



GEMEINNÜTZIGE
BAUGENOSSENSCHAFT
MAINSPITZE_{eG}

Geschäftsbericht 2019

Neubautätigkeit (S.9)

Unter der Ruth 10-20, Stadtteil Ginsheim



2	I. Organe
3	II. Bericht des Vorstandes
4	III. Bericht zum Geschäftsjahr
14	IV. Bilanz zum 31.12.2019
16	V Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019
17	VI. Anhang
22	VII. Bericht des Aufsichtsrates
23	VIII. Mitgliederversammlung
25	IX. Impressum

Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG
Gegründet am 19. November 1912
65462 Ginsheim-Gustavsburg
Geschäftsstelle Bouguenais Allee 8
(Stadtteil Ginsheim)

Internet: www.bg-mainspitze.de
e-mail: info@bg-mainspitze.de

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

Aufsichtsrat

Vorsitzender

Jürgen Köhler *
Bankdirektor i.R.
Burgunderweg 5
55296 Lörzweiler

stellvertr. Vorsitzender

Wilfried Bungert
Rentner
Darmstädter Landstraße 69
65462 Gi.-Gustavsburg

Schriftführer

Holger Hübner
Rentner
Am alten Sportplatz 5
65462 Gi.-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
Kaufm. Angestellter
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 scheidern 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 1.163.243,74 € im Wirtschaftsjahr 2019 ein sehr gutes Ergebnis erzielt. Hier ergeben sich aus der Hausbewirtschaftung und aus dem Außerordentliche Bereich durch den Verkauf der Häuser in der Arbeiterwohnsiedlung positive Ergebnisse. Aufgrund weiterer Verstärkungen im Regiebetrieb können Arbeiten in den Wohnungen der Mieter und an den Objekten zeitnah umgesetzt werden. Jetzt werden auch größere Sanierungen in Eigenregie durchgeführt. Dadurch reduzieren sich die Fremdkosten für die laufenden Instandhaltungen.

Der Genossenschaft ist weiterhin bei der Neubautätigkeit und auch bei der Modernisierung ihres Bestandes sehr aktiv. So wurde im Wirtschaftsjahr 2019 die Maßnahme „Unter der Ruth“ im Stadtteil Ginsheim begonnen. Hier errichten wir drei Punkthäuser mit 22 Wohnungen und sanieren gleichzeitig 47 Wohnungen. Weiterhin entsteht eine neue Arztpraxis, die wir aus dem Eingang Nr. 10 umziehen werden. Durch den Einbau von zwei Aufzügen sind viele Wohnungen und die Praxis barrierearm zu erreichen. Sowohl die Fertigstellung als auch die Vermietung erfolgen im Herbst 2020. Im Anschluss werden wir dann die Hauszeile „Unter der Ruth 10+12“ sanieren. Im Jahr 2019 hat die Genossenschaft nach dem Leerzug der „Pestalozzistraße 21“ mit der Sanierungsplanung der beiden Eingänge 21+23 angefangen. Diese wird im Jahr 2020 umgesetzt. In den Außenanlagen der Objekte „Merianstraße 63“ und „Herrmann-Löns-Allee 7-11“ werden im Jahr 2020 Fahrrad- und Mülleinhausungen errichten, deren Planung im Jahr 2019 begann.

Über 50% der Genossenschaftswohnungen sind öffentlich gefördert; mit der durchschnittlichen Miete von 6,07 € pro m² Wohnfläche und Monat kann man eindeutig auch von bezahlbarem Wohnraum sprechen, wenn die Mieten bei 8,00 € bis 12,00 € 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 kompetenten Mitarbeitern. Dadurch können viele kaufmännische und technische Arbeiten im eigenen Haus betreut werden, was sich positiv auf das Ergebnis auswirkt.

Bitte entnehmen Sie die Einzelheiten zur Abwicklung der Geschäfte des Jahres 2019 den nun folgenden Berichtsteilen.

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

Unser besonderer Dank gilt auch den Mitgliedern des Aufsichtsrates für ihre wertvolle Unterstützung sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die von ihnen geleistete Arbeit.

Einen Ausblick muss man ganz klar auf das Jahr 2020 haben. Hier hat sich bei den Geschäftsabläufen einiges verändert. Durch die Corona Pandemie hat sich einiges in der Welt und in Ginsheim-Gustavsburg verändert. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Geschäftsberichtes kann man festhalten, dass bisher wirtschaftlich alles gut verlaufen ist. Kein Mieter hat von der Möglichkeit seines Rechts auf Stundung der Miete Gebrauch gemacht. Jedoch muss man die zweite Jahreshälfte bezüglich der Auswirkungen abwarten. Wie werden sich die Arbeitslosenquoten und die Insolvenzen entwickeln?

Wir hoffen, dass alles weiterhin gut verläuft und alle gesund bleiben!

Gesamtwirtschaftliche Lage

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 erneut gewachsen. Diese Wachstumsphase hält nun bereits das zehnte Jahr in Folge an. Das Wachstum hat allerdings mit 0,6 % im Vergleich zum Vorjahr an Schwung verloren. Zum Vergleich lag der Durchschnittswert der Jahre 2008-2018 bei +1,3% wirtschaftlichen Wachstums. Insgesamt befindet sich die Bauwirtschaft weiterhin in einer Boomphase, wohingegen sich nahezu alle Bereiche der Industrie in einer Rezession befinden. Im Jahr 2020 wird die Binnennachfrage der Treiber des wirtschaftlichen Wachstums in Deutschland bleiben. Es wird ein Wirtschaftswachstum in 2020 von rund 1,1% geschätzt. Die deutsche Wirtschaft wird im Jahr 2020 von außenpolitischen Risiken, wie etwa dem Brexit und den Handelsstreit mit der USA, konfrontiert. Aufgrund von Handelskonflikten und politischen Unsicherheiten wuchs die Weltwirtschaft 2019 nur gering. Das globale Bruttoinlandsprodukt wuchs mit 3,6%. Neben den Volkswirtschaften kühlte auch die Dynamik der Schwellenländer 2019 ab. Auch für 2020 wird die globale konjunkturelle Dynamik mit +3,7% kaum belebend wirken.

Auch im Euroraum hat die wirtschaftliche Dynamik abgenommen. Dadurch wird sich die Erholungsphase nach der Wirtschafts- und Finanzkrise 2009 verlängern. Besonders der Rückgang der Arbeitslosigkeit in Frankreich, Spanien und Italien wird sich verlangsamen. Auch für 2020 wird ein ähnliches Wirtschaftswachstum prognostiziert mit rund +1,2%.

Die wirtschaftliche Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes von Deutschland war 2019 zweigeteilt. Einerseits das Bau- und Dienstleistungsgewerbe, welches einen starken Anstieg von +4 % und +2,9% verzeichnen konnte. Andererseits das produzierende Gewerbe (ohne Baugewerbe), welches rund ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, dessen Wirtschaftsleistung 2019 um -3,6% eingebrochen ist. Dadurch konnte die preisbereinigte Bruttowertschöpfung gegenüber dem Vorjahr nur um 0,5% wachsen. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte auch in 2019 einen deutlichen Zuwachs von 1,4% verzeichnen und machte somit 10,6% der gesamten Bruttowertschöpfung aus. Im Jahr 2019 ist die Zahl der Erwerbstätigen um 0,9% auf erstmals über 45 Millionen gestiegen. Im Vergleich zu 2018 waren es somit rund 400.000 Erwerbstätige mehr. Die höhere Erwerbsbeteiligung und die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland konnten auch in 2019 demografische Effekte überwiegen. Um die demografischen Effekte bis 2050 auffangen zu können, benötigt Deutschland nach einigen Modellrechnungen eine Nettozuwanderung von 346.000 – 533.000 Personen pro Jahr. Im Jahr 2019 betrug die Nettozuwanderung nach Deutschland etwa 300.000 – 350.000 Personen. Somit ergibt sich Rückgang des Zuwanderungssaldos, welches sich auch 2020 wahrscheinlich fortsetzen wird. Damit droht die Nettozuwanderung so abzusinken, dass das natürliche Geburtendefizit in Deutschland nicht mehr ausgeglichen werden kann. Vor allem der Konsum hat das Wirtschaftswachstum in 2019 gestützt. Die privaten Konsumausgaben stiegen um 1,6% und die staatlichen Konsumausgaben sogar um 2,5% im Vorjahresvergleich. Auch die Bauinvestitionen wuchsen deutlich im Vergleich zum Vorjahr um 3,8 %. Die Ausrüstungsinvestitionen, besonders Investitionen in Maschinen und Fahrzeuge, entwickelten sich weniger dynamisch und wuchsen somit lediglich um 0,4%. Durch den deutlichen Abbau von Vorräten und Lagern reduzierte sich die Bruttoanlageinvestition um -1,7%. Aufgrund der schwierigen globalen wirtschaftlichen Lage konnte die deutsche Außenwirtschaft nur gering anwachsen. Die Exporte stiegen lediglich um 0,9 % und die Importe um 1,9 % an. Insgesamt betrachtet war im Jahr 2019 der Konsum die treibende Kraft der deutschen Wirtschaft.

Für das Jahr 2020 wird sich die gespaltene Konjunktorentwicklung in Deutschland fortsetzen. Die Wertschöpfung der binnenorientierten Dienstleistungsbereiche, sowie das Baugewerbe wird weiter zunehmen, wohingegen sich das verarbeitende Gewerbe weiterhin in einer Rezession befinden wird. Die starke binnenwirtschaftliche Nachfrage wird somit eine gesamtwirtschaftliche Rezession abwenden können. Das Bruttoinlandsprodukt 2020 wird wahrscheinlich mit 1,1% stetig weiter ansteigen. Dennoch dürfte 2020 das Auslastungspotenzial der deutschen Wirtschaft unterhalb des Produktionspotenzials liegen.

Lage in der Bau- und Wohnungswirtschaft

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erzeugte 2019 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung und konnte somit um 1,4 % im Vorjahresvergleich anwachsen. Traditionell liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leicht unter dem Durchschnitt. Dies unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2018 eine Bruttowertschöpfung von 327 Milliarden EUR.

In 2019 stiegen die Bauinvestitionen insgesamt um 3,8 %. Dies verzeichnet einen deutlichen Zuwachs im Vorjahresvergleich von 2,5%. Der Wohnungsbau entwickelte sich überdurchschnittlich und stieg um +4%. Die Nichtwohnbauten legten um 3,5% zu. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich am dynamischsten und wuchs um 5,1%.

In Modernisierungen und Neubauten der Wohnungsbestände flossen rund 228 Milliarden EUR. Die gute Entwicklung der Einkommen, die historisch niedrigen Zinsen und staatliche Subventionen werden die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch 2020 steigen lassen. Die Nettozuwanderung und die Binnenwanderung in die Städte steigern weiterhin die hohe Nachfrage nach Wohnraum in Ballungsgebieten und Großstädten.

Die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe ist Ende 2019 auf 77% gesunken. Hier scheint es allmählich zu einem Kapazitätsaufbau zu kommen. Trotzdem ist die Kapazitätsauslastung auf einem historischen Hoch. Selbst in den Jahren der Wiedervereinigung konnten Auslastungsspitzen von 70% nicht überschritten werden. Daraus resultiert nun ein großer Preissetzungsspielraum des Baugewerbes gepaart mit Lohnsteigerungen. Die Preise für Neubauten erreichten im Februar 2019 einen Anstieg um 4,8% gegenüber dem Vorjahr und somit ein zehnjahres Hoch. Ende 2019 hat sich der Preisanstieg etwas beruhigt und lag mit 3,8% weiterhin sehr hoch. Wohnungsbauinvestitionen werden auch 2020 der Motor des Baugewerbes bleiben und um rund 3,6 % ansteigen.

Für 2019 sind rund 351.000 neue Wohnungsbaugenehmigungen auf den Weg gebracht worden. Damit stiegen die Genehmigungen um 1,3% an. Mit rund 110.000 neu genehmigten Mietwohnungen wurden 3,3% mehr auf den Weg gebracht. Mit -1,6 % sank die Zahl der neu genehmigten Eigentumswohnungen deutlich. Insgesamt stieg die Zahl der genehmigten Geschosswohnungsbauten auf 182.000 nur leicht an. Die Genehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser stiegen leicht um 1,2% auf rund 112.000 Wohneinheiten an.

Die hohe Erwerbstätigkeit, reale Einkommenszuwächse, anhaltend günstige Finanzierungsbedingungen und hohe Zuwanderung in die Ballungsgebiete sorgen für eine solide Neubaunachfrage und eine positive konjunkturelle Entwicklung. Jedoch herrscht in Deutschland seit 2008 ein enormer Bauüberhang, d.h. Bauvorhaben, die genehmigt worden sind, jedoch noch nicht fertiggestellt wurden. Bis Ende 2019 dürften rund 730.000 Wohnungen auf ihre Fertigstellung warten. Hier spiegelt sich die Auslastung des Baugewerbes wider. Zudem kommt es zunehmend zu Protesten der Bevölkerung gegen Bauvorhaben. Aktuell warten Aufträge im Wert von rund 10,3 Milliarden auf ihre Ausführung.

Die hohe Zahl der Baugenehmigungen und der wachsende Bauüberhang sorgen für eine stets steigende Anzahl an Baufertigstellungen. In 2019 werden insgesamt rund 300.000 Wohnungen fertiggestellt werden. Dies ist ein Anstieg um 4,1%. Für 2020 wird mit einem Zuwachs von ca. 3,0% auf 308.000 fertiggestellte Wohnung gerechnet.

Zwischen 2018 und 2025 müssten jährlich jedoch rund 320.000 Wohnungen fertig gestellt werden, wovon etwa 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment benötigt werden. Nur mit einer derartig hohen Fertigstellungsrate kann dem Wohnraummangel entgegengewirkt werden. Es hat in den vergangenen Jahren deutliche Versäumnisse in der Wohnungspolitik gegeben, denn es wurde schlichtweg zu wenig gebaut. Besonders die deutliche Zunahme der Zuwanderungen nach Deutschland seit 2010 hat zu einem erhöhten Wohnungsfehlbetrag geführt, welcher derzeit bei etwa über einer Millionen Wohnungen liegt.

Besonders im Bereich des preisgünstigen Wohnraums besteht ein hoher Bedarf an Wohnungen. Daher bedarf es einem konzentrierten Handeln aller Akteure und eine gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um die bestehenden Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau beiseite zu räumen.

Wohnungswirtschaftliche Leistungen des Unternehmens

Instandhaltung und Modernisierung 2019

Zum 31.12.2019 wurden insgesamt 1.031 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 69.675,15 m², drei gewerbliche Einheiten mit einer Gesamtnutzfläche von 325,59 m², 231 Garagen und 574 Kfz-Einstellplätze bewirtschaftet.

Der Wohnungsbestand reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um zehn Wohneinheiten. Die Genossenschaft veräußerte vier Wohneinheiten in der Arbeiterwohnsiedlung, Stadtteil Gustavsburg.

An Nutzungsgebühren für Mietwohnungen wurden 4.861.899,14 € im Jahr 2019 erzielt. Die durchschnittliche Wohnungsmiete (Jahressollmieten 5.072.038,95 €: 12 Monate: 69.675,15 m² Wohnfläche) beträgt 6,07 € pro m² Wohnfläche und Monat (i.V. 5,90 € pro m²). Für die gewerblichen Einheiten, die Garagen und die Kfz-Einstellplätze wurden Mieten in Höhe von 215.780,92 € eingenommen. Insgesamt erhielt die Genossenschaft im Jahr 2019 Sollmieten (nach Erlöschmälerung) in Höhe von 5.077.680,06 €.

Für die Instandhaltung ihres Wohnungsbestandes hat die Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG im Jahre 2019 an Fremdkosten 834.715,89 € (im Vorjahr 1.268.022,81 €) ausgegeben.

Auf die laufende Instandhaltung investierte die Genossenschaft 383.091,53 €. Dazu kommen 155.141,33 € für größere Einzelmaßnahmen. Durch Mieterwechsel müssen Wohnungen vor einer Weitervermietung saniert werden. Hier werden Fenster getauscht, Innentüren gewechselt und Bäder sowie die gesamte Elektroinstallation erneuert. Die Dauernutzungsgebühr wird dann entsprechend angehoben. Für die Sanierungsmaßnahme „Rheinstraße 66-70“ im Stadtteil Ginsheim hat die Genossenschaft 168.480,85 € (im Vorjahr schon angefallen 829.337,18 €) an Instandhaltung ausgegeben. Für Erneuerungen von Heizungen gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV) wurden 12.368,48 € und in der Bouguenais Allee 2- 6/Simone-de-Beauvoir-Straße 6 für Balkonsanierungen 51.558,78 € ausgegeben. Für den Leerzug von Modernisierungsobjekten sind Kosten von 64.074,92 € entstanden.

Einschließlich der erbrachten eigenen Personalkosten der Genossenschaft im Gegenwert von 379.905,00 € wurde damit ein Gesamtaufkommen Instandhaltung von 1.214.620,89 € (im Vorjahr 1.654.221,81 €) erreicht. Die Instandhaltungskosten betragen 1,46 € pro m² Wohnfläche und Monat (i.V. 1,97 € pro m²).



Bestandsobjekte „Rheinstraße 66-70“ im Stadtteil Ginsheim nach der Sanierung

Nachträglichen Herstellungskosten sind für die „Rheinstraße 66-70“ im Stadtteil Ginsheim und zukünftige sowie kleinere Maßnahmen 209.585,69 € aktiviert worden.

Im Wirtschaftsplan für das Jahr 2020 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.

Zusammen mit eigenen Leistungen der Genossenschaft in Höhe von 425.600,00 € wird im Geschäftsjahr 2020 ein Gesamtvolumen Instandhaltung von 1.075.600,00 € erwartet. Der Werterhaltung und Wertverbesserung ihres Wohnungsbestandes wird die Genossenschaft auch künftig besondere Aufmerksamkeit widmen.

Nach dem Leerzug der Hauszeile „Pestalozzistraße 21“ im Stadtteil Gustavsburg hat sich die Genossenschaft entschieden, das Objekt grundlegend zu sanieren und auch die Grundrisse zu ändern. Es wurde festgelegt viele notwendigen Arbeiten in Eigenregie zu machen. Zunächst werden Abbrucharbeiten getätigt und die statischen Eingriffe, z.B. zur Zusammenlegung von Räumen, Einbau eines neuen Schornsteines; Verschiebung von Wänden abgearbeitet, durch die Aufstockung des Regiebetriebes ist dies in Eigenregie möglich.

Das Objekt steht unter Ensembleschutz, in der Genehmigung wurden deshalb Holzfenster gefordert. Um die Ensembleeinfügung zu unterstreichen, lehnen wir uns an das Farbkonzept der „Darmstädter Landstraße 57-61“ aus dem Jahr 2009 an. Die Anlage erhält Vorstellbalkone zur Gartenseite, was die Attraktivität nachhaltig erhöht.

Wir gehen davon aus, dass wir die Arbeiten bis Beginn 2021 abschließen könnten und einer Neuvermietung zum 01.04.2021 nichts im Wege steht.

Folgende Wohnungen werden entstehen:

EG: 4 Zimmerwohnung mit ca. 95 m² zzgl. Balkon

OG links: 2 Zimmerwohnung mit ca. 48 m² zzgl. Balkon

OG rechts und DG: 4 Zimmer- Maisonettewohnung mit ca. 100 m² zzgl. Balkon

Auch der Eingang „Pestalozzistraße 23“, der bewohnt ist, wird teilweise saniert. Hier werden die bewohnten Wohnungen an die neue Heizanlage mit Warmwasser angeschlossen, Fenster getauscht und auch die Vorstellbalkone angebaut. Die Vorstellbalkone erhalten im Erdgeschoss eine kleine Treppenanlage, von den Balkone kommt man so direkt in den Garten. Aufgrund der Änderung der Wohnungszuschnitte und Anbau der Balkone können die Kosten aktiviert werden und belasten damit nicht das Ergebnis. Derzeit gehen wir von Gesamtherstellungskosten von rund 1.000.000,00 € aus.



In der „Merianstraße 63“ und in der „Herrmann-Löns-Allee 7-11“ im Stadtteil Gustavsburg wurden Müll- und Fahrradeinhausungen gebaut. Die Erstellung der Fundamente wurden in Eigenregie durchgeführt. Nach Montage und Lieferung der Häuser wird noch gepflastert und beigearbeitet. Hier können die Mieter zukünftig Fahrräder, Kinderwagen und Rollatoren barrierearm unterbringen.

In den nächsten Jahren wird die Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG wie bisher kontinuierlich ihren Wohnungsbestand instandhalten, 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; in 2020 übersteigen die Sanierungskosten 2.000,00 € pro m² Wohnfläche. Hier machen sich die Kostensteigerung im Baugewerbe sowie die deutliche Verschärfung der Energieeinsparverordnung -EnEV bemerkbar. Die Verschärfung der EnEV erfolgte im Jahr 2016.

Neubautätigkeit



Unter der Ruth 10-20, Stadtteil Ginsheim

Die Genossenschaft hat im August 2019 mit der Modernisierung der Objekte „Unter der Ruth 10-20“ im Stadtteil Ginsheim und begonnen. Neben der Modernisierung wird das Gebiet moderat nachverdichtet indem drei Punkthäuser entlang der südlichen Grundstücksgrenze gebaut werden. Je Punkthaus entstehen sieben bzw. acht Wohneinheiten. Für die Modernisierung wurden die Zeilen „Unter der Ruth 18-20“ und „Unter der Ruth 14-16“ leergezogen.

Im Jahr 2021 rundet die Modernisierung der Zeile „Unter der Ruth 10-12“ die dortige Baumaßnahme ab. An den vorderen Eingängen (14+18) wurde jeweils der Einbau eines Aufzuges vorgenommen. Die Hausarztpraxis wird zum Ende 2020 in den Eingang 14 umziehen und ist künftig barrierearm erschlossen.

Es entstehen in der Wohnanlage somit insgesamt 22 neue Wohneinheiten mit rund 1.925 m² Wohnfläche; davon sechs barrierearme Wohnungen in den Erdgeschossen der drei Punkthäuser. Durch den Aufzugeinbau in die beiden Bestandsobjekte (14 +18) werden zusätzlich 24 Bestandswohnungen von insgesamt 72 Bestandswohnungen barrierearm. Die Baugenossenschaft wird hier insgesamt rund 19,0 Mio. € investieren.

Von August 2019 bis zum Jahresende sind Baukosten von rund 4,4 Mio.€ angefallen.

Vermietungssituation

Wie in den Vorjahren war die Vermietbarkeit der Genossenschaftswohnungen auch in 2019 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 31.12.2019 waren in 59 Wohnungen Leerstände zu verzeichnen. In den Objekten „Unter der Ruth 10-20“ sind 44 Leerstände und in den Objekten „Pestalozzistraße 21+23“ sind sechs Leerstände wegen der bevorstehenden Modernisierung der Häuser beabsichtigt. Somit waren neun Wohnungen zum 31.12.2019 im Leerstand und damit lag die Leerstandsquote nach Wohneinheiten bei 0,9% (i.V. 0,7%).

Mit etwa 197,2 T€ (i.V. 119,2 T€) reduzierten die Erlösschmälerungen für Leerstände die Sollmieten und liegen mit einem Anteil von 3,8% (i.V. 2,4%) 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 150,4 T€ im Wirtschaftsjahr 2019 zu verzeichnen. Somit entfallen effektiv 46,8 T€ der Erlösschmälerungen auf Mieterwechsel.

Die Forderungen aus Vermietung belaufen sich zum 31.12.2019 auf 7,0 T€ (i.V. 14,8 T€); davon werden keine Forderungen im Gerichts- bzw. Mahnverfahren geltend gemacht. Die Forderungen wurden seitens der Mieter bereits 2019 gezahlt, können mit gekündigten Geschäftsanteilen verrechnet oder über Ratenzahlungen beglichen werden. Forderungsausfälle sind 2019 in Höhe von 0,5 T€ entstanden (i.V. 0,0 T€). Somit ergibt sich im Verhältnis zum Mietsoll ein überdurchschnittlich gutes Ergebnis, wofür wir uns bei der Mieterschaft für ihr gewissenhaftes Zahlungsverhalten bedanken möchten.

Im Jahr 2019 konnten wir 44 Mieterwechsel verzeichnen. Die Fluktuationsrate (Mieterwechsel im Geschäftsjahr geteilt durch die Anzahl der Wohneinheiten) beträgt im Geschäftsjahr 4,2% (i.V. 7,8%).

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 313 Mitgliedern herangetragen, davon rund 86 Tauschgesuche und 20 Bewerbungen auf Häuser in der Arbeiterwohnsiedlung.

Mit dem Hintergrund von rund 1.031 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 31.12.2019 zu 99,6% (i.V. 99,7%) bereits auch eingezahlt. Bei den Rückständen in Höhe von 18,3 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 2018.

	31.12.2019		31.12.2018	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	83.188,9	96,6	70.281,7	94,6
Umlaufvermögen	2.890,3	3,3	3.880,2	5,2
Rechnungsabgrenzungsposten	148,6	0,1	136,2	0,2
Gesamtvermögen	86.080,9	100,0	74.298,1	100,0
Fremdmittel	<u>66.136,3</u>		<u>55.733,7</u>	
Reinvermögen	19.944,6		18.564,4	
Reinvermögen am Jahresanfang	<u>18.564,4</u>		<u>17.931,9</u>	
Vermögenserhöhung	1.380,2	= +7,4	632,5	= +3,5

Die Anlagenintensität (Verhältnis Anlagevermögen zu dem Gesamtvermögen) beträgt 96,6% (2018: 94,6%) 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 85,1% (2018: 97,9%). Da dieser Wert annähernd bei 100 % liegt, ist gewährleistet, dass das langfristige Anlagevermögen nicht mit kurzfristigem Kapital finanziert wurde. Aufgrund der Zwischenfinanzierung für die Maßnahmen „Unter der Ruth 14-20“ reduziert sich der Wert.

Kapitalstruktur

	31.12.2019		31.12.2018	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	19.944,6	23,1	18.564,4	24,9
Rückstellungen	1.342,7	1,5	1.304,4	1,7
Verbindlichkeiten	<u>64.793,6</u>	75,4	<u>54.429,3</u>	73,4
Gesamtkapital	86.080,9	100,0	74.298,1	100,0

Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,8% verschlechtert. Der Anteil der Rückstellungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,2% reduziert. Der Anteil der Verbindlichkeiten hat sich um 2,0% gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die Eigenkapitalquote (bilanzielles Eigenkapital im Verhältnis zu der Bilanzsumme) beträgt 23,1% (2018: 24,9%). Der langfristige Verschuldungsgrad zeigt das Verhältnis von langfristigem Fremdkapital zu Eigenmitteln. Er liegt bei 256,5% (2018: 270,8%). Der langfristige Fremdkapitalanteil (Verhältnis langfristiges Fremdkapital zu der Bilanzsumme) beträgt 59,4% (2018: 67,7%).

Der einschließlich Außerordentlicher Rechnung und Steuern mit 1.163,2 T€ festgestellte Jahresüberschuss liegt nach Verbesserung in den Bereichen Hausbewirtschaftung (+686,6 T€) und Andere Lieferungen und Leistungen (+8,0 T€) sowie bei gleichzeitiger Verschlechterung in den Bereichen Mitgliederbetreuung (-12,3 T€), Außerordentliche Rechnung (-2,7 T€), Steuern (-2,4 T€) und Kapitaldisposition (-1,1 T€) um +676,1 T€ über dem Ergebnis des Vorjahres.

Die Gesamtkapitalrentabilität (Verhältnis der Summe aus Jahresergebnis vor Ertragsteuern und Fremdkapitalzinsen zu der Bilanzsumme) beträgt 2,4% (2018: 1,9%). Die Eigenkapitalrentabilität mit 5,8% (2018: 2,6%) 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 2019 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 2019 jederzeit gesichert. Das Unternehmen ist seinen laufenden Verpflichtungen stets pünktlich nachgekommen.

Die Kapitaldienstdeckung mit 52,0% (2018: 52,9%) gibt an, wie viel aus den Mieteinnahmen für den laufenden Kapitaldienst (Zins- und Tilgungszahlungen für die Objektfinanzierungsmittel) zu leisten ist. Die Zinsdeckung mit 18,1% (2018: 17,6%) zeigt den Anteil der Zinsaufwendungen an den Mieteinnahmen. Somit liegt die Tilgungsleistung bei 33,9% (2018: 35,3%). 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%.

Das abgelaufene Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.163.243,74 € 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 116.400,00 € 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 1.046.843,74 € vor:

Zuweisung zur freien Rücklage	927.918,68 €
Auszahlung einer Dividende von 3,00 % auf dividendenberechtigte Geschäftsguthaben zum 01.01.2019	118.925,06 €
	<hr/>
	1.046.843,74 €
	<hr/>

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 31.12.2019 zählte der Landkreis Groß-Gerau 275.726 Personen (274.526 per 31.12.2018); zum 31.12.2019 sind in Ginsheim-Gustavsburg 16.949 (16.911 per 31.12.2018) Einwohner gemeldet. Weiterhin drängen anerkannte Flüchtlinge auf den Wohnungsmarkt. Die Experten sagen den hessischen Großstädten Darmstadt, Frankfurt, Offenbach und Wiesbaden steigende Bevölkerungszahlen voraus. Überall wird jedoch der Anteil der Menschen über 60 Jahre zunehmen. Im Landkreis Groß-Gerau steigt die Bevölkerung über 60 Jahren von zurzeit 24% auf 36% im Jahr 2050. Dieser Entwicklung müssen sich die Wohnungsunternehmen stellen und entsprechend dem demographischen Wandel angepasste Wohnungen zur Verfügung stellen.

Trotz der geringen Leerstände könnte der Wohnungsbestand in der Zukunft den Wohnungsbedürfnissen nicht entsprechen. Daraus folgend könnte die Vermietbarkeit der Wohnungen nicht mehr gegeben sein und sinkende Mieten sowie Mietausfälle wären die Folge. Die Anzahl der Wohnungsbewerbungen sind konstant. Günstige Mietwohnungen mit einer durchschnittlichen technischen Ausstattung, teilweise nur mit Mieterheizung oder veralteten Bädern, lassen sich für eine Grundmiete von 4,50 € bis 4,80 € pro m² Wohnfläche und Monat, nur schwer vermieten. Modernisierte Wohnungen bzw. Neubauwohnungen mit einer Grundmiete von 6,50 € - 11,50 € pro m² Wohnfläche und Monat werden stärker nachgefragt.

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

Für 2020 wird im ordentlichen Bereich ein positives Ergebnis von 776,1 T€ erwartet; durch außerordentliche Erträge in Höhe von 350,0 T€ durch den Verkauf von Objekten in der Arbeiterwohnsiedlung AWS könnte unter Berücksichtigung der Steuern ein Jahresüberschuss von 1.111,1 T€ erzielt werden.

Bezüglich der Vermögens- und Finanzlage im Jahre 2020 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. 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 Eigenkapital

I. Geschäftsguthaben

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

Rückständige fällige Einzahlungen
auf Geschäftsanteile € 18.317,29
(i.V. € 13.548,60)

II. Ergebnisrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss
Geschäftsjahr eingestellt € 116.400,00 (i.V. € 48.800,00)
2. Bauerneuerungsrücklage
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn 2018
eingestellt € 328.152,04 (i.V. € 1.367.599,69)

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 € 41.663,44 (i.V. € 61.473,16) davon
im Rahmen der Sozialen Sicherheit € 0,00 (i.V. € 0,00)

Summe der Passiva

Passiva

31.12.18

	Euro	Euro	Euro
			50.225,00
	61.142,00		50.225,00
	4.272.332,71		3.951.151,40
	1.640,00	4.335.114,71	6.560,00
			1.820.209,44
	1.936.609,44		1.820.209,44
	4.176.000,00		4.176.000,00
	8.450.033,56	14.562.643,00	8.121.881,52
			487.146,39
	1.163.243,74		487.146,39
	116.400,00	1.046.843,74	48.800,00
		19.944.601,45	18.564.373,75
			1.182.706,00
	1.212.544,00		1.182.706,00
	0,00		0,00
	130.206,28	1.342.750,28	121.717,18
			48.560.924,33
	58.226.996,89		48.560.924,33
	3.496.544,61		3.541.689,28
	1.735.233,18		1.754.131,83
	17.955,99		20.597,06
	1.252.449,33		475.517,06
	10.385,09		0,00
	54.002,32	64.793.567,41	76.447,03
		86.080.919,14	74.298.103,52

01.01.2019 bis 31.12.2019

1. Umsatzerlöse

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

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

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

Rohergebnis**6. Personalaufwand**

- a) Löhne und Gehälter
- b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung
(davon für Altersversorgung € 145.747,96)
(i.V. € 163.266,26)

7. Abschreibung

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

8. Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

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

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.796.857,62		6.697.418,55
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	504.426,87	7.301.284,49	602.931,68
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-3.093,41	7.943,70
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		414.182,37	56.863,74
4. Sonstige betriebliche Erträge		418.832,38	330.670,00
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.329.748,96		2.744.760,76
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	50.960,96	2.380.709,92	51.063,01
Rohergebnis		5.750.495,91	4.900.003,90
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.194.098,62		1.074.595,91
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 145.747,96) (i.V. € 163.266,26)	354.021,96	1.548.120,58	356.377,15
7. Abschreibung			
a) auf das Anlagevermögen	1.433.520,31		1.402.065,54
b) auf das Umlaufvermögen	0,00	1.433.520,31	0,00
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen (davon nach Art.67 Abs.1+2 EGHGB € 25.500,00) (i.V. € 25.500,00)		428.220,61	414.810,19
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		48,00	48,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		99,02	1.242,07
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		916.384,55	904.779,85
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	- 2.421,22
Ergebnis nach Steuern		1.424.396,88	751.086,55
13. Sonstige Steuern		261.153,14	263.940,16
14. Jahresüberschuss		1.163.243,74	487.146,39
15. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		116.400,00	48.800,00
Bilanzgewinn		1.046.843,74	438.346,39

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 2019 wurde nach den derzeit gültigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der vorgeschriebenen Formblatt-Verordnung vom 17.07.2015 für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Bilanzierungsmethoden

In den Vorjahren wurde Disagio als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten aktiviert.

Bewertungsmethoden Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände sowie das gesamte Sachanlagevermögen wurden zu fortgeführten Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Die Eigenleistungen umfassen Architekten- und Verwaltungsleistungen sowie Fremdzinsen in Höhe von € 414.182,37.

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

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 2019 einen weiteren Teilbetrag von € 25.500,00 zugeführt. Danach beträgt der nicht passivierte Unterschiedsbetrag noch € 127.260,00. Der Rechnungszinsfuß beträgt 2,70 %; der Rententrend beträgt 2,0 %. Rechnungsgrundlage für die Bewertung der Rückstellungen waren die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Das Bewertungsverfahren ist die Projected Unit Credit Method. Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag von € 89.292,00. 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 € 46.823,80 (Vorjahr € 46.636,00) Beträge aus Aufzinsungen.

C. Angaben zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung**I. Bilanz**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem nachfolgenden Anlagegitter dargestellt.

Die Entwicklung des Anlagevermögens

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

II. Sachanlagen

1. Grundstücke mit Wohnbauten

2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten

3. Grundstücke ohne Bauten

4. Betriebs- und Geschäftsausstattung

5. Anlagen im Bau

6. Bauvorbereitungskosten

7. Geleistete Anzahlungen

III. Finanzanlagen

1. Beteiligungen

2. Andere Finanzanlagen

Anlagevermögen insgesamt

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuch- ungen +/-	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2018	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2018	Abschreibungen im Geschäftsjahr +	Veränderung der Abschreibung i.Z. mit Abgängen /.	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2019
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
	14.198,73	0,00	0,00	0,00	14.198,73	14.132,73	66,00	0,00	14.198,73
<hr/>									
1. Grundstücke mit Wohnbauten	88.920.716,68	209.585,69	280.054,17	0	88.850.248,20	20.673.876,88	1.375.070,69	36.543,52	22.012.404,05
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.556.965,21	3.226,17	0,00	0,00	1.560.191,38	275.599,88	17.712,17	0,00	293.312,05
3. Grundstücke ohne Bauten	42.280,00	1.292.533,60	0,00	0	1.334.813,60	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	321.861,24	56.696,45	15.260,83	0,00	363.296,86	241.900,24	40.671,45	15.260,83	267.310,86
5. Anlagen im Bau	0,00	4.264.419,36	0,00	174.997,89	4.439.417,25	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Bauvorbereitungskosten	228.483,44	116.517,81	0,00	-174.997,89	170.003,36	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	9.044.000,00	0,00	0,00	9.044.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	91.070.306,57	14.986.979,08	295.315,00	0,00	105.761.970,65	21.191.377,00	1.433.454,31	51.804,35	22.573.026,96
<hr/>									
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
<hr/>									
Anlagevermögen insgesamt	91.487.205,30	14.986.979,08	295.315,00	0,00	106.178.869,38	21.205.509,73	1.433.520,31	51.804,35	22.587.225,69

Zum Bilanzstichtag waren Betriebskosten (Wasser/Kanal, Heizung, Sonstige Betriebskosten) im Gegenwert von € 1.737.669,93 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	7.032,48	[14.792,31]	2.449,27	[2.342,97]
- aus Verkauf von Grundstücken	0,00	[0,00]	0,00	[0,00]
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.845,27	[28.491,68]	0,00	[0,00]
- gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	[208.616,62]	0,00	[0,00]
Sonstige Vermögensgegenstände	168.878,87	[174.580,30]	67.458,43	[77.908,77]
Gesamtbetrag	192.756,62	[426.480,91]	69.907,70	[80.251,74]

Buchwert 31.12.2019	Buchwert 31.12.2018	Fremdkapital- Zinsen im Geschäftsjahr
Euro	Euro	Euro
0,00	66,00	0,00
66.837.844,15	68.246.839,80	15.276,20
1.266.879,33	1.281.365,33	0,00
1.334.813,60	42.280,00	0,00
95.986,00	79.961,00	0,00
4.439.417,25	0,00	0,00
170.003,36	228.483,44	
9.044.000,00	0,00	0,00
83.188.943,69	69.878.929,57	15.276,20
401.500,00	401.500,00	0,00
1.200,00	1.200,00	0,00
402.700,00	402.700,00	0,00
83.591.643,69	70.281.695,57	15.276,20

- 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 € € 86.645,00 enthalten.

Die "Sonstigen Rückstellungen" setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für		
- Kosten der Hausbewirtschaftung	€	5.000,00
- Jubiläumsszusagen	€	12.479,00
- Berufsgenossenschaft	€	8.600,00
- Abschlusskosten	€	26.040,00
- Prüfungskosten	€	27.000,00
- Steuerberatungskosten	€	20.000,00
- Urlaubsansprüche	€	31.087,28
	€	<u>130.206,28</u>

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

Verbindlichkeiten

	insgesamt Euro	davon Restlaufzeit			davon gesichert Euro	Art der Sicherung*
		unter 1 Jahr Euro	1 - 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro		
- gegenüber Kreditinstituten [48.560.924,33]	58.226.996,89	10.522.057,32	6.347.505,25	41.357.434,32	49.441.376,82	GPR
- gegenüber anderen Kreditgebern [3.541.689,28]	3.496.544,61	45.267,04	182.309,81	3.268.967,76	3.496.544,61	GPR
- Erhaltene Anzahlungen [1.754.131,83]	1.735.233,18	1.735.233,18	0,00	0,00	0,00	
- aus Vermietung [20.597,06]	17.955,99	17.955,99	0,00	0,00	0,00	
- aus Lieferungen und Leistungen [475.517,06]	1.252.449,33	1.248.348,55	4.100,78	0,00	0,00	
- gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht [0,00]	10.385,09	10.385,09	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten [76.447,03]	54.002,32	53.332,96	669,36	0,00	0,00	
Gesamtbetrag [54.429.306,59]	64.793.567,41	13.632.580,13	6.534.585,20	44.626.402,08	52.937.921,43	

Unter den „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ werden aufgelaufene Zinsen in Höhe von € 72.589,43 sowie aufgelaufene Tilgungsleistungen in Höhe von € 67.111,97 ausgewiesen.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Von den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ entfallen auf Erträge aus Anlageverkäufen € 381.286,85 , aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten € 1.691,37 , aus der Auflösung von Rückstellungen € 4.504,24 , Eintrittsgelder und Bearbeitungsgebühren € 1.947,50 , Erträge aus sonstigen Verkäufen € 725,00 , Erträge aus früheren Jahren € 58,01 , Eingänge auf abgeschriebene Forderungen € 1.144,18 , sowie andere ordentliche Erträge € 27.475,23.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen in der Bilanz nicht ausgewiesene Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von € 52.916,40. Weiterhin bestehen in der Bilanz nicht ausgewiesene Verpflichtungen aus beauftragten Bauleistungen in Höhe von € 10.069.871,36.

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

Eigenkapital zum 31.12.2018	2.170.091,76 Euro
Jahresüberschuss 2018	1.440.710,49 Euro

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	9	0
Technische Mitarbeiter	4	0
Gewerbliche Mitarbeiter	5	0
	18	0

Zusätzlich war durchschnittlich 1 Auszubildender beschäftigt.

4. Mitgliederbewegung	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme Euro
Anfang 2019	2.164	19.340	553.226,60
Zugang 2019	77	2.014	19.685,05
Abgang 2019	79	424	20.196,35
Ende 2019	2.162	20.930	552.715,30

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich erhöht um 321.181,31 Euro
Die Haftsummen erhöhten sich um 511,30 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

kfm- Angestellter
Beisitzer

E. Vorschlag zur Gewinnverwendung

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanz-
gewinn von € 1.046.843,74 wie folgt zu verwenden:

a) Zuweisung zur freien Rücklage	927.918,68 €
b) Auszahlung einer Dividende auf dividendenberechtigte Guthaben	118.925,06 €
	<hr/>
	1.046.843,74 €
	<hr/>

Ginsheim-Gustavsburg, den 07. Mai 2020

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 2019 wurde am 14. Mai 2020 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 2019 führte der Aufsichtsrats-Prüfungsausschuss zwei Buch- und Kassenprüfungen durch. Die Prüfungsergebnisse sind in der jeweiligen Niederschrift ausführlich beschrieben. Ferner findet in der Zeit vom 17.-28. August 2020 die jährliche Revision durch den Prüfungsverband statt. Der Prüfungsbericht für das Jahr 2019 wird in der 106. ordentlichen Mitgliederversammlung zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Im Jahre 2019 fanden vier gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand statt; des Weiteren weist das Vorstandsprotokollbuch zwölf Vorstandssitzungen während des Jahres 2019 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 14. Mai 2020

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Köhler

VIII. Mitglieder- versammlung

Seite 23.



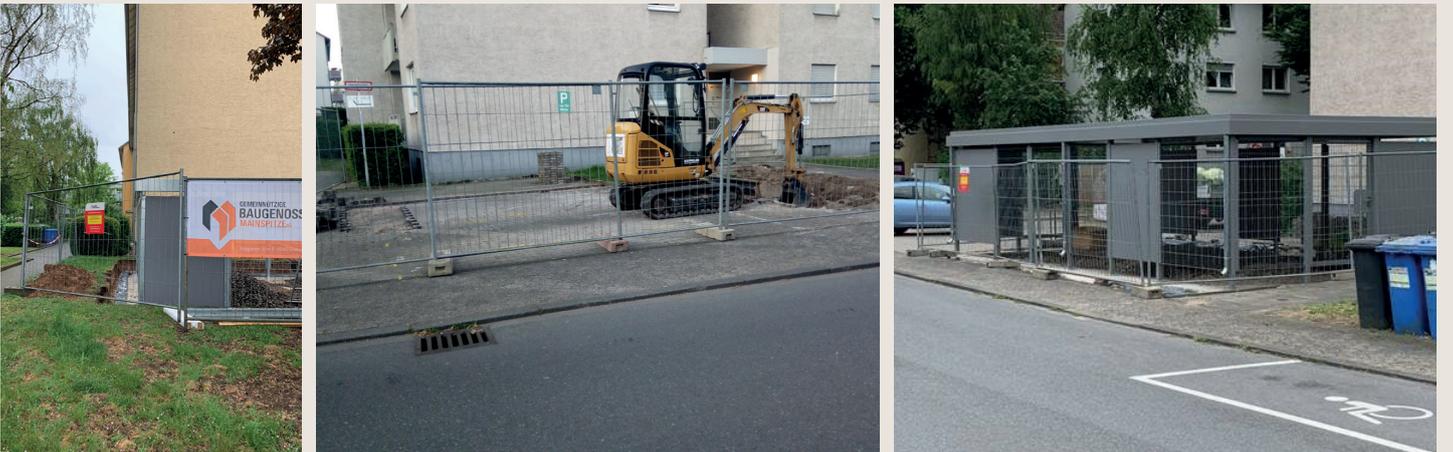
Galerie – Instandhaltung und Modernisierung 2019 (S. 6/7)



„Rheinstraße 66-70“ im Stadtteil Ginsheim nach der Sanierung



„Pestalozzistraße 21“ im Stadtteil Gustavsburg



Müll- und Fahrradeinhausungen „Merianstraße 63“ und in der „Herrmann-Löns-Allee 7-11“ im Stadtteil Gustavsburg

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

