



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 2017

Bericht des Vorstands

L a g e b e r i c h t

Die deutsche Wirtschaft ist weiterhin im Aufschwung. Seit acht Jahren wächst das Bruttoinlandsprodukt BIP an, zuletzt um 2,2 %. Auf den Wohnungsbau entfielen dabei 6 % des BIP, dies entspricht ca. 197 Mrd. Euro.

Die Landeshauptstadt Mainz bleibt weiterhin ein attraktiver Standort mit einem jährlichen Zuwachs der Einwohnerzahl um rund 1.800 Personen auf 216.094 Einwohnerinnen und Einwohnern zum Ende 2016. Dieser Zuwachs bleibt natürlich nicht ohne Folgen für den Wohnungsmarkt. Trotz intensiver Bemühungen um die Ausweisung neuer Bauflächen bestimmt die hohe Nachfrage bei mangelndem Angebot die Preise. Mainz bleibt mit seinem Mietniveau weiterhin auf den vorderen Rängen bei den großen Städten in Deutschland.

Genossenschaftliches Wohnen in unterschiedlichen Formen ist derzeit „in“. „Was einer alleine nicht schafft, das schaffen viele“, dieser markante Satz von Friedrich Wilhelm Raiffeisen, gemeinsam mit Hermann Schulze-Delitzsch der Gründervater der Genossenschaftsidee, verdeutlicht den Grundgedanken dieser Idee: Auf ethischen Werten wie Solidarität, Ehrlichkeit und Selbsthilfe eine Vereinigung mit nicht geschlossener Mitgliederzahl und gemeinschaftlichem Geschäftsbetrieb zu gründen, die individuelles Engagement und Selbstbewusstsein stärkt und soziale, kulturelle und ökonomische Beteiligung ermöglicht, indem Mitglieder durch den Erwerb von Genossenschaftsanteilen auch zu Miteigentümern werden.

In Deutschland haben Genossenschaften heute mehr als 21 Millionen Mitglieder. Weltweit gibt es 800 Millionen Genossenschaftsmitglieder in über 100 Ländern. Mit der Aufnahme der Genossenschaftsidee in das „Immateriellen Kulturerbe der Menschheit“ hat die UNESCO das Modell „einer allen offen stehenden Form der gesellschaftlichen Selbstorganisation, der kooperativen Selbsthilfe und Selbstverantwortung“ gewürdigt. 2018 wird insbesondere in Rheinland-Pfalz Friedrich Wilhelm Raiffeisen zu seinem Tod vor 200 Jahren besonders gedacht.

Dem Grundgedanken eines bezahlbaren Wohnraums folgend orientieren sich die Nutzungsentgelte in unserer traditionsreichen Genossenschaft mit ihrem Niveau weiterhin am unteren Bereich der durchschnittlichen Mieten des Mainzer Mietspiegels. Die Nutzungsentgelte werden in regelmäßigen Abständen überprüft und moderat angepasst.

Auf dieser wirtschaftlichen Handlungsbasis setzen wir die sukzessive Anpassung des Ausstattungsstandards der Wohnungen fort und investieren in 2017 im zweiten Bauabschnitt in eine ökologisch sinnvolle Fernwärmeversorgung der Görz-Stiftung. Zur Finanzierung der rd. 2,5 Mio. Euro teuren Gesamtmaßnahme werden die vorhandenen Rücklagen aufgrund der derzeit wenig attraktiven Festgeldanlagen abgebaut und zinsgünstige KfW-Darlehen aufgenommen.

Der Wohnungsbestand der Gemeinnützigen Wohnstätten-Genossenschaft Mainz e. G. umfasste zum 31.12.2017 insgesamt 791 Wohnungen, 8 gewerbliche Einheiten und 27 Garagen.

Die Fluktuation liegt bei rund 7,8 % (54 Nutzerwechsel) 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. 2,7 % (21 Wohnungen), die im Kennzahlenvergleich ebenfalls nicht auffällig ist, hat im Berichtsjahr beim Leerstandmanagement Schwächen aufgezeigt. Nicht nur die Langzeiterkrankung des Bauleiters, sondern auch die konjunkturbedingt mangelnde zeitnahe Verfügbarkeit der Handwerksbetriebe zur Durchführung teilweise hoher Aufwände bei den vor allem nach einer langen Nutzungsdauer zu sanierenden Wohnungen setzten einer schnellen Neuvergabe zeitliche Grenzen.

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 3.392 Mitglieder der Genossenschaft durch Geschäftsstelle, Vorstand und Aufsichtsrat werden die gesellschaftlich relevanten Themen 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 erfolglosen Klagen eines Anliegers gegen die Baugenehmigung zur Fluchttreppe Baentschstraße 9 startete die Maßnahme im Frühjahr 2017 einschließlich der begleitenden Sanierung der Dächer, der Balkone sowie der Fassaden. Damit ist zum Jahresbeginn 2018 die Schaffung des 2. Rettungsweges für den besonders sensiblen Bereich Baentschstr. 7 und 9 endlich abgeschlossen.

Altersbedingt werden in den kommenden Jahren Investitionen nach wie vor vorrangig in die Bausubstanz notwendig sein. Die kontinuierliche Anpassung des mittelfristigen Instandhaltungsplans der Genossenschaft erfolgt unter Berücksichtigung dieser Prioritäten sowie aktueller Entwicklungen. Ein besonderer Schwerpunkt ist der in drei Bauabschnitte unterteilte Einbau einer Fernwärme gespeisten Heizung für die Görz-Stiftung.

Mögliche Risikofelder werden von den Organen durch ein strukturiertes, alljährlich aktualisiertes Risikomanagement beobachtet. Darüber hinaus dienen quartalsweise Berichterstattungen einem regelmäßigen Controlling von Finanzstatus, Zielerreichung und Kostenmanagement durch den geschäftsführenden Vorstand.

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 2017 und 2016 wie folgt dar:

Die Vermögenslage der Genossenschaft und die Veränderungen gegenüber dem				
Vorjahr stellt sich wie folgt dar:				
	31.12.2017		31.12.2016	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	9.984,6	84,5	8.897,0	80,8
Umlaufvermögen	<u>1.834,2</u>	<u>15,5</u>	<u>2.111,4</u>	<u>19,2</u>
Gesamtvermögen	11.818,8	100	11.008,4	100
Rückstellungen und Verbindlichkeiten	5.966,7		5.321,2	
Reinvermögen	5.852,1		5.687,2	
Reinvermögen am Jahresanfang	<u>5.687,2</u>		<u>5.844,0</u>	
Vermögensmehrung/-minderung	<u>164,9</u>	<u>2,9</u>	<u>-156,8</u>	<u>-2,7</u>

Das Reinvermögen verzeichnet eine Vermehrung von TEUR 164,9. Gemessen am Gesamtvermögen beträgt das Anlagevermögen mit TEUR 9.984,6 = rd. 84,5% und das Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten mit TEUR 1.834,2 = rd. 15,5%. Nach Gegenüberstellung der Fremdmittel in Höhe von TEUR 5.966,7 verbleibt ein Reinvermögen in Höhe von TEUR 5.852,1. Dieses hat sich im Vergleich zum Jahresanfang um TEUR 164,9 = rd. 2,9% erhöht.

Kapitalstruktur				
	31.12.2017		31.12.2016	
	TEUR	%	TEUR	%
Geschäftsguthaben	2.257,0		2.200,1	
Rücklagen	3.530,3		3.423,8	
Bilanzgewinn	<u>64,7</u>		<u>63,3</u>	
Eigenkapital vor Dividendenausschüttung	5.852,0	49,5	5.687,3	51,7
Rückstellungen	273,8	2,3	230,7	2,1
Verbindlichkeiten	<u>5.692,9</u>	<u>48,2</u>	<u>5.090,5</u>	<u>46,2</u>
Gesamtkapital	<u>11.818,7</u>	<u>100</u>	<u>11.008,4</u>	<u>100</u>

Das Eigenkapital der Genossenschaft vor Dividendenausschüttung beläuft sich zum 31.12.2017 auf TEUR 5.852,0 und stellt einen relativen Anteil am Gesamtkapital von rd. 49,5 % (Vorjahr 51,7 %) dar. Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel, gemessen am Gesamtkapital, beträgt TEUR 4.346,2 = 36,8 % (Vorjahr 34,2 %).

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss von EUR 171.152,40.

Die Ergebnisse der Betriebsleistungsbereiche stellen sich wie folgt dar:

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	3.462,9	3.431,2
Bestandsveränderungen	40,9	0,8
Sonstige betriebliche Erträge	20,1	21,9
Betriebskosten	891,8	855,4
Grund-/Sonstige Steuern	118,8	119,1
Instandhaltungskosten	1.330,4	1.577,9
Kosten für Nutzungs- und Räumungsklagen	4,7	7,5
Personalaufwand	517,3	557,2
Abschreibungen auf Sachanlagen	226,9	185,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	174,4	163,7
Zinserträge	7,6	4,8
Zinsaufwendungen	92,9	116,9
Ergebnis vor Steuern	174,3	-124,8
Kap. Ertrag/Körperschaftsteuer	-3,2	4,9
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	171,1	-119,9

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 2017 wurden 17.115,24 EUR der gesetzlichen Rücklage zugeführt.

Ferner wurden 89.337,76 EUR in die andere Ergebnisrücklage eingestellt. Dadurch ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 64.699,40 EUR.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 64.699,40 EUR auszuschütten. Gemäß dem dividendenberechtigten Guthaben zum 01.01.2017 entspricht dies einer Dividende von rd. 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 ergaben unter Beachtung der mittelfristigen Instandhaltungs- und Modernisierungspläne – wie bereits im letzten Lagebericht angekündigt - die Notwendigkeit der Finanzierung des weiteren Ausbaus der Heizungsversorgung in der Görzstiftung durch die Aufnahme von KfW-Mitteln zur energetischen Modernisierung (mit einem Zinssatz von 0,75%). Darüber hinaus wurde ein Darlehen u.a. zur Finanzierung der Brandschutzertüchtigungsmaßnahmen in der Baentschstr. aufgenommen.

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 den Abschluss der Fernwärme gespeisten Heizungsmodernisierung in der Görz-Stiftung. Durch den Abbau von Rücklagen bei gleichzeitig hohem Sanierungsaufwand wird ein positives Ergebnis in den folgenden Geschäftsjahren nicht zu erwarten sein. Für das Geschäftsjahr 2018 wird von einem Jahresfehlbetrag von ca. T€ 150 ausgegangen.

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

Bilanz zum 31.12.2017

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		2,00	2,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	9.806.645,97		8.710.605,12
2. Grundstücke mit anderen Bauten	172.710,67		174.580,67
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.840,00		4.963,00
4. Anlagen im Bau	<u>0,00</u>	9.983.196,64	5.468,05
III. Andere Finanzanlagen	1.352,00	<u>1.352,00</u>	<u>1.352,00</u>
Anlagenvermögen gesamt		9.984.550,64	8.896.970,84
B. Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	944.679,45		903.766,83
2. Andere Vorräte	<u>41.756,15</u>	986.435,60	<u>33.270,66</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	9.985,75		16.533,14
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.170,74		9.263,49
3. Sonstige Vermögensgegenstände	4.363,81	15.520,30	<u>4.363,81</u>
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		612.055,00	1.031.182,17
IV. Rechnungsabgrenzung		<u>220.150,00</u>	<u>113.050,00</u>
Bilanzsumme		<u>11.818.711,54</u>	<u>11.008.400,94</u>

<u>Bilanz zum 31.12.2017</u>			
PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I Geschäftsguthaben			
ausgeschiedener Mitglieder	27.821,28		40.117,45
verbleibender Mitglieder	2.222.906,86		2.157.546,91
gekündigte Anteile	<u>6.300,00</u>	2.257.028,14	<u>2.400,00</u>
(rückständig fällige Einzahlungen aus Geschäftsanteilen € 27.937,19)			
II Ergebn isrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage (davon Einstellg. aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr € 17.115,24, i.Vj. € 0,00)	743.459,91		726.344,67
2. Bauerneuerungsrücklage	1.780.500,98		1.780.500,98
3. andere Ergebn isrücklagen (davon Einstellg. aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr € 89.337,76 Vj. € 0,00) (davon Entnahmen im Geschäftsjahr € 0,00; i. Vj. € 183.272,30)	966.840,49		877.502,73
4. Stiftungsrücklage	<u>39.500,00</u>	3.530.301,38	39.500,00
III Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	171.152,40		-119.937,99
Entnahmen aus Ergebn isrücklagen	0,00		183.272,30
Einstellung in Ergebn isrücklagen	<u>106.453,00</u>	64.699,40	0,00
Eigenkapital gesamt		5.852.028,92	5.687.247,05
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	217.299,32		204.221,32
2. Sonstige Rückstellungen	<u>56.500,00</u>	273.799,32	<u>26.500,00</u>
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.044.933,00		3.444.776,18
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	301.312,35		315.179,90
3. Erhaltene Anzahlungen	1.082.220,23		1.008.386,24
4. Verbindlichkeiten aus Vermietungen	25.404,56		24.380,19
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	95.174,97		162.899,48
6. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 117.143,27; i. Vj. € 116.750,36) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 Vorjahr € 0,00)	<u>143.838,19</u>	5.692.883,30	<u>134.810,58</u>
Bilanzsumme		<u>11.818.711,54</u>	<u>11.008.400,94</u>

Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
1. Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		3.422.266,92	3.377.948,44
aus anderen Lieferungen und Leistungen		40.638,55	53.218,30
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		40.912,62	808,61
3. Sonstige betriebliche Erträge		20.084,30	21.813,23
		<u>3.523.902,39</u>	<u>3.453.788,58</u>
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>2.226.987,03</u>	<u>2.440.869,99</u>
5. Rohergebnis		1.296.915,36	1.012.918,59
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	405.034,16		438.342,03
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 22.289,90; i. Vj. € 21.304,00)	<u>112.303,63</u>	517.337,79	118.814,38
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		226.858,98	185.817,73
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		174.392,30	163.669,72
9. Erträge aus Beteiligungen und Geschäftsguthaben		39,45	39,45
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		7.622,90	4.812,87
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		92.858,26	116.945,80
12. Steuern vom Einkommen		3.215,64	-4.949,79
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		289.914,74	-868,96
14. Sonstige Steuern		118.762,34	119.069,03
15. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		171.152,40	-119.937,99
16. Entnahme aus Ergebnisrücklage		0,00	183.272,30
17. Einstellung in Ergebnisrücklage		106.453,00	0,00
18. Bilanzgewinn		64.699,40	63.334,31

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

A Allgemeine Angaben

Der Sitz der Gemeinnützigen Wohnstätten-Genossenschaft befindet sich in 55131 Mainz, Untere Zahlbacher Str. 44, gegründet 1. April 1896, eingetragen bei Registergericht Mainz: GnR 0208, Sitz 55116 Mainz, Diether-von-Isenburg Str.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr wurde nach den derzeit gültigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der vorgeschriebenen Formblatt-Verordnung vom 17.07.2015 für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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.

Die unter dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesenen Baukostenzuschüsse 2015-2017 von jeweils TEUR 119,0 für die Errichtung der Heizanlage, Görz-Stiftung BA I und II werden über die Vertragslaufzeit der Wärmelieferungsverträge 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 3,68% (Vj. 4,01%) 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 2017 betragen die in der Bilanz passivierten Pensionsrückstellungen (Neuzusagen) 217,3 TEUR (Vj. 204,2 TEUR). Die aufgrund eines Wahlrechts für Altzusagen nicht durch Rückstellungen ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen betragen 221,5 TEUR (Vj. 222,6 TEUR).

Für die Neuzusagen bzw. Altzusagen ergibt sich aus der Abzinsung der Pensionsrückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre im Vergleich mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre ein Unterschiedsbetrag von 28,9 TEUR bzw. 17,3 TEUR. Dieser Unterschiedsbetrag ist gemäß §253 Abs. 6 S. 2 HGB ausschüttungsgesperrt.

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. Folgeseite**

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.

Anschaffungs- und Herstellungskosten									
		Stand 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	Stand 31.12.2017			
A. Anlagevermögen									
1.	Immaterielle Vermögensgegenstände	36.029,58 €		0,00 €	0,00 €	36.029,58 €			
B. Sachanlagen									
2.	Grundstücke mit Wohnbauten	15.076.724,04 €	1.313.522,48 €	0,00 €	5.468,05 €	16.395.714,57 €			
3.	Grundstücke mit anderen Bauten	259.413,27 €	0,00 €	49.188,00 €	0,00 €	210.225,27 €			
4.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	89.717,55 €	916,30 €	3.540,94 €	0,00 €	87.092,91 €			
5.	Anlagen im Bau	5.468,05 €	0,00 €	0,00 €	-5.468,05 €	0,00 €			
6.	Finanzanlagen	1.352,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.352,00 €			
Gesamtsumme		15.468.704,49 €	1.314.438,78 €	52.728,94 €	0,00 €	16.730.414,33 €			

Abreibungen		Stand 01.01.2017	Veränderungen		Abschreibungen des Gj.	Zuschreibungen des Gj.		Stand 31.12.2017 kumuliert	Buchwert Stand 31.12.2017	Im Gj. aktivierte Fremdzinsen
			im Zeitraum mit Abgängen	Zeitraum mit Umbuchungen		im Zeitraum mit Umbuchungen	des Gj.			
1.	Immaterielle Vermögensgegenstände	36.027,58 €	0,00 €	0,00 €	00,00 €	0,00 €	36.027,58 €	2,00 €	0,00 €	
2.	Grundstücke mit Wohnbauten	6.366.118,92 €	0,00 €	0,00 €	222.949,68 €	0,00 €	6.589.068,60 €	9.806,645,97 €	0,00 €	
3.	Grundstücke mit anderen Bauten	35.644,60 €	0,00 €	0,00 €	1.870,00 €	0,00 €	37.514,60 €	172.710,67 €	0,00 €	
4.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	81.213,61 €	0,00 €	0,00 €	2.039,30 €	0,00 €	83.252,91 €	3.840,00 €	0,00 €	
5.	Anlagen im Bau	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
6.	Finanzanlagen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.352,00 €	0,00 €	
Gesamtsumme		6.519.004,71 €	0,00 €	0,00 €	226.858,98 €	0,00 €	6.745.863,69 €	9.984.550,64 €	0,00 €	

Die Position „Andere Vorräte“ betreffen hauptsächlich die Heizölvorräte mit EUR 38.401,94.

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

Forderungen aus Vermietung	EUR 9.985,75	(Vj. EUR 16.533,14)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	EUR 1.170,74	(Vj. EUR 9.263,49)
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).

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für Prüfungskosten	EUR 20.000,00
Rückstellungen für Berufsgenossenschaft	EUR 3.000,00
Rückstellungen für Bilanzierungsaufwand	EUR 3.000,00
Rückstellung für Archivierungskosten	EUR 500,00
Rückstellung für Firmenjubiläum	EUR 25.000,00
Rückstellung für Kosten Hauswirtschaft	EUR 5.000,00
	EUR 56.500,00

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	4.044.933,00 (3.444.776,18)	267.533,21 (242.254,53)	1.820.873,73 (1.657.133,77)	1.956.526,06 (1.545.387,88)	4.044.933,00 (3.444.776,18)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	301.312,35 (315.179,90)	16.431,20 (15.930,80)	271.610,56 (77.214,65)	13.270,59 (222.034,45)	301.312,35 (315.179,90)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.082.220,23 (1.008.386,24)	1.082.220,23 (1.008.386,24)	0 0	0 0	0 0	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	25.404,56 (24.380,19)	25.404,56 (24.380,19)	0 0	0 0	0 0	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	95.174,97 (162.899,48)	95.174,97 (162.899,48)	0 0	0 0	0 0	
Sonstige Verbindlichkeiten	143.838,19 (134.810,58)	143.838,19 (134.810,58)	0 0	0 0	0 0	
Gesamt Vorjahr	5.692.883,30 (5.090.432,57)	1.630.602,36 (1.588.661,82)	2.092.484,29 (1.734.348,42)	1.969.796,65 (1.767.422,33)	4.346.245,35 (3.759.956,08)	
GPR = Grundpfandrecht						

<u>Sonstige Verbindlichkeiten:</u>	
Steuerschulden	EUR 117.143,27
Mitgliederguthaben	EUR 25.912,35
Verbindlichkeiten Sozialversicherung	EUR 782,57
	EUR 143.838,19

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. Bei den Verbindlichkeiten Sozialversicherung handelt es sich um einen Restbeitrag gegenüber den Krankenkassen für den Monat 12/2017.

D Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

Sollmieten	EUR	2.564.468,57
abzüglich Erlösschmälerungen	EUR	75.374,47
Summe	EUR	2.489.094,10
Umlagen	EUR	928.629,84
abzüglich Erlösschmälerungen	EUR	23.121,42
Summe	EUR	905.508,42
Antennengebühren	EUR	27.664,40
Gesamtsumme	EUR	3.422.266,92

Die Erlösschmälerungen betreffen Ausfälle wegen Leerstands.

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

Bestand 01.01.2017	EUR	903.766,83
Bestand 31.12.2017	EUR	944.679,45
	EUR	40.912,62

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Erstattung Lohnfortzahlung	EUR	5.003,66
Eintrittsgelder, Bearbeitungsgebühr	EUR	4.136,61
Erträge früherer Jahre Mitglieder	EUR	3.667,24
Sonstige Erträge	EUR	7.276,79
	EUR	20.084,30

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

Betriebskosten	EUR	891.852,19
Instandhaltungskosten	EUR	1.330.437,85
Miet- und Räumungsklagen	EUR	4.696,99
	EUR	2.226.987,03

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

Periodenfremde Aufwendungen sind in Höhe von EUR 5.300,80 enthalten.

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

In den „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind TEUR 17,6 (i. Vj. TEUR 16,4) 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 01.01.2017	3.326	7.306
Korrektur	-3	-3
Zugang	130	355
Abgang	<u>61</u>	<u>150</u>
Stand am 31.12.2017	3.392	7.508

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um EUR 65.359,95 erhöht. Eine Nachschusspflicht der Mitglieder besteht nicht.

Die Zahl der durchschnittlich 2017 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	
Pfaff, Arnulf	ab 22.04.2018

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr. Grimm, Matthias	(Vorsitzender)
Briese, Kirsten	(stellv. Vorsitzende)
Pfaff, Arnulf	bis 21.04.2018
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. 3% = EUR 64.699,40

Mainz, den 26.04.2018

Gemeinnützige Wohnstätten-Genossenschaft
Mainz e.G.

Maus

Glöckner

Krümmelbein

Christ

Pfaff

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 2017 wurden insbesondere der Jahresabschluss 2016, der Mittelfristige Instandhaltungs- und Modernisierungsplan, der Wirtschaftsplan 2018 und das Risikomanagementsystem sowie die Berichte des Prüfungs- und des Bauausschusses behandelt.

Der Prüfungsausschuss hat im Geschäftsjahr 2017 mit den ihm zur Verfügung stehenden Mitteln die formelle Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens und des Jahresabschlusses 2016 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, 3 Prüfungen des Prüfungsausschusses und 2 Prüfungen bzw. Begehungen des Bauausschusses statt.

Über die Prüfung des Jahresabschlusses 2016 wurde bereits in 2017 berichtet.

Die im laufenden Geschäftsjahr 2018 durchgeführte Prüfung des Jahresabschlusses 2017 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 2017 festzustellen und dem Vorschlag über die Gewinnverwendung zuzustimmen.

Die Amtszeit des Vorstandes endete zum 21.04.2018. Bei der Wahl zum Vorstand am 12.04.2018 wurden Frau Glöckner, die Herren Christ, Krümmelbein und Maus für weitere 3 Jahre bis zum 21.04.2021 bestellt. Für Herrn Lösch wurde Herr Pfaff in den Vorstand bestellt.

Frau Briese, Frau Hertlein und Frau Dr. Streb scheiden turnusgemäß zum Zeitpunkt der Mitgliederversammlung 2018 aus dem Aufsichtsrat aus. Frau Briese und Frau Dr. Streb stehen für eine Wiederwahl zur Verfügung. Frau Hertlein steht für eine Wiederwahl nicht mehr zur Verfügung. Für Sie muss ein neues Aufsichtsratsmitglied bestellt werden. Herr Pfaff hat sein Amt als Aufsichtsrat nieder gelegt, da er in den Vorstand bestellt wurde. Für ihn muss für die restliche Amtszeit von einem Jahr ebenfalls ein neues Aufsichtsratsmitglied bestellt werden.

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

Mainz, den 04.05.2018

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Dr. Matthias C. Grimm