



Gemeinnützige  
Wohnstätten-  
Genossenschaft Mainz e.G.

55131 Mainz  
Untere Zahlbacher Straße 44  
Gegründet: 11. April 1896  
Eingetr. bei Registergericht  
Mainz: GnR 0208

Telefon: (06131)38 78 64  
Telefax: (06131)38 30 64  
Internet: [www.gem-wohnstaetten-mainz.de](http://www.gem-wohnstaetten-mainz.de)  
E-Mail: [info@gem-wohnstaetten-mainz.de](mailto:info@gem-wohnstaetten-mainz.de)

## Geschäftsbericht 2012

## **Bericht des Vorstands**

### **L a g e b e r i c h t**

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahresdurchschnitt 2012 weiter gewachsen: Um 0,7 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. Zwar stieg in den beiden vorangegangenen Jahren das BIP sehr viel kräftiger (2010 um 4,2 % und 2011 um 3,0 %), allerdings handelte es sich dabei um Aufholprozesse nach der weltweiten Wirtschaftskrise 2009.

Die Entwicklung der Mietpreise im Regionalmarkt zeigt weiterhin steigende Tendenzen. Mainz liegt mit seinem Mietniveau erneut unter den TopTen der großen Städte in Deutschland. Hinzu kommen weitere Steigerungen der Betriebskosten, insbesondere der Energieversorgung und der Grundbesitzabgaben (Müllabfuhr, Straßenreinigung usw.), die das Wohnen in unserer Region weiter verteuern.

Genossenschaftliches Wohnen bleibt unter diesen Rahmenbedingungen eine interessante Alternative zum privaten bzw. kommunalen Wohnungsmarkt, auch wenn die dabei oft vorhandenen Wartelisten in Kauf genommen werden müssen. Die konstante Entwicklung der Mitgliederzahlen ist Beleg für diesen Trend.

Die Mieten in unserer Genossenschaft liegen weiterhin unter bzw. am unteren Bereich der durchschnittlichen Mieten des Mietspiegels der Stadt Mainz.

Ein zunehmender Renovierungsbedarf bei freiwerdenden Wohnungen mit vorausgegangener längerer Mietdauer, der neben der Erneuerung der Elektrotechnik regelmäßig auch eine Prüfung der Möglichkeiten einer Ausstattung mit Bad und Heizung umfasst, führt zu einer Anhebung des Instandhaltungsbudgets. Verbunden mit einem höheren Standard bei der Ausgestaltung des präventiven Brandschutzes führt dies zu steigenden Ausgabepositionen, deren Refinanzierungsnotwendigkeit sich auch die Mitglieder nicht verschließen können.

Mit einer sukzessiven Steigerung des Ausstattungsstandards der Wohnungen im Zuge der Mieterfluktuation trägt die Genossenschaft dem bereits im letzten Jahr beschriebenen Phänomen einer steigenden Zahl an Wohnungssuchenden bei gleichzeitiger Abnahme an Bewerbungen für ausgeschriebene Wohnungen Rechnung und reagiert auf das Auswahlverhalten der Interessent/innen bei der Entscheidung für eine Wohnung.

Allerdings lässt auch eine verminderte Zahl an Bewerbungen auf ausgeschriebene Wohnungen eine Vergabeentscheidung regelmäßig zu.

Der Wohnungsbestand der Gemeinnützigen Wohnstätten-Genossenschaft Mainz e. G. umfasste zum 31.12.2012 insgesamt 793 Wohnungen (davon 16 in öffentlicher Förderung), 8 gewerbliche Einheiten und 28 Garagen. Die Mieterfluktuation liegt bei rund 7,5 % (60 WE) inkl. der Umzüge im eigenen Wohnungsbestand und bleibt damit weiterhin deutlich unter der vom Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. ermittelten durchschnittlichen Fluktuationsrate.

Die Optimierung des Leerstandmanagements trägt dazu bei, die derzeitige Leerstandquote von rd. 1,1 %, die im Kennzahlenvergleich nicht auffällig ist, auf niedrigem Niveau zu halten.

Die Verwaltungsorgane haben die erforderlichen Beschlüsse in 25 Vorstandssitzungen und 3 gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat gefasst.

Bei der Verwaltung und Betreuung der Mitglieder durch Geschäftsstelle, Vorstand und Aufsichtsrat werden die gesellschaftlichen Herausforderungen z. B. des demografischen Wandels, der kulturellen Vielfalt und des Trends zu neuen Haushaltstypen ebenso berücksichtigt wie die zunehmenden Erwartungen der Mitglieder in preiswerte, aber einem modernen Ausstattungsstandard entsprechende Wohnräume. Die Pflege des genossenschaftlichen Gedankens ist als handlungsleitendes Element in unserer Genossenschaft verankert.

Zur dauerhaften Erhaltung des Immobilienbestandes werden kontinuierlich Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der verfügbaren Mittel durchgeführt.

Aufgrund des Alters der Gebäude bleiben in den kommenden Jahren Investitionen vorrangig in die Bausubstanz, vor allem in Dächer, Fassaden und - als besonderer Schwerpunkt - vor allem in vorbeugende Brandschutzmaßnahmen. Die kontinuierliche Anpassung des mittelfristigen Instandhaltungsplans der Genossenschaft erfolgt unter Berücksichtigung dieser Prioritäten sowie aktueller Entwicklungen.

Mögliche Risikofelder werden von den Organen durch ein strukturiertes Risikomanagement beobachtet und kontinuierlich auf Abweichungen hin überwacht. Darüber hinaus dienen quartalsweise Berichterstattungen zum regelmäßigen Controlling des Finanzstatus, der Zielerreichung und des Kostenmanagements.

Risiken, die die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft negativ beeinflussen, sind im Berichtsjahr nicht erkennbar.

**Die Vermögensstruktur der Genossenschaft stellt sich nach der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2012 und 2011 wie folgt dar:**

Die Vermögenslage der Genossenschaft und die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2012		31.12.2011	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	8.884,8	74,0	9.059,0	75,1
Umlaufvermögen	3.126,3	26,0	3.006,2	24,9
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>12.011,1</b>	<b>100</b>	<b>12.065,2</b>	<b>100</b>
Rückstellungen und Verbindlichkeiten	6.590,3		6.761,6	
Reinvermögen	5.420,8		5.303,6	
Reinvermögen am Jahresanfang	5.303,6		4.981,3	
<b>Vermögensminderung/-mehrung</b>	<b>117,2</b>	<b>2,2%</b>	<b>322,3</b>	<b>6,5%</b>

Das Reinvermögen verzeichnet eine Erhöhung von TEUR 117,2. Gemessen am Gesamtvermögen beträgt das Anlagevermögen mit TEUR 8.884,8 = rd. 74,0 %, und das Umlaufvermögen mit TEUR 3.126,3 = rd. 26,0 %. Nach Gegenüberstellung der Fremdmittel in Höhe von TEUR 6.590,3 verbleibt ein Reinvermögen in Höhe von TEUR 5.420,8. Dieses hat sich im Vergleich zum Jahresanfang um TEUR 117,2 = rd. 2,2 % erhöht.

**Kapitalstruktur**

	31.12.2012		31.12.2011	
	TEUR	%	TEUR	%
Geschäftsguthaben	1.985,7		1.968,1	
Rücklagen	3.358,6		3.259,7	
Bilanzgewinn	76,5		75,8	
<b>Eigenkapital vor Dividenden-</b> <b>ausschüttung</b>	<b>5.420,8</b>	<b>45,1</b>	<b>5.303,6</b>	<b>43,9</b>
Rückstellungen	296,1	2,5	315,0	2,7
Verbindlichkeiten	6.294,2	52,4	6.446,6	53,4
<b>Gesamtkapital</b>	<b>12.011,1</b>	<b>100</b>	<b>12.065,2</b>	<b>100</b>

Das Eigenkapital der Genossenschaft vor Dividendenausschüttung beläuft sich zum 31.12.2012 auf TEUR 5.420,8 und stellt einen relativen Anteil am Gesamtkapital von rd. 45,1 % (Vorjahr 44,0 %) dar. Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel, gemessen am Gesamtkapital, beträgt TEUR 5.176,9 = 43,1 % (Vorjahr 45,0 %).

## Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2012 schließt mit einem Jahresüberschuss von EUR 175.434,0

Die Ergebnisse der Betriebsleistungsbereiche stellen sich wie folgt dar:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Umsatzerlöse	3.163,4	3.099,0
Bestandsveränderungen	71,2	53,1
Sonstige betriebliche Erträge	30,8	80,8
Betriebskosten	806,0	770,7
Grund-/Sonstige Steuern	134,2	72,0
Instandhaltungskosten	994,5	984,3
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	11,3	3,5
Personalaufwand	530,9	529,2
Abschreibungen auf Sachanlagen	191,3	191,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	207,3	112,4
Zinsaufwendungen	232,7	248,4
Hausbewirtschaftung/Sonstiges Ergebnis	157,2	320,8
Zinserträge/-ergebnis	21,9	20,3
Kap.Ertrag/Körperschaftsteuer	-3,7	-3,6
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>175,4</b>	<b>337,5</b>

Die Ertragslage wird weiterhin vom Hausbewirtschaftungsergebnis und den Instandhaltungsaufwendungen bestimmt.

Gemäß § 40 Absatz 2 der Satzung werden mindestens 10 % des Jahresüberschusses in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Im Geschäftsjahr 2012 wurden 17.543,0 EUR der gesetzlichen Rücklage zugeführt.

Ferner wurden 81.358,87 EUR in die andere Ergebnisrücklage eingestellt. Hieraus ergibt sich ein Bilanzgewinn 2012 in Höhe von 76.532,13 EUR.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn von 76.532,13 EUR auszuschütten. Gemäß dem dividendenberechtigten Guthaben zum 01.01.2012 entspricht dies einer Dividende von 4%.

Nach dem vom Vorstand aufgestellten Wirtschaftsplan für 2013 ergibt sich ebenfalls ein positives Ergebnis.

Die nachhaltige Rentabilität wird auch weiterhin vor allem durch die Höhe der jährlich anfallenden Instandhaltungs- und Modernisierungskosten im Rahmen von baulich-energetischen Maßnahmen entsprechend beeinflusst.

## Finanzlage

Die finanziellen Verpflichtungen konnten jederzeit erfüllt werden.

Die Berechnungen zur Finanzlage der Genossenschaft ergeben unter Beachtung der mittelfristigen Instandhaltungs- und Modernisierungspläne eine Finanzreserve, die eine Aufnahme entsprechender Fremdmittel zunächst nicht erfordert.

## Ausblick

Insgesamt ist die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage als geordnet zu bezeichnen. Nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten. Die Genossenschaft richtet auch in den kommenden Jahren neben der Bestandsverwaltung ihr Augenmerk verstärkt auf notwendige Maßnahmen zur Erhaltung der Bausubstanz.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

## Bilanz zum 31.12.2012

<u>AKTIVA</u>	Geschäftsjahr	Vorjahr
EUR	EUR	EUR
<b><u>A. Anlagevermögen</u></b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	12.844,00 €	19.851,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	8.647.631,98	8.816.488,98
2. Grundstücke mit anderen Bauten	189.548,67	193.290,67
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>33.382,00</u>	<u>29.038,00</u>
III. Andere Finanzanlagen	1.352,00 €	352,00
Anlagevermögen insgesamt	8.884.758,65	9.059.020,65
<b><u>B. Umlaufvermögen</u></b>		
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	892.636,35	821.418,11
2. Andere Vorräte	<u>74.097,22</u>	<u>29.463,21</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	12.754,45	18.598,97
2. Forderungen aus anderen Lieferungen u. Leistungen	27.265,84	22.135,46
3. Sonstige Vermögensgegenstände	4.939,69	0,00
	44.959,98	<u>0,00</u>
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>2.114.661,09</u>	<u>2.114.615,19</u>
<b>Bilanzsumme</b>	<b><u>12.011.113,29</u></b>	<b><u>12.065.251,59</u></b>

**Bilanz zum 31.12.2012**

<b>PASSIVA</b>	Geschäftsjahr		Vorjahr
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
<b><u>I Eigenkapital</u></b>			
<b><u>A Geschäftsguthaben</u></b>			
aus geschiedener Mitglieder	38.275,64		54.177,21
verbleibender Mitglieder	1.935.708,75		1.913.303,37
gekündigte Anteile (rückständig fällige Einzahlungen. aus Geschäftsanteilen € 12.854,97)	<u>11.700,00</u>	1.985.684,39	<u>600,00</u>
<b><u>B Ergebnisrücklagen</u></b>			
1. Gesetzliche Rücklage (davon Einstellg. aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr € 17.543,00; i. Vj. € 33.753,00)	678.475,55		660.932,55
2. Bauerneuerungsrücklage davon Einstellungen € 0,00; i. Vj 0,00)	1.780.500,98		1.780.500,98
3. Andere Ergebnisrücklagen (davon Einstellg. aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr € 81.358,87; i. Vj. 227.998,77)	860.125,58		778.766,71
4. Stiftungsrücklage	<u>39.500,00</u>	3.358.602,11	39.500,00
<b><u>C Bilanzgewinn</u></b>			
Jahresüberschuss	175.434,00		337.534,01
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>98.901,87</u>		261.751,77
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		5.420.818,63	5.303.563,06
<b><u>II Rückstellungen</u></b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	169.134,32		164.310,32
2. Sonstige Rückstellungen	<u>127.000,00</u>	296.134,32	<u>150.705,78</u>
<b><u>III Verbindlichkeiten</u></b>			
1. gegenüber Kreditinstituten	4.772.879,42		5.009.653,40
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	403.999,32		417.959,07
3. Erhaltene Anzahlungen	848.252,53		833.321,52
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.526,67		18.201,90
5. Verbindlichkeiten aus Lieferg.und Leistg.	130.970,04		72.127,68
6. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 100.349,84) Vorjahr € 80589,60 (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00; Vorjahr € 0,00)	<u>117.532,36</u>	6.294.160,34	95.408,86
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>12.011.113,29</u></b>	<b><u>12.065.251,59</u></b>



**Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit  
vom 01.01.2012 bis 31.12.2012**

		<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
1. <b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung		3.147.617,98	3.069.923,50
aus anderen Lieferungen u. Leistungen		15.787,86	29.032,46
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (i.Vj.Verminderung)		71.218,24	53.126,23
3. Sonstige betriebliche Erträge		30.767,88	80.845,10
		<hr/> 3.265.391,96	<hr/> 3.232.927,29
4. Aufwendungen f. bezogene Lieferungen u. Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>1.811.785,18</u>	<u>1.758.496,66</u>
5. <b>Rohergebnis</b>		1.453.606,78	1.474.430,63
6. Personalaufwand			
a) Löhne + Gehälter	412.479,52		406.524,84
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 27.497,66; i. Vj. € 32.856,08)	118.442,12	530.921,64	122.705,48
7. Abschreibungen auf Sachanlagen		191.265,29	191.640,30
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		207.246,97	112.360,87
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		21.869,15	20.340,90
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<hr/> 232.730,78	<hr/> 248.423,98
11. <b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		313.311,25	413.116,06
12. Steuern vom Einkommen		3.681,44	3.615,91
13. Sonstige Steuern		<hr/> 134.195,81	<hr/> 71.966,14
14. <b>Jahresüberschuss</b>		175.434,00	337.534,01
15. Einstellung in Ergebnisrücklagen		98.901,87	261.751,77
16. Entnahme aus Ergebnisrücklagen		<hr/> 0,00	<hr/> 0,00
17. <b>Bilanzgewinn</b>		<hr/> <b>76.532,13</b>	<hr/> <b>75.782,24</b>

## ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012

### **A Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt-VO), wobei bei der Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

### **B Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten und eigenen Verwaltungs- und Betriebsleistungen zusammen.

Die Bewertung der Vorräte (Heizölbestände) erfolgte zu Anschaffungskosten, die nach dem Fifo-Verfahren bewertet werden.

Fremdkapitalzinsen wurden in die aktivierten Herstellungskosten nicht einbezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Grundstücke mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren (1%) bei Althausbesitz, von 80 Jahren (1,25%) bei Neubauten.
- Für vier im Geschäftsjahr 2002 umfangreich modernisierte Altbauten wurde die Nutzungsdauer um weitere 20 Jahre verlängert. Die in der Pos. Grundstücke mit anderen Bauten ausgewiesenen technischen Anlagen eines Parkplatzes, werden über eine Nutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode und Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 10 und 25%.

Die Bewertung der Vorräte erfolgte zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Die unfertigen Leistungen (Betriebskosten) setzen sich aus umlagefähigen Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen.

Die Heizölbestände sind nach den Anschaffungspreisen der zuletzt bezogenen Lieferungen bewertet.

Bei den zu Nennwerten angesetzten Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde allen erkennbaren Risiken durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Pensionsrückstellungen:

Sie wurden nach dem Anwartschaftsverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 5,05% bei einer angenommenen Restlaufzeit

von 15 Jahren sowie ein Rententrend von 2,0% zugrunde gelegt. Fluktuation und Gehaltstrend sind mit 0,0% angesetzt.

Am 31. Dezember 2012 betragen die nicht durch Rückstellungen ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen 264,7 TEUR.

Sonstige Rückstellungen:

Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

### **C Angaben zur Bilanz**

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

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen +/-	Zuschreibungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert 31.12.2012
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. Sachanlagen</b>								
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	35.033,60	0,00	0,00	0,00	0,00	7.007,00	22.189,60	12.844,00
2. Grundstücke mit Wohnbauten	14.331.625,49	0,00	0,00	0,00	0,00	168.857,00	5.683.993,51	8.647.631,98
3. Grundstücke mit anderen Bauten	259.413,27	0,00	0,00	0,00	0,00	3.742,00	69.864,60	189.548,67
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	74.859,00	16.003,29	0,00	0,00	0,00	11.659,29	57.480,29	33.382,00
<b>B. Finanzanlagen</b>	352,00	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.352,00
<b>Gesamtsumme</b>	14.701.283,36	17.003,29	0,00	0,00	0,00	191.265,29	5.833.528,00	8.884.758,65

Bei „Andere Finanzanlagen“ handelt es sich um die Geschäftsguthaben bei der Genobank Mainz eG, der Mainzer Volksbank, der Sparda-Südwest eG, Mainz und der Mainzer Energiegenossenschaft eG mit einer Haftsumme von insgesamt EUR 1.352,00. Mit einer Inanspruchnahme aus der Haftung wird nicht gerechnet.

Die Position „Andere Vorräte“ betreffen die Heizölvorräte mit EUR 67.487,55.

Die Forderungen aus Vermietung und die sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar:

Forderungen aus Vermietung	EUR	12.754,45	(Vj. EUR	18.598,97)
Sonstige Vermögensgegenstände	EUR	27.265,84	(Vj. EUR	22.135,46)

Davon Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr EUR 0,00 (Vj. EUR 0,00)

Sonstige Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für geplante Vermessungen	EUR	100.000,00
Rückstellungen für Prüfungskosten	EUR	16.500,00
Rückstellungen für Berufsgenossenschaft	EUR	3.000,00
Rückstellungen für Bilanzierungsaufwand	EUR	<u>7.500,00</u>
	EUR	<u>127.000,00</u>

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

( in Klammern Vorjahreszahlen )

Verbindlichkeiten (Vorjahr)	insgesamt	davon Restlaufzeiten			davon gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.772.879,42 (5.009.653,40)	189.275,88 (167.263,02)	1.404.518,75 (713.564,58)	3.179.084,79 (4.128.825,80)	4.772.879,42 (5.009.653,40)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	403.999,32 (417.959,07)	14.598,14 (13.959,75)	389.401,18 (25.983,21)	0,00 (378.016,11)	403.999,32 (417.959,07)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	848.252,53 (833.321,52)	848.252,53 (833.321,52)	0 0	0 0	0 0	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.526,67 (18.201,90)	20.526,67 (18.201,90)	0 0	0 0	0 0	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	130.970,04 (72.127,68)	130.970,04 (72.127,68)	0 0	0 0	0 0	
Sonstige Verbindlichkeiten	117.532,36 (95.408,86)	117.532,36 (95.408,86)	0 0	0 0	0 0	
<b>Gesamt (Vorjahr)</b>	<b>6.294.160,34 (6.446.672,43)</b>	<b>1.321.155,62 (1.200.282,73)</b>	<b>1.793.919,93 (739.547,79)</b>	<b>3.179.084,79 (4.506.841,91)</b>	<b>5.176.878,74 (5.427.612,47)</b>	<b>GPR GPR</b>

#### Sonstige Verbindlichkeiten:

Steuerschulden	EUR	100.349,84
Im Rahmen der sozialen Sicherheit	EUR	0,00
Mitgliederguthaben	<u>EUR</u>	<u>17.182,52</u>
	EUR	117.532,36
	=====	

Die Verbindlichkeiten aus Steuern beinhalten die noch nicht verrechnete Kapitalertragsteuer aus den Dividendenzahlungen 2007 bis 2011, dem gegenüber besteht bei der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ noch eine Forderung gegen das Finanzamt aus dem Sammelantrag der Vorfinanzierung der Kapitalertragsteuer. Weiterhin enthalten ist die Verbindlichkeit in Höhe von EUR 36.286,68 gem. § 38 KStG aus der Abgeltungssteuer zum EK02 Bestand.

## **D Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

Sollmieten	EUR	2.338.559,45
abzüglich Erlösschmälerungen	EUR	<u>41.105,30</u>
Summe	EUR	2.297.454,15

Umlagen	EUR	835.730,98
abzüglich Erlösschmälerungen	EUR	<u>13.803,26</u>
Summe	EUR	821.927,72

Antennengebühren	EUR	<u>28.236,11</u>
Summe	EUR	28.236,11

Gesamtsumme	EUR	<u>3.147.617,98</u>
-------------	-----	---------------------

Die Erlösschmälerungen betreffen Ausfälle wegen Leerstand.

Die Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen ergibt sich wie folgt:

Bestand 31.12.2012	EUR	892.636,35
Bestand 01.01.2012	EUR	<u>821.418,11</u>
	EUR	71.218,24

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Erstattung Lohnfortzahlung	EUR	19.725,39
Eintrittsgelder, Bearbeitungsgebühr	EUR	4.164,93
Erträge früherer Jahre Mieter	EUR	461,34
Erträge früherer Jahre Mitglieder	EUR	2.544,13
Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellg.	EUR	3.388,00
Erträge aus Anlagenverkäufen	EUR	300,00
Sonst. Erträge	EUR	<u>184,09</u>
	EUR	30.767,88

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

Betriebskosten	EUR	805.955,36
Instandhaltungskosten	EUR	<u>994.495,10</u>
	EUR	1.800.450,46

Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind hauptsächlich sächliche Aufwendungen der Verwaltung enthalten.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen im Wesentlichen die Dauerfinanzierung für Mietobjekte.

In den „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind TEUR 8,2 Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

Bei den sonstigen Steuern handelt es sich überwiegend um Grundsteuern.

## **E Sonstige Angaben**

Die Organe der Genossenschaft haben in der gemeinsamen Sitzung vom 21. August 2008 beschlossen, keinen Antrag gemäß § 34 Abs. 16 KStG auf Fortgeltung der verwendungsabhängigen Körperschaftsteuererhöhungen zu stellen.

Aus diesem Grund war bei der Erstellung der Jahresabschlüsse 2008, 2009, 2010, 2011 und auch 2012 eine Verbindlichkeit gegenüber dem Finanzamt in Höhe von EUR 36.286,68 zu passivieren.

Mitgliederbewegung	Mitglieder	mit Geschäftsanteilen
Stand am 01.01.2012	3.127	6.547
Zugang	126	264
Abgang	<u>83</u>	<u>210</u>
Stand am 31.12.2012	3.170	6.601

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um EUR 22.405,38 erhöht.

Die Zahl der durchschnittlich 2012 beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigung.	Teilzeitbeschäftigte
Kfm. Mitarbeiter/innen	4	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	4	0
Nebenberufliche Mitarbeiter	<u>0</u>	<u>1</u>
	8	2

### **Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:**

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. Franklinstr. 62, 60486 Frankfurt

### **Mitglieder des Vorstandes:**

Maus, Horst (Vorsitzender)  
Glöckner, Anja (stellv. Vorsitzende)  
Krümmelbein, Brunolf  
Christ, Günter  
Lösch, Siegfried

### **Mitglieder des Aufsichtsrates:**

Dr. Grimm, Matthias (Vorsitzender)  
Briese, Kirsten (stellv. Vorsitzende)  
Pfaff, Arnulf  
Huber, Rupert  
Kurz, Claus Jürgen Maria bis 14.06.2012  
Müller, Elfriede  
Finger, Martin  
Hertlein, Ute  
Böcher, Horst  
Streb, Christiane ab 15.06.2012

### F Weitere Angaben

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4% = EUR 76.532,13

Mainz, den 27.05.2013

Gemeinnützige Wohnstätten-Genossenschaft  
Mainz eG

Maus

Glöckner

Krümmelbein

Christ

Lösch



## **Bericht des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat hat sich in seinen Sitzungen sowie anhand regelmäßiger schriftlicher und mündlicher Berichte des Vorstandes eingehend über alle wesentlichen Angelegenheiten der Genossenschaft unterrichtet und von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Er hat selbst oder durch seine Ausschüsse die ihm aufgrund gesetzlicher oder satzungsmäßiger Bestimmungen vorgelegten Einzelvorgänge beraten. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2012 wurden insbesondere der Jahresabschluss 2011, der Wirtschaftsplan 2012, das Risikomanagementsystem, die geplanten Brandschutz- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Berichte des Prüfungs- und des Bauausschusses behandelt.

Der Prüfungsausschuss hat im Geschäftsjahr 2012 mit den ihm zur Verfügung stehenden Mitteln die formelle Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens und des Jahresabschlusses 2011 sowie zum Jahresende den Kassenbestand geprüft. Der Bauausschuss hat die Durchführung von Bauinstandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen beratend begleitet.

Im Geschäftsjahr fanden 5 Sitzungen des Aufsichtsrates, 3 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, 5 Prüfungen des Prüfungsausschusses und 7 Prüfungen bzw. Begehungen des Bauausschusses statt.

Über die Prüfung des Jahresabschlusses 2011 wurde bereits in 2012 berichtet.

Die im laufenden Geschäftsjahr 2013 durchgeführte Prüfung des Jahresabschlusses 2012 hat keine Beanstandungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat festgestellt, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt und der Lagebericht die erforderlichen Angaben enthält.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2012 festzustellen und dem Vorschlag über die Gewinnverwendung zuzustimmen.

Herr Dr. Grimm, Frau Müller und Herr Pfaff scheidern turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus.

Alle drei stehen für eine Wiederwahl zur Verfügung.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitenden für die geleistete Arbeit sowie den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Mainz, den 29.05.2013

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates  
Dr. Matthias C. Grimm