



GEMEINNÜTZIGE
BAUGENOSSENSCHAFT
MAINSPITZE_{eG}

Geschäftsbericht 2022

Geschäftsbericht 2022

2	I. Organe
3	II. Bericht des Vorstandes
4	III. Bericht zum Geschäftsjahr
14	IV. Bilanz zum 31.12.2022
16	V. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022
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 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 21.332,67 € im Wirtschaftsjahr 2022 ein positives Ergebnis erzielt. Der geringe Jahresüberschuss wurde durch höhere Instandhaltungsausgaben und fehlende Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Häusern der Arbeiterwohnsiedlung beeinflusst.

Neubaumaßnahmen wurden im Geschäftsjahr keine begonnen, Die Baugenossenschaft hat aber in den letzten Jahren in die energetische Sanierung und Neubaumaßnahmen, teilweise mit einem Abriss des Altbestandes, vorgesorgt. Gleichwohl ist die Genossenschaft weiterhin im Bereich der Modernisierung ihres Bestandes sehr aktiv. Die Häuser Schwedenschanze 9-13 wurden mit neuen größeren Balkonen versehen. Die Errichtung von neuen Müll- und Fahrradhäuser wurde weiter ausgebaut.

Bei den Instandhaltungskosten hat die Genossenschaft rund 326,0 T€ mehr wie im Vorjahr ausgegeben. Von der durchschnittlichen Wohnungsmiete in Höhe von 6,66 € je qm Wohnfläche flossen 2,64 € je qm in die Instandhaltung.

Im Geschäftsjahr wurde eine mobile Heizanlage angeschafft, um unvorhergesehene größere Heizungsausfälle kurzfristig zu überbrücken. Im Zuge von Leerständen im Objekt Schwedenschanze 12 wurden 6 Wohnungen umfangreich saniert. Grundrisse wurden angepasst, die Bäder und Fenster wurden erneuert. Die Wärmeversorgung der modernisierten Wohnungen wurde mit dem Einbau einer Wärmepumpe kombiniert. Teile des Gebäudes wurden gedämmt und neue Balkone angebaut.

Über 38 % der Genossenschaftswohnungen sind öffentlich gefördert; mit der durchschnittlichen Miete von 6,66 € pro m² Wohnfläche und Monat kann man eindeutig von bezahlbarem Wohnraum sprechen, wenn die Mieten bei 11,00 € bis 14,00 € (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.

Zahlreiche neue Verordnungen der Bundesregierung zur Sicherung der Energieversorgung, Energieeinsparmaßnahmen, die Gasmangellage, Strom- und Gaspreisbremse und das Erdgas-Soforthilfegesetz haben im letzten Jahr sowohl die Baugenossenschaft als auch unsere Mieter und Mitglieder beschäftigt. Alle Zentralheizungsanlagen der Baugenossenschaft wurden auf Optimierungspotential überprüft, ob Einsparungen hinsichtlich Energieeffizienzen möglich und notwendig sind. Dies dient u.a. dazu, langfristig Energie und Co₂ einzusparen. Weitere Maßnahmen, wie die Umsetzung des gesetzlich geforderten hydraulischen Abgleichs von Heizungsanlagen werden dort, wo notwendig, erfolgen. Auch dies wird hoffentlich in den kommenden Jahren noch einmal Energieeinsparungen zur Folge haben. Durch die Optimierung der Heizungsanlagen und erzielten Einsparungen der Mieter hat die Baugenossenschaft im Jahr 2022 1.075.908 kWh Gas gegenüber dem Vorjahr eingespart. Dies entspricht eine Einsparung von 176,821 t Co₂.

Die Preisbindung für die bisherigen Gas- und Strompreise endet zum 31.12.2023. Der bisherige Gaspreis von 1,476 ct/kWh auf den Arbeitspreis wird sich ab 2024 vervierfachen, dies wird dann auch eine deutliche Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung zur Folge haben. Daher wird die Genossenschaft auch weiterhin in die Heizungsanlagen investieren. Diese Kosten belasten aber die Instandhaltungsausgaben und insbesondere die Liquidität der Genossenschaft.

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 im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 um 1,9 % höher als 2021. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

Die derzeitige konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Erdgaspreise werden vermutlich weiter in die Höhe treiben, aber sich zumindest auf einem hohen Niveau halten. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von -0,8 % bis 0,3 %. Insgesamt erwarten aber nahezu alle Institute im laufenden Jahr eine leichte Rezession. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,3 % schrumpfen. Im Hinblick auf die konjunkturelle Entwicklung in 2022, konnten die Sonstigen Dienstleister, zu denen auch die Kreativ- und Unterhaltungsbranche zählt (+6,3 %), besonders stark zulegen. Auch die Wirtschaftsbereiche Verkehr und Gastgewerbe profitierten von der Aufhebung der Corona-Schutzmaßnahmen. Diese beiden Bereiche sorgten für ein kräftiges Plus im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+4,0 %).

Die Bruttowertschöpfung im Handel ging dagegen zurück, nachdem sie im Vorjahr noch gestiegen war. Der Bereich Information und Kommunikation knüpfte an seine langjährige, nur im ersten Corona Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an und verzeichnete ebenfalls einen deutlichen Zuwachs (+3,6 %).

Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück. Das Produzierende Gewerbe, ohne den Bausektor, konnte gegenüber dem Vorjahr nicht zulegen (0,0 %) und verfehlte damit das Corona Vorkrisenniveau deutlich um 3 %. Einen deutlichen Rückgang gab es auch bei der Land- und Forstwirtschaft, die nur einen Anteil von weniger als 1 % der gesamten Wertschöpfung der deutschen Wirtschaft verkörpert. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen; lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden EUR.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2022 unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, besonders aus der Ukraine, zu. 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. Das Erwerbspotenzial schrumpfte – im Jahr 2022 und im Jahr 2023 jeweils um 390.000 Arbeitskräfte. Langfristig gesehen zeigt der Verlauf, dass sich der Fachkräftemangel seit 2009 deutlich erhöht hat. Zwischen 2009 und 2011 stieg der Indikator von ca. 10 % auf knapp 20 % sichtlich an. Im April 2018 erreichte der Indikator einen zwischenzeitlichen Höchststand von 36,2 % der mittlerweile deutlich übertroffen ist.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht. Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß. Seit Juli konnte bei einigen Materialien allerdings eine leichte Preisberuhigung beobachtet werden. Dies konnte die Steigerung der Vormonate aber nicht vollständig ausgleichen. Das Preisniveau liegt bei den meisten Baumaterialien noch deutlich über dem Vorjahresniveau und insbesondere über dem Niveau zu Jahresbeginn 2021. Der Erzeugerpreis für Energie lag im November 2022 um 65,8 % über dem Vorjahresniveau – die in ihrer Produktion besonders energieintensiven Produkte, wie etwa Flachglas, nach wie vor. Deren Preis ist in den vergangenen 10 Monaten regelrecht explodiert und lag im November um 56,4 % über dem Vorjahr. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 16,6 % etwas stärker als die Rohbauarbeiten (16,1 %). Betonarbeiten sind gegenüber 2021 um 18,3 % teurer geworden, Mauerarbeiten um 12,2 %. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 19,6 %. Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sich vor allem die Preise für Tischlerarbeiten um 18,7 %. Überdurchschnittlich stiegen zudem die Preise für Verglasungsarbeiten (+21,2 %), Metallbauarbeiten (+20,7 %) und raumlufttechnische Anlagen (+17,8 %).

Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %. Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Lediglich der öffentliche und gewerbliche Tiefbau konnten 2022 gegenüber dem Vorjahr Zuwächse erzielen. Insgesamt blieb aber auch der Nichtwohnungsbau im Vorjahresvergleich im Minus (-1,1 %). In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 293 Mrd. EUR. 2022 wurden 62 % der Bauinvestitionen für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen verwendet. In den vergangenen fünfzehn Jahren dagegen hatte der Wohnungsbau seinen Anteil kontinuierlich um 6 Prozentpunkte steigern können. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2022 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes. Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2023 um 3,5 % bis 3,9 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2024 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden.

Im Jahr 2022 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 8,1 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Der historische Preisanstieg bei Bauleistungen, deutlich gestiegene Bauzinsen und ein Hin- und Her bei den Förderkonditionen schlug sich 2022 zuerst bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern nieder. Ihre Zahl sank um voraussichtlich rund 20.000 Einheiten (-15,9 %). Mehr Wohnungen wurden 2022 voraussichtlich allein im Geschosswohnungsbau (+0,8 %) auf den Weg gebracht. Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen stieg dabei ersten Schätzungen zufolge etwas stärker (+1,5 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (+0,3 %). Insgesamt wurden 2022 wohl rund 82.000 Eigentumswohnungen und 113.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht. Im Jahr 2022 wurden voraussichtlich 280.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit setzte sich der Abwärtstrend bei den Fertigstellungen, der bereits im Vorjahr einsetzte, leicht verstärkt fort (2022: -4,6 %). Für die Jahre 2023 und 2024 ist ein noch stärkerer Rückgang zu erwarten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.

Lage in der Bau- und Wohnungswirtschaft

Quelle: GdW Information 167;
Kurzbericht zur gesamtwirtschaftlichen
Lage in Deutschland 2022/2023

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

Instandhaltung und Modernisierung 2022

Für die Instandhaltung ihres Wohnungsbestandes hat die Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG im Jahre 2022 an Fremdkosten 1.616.855,41 € (im Vorjahr 1.288.359,55 €) ausgegeben. Für Straßenbeiträge sind 32.899,94 € (im Vorjahr 12.932,98 €) angefallen.

In die laufende Instandhaltung investierte die Genossenschaft 500.116,35 €. Im Zusammenhang mit Mieterwechsel sind Kosten von 806.774,18 € entstanden. 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 Dauer-nutzungsgebühr bei Neuvermietung wird entsprechend angehoben.

Für die Sanierungsarbeiten in der „Feldbergstraße 7“ wurden 218.104,48 € investiert. An Materialkosten und Werkzeug für die erbrachten Arbeiten des Regiebetriebs sowie für weitere Kosten sind 91.860,40 € entstanden.

Einschließlich der erbrachten eigenen Personalkosten der Genossenschaft im Gegenwert von 600.168,38 €, davon entfallen 311.568,38 € auf den Regiebetrieb und der Rest auf Verwaltungskosten, wurde damit ein Gesamtaufkommen Instandhaltung von 2.249.923,73 € (im Vorjahr 1.841.661,37 €) erreicht. Die Instandhaltungskosten betragen 2,64 € pro m² Wohnfläche und Monat (i.V. 2,16 € pro m²).

Im Wirtschaftsplan für das Jahr 2023 sind Fremdkosten für die laufende Instandhaltung in Höhe von 500,0 T€ und für größere Instandhaltungsmaßnahmen von 1,2 Mio. € geplant. Hier könnten Heizungswechsel anstehen. Für Straßenbeiträge und sonstige betriebliche Aufwendungen kommen 33,0 T€ hinzu.

Zusammen mit eigenen Leistungen der Genossenschaft in Höhe von 721.900,00 € wird im Geschäftsjahr 2023 ein Gesamtvolumen Instandhaltung von 2.454.900,00 € erwartet.

Anfang des Jahres 2022 wurde die Maßnahme „Pestalozzistraße 21+23“ im Stadtteil Gustavsburg mit der Erstellung der Außenanlage fertiggestellt. Hier wurden 846,0 T€ aktiviert. Sämtliche Leerstandwohnungen sind bezogen worden. Die Miethöhen belaufen sich auf 9,00-10,00 €/qm Wohnfläche und Monat.



„Pestalozzistraße 21+23“ Stadtteil Gustavsburg



„Feldbergstraße 7“ im Stadtteil Ginsheim

Nach dem Einbau des neuen Aufzuges und einer neuen Gasheizung in Kombination mit einer Wärmepumpe wurde das Haus Feldbergstraße 7 Ende des Jahres 2022 neu angelegt. Die Malerarbeiten im Bereich des Einganges durften erst nach Abflug der Mehlschwalben, die unter Naturschutz stehen, begonnen werden. Eine entsprechende artenschutzrechtliche Ausnahme-genehmigung ist bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt worden. Sämtlich Kosten wurde aus den Eigenmitteln der Genossenschaft getragen und es wurde keine Mieterhöhung vorgenommen. Im Jahr 2021/2022 sind Instandhaltungskosten von 398,3 T€ angefallen.

In der „Schwedenschanze 9-13“ im Stadtteil Gustavsburg hat die Genossenschaft die Balkone erneuert oder erstmalig angebaut. Dadurch stehen den Mietern größere und zeitgemäße Balkone zur Verfügung. Hierfür hat die Genossenschaft Kosten von 726,6 T€ aktiviert. Im Jahr 2023 wird noch der Kanal erneuert sowie eine Fahrrad- und Mülleinhausung errichtet.



„Schwedenschanze 9-13“ im Stadtteil Gustavsburg

In der „Schwedenschanze 12“ im Stadtteil Gustavsburg saniert die Genossenschaft sechs Wohnungen und schließt die Wärmeversorgung an eine Wärmepumpe an. Es werden die Grundrisse angepasst, die Bäder sowie sämtlich Fenster erneuert. Teile des Gebäudes werden gedämmt und neue Balkone gebaut.



„Schwedenschanze 12“ im Stadtteil Gustavsburg: Bäder, Wohnung Balkone und Fassade

Der Werterhaltung und Wertverbesserung ihres Wohnungsbestandes wird die Genossenschaft auch künftig besondere Aufmerksamkeit widmen. In den nächsten Jahren wird die Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG wie bisher kontinuierlich ihren Wohnungsbestand instand halten, modernisieren und insbesondere energetisch optimieren.

Dabei ist weiterhin die bilanzielle und finanzielle Situation der Genossenschaft sowie der Zustand der Objekte zu beachten. Die umfassende Sanierung der Objekte, wie sie die Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG durchführt, ist mit stetigen Kostensteigerungen verbunden. Im Jahr 2005 beliefen sich die Kosten auf ca. 1.200,00 € pro m² Wohnfläche; für die komplett Sanierung im Jahr 2022 betragen die Kosten über 3.000,00 € 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. Durch die Lieferengpässe seit Corona und den ausgebrochenen Ukraine-Krieg sind die Kosten schlecht zu kalkulieren.

Vermietungssituation

Wie in den Vorjahren war die Vermietbarkeit der Genossenschaftswohnungen auch im Jahr 2022 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 31.12.2022 waren in neun Wohnungen Leerstände zu verzeichnen. Damit lag die Leerstandsquote nach Wohneinheiten bei 0,9 % (i.V. 2,3 %). In dem Objekt „Schwedenschanze 12“ sind drei Leerstände aufgrund der durchgeführten Modernisierung in dem Haus entstanden.

Mit etwa 74,6 T€ (i.V. 227,7 T€) reduzierten die Erlösschmälerungen für Leerstände die Sollmieten und liegen mit einem Anteil von 1,3 % (i.V. 3,1 %) weiterhin am Gesamtmietaufkommen in einem wirtschaftlich unbedenklichen Rahmen. Hiervon sind für die vorgenannten beabsichtigten Leerstände wegen Modernisierung Erlösschmälerungen in Höhe von 9,2 T€ im Wirtschaftsjahr 2022 zu verzeichnen. Somit entfallen effektiv 65,4 T€ der Erlösschmälerungen auf Mieterwechsel.

Die Forderungen aus Vermietung belaufen sich zum 31.12.2022 auf 9.737,02 € (i.V. 3,6 T€); davon werden Forderungen in Höhe von 1.090,15 € 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. Durch zwei fristlose Kündigungen sind Forderungen von 6.583,12 € entstanden; hier können wahrscheinlich nur anteilige Geschäftsanteile verrechnet werden. Forderungsausfälle sind 2022 keine 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 2022 konnten wir 76 Mieterwechsel, davon 15 Mieterwechsel innerhalb des Bestandes verzeichnen. Die Fluktuationsrate (Mieterwechsel im Geschäftsjahr geteilt durch die Anzahl der Wohneinheiten) beträgt im Geschäftsjahr 7,3 % (i.V. 11,6 %).

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. Die Anfragen steigen rasant.

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 31.12.2022 zu 99,9 % (i.V. 99,8 %) bereits auch eingezahlt. Bei den Rückständen in Höhe von 2,5 T€ handelt es sich überwiegend um Ratenzahlungen gemäß der Satzung oder im Zusammenhang mit der Anmietung einer Wohnung.

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 2021.

	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	88.714,6	95,7	88.864,6	95,6
Umlaufvermögen	3.832,1	4,1	3.969,7	4,2
Rechnungsabgrenzungsposten	154,0	0,2	144,7	0,2
Gesamtvermögen	92.700,7	100,0	92.979,0	100,0
Fremdmittel	70.198,6		70.507,6	
Reinvermögen	22.502,1		22.471,4	
Reinvermögen am Jahresanfang	22.471,4		21.779,3	
Vermögenserhöhung	30,7=	+0,1	692,1=	+3,2

Die Anlagenintensität (Verhältnis Anlagevermögen zu dem Gesamtvermögen) beträgt 95,7 % (2021: 96,0 %). 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 97,2 % (2021: 97,1 %). Da dieser Wert annähernd bei 100 % liegt, ist gewährleistet, dass das langfristige Anlagevermögen nicht mit kurzfristigem Kapital finanziert wurde. Aufgrund von Zwischenfinanzierungen für Baumaßnahmen kann sich der Wert kurzfristig unter 100 % reduzieren.

Kapitalstruktur

	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	22.502,1	24,3	22.471,4	24,2
Rückstellungen	1.357,1	1,4	1.403,4	1,5
Verbindlichkeiten	68.841,5	74,3	69.104,2	74,3
Gesamtkapital	92.700,7	100,0	92.979,0	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 24,3 % (2021: 24,2 %). Der langfristige Verschuldungsgrad zeigt das Verhältnis von langfristigem Fremdkapital zu Eigenmitteln. Er liegt bei 283,3 % (2021: 285,7 %). Der langfristige Fremdkapitalanteil (Verhältnis langfristiges Fremdkapital zu der Bilanzsumme) beträgt 68,8 % (2021: 69,0 %).

Der einschließlich außerordentlicher Rechnung und Steuern mit 21,3 T€ festgestellte Jahresüberschuss liegt nach Verbesserung in dem Bereich Mitgliederbetreuung (+1,2 T€) sowie bei gleichzeitiger Verschlechterung in den Bereichen Hausbewirtschaftung (-35,9 T€), Andere Lieferungen und Leistungen (-71,4 T€) und außerordentliche Rechnung (- 517,5 T€) um -623,6 T€ unter dem Ergebnis des Vorjahres. In den Bereichen Kapitaldisposition und Steuern gab es keine Veränderungen.

Die Gesamtkapitalrentabilität (Verhältnis der Summe aus Jahresergebnis vor Ertragsteuern und Fremdkapitalzinsen zu der Bilanzsumme) beträgt 0,9 % (2021: 1,6 %). Die Eigenkapitalrentabilität mit 0,1 % (2021: 2,9 %) 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 2022 war eine sehr geringe Verzinsung gegeben.

Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war zum Bilanzstichtag und während des Geschäftsjahres 2022 jederzeit gesichert. Das Unternehmen ist seinen laufenden Verpflichtungen stets pünktlich nachgekommen.

Die Kapitaldienstdeckung mit 56,7 % (2021: 57,9 %) gibt an, wie viel aus den Mieteinnahmen für den laufenden Kapitaldienst (Zins- und Tilgungszahlungen für die Objektfinanzierungsmittel) zu leisten ist. Die Zinsdeckung mit 12,8 % (2021: 14,0 %) zeigt den Anteil der Zinsaufwendungen an den Mieteinnahmen. Somit liegt die Tilgungsleistung bei 43,9 % (2021: 43,9 %). 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 21.332,67 € ab. Durch die hohen Instandhaltungsausgaben und die fehlenden Verkäufe konnte der erwartete Gewinn nicht erzielt werden. Aus der Rücklage wird ein Betrag von 127.016,79 € entnommen. In die gesetzliche Rücklage werden 2.250,56 € eingestellt. Der verbleibende Bilanzgewinn soll für eine 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 146.098,90 € vor:

Auszahlung einer Dividende von 3,00 % auf dividendenberechtigte Geschäftsguthaben zum 01.01.2022	<u>146.098,90 €</u>
--	---------------------

Wir haben alle Mitglieder um Erteilung eines Freistellungsauftrages bzw. Vorlage einer Nichtveranlagungsbescheinigung gebeten, damit die Zahlung der Dividende weiterhin ohne Steuerabzüge erfolgen kann. Wir müssen für die Dividende automatisch Kirchensteuer abführen, soweit uns das Mitglied keinen Freistellungsauftrag bzw. 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 Jahr 2023 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 Mietausfälle 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, ist in den letzten Jahren um eine Mio. Bewohner angestiegen und die Anzahl von älteren Menschen wird zunehmen. Die Bevölkerung im Landkreis Groß-Gerau wird laut einer Prognose der Hessen-Agentur ansteigen. Zum 31.12.2022 sind in Ginsheim-Gustavsburg 17.737 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 Mietausfälle wären die Folge.

Die Anzahl der Wohnungsbewerbungen ist konstant. Günstige Mietwohnungen mit einer durchschnittlichen technischen Ausstattung, teilweise nur mit Mieterheizung oder veralteten Bädern, lassen sich für eine Grundmiete von 5,00 € bis 5,50 € pro m² Wohnfläche und Monat nur schwer vermieten.

Modernisierte Wohnungen bzw. Neubauwohnungen mit einer Grundmiete von 8,00 € - 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 2023 wird im ordentlichen Bereich aufgrund von Ausgaben im Bereich Heizungsanlagen ein negatives Ergebnis von 29,6 T€ erwartet; außerordentliche Erträge durch den Verkauf von Objekten in der Arbeiterwohnsiedlung AWS wurden nicht eingeplant. Somit erwarten wir unter Berücksichtigung der Steuern einen Jahresfehlbetrag von 44,6,0 T€.

Bezüglich der Vermögens- und Finanzlage im Jahre 2023 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 erfolgte in den letzten Darlehensverträgen überwiegend eine 20- bzw. 30-jährige Zinsbindung. Eine Anpassung der Zinskonditionen erfolgt laufend. Auslaufende Zinsbindungen werden entsprechend neu verhandelt. Der Finanzierungsbedarf wird weiterhin über Kreditinstitute abgedeckt.

Für die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden öffentliche Mittel der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen und der KfW Förderbank in Anspruch genommen.

Die zukünftige Entwicklung in Bezug auf das Jahresergebnis sowie auf die Vermögens- und Finanzlage wird durch die weiteren bevorstehenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die aufgrund der Erhaltungszyklen der Gebäude notwendig sind, geprägt sein. Durch Sanierungsmaßnahmen werden jedoch zeitgemäße Wohnungen in attraktiven Objekten dem örtlichen Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt und damit ist gewährleistet, dass die Vermietbarkeit der Wohnungen weiterhin gegeben ist.

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

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

Wirtschaftsplan und Ausblick

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

1. Grundstücke mit Wohnbauten
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten
3. Grundstücke ohne Bauten
4. 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**

	31.12.2022	31.12.2021
Euro	Euro	Euro
	6067,00	0,00
	85.357.090,59	86.000.144,59
	1.213.743,33	1.231.455,33
	1.334.813,60	1.334.813,60
	132.013,00	143.329,00
	165.608,00	144.021,00
	89.726,57	0,00
	12.621,09	10.857,51
	0,00	0,00
	88.305.616,18	0,00
	401.500,00	401.500,00
	1.450,00	1.200,00
	88.714.633,18	89.267.321,03
	1.946.216,69	2.011.079,96
	97.437,88	49.081,45
	19.380,81	6.869,86
	82.518,22	16.092,36
	0,00	57.663,26
	247.518,50	128.303,76
	1.439.066,65	1.297.908,91
	3.832.138,75	3.566.999,56
	105.532,00	97.184,00
	48.359,18	47.503,86
	92.700.663,11	92.979.008,45

01.01.2022 bis 31.12.2022

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.831.626,13		7.349.849,41
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	500.209,19	8.331.835,32	455.582,52
2. Verminderung (i.V. Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-64.863,27	223.980,65
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		260.229,79	330.733,05
4. Sonstige betriebliche Erträge		74.670,18	581.986,57
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.291.555,99		3.041.145,26
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	49.687,46	3.341.243,45	45.015,82
Rohergebnis		5.260.628,57	5.855.971,12
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.364.972,93		1.371.326,71
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 107.026,26 €) (i.V. 152.139,88 €)	369.781,79	1.734.754,72	422.634,48
7. Abschreibung auf das Anlagevermögen		1.930.989,67	1.861.779,55
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen (davon nach Art.67 Abs.1+2 EGHGB 25.500,00 €) (i.V. 25.500,00 €)		464.267,20	455.321,68
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		48,00	48,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		328,00	33,67
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		780.263,68	815.619,82
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		350.729,30	929.370,55
13. Sonstige Steuern		329.396,63	284.437,43
14. Jahresüberschuss		21.332,67	644.933,12
15. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die gesetzliche Rücklage		2.250,56	64.500,00
16. Entnahme aus den anderen Ergebnisrücklagen		127.016,79	0,00
Bilanzgewinn		146.098,90	580.433,12

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 2022 wurde nach den derzeit gültigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der aktuellen vorgeschriebenen Formblatt-Verordnung für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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

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

Bewertungsmethoden Anlagevermögen

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 260.229,79 €.

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 2022 einen weiteren Teilbetrag von 25.500,00 € zugeführt. Danach beträgt der nicht passivierte Unterschiedsbetrag noch 50.760,00 €. Der Rechnungszinsfuß beträgt 1,80 %; 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 34.538,00 €. 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 45.381,81 € (Vorjahr 64.494,37 €) 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 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuch- ungen +/-	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2022	Abschreibungen im Geschäftsjahr + mit Abgängen J.	Veränderung der Abschreibung i.Z. mit Abgängen J.	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2022	Buchwert 31.12.2022	Buchwert 31.12.2021	Fremdkapital- Zinsen im Geschäftsjahr
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
14.198,73	8.092,00	0,00	0,00	22.290,73	14.198,73	2.025,00	0,00	16.223,73	6.067,00	0,00	0,00
110.719.212,62	1.562.892,09	365.800,00	2954,77	111.919.259,48	24.719.068,03	1.843.100,86	0,00	26.562.168,89	85.357.090,59	86.000.144,59	18.066,34
1.560.191,38	0,00	0,00	0,00	1.560.191,38	328.736,05	17.712,00	0,00	346.448,05	1.213.743,33	1.231.455,33	0,00
1.334.813,60	0,00	0,00	0,00	1.334.813,60	0,00	0,00	0,00	0,00	1.334.813,60	1.334.813,60	0,00
157.474,70	0,00	0,00	0,00	157.474,70	14.145,70	11.316,00	0,00	25.461,70	132.013,00	143.329,00	0,00
507.762,42	78.422,81	16.462,02	0,00	569.723,21	363.741,42	56.835,81	16.462,02	404.115,21	165.608,00	144.021,00	0,00
0,00	89.726,57	0,00	0,00	89.726,57	0,00	0,00	0,00	0,00	89.726,57	0,00	0,00
10.857,51	4.718,35	0,00	-2.954,77	12.621,09	0,00	0,00	0,00	0,00	12.621,09	10.857,51	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
114.290.312,23	1.735.759,82	382.262,02	0,00	115.643.810,03	25.425.691,20	1.928.964,67	16.462,02	27.338.193,85	88.305.616,18	88.864.621,03	18.066,34
401.500,00	0,00	0,00	0,00	401.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	401.500,00	401.500,00	0,00
1.200,00	250,00	0,00	0,00	1.450,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.450,00	1.200,00	0,00
402.700,00	250,00	0,00	0,00	402.950,00	0,00	0,00	0,00	0,00	402.950,00	402.700,00	0,00
114.707.210,96	1.744.101,82	382.262,02	0,00	116.069.050,76	25.439.889,93	1.930.989,67	16.462,02	27.354.417,58	88.714.633,18	89.267.321,03	18.066,34

Zum Bilanzstichtag waren Betriebskosten (Wasser/Kanal, Heizung, Sonstige Betriebskosten) im Gegenwert von 1.946.216,69 € 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	19.380,81	[6.869,86]	324,32	[564,32]
- aus Verkauf von Grundstücken	0,00	[0,00]	0,00	[0,00]
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	82.518,22	[16.092,36]	0,00	[0,00]
- gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	[57.663,26]	0,00	[0,00]
Sonstige Vermögensgegenstände	247.518,50	[128.303,76]	84.648,73	[76.508,35]
Gesamtbetrag	349.417,53	[208.929,24]	84.973,05	[77.072,67]

- 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 105.532,00 € enthalten.

Die "Sonstigen Rückstellungen" setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für

- Kosten der Hausbewirtschaftung	€	5.000,00
- Jubiläumszusagen	€	13.888,00
- Berufsgenossenschaft	€	0,00
- Abschlusskosten	€	28.970,00
- Prüfungskosten	€	28.000,00
- Steuerberatungskosten	€	15.999,77
- Urlaubsansprüche	€	32.614,66
	€	<u>124.472,43</u>

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

Verbindlichkeiten

	davon Restlaufzeit			davon gesichert Euro	Art der Sicherung*	
	insgesamt Euro	unter 1 Jahr Euro	1 - 5 Jahre Euro			über 5 Jahre Euro
- gegenüber Kreditinstituten [Vorjahr]	62.989.590,05 [63.251.282,41]	2.570.034,12 [2.401.143,39]	9.085.997,73 [8.148.226,23]	51.333.558,20 [52.701.912,79]	60.209.357,22 [60.292.470,97]	GPR
- gegenüber anderen Kreditgebern [Vorjahr]	3.354.660,27 [3.400.225,69]	45.690,93 [45.565,42]	180.540,90 [181.237,86]	3.128.428,44 [3.173.422,41]	3.354.660,27 [3.400.225,69]	GPR
- Erhaltene Anzahlungen [Vorjahr]	2.032.847,15 [1.885.204,88]	2.032.847,15 [1.885.204,88]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	
- aus Vermietung [Vorjahr]	21.058,42 [20.692,75]	21.058,42 [20.692,75]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	
- aus Lieferungen und Leistungen [Vorjahr]	399.632,39 [503.947,99]	388.765,97 [502.180,34]	10.866,42 [1.767,65]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	
- gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht [Vorjahr]	4.590,01 [0,00]	4.590,01 [0,00]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	
Sonstige Verbindlichkeiten [Vorjahr]	39.126,57 [42.828,18]	39.126,57 [42.828,18]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	
Gesamtbetrag [Vorjahr]	68.841.504,86 [69.104.181,90]	5.102.113,17 [4.897.614,96]	9.277.405,05 [8.331.231,74]	54.461.986,64 [55.875.335,20]	63.564.017,49 [63.692.696,66]	

Unter den „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ werden aufgelaufene Zinsen in Höhe von 43.365,54 € sowie aufgelaufene Tilgungsleistungen in Höhe von 92.361,51 € 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 sonstigen Verkäufen 1.550,42 €, aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten 1,04 €, aus der Auflösung von Rückstellungen 17.813,39 €, Eintrittsgelder und Bearbeitungsgebühren 2.612,50 € sowie andere ordentliche Erträge 52.692,83 €.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen in der Bilanz nicht ausgewiesene Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von 60.068,37 €. Weiterhin bestehen in der Bilanz nicht ausgewiesene Verpflichtungen aus beauftragten Bauleistungen in Höhe von 378.869,27 €.

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

Eigenkapital zum 31.12.2021	1.809.409,86 Euro
Jahresfehlbetrag 2021	151.366,71 Euro

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	9	1
Technische Mitarbeiter	4	0
Gewerbliche Mitarbeiter	6,5	0
	19,5	1

Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine Auszubildenden beschäftigt.

4. Mitgliederbewegung	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme Euro
Anfang 2022	2.225	23.775	568.821,25
Zugang 2022	103	1.232	26.331,95
Abgang 2022	68	675	17.384,20
Ende 2022	2.260	24.332	577.769,00

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich erhöht um	118.835,84 Euro
Die Haftsummen erhöhten sich um	8.947,75 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 146.098,90 € wie folgt zu verwenden:

a) Auszahlung einer Dividende auf
dividendenberechtigte Guthaben

146.098,90 €

Ginsheim-Gustavsburg, den 12. Juni 2023

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 2022 wurde am 15.06.2023 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 2022 führte der Aufsichtsrats-Prüfungsausschuss zwei Buch- und Kassenprüfungen durch. Die Prüfungsergebnisse sind in der jeweiligen Niederschrift ausführlich beschrieben. Ferner findet in der Zeit vom 24. Juli bis 11. August 2023 die jährliche Revision durch den Prüfungsverband statt. Der Prüfungsbericht für das Jahr 2022 wird in der 109. ordentlichen Mitgliederversammlung zur Kenntnisnahme vorgelegt.

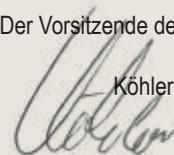
Im Jahre 2022 fanden fünf gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand statt; des Weiteren weist das Vorstandsprotokollbuch zwölf Vorstandssitzungen während des Jahres 2022 aus.

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 15.06.2023

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Köhler



Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit gehört zu den normativen Schlüsselbegriffen des 21. Jahrhunderts und transportiert die Zielstellung, die Erde dauerhaft als Lebensgrundlage zu erhalten durch:

- Verringerung von Produktion und Konsum
- Ergiebigerer Nutzung von Material und Energie
- Naturverträgliche Stoffkreisläufe, Wiederverwertung, Müllvermeidung



Einsparung von CO²

Seit 2021 wird auf Erdgas, Heizöl, Benzin oder Diesel eine CO²-Steuer erhoben. Ab 2023 teilen sich Mieter und Vermieter künftig über einen festgelegten Umlageschlüssel die CO²-Kosten des jeweiligen Verbrauchs. Diese Belastung erhöht sich bis 2027. Der CO²-Preis für 2023 liegt bei 30 Euro pro Tonne, im Jahre 2025 beträgt dieser dann bereits 45 Euro pro Tonne.



Balkonkraftwerke

Es ist in Deutschland erlaubt, ein Balkonkraftwerk mit einer Leistungs-Obergrenze des Wechselrichters von z.Zt. 600 Watt pro Haushalt für den privaten Verbrauch anzuschließen. Die Genehmigung des Vermieters ist in jedem Fall vorher einzuholen.

Die Abstimmung mit dem Netzbetreiber und die Anmeldung im Marktstammdatenregister hat durch den Antragsteller zu erfolgen.



Kostensteigerung bei Strom und Gas

Im Dezember 2023 werden die Versorgungsverträge für Strom und Gas beim bisherigen Energieversorger auslaufen. Durch erste Preisanfragen beim jetzigen Energieversorger ist mit einem Preisanstieg je Kilowattstunde Gas zu rechnen.

Was tut die Baugenossenschaft?

- Sicherung der biologischen Vielfalt durch Anlegen von Biodiversitätsflächen
- Einsparung von Papier, da jährliche Geschäftsberichte nur noch in Einzelfällen in Druckform zur Verfügung gestellt werden. Als Download steht der Geschäftsbericht jederzeit auf der Internetseite zur Verfügung.
- Wiederverwendbares Material wird bei Reparaturen aus- bzw. wieder eingebaut

Was tut die Baugenossenschaft?

- Einsparpotentiale durch Optimierung der Zentralheizungsanlagen umgesetzt, z.B. durch Nachtabsenkung und Optimierung der Heizkurven
- Weitestgehender Verzicht auf fossile Brennstoffe bei Modernisierung der Heizungsanlage
- Einbau von Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen, dort wo es sinnvoll und möglich ist.
- Prüfung und Umsetzung des hydraulischen Abgleichs der zentralen Heizungsanlagen, dort wo es umsetzbar und notwendig ist.

Was tut die Baugenossenschaft?

- Prüfung des Antrags auf Genehmigung
- Prüfung und Festlegung des Standortes vor Ort
- Risikoabschätzung hinsichtlich des Standortes
- Erteilen der schriftlichen Genehmigung

Was tut die Baugenossenschaft?

- Ausschreibung zur Abgabe eines Angebotes zur Lieferung und Preis von Gas und Strom bei versorgungsnahen Energieversorgungsunternehmen, um den kostengünstigsten Preis für mind. 2-3 Jahre vertraglich zu sichern.

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

Layout und Satz
Jennifer Fucci

Text
Gemeinnützige Baugenossenschaft
Mainspitze eG

Fotos
Gemeinnützige Baugenossenschaft
Mainspitze eG

