



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
E-Mail: info@gem-wohnstaetten-mainz.de

Geschäftsbericht 2014

Bericht des Vorstands

L a g e b e r i c h t

Die deutsche Wirtschaft zeigte sich auch in 2014 krisenresistent. Das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland stieg 2014 um 1,5 % gegenüber dem Vorjahr.

Dank des Allzeithochs mit 42,7 Mio. Erwerbstätigen, steigender Arbeitseinkommen und des Preisverfalls beim Rohöl nahm die Konsumrate erneut zu, auch die Investitionen zeigten Aufwärtstendenzen.

Beim Wohnungsbau flossen rd. 174 Mrd. Euro in Neubau und Modernisierung und bestätigen die positive Entwicklung, auch aufgrund des weiterhin niedrigen Zinsniveaus, im fünften Jahr in Folge. Die Zahl der neu genehmigten Wohneinheiten und hier vor allem die der Neubauwohnungen im Geschossbau, bleibt konstant hoch.

Doch diese bundesweite Entwicklung führt (noch) zu keiner wirklichen Entspannung in den Ballungszentren. Die Entwicklung der Mietpreise im Regionalmarkt zeigt ungebremst steigende Tendenzen. Mainz liegt mit seinem Mietniveau unter den großen Städten in Deutschland aktuell auf Platz 7.

Diese Rahmenbedingungen verleihen dem genossenschaftlichen Wohnen in unterschiedlichen Formen und der damit verbundenen Erwartung moderater Wohnkosten eine konstante Nachfrage im privaten Wohnungsmarkt.

Die Entwicklung der Mieten in unserer Genossenschaft bestätigen diese Erwartung nachdrücklich, liegen die Nutzungsgebühren doch nach wie vor weiterhin unter bzw. am unteren Bereich der durchschnittlichen Mieten des Mainzer Mietspiegels.

An dieser Zielsetzung hält die Genossenschaft weiterhin fest und wird auch in den nächsten Jahren in regelmäßigen Abständen nur eine moderate Anpassung der Mieten vornehmen. Dabei wird die derzeit diskutierte Höhe einer „Mietpreisbremse“ von 10 % sicher nicht erreicht werden.

Gleichzeitig setzt die Genossenschaft die sukzessive Anpassung des Ausstattungsstandards der Wohnungen im Zuge der Mieterfluktuation fort. Der Einbau von Heizungen und Bädern dient dabei nicht nur der Steigerung der Wohnqualität, sondern auch der zukunftsfähigen Nachfragesicherung.

Der Wohnungsbestand der Gemeinnützigen Wohnstätten-Genossenschaft Mainz e. G. umfasste zum 31.12.2014 insgesamt 791 Wohnungen (davon 16 in öffentlicher Förderung), 8 gewerbliche Einheiten und 28 Garagen. Die Reduzierung um 2 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr resultiert aus der brandschutzbedingten Zusammenlegung von Wohnungen in der Baentschstr. Die Mieterfluktuation liegt bei rund 7,0 % (55 Mieterwechsel) inkl. der Umzüge im eigenen Wohnungsbestand und bleibt damit weiterhin deutlich unter der vom GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.) ermittelten durchschnittlichen Fluktuationsrate.

Die derzeitige Leerstandsquote von rd. 2,0 % (16 Wohnungen), die im Kennzahlenvergleich ebenfalls nicht auffällig ist, kann weiterhin durch ein konsequentes Leerstandsmanagement auf niedrigem Niveau gehalten werden.

Die Verwaltungsorgane haben die erforderlichen Beschlüsse in 24 Vorstandssitzungen und 2 gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat gefasst.

Bei der Verwaltung und Betreuung der im Berichtsjahr 3.218 Mitglieder der Genossenschaft durch Geschäftsstelle, Vorstand und Aufsichtsrat werden die gesellschaftlichen Megathemen wie z. B. der demografische Wandel und die kulturelle Vielfalt ebenso berücksichtigt wie die berechtigten Erwartungen der Mitglieder in preiswerte, aber einem zeitgemäßen Ausstattungsstandard entsprechende Wohnräume. Zentrales Leitziel in unserer Genossenschaft ist und bleibt die Pflege des genossenschaftlichen Gedankens.

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

Ein besonderer Schwerpunkt bleibt die brandschutztechnische Ertüchtigung im Wohnbereich Baentschstraße/Mombacher Straße. Nach den langwierigen Abstimmungsprozessen mit den Behörden kommt nun der Widerspruch eines Anliegers gegen die Baugenehmigung Fluchttreppe Baentschstraße 9 und der dazu eingeleitete Rechtsweg erschwerend hinzu. Ein Baustart vor der gerichtlichen Klärung erscheint unter Abwägung des unkalkulierbaren Prozessrisikos nicht zielführend.

Altersbedingt werden in den kommenden Jahren Investitionen nach wie vor vorrangig in die Bausubstanz, vor allem in Dächer, Fassaden und Balkone, notwendig sein. Die kontinuierliche Anpassung des mittelfristigen Instandhaltungsplans der Genossenschaft erfolgt unter Berücksichtigung dieser Prioritäten sowie aktueller Entwicklungen. Ein besonderer Schwerpunkt wird ab 2016 der in drei Bauabschnitte unterteilte Einbau einer Fernwärme gespeisten Heizung für die Görz-Stiftung sein. Ein Großteil dieser Investition soll aus Eigenmitteln bestritten werden.

Mögliche Risikofelder werden von den Organen durch ein strukturiertes, alljährlich aktualisiertes Risikomanagement beobachtet und auf Abweichungen hin überwacht. Darüber hinaus dienen quartalsweise Berichterstattungen zum regelmäßigen Controlling von Finanzstatus, Zielerreichung und Kostenmanagement. Auf dieser Basis wurden im Berichtsjahr erneut Sondertilgungen im Kreditportfolio vorgenommen.

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 2014 und 2013 wie folgt dar:

Die Vermögenslage der Genossenschaft und die Veränderungen gegenüber dem				
Vorjahr stellen sich wie folgt dar:				
	31.12.2014		31.12.2013	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	8.509,0	73,7	8.696,9	73,9
Umlaufvermögen	<u>3.037,2</u>	<u>26,3</u>	<u>3.066,8</u>	<u>26,1</u>
Gesamtvermögen	11.546,2	100	11.763,7	100
Rückstellungen und Verbindlichkeiten	5.838,3		6.026,6	
Reinvermögen	5.707,9		5.737,1	
Reinvermögen am Jahresanfang	<u>5.737,1</u>		<u>5.420,8</u>	
Vermögensminderung/-mehrung	<u>-29,2</u>	<u>-0,5</u>	<u>316,3</u>	<u>5,8</u>

Das Reinvermögen verzeichnet eine Minderung von TEUR -29,2. Gemessen am Gesamtvermögen beträgt das Anlagevermögen mit TEUR 8.509,0 = rd. 73,7% und das Umlaufvermögen mit TEUR 3.037,2 = rd. 26,3%. Nach Gegenüberstellung der Fremdmittel in Höhe von TEUR 5.838,3 verbleibt ein Reinvermögen in Höhe von TEUR 5.707,9. Dieses hat sich im Vergleich zum Jahresanfang um TEUR 29,2 = rd. 0,5% vermindert.

Kapitalstruktur				
	31.12.2014		31.12.2013	
	TEUR	%	TEUR	%
Geschäftsguthaben	2.088,6		2.028,3	
Rücklagen	3.559,9		3.631,4	
Bilanzgewinn	<u>59,5</u>		<u>77,4</u>	
Eigenkapital vor Dividendenausschüttung	5.708,0	49,4	5.737,1	48,8
Rückstellungen	208,9	1,8	200,3	1,7
Verbindlichkeiten	<u>5.629,3</u>	<u>48,8</u>	<u>5.826,3</u>	<u>49,5</u>
Gesamtkapital	<u>11.546,2</u>	<u>100</u>	<u>11.763,7</u>	<u>100</u>

Das Eigenkapital der Genossenschaft vor Dividendenausschüttung beläuft sich zum 31.12.2014 auf TEUR 5.707,9 und stellt einen relativen Anteil am Gesamtkapital von rd.49,4% (Vorjahr 48,8%) dar. Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel, gemessen am Gesamtkapital, beträgt TEUR 4.423,2 = 38,3% (Vorjahr 39,7%).

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2014 schließt mit einem Jahresfehlbetrag von EUR 11.997,73.

Die Ergebnisse der Betriebsleistungsbereiche stellen sich wie folgt dar:

	2014	2013
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	3.278,0	3.291,5
Bestandsveränderungen	-12,7	5,9
Sonstige betriebliche Erträge	27,7	111,5
Betriebskosten	791,3	803,7
Grund-/Sonstige Steuern	110,3	108,1
Instandhaltungskosten	1.263,7	1.040,0
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	12,2	0,0
Personalaufwand	608,8	517,5
Abschreibungen auf Sachanlagen	187,9	191,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	146,6	194,0
Zinserträge	14,7	16,4
Zinsaufwendungen	196,5	217,9
Ergebnis vor Steuern	-9,6	352,6
Kap. Ertrag/Körperschaftsteuer	-2,4	-2,4
Jahresfehlbetrag/-überschuss	-12,0	350,2

Die Ertragslage wird weiterhin vom Hausbewirtschaftungsergebnis und den Instandhaltungsaufwendungen bestimmt.

Zur Deckung des Jahresfehlbetrages 2014 von EUR 11.997,73 wurden aus der Bauerneuerungsrücklage EUR 71.535,74 entnommen.

Dadurch ergibt sich ein Bilanzgewinn 2014 in Höhe von 59.538,01 EUR.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 59.538,01 EUR auszuschütten. Gemäß dem dividendenberechtigten Guthaben zum 01.01.2014 entspricht dies einer Dividende von 3%.

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 sowie dem sukzessiven Einbau einer Fernwärme gespeisten Heizung in der Görzstiftung. Die voraussichtlich in 2015 anfallenden Baukosten belaufen sich auf ca. TEUR 100,0 und sollen durch Eigenmittel finanziert werden. Auch soll die Brandschutzmaßnahme, die in 2013 in der Baentschstraße begonnen wurde, weitergeführt werden. Hierfür sind 2015 anfallende Baukosten für die Baentschstr. 5 + 7 von TEUR 140,7 vorgesehen, die ebenfalls durch eigene Mittel finanziert werden. Nach dem vom Vorstand aufgestellten Wirtschaftsplan 2015 wird wieder ein positives Ergebnis von TEUR 78,3 erwartet und liegt mit TEUR 90,3 über dem negativen Ergebnis 2014. Ursache für das zu erwartende positive Ergebnis 2015 resultiert im Wesentlichen aus höheren Mieterlösen und geringeren Verwaltungskosten trotz höheren Instandhaltungskosten. Das für 2014 geplante und erwartete positive Ergebnis konnte aufgrund kurzfristig angestiegener Personalkosten (Abfindung) sowie überproportional angestiegener Modernisierungen von Wohnungen, durch Eigenmittel finanziert, nicht erzielt werden. Auch mit Blick auf die geplante Investition des Heizungseinbaus in der Görzstiftung, die durch Eigenmittel finanziert wird, erwarten wir ein positives Ergebnis im nächsten Geschäftsjahr.

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

Bilanz zum 31.12.2014

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
A. Anlagenvermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		388,00	6.557,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	8.311.286,98		8.478.774,98
2. Grundstücke mit anderen Bauten	182.064,67		185.806,67
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>13.944,00</u>	8.507.295,65	<u>24.425,00</u>
III. Andere Finanzanlagen	1.352,00	<u>1.352,00</u>	<u>1.352,00</u>
Anlagenvermögen gesamt		8.509.035,65	8.696.915,65
B. Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	885.845,91		898.522,38
2. Andere Vorräte	<u>99.621,34</u>	985.467,25	<u>80.624,09</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	21.708,38		18.581,31
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.678,53		12.445,17
3. Sonstige Vermögensgegenstände	4.363,81	28.750,72	4.363,81
III. Flüssige Mittel Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.945.714,89	2.052.284,51
IV. Rechnungsabgrenzung		<u>77.248,00</u>	<u>0,00</u>
Bilanzsumme		<u>11.546.216,51</u>	<u>11.763.736,92</u>

Bilanz zum 31.12.2014

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
I Eigenkapital			
A Geschäftsguthaben			
ausgeschiedener Mitglieder	46.429,08		40.766,02
verbleibender Mitglieder	2.035.613,01		1.984.600,39
gekündigte Anteile	<u>6.517,45</u>	2.088.559,54	<u>2.917,57</u>
(rückständig fällige Einzahlungen aus Geschäftsanteilen € 11.765,70)			
B Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage (davon Einstellg. aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr € 0,00; i. Vj. € 35.021,60)	713.497,15		713.497,15
2. Bauerneuerungsrücklage	1.780.500,98		1.780.500,98
3. andere Ergebnisrücklagen (davon Einstellg. aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr € 0,00; i. Vj. € 237.766,06) (davon Entnahmen im Geschäftsjahr € 71.535,74; i. Vj. € 0,00)	1.026.355,90		1.097.891,64
4. Stiftungsrücklage	39.500,00	3.559.854,03	39.500,00
C Bilanzgewinn			
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	-11.997,73		350.216,01
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	71.535,74		0,00
Einstellung in Ergebnisrücklagen	0,00		272.787,66
Eigenkapital gesamt		<u>5.707.951,58</u>	<u>5.737.102,10</u>
II Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	183.935,32		175.364,32
2. Sonstige Rückstellungen	<u>25.000,00</u>	208.935,32	<u>25.000,00</u>
III Verbindlichkeiten			
1. Gegenüber Kreditinstitutionen	4.046.012,07		4.277.567,37
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	377.219,85		389.401,18
3. Erhaltene Anzahlungen	956.548,94		908.876,76
4. Verbindlichkeiten aus Vermietungen	18.390,85		18.941,69
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	96.104,67		90.142,39
6. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 117.025,05; i. Vj. € 117.325,05) (davon im Rahmen der so- zialen Sicherheit € 0,00 Vorjahr € 0,00)	<u>135.053,23</u>	5.629.329,61	<u>141.341,11</u>
Bilanzsumme		<u>11.546.216,51</u>	<u>11.763.736,92</u>

Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2014 bis 31.12.2014

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
1. Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		3.265.906,16	3.267.073,95
aus anderen Lieferungen und Leistungen		12.052,66	24.380,33
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-12.676,47	5.886,03
3. Sonstige betriebliche Erträge		27.704,21	111.576,60
		3.292.986,56	3.408.916,91
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>2.067.170,90</u>	<u>1.843.610,66</u>
5. Rohergebnis		1.225.815,66	1.565.306,25
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	485.823,45		403.923,53
b) soziale Abgaben und Aufwendungen	122.952,20		113.570,01
für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 24.780,61; i. Vj. € 25.034,43)		608.775,65	
7. Abschreibungen auf Sachanlagen		187.880,00	191.555,58
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		146.595,24	194.045,21
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		14.690,87	16.387,79
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		196.502,50	217.892,20
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		100.753,14	460.707,51
12. Steuern vom Einkommen		2.409,60	2.409,60
13. Sonstige Steuern		110.341,27	108.081,90
14. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss		-11.997,73	350.216,01
15. Einstellung in Ergebnisrücklagen		0,00	272.787,66
16. Entnahme aus Ergebnisrücklagen		71.535,74	0,00
17. Bilanzgewinn		59.538,01	77.428,35

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

A Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs 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%.
- Immaterielle Vermögensgegenstände unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode und Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 20 und 33,37%.

Die anderen Finanzanlagen sind zum Neuwert bewertet.

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 4,53% (Vj. 4,91%) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Rententrend von 1,8% (Vj. 2,0%) zugrunde gelegt. Fluktuation und Gehaltstrend sind mit 0,0% angesetzt.

Am 31. Dezember 2014 betragen die nicht durch Rückstellungen ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen 246,2 TEUR (Vj. 266,4 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 31.12.2014
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Sachanlagen								
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	36.029,58	0,00	0,00	0,00	0,00	6.169,00	35.641,58	388,00
2. Grundstücke mit Wohnbauten	14.331.625,49	0,00	0,00	0,00	0,00	167.488,00	6.020.338,51	8.311.286,98
3. Grundstücke mit anderen Bauten	259.413,27	0,00	0,00	0,00	0,00	3.742,00	77.348,60	182.064,67
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	88.445,31	0,00	1.263,08	0,00	0,00	10.481,00	73.238,23	13.944,00
5. Finanzanlagen	1.352,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.352,00
Gesamtsumme	14.716.865,65	0,00	1.263,08	0,00	0,00	187.880,00	6.206.566,92	8.509.035,65

Bei „Andere Finanzanlagen“ handelt es sich um die Geschäftsguthaben bei der Genobank Mainz eG, der Mainzer Volksbank, der Sparda-Südwest eG, Mainz sowie 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 hauptsächlich die Heizölvorräte mit EUR 91.057,49.

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

Forderungen aus Vermietung	EUR 21.708,38	(Vj. EUR 18.581,31)
Forderungen aus Lieferung. und Leistung	EUR 2.678,53	(Vj. EUR 12.445,17)
Sonstige Vermögensgegenstände	EUR 4.363,81	(Vj. EUR 4.363,81)

Davon jeweils 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 Prüfungskosten	EUR 18.000,00
Rückstellungen für Berufsgenossenschaft	EUR 3.000,00
Rückstellungen für Bilanzierungsaufwand	EUR 3.500,00
Rückstellung für Archivierungskosten	EUR 500,00
	EUR 25.000,00

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 Kreditinstitutionen	4.046.012,07 (4.277.567,37)	189.981,27 (183.427,46)	1.606.150,34 (1.288.920,92)	2.249.880,46 (2.805.218,99)	4.046.012,07 (4.277.567,37)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditinstitutionen	377.219,85 (389.401,18)	13.692,19 (11.385,07)	64.750,06 (378.016,11)	298.777,60 (0,00)	377.219,85 (389.401,18)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	956.548,94 (908.876,76)	956.548,94 (908.876,76)	0 0	0 0	0 0	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.390,85 (18.941,69)	18.390,85 (18.941,69)	0 0	0 0	0 0	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	96.104,67 (90.142,39)	96.104,67 (90.142,39)	0 0	0 0	0 0	
Sonstige Verbindlichkeiten	135.053,23 (141.341,11)	135.053,23 (141.341,11)	0 0	0 0	0 0	
Gesamt Vorjahr	5.629.329,61 (5.826.270,50)	1.409.771,15 (1.354.114,48)	1.670.900,40 (1.666.937,03)	2.548.658,06 (2.805.218,99)	4.423.231,92 (4.666.968,55)	GPR GPR
GPR = Grundpfandrecht						

Der Normalzinssatz der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern 2013 in Höhe von TEUR 389,4 war bis zum 30.09.2014 festgeschrieben, die Restschuld am 30.09.2014 in Höhe von TEUR 378,0 wurde zum 01.10.2014 von der Barmenia Krankenversicherung a. G. Wuppertal, abgelöst.

<u>Sonstige Verbindlichkeiten:</u>	
Steuerschulden	EUR 117.025,05
Mitgliederguthaben	EUR 18.028,18
	EUR 135.053,23

Die Verbindlichkeiten aus Steuern beinhalten die noch nicht verrechnete Kapitalertragsteuer aus den Dividendenzahlungen 2007 bis 2012, 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. Die entsprechenden Steuerbescheide des Finanzamtes liegen bis heute noch nicht vor.

D Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

Sollmieten	EUR	2.374.513,70
abzüglich Erlösschmälerungen	EUR	36.230,04
Summe	EUR	2.338.283,66
Umlagen	EUR	911.529,23
abzüglich Erlösschmälerungen	EUR	11.004,10
Summe	EUR	900.525,13
Antennengebühren	EUR	27.097,37
Summe	EUR	27.097,37
Gesamtsumme	EUR	3.265.906,16

Die Erlösschmälerungen betreffen Ausfälle wegen Leerstand.

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

Bestand 01.01.2014	EUR	898.522,38
Bestand 31.12.2014	EUR	885.845,91
	EUR	-12.676,47

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Erstattung Lohnfortzahlung	EUR	12.142,69
Eintrittsgelder, Bearbeitungsgebühr	EUR	3.565,71
Erträge früherer Jahre Mieter	EUR	887,41
Erträge früherer Jahre Mitglieder	EUR	5.824,28
Erträge aus Anlagenverkäufen	EUR	5.000,00
Sonstige Erträge	EUR	284,12
	EUR	27.704,21

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

Betriebskosten	EUR	791.338,72
Instandhaltungskosten	EUR	1.263.658,76
Miet- und Räumungsklagen	EUR	12.173,42
	EUR	2.067.170,90

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 8,0 (i. Vj. TEUR 8,2) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen 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 bis 2013 und auch 2014 eine Verbindlichkeit gegenüber dem Finanzamt in Höhe von EUR 36.286,68 zu passivieren.

Mitgliederbewegung	Mitglieder	mit Geschäftsanteilen
Stand am 01.01.2014	3.206	6.748
Zugang	112	378
Abgang	<u>100</u>	<u>229</u>
Stand am 31.12.2014	3.218	6.897

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um EUR 51.012,62 erhöht. Eine Nachschusspflicht der Mitglieder besteht nicht.

Die Zahl der durchschnittlich 2014 beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigung	Teilzeitbeschäftigte
Kfm. Mitarbeiter/innen	4	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	4	0
	8	1

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
Müller, Elfriede
Finger, Martin
Hertlein, Ute
Böcher, Horst
Dr. Streb, Christiane

F Weitere Angaben

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:
Ausschüttung einer Dividende von 3% = EUR 59.538,01

Mainz, den 18.05.2015

Gemeinnützige Wohnstätten-Genossenschaft
Mainz e.G.

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 2014 wurden insbesondere der Jahresabschluss 2013, der Wirtschaftsplan 2014, das Risikomanagementsystem, die geplanten Brandschutz- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Berichte des Prüfungs- und des Bauausschusses behandelt.

Der Prüfungsausschuss hat im Geschäftsjahr 2014 mit den ihm zur Verfügung stehenden Mitteln die formelle Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens und des Jahresabschlusses 2013 sowie zum Jahresende den Kassenbestand geprüft. Der Bauausschuss hat die Durchführung von Bauinstandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen beratend begleitet. Im Geschäftsjahr fanden 5 Sitzungen des Aufsichtsrates, 2 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, 5 Prüfungen des Prüfungsausschusses und 2 Prüfungen bzw. Begehungen des Bauausschusses statt.

Über die Prüfung des Jahresabschlusses 2013 wurde bereits in 2014 berichtet.

Die im laufenden Geschäftsjahr 2015 durchgeführte Prüfung des Jahresabschlusses 2014 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 2014 festzustellen und dem Vorschlag über die Gewinnverwendung zuzustimmen.

Die Amtszeit des Vorstandes endete zum 22.04.2015. Bei der Wahl zum Vorstand am 26.02.2015 wurden Frau Glöckner, die Herren Christ, Krümmelbein, Lösch und Maus für weitere 3 Jahre bis zum 22.04.2018 bestellt. Der Vorstand wählte aus seiner Mitte Herrn Maus zum Vorsitzenden und Frau Glöckner zur Stellvertreterin.

Frau Briese, Frau Hertlein und Frau Dr. Streb scheidern turnusgemäß zum Zeitpunkt der Mitgliederversammlung 2015 aus dem Aufsichtsrat aus. Alle drei stehen für eine Wiederwahl zur Verfügung.

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

Mainz, den 20.05.2015

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Dr. Matthias C. Grimm