufgrund der Pandemie keine Sitzung in Präsenz möglich war, freut sich Herr Kühn, die anwesenden Mitglieder wieder wie gewohnt persönlich zu begrüßen und über das abgelaufene Wirtschaftsjahr sowie die zukünftigen Tätigkeiten der Genossenschaft informieren zu können.

Herr Kühn verweist auf die Ausführungen im Geschäftsbericht 2021, der über die Internetseite der Genossenschaft zum Download zur Verfügung stand bzw. in gedruckter Form in der Geschäftsstelle abgeholt oder per Post angefordert werden konnte. Weiterhin wurden auf den Tischen zur heutigen Versammlung weitere Exemplare ausgelegt.

Sodann fährt Herr Kühn in seinen Ausführungen wie folgt fort:

„In den vergangenen Jahren sind wir kaum auf die welt- und wohnungs-politischen Ereignisse eingegangen, da hier die Auswirkungen für uns von untergeordneter Bedeutung waren. Das hat sich aber geändert und wir müssen über die Auswirkungen für die Genossenschaft sprechen. Schon 2019 haben die Themen „Wohnen“, „bezahlbare Wohnungen“ sowie „Energie“ im Mittelpunkt gestanden.

Die Geschäftsjahre 2020 und 2021 waren überwiegend von „Corona“ und den damit verbundenen Einschränkungen bestimmt, jedoch liefen die Abläufe aus der Vermietung, Verwaltung und Instandhaltung der rd. 1.050 Wohnungen trotz der Schwierigkeiten gut. Die Genossenschaft hat wirtschaftlich alles gut überstanden.

Homeoffice, Tests, Hygienevorschriften, Impfungen, Online-Meetings, Teams, Masken usw. haben wir kennengelernt und gut überstanden. Wir haben vieles digitalisiert und waren immer auf einen Lockdown vorbereitet, der zum Glück für die Geschäftsstelle nicht gekommen ist" freut sich der Vorstandsvorsitzende und bringt seinen Dank an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für Ihren Einsatz zum Ausdruck, sehr flexibel wurde immer auf alle Neuerungen reagiert.

„Alle haben Anfang des Jahres gedacht, dass man wieder eine gewisse Normalität zurückbekommt und das Leben wie vor Corona möglich sein wird. Leider ist das seit dem 24.02.2022 nicht mehr denkbar. Nach dem Überfall Russlands auf die Ukraine kann man von einer geopolitischen Zeitwende sprechen. In den danach folgenden Monaten und Jahren wird m.E. nichts mehr so sein, wie wir es über Jahre gewohnt waren“, so Herr Kühn.

„Uns alle beschäftigt die Frage, wie sicher unsere Energieversorgung ist und wie hoch die Kosten dafür sein werden. Viele spüren das bei den Kosten für Strom, Gas, Öl, Benzin und Holz; das hat dann wiederum auch Auswirkungen auf die Kosten für Lebensmittel und Konsumgüter. Die Kosten für Energie haben sich dafür teilweise verdoppelt oder verdreifacht. Gleiches gilt seit Corona und mit dem begonnenen Krieg für das Bauen. Durch Lieferengpässe, Material- und Personalmangel, Preisexplosionen, Zinsanstieg und teilweise politisches Chaos steckt das bezahlbare Bauen, das energetische Sanieren und die Instandhaltung in Schwierigkeiten. Begonnene Projekte können nur unter erschwerten Rahmenbedingungen fertiggestellt werden. Neue Maßnahmen können oder werden nicht begonnen.

Politische Ideologien haben das Chaos bei der Förderung durch die KfW und BAFA verstärkt. Programme wurde kurzzeitig eingestellt und kein Ersatz bereitgehalten.

Die Bedingungen ändern sich täglich und damit kann man schwer arbeiten. Wir müssen Sanierungen und Neubaumaßnahmen mit einem Vorlauf von über einem Jahr sicher planen können. Das Chaos setzt sich auch bei der Dezember-Soforthilfe fort. Eine gute Sache wird durch die Bürokratie kaputt gemacht.

Die Genossenschaft begeht am 19.11.2022 ihren 110 Geburtstag. Seit der Gründung im Jahre 1912, um die Wohnungsnot in Gustavsborg zu beseitigen, ist viel passiert.

Im Jahr 1912 ist z.B. die TITANIC untergegangen. Schiffe fahren trotzdem weiterhin über den Atlantik. Daher sind wir uns sicher, dass man in der Zukunft alle Eisberge umschiffen und den Kurs wieder finden wird“.

„Man sollte nicht alles nur negativ sehen und die Zukunft positiv anpacken. Wir werden auch diese Krise meistern. Wir sehen uns hier auf einem guten Weg!“, bekräftigt Herr Kühn seine Ausführungen und fährt wie folgt fort:

„Wir haben zum Glück seit den 90-igern viele Objekte saniert, abgerissen und erneuert. Wir werden in den nächsten Jahren die Wohnobjekte verbessern. Hier müssen wir insbesondere die Heizungssysteme erneuern bzw. optimieren. Das wird uns viel Zeit und noch mehr Geld kosten. Vor der Krise haben Wärmepumpen bzw. neue Heizungssysteme 60-80 T€ gekostet; heute sind wir schon bei 150-250 T€; dies unter der Prämisse, dass wir von Handwerkern ein Angebot bekommen und Material da ist.

Für Ausfälle haben wir uns bereits im März 2022 eine mobile Heizstation angeschafft, die bei Lieferschwierigkeiten eingesetzt werden kann. Diese mobilen Heizungen sind aus den zuvor genannten Gründen heute nicht mehr lieferbar.“

Weiter führt Herr Kühn aus, dass die Kosten für Neubauten extrem gestiegen seien. Statt über 4.000 € liegen wir nun über 6.000 €/qm Wohnfläche. Das wirkt sich natürlich deutlich auf die Nutzungsgebühren aus.

„Der Wohnungsbedarf in Ginsheim-Gustavsburg ist deutlich angestiegen. Hier machen sich neben den Zuströmen aus der Flüchtlingskrise 2015/2016 sowie nun aufgrund des Ukrainekrieges auch die verstärkte Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen im Rhein-Main-Gebiet bemerkbar.

Wir erhalten eine Menge von Bewerbungen, die wir leider nicht alle berücksichtigen können. Wir nehmen nur noch Mitglieder mit Wohnsitz, Arbeitsstelle oder Familienbezug aus Ginsheim-Gustavsburg auf. Wohnungswünsche für 4-Zimmerwohnungen können wir kaum noch erfüllen; dies nur mit sehr langen Wartezeiten. Wohnungen mit 5- oder 6-Zimmer können wir überhaupt nicht anbieten.

Wenn wir diese Wohnungsgrößen unter den derzeitigen Bedingungen (Baukosten, Zinsen und Förderung) erstellen würden, müssten wir monatliche Miete von über 2.000 € pro Monat nehmen“, so Herr Kühn.

Die Genossenschaft hat in den letzten Jahren trotz der Hindernisse einiges auf die Beine gestellt und dies zeigt sich auch erneut in einem erfolgreichen und zufriedenstellenden Jahresabschluss.

„Das abgelaufene Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von rd. 645 T€ ab. Dieser Überschuss ist auf die Veräußerung weiterer Objekte in der Arbeiterwohnsiedlung zurückzuführen. Auch in der Hausbewirtschaftung konnte trotz höherer Instandhaltungskosten in Höhe von 1.854,6 T€ ein positives Ergebnis erzielt werden. In die gesetzliche Rücklage werden 64,5 T€ eingestellt.

Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von rund 580 T€ soll für eine weitere Stärkung der Rücklagen Verwendung finden, wie auch für die Ausschüttung einer Dividende an unsere Mitglieder dienen.

Das Eigenkapital kann trotz Neubaumaßnahmen und Sanierungen gehalten werden.

Wir liegen hier bei 24,2%. Weiterhin besteht auch die Möglichkeit, weitere Projekte im Bereich der Sanierung und auch im Neubaubereich zukünftig anzugehen.

Man muss jedoch das Ergebnis auch kritisch hinterfragen und Sondereffekte durch Verkäufe oder Auflösungen von Rückstellungen, die nur ein einziges Mal auftreten, berücksichtigen.

So hat die Genossenschaft aus dem Kerngeschäft lediglich einen Überschuss von rund 100,0 T€ erzielt.

Rund 544,6 T€ des Jahresüberschusses kommen aus dem außerordentlichen Bereich. Wir haben zum heutigen Tag für das Geschäftsjahr 2022 noch kein weiteres Haus in der AWS verkauft. Hier ist u.E. auch eine Verunsicherung zu spüren.

Der Jahresabschluss 2021 der Genossenschaft ist durch unseren Prüfungsverband im Sommer 2022 geprüft worden. Der Bestätigungsvermerk liegt uns vor und wird der Mitgliederversammlung erst im Jahr 2023 vorgelegt, nachdem am 20.10.2022 die Schlussbesprechung mit dem Prüfungsverband und dem Aufsichtsrat sowie dem Vorstand erst erfolgte. Weiterhin muss der Aufsichtsrat den Prüfbericht beraten und danach den Verband über das Ergebnis informieren“, berichtet Herr Kühn.

Herr Kühn leitet über zu den wohnungswirtschaftlichen Themen:

„Die Genossenschaft investierte rund 21,0 Mio. € in 22 Neubauwohnungen und in die Modernisierung der Bestandsobjekte „Unter der Ruth 10-20“ in den Jahren 2019-2022. Hier werden aufgrund der Förderungen die Wohnungen für 5,50-8,00 €/qm Wohnfläche und Monat vermietet. Die freifinanzierten Neubauten werden für 10,00 €/qm Wohnfläche und Monat vermietet.

Das Gebäude Pestalozzistraße 21/ 23 wurde aufgrund des kompletten Leerstandes im Eingang 21 umgebaut. Es ähnelt dem Typus der in den 20er Jahren ebenfalls erstellten Häuser der „Darmstädter Landstraße 57-61“ bzw. der „Wilhelm-Leuschner-Str.2/4“. Alle genannten Häuser stehen zusammen unter Ensembleschutz und sind Zeitzeugen für den damaligen Geschosswohnungsbau. Im Geschäftsjahr 2020 wurde mit der Modernisierung des Objektes Pestalozzistraße 21+ 23 begonnen und im Sommer 2022 abgeschlossen. Die Modernisierungsmaßnahme umfasste im Wesentlichen Umbaumaßnahmen für Grundrissänderungen sowie den erstmaligen Anbau von Vorstellbalkonen. Die gesamte Wohnanlage wurde auch an eine Zentralheizung angeschlossen. Während der Maßnahme sind viele statische Probleme und Mängel aufgetaucht, die vorher nicht ersichtlich waren.

Die Gesamtkosten der Modernisierungsmaßnahme belaufen sich auf 2.487,9 T€, wovon im Geschäftsjahr 2021 1.306,5 T€ angefallen sind. Die Finanzierung der Gesamtkosten erfolgte vollständig aus der Aufnahme von Fremdmitteln von TEUR 2.400,0.

Grundstücke für Neubauten stehen der Genossenschaft in Ginsheim-Gustavsburg leider derzeit nicht zur Verfügung. Für zukünftige Maßnahme hat die Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG verschiedene Grundstücke in einer Größenordnung von rd. 9.000 qm in Bauschheim „Eselswiese“ erworben. Das Baugebiet wird derzeit entwickelt und soll im Jahr 2028 baureif sein.

Im Wirtschaftsplan für das Jahr 2022 sind Fremdkosten für die laufende Instandhaltung in Höhe von 500.000,00 € und für größere Instandhaltungsmaßnahmen von 500.000,00 € geplant. Zusammen mit eigenen Leistungen der Genossenschaft in Höhe von 565,9 € wird im Geschäftsjahr 2023 ein Gesamtvolumen Instandhaltung von 1.565,9 € erwartet. Als größere Maßnahme erfolgen im Wirtschaftsjahr 2023 zum Beispiel der Austausch von Heizungen.

In der Feldbergstraße 7 haben wir die Heizung und den Aufzug getauscht. Die Solaranlage wurde getauscht und derzeit wird die Fassade angestrichen.

Wir haben derzeit die Balkonanlagen in der Schwedenschanze 7-13 im Stadtteil Gustavsburg erneuert.

Aufgrund von Schäden muss auch der Abwasserkanal für ca. 175 T€ umgebaut werden. In der Schwedenschanze 12 werden drei Wohnungen umfassend saniert und das Objekt für die Beheizung mit einer Wärmepumpe, in Addition zur bisherigen Beheizung, umgestellt; hier werden ebenfalls Balkone angebaut.

In der Hermann-Löns-Allee 1+3 wird die Heizungsanlage erneuert und ebenfalls durch eine Wärmepumpe ergänzt; die Häuser sollen gedämmt und mit neuen Fenstern ausgerüstet werden. Hier kalkulieren wir Kosten von 1,3 Mio. €. Die Miete wird moderat um ca. 2,00 von 4,74 € auf 6,74 € angepasst.

In der Landfrauenstraße 7 im Stadtteil Ginsheim wird ebenfalls die Gasheizung erneuert und durch eine Wärmepumpe ergänzt. Der Austausch der defekten Gasheizung wird uns ca. 200 T€ kosten“, informiert Herr Kühn.

„Wir haben uns auch intensiv mit dem Thema e-Mobilität auseinandergesetzt. Aufgrund der Elektro-Kapazitäten innerhalb des Straßennetzes konditionieren die Versorger den vorhandenen Strom. D.h. wir sind abhängig von den Versorgern, ob und mit welchem Aufwand/ Kosten ein Objekt zum elektrischen Laden umgebaut werden kann. Die hieraus resultierenden Kosten führen zu erhöhten Stellplatzkosten, wozu viele an den zurückliegenden Maßnahmen betroffenen Mieter nicht bereit waren. Wenn mehrere Nutzer gleichzeitig laden wollen, muss ein Lastenmanagement eingebaut werden. Es steuert den Ladezeitpunkt und die Kapazität. Es ist schwierig ein e-Auto innerhalb kurzer Zeit zu laden, dafür würden 22KW gebraucht werden; Anträge können derzeit überhaupt nur für 11KW gestellt werden. Wie mit der derzeitigen Infrastruktur in der Straße eine Energiewende gelingen soll, dass muss sich noch zeigen.

Wir haben aufgrund des Telekommunikationsgesetzes die Verträge mit der Telekom und der Firma Rehnig abgeschlossen. Die Telekom verlegt derzeit noch in Gustavsburg ein Glasfasernetz in der Straße und dann in die Häuser der Genossenschaft. Den Innenausbau bis in die Wohnungen wird die Firma Rehnig vornehmen. Hier können die Mieter höhere Bandbreiten für das Internet erhalten. Wir werden aber auch absichern, dass unsere Mieter/Mitglieder weiterhin nach 2024 Fernsehsignale erhalten, auch wenn wir aufgrund der gesetzlichen Änderungen hierfür keine Betriebskosten mehr umlegen können.

Die Co2 Steuer haben wir u.E. auch durchgearbeitet und das Ergebnis in einen Monitoringbericht einfließen lassen. Die Angaben zu der Grundsteuerreform wurden ebenfalls schon vor dem 31.10.2022 verarbeitet.

Derzeit gibt es also, wie Sie feststellen können, mehr Themen als uns lieb sein kann“, gibt Herr Kühn zu Bedenken.

„Wir möchten daher im Namen des Vorstandes in diesen schwierigen Zeiten allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle und im Regiebetrieb für die von Ihnen geleistete Arbeit einen großen Dank aussprechen.

Die Kombination der drei städtischen Wohnungsgesellschaften ermöglicht die Beschäftigung von kompetenten Mitarbeitern. Dadurch können viele kaufmännische und technische Arbeiten im eigenen Haus betreut werden. Dies wirkt sich positiv auf das Ergebnis aus.

Wir haben unseren Regiebetrieb ausgebaut. Seit der letzten Mitgliederversammlung 2019 in Präsenz haben wir mit Herrn Otto und Herrn Rauch zwei weitere Regiemitarbeiter eingestellt. Zum 01.01.2023 verstärken zwei weitere neue Kollegen den Regiebetrieb.

Herr Reichert ist im Sommer nach 37 Jahren bei der Genossenschaft in den Ruhestand gegangen.

Wir konnten auf der Suche nach einem neuen Maler noch niemanden finden. Hier zeigt sich der Fachkräftemangel.

Viele Firmen suchen Handwerker, die dann teilweise auch in die Industrie wechseln. Wenn Sie eine Malerin/einen Maler in Ihrem Umfeld kennen, freuen wir uns auf eine Bewerbung und eine lange Zusammenarbeit“, wirbt Herr Kühn und führt weiter aus:

„Die Stundenlöhne für externe Handwerker liegen bei 50-70 €/Stunde netto und sind erheblich in den letzten Jahren angestiegen.

Wir werden gezielt, den Regiebetrieb erweitern, damit Arbeiten zeitnah und unabhängig von Firmen erledigt werden können.

Leider erleben wir aber auch Mieter/Mitglieder, die in der jetzigen Zeit erwarten, dass der Handwerker innerhalb von zwei Stunden auftaucht. Wir dürfen an dieser Stelle um Ihr Verständnis bitten.

Die Genossenschaft wird aber auch zukünftig attraktive und bezahlbare Mietwohnungen anbieten können. Hier werden unterschiedliche Mietpreise und Ausstattungen, insbesondere aufgrund des demographischen Wandels, berücksichtigt.

Die Nachfrage steigt deutlich. Wir stellen dies an der konstant hohen Nachfrage bei den Wohnungsbewerbungen fest.

Wir haben 253 barrierearme Wohnungen. „Unter der Ruth“ sind durch den Einbau von Aufzügen und Neubaumaßnahmen weitere 29 barrierearme Wohnungen dazugekommen. Auch die Arztpraxis ist jetzt mit dem Aufzug barrierefrei zugänglich.

430 der Genossenschaftswohnungen sind öffentlich gefördert; mit der durchschnittlichen Miete von 6,49 € pro m² Wohnfläche und Monat kann man eindeutig auch von bezahlbarem Wohnraum sprechen, wenn die Mieten bei 10,00 € bis 13,00 € auf dem freien Markt liegen. Im Geschäftsjahr 2021 hat die Genossenschaft von diesen 6,49 € für die Instandhaltung 2,17 € pro m² Wohnfläche und Monat ausgegeben. Weitere 3,75 € pro m² Wohnfläche gehen für Zins und die Tilgung der Darlehen weg. Vom Rest werden die Personalkosten sowie die sonstigen Kosten getragen. Daher mussten wir nach der Aussetzung wegen Corona eine Anpassung der Mieten zum Jahresende vornehmen.

Die Politik verlagert immer mehr Betriebskosten, die bei uns bei 2,58 € pro m² Wohnfläche und Monat liegen, in Richtung der Vermieter. Daraus resultiert, dass die Vermieter dann die Grundmieten erhöhen und sich die Verärgerung der Mieter anhören. Davon betroffen sind sowohl die guten als auch die schlechten Vermieter. Die Betriebskosten liegen im Schnitt deutlich über 3,00 € pro m² Wohnfläche und Monat bei anderen Vermietern.

Wir konnten bis Ende 2023 die Gas- sowie die allgemeinen Strompreise sichern und der Versorger hält diesen Vertrag.

Dies immer dem Vorbehalt, dass Gas und Strom fließen. Die Auswirkungen werden sich für unsere Mieter erst nach 2023 und mit der Betriebskostenabrechnung in 2024 für das Jahr 2023 zeigen.

Die Stadt Ginsheim-Gustavsburg wird im Kreis Groß-Gerau zusammen mit der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Mainspitze eG sowie Kommunalen Wohnungsgesellschaft Ginsheim-Gustavsburg-KWG als positives Beispiel für die Errichtung von bezahlbarem Wohnraum genannt. Wir hoffen, dass dies mit Unterstützung der Stadt auch noch zukünftig so sein wird. Wir sehen aber trotz dieser ungewissen wohnungspolitischen Entscheidungen unsere und die Situation in Ginsheim-Gustavsburg als sehr positiv an. Das zeigt sich auch aus den nachstehenden Fakten“.

Nach seinen ausführlichen Ausführungen zur gesamtwirtschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Lage geht Herr Kühn wie folgt auf einige Zahlen und Fakten des Geschäftsberichts 2021 ein:

„Wie in den Vorjahren war die Vermietbarkeit der über 1.000 Genossenschaftswohnungen auch im Jahr 2021 unproblematisch.

Die Mietforderungen zum 31.12.2021 belaufen sich auf rund 3.500 €. Bei Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 7,4 Mio. € ergibt sich ein sehr gutes Ergebnis, wofür wir uns bei der Mieterschaft für ihr gewissenhaftes Zahlungsverhalten bedanken möchten.

Die Zahl der Mitglieder hat sich von 2.194 zum 31.12.2020 um 31 Mitglieder auf 2.225 zum 31.12.2021 erhöht. Im gleichen Zeitraum steigt die Anzahl der Geschäftsanteile von 22.649 um 1.126 auf 23.775.

Viele Mitglieder haben bei der Genossenschaft aufgrund der guten Verzinsung weitere Anteile gezeichnet. Laut unserer Satzung kann ein Mitglied 500 Geschäftsanteile zeichnen. Dies entspricht einem Betrag 102.500 €.

Die hervorragende Zahlungsmoral unserer Mieter findet sich auch bei unseren Mitgliedern wieder; die von ihnen gezeichneten Geschäftsanteile waren zum 31.12.2021 zu 99,8% bereits auch eingezahlt.

An den geringen Forderungen aus der Vermietung und auch aus der Mitgliederverwaltung sieht man, wie gut die Genossenschaft hier arbeitet.

Die Aktiv- und Passivseite der Bilanz schließen zum 31.12.2021 mit je 92.979.008,45 € ab.

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3.848.740,81 € (4,5 %) erhöht. Für die Erhöhung der Bilanzsumme sind insbesondere die Modernisierungen Unter der Ruth 10+12 ausschlaggebend.

Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital mit 24,2% hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Der Anteil der Rückstellungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,1% reduziert. Der Anteil der Verbindlichkeiten hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Der Restschuldbetrag bei den Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierung beträgt zum Ende des Jahres 31.12.2021 66.651 T€. Das Sachanlagevermögen wird in der Bilanz zum gleichen Stichtag in Höhe von 88.864 T€ ausgewiesen".

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	<u>139.489,27 €</u> 580.433,12 €

„Wir haben uns auch in diesem Jahr entschieden die Dividendenhöhe bei 3,0% zu belassen.

Wir nutzen gerne die Gelegenheit, unseren Mietern und Mitgliedern, den Behörden, Banken und Sparkassen und nicht zuletzt dem Baugewerbe an dieser Stelle für die gute Zusammenarbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr zu danken.

Unser besonderer Dank gilt auch den Mitgliedern des Aufsichtsrates für ihre wertvolle Unterstützung".

Herr Kühn schließt seinen Bericht und steht den Anwesenden für Rückfragen zur Verfügung.

Nachdem sich aus den Reihen der Mitglieder keine Wortmeldungen ergeben, dankt Herr Köhler Herrn Kühn für seinen ausführlichen Bericht und leitet über zum Punkt 3) der Tagesordnung.

Zu Punkt 3.) Bericht des Aufsichtsrates

Herr Köhler, als Vorsitzender des Aufsichtsrates und des Prüfungsausschusses, erstattet hierzu Bericht.

Die Bilanz nebst Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang sowie das Inventar und der Bericht zum Geschäftsjahr 2021 wurde am 28.06.2022 vom Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates geprüft.

Herr Köhler gibt bekannt, dass im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses 2021 keine Unstimmigkeiten festgestellt wurden und stellt zusammenfassend fest, dass, soweit bei Prüfungen, in Sitzungen und in ständigem Kontakt mit der Geschäftsleitung Einblick in die Abwicklung der Geschäfte erlangt wurde, gewissenhaftes Verhalten der Geschäftsleitung vorlag.

Ferner fand in der Zeit vom 25. Juli 2022 bis 05. August 2022 die jährliche Revision durch den Prüfungsverband statt. Der Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2021 wird in der 109. Ordentlichen Mitgliederversammlung zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem unter Tagesordnungspunkt 2.) beschriebenen Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes an.

Es ergeben sich zu diesem Tagesordnungspunkt seitens der Mitgliederversammlung keine Wortmeldungen. Herr Köhler leitet über zu Punkt 4.) der Tagesordnung.

Zu Punkt 4.) Beschlussfassung über

- a) Lagebericht
 - b) Bericht des Aufsichtsrates
 - c) Bilanz nebst Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang für das Jahr 2021
 - d) Verteilung des Bilanzgewinns
-

Herr Köhler lässt über die unter a), b), c) und d) aufgeführten Punkte einzeln abstimmen und stellt fest:

- a) der Lagebericht des Vorstandes für das Jahr 2021 ist einstimmig angenommen;
- b) der Bericht des Aufsichtsrates wird einstimmig angenommen;
- c) die Mitgliederversammlung beschließt einstimmig die Genehmigung der Bilanz nebst Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang für das Jahr 2021;
- d) die Mitgliederversammlung ist einstimmig damit einverstanden, dass der Bilanzgewinn zum 31.12.2021 wie folgt verteilt wird:

Zuweisung zur freien Rücklage	€ 440.943,85
-------------------------------	--------------

Auszahlung einer Dividende von 3,00% auf dividendenberechtigten Geschäftsguthaben zum 01.01.2021	€ 139.489,27
--	--------------

	<u>€ 580.433,12</u>
--	---------------------

In dem Beschluss über die Auszahlung der Dividende wurde festgelegt, dass die Auszahlung der Dividende zum 17.11.2022 erfolgt.

Zu Punkt 5.) Entlastung

- a) des Vorstandes;
- b) des Aufsichtsrates

Aus der heutigen Versammlung ergeben sich zu diesem Tagesordnungspunkt keine Wortmeldungen, sodass Herr Köhler - jeweils gesondert - die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates beantragt.

Über die Anträge wird einzeln abgestimmt; es zeigt sich folgendes Ergebnis:

- a) dem Vorstand wird bei Enthaltung der Betroffenen einstimmig Entlastung erteilt;
- b) dem Aufsichtsrat wird bei Enthaltung der Betroffenen einstimmig Entlastung erteilt.

Herr Köhler dankt der Versammlung für das entgegengebrachte Vertrauen sowie die Entlastung der Verwaltungsorgane und leitet über zu Punkt 6.) der Tagesordnung.

Zu Punkt 6.) Wahlen zum Aufsichtsrat

Zu diesem Tagesordnungspunkt stellt der Vorsitzende des Aufsichtsrats Herr Köhler fest, dass die Aufsichtsratsmitglieder Frau Wilkening-Nickel und Herr Hübner nach einer Amtsperiode von drei Jahren turnusgemäß ausscheiden.

Eine Wiederwahl von Frau Wilkening-Nickel und Herrn Hübner ist in beiden Fällen zulässig. Von Seiten des Aufsichtsrates wird der 108. ordentlichen Mitgliederversammlung die Wiederwahl der Frau Wilkening-Nickel und des Herrn Hübner vorgeschlagen.

Seitens der Versammlung erfolgen keine weiteren Vorschläge. Herr Köhler lässt diesbezüglich einzeln abstimmen und stellt fest:

Die beiden einzeln ausgeführten Abstimmungen ergeben, dass die Versammlung Frau Wilkening-Nickel und Herrn Hübner jeweils bei Enthaltung der Betroffenen einstimmig in den Aufsichtsrat gewählt hat.

Auf Befragen nehmen die Gewählten die Wahl an und bedanken sich für das ihnen entgegengebrachte Vertrauen.

Herr Köhler fährt fort mit Punkt 7.) der heutigen Tagesordnung.

Zu Punkt 7.) Ehrungen

In Ausführung eines gemeinsamen Beschlusses von Aufsichtsrat und Vorstand werden zu diesem Tagesordnungspunkt die Mitglieder Udo Kleemann, Annette Bungert, Gerhard Hang, Heinz Niedermeier, Karl Heinz Vowinkel, Harry Rauch, Reinhard Hänsler, Georg Erff, Christian Frychel Reinhard Kühn und Georg Benesch geehrt. Die Genannten gehören der Genossenschaft seit dem Jahre 1971 bzw. 1972 als Mitglied an.

Herr Gerhard Hang war zudem 40 Jahre als Mitglied des Aufsichtsrates der Genossenschaft und über 23 Jahre als Aufsichtsratsvorsitzender aktiv. Als Ehrenaufsichtsratsvorsitzenden nimmt er noch heute an den Sitzungen der Genossenschaft teil.

Herr Köhler findet anerkennende Worte für die langjährige Mitgliedschaft und Verbundenheit der Genannten zur Genossenschaft. Den anwesenden Jubilaren Frau Annette Bungert, Herrn Hang und Herrn Niedermaier wird ein Präsent überreicht. Den nicht anwesenden Jubilaren wird das Präsent nach der Versammlung persönlich zugestellt.

Danach leitet Herr Köhler über zu Punkt 8.) der Tagesordnung.

Zu Punkt 8.) Beschlussfassung über fristgerecht eingegangene Anträge,
soweit sie zur Zuständigkeit der Mitgliederversammlung
gehören, bzw. Beratung sonstiger Anträge:

Der Versammlungsleiter Herr Köhler stellt fest, dass Anträge zur heutigen
Versammlung nicht eingegangen sind.

Bevor Herr Köhler die Versammlung schließt, gibt er den Mitgliedern noch
einmal Gelegenheit, eventuelle Fragen an den Vorstand zu richten.
Aus den Reihen der anwesenden Mitglieder ergeben sich keine Fragen.

Mit dem Dank an alle Versammlungsteilnehmer und auch an die
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft für die geleistete
Arbeit schließt Herr Köhler um 19.05 Uhr die 108. ordentliche
Mitgliederversammlung.

In die Anwesenheitsliste haben sich 69 Personen eingetragen.
Stimmberechtigt bzw. durch einen Beauftragten vertreten sind 63
Mitglieder, ohne Stimmrecht nehmen 6 Personen an der heutigen Versammlung
teil.

Ginsheim-Gustavsburg, den 14. November 2022

Gemeinnützige Baugenossenschaft
Mainspitze eG

Die Versammlungsleiter:

(Köhler)

Der Vorstand:

(Kühn)

(von Neumann)

Die Schriftführerin

(Frau Dürr)

