GEMEINNÜTZIGE
# BAUGENOSSENSCHAFT MAINSPITZE eG

GESCHÄFTSBERICHT 2021
GESCHÄFTSBERICHT 2022
GESCHÄFTSBERICHT 2023
GESCHÄFTSBERICHT 2024
GESCHÄFTSBERICHT 2025
ORGANE
BERICHTE
BILANZ
AKTIVA
PASSIVA
GUV

# INHALTSANGABE


| | | |
|---|---|---|
| **3** | I. | Organe |
| **4** | II. | Bericht des Vorstandes |
| **5** | III. | Bericht zum Geschäftsjahr |
| **16** | IV. | Bilanz zum 31.12.2025 |
| **18** | V. | Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2025 |
| **21** | VI. | Anhang |
| **23** | VII. | Bericht des Aufsichtsrates |
| **24** | VIII. | Impressum |


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

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

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

# I. ORGANE

## Aufsichtsrat

**Vorsitzender**

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

**stellvertr. Vorsitzender**

**Holger Hübner**
Rentner
Am Alten Sportplatz 5
65462 Ginsheim-Gustavsburg

**Schriftführer**

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

**stellvertr. Schriftführerin**

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

**Beisitzer/in**

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

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

**Kai Keller**
Dipl. Bankbetriebswirt
Ketteler Str. 2
65462 Ginsheim-Gustavsburg

**Ehrenaufsichtsratsvorsitzender**
bis zum 17.06.2011

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

**Ehrenaufsichtsratsmitglied**
bis zum 19.11.2018

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

Die mit * bezeichneten Mitglieder des Aufsichtsrates scheiden turnusgemäß aus;
Wiederwahl ist aufgrund der Altersgrenze nicht mehr zulässig.

## Vorstand

**Vorstandsvorsitzender**

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

**Nina von Neumann**
Dipl.-Ing. Architektin
Ulmenstraße 19
65462 Ginsheim-Gustavsburg

# II. BERICHT DES VORSTANDES

Das Geschäftsjahr 2025 war weiterhin von hohen Baukosten, gestiegenen Zinsen und schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geprägt. Dennoch konnte die Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG einen Jahresüberschuss von rund 800 T€ erzielen und ihre wirtschaftlich stabile Entwicklung fortsetzen.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bleiben weiterhin herausfordernd. Insbesondere die anhaltend hohen Bau- und Materialkosten, steigende Anforderungen an Energieeffizienz und Klimaschutz sowie das im Vergleich zu den Vorjahren erhöhte Zinsniveau beeinflussen die Investitions- und Modernisierungstätigkeit der Genossenschaft. Gleichzeitig erhöhen sich die Anforderungen an die technische und energetische Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes.

Neue Wohnungsbauprojekte konnten aufgrund der weiterhin angespannten Marktbedingungen und fehlender Fördermöglichkeiten noch nicht begonnen werden. Die Genossenschaft verfolgt jedoch gemeinsam mit der Stadt Ginsheim-Gustavsburg und der KWG weiterhin die Entwicklung des Baugebietes „Am alten Bürgerhaus“.

Ein Schwerpunkt lag auf der Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes. Neben laufenden Wohnungssanierungen bei Mieterwechseln wurden umfangreiche technische Maßnahmen umgesetzt. Hierzu zählten insbesondere die Betonsanierung der Balkonanlagen in der Beethovenstraße, Arbeiten an Heizungsanlagen, die Aufwertung von Außenanlagen sowie die Schaffung zusätzlicher Stellplätze. Durch den Einsatz des eigenen Regiebetriebes konnten viele Maßnahmen zeitnah und wirtschaftlich durchgeführt werden.

Die Nachfrage nach bezahlbarem und zeitgemäßem Wohnraum im Rhein-Main-Gebiet bleibt hoch. Gleichzeitig steigen die Anforderungen an Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Wohnkomfort und nachhaltige Gebäudetechnik. Modernisierte Wohnungen und Neubauwohnungen werden nach den vorliegenden Erhebungen stärker nachgefragt als Wohnungen mit veralteten Bädern, dezentralen Mieterheizungen oder nur durchschnittlicher technischer Ausstattung.

Die Genossenschaft wird daher auch in den kommenden Jahren unter Berücksichtigung ihrer Liquidität in den Wohnungsbestand investieren. Dabei sollen Ausstattungen und Grundrisse zukunftsorientiert weiterentwickelt und Energieeinsparmaßnahmen besonders berücksichtigt werden. Neubauten sollen grundsätzlich barrierefrei konzipiert und mit Aufzügen ausgestattet werden. Die fortlaufende Modernisierung dient sowohl der langfristigen Vermietbarkeit als auch der Werthaltigkeit des Immobilienbestandes.

Trotz aller Kostensteigerungen bleibt das zentrale Ziel der Genossenschaft, ihren Mitgliedern und Mietern dauerhaft guten und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Moderate Mietanpassungen werden aufgrund der allgemeinen Kostenentwicklung auch künftig nicht vollständig vermeidbar sein. Der Vorstand wird jedoch weiterhin darauf achten, die Belastungen sozialverträglich zu gestalten und die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft dauerhaft zu sichern.

Der Vorstand dankt allen Mieterinnen und Mietern sowie den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen. Unser Dank gilt ebenso den Behörden, Banken und Sparkassen, den beteiligten Planungsbüros, Fachunternehmen und dem Baugewerbe für die gute und konstruktive Zusammenarbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Ein besonderer Dank gilt den Mitgliedern des Aufsichtsrates für ihre wertvolle Unterstützung und die vertrauensvolle Begleitung der Arbeit des Vorstandes. Ebenso danken wir allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Verwaltung, der Technischen Abteilung und des Regiebetriebes für ihre engagierte und zuverlässige Arbeit. Ihr Einsatz hat wesentlich dazu beigetragen, dass die Genossenschaft auch unter schwierigen wirtschaftlichen Bedingungen ihre Aufgaben erfolgreich erfüllen konnte.

# III. BERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR

**Bericht zum Geschäftsjahr**

Die wirtschaftliche Lage 2025 zeigt ein leichtes Wachstum des Bruttoinlandsprodukts, getragen vor allem durch privaten und staatlichen Konsum, während Investitionen und Exporte rückläufig sind. Die strukturellen Herausforderungen, insbesondere im Exportsektor und Wohnungsbau, bleiben bestehen und die Zuwanderung sinkt, was den Fachkräftemangel verschärft. Die Baupreise bleiben hoch und die Wohnungsbauinvestitionen sind stark zurückgegangen, obwohl die Baugenehmigungen wieder zunehmen.

**Gesamtwirtschaftliche Lage**

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA schwelte zuletzt im Zusammenhang mit den territorialen Ansprüchen der USA auf Grönland weiter und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bleibt hoch, was die deutschen Exporte weiter belasten wird.

Das preisbereinigte BIP stieg 2025 um 0,2 % (kalenderbereinigt 0,3 %) nach zwei Rezessionsjahren, vor allem durch steigenden privaten und staatlichen Konsum. Exporte und Investitionen gingen zurück, wodurch Deutschland international im Schlussfeld bleibt. Öffentliche Investitionen und Staatskonsum sollen künftig Wachstum stärken. Die Prognosen für 2026 sehen ein Wachstum von etwa 1,0 % vor, 2027 wird mit 1,5 bis 2,0 % gerechnet. Risiken bestehen durch Handelskonflikte und geopolitische Spannungen.

Die Bruttowertschöpfung sank 2025 um 0,1 %. Im Produzierenden Gewerbe ging sie um 1,0 % zurück, besonders betroffen waren Automobilindustrie, Maschinenbau und energieintensive Branchen. Das Baugewerbe verzeichnete einen Rückgang von 3,6 %, wobei der Tiefbau stabil blieb. Dienstleistungsbereiche zeigten gemischte Entwicklungen, mit Wachstum im Handel und Information sowie Rückgängen bei Unternehmensdienstleistungen.

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr ist der Wert nahezu unverändert. Dienstleistungsbereiche wuchsen, Industriebereiche und Bau verloren Beschäftigte. Die Arbeitslosigkeit stieg auf 2,9 Mio. (6,3 %). Die Nettozuwanderung sank auf etwa 270.000 Personen, was den Fachkräftemangel verschärft, der besonders im Dienstleistungssektor und in der Logistik spürbar ist.

Private Konsumausgaben stiegen 2025 um 1,4 %, staatliche um 1,5 %. Die Bruttoanlageinvestitionen sanken um 0,5 %, Bauinvestitionen um 0,9 %. Exporte gingen um 0,3 % zurück, Aufgrund kräftig gestiegener Importe ergab sich ein negativer Außenbeitrag, der das Wirtschaftswachstum um 1,5 % bremste.

Die Inflationsrate lag wie im Vorjahr bei einer Jahresrate von 2,2 %. Baupreise stiegen seit 2019 um 48 %, getrieben von Energiepreisen und Lieferengpässen. Im Wohnungsneubau stiegen Preise im 4. Quartal 2025 um 3,2 %, Ausbauarbeiten und Heizanlagen verteuerten sich deutlich. Trotz sinkender Nachfrage blieben Baupreise hoch.

Quelle: GdW Information 173 Kurzbericht zur gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland 2025/2026, Herausgeber GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

# III. BERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR

## Lage in der Bau- und Wohnungswirtschaft

Auch für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Anhaltend hohe Baupreise bremsten insbesondere den Wohnungsbau deutlich aus. Auch das Ausbaugewerbe musste erneut einen Rückschlag hinnehmen. Besser war die Lage im Tiefbau: Der Neubau und die Instandsetzung etwa von Straßen, Bahnstrecken oder Energienetzen sorgten dafür, dass das Vorjahresniveau leicht übertroffen werden konnte.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2025 um gut 48 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den vergangenen zwei Jahren zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,1 % betrug.

Die Bauinvestitionen gingen um 0,9 % zurück. Das war bereits der fünfte Rückgang in Folge. Hohe Baupreise dürften dazu geführt haben, dass vor allem Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden. In Wohnbauten wurde 2,4 % weniger investiert. Mehr investiert wurde dagegen in Nichtwohnbauten (+1,3 %), also beispielsweise in Straßen, Brücken, Fabriken oder Bürogebäude.

Die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) erhöhten sich um 4,4 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2025 mit 4,1 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung und ebenfalls stärker als die Ausbauarbeiten im Wohnungsneubau. Nur geringfügig über der allgemeinen Inflation lag die Teuerung bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise von November 2024 bis November 2025 um 2,5 % an. Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken ist, traten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Das erreichte Niveau der Baupreise und Finanzierungskosten dürften den Wohnungsbau auch weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen fasst der Wohnungsbau aber allmählig wieder Tritt. Erfreulicherweise nahm 2025 voraussichtlich auch die Zahl neu genehmigter Mietwohnungen wieder deutlich zu (+14 %) und stieg sogar stärker als die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen (+12 %). Insgesamt wurden 2025 wohl rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt

Quelle: GdW Information 173; Kurzbericht zur gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland 2025/2026, Herausgeber GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

# III. BERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR

**Wohnungswirtschaftliche Leistungen des Unternehmens**

Zum 31.12.2025 wurden insgesamt 1.042 Wohnungen, davon 364 öffentlich und 678 freifinanziert, mit einer Gesamtwohnfläche von 71.196,27 m², zwei gewerbliche Einheiten mit einer Gesamtnutzfläche von 300,48 m², 240 Garagen und 656 Kfz-Einstellplätze bewirtschaftet.

Der Wohnungsbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

An Nutzungsgebühren für Mietwohnungen wurden 6.349.399,63 € im Jahr 2025 erzielt. Die durchschnittliche Wohnungsmiete (Jahressollmieten 6.413.096,87 €: 12 Monate: 71.196,27 m² Wohnfläche) beträgt 7,51 € pro m² Wohnfläche und Monat (i.V. 7,19 € pro m²). Für die gewerblichen Einheiten, die Garagen und die Kfz-Einstellplätze wurden Mieten in Höhe von 305.344,08 € eingenommen. Insgesamt erhielt die Genossenschaft im Jahr 2025 Sollmieten (nach Erlösschmälerung) in Höhe von 6.654.743,71 €.

Es werden im Jahr 2025 Betriebskosten in Höhe von 2.436.962,24 € umgelegt; dem stehen Vorauszahlungen der Mieter in Höhe von 2.378.289,48 € gegenüber. Damit liegen wir trotz Zentralheizungen und Aufzügen bei den v.g. Gesamtwohnflächen mit 2,85 € pro m² Wohnfläche und Monat (i.V. 2,78 € pro m²) noch unter den von Verbänden vorgegebene Betriebskosten in Höhe von 3,00 € pro m² Wohnfläche und Monat. Der Deutsche Mieterbund (DMB) gibt jährlich einen Betriebskostenspiegel heraus.
Damit zahlten Mieterinnen und Mieter durchschnittlich 0,07 Euro pro Quadratmeter und Monat – 2,5 Prozent mehr als im Vorjahr. Nach den ausgelaufenen Gas-Versorgungsverträgen zum 31.12.2023 haben sich die Gaskosten auf 6 Cent pro kWh vervierfacht. Die Genossenschaft hatte daher und auch wegen anderen gestiegenen Betriebskostenarten die Vorauszahlungen angepasst. Weitere Anpassungen werden aufgrund weiter steigender Betriebskosten künftig notwendig sein.

Im Genossenschaftsbestand hatten wir im Jahr 2024 insgesamt einen Gasverbrauch von 3.906.502 kWh und 2025 insgesamt von 4.530.476 kWh. Witterungsbereinigt ist es somit zu einem Mehrverbrauch von insgesamt 623.974 kWh gekommen. Durch den Mehrverbrauch von 623.974 kWh sind 130.286 kg $Co^2$ = 130,27 t entstanden. Im Bereich der Wärmeversorgung mit BHKW/KWK wurde ein Mehrverbrauch von 260,63 kg $Co^2$= 0,260 t im Jahr 2025 zum Vorjahr verzeichnet.

**Neubautätigkeiten**

Die Genossenschaft verfolgt gemeinsam mit der Stadt Ginsheim-Gustavsburg und der Kommunalen Wohnungsgesellschaft Ginsheim-Gustavsburg weiterhin die Entwicklung des Projektes „Am alten Bürgerhaus“ im Stadtteil Gustavsburg. Ziel ist neben dem Neubau des Feuerwehrhauses die Schaffung zusätzlichen Wohnraums auf einer zentral gelegenen innerstädtischen Fläche. Im Berichtsjahr wurden die Gespräche über die zukünftige Nutzung und mögliche Grundstücksübertragungen fortgeführt. Konkrete Realisierungszeitpunkte konkretisieren sich in der zweiten Jahreshälfte 2026. Das Projekt besitzt aus Sicht der Genossenschaft eine hohe strategische Bedeutung für die zukünftige Wohnraumversorgung in Ginsheim-Gustavsburg.

Darüber hinaus verfügt die Genossenschaft bereits über Grundstücksanteile im zukünftigen Baugebiet „Eselswiese“ in Rüsselsheim-Bauschheim. Das Baugebiet zählt zu den bedeutendsten Wohnbauentwicklungen der Region und bietet langfristig Entwicklungsperspektiven für die Genossenschaft. Nach dem aktuellen Planungsstand ist frühestens ab 2031 mit der Baureife der Flächen zu rechnen. Bis dahin begleitet die Genossenschaft die weiteren Planungs- und Erschließungsschritte intensiv. Die Grundstücke stellen eine wichtige strategische Reserve für zukünftige Neubauaktivitäten dar.

# III. BERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR

**Instandhaltung und Modernisierung 2025**

Für die Instandhaltung ihres Wohnungsbestandes hat die Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG im Jahre 2025 an Fremdkosten 1.090.617,07 € (im Vorjahr 1.312.043,55 €) ausgegeben.

Auf die laufende Instandhaltung investierte die Genossenschaft an Fremdkosten 641,0 T€. Für die Sanierung der Balkonanlagen sind Kosten in Höhe von 79,0 T€ angefallen.

Im Zusammenhang mit Mieterwechsel sind Fremdkosten von 370,0 T€ entstanden. Hier kommen noch Materialkosten und die Regiekosten dazu. Durch Mieterwechsel müssen Wohnungen vor einer Weitervermietung saniert werden. Hier werden Fenster getauscht, Innentüren gewechselt und Heizungen, sowie Bäder und meist die gesamte Elektroinstallation erneuert. Die Wohnungen werden nur noch schlüsselfertig vermietet, d.h. Erneuerung der Bodenbeläge und Tapezier- und Malerarbeiten stehen vor der Endreinigung ebenfalls an. Die Dauernutzungsgebühr bei Neuvermietung wird entsprechend angehoben.

Inklusive der eigenen Personalkosten der Genossenschaft von 824.629,75 € (i.V. 868.082,08 €) entfielen 575.229,75 € (i.V. 584.282,08 €) auf den Regiebetrieb, der Rest ging in Verwaltungskosten. Daraus resultierte ein Gesamtaufkommen Instandhaltung von 1.915.246,82 € (Vorjahr 2.180.125,63 €). Die Instandhaltungskosten entsprechen 2,23 € pro m² Wohnfläche und Monat (i.V. 2,55 €).

Mit neun Mitarbeitern im Regiebetrieb können Gewerke wie Fenster-, Fliesen-, Maler-, Tapezierer, Stahl-, Mauer- und Beton, Sanitär-, Schreinerarbeiten sowie Garten- und Landschaftsbauarbeiten in den Außenanlagen unseres Bestandes zeitnah erledigt werden.

Im Wirtschaftsplan für das Jahr 2026 sind Fremdkosten für die laufende Instandhaltung in Höhe von 500,0 T€ und für größere Instandhaltungsmaßnahmen von 600,0 T€ geplant. Hier könnten Heizungswechsel anstehen. Für Straßenbeiträge und sonstige betriebliche Aufwendungen kommen 30,0 T€ hinzu.

Zusammen mit eigenen Leistungen der Genossenschaft in Höhe von 834,0 T€ wird im Geschäftsjahr 2026 ein Gesamtvolumen Instandhaltung von 1.969,0 T€ erwartet.

Im Geschäftsjahr 2025 verzichtete die Genossenschaft bewusst auf größere Modernisierungsmaßnahmen. Angesichts der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hätten die erforderlichen Investitionen nur durch entsprechende Mieterhöhungen refinanziert werden können. Dies wäre mit dem Anspruch der Baugenossenschaft auf sozialverträgliche Mieten nicht vereinbar gewesen. Der Fokus lag daher auf einer nachhaltigen Instandhaltung und dem Werterhalt des Wohnungsbestandes.

Im Bereich der Instandhaltung wurden neben zahlreichen Wohnungs-modernisierungen vor allem umfangreiche Balkonsanierungen in der Beethovenstraße und der Landfrauenstraße umgesetzt.

In der Beethovenstraße zeigten sich nach dem Freilegen der Balkonplatten und Stützen erhebliche Schäden an der Tragkonstruktion. Neben der Betoninstandsetzung waren umfassende Arbeiten an Entwässerung, Abdichtung und Belagsaufbau erforderlich. Unter statischer Begleitung wurden die beschädigten Bauteile fachgerecht instandgesetzt und die Tragfähigkeit der Balkonanlagen dauerhaft wiederhergestellt. Die Maßnahme leistete damit einen wichtigen Beitrag zum langfristigen Werterhalt des Gebäudes und zur dauerhaften Gebrauchstauglichkeit der Wohnanlage.

# III. BERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR

In der Landfrauenstraße hatten über Jahre eindringende Feuchtigkeit und Wasser die Balkonplatten beschädigt. Nach Abschluss der erforderlichen Betoninstandsetzung wurde die rückwärtige Fassade einschließlich der Holzbauteile vollständig malermäßig überarbeitet. Damit wurden nicht nur die technischen Mängel behoben, sondern auch das Erscheinungsbild der Wohnanlage nachhaltig verbessert.

Um den steigenden Parkdruck an älteren Wohnanlagen zu verringern, bei denen ursprünglich nur wenige Stellplätze vorhanden waren, schafft der Regiebetrieb zusätzliche Stellplätze in Eigenleistung. Dadurch verbessert sich die Parksituation für die Bewohnerinnen und Bewohner spürbar. Beispielhaft sei hier die Schaffung von 4 Stellplätzen im Mittelfeld 2 genannt.

Für das Objekt Schwedenschanze 12 wurden im Berichtsjahr die Voraussetzungen für die Modernisierung des bislang unsanierten Gebäudeteils geschaffen. Geplant und derzeit in der Umsetzung sind eine energetische Teilfassadensanierung mit dem Austausch der Fenster, der Anbindung an die bestehende Wärmepumpenanlage, die Modernisierung der leerstehenden Wohnungen sowie die Errichtung neuer Balkone mit Stellung einer systematischen Balkonanlage. Mit der Maßnahme verbessert die Genossenschaft die Energieeffizienz, Wohnqualität und langfristig den Wert des Gebäudes.

Für das Objekt Hermann-Löns-Allee 7–11 wurden die Planungen für eine umfassende Modernisierung weiter vorangetrieben. Im Fokus steht die energetische Modernisierung der Gebäudehülle, die Sanierung der Balkone sowie die Modernisierung technischer Anlagen. Gleichzeitig wurden verschiedene Fördermöglichkeiten und Finanzierungskonzepte geprüft. Auch wenn für die Maßnahme bereits eine Förderzusage des Landes Hessen vorliegt, wird es auch 2026 noch Klärungsbedarf geben. Auf Basis aktueller Kostenberechnungen werden die wirtschaftlichen und technischen Rahmenbedingungen der Sanierung weiter konkretisiert. Ziel ist es auch hier, die Energieeffizienz und Wohnqualität langfristig zu erhalten bzw. nachhaltig zu verbessern.

Der Werterhaltung und Wertsteigerung ihres Wohnungsbestandes wird die Genossenschaft auch künftig besondere Aufmerksamkeit schenken. Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG wird ihren Bestand weiterhin kontinuierlich instandhalten, modernisieren und insbesondere energetisch optimieren.

Maßgeblich für Sanierungen sind die finanzielle Leistungsfähigkeit der Genossenschaft und der bauliche Zustand der Gebäude. Umfassende Modernisierungen verursachen dabei stetig steigende Kosten: Während sie 2005 noch bei rund 1.200 €/m² lagen, betragen sie 2025 bereits mehr als 3.500 €/m². Teilweise übersteigen sie damit sogar die Kosten eines Neubaus. Gründe hierfür sind insbesondere verschärfte gesetzliche Anforderungen sowie der Fachkräftemangel. Zugleich ist darauf zu achten, dass die Maßnahmen nicht zu übermäßigen Mieterhöhungen führen.

# III. BERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR

**Vermietungssituation**

Wie in den Vorjahren war die Vermietbarkeit der Genossenschaftswohnungen auch im Jahr 2025 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 31.12.2025 waren in 13 Wohnungen Leerstände zu verzeichnen. Damit lag die Leerstandsquote nach Wohneinheiten bei 1,3% (i.V. 0,7%).

Mit etwa 88,0 T€ (i.V. 63,3 T€) reduzierten die Erlösschmälerungen für Leerstände die Sollmieten und liegen mit einem Anteil von 1,4% (i.V. 1,2%) weiterhin am Gesamtmietaufkommen in einem wirtschaftlich unbedenklichen Rahmen.

Die Forderungen aus Vermietung belaufen sich zum 31.12.2025 auf 10.071,29 € (i.V. 24,7 T€). Die Mietforderungen können mit gekündigten Geschäftsanteilen verrechnet oder über Ratenzahlungen beglichen werden. Forderungsausfälle sind im Jahr 2025 in Höhe von 7,3 T€ entstanden (i.V. 2,6 T€). Für Miet- und Räumungsklagen sind 1.249,63 € (i.V. 9,4 T€) angefallen. Somit ergibt sich im Verhältnis zum Mietensoll ein überdurchschnittlich gutes Ergebnis, wofür wir uns bei der Mieterschaft für ihr gewissenhaftes Zahlungsverhalten bedanken möchten.

Im Jahr 2025 konnten wir 52 Mieterwechsel, davon zwölf Mieterwechsel im Bestand verzeichnen. Die Fluktuationsrate (Mieterwechsel im Geschäftsjahr geteilt durch die Anzahl der Wohneinheiten) beträgt im Geschäftsjahr 5,0% (i.V. 5,6%).

Soweit es sich hier um öffentlich geförderte Wohnungen mit vertraglich geregeltem Belegungsrecht zugunsten der Stadt Ginsheim-Gustavsburg oder um zweckbestimmten Wohnraum handelte, erfolgte die Vergabe nicht immer unter Anrechnung der als wohnungssuchendes Mitglied der Genossenschaft erbrachten Wartezeit.

An die Genossenschaft wurden Wohnungsgesuche von rund 185 Mitgliedern herangetragen. Es ist ein deutlicher Anstieg der Anfragen zu verzeichnen.
Mit dem Hintergrund von rund 1.042 Bestandswohnungen und der geringen 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 unsere Mitglieder richten; die von ihnen gezeichneten Geschäftsanteile waren zum 31.12.2025 zu 99,9% (i.V. 99,9%) bereits auch eingezahlt. Bei den Rückständen in Höhe von 2.074,80 € handelt es sich überwiegend um Ratenzahlungen gemäß der Satzung.

# III. BERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR

**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 2024.

| | 31.12.2025 | | 31.12.2024 | |
|---|---|---|---|---|
| | T€ | % | T€ | % |
| Anlagevermögen | 83.290,3 | 96,5 | 85.180,9 | 96,5 |
| Umlaufvermögen | 2.954,8 | 3,4 | 2.999,0 | 3,4 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 123,5 | 0,1 | 133,4 | 0,1 |
| Gesamtvermögen | 86.368,6 | 100,0 | 88.313,3 | 100,0 |
| Fremdmittel | 62.799,7 | | 65.528,6 | |
| Reinvermögen | 23.568,9 | | 22.635,9 | |
| Reinvermögen am Jahresanfang | 22.784,7 | | 22.784,7 | |
| Vermögenserhöhung | 784,2 | +3,4 | 148,8= | +0,7 |

Die Anlagenintensität (Verhältnis Anlagevermögen zu dem Gesamtvermögen) beträgt 96,4% (i.V. 96,5%). 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 95,6% (i.V. 95,1%). 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**

| | 31.12.2025 | | 31.12.2024 | |
|---|---|---|---|---|
| | T€ | % | T€ | % |
| Eigenkapital | 23.568,9 | 27,3 | 22.784,7 | 25,8 |
| Rückstellungen | 1.381,6 | 1,6 | 1.437,7 | 1,6 |
| Verbindlichkeiten | 61.418,1 | 71,1 | 64.091,0 | 72,6 |
| Gesamtkapital | 86.368,6 | 100,0 | 88.313,4 | 100,0 |

Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,5% verbessert. Der Anteil der Rückstellungen hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Der Anteil der Verbindlichkeiten hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,5% reduziert. Die Eigenkapitalquote (bilanzielles Eigenkapital im Verhältnis zu der Bilanzsumme) beträgt 27,3% (i.V. 25,8%). Der langfristige Verschuldungsgrad zeigt das Verhältnis von langfristigem Fremdkapital zu Eigenmitteln. Er liegt bei 237,7% (i.V. 255,7%). Der langfristige Fremdkapitalanteil (Verhältnis langfristiges Fremdkapital zu der Bilanzsumme) beträgt 64,9% (i.V. 66,0%).

# III. BERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR

**Rentabilität**

Der einschließlich außerordentlicher Rechnung und Steuern mit 797,8 T€ festgestellte Jahresüberschuss liegt nach Verbesserung in den Bereichen Hausbewirtschaftung (+496,9 T€), Mitgliederbetreuung (+6,5 T€), Kapitaldisposition/Steuern (+1,0 T€) und außerordentliche Rechnung (+13,3 T€) sowie bei gleichzeitiger Verschlechterung in dem Bereich Andere Lieferungen und Leistungen (-32,7 T€) um 484,9 T€ über dem Ergebnis des Vorjahres.

Die Gesamtkapitalrentabilität (Verhältnis der Summe aus Jahresergebnis vor Ertragsteuern und Fremdkapitalzinsen zu der Bilanzsumme) beträgt 1,9% (i.V. 1,2%). Die Eigenkapitalrentabilität mit 3,4% (i.V. 1,4%) 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 2025 war eine gute Verzinsung gegeben.

**Finanzlage**

Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war zum Bilanzstichtag und während des Geschäftsjahres 2025 jederzeit gesichert. Das Unternehmen ist seinen laufenden Verpflichtungen stets pünktlich nachgekommen.

Die Kapitaldienstdeckung mit 47,2% (i.V. 48,4%) gibt an, wie viel aus den Mieteinnahmen für den laufenden Kapitaldienst (Zins- und Tilgungszahlungen für die Objektfinanzierungsmittel) zu leisten ist. Die Zinsdeckung mit 11,9% (i.V. 10,8%) zeigt den Anteil der Zinsaufwendungen an den Mieteinnahmen. Somit liegt die Tilgungsleistung bei 35,2% (i.V. 37,6%). Die Genossenschaft verwendet somit rund 35% der Mieteinnahmen zur Reduzierung der Verbindlichkeiten.

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

**Zusammenfassung**

Das abgelaufene Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von 797.746,43 € ab. Durch reduzierte Instandhaltungsausgaben konnte ein höherer Gewinn gegenüber dem Vorjahr erzielt werden. In die gesetzliche Rücklage werden 79.800,00 € eingestellt. Der verbleibende Bilanzgewinn soll für eine Ausschüttung einer Dividende an unsere Mitglieder dienen.

**Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes**

Im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat schlägt der Vorstand der Mitgliederversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinnes von 717.946,43 € vor:

| | |
|---|---|
| Zuweisung zur freien Rücklage | 570.067,92 € |
| Auszahlung einer Dividende von 3,00 % auf dividendenberechtigte Geschäftsguthaben zum 01.01.2025 | 147.878,5 € |
| | 717.946,43 € |

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.

# III. BERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR

**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.

Bestandsgefährdende Risiken für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht erkennbar.

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft ist verschiedenen wirtschaftlichen, regulatorischen und technischen Risiken ausgesetzt. Durch ein kontinuierliches Risikomanagement werden potenzielle Risiken frühzeitig identifiziert, bewertet und geeignete Gegenmaßnahmen eingeleitet.

Konkret ist dies u.a. daran festzustellen, dass die Baukosten und die Zinsen für Fremdkapital innerhalb kürzester Zeit drastisch angestiegen sind. Dies wird sich bei zukünftigen Investitionen bemerkbar machen. Die Materialpreise haben sich deutlich erhöht und es fehlt Fachpersonal in der Baubranche, was oftmals den Aufschub von Großmaßnahmen und die Priorisierung von notwendigen Reparaturmaßnahen 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. Auch andere Betriebskosten steigen deutlich; abzuwarten ist, wie sich die Grundsteuer erhöhen wird. 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 angestiegen und die Anzahl von älteren Menschen wird zunehmen. Die Bevölkerung im Landkreis Groß-Gerau ist angestiegen und wird laut den Prognosen weiter ansteigen. Zum 31.12.2025 sind in Ginsheim-Gustavsburg 16.452 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 6,00 € pro m² Wohnfläche und Monat nur schwer vermieten. Modernisierte Wohnungen bzw. Neubauwohnungen mit einer Grundmiete von 10,00 € - 12,00 € pro m² Wohnfläche und Monat werden stärker nachgefragt. Die Grundmiete in Ginsheim-Gustavsburg sind teilweise schon auf einem Stand von 15,00 € pro m² Wohnfläche und Monat angestiegen.

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.

# III. BERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR

## Wirtschaftsplan und Ausblick

Für 2026 wird im ordentlichen Bereich aufgrund von Ausgaben im Bereich Heizungsanlagen und Balkonsanierungen ein positives Ergebnis von 670,0 T€ erwartet; außerordentliche Erträge durch den Verkauf von Objekten in der Arbeiterwohnsiedlung AWS wurden mit 500,0 T€ eingeplant. Auf Grundlage der aktuellen Wirtschaftsplanung wird für das Geschäftsjahr 2026 ein positives Jahresergebnis 1.170,0 T€ erwartet. Die tatsächliche Entwicklung hängt insbesondere von der Kostenentwicklung im Bau- und Energiesektor sowie dem Verlauf der geplanten Investitionsmaßnahmen ab.

Die Vermögens- und Finanzlage der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Mainspitze eG ist geordnet und stabil. Risiken, die gegenüber dem Vorjahr zu wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Finanz- und Vermögenslage führen könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

Die Genossenschaft verfolgt weiterhin eine konservative Finanzierungs- und Anlagestrategie. Freie Liquidität wird ausschließlich bei Kreditinstituten mit angemessener Einlagensicherung angelegt. Die Bonität der Kreditinstitute sowie die jeweiligen Sicherungssysteme werden regelmäßig überprüft.

Die Darlehensverbindlichkeiten sind überwiegend langfristig finanziert. In den vergangenen Jahren wurden im Wesentlichen Finanzierungen mit Zinsbindungen von 20 bis 30 Jahren abgeschlossen. Dadurch wird eine hohe Planungssicherheit hinsichtlich der zukünftigen Finanzierungskosten erreicht. Auslaufende Zinsbindungen werden frühzeitig analysiert und im Rahmen der Finanzplanung unter Berücksichtigung der jeweiligen Marktsituation neu verhandelt. Das Risiko steigender Finanzierungskosten wird durch die langfristige Darlehensstruktur und eine vorausschauende Anschlussfinanzierung begrenzt.

Der zukünftige Finanzierungsbedarf der Genossenschaft kann nach heutiger Einschätzung weiterhin über Kreditinstitute sichergestellt werden. Die vorhandenen Kreditlinien sowie die bestehende Kapitalstruktur gewährleisten eine jederzeit ausreichende Liquiditätsversorgung.

Für die Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nutzt die Genossenschaft Förderprogramme der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WI-Bank) sowie der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Darüber hinaus werden Zuschüsse aus Programmen des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) in Anspruch genommen, soweit die Fördervoraussetzungen erfüllt werden. Veränderungen der Förderbedingungen können Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit und den zeitlichen Ablauf zukünftiger Investitionsmaßnahmen haben und werden daher laufend beobachtet.

Zu den wesentlichen Risiken zählen insbesondere die Entwicklung der Finanzierungszinsen, die Preisentwicklung im Bau- und Handwerkssektor sowie Änderungen der gesetzlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen. Insbesondere die steigenden Anforderungen im Bereich Klimaschutz, Energieeffizienz und Gebäudeenergiegesetz können künftig zusätzliche Investitionen in den Wohnungsbestand erforderlich machen. Die Genossenschaft berücksichtigt diese Entwicklungen fortlaufend im Rahmen ihrer Investitions- und Finanzplanung.

Darüber hinaus können anhaltend hohe Bau- und Materialkosten die Wirtschaftlichkeit geplanter Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen beeinflussen. Diesem Risiko begegnet die Genossenschaft durch eine frühzeitige Projektplanung, regelmäßige Wirtschaftlichkeitsberechnungen sowie eine laufende Kostenkontrolle.

Die zukünftige Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird weiterhin maßgeblich durch die geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen des Wohnungsbestandes geprägt sein. Diese Maßnahmen sind aufgrund der altersbedingten Erhaltungszyklen der Gebäude erforderlich und dienen zugleich der langfristigen Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit und Attraktivität des Bestandes.

# III. BERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR

Durch die fortlaufende Modernisierung entstehen zeitgemäße, energieeffiziente und marktgerechte Wohnungen. Hierdurch werden sowohl die langfristige Vermietbarkeit als auch die Werthaltigkeit der Immobilien nachhaltig gesichert.

Die Rahmenbedingungen auf dem regionalen Wohnungsmarkt werden weiterhin positiv eingeschätzt. Das Rhein-Main-Gebiet weist nach wie vor eine hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum auf. Gleichzeitig bleibt die Neubautätigkeit hinter dem tatsächlichen Wohnungsbedarf zurück. Zusätzliche Nachfrageimpulse ergeben sich aus dem Bevölkerungswachstum und den anhaltenden Wanderungsbewegungen innerhalb der Region.

Neben dem quantitativen Wohnraumbedarf gewinnen qualitative Anforderungen zunehmend an Bedeutung. Hierzu zählen insbesondere barrierearme und seniorengerechte Wohnformen sowie energieeffiziente und nachhaltige Gebäude. Diese Entwicklungen bestätigen die strategische Ausrichtung der Genossenschaft bei Modernisierungs- und Investitionsentscheidungen.

Die Genossenschaft verfolgt weiterhin das Ziel, ihren Wohnungsbestand schrittweise an die steigenden Anforderungen des Klimaschutzes anzupassen. Durch energetische Modernisierungen, den Austausch fossiler Heizsysteme sowie den Einsatz erneuerbarer Energien sollen langfristig Energieverbräuche und $CO^2$-Emissionen reduziert werden. Die hierfür erforderlichen Investitionen werden fortlaufend in die Unternehmensplanung einbezogen.

Vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, der geringen Fluktuation im Wohnungsbestand sowie der positiven Marktentwicklung im Rhein-Main-Gebiet geht die Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG auch künftig von einer dauerhaft hohen Vermietungsquote aus. Zum Berichtszeitpunkt bestehen keine Anzeichen für strukturelle Leerstände. Die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft wird daher insgesamt positiv beurteilt.

Der Vorstand erwartet für die kommenden Geschäftsjahre eine weiterhin stabile Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Bestandsgefährdende Risiken sind nach heutiger Einschätzung nicht erkennbar.

# IV. BILANZ ZUM 31.12.2025 | AKTIVA

| | Euro | 31.12.2025<br>Euro | 31.12.2024<br>Euro |
|---|---|---|---|
| **Anlagevermögen** | | | |
| **Immaterielle Vermögensgegenstände** | | 0,00 | 667,00 |
| **Sachanlagen** | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 79.956.456,21 | | 81.842.890,21 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 1.160.607,33 | | 1.178.319,33 |
| Grundstücke ohne Bauten | 1.334.813,60 | | 1.334.813,60 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 98.065,00 | | 109.381,00 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 171.799,00 | | 214.434,00 |
| Anlagen im Bau | 0,00 | | 0,00 |
| Bauvorbereitungskosten | 165.596,03 | | 97.468,47 |
| Geleistete Anzahlungen | 0,00 | 82.887.337,17 | 0,00 |
| **Finanzanlagen** | | | |
| Beteiligungen | 401.500,00 | | 401.500,00 |
| Andere Finanzanlagen | 1.450,00 | 402.950,00 | 1.450,00 |
| **Anlagevermögen insgesamt** | | **83.290.287,17** | **85.180.923,61** |
| **Umlaufvermögen** | | | |
| **Andere Vorräte** | | | |
| Unfertige Leistungen | 2.436.962,24 | | 2.373.222,63 |
| Andere Vorräte | 72.302,07 | 2.509.264,31 | 88.019,63 |
| **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 10.071,29 | | 24.790,23 |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 42.679,42 | | 39.752,84 |
| Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 16.425,93 | | 25.523,74 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 330.357,79 | 399.534,43 | 291.100,81 |
| **Flüssige Mittel** | | | |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | | 46.000,85 | 156.617,01 |
| **Umlaufvermögen insgesamt** | | **2.954.799,59** | **2.999.026,89** |
| **Rechnungsabgrenzungsposten** | | | |
| Geldbeschaffungskosten | 75.772,00 | | 85.636,00 |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | 47.726,94 | 123.498,94 | 47.786,68 |
| **Summe der Aktiva** | | **86.368.585,70** | **88.313.373,18** |

# IV. BILANZ ZUM 31.12.2025 | PASSIVA

| | Euro | 31.12.2025<br>Euro | 31.12.2024<br>Euro |
|---|---|---|---|
| **Eigenkapital** | | | |
| Geschäftsguthaben der | | | |
| mit Ablauf des Geschäftsjahres | | | |
| ausgeschiedenen Mitglieder | 213.405,00 | | 62.525,00 |
| der verbleibenden Mitglieder | 4.945.805,20 | | 4.929.283,67 |
| aus gekündigten Anteilen | 85.075,00 | | 115.415,00 |
| Rückständige fällige Einzahlungen | | | |
| auf Geschäftsanteile 2.074,80 € | | | |
| (i.V. 5.271,33 €) | | 5.244.285,20 | |
| **Ergebnisrücklagen** | | | |
| Gesetzliche Rücklage | 2.291.600,00 | | 2.211.800,00 |
| davon aus Jahresüberschuss im | | | |
| Geschäftsjahr eingestellt 79.800,00 € | | | |
| Bauerneuerungsrücklage | 4.176.000,00 | | 4.176.000,00 |
| Andere Ergebnisrücklagen | 11.139.013,12 | | 11.008.174,27 |
| davon aus Bilanzgewinn 2024 | | | |
| in 2025 eingestellt: 130.838,85 € | | 17.606.613,12 | |
| **Bilanzgewinn** | | | |
| Jahresüberschuss | 797.746,43 | | 312.829,20 |
| Einstellung in die gesetzliche Rücklage | 79.800,00 | | 31.300,00 |
| Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen | 0,00 | 717.946,43 | 0,00 |
| **Eigenkapital insgesamt** | | **23.568.844,75** | **22.784.727,14** |
| **Rückstellungen** | | | |
| Rückstellungen für Pensionen | | | |
| und ähnliche Verpflichtungen | 1.220.329,00 | | 1.274.843,00 |
| Sonstige Rückstellungen | 161.274,65 | 1.381.603,65 | 162.799,37 |
| **Verbindlichkeiten** | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 55.386.905,34 | | 58.005.615,70 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 3.270.935,98 | | 3.263.151,94 |
| Erhaltene Anzahlungen | 2.378.289,48 | | 2.291.971,72 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Verbindlichkeiten aus Vermietung | 25.963,78 | | 29.867,68 |
| b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen | 318.547,13 | | 417.657,09 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | | | |
| davon aus Steuern: 34.152,12 € (Vorjahr 46.075,76 €) | | | |
| davon im Rahmen der Sozialen | | | |
| Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr € 0,00) | 37.495,59 | 61.418.137,30 | 82.739,54 |
| **Summe der Passiva** | | **86.368.585,70** | **88.313.373,18** |

# V. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## 01.01.2025 bis 31.12.2025

| | Euro | Euro | Vorjahr Euro |
|---|---|---|---|
| **Umsatzerlöse** | | | |
| a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit | 9.027.189,43 | | 8.443.352,73 |
| b) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 588.344,70 | 9.615.534,13 | 635.053,92 |
| **Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen** | | 63.739,61 | 311.140,38 |
| **Andere aktivierte Eigenleistungen** | | 60.204,02 | 39.196,48 |
| **Sonstige betriebliche Erträge** | | 170.252,52 | 153.102,21 |
| **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** | | | |
| a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit | 3.358.498,76 | | 3.468.411,82 |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 60.742,41 | 3.419.241,17 | 65.156,56 |
| **Rohergebnis** | | **6.490.489,11** | **6.048.277,34** |
| **Personalaufwand** | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 1.717.546,96 | | 1.665.121,47 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung | | | 543.154,83 |
| (davon für Altersversorgung 123.533,07 € ) | 476.516,87 | 2.194.063,83 | |
| (i.V. 211.133,58 €) | | | |
| **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögen und und Sachanlagen** | | 1.943.960,58 | 1.957.752,17 |
| **Sonstige betriebliche Aufwendungen** | | 496.284,81 | 537.419,33 |
| (davon nach Art. 67 Abs. 1+2 EGHGB: 0,00 €) | | | |
| (i.V. 25.260,00 €) | | | |
| **Erträge aus anderen Finanzanlagen** | | 48,00 | 48,00 |
| **Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** | | 751,10 | 473,00 |
| **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** | | 812.985,83 | 722.871,13 |
| **Steuern vom Einkommen und Ertrag** | | 0,00 | 0,00 |
| **Ergebnis nach Steuern** | | **1.043.993,16** | **622.479,41** |
| **Sonstige Steuern** | | 246.246,73 | 309.650,21 |
| **Jahresüberschuss** | | **797.746,43** | **312.829,20** |
| **Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen** | | 79.800,00 | 31.300,00 |
| **Entnahme aus Ergebnisrücklagen** | | 0,00 | 0,00 |
| **Bilanzgewinn** | | **717.946,43** | **281.529,20** |

# VI. ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

## 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 2025 wurde nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) aufgestellt.

## 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, Fremdkapitalzinsen wurden in 2025 nicht aktiviert. Erhaltene Zuschüsse werden von den nachträglichen Herstellungskosten abgesetzt.

### 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 und der Schwedenschanze 12
- von 80 Jahren bei den übrigen Altbauten
- von 80 Jahren bei Neubauten
- von 25 Jahren bei Garagen
- von 10 Jahren beim Garagenhof Martin-Luther-Straße
- von 15 Jahren bei Parkplätzen / Stellplätzen
- 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 2024 die letzte Rate in Höhe von € 25.260,00 zugeführt. Der sich am 01.01.2010 ergebende Unterschiedsbetrag ist somit voll passiviert. Der Rechnungszinsfuß beträgt 2,05 %; der Rententrend beträgt 2,00 %. Rechnungsgrundlage für die Bewertung der Rückstellungen waren die Richttafeln2018 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 € 12.818,00. Dieser Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 S. 2 HGB ausschüttungsgesperrt.

### Bewertungsmethoden Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

### Zinsaufwendungen

Von den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen € 23.092,00 (Vorjahr € 21.613,00) Beträge aus Aufzinsungen.

## C. Angaben zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in demnachfolgenden Anlagenspiegel dargestellt.

## Die Entwicklung des Anlagevermögens

| | Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2025 | Zugänge | Abgänge | Umbuch-ungen +/- | Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2025 | Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2025 | Abschreibungen im Geschäftsjahr + | Veränderung der Abschreibung i.Z. mit Abgängen ./. | Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2025 | Buchwert 31.12.2025 | Buchwert 31.12.2024 | Fremdkaptal-Zinsen im Geschäftsjahr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro |
| **I. Immaterielle Vermögensgegenstände** | 22.290,73 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 22.290,73 | 21.623,73 | 667,00 | 0,00 | 22.290,73 | 0,00 | 667,00 | 0,00 |
| **II. Sachanlagen** | | | | | | | | | | | | |
| 1. Grundstücke mit Wohnbauten | 112.077.062,90 | 26.389,15 | 59.625,00 | 0,00 | 112.043.827,05 | 30.234.172,69 | 1.853.198,15 | 0,00 | 32.087.370,84 | 79.956.456,21 | 81.842.890,21 | 0,00 |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 1.560.191,38 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.560.191,38 | 381.872,05 | 17.712,00 | 0,00 | 399.584,05 | 1.160.607,33 | 1.178.319,33 | 0,00 |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 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 |
| 4. Techn. Anlagen u. Maschinen | 157.474,70 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 157.474,70 | 48.093,70 | 11.316,00 | 0,00 | 59.409,70 | 98.065,00 | 109.381,00 | 0,00 |
| 5. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 749.090,11 | 18.432,43 | 0,00 | 0,00 | 767.522,54 | 534.656,11 | 61.067,43 | 0,00 | 595.723,54 | 171.799,00 | 214.434,00 | 0,00 |
| 6. Anlagen im Bau | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 7. Bauvorbereitungskosten | 97.468,47 | 68.127,56 | 0,00 | 0,00 | 165.596,03 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 165.596,03 | 97.468,47 | 0,00 |
| 8. Geleistete Anzahlungen | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 115.976.101,16 | 112.949,14 | 59.625,00 | 0,00 | 116.029.425,30 | 31.198.794,55 | 1.943.293,58 | 0,00 | 33.142.088,13 | 82.887.337,17 | 84.777.306,61 | 0,00 |
| **III. Finanzanlagen** | | | | | | | | | | | | |
| 1. Beteiligungen | 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 |
| 2. Andere Finanzanlagen | 1.450,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.450,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.450,00 | 1.450,00 | 0,00 |
| | 402.950,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 402.950,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 402.950,00 | 402.950,00 | 0,00 |
| **Anlagevermögen insgesamt** | 116.401.341,89 | 112.949,14 | 59.625,00 | 0,00 | 116.454.666,03 | 31.220.418,28 | 1.943.960,58 | 0,00 | 33.164.378,86 | 83.290.287,17 | 85.180.923,61 | 0,00 |

Zum Bilanzstichtag waren Betriebskosten (Wasser/Kanal, Heizung, Sonstige Betriebskosten) im Gegenwert von 2.436.962,24 € 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:

| | insgesamt | | davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr | |
|---|---|---|---|---|
| **Forderungen** | Euro | [i.V. Euro] | Euro | [i.V. Euro] |
| - aus Vermietung | 10.071,29 | (24.790,23) | 498,56 | (823,16) |
| - aus Verkauf von Grundstücken | 0,00 | (0,00) | 0,00 | (0,00) |
| - aus anderen Lieferungen und Leistungen | 42.679,42 | (39.752,84) | 0,00 | (0,00) |
| - gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 16.425,93 | (25.523,74) | 0,00 | (0,00) |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 330.357,79 | (291.100,81) | 106.103,58 | (96.584,02) |
| **Gesamtbetrag** | **399.534,43** | **(381.167,62)** | **106.602,14** | **(97.407,18)** |

In den "Rechnungsabgrenzungsposten" sind Geldbeschaffungskosten in Höhe von 75.772,00 € enthalten.

Die "Sonstigen Rückstellungen" setzen sich wie folgt zusammen:

| Rückstellungen für | |
|---|---|
| - Kosten der Bewirtschaftungstätigkeit | € 8.000,00 |
| - Jubiläumszusagen | € 16.112,00 |
| - Berufsgenossenschaft | € 659,86 |
| - Abschlusskosten | € 33.610,00 |
| - Prüfungskosten | € 36.000,00 |
| - Steuerberatungskosten | € 16.877,17 |
| - Urlaubsansprüche | € 50.015,62 |
| | € 161.274,65 |

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

**Verbindlichkeiten**

*GPR = Grundpfandrechte

| | | davon Restlaufzeit | | | davon | Art der |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | insgesamt | unter 1 Jahr | 1 - 5 Jahre | über 5 Jahre | gesichert | Sicherung* |
| | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | |
| - gegenüber Kreditinstituten | 55.386.905,34 | 2.549.553,15 | 9.020.455,35 | 43.816.896,84 | 52.895.332,29 | GPR |
| [Vorjahr] | (58.005.615,70) | (2.980.945,18) | (8.873.571,17) | (46.151.099,35) | (54.945.663,96) | |
| - gegenüber anderen Kreditgebern | 3.270.935,98 | 97.513,57 | 184.103,86 | 2.989.318,55 | 3.270.935,98 | GPR |
| [Vorjahr] | (3.263.151,94) | (45.602,51) | (179.624,80) | (3.037.924,63) | (3.263.151,94) | |
| - Erhaltene Anzahlungen | 2.378.289,48 | 2.378.289,48 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| [Vorjahr] | (2.291.971,72) | (2.291.971,72) | (0,00) | (0,00) | (0,00) | |
| - aus Lieferungen und Leistungen | | | | | | |
| a) aus Vermietung | 25.963,78 | 25.963,78 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| [Vorjahr] | (29.867,68) | (29.867,68) | (0,00) | (0,00) | (0,00) | |
| b) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 318.547,13 | 306.064,55 | 12.482,58 | 0,00 | 0,00 | |
| [Vorjahr] | (417.657,09) | (410.830,35) | (6.826,74) | (0,00) | (0,00) | |
| - gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| [Vorjahr] | (0,00) | (0,00) | (0,00) | (0,00) | (0,00) | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 37.495,59 | 37.495,59 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| [Vorjahr] | (82.739,54) | (82.739,54) | (0,00) | (0,00) | (0,00) | |
| Gesamtbetrag | 61.418.137,30 | 5.394.880,12 | 9.217.041,79 | 46.806.215,39 | 56.166.268,27 | |
| [Vorjahr] | (64.091.003,67) | (5.841.956,98) | (9.060.022,71) | (49.189.023,98) | (58.208.815,90) | |

Unter den „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten" werden aufgelaufene Zinsen in Höhe von € 36.332,03 sowie aufgelaufene Tilgungsleistungen in Höhe von € 55.310,81 ausgewiesen. Unter den „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern" werden aufgelaufene Zinsen in Höhe von € 15.358,21 sowie aufgelaufene Tilgungsleistungen in Höhe von € 38.028,34 ausgewiesen.

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

# VI. ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Von den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ entfallen auf Erträge aus früheren Jahren 11.761,00 €, aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten 1.671,15 €, aus der Auflösung von Rückstellungen 10.354,06 €, Eintrittsgelder und Bearbeitungsgebühren 6.404,73 € sowie andere ordentliche Erträge 140.061,58 €.

## D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen in der Bilanz nicht ausgewiesene Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von 59.279,29 €. Zum Bilanzstichtag bestehen keine nicht ausgewiesene Verpflichtungen aus beauftragten Bauleistungen.

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

| | | |
|---|---|---|
| Eigenkapital zum | 31.12.2024 | 1.585.824,82 € |
| Jahresfehlbetrag | 2024 | 123.399,64 € |

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

| | Vollzeitbeschäftigte | Teilzeitbeschäftigte |
|---|---|---|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 9 | 1 |
| Technische Mitarbeiter | 4 | 0 |
| Gewerbliche Mitarbeiter | 9 | 0 |
| | 22 | 1 |

Im Geschäftsjahr 2025 wurde bis 20.10.2025 ein Auszubildender beschäftigt.

| 4. Mitgliederbewegung | Zahl der Mitglieder | Anzahl der Geschäftsanteile | Haftsumme Euro |
|---|---|---|---|
| Anfang 2025 | 2.302 | 24.071 | 588.506,30 |
| Zugang 2025 | 68 | 1.605 | 17.384,20 |
| Abgang 2025 | 68 | 1.540 | 17.384,20 |
| Ende 2025 | 2.302 | 24.136 | 588.506,30 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich erhöht um 16.521,53 €. Die Haftsummen haben sich durch identische Zu- und Abgänge im Geschäftsjahr 2025 nicht verändert

5. Am Bilanzstichtag betragen die Forderungen an

| | |
|---|---|
| Mitglieder des Vorstandes | 0,00 € |
| Mitglieder des Aufsichtsrates | 0,00 € |

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

VdW südwest
Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
Lise-Meitner-Str. 4, 60486 Frankfurt/Main

# VI. ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

| | | |
|---|---|---|
| 7. Mitglieder des Vorstandes | **Norbert Kühn**<br>Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft<br>Vorsitzender | **Nina von Neumann**<br>Dipl.-Ing. Architektin |
| 8. Mitglieder des Aufsichtsrates | **Jürgen Köhler**<br>Bankdirektor i.R.<br>Vorsitzender | **Holger Hübner**<br>Rentner<br>stellvertretender Vorsitzender |
| | **Maren Wilkening-Nickel**<br>Versicherungsangestellte<br>Schriftführerin | **Susanne Redlin**<br>Arzthelferin<br>stellvertretende Schriftführerin |
| | **Christel Heuberger**<br>kfm. Angestellte<br>Beisitzerin | **Karl-Heinz Groll**<br>Rentner<br>Beisitzer |
| | **Kai Keller**<br>Betriebswirt<br>Beisitzer | |

## E. Vorschlag zur Gewinnverwendung

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von € 717.946,43 wie folgt zu verwenden:

| | |
|---|---|
| a) Zuweisung zur freien Rücklage | 570.067,92 € |
| b) Auszahlung einer Dividende auf dividendenberechtigte Guthaben | 147.878,51 € |
| | 717.946,43 € |

Ginsheim-Gustavsburg, den 02. Juni 2026

Der Vorstand

Kühn von Neumann

# VII. BERICHT DES AUFSICHTRATES

Die Bilanz nebst Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang sowie das Inventar und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 wurde am 11.06.2026 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 2025 führte der Aufsichtsrats-Prüfungsausschuss zwei Buch- und Kassenprüfungen durch. Die Prüfungsergebnisse sind in der jeweiligen Niederschrift ausführlich beschrieben. Ferner findet in der Zeit vom 31. August bis 11. September 2026 die jährliche Revision durch den Prüfungsverband statt. Der Prüfungsbericht für das Jahr 2025 wird in der 112. ordentlichen Mitgliederversammlung zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Im Jahre 2025 fanden vier gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand statt; des Weiteren weist das Vorstandsprotokollbuch zwölf Vorstandssitzungen während des Jahres 2025 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 11.06.2026

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Köhler

# VIII. 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