



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 2015**

## **Bericht des Vorstands**

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

Die deutsche Wirtschaft beweist auch im Berichtsjahr ihre Krisenfestigkeit. Das Bruttoinlandsprodukt stieg erneut gegenüber dem Vorjahr. Konsum- und Investitionsbereitschaft bleiben auf hohem Niveau und die Zahl der neu genehmigten Wohneinheiten bleibt vor allem im Geschossbau konstant hoch.

Doch diese Entwicklung zeigt keinerlei Wirkung auf die regionalen Mietpreise. Mainz bleibt mit seinem Mietniveau auch 2015 unter den großen Städten in Deutschland unter den TopTen.

Genossenschaftliches Wohnen in unterschiedlichen Formen und die damit verbundenen moderaten Wohnkosten sorgen für 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 mit der für Anfang 2016 angekündigten Anpassung der Mieten von 3 % die Höhe einer „Mietpreisbremse“ von 10 % sicher nicht erreichen.

Gleichzeitig setzt die Genossenschaft die sukzessive Anpassung des Ausstattungsstandards der Wohnungen im Zuge der Mieterfluktuation fort. Die in 2015 getroffenen Vorbereitungen zum geplanten Start des 1. Bauabschnittes zur Fernwärmeversorgung der Görz-Stiftung ab April 2016 sind personell und finanziell aufwändig. Die Kosten werden aus Rücklagen bestritten und senken die aufgrund des Zinssatzes ohnehin wenig attraktiven Festgeldanlagen der liquiden Mittel.

Der Wohnungsbestand der Gemeinnützigen Wohnstätten-Genossenschaft Mainz e. G. umfasste zum 31.12.2015 insgesamt 791 Wohnungen (davon 16 in öffentlicher Förderung), 8 gewerbliche Einheiten und 27 Garagen.

Die Mieterfluktuation liegt bei rund 8,3 % (66 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. 2,1 % (17 Wohnungen), die im Kennzahlenvergleich ebenfalls nicht auffällig ist, soll weiterhin durch ein konsequentes Leerstandsmanagement auf niedrigem Niveau gehalten werden. Die teilweise hohen Kosten der nach einer langen Mietdauer zu sanierenden Wohnungen setzen allerdings einer schnellen Weitervermietung Grenzen.

Die Verwaltungsorgane haben die erforderlichen Beschlüsse in 24 Vorstandssitzungen und 3 gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat gefasst.

Bei der Verwaltung und Betreuung der im Berichtsjahr 3262 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 und Klagen eines Anliegers gegen die Baugenehmigung Fluchttreppe Baentschstraße 9 erwartet der Vorstand nunmehr einen Baustart in 2016.

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 der in drei Bauabschnitte unterteilte Einbau einer Fernwärme gespeisten Heizung für die Görz-Stiftung sein.

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 2015 und 2014 wie folgt dar:**

Die Vermögenslage der Genossenschaft und die Veränderungen gegenüber dem				
Vorjahr stellt sich wie folgt dar:				
	31.12.2015		31.12.2014	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	8.438,9	73,6	8.509,0	73,7
Umlaufvermögen	<u>3.033,9</u>	<u>26,4</u>	<u>3.037,2</u>	<u>26,3</u>
Gesamtvermögen	11.472,8	100	11.546,2	100
Rückstellungen und Verbindlichkeiten	5.628,8		5.838,3	
Reinvermögen	5.844,0		5.707,9	
Reinvermögen am Jahresanfang	<u>5.707,9</u>		<u>5.737,1</u>	
<b>Vermögensmehrung/-minderung</b>	<u>136,1</u>	<u>2,4</u>	<u>-29,2</u>	<u>-0,5</u>

Das Reinvermögen verzeichnet eine Erhöhung von TEUR 136,1. Gemessen am Gesamtvermögen beträgt das Anlagevermögen mit TEUR 8.438,9 = rd. 73,6% und das Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten mit TEUR 3.033,9 = rd. 26,4%. Nach Gegenüberstellung der Fremdmittel in Höhe von TEUR 5.628,8 verbleibt ein Reinvermögen in Höhe von TEUR 5.844,0. Dieses hat sich im Vergleich zum Jahresanfang um TEUR 136,1 = rd. 2,4% erhöht.

Kapitalstruktur				
	31.12.2015		31.12.2014	
	TEUR	%	TEUR	%
Geschäftsguthaben	2.155,7		2.088,6	
Rücklagen	3.607,1		3.559,9	
Bilanzgewinn	<u>81,2</u>		<u>59,5</u>	
Eigenkapital vor Dividendenausschüttung	5.844,0	50,9	5.708,0	49,4
Rückstellungen	216,7	1,9	208,9	1,8
Verbindlichkeiten	<u>5.412,1</u>	<u>47,2</u>	<u>5.629,3</u>	<u>48,8</u>
<b>Gesamtkapital</b>	<u>11.472,8</u>	<u>100</u>	<u>11.546,2</u>	<u>100</u>

Das Eigenkapital der Genossenschaft vor Dividendenausschüttung beläuft sich zum 31.12.2015 auf TEUR 5.844,0 und stellt einen relativen Anteil am Gesamtkapital von rd. 50,9 % (Vorjahr 49,4 %) dar. Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel, gemessen am Gesamtkapital, beträgt TEUR 4.189,8 = 36,5 % (Vorjahr 38,3 %).

## Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2015 schließt mit einem Jahresüberschuss von EUR 128.475,17.

Die Ergebnisse der Betriebsleistungsbereiche stellen sich wie folgt dar:

	2015	2014
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	3.305,8	3.278,0
Bestandsveränderungen	17,1	-12,7
Sonstige betriebliche Erträge	22,4	27,7
Betriebskosten	817,4	791,3
Grund-/Sonstige Steuern	119,3	110,3
Instandhaltungskosten	1.221,1	1.263,7
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	5,9	12,2
Personalaufwand	545,1	608,8
Abschreibungen auf Sachanlagen	179,3	187,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	142,5	146,6
Zinserträge	6,1	14,7
Zinsaufwendungen	189,9	196,5
Ergebnis vor Steuern	130,9	-9,6
Kap. Ertrag/Körperschaftsteuer	-2,4	-2,4
<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	<b>128,5</b>	<b>-12,0</b>

Die Ertragslage wird weiterhin vom Hausbewirtschaftungsergebnis und dieses wiederum von den Instandhaltungsaufwendungen bestimmt.

Gemäß § 40 Absatz 2 der Satzung werden mindestens 10 % des Jahresüberschusses in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Im Geschäftsjahr 2015 wurden 12.847,52 EUR der gesetzlichen Rücklage zugeführt.

Ferner wurden 34.419,13 EUR in die andere Ergebnisrücklage eingestellt. Hieraus ergibt sich ein Bilanzgewinn 2015 in Höhe von 81.208,52 EUR.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 81.208,52 EUR auszuschütten. Gemäß dem dividendenberechtigten Guthaben zum 01.01.2015 entspricht dies einer Dividende von rd. 4 %.

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-, Finanz- und Ertragslage 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 Görz-Stiftung. Die Prognose, dass für 2015 ein positives Ergebnis erwartet wurde, konnte erfüllt werden. Nach dem aufgestellten Wirtschaftsplan 2016 ist aufgrund höherer geplanter Instandhaltungskosten jedoch mit einem geringen negativen Ergebnis zu rechnen.

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

## Bilanz zum 31.12.2015

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		56,00	388,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	8.253.063,94		8.311.286,98
2. Grundstücke mit anderen Bauten	178.322,67		182.064,67
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>6.156,00</u>	8.437.542,61	13.944,00
III. Andere Finanzanlagen	1.352,00	<u>1.352,00</u>	<u>1.352,00</u>
Anlagenvermögen gesamt		8.438.950,61	8.509.035,65
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	902.958,22		885.845,91
2. Andere Vorräte	<u>60.796,21</u>	963.754,43	<u>99.621,34</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	14.785,57		21.708,38
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	29.157,43		2.678,53
3. Sonstige Vermögensgegenstände	4.363,81	48.306,81	<u>4.363,81</u>
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.950.363,60	1.945.714,89
IV. Rechnungsabgrenzung		<u>71.400,00</u>	<u>77.248,00</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>11.472.775,45</u></b>	<b><u>11.546.216,51</u></b>

<b><u>Bilanz zum 31.12.2015</u></b>			
PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I Geschäftsguthaben</b>			
ausgeschiedener Mitglieder	35.183,61		46.429,08
verbleibender Mitglieder	2.117.443,53		2.035.613,01
gekündigte Anteile	<u>3.000,00</u>	2.155.627,14	<u>6.517,45</u>
(rückständig fällige Einzahlungen aus Geschäftsanteilen € 29.937,13)			
<b>II Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage (davon Einstellg. aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr € 12.847,52, i. Vj. € 0,00)	726.344,67		713.497,15
2. Bauerneuerungsrücklage	1.780.500,98		1.780.500,98
3. andere Ergebnisrücklagen (davon Einstellg. aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr € 34.419,13; i. Vj. € 0,00) (davon Entnahmen im Geschäftsjahr € 0,00; i. Vj. € 71.535,74)	1.060.775,03		1.026.355,90
4. Stiftungsrücklage	<u>39.500,00</u>	3.607.120,68	39.500,00
<b>III Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	128.475,17		-11.997,73
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	0,00		71.535,74
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>47.266,65</u>		0,00
<b>Eigenkapital gesamt</b>		5.843.956,34	5.707.951,58
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	192.660,32		183.935,32
2. Sonstige Rückstellungen	<u>24.000,00</u>	216.660,32	<u>25.000,00</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.824.236,68		4.046.012,07
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	365.590,91		377.219,85
3. Erhaltene Anzahlungen	975.728,26		956.548,94
4. Verbindlichkeiten aus Vermietungen	17.659,92		18.390,85
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	81.070,57		96.104,67
6. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 128.419,74; i. Vj. € 117.025,05) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 Vorjahr € 0,00)	<u>147.872,45</u>	5.412.158,79	<u>135.053,23</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>11.472.775,45</u></b>	<b><u>11.546.216,51</u></b>

## Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2015 bis 31.12.2015

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung		3.287.436,90	3.265.906,16
aus anderen Lieferungen und Leistungen		18.432,28	12.052,66
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		17.112,31	-12.676,47
3. Sonstige betriebliche Erträge		22.386,81	27.704,21
		<u>3.345.368,30</u>	<u>3.292.986,56</u>
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>2.044.384,17</u>	<u>2.067.170,90</u>
<b>5. Rohergebnis</b>		1.300.984,13	1.225.815,66
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	430.580,33		485.823,45
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 19.300,15; i. Vj. € 24.780,61)	<u>114.546,25</u>	545.126,58	122.952,20
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		179.349,00	187.880,00
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		142.494,41	146.595,24
9. Erträge aus Beteiligungen und Geschäftsguthaben		31,54	34,86
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.104,42	14.656,01
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		189.934,91	196.502,50
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		250.215,19	100.753,14
13. Steuern vom Einkommen		2.409,60	2.409,60
14. Sonstige Steuern		119.330,42	110.341,27
<b>15. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>		128.475,17	-11.997,73
16. Einstellung in Ergebnisrücklagen		47.266,65	0,00
17. Entnahme aus Ergebnisrücklagen		0,00	71.535,74
<b>18. Bilanzgewinn</b>		<b>81.208,52</b>	<b>59.538,01</b>

# ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

## **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:

Die Immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Das gesamte Sachanlagenvermögen 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 Restnutzungsdauermethode 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 33,33%.

Die anderen Finanzanlagen sind zum Nennwert 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 unter Anwendung des Fifo-Verfahrens.

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

Der unter dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesene Baukostenzuschuss von TEUR 71,4 für den I. Bauabschnitt zur Errichtung einer Wärmeversorgungsanlage durch die Firma Thermago, wird über 20 Jahre abgeschrieben.

## 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 4,31% (Vj. 4,53%) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Rententrend von 1,8% (Vj. 1,8%) zugrunde gelegt. Fluktuation und Gehaltstrend sind mit 0,0 % angesetzt.

Am 31. Dezember 2015 betragen die nicht durch Rückstellungen ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen 262,7 TEUR (Vj. 246,2 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:

	Anschaffungs-/Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert 31.12.2015	Buchwert 31.12.2014
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Sachanlagen							
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	36.029,58	0,00	0,00	332,00	35.973,58	56,00	388,00
2. Grundstücke mit Wohnbauten	14.331.625,49	109.263,96	0,00	167.487,00	6.187.825,51	8.253.063,94	8.311.286,98
3. Grundstücke mit anderen Bauten	259.413,27	0,00	0,00	3.742,00	81.090,60	178.322,67	182.064,67
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	87.182,23	0,00	0,00	7.788,00	81.026,23	6.156,00	13.944,00
5. Finanzanlagen	1.352,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.352,00	1.352,00
Gesamtsumme	14.715.602,57	109.263,96	0,00	179.349,00	6.385.915,92	8.438.950,61	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 55.515,89.

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

Forderungen aus Vermietung	EUR 14.785,57	(Vj. EUR 21.708,38)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	EUR 29.157,43	(Vj. EUR 2.678,53)
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).

Der unter dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesene Baukostenzuschuss von TEUR 71,4 für die Errichtung der Heizanlage Görz-Stiftung wird über die Vertragslaufzeit des Wärmelieferungsvertrages über 20 Jahre abgeschrieben.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für Prüfungskosten	EUR	17.000,00
Rückstellungen für Berufsgenossenschaft	EUR	3.000,00
Rückstellungen für Bilanzierungsaufwand	EUR	3.500,00
Rückstellung für Archivierungskosten	EUR	500,00
	EUR	<u>24.000,00</u>

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

( in Klammern Vorjahreszahlen )

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeiten			davon gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre		
(Vorjahr)		€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.824.236,68 (4.046.012,07)	196.699,02 (189.981,27)	1.521.381,86 (1.606.150,34)	2.106.155,80 (2.249.880,46)	3.824.236,68 (4.046.012,32)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	365.590,91 (377.219,85)	14.111,82 (13.692,19)	67.086,44 (64.750,06)	284.392,65 (298.777,6)	365.590,91 (377.219,6)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	975.728,26 (956.548,94)	975.728,26 (956.548,94)	0 0	0 0	0 0	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.659,92 (18.390,85)	17.659,92 (18.390,85)	0 0	0 0	0 0	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	81.070,57 (96.104,67)	81.070,57 (96.104,67)	0 0	0 0	0 0	
Sonstige Verbindlichkeiten	147.872,45 (135.053,23)	147.872,45 (135.053,23)	0 0	0 0	0 0	
Gesamt Vorjahr	5.5412.158,79 (5.629.329,61)	1.433.142,04 (1.409.771,15)	1.588.468,30 (1.670.900,40)	2.390.548,45 (2.548.658,06)	4.189.827,59 (4.423.231,92)	
GPR = Grundpfandrecht						

<u>Sonstige Verbindlichkeiten:</u>	
Steuerschulden	EUR 128.419,74
Mitgliederguthaben	EUR 19.452,71
	<b>EUR 147.872,45</b>

Die Verbindlichkeiten aus Steuern beinhalten die noch nicht verrechnete Kapitalertragsteuer aus den Dividendenzahlungen 2007 bis 2013, dem gegenüber besteht bei der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ noch eine Forderung gegen das Finanzamt aus dem Sammelantrag der Vorfinanzierung der Kapitalertragsteuer aus dem Kalenderjahr 2011.

Weiterhin enthalten ist die Verbindlichkeit in Höhe von EUR 36.286,68 gem. § 38 KStG aus der Abgeltungsteuer 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	2.415.097,27
abzüglich Erlösschmälerungen	EUR	42.507,17
Summe	EUR	2.372.590,10
Umlagen	EUR	901.206,72
abzüglich Erlösschmälerungen	EUR	13.628,20
Summe	EUR	887.578,52
Antennengebühren	EUR	27.268,28
<b>Gesamtsumme</b>	<b>EUR</b>	<b>3.287.436,90</b>

Die Erlösschmälerungen betreffen Ausfälle wegen Leerstands.

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

Bestand 01.01.2015	EUR	885.845,91
Bestand 31.12.2015	EUR	902.958,22
	<b>EUR</b>	<b>17.112,31</b>

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Erstattung Lohnfortzahlung	EUR	3.692,76
Eintrittsgelder, Bearbeitungsgebühr	EUR	4.115,01
Erträge früherer Jahre Mieter	EUR	13.294,66
Erträge früherer Jahre Mitglieder	EUR	596,01
Sonstige Erträge	EUR	688,37
	<b>EUR</b>	<b>22.386,81</b>

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

Betriebskosten	EUR	823.272,91
Instandhaltungskosten	EUR	1.221.111,26
	<b>EUR</b>	<b>2.044.384,17</b>

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 14,0 (i. Vj. TEUR 8,0) 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 01.01.2015	3.218	6.897
Korrektur	-8	-18
Zugang	134	476
Abgang	<u>82</u>	<u>184</u>
Stand am 31.12.2015	3.262	7.171

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um EUR 81.830,52 erhöht. Eine Nachschusspflicht der Mitglieder besteht nicht.

Die Zahl der durchschnittlich 2015 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 rd. 4% = EUR 81.208,52

Mainz, den 04.05.2016

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 2015 wurden insbesondere der Jahresabschluss 2014, der Mittelfristige Instandhaltungs- und Modernisierungsplan, der Wirtschaftsplan 2015 und das Risikomanagementsystem sowie die Berichte des Prüfungs- und des Bauausschusses behandelt.

Der Prüfungsausschuss hat im Geschäftsjahr 2015 mit den ihm zur Verfügung stehenden Mitteln die formelle Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens und des Jahresabschlusses 2014 sowie zum Jahresende den Kassenbestand geprüft. Der Bauausschuss hat die Durchführung von Bauinstandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen beratend begleitet. Im Geschäftsjahr fanden 4 Sitzungen des Aufsichtsrates, 3 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, 2 Prüfungen des Prüfungsausschusses und 2 Prüfungen bzw. Begehungen des Bauausschusses statt.

Über die Prüfung des Jahresabschlusses 2014 wurde bereits in 2015 berichtet.

Die im laufenden Geschäftsjahr 2016 durchgeführte Prüfung des Jahresabschlusses 2015 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 2015 festzustellen und dem Vorschlag über die Gewinnverwendung zuzustimmen.

Herr Dr. Grimm, Frau Müller und Herr Pfaff scheiden turnusgemäß zum Zeitpunkt der Mitgliederversammlung 2016 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 21.04.2016

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates  
Dr. Matthias C. Grimm