



GEMEINNÜTZIGE
BAUGENOSSENSCHAFT
MAINSPITZE_{eG}



GESCHÄFTSBERICHT 2019

GESCHÄFTSBERICHT 2020

GESCHÄFTSBERICHT 2021

GESCHÄFTSBERICHT 2022

GESCHÄFTSBERICHT 2023

ORGANE

BERICHTE

BILANZ

AKTIVA

PASSIVA

GUV

AUSBLICK



INHALTSANGABE

2	I. Organe
3	II. Bericht des Vorstandes
4	III. Bericht zum Geschäftsjahr
14	IV. Bilanz zum 31.12.2023
16	V. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2023
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

I. ORGANE

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 scheidet turnusgemäß aus; Wiederwahl ist zulässig. Das mit ** bezeichnete Mitglied des Aufsichtsrates scheidet turnusgemäß aus; Wiederwahl ist aufgrund Altersgrenze nicht mehr möglich

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

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG hat mit einem Jahresüberschuss von 254.886,06 € im Wirtschaftsjahr 2023 ein positives Ergebnis erzielt. Der geringe Jahresüberschuss wurde durch höhere Instandhaltungsausgaben und fehlende Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Häusern der Arbeiterwohnsiedlung beeinflusst.

Neubaumaßnahmen wurden keine begonnen. Derzeit kann man aufgrund der hohen Baukosten keine bezahlbaren Mieten darstellen. Man würde für eine vernünftige Bewirtschaftung, Kaltmieten in Höhe von 16,00-19,00 € pro qm Wohnfläche und Monat benötigen; hierbei ist der Nutzerkreis begrenzt und gehört überwiegend nicht zum Mitgliederkreis einer Genossenschaft. Die Genossenschaft beschäftigt sich derzeit mit dem von unserem Gesamtverband GdW ausgeschriebenen „Seriellen Bauen“; es soll deutlich bessere Gesamtkosten erzielen.

Die Baugenossenschaft hat in den letzten Jahren in die energetische Sanierung und Neubaumaßnahmen, teilweise mit Abriss des Altbestandes, vorgesorgt. Gleichwohl ist die Genossenschaft weiterhin im Bereich der Modernisierung ihres Bestandes aktiv. In der Schwedenschanze 12 wurden sechs von neun Wohnungen energetisch saniert und die Grundrisse angepasst. Neue Vorstellbalkone machen diese Wohnungen sehr attraktiv. Die Maßnahme ist fertiggestellt.

Bei den Instandhaltungskosten hat die Genossenschaft ihre Ausgaben in Höhe von 2.370,0 T€ (i.V. 2.250,0 T€) leicht gegenüber dem Vorjahr gesteigert. Darin sind 650,0 T€ für die Erneuerung von Heizungen enthalten. Wir haben in den letzten Monaten veraltete Heizungen mit rund 30 Jahren Laufzeit, die bereits Probleme hatten, inkl. der Nebenarbeiten getauscht. Hier zeigen sich wiederum die steigenden Baukosten und der Fachkräftemangel, da wir kaum Angebote erhalten. Von der durchschnittlichen Wohnungsmiete in Höhe von 7,05 € je qm Wohnfläche flossen 2,78 € (i.V.2,64 €) je qm in die Instandhaltung.

Bei den Mieterwechseln werden die Wohnungen vom eigenen Regiebetrieb unter der Leitung der Technischen Abteilung saniert. Lediglich Elektro- und Bodenbelagsarbeiten werden durch Fremdfirmen ausgeführt.

Nach langem Hin und Her hat die Politik für Deutschland das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das auch als Heizungsgesetz bekannt ist, beschlossen. Die novellierte EU-Gebäuderichtlinie „Energy Performance of buildings directive – EPBD“ ist am 28.05.2024, in Kraft getreten. Die Mitgliedsstaaten haben bis zum 28.05.2026 Frist bis zur Umsetzung in nationales Recht. Der Genossenschaft stehen weitere auferlegte Maßnahmen bevor und damit höhere Aufwendungen, die zu 80-90% aus eigener Tasche zu bezahlen sind. Letztendlich bedeutet das steigende Mieten. Die den Kommunen auferlegte „Kommunale Wärmeplanung“ sowie die Grundsteuerreform werden die Kosten ebenfalls erhöhen.

Die Gebäudeenergieklassen sind bei der GBM überwiegend im Bereich A-D und damit u.E. in einem guten Zustand. Kritisch sind Gebäude ab E. Die Bundesregierung hat zum 1. Januar 2021 eine Co2-Steuer eingeführt, die den Ausstoß von Treibhausgasen aus fossilen Brennstoffen verteuert sowie zwischen Mieter und Vermieter anteilig aufteilt. In der Betriebskostenabrechnung 2023 wurde das erste Mal diese Verteilung vorgenommen. Der Co2-Anteil der Genossenschaft beträgt rd. 5.000 € und spiegelt damit den guten Wert der Gebäudeenergieklassen wider. Wir werden auch in den nächsten Jahren in den Wohnungsbestand unter Berücksichtigung der Liquidität tätig werden und hoffen, dass wir weiterhin bezahlbare Mieten darstellen können.

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.

III. BERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR

Bericht zum Geschäftsjahr

Die gesamtwirtschaftliche Lage im Jahre 2023 in Deutschland war durch eine Vielzahl von Faktoren geprägt, globale Krisen wie der anhaltende Krieg in der Ukraine, die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und geopolitische Spannungen trugen zu Unsicherheit und Instabilität bei.

Gesamtwirtschaftliche Lage

Trotz einiger positiver Entwicklungen blieb die Gesamterholung der deutschen Wirtschaft im Jahr 2023 aus. Die Inflation nahm zwar ab, was eine leichte Entlastung für Verbraucher darstellte, aber der private Konsum blieb hinter den Erwartungen zurück. Die Lohneinkommen stiegen leicht an, konnten jedoch die Kaufkraftverluste der vergangenen Jahre nicht vollständig ausgleichen. Insbesondere wichtige Sektoren des Verarbeitenden Gewerbes, wie die Automobilindustrie und die Chemiebranche, hatten Schwierigkeiten, wettbewerbsfähig zu bleiben. Die Automobilindustrie sah sich mit einem Umstieg von Verbrennungsmotoren auf Elektromotoren konfrontiert, während die Chemiebranche mit steigenden Energiepreisen zu kämpfen hatte. Dies führte zu einem Rückgang der Produktion und der Wertschöpfung in diesen Bereichen.

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück. Die Kürzungen der öffentlichen Subventionen und die damit einhergehende Verunsicherung dürften die privaten Investitionen unmittelbar und in den kommenden Quartalen deutlich schmälern.

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt.

Der Wegfall öffentlicher Gelder und die Unsicherheit infolge des Verfassungsgerichtsurteils werden das Wachstum 2024 spürbar schmälern. Zudem kommt der private Verbrauch nur schwer in die Gänge. Mit dem Anstieg der realen Lohneinkommen legten auch die realen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte zuletzt kräftig zu. Die Reallohnzuwächse konnten die Kaufkraftverluste der vergangenen Jahre jedoch bei Weitem noch nicht ausgleichen.

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang trotz den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Drei Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 0,7 % oder 333.000 Personen mehr als im Jahr zuvor.

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2023 deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 %. Damit liegt sie weiterhin spürbar über dem Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Coronajahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

III. BERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR

Lage in der Bau- und Wohnungswirtschaft

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Diese lag im November 2023 im Vorjahresvergleich bei 3,2 %. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor.

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 2023 um insgesamt 39,4 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Diese lagen im 4. Quartal 2023 um 6,6 % über denen des Vorjahresmonats. Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden haben sich dagegen, angesichts der rückläufigen Bautätigkeit, bereits 2023 deutlich moderater entwickelt.

Obwohl sich die Preisdynamik im vergangenen Jahr damit in einigen Bereichen deutlich abgeschwächt hat, bleibt das Niveau weiterhin hoch. Durch die schwindende Nachfrage ist die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken und lag im Hochbau zum Jahresende 2023 unterhalb der 70-Prozent-Marke. Dies mindert zusammen mit nachlassenden Materialpreisen den Preisdruck. Die Baupreise dürften nach drei Jahren enormer Anstiege im Jahr 2024 erstmals wieder etwas zurückgehen.

Die Bauinvestitionen waren 2023 rückläufig und sanken um 2,1 %. Bereits im Vorjahr waren sie erstmals seit sechs Jahren um 1,8 % zurückgegangen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2023 rund 300 Mrd. EUR. Anteilig wurden 61,0 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2023 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die weiterhin hohen Zinsen und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen.

Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten verbunden mit den postulierten Zielen des Klimaschutzes starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau äußerst schwierig: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2023 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder. Dabei ging die Zahl der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern (-41 %) noch deutlich stärker zurück als die genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-25 %).

III. BERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR

Wohnungswirtschaftliche Leistungen des Unternehmens

Zum 31.12.2023 wurden insgesamt 1.042 Wohnungen, davon 385 öffentlich gefördert und 657 freifinanziert, mit einer Gesamtwohnfläche von 71.231,53 m², zwei gewerbliche Einheiten mit einer Gesamtnutzfläche von 300,48 m², 240 Garagen und 639 Kfz-Einstellplätze bewirtschaftet.

Der Wohnungsbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

An Nutzungsgebühren für Mietwohnungen wurden 5.982.893,63 € im Jahr 2023 erzielt. Die durchschnittliche Wohnungsmiete (Jahressollmieten 6.027.762,21 €: 12 Monate: 71.231,53 m² Wohnfläche) beträgt 7,05 € pro m² Wohnfläche und Monat (i.V. 6,66 € pro m²). Für die gewerblichen Einheiten, die Garagen und die Kfz-Einstellplätze wurden Mieten in Höhe von 273.633,71 € eingenommen. Insgesamt erhielt die Genossenschaft im Jahr 2023 Sollmieten (nach Erlösschmälerung) in Höhe von 6.256.527,34 €.

Es werden im Jahr 2023 Betriebskosten in Höhe von 2.062.082,25 € umgelegt; dem stehen Vorauszahlungen der Mieter in Höhe von 2.235.913,12 € gegenüber.

Im Genossenschaftsbestand hatten wir im Jahr 2022 insgesamt einen Gasverbrauch von 4.488.364 kWh und 2023 insgesamt von 4.192.885 kWh. Es konnten somit insgesamt 295.480 kWh (witterungsbereinigt) durch Nutzerverhalten und Optimierung der Zentralheizungsanlagen eingespart werden. Damit ergibt sich eine Co2 Einsparung von 59.356 kg = 59,36 t.

Neubautätigkeiten

Es wurden keine weiteren Neubaumaßnahmen begonnen. Die Genossenschaft möchte von der Stadt Ginsheim-Gustavsburg, Grundstücksanteile an dem jetzigen Bürgerhausstandort im Stadtteil Gustavsburg erwerben, konkrete Termine hierfür stehen noch nicht fest.

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

Aufgrund steigender Baukosten, verbunden mit hohen Auflagen, wird die Realisierung von Neubaumaßnahmen schwierig. Eine konventionelle Bauweise ohne öffentliche Förderung mit erhöhten Zinsen würde Kaltmieten von 16,00-19,00 € pro qm Wohnfläche und Monat erfordern, damit eine wirtschaftliche Erstellung und Bewirtschaftung über eine Nutzungsdauer von 80 Jahren gegeben wäre. Der Gesamtverband GdW hat eine Ausschreibung für serielles Bauen durchgeführt. Das Ergebnis der Anbieter könnte eine bezahlbare Miete ergeben.

Instandhaltung und Modernisierung 2023

Für die Instandhaltung ihres Wohnungsbestandes hat die Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG im Jahre 2023 an Fremdkosten 1.671.074,06 € (im Vorjahr 1.616.855,41 €) ausgegeben. Für Straßenbeiträge sind keine Kosten (im Vorjahr 32.899,94 €) angefallen.

Auf die laufende Instandhaltung investierte die Genossenschaft 341.736,56 €. Im Zusammenhang mit Mieterwechsel sind Kosten von 278.774,50 € 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 Dauernutzungsgebühr bei Neuvermietung wird entsprechend angehoben.

Für Arbeiten beim Gewerk Heizung sind Aufwendungen in Höhe von 647.528,94 € angefallen. Es sind Heizungsanlagen in der Wilhelm-Leuschner-Straße 4, Im Mittelfeld 18+20; Beethovenstraße 1+3, Mozartstraße 12 und Landfrauenstraße 7 erneuert worden. Für größere Instandhaltungen sind 318.602,09 € gezahlt worden; davon entfallen allein auf die Kanalarbeiten Schwedenschanze 9-13 Kosten in Höhe von 217.273,73 €.

III. BERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR

Einschließlich der erbrachten eigenen Personalkosten der Genossenschaft im Gegenwert von 701.418,32 € (i.V. 600.168,38 €), davon entfallen 392.318,32 € (i.V.311.568,38 €) auf den Regiebetrieb und der Rest auf Verwaltungskosten, wurde damit ein Gesamtaufkommen Instandhaltung von 2.372.492,38 € (im Vorjahr 2.249.923,73 €) erreicht. Die Instandhaltungskosten betragen 2,78 € pro m² Wohnfläche und Monat (i.V. 2,64 € pro m²).

Mit neun Mitarbeitern im Regiebetrieb können Gewerke wie Fenster-, Fliesen-, Maler- und Tapezierer, Sanitär-, Schreinerarbeiten sowie Garten- und Außenanlagenarbeiten zeitnah erledigt werden. Im Wirtschaftsplan für das Jahr 2024 sind Fremdkosten für die laufende Instandhaltung in Höhe von 500,0 T€ und für größere Instandhaltungsmaßnahmen von 800,0 T€ 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 864,0 T€ wird im Geschäftsjahr 2024 ein Gesamtvolumen Instandhaltung von 2.197,0 T€ erwartet. In der Landfrauenstraße 7, Stadtteil Ginsheim wurde die Heizungsanlage und Trinkwasserleitungen erneuert. Das moderne Gas-Brennwertgerät wurde durch eine Luft-Wärme-Pumpe ergänzt. Auch ein mittlerweile gesetzlich vorgeschriebener hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage wurde durchgeführt. Im Zusammenhang mit der Installation der Luft-Wärme-Pumpe im Außenbereich wurde der Müllplatz umgestaltet und vergrößert. Für die Maßnahmen sind Kosten in Höhe von 215,0 T€ entstanden.

„Landfrauenstraße 7“
im Stadtteil Ginsheim:
Ergänzung einer Luft-
Wärme-Pumpe durch
Umbau des Müllplatzes



III. BERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR

Am Objekt „Schwedenschanze 12“ im Stadtteil Gustavsburg wurden im Außenbereich die neuen Parkplätze, die Außenanlagen und der Müll- und Fahrradplatz fertig gestellt. Die Arbeiten zur Kanalerneuerung wurden abgeschlossen. Zur Unterstützung des neuen Gasbrennwertkessels, an den bislang die 6 sanierten Wohnungen angeschlossen sind, wurde hier ebenfalls eine Luft-Wärme-Pumpe im Außenbereich installiert. Hierfür hat die Genossenschaft Kosten von 1.190,0 T€ aktiviert.

„Schwedenschanze 12“
im Stadtteil Gustavsburg:
Außenanlagen



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 instandhalten, modernisieren und insbesondere energetisch optimieren.

Dabei ist weiterhin die bilanzielle und finanzielle Situation der Genossenschaft sowie der Zustand der Objekte zu beachten. Die umfassende Sanierung der Objekte, wie sie die Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG durchführt, ist mit stetigen Kostensteigerungen verbunden. Im Jahr 2005 beliefen sich die Kosten auf ca. 1.200,00 € pro m² Wohnfläche; für die komplett Sanierung im Jahr 2023 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 durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das auch als Heizungsgesetz bekannt ist, und weitere gesetzliche Vorgaben bemerkbar. Auch der Fachkräftemangel erschwert die Ausführung von Sanierungen.

III. BERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR

Vermietungssituation

Wie in den Vorjahren war die Vermietbarkeit der Genossenschaftswohnungen auch im Jahr 2023 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 Elektroanierung unterzogen werden.

Zum Stichtag 31.12.2023 waren in neun Wohnungen Leerstände zu verzeichnen. Damit lag die Leerstandsquote nach Wohneinheiten bei 0,9% (i.V. 0,9%).

Mit etwa 44,8 T€ (i.V. 74,6 T€) reduzierten die Erlösschmälerungen für Leerstände die Sollmieten und liegen mit einem Anteil von 0,7% (i.V. 3,1%) weiterhin am Gesamtmietaufkommen in einem wirtschaftlich unbedenklichen Rahmen.

Die Forderungen aus Vermietung belaufen sich zum 31.12.2023 auf 8.820,92 € (i.V. 9,7 T€). Die Mietforderungen können mit gekündigten Geschäftsanteilen verrechnet oder über Ratenzahlungen beglichen werden. Forderungsausfälle sind im Jahr 2023 in Höhe von 2,9 T€ entstanden (i.V. 0,0 T€). Somit ergibt sich im Verhältnis zum Mietsoll ein überdurchschnittlich gutes Ergebnis, wofür wir uns bei der Mieterschaft für ihr gewissenhaftes Zahlungsverhalten bedanken möchten.

Im Jahr 2023 konnten wir 61 Mieterwechsel, davon 15 Mieterwechsel im Bestand verzeichnen. Die Fluktuationsrate (Mieterwechsel im Geschäftsjahr geteilt durch die Anzahl der Wohneinheiten) beträgt im Geschäftsjahr 5,9% (i.V. 7,3%).

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 31.12.2023 zu 99,9% (i.V. 99,9%) bereits auch eingezahlt. Bei den Rückständen in Höhe von 718,29 € handelt es sich überwiegend um Ratenzahlungen gemäß der Satzung oder im Zusammenhang mit der Anmietung einer Wohnung.

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 2022.

	31.12.2023		31.12.2022	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	86.789,8	96,7	88.714,6	95,7
Umlaufvermögen	2.834,7	3,2	3.832,1	4,1
Rechnungsabgrenzungsposten	144,5	0,1	154,0	0,2
Gesamtvermögen	89.769,0	100,0	92.700,7	100,0
Fremdmittel	<u>67.133,1</u>		<u>70.198,6</u>	
Reinvermögen	22.635,9		22.502,1	
Reinvermögen am Jahresanfang	<u>22.502,1</u>		<u>22.471,4</u>	
Vermögenserhöhung	133,8=	+0,6	30,7=	+0,1

Die Anlagenintensität (Verhältnis Anlagevermögen zu dem Gesamtvermögen) beträgt 96,7% (i.V. 95,7%). 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 95,8% (i.V. 97,2%). 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

	31.12.2023		31.12.2022	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	22.635,9	25,2	22.502,1	24,3
Rückstellungen	1.352,6	1,5	1.357,1	1,4
Verbindlichkeiten	<u>65.780,5</u>	73,3	<u>68.841,5</u>	74,3
Gesamtkapital	89.769,0	100,0	92.700,7	100,0

Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,9% verbessert. Der Anteil der Rückstellungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,1% erhöht. Der Anteil der Verbindlichkeiten hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,0% reduziert. Die Eigenkapitalquote (bilanzielles Eigenkapital im Verhältnis zu der Bilanzsumme) beträgt 25,2% (i.V. 24,3%). Der langfristige Verschuldungsgrad zeigt das Verhältnis von langfristigem Fremdkapital zu Eigenmitteln. Er liegt bei 267,2% (i.V. 283,3%). Der langfristige Fremdkapitalanteil (Verhältnis langfristiges Fremdkapital zu der Bilanzsumme) beträgt 67,4% (i.V. 68,8%).

III. BERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR

Rentabilität

Der einschließlich außerordentlicher Rechnung und Steuern mit 254,9 T€ festgestellte Jahresüberschuss liegt nach Verbesserung in dem Bereich Hausbewirtschaftung (+275,5 T€) und Kapitaldisposition/Steuern (+1,2 T€) sowie bei gleichzeitiger Verschlechterung in den Bereichen Mitgliederbetreuung (-4,3 T€), Andere Lieferungen und Leistungen (-22,9 T€) und außerordentliche Rechnung (-16,0 T€) um 233,5 T€ über dem Ergebnis des Vorjahres.

Die Gesamtkapitalrentabilität (Verhältnis der Summe aus Jahresergebnis vor Ertragsteuern und Fremdkapitalzinsen zu der Bilanzsumme) beträgt 1,1% (i.V. 0,9%). Die Eigenkapitalrentabilität mit 1,1% (i.V. 0,1%) 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 2023 war eine sehr geringe Verzinsung gegeben.

Finanzlage

Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war zum Bilanzstichtag und während des Geschäftsjahres 2023 jederzeit gesichert. Das Unternehmen ist seinen laufenden Verpflichtungen stets pünktlich nachgekommen.

Die Kapitaldienstdeckung mit 52,2% (i.V. 56,8%) gibt an, wie viel aus den Mieteinnahmen für den laufenden Kapitaldienst (Zins- und Tilgungszahlungen für die Objektfinanzierungsmittel) zu leisten ist. Die Zinsdeckung mit 11,5% (i.V. 12,8%) zeigt den Anteil der Zinsaufwendungen an den Mieteinnahmen. Somit liegt die Tilgungsleistung bei 40,7% (i.V. 44,0%). Die Genossenschaft verwendet somit rund 41% 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 254.886,06 € ab. Durch die hohen Instandhaltungsausgaben und die fehlenden Verkäufe konnte ein höherer Gewinn nicht erzielt werden. In die gesetzliche Rücklage werden 25.500,00 € eingestellt. Der verbleibende Bilanzgewinn soll für eine Ausschüttung einer Dividende an unsere Mitglieder dienen.

III. BERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes

Im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat schlägt der Vorstand der Mitgliederversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinnes von 229.386,06 € vor:

Zuweisung zur freien Rücklage	79.826,34 €
-------------------------------	-------------

Auszahlung einer Dividende von 3,00 % auf dividendenberechtigte Geschäftsguthaben zum 01.01.2023	149.559,72 €
--	--------------

	<u>229.386,06 €</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.

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 haben sich die Materialpreise deutlich erhöht und es fehlt Fachpersonal in der Baubranche, 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. 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 stark 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 30.06.2024 sind in Ginsheim-Gustavsburg 17.178 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 9,00 € - 12,00 € pro m² Wohnfläche und Monat werden stärker nachgefragt.

III. BERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR

Wirtschaftsplan und Ausblick

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 2024 wird im ordentlichen Bereich aufgrund von Ausgaben im Bereich Heizungsanlagen und Balkonsanierungen ein positives Ergebnis von 207,7 T€ erwartet; außerordentliche Erträge durch den Verkauf von Objekten in der Arbeiterwohnsiedlung AWS wurden nicht eingeplant. Somit erwarten wir unter Berücksichtigung der Steuern ein Jahresüberschuss von 164,2 T€.

Bezüglich der Vermögens- und Finanzlage im Jahre 2024 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 Jahren 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. Zuschüsse erhalten wir von der BAFA.

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 ins 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.

IV. BILANZ ZUM 31.12.2023 | AKTIVA

A Anlagevermögen	31.12.2023		31.12.2022	
	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		3.367,00		6.067,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	82.252.202,21		85.357.090,59	
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.196.031,33		1.213.743,33	
3. Grundstücke ohne Bauten	1.334.813,60		1.334.813,60	
4. Technische Anlagen und Maschinen	120.697,00		132.013,00	
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	203.179,00		165.608,00	
6. Anlagen im Bau	1.228.751,06		89.726,57	
7. Bauvorbereitungskosten	47.819,65		12.621,09	
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	86.383.493,85	0,00	
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen	401.500,00		401.500,00	
2. Andere Finanzanlagen	1.450,00	402.950,00	1.450,00	
Anlagevermögen insgesamt		86.789.810,85	88.714.633,18	
B Umlaufvermögen				
I. Andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	2.062.082,25		1.946.216,69	
2. Andere Vorräte	104.095,47	2.166.177,72	97.437,88	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	8.820,92		19.380,81	
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	23.340,05		82.518,22	
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.101,71		0,00	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	205.495,58	239.758,26	247.518,50	
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		428.730,58	1.439.066,65	
Umlaufvermögen insgesamt		2.834.666,56	3.832.138,75	
C Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten	95.584,00		105.532,00	
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	48.929,80	144.513,80	48.359,18	
Summe der Aktiva		89.768.991,21	92.700.663,11	

IV. BILANZ ZUM 31.12.2023 | PASSIVA

A Eigenkapital	Euro	31.12.2023 Euro	31.12.2022 Euro
I. Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	93.685,00		107.836,00
- der verbleibenden Mitglieder	5.027.316,71		4.985.323,99
- aus gekündigten Anteilen	615,00	5.121.616,71	3.485,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 718,29 € (i.V. 2.472,29 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 25.500,00 € (i.V. 2.250,56 €)	2.180.500,00		2.155.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	4.176.000,00		4.176.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn 2023 eingestellt 0,00 € (i.V. 441.177,34 €) 2023 entnommen 0,00 € (i.V. 127.016,79 €)	10.928.347,93	17.284.847,93	10.928.347,93
III. Bilanzgewinn / Bilanzverlust			
1. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	254.886,06		21.332,67
2. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	25.500,00		2.250,56
3. Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen (i.V. Entnahme)	0,00	229.386,06	127.016,79
Eigenkapital insgesamt		22.635.850,70	22.502.091,82
B Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.213.537,00		1.232.594,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	139.053,23	1.352.590,23	124.472,43
C Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	59.604.767,60		62.989.590,05
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.308.969,34		3.354.660,27
3. Erhaltene Anzahlungen	2.258.569,12		2.032.847,15
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	24.486,77		21.058,42
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	544.756,59		399.632,39
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		4.590,01
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 33.893,50 € (i.V. 37.274,10 €) davon im Rahmen der Sozialen Sicherheit 0,00 € (i.V. 0,00 €)	39.000,86	65.780.550,28	39.126,57
Summe der Passiva		89.768.991,21	92.700.663,11

V. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

01.01.2023 bis 31.12.2023

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.196.891,62		7.831.626,13
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	544.890,65	8.741.782,27	500.209,19
2. Erhöhung (i.V. Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		115.865,56	-64.863,27
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		329.578,99	260.229,79
4. Sonstige betriebliche Erträge		143.040,54	74.670,18
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.508.565,78		3.291.555,99
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	46.625,80	3.555.191,58	49.687,46
Rohergebnis		5.775.075,78	5.260.628,57
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.614.320,57		1.364.972,93
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 121.483,10 €) (i.V. 107.026,26 €)	445.303,57	2.059.624,14	369.781,79
7. Abschreibung auf das Anlagevermögen		1.919.884,19	1.930.989,67
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen (davon nach Art.67 Abs.1+2 EGHGB 25.500,00 €) (i.V. 25.500,00 €)		487.241,62	464.267,20
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		48,00	48,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		780,00	328,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		744.800,47	780.263,68
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		564.353,36	350.729,30
13. Sonstige Steuern		309.467,30	329.396,63
14. Jahresüberschuss		254.886,06	21.332,67
15. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		25.500,00	2.250,56
16. Entnahme aus Ergebnisrücklagen		0,00	127.016,79
Bilanzgewinn		229.386,06	146.098,90

VI. ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

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 2023 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

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

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 329.578,99 €.

Anlagevermögen

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 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 2023 einen weiteren Teilbetrag von € 25.500,00 zugeführt. Danach beträgt der nicht passivierte Unterschiedsbetrag noch € 25.260,00. Der Rechnungszinsfuß beträgt 1,83 %; 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 € 7.350,00. 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 € 22.154,00 (Vorjahr € 45.381,81) Beträge aus Aufzinsungen.

C. Angaben zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

I. Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuch- ungen +/-	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2023	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2023	Abschreibungen im Geschäftsjahr +	Veränderung der Abschreibung i.Z. mit Abgängen /.	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2023	Buchwert 31.12.2023	Buchwert 31.12.2022	Fremdkapital- Zinsen im Geschäftsjahr
	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	16.223,73	2.700,00	0,00	18.923,73	3.367,00	6.067,00	0,00
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke mit Wohnbauten	111.919.259,48	327.786,68	1.612.646,42	0,00	110.634.399,74	26.562.168,89	1.820.028,64	0,00	28.382.197,53	82.252.202,21	85.357.090,59	0,00
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.560.191,38	0,00	0,00	0,00	1.560.191,38	346.448,05	17.712,00	0,00	364.160,05	1.196.031,33	1.213.743,33	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	25.461,70	11.316,00	0,00	36.777,70	120.697,00	132.013,00	0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	569.723,21	105.698,55	595,00	0,00	674.826,76	404.115,21	68.127,55	595,00	471.647,76	203.179,00	165.608,00	0,00
6. Anlagen im Bau	89.726,57	1.139.024,49	0,00	0,00	1.228.751,06	0,00	0,00	0,00	0,00	1.228.751,06	89.726,57	10.323,30
7. Bauvorbereitungskosten	12.621,09	35.198,56	0,00	0,00	47.819,65	0,00	0,00	0,00	0,00	47.819,65	12.621,09	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
	115.643.810,03	1.607.708,28	1.613.241,42	0,00	115.638.276,89	27.338.193,85	1.917.184,19	595,00	29.254.783,04	86.383.493,85	88.305.616,18	10.323,30
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	116.069.050,76	1.607.708,28	1.613.241,42	0,00	116.063.517,62	27.354.417,58	1.919.884,19	595,00	29.273.706,77	86.789.810,85	88.714.633,18	10.323,30

In den "Rechnungsabgrenzungsposten" sind Geldbeschaffungs-
kosten in Höhe von 95.584,00 € enthalten.

Die "Sonstigen Rückstellungen" setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	€
- Kosten der Hausbewirtschaftung	8.000,00
- Jubiläumszusagen	13.986,00
- Berufsgenossenschaft	2.331,64
- Abschlusskosten	30.170,00
- Prüfungskosten	33.000,00
- Steuerberatungskosten	16.636,75
- Urlaubsansprüche	34.928,84
Gesamt	139.053,23

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

Verbindlichkeiten

	insgesamt Euro	davon Restlaufzeit			davon gesichert Euro	Art der Sicherung*
		unter 1 Jahr Euro	1 - 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro		
- gegenüber Kreditinstituten [Vorjahr]	59.604.767,60 [62.989.590,05]	2.396.544,89 [2.570.034,12]	9.215.324,66 [9.085.997,73]	47.992.898,05 [51.333.558,20]	56.978.616,66 [60.209.357,22]	GPR
- gegenüber anderen Kreditgebern [Vorjahr]	3.308.969,34 [3.354.660,27]	45.817,40 [45.690,93]	179.888,60 [180.540,90]	3.083.263,34 [3.128.428,44]	3.308.969,34 [3.354.660,27]	GPR
- Erhaltene Anzahlungen [Vorjahr]	2.258.569,12 [2.032.847,15]	2.258.569,12 [2.032.847,15]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	
- aus Vermietung [Vorjahr]	24.486,77 [21.058,42]	24.486,77 [21.058,42]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	
- aus Lieferungen und Leistungen [Vorjahr]	544.756,59 [399.632,39]	526.853,44 [388.765,97]	17.903,15 [10.866,42]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	
- gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht [Vorjahr]	0,00 [4.590,01]	0,00 [4.590,01]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	
Sonstige Verbindlichkeiten [Vorjahr]	39.000,86 [39.126,57]	39.000,86 [39.126,57]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	
Gesamtbetrag [Vorjahr]	65.780.550,28 [68.841.504,86]	5.291.272,48 [5.102.113,17]	9.413.116,41 [9.277.405,05]	51.076.161,39 [54.461.986,64]	60.287.586,00 [63.564.017,49]	

Zum Bilanzstichtag waren Betriebskosten (Wasser/Kanal, Heizung, Sonstige Betriebskosten) im Gegenwert von
2.062.082,25 € 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	8.820,92	[19.380,81]	84,32	[324,32]
- aus Verkauf von Grundstücken	0,00	[0,00]	0,00	[0,00]
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	23.340,05	[82.518,22]	0,00	[0,00]
- gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.101,71	[0,00]	0,00	[0,00]
Sonstige Vermögensgegenstände	205.495,58	[247.518,50]	86.489,98	[84.648,73]
Gesamtbetrag	239.758,26	[349.417,53]	86.574,30	[84.973,05]

*GPR = Grundpfandrecht

Unter den „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ werden aufgelaufene Zinsen in Höhe von 41.023,64 € sowie aufgelaufene Tilgungsleistungen in Höhe
von 80.672,36 € 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 4.173,30 €, aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten 6,98 €, aus der Auflösung von Rückstellungen 2.655,70 €, Eintrittsgelder und Bearbeitungsgebühren 2.140,00 € sowie andere ordentliche Erträge 134.064,56 €.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen in der Bilanz nicht ausgewiesene Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von 36.190,84 €. Weiterhin bestehen in der Bilanz nicht ausgewiesene Verpflichtungen aus beauftragten Bauleistungen in Höhe von 87.516,94 €.

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

Eigenkapital zum	31.12.2022	1.751.442,12 Euro
Jahresfehlbetrag	2022	57.967,74 Euro

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	9	1
Technische Mitarbeiter	4	0
Gewerbliche Mitarbeiter	10	0
	23	1

Im Geschäftsjahr 2023 wurde kein Auszubildender beschäftigt.

4. Mitgliederbewegung	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme Euro
Anfang 2023	2.260	24.332	577.769,00
Zugang 2023	83	796	21.218,95
Abgang 2023	71	601	18.151,15
Ende 2023	2.272	24.527	580.836,80

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich erhöht um	41.992,72 Euro
Die Haftsummen verminderten sich um	3.067,80 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

VI. ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

7. Mitglieder des Vorstandes	Norbert Kühn Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft Vorsitzender
	Nina von Neumann Dipl.-Ing. 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

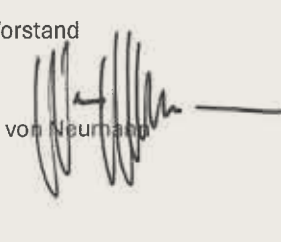
Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von 229.386,06 € wie folgt zu verwenden:

a) Zuweisung zur freien Rücklage	79.826,34 €
b) Auszahlung einer Dividende auf dividendenberechtigte Guthaben	149.559,72 €
	<u>229.386,06 €</u>

Ginsheim-Gustavsburg, den 13. Juni 2024

Der Vorstand

 Kühn

 von Neumann



VII. BERICHT DES AUFSICHRATES

Die Bilanz nebst Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang sowie das Inventar und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 wurde am 13.06.2024 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 2023 führte der Aufsichtsrats-Prüfungsausschuss zwei Buch- und Kassenprüfungen durch. Die Prüfungsergebnisse sind in der jeweiligen Niederschrift ausführlich beschrieben. Ferner findet in der Zeit vom 29. Juli bis 08. August 2024 die jährliche Revision durch den Prüfungsverband statt. Der Prüfungsbericht für das Jahr 2023 wird in der 110. ordentlichen Mitgliederversammlung zur Kenntnisnahme vorgelegt.

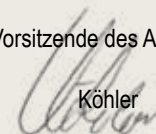
Im Jahre 2023 fanden vier gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand statt; des Weiteren weist das Vorstandsprotokollbuch zwölf Vorstandssitzungen während des Jahres 2023 aus.

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 13.06.2024

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Köhler

VIII. AUSBLICK



Nachhaltigkeit

Im alltagssprachlichen Verständnis sagt die Begrifflichkeit „Nachhaltig“ aus, dass etwas noch lange Zeit andauern, bestehen, nachwirken oder sein kann bzw. soll, nachdem es gebaut, begonnen und/oder in Bewegung gesetzt wurde. Umweltverschmutzung und natürlich schwindende Ressourcen verpflichtend immer mehr zu stärkerem Handeln.



Digitale Neuerungen

Mit einem selbstaufgelegten Digitalisierungsfahrplan möchte die Baugenossenschaft in den kommenden Jahren weitere Digitalisierungsthemen umsetzen. Die anstehenden Themen werden, soweit sinnvoll und technisch möglich, in den nächsten 2-3 Jahren umgesetzt. Hierbei werden verschiedene Themen entsprechend priorisiert.



Nachhaltigkeitsbericht

Künftig wird eine jährliche Nachhaltigkeitsberichtserstattung auch für die Baugenossenschaft Mainspitze verpflichtend sein. Die Nachhaltigkeitsberichtserstattung ist eine gesetzliche Pflicht für Unternehmen, die bestimmte Kriterien erfüllen. Der Nachhaltigkeitsbericht ist ein Dokument, das zeigt, wie ein Unternehmen seine ökologischen, sozialen und ökonomischen Ziele verfolgt und welche Auswirkungen es auf die Umwelt und Gesellschaft hat.



Aus- und Weiterbildung/Fachkräftemangel

In den Zeiten des Fachkräftemangels und zahlreichen Gesetzesänderungen ist die regelmäßige Aus- und Weiterbildung von Mitarbeitern in den unterschiedlichen Fachbereichen unumgänglich.

Was tut die Baugenossenschaft?

- Sicherung der biologischen Vielfalt durch Anlegen von Blühflächen und eines Artengartens.
- Wiederverwendbares Material wird bei Reparaturen aus- bzw. wieder eingebaut
- Zusammenarbeit mit ortsansässigen Unternehmen, um Fahrwege möglichst kurz zu halten, damit verringert sich auch der Co2-Ausstoss. Lieferketten werden kurz gehalten.

- Einführung der mobilen Wohnungsabnahme/übergabe. Der Austausch notwendiger Daten und Informationen zwischen Baugenossenschaft, Mieter und Versorgungsunternehmen geht schneller.
- Digitaler Mietvertrag - Ein digitaler Mietvertrag verkürzt die Zeit zwischen der Vereinbarung der Mietvertragsbedingungen und der tatsächlichen Unterzeichnung des Mietvertrages. Zudem werden Ressourcen geschont bzw. eingespart.

- Entsprechende Vorarbeiten sind zu leisten und notwendige Daten hausintern zu sammeln. Hier wird die Baugenossenschaft vom Verband der Wohnungswirtschaft (VdW Südwest) bzgl. der Grundlagenermittlung und der Erstellung eines Nachhaltigkeitsberichtes begleitet und unterstützt.

- Zum 01.08.24 wird ein neuer Auszubildender seine Ausbildung bei der Baugenossenschaft beginnen. Mit einem dann erfolgreichen Abschluss wird dem Fachkräftemangel in der Wohnungswirtschaft entgegengetreten.
- Zu Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen, die mittlerweile überwiegend digital stattfinden, melden sich die Mitarbeiter der Baugenossenschaft regelmäßig an, so dass diese im Bereich Mietrecht immer aktuell sind.



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