



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 2018

Bericht des Vorstands

L a g e b e r i c h t

Die deutsche Wirtschaft erlebt in 2018 ein Nachlassen des Aufschwungs der letzten Jahre. Das seit Jahren wachsende Bruttoinlandsprodukt BIP stagniert erstmals wieder aufgrund geringerer Exporte und sinkender Konsumausgaben.

Dagegen bleibt der Zuwachs der Einwohnerinnen und Einwohnern in der Landeshauptstadt Mainz auf hohem Niveau. 217.842 Wohnberechtigte (mit einer weiblichen Mehrheit) waren zum Ende 2017 zu verzeichnen - nicht ohne Wirkungen für den lokalen Wohnungsmarkt. Trotz intensiver Bemühungen um den Bau neuer und bezahlbarer Wohnungen bestimmt das weiterhin knappe Angebot bei konstant hoher Nachfrage die Preise auf dem Wohnungsmarkt und verhilft Mainz mit seinem Mietniveau weiterhin zu (wenig schmeichelhaften) Top-Platzierungen unter den großen Städten in Deutschland.

Genossenschaftliches Wohnen in unterschiedlichen Formen ist stark im Kommen. Immer mehr Baugenossenschaften versuchen in gemeinschaftlicher Form finanzierbare Wohnmodelle zu schaffen und damit Friedrich Wilhelm Raiffeisen, dem 2018 in Rheinland-Pfalz zu seinem Tod vor 200 Jahren besonders gedacht wird, in seinem Grundsatz „Was der Einzelne nicht vermog, das vermögen Viele“ zu bestätigen.

Mit unserem Leitziel zur Pflege des genossenschaftlichen Gedankens und seiner Grundsätze sehen wir uns in dieser Tradition.

Dem Grundprinzip der Schaffung und Erhaltung bezahlbaren Wohnraums ordnen sich daher die Nutzungsentgelte in unserer traditionsreichen Genossenschaft mit einem am unteren Bereich der durchschnittlichen Mieten des Mainzer Mietspiegels angesiedelten Niveau unter. Die Nutzungsentgelte werden in regelmäßigen Abständen überprüft und moderat angepasst, auch wenn diese Anpassungen nicht immer den weitergehenden Erwartungen unserer Prüfer entsprechen.

Aus den erzielbaren Einnahmen definieren sich die finanziellen Grundlagen zur Ertüchtigung unseres Wohnungsbestandes. Ziel ist die sukzessive Anpassung des Ausstattungsstandards der Wohnungen. So investieren wir auch in 2018 im dritten und damit letzten Bauabschnitt in eine ökologisch sinnvolle Fernwärmeversorgung der Görz-Stiftung. Zur Finanzierung der rd. 2,9 Mio. Euro teuren Gesamtmaßnahme wurden die Rücklagen aufgrund der derzeit wenig attraktiven Festgeldanlagen abgebaut und mit 0,75 % zinsgünstige KfW-Darlehen aufgenommen. Bei der gesetzlich möglichen Umlage der Modernisierungskosten werden - aus sozialen Erwägungen - nur 5 % statt 11 % umgesetzt.

Gleichzeitig wird die Brandschutzertüchtigung der Rettungswege im denkmalgeschützten Gebäudekomplex Baentschstr./Mombacher Str. fortgesetzt.

Der Wohnungsbestand der Gemeinnützigen Wohnstätten-Genossenschaft Mainz e. G. umfasste zum 31.12.2018 insgesamt 791 Wohnungen, 8 gewerbliche Einheiten und 27 Garagen.

Die Fluktuation liegt bei 6,7 % inkl. der Umzüge im eigenen Wohnungsbestand und bleibt weiterhin unter den Vergleichswerten des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.).

Die Leerstandsquote von rd. 2,5 % (ca. 20 Wohnungen), die im bundesweiten Kennzahlenvergleich zwar nicht auffällig ist, bleibt aber im Berichtsjahr beim Leerstandmanagement optimierungsfähig. Nach wie vor beeinträchtigt allerdings die - konjunkturbedingt - mangelnde Verfügbarkeit der Handwerksbetriebe. Damit ist die zeitnahe Durchführung der z. T. hohen Modernisierungsaufwände bei den vor allem nach einer langen Nutzungsdauer freiwerdenden Wohnungen und eine zügige Neuvergabe weitgehend ausgeschlossen.

Die Verwaltungsorgane haben in 25 Vorstandssitzungen und drei gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat erforderliche Beratungen vorgenommen und Beschlüsse gefasst.

Positiv bleibt die Entwicklung der Mitgliedszahlen (3.499 Mitglieder) sowie der Anteile (7.717 Anteile). Die im Vergleich zu Sparzinsen lukrative Dividende überzeugt eine steigende Zahl an Mitgliedern von einer Übernahme der maximal möglichen Zahl von 10 Anteilen als alternative Geldanlage. Auch damit zeigt sich die Genossenschaft als weiterhin attraktive Alternative zu den herkömmlichen Wohnungsgesellschaften.

Zur dauerhaften Erhaltung des Immobilienbestandes werden kontinuierlich Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die in der Mittelfristigen Planung zukünftig auf rd. 800.000 Euro p.a. zu beziffern sind.

Ein besonderer Schwerpunkt bleibt die brandschutztechnische Ertüchtigung im Wohnbereich Baentschstraße/Mombacher Straße. Nach dem erfolgreichen Abschluss der Schaffung des 2. Rettungsweges für den besonders sensiblen Bereich Baentschstr. 7/9 einschließlich der begleitenden Sanierung der Dächer, der Balkone sowie der Fassaden werden kontinuierlich die Treppenhäuser aller Gebäude (davon Baentschstr. 1, 3 und 5 in 2018) ertüchtigt und die Vorbereitungen für die Schaffung der zweiten Rettungswege für den Bereich Baentschstr. 1 bis 5 getroffen.

Die kontinuierliche Anpassung des mittelfristigen Instandhaltungsplans der Genossenschaft erfolgt unter Berücksichtigung dieser Prioritäten sowie aktueller Entwicklungen. Altersbedingt werden in den kommenden Jahren Investitionen nach wie vor vorrangig in die Bausubstanz notwendig sein.

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 wesentlich negativ beeinflussen, sind im Berichtsjahr nicht erkennbar.

Die Vermögensstruktur der Genossenschaft stellt sich nach der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2018 und 2017 wie folgt dar:

Die Vermögenslage der Genossenschaft und die Veränderungen gegenüber dem				
Vorjahr stellt sich wie folgt dar:				
	31.12.2018		31.12.2017	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	11.087,3	84,5	9.984,6	84,5
Umlaufvermögen	<u>2.031,7</u>	<u>15,5</u>	<u>1.834,2</u>	<u>15,5</u>
Gesamtvermögen	13.119,0	100	11.818,8	100
Rückstellungen und Verbindlichkeiten	7.637,8		5.966,7	
Reinvermögen	5.481,2		5.852,1	
Reinvermögen am Jahresanfang	<u>5.852,1</u>		<u>5.687,2</u>	
Vermögensminderung/-mehrung	<u>-370,9</u>	<u>-6,3</u>	<u>164,9</u>	<u>2,9</u>

Das Reinvermögen verzeichnet eine Verminderung von TEUR -370,9. Gemessen am Gesamtvermögen beträgt das Anlagevermögen mit TEUR 11.087,3 = rd. 84,5% und das Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten mit TEUR 2.031,7 = rd. 15,5%. Nach Gegenüberstellung der Fremdmittel in Höhe von TEUR 7.637,8 verbleibt ein Reinvermögen in Höhe von TEUR 5.481,2. Dieses hat sich im Vergleich zum Jahresanfang um TEUR 370,9 = rd. 6,3% vermindert.

Kapitalstruktur				
	31.12.2018		31.12.2017	
	TEUR	%	TEUR	%
Geschäftsguthaben	2.308,8		2.257,0	
Rücklagen	3.128,0		3.530,3	
Bilanzgewinn	<u>44,4</u>		<u>64,7</u>	
Eigenkapital vor Dividendenausschüttung	5.481,2	41,8	5.852,0	49,5
Rückstellungen	315,2	2,4	273,8	2,3
Verbindlichkeiten	<u>7.322,6</u>	<u>55,8</u>	<u>5.692,9</u>	<u>48,2</u>
Gesamtkapital	<u>13.119,0</u>	<u>100</u>	<u>11.818,7</u>	<u>100</u>

Das Eigenkapital der Genossenschaft vor Dividendenausschüttung beläuft sich zum 31.12.2018 auf TEUR 5.481,2 und stellt einen relativen Anteil am Gesamtkapital von rd. 41,8 % (Vorjahr 49,5 %) dar. Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel, gemessen am Gesamtkapital, beträgt TEUR 5.509,9 = 42,0 % (Vorjahr 36,8 %).

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresfehlbetrag von EUR 357.878,72.

Die Ergebnisse der Betriebsleistungsbereiche stellen sich wie folgt dar:

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	3.535,2	3.462,9
Bestandsveränderungen	101,5	40,9
Sonstige betriebliche Erträge	24,5	20,1
Betriebskosten	977,2	891,8
Grund-/Sonstige Steuern	118,8	118,8
Instandhaltungskosten	1.781,2	1.330,4
Kosten für Nutzungs- und Räumungsklagen	2,1	4,7
Personalaufwand	554,3	517,3
Abschreibungen auf Sachanlagen	279,9	226,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	191,4	174,4
Zinserträge	0,0	7,6
Zinsaufwendungen	112,0	92,9
Ergebnis vor Steuern	-355,7	174,3
Kap. Ertrag/Körperschaftsteuer	-2,2	-3,2
Jahresfehlbetrag/-überschuss	-357,9	171,1

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

Zur Deckung des Jahresfehlbetrages 2018 wurden aus der Bauerneuerungsrücklage EUR 402.294,85 entnommen.

Dadurch ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von EUR 44.416,13.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 44.416,13 EUR auszuschütten. Gemäß dem dividendenberechtigten Guthaben zum 01.01.2018 entspricht dies einer Dividende von rd. 2 %.

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 berichtet - die Notwendigkeit zur Finanzierung des zweiten und dritten Bauabschnitts zur Heizungsversorgung in der Görzstiftung durch die Aufnahme von KfW-Mitteln für die energetische Modernisierung (mit einem Zinssatz von 0,75%) im Umfang von 1.655 Mio Euro. Darüber hinaus wurde ein Darlehen 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. Durch den Abbau von Rücklagen bei gleichzeitig hohem Sanierungsaufwand bei gleichzeitig nur bedingt steigenden Einnahmen wird ein positives Ergebnis in den folgenden Geschäftsjahren nicht zu erwarten sein. Mit den möglichen Aktivierungen eines Teils der Sanierungsaufwände stehen den Fehlbeträgen allerdings bilanzielle Zuwächse im Anlagevermögen gegenüber.

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

Bilanz zum 31.12.2018

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		2,00	2,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	10.889.866,25		9.806.645,97
2. Grundstücke mit anderen Bauten	172.710,67		172.710,67
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	23.349,19		3.840,00
4. Anlagen im Bau	<u>0,00</u>	11.085.926,11	0,00
III. Andere Finanzanlagen	1.352,00	<u>1.352,00</u>	<u>1.352,00</u>
Anlagenvermögen gesamt		11.087.280,11	9.984.550,64
B. Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.046.243,38		944.679,45
2. Andere Vorräte	<u>56.715,14</u>	1.102.958,52	<u>41.756,15</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	13.062,04		9.985,75
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.607,00		1.170,74
3. Sonstige Vermögensgegenstände	4.363,81	34.032,85	<u>4.363,81</u>
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		573.433,70	612.055,00
IV. Rechnungsabgrenzung		<u>321.300,00</u>	<u>220.150,00</u>
Bilanzsumme		<u>13.119.005,18</u>	<u>11.818.711,54</u>

<u>Bilanz zum 31.12.2018</u>			
PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
A. Eigenkapital			
I Geschäftsguthaben			
ausgeschiedener Mitglieder	22.053,67		27.821,28
verbleibender Mitglieder	2.285.573,46		2.222.906,86
gekündigte Anteile	<u>1.200,00</u>	2.308.827,13	<u>6.300,00</u>
(rückständig fällige Einzahlungen aus Geschäftsanteilen € 25.562,87)			
II Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	743.459,91		743.459,91
2. Bauerneuerungsrücklage (davon Entnahmen im Geschäftsjahr € 402.294,85; i. Vj. € 0,00)	1.378.206,13		1.780.500,98
3. andere Ergebnismrücklagen	966.840,49		966.840,49
4. Stiftungsrücklage	<u>39.500,00</u>	3.128.006,53	39.500,00
III Bilanzgewinn			
Jahresfehlbetrag/-überschuss	-357.878,72		171.152,40
Entnahmen aus Ergebnismrücklagen	402.294,85		0,00
Einstellung in Ergebnismrücklagen	<u>0,00</u>	0,00	106.453,00
Eigenkapital gesamt		5.481.249,79	5.852.028,92
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	235.182,32		217.299,32
2. Sonstige Rückstellungen	<u>80.000,00</u>	315.182,32	<u>56.500,00</u>
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.261.252,76		4.044.933,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	248.695,12		301.312,35
3. Erhaltene Anzahlungen	1.111.598,39		1.082.220,23
4. Verbindlichkeiten aus Vermietungen	27.166,90		25.404,56
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	531.934,00		95.174,97
6. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 117.116,14; i. Vj. € 117.143,27) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00; i. Vj. € 0,00)	<u>141.925,90</u>	7.322.573,07	<u>143.838,19</u>
Bilanzsumme		<u>13.119.005,18</u>	<u>11.818.711,54</u>

Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
1. Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		3.510.210,05	3.422.266,92
aus anderen Lieferungen und Leistungen		24.970,18	40.638,55
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		101.563,93	40.912,62
3. Sonstige betriebliche Erträge		24.434,32	20.084,30
		3.661.178,48	3.523.902,39
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>2.760.497,69</u>	<u>2.226.987,03</u>
5. Rohergebnis		900.680,79	1.296.915,36
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter (davon Vorstand u. AR Vergütung € 31.540,00)	439.737,79		405.034,16
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 22.557,23; i. Vj. € 22.289,90)	<u>114.613,45</u>	554.351,24	112.303,63
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagenvermögens und Sachanlagen		279.905,17	226.858,98
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		191.355,84	174.392,30
9. Erträge aus Beteiligungen und Geschäftsguthaben		39,45	39,45
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	7.622,90
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		112.017,33	92.858,26
12. Steuern vom Einkommen		2.207,04	3.215,64
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		-239.116,38	289.914,74
14. Sonstige Steuern		118.762,34	118.762,34
15. Jahresfehlbetrag/-überschuss		-357.878,72	171.152,40
16. Entnahme aus Ergebnisrücklage		402.294,85	0,00
17. Einstellung in Ergebnisrücklage		0,00	106.453,00
18. Bilanzgewinn		44.416,13	64.699,40

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

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 3 Baukostenzuschüsse 2015-2018 von jeweils TEUR 119,0 für die Errichtung der Heizanlage, Görz-Stiftung BA I bis III 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 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 3,21% (Vj. 3,68%) 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 2018 betragen die in der Bilanz passivierten Pensionsrückstellungen (Neuzusagen) 235,2 TEUR (Vj. 217,3 TEUR). Die aufgrund eines Wahlrechts für Altzusagen nicht durch Rückstellungen ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen betragen 224,8 TEUR (Vj. 221,5 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 31,8 TEUR bzw. 17,8 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 01.01.2018 Zugänge Abgänge Umbuchung Stand 31.12.2018

A. Anlagevermögen

1. Immaterielle Vermögensgegenstände 36.029,58 € 0,00 € 0,00 € 0,00 € 36.029,58 €

B. Sachanlagen

2. Grundstücke mit Wohnbauten 16.395.714,57 € 1.359.865,26 € 0,00 € 0,00 € 17.755.579,83 €

3. Grundstücke mit anderen Bauten 210.225,27 € 0,00 € 0,00 € 0,00 € 210.225,27 €

4. Betriebs- und Geschäftsausstattung 87.092,91 € 22.769,38 € 0,00 € 0,00 € 109.862,29 €

5. Anlagen im Bau 0,00 € 0,00 € 0,00 € 0,00 € 0,00 €

6. Finanzanlagen 1.352,00 € 0,00 € 0,00 € 0,00 € 1.352,00 €

Gesamtsumme 16.730.414,33 € 1.382.634,64 € 0,00 € 0,00 € 18.113.048,97 €

Abschreibungen	Stand 01.01.2018		Veränderungen im Zeitraum mit Abgängen		Veränderungen im Zeitraum mit Umbuchungen		Abschreibungen des Gj.		Zuschreibungen des Gj.		Stand 31.12.2018		Buchwert Stand 31.12.2018		Im Gj. aktivierte Fremdzinsen	
												kumuliert				
1.	Immaterielle Vermögensgegenstände	36.027,58 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	00,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	36.027,58 €	2,00 €	0,00 €		0,00 €	
2.	Grundstücke mit Wohnbauten	6.589.068,60 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	276.644,98 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	6.865.713,58 €	10.889,866,25 €	0,00 €		0,00 €	
3.	Grundstücke mit anderen Bauten	37.514,60 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	37.514,60 €	172.710,67 €	0,00 €		0,00 €	
4.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	83.252,91 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.260,19 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	86.513,10 €	23.349,19 €	0,00 €		0,00 €	
5.	Anlagen im Bau	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	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 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.352,00 €	0,00 €		0,00 €	
Gesamtsumme		6.745.863,69 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	279.905,17 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	7.025.768,86 €	11.087.280,11 €	0,00 €		0,00 €	

Die Position „Andere Vorräte“ betreffen hauptsächlich die Heizölvorräte mit EUR 55.034,47.

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

Forderungen aus Vermietung	EUR 13.062,04	(Vj. EUR 9.985,75)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	EUR 16.607,00	(Vj. EUR 1.170,74)
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 18.000,00
Rückstellungen für Berufsgenossenschaft	EUR 3.000,00
Rückstellungen für Bilanzierungsaufwand	EUR 3.000,00
Rückstellung für Archivierungskosten	EUR 1.000,00
Rückstellung für Firmenjubiläum	EUR 50.000,00
Rückstellung für ausstehende Betriebskostenrechnungen	EUR 5.000,00
	EUR 80.000,00

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	5.261.252,76 (4.044.933,00)	360.543,15 (267.533,21)	1.412.703,05 (1.820.873,73)	3.488.006,56 (1.956.526,06)	5.261.252,76 (4.044.933,00)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	248.695,12 (301.312,35)	16.266,53 (16.431,20)	85.652,28 (271.610,56)	146.776,31 (13.270,59)	248.695,12 (301.312,35)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.111.598,39 (1.082.220,23)	1.111.598,39 (1.082.220,23)	0 0	0 0	0 0	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.166,90 (25.404,56)	27.166,90 (25.404,56)	0 0	0 0	0 0	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	531.934,00 (95.174,97)	531.934,00 (95.174,97)	0 0	0 0	0 0	
Sonstige Verbindlichkeiten	141.925,90 (143.838,19)	141.925,90 (143.838,19)	0 0	0 0	0 0	
Gesamt Vorjahr	7.322.573,07 (5.692.883,30)	2.189.434,87 (1.630.602,36)	1.498.355,33 (2.092.484,29)	3.634.782,87 (1.969.796,65)	5.509.947,88 (4.346.245,35)	
GPR = Grundpfandrecht						

<u>Sonstige Verbindlichkeiten:</u>	
Steuerschulden	EUR 117.116,14
Mitgliederguthaben	EUR 24.013,70
Verbindlichkeiten Sozialversicherung	EUR 796,06
	EUR 141.925,90

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 12/2018.

D Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

Sollmieten	EUR	2.619.305,31
abzüglich Erlösschmälerungen	EUR	72.014,84
Summe	EUR	2.547.290,47
Umlagen	EUR	964.432,92
abzüglich Erlösschmälerungen	EUR	29.263,77
Summe	EUR	935.169,15
Antennengebühren	EUR	27.750,43
Gesamtsumme	EUR	3.510.210,05

Die Erlösschmälerungen betreffen Ausfälle wegen Leerstands.

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

Bestand 01.01.2018	EUR	944.679,45
Bestand 31.12.2018	EUR	1.046.243,38
	EUR	101.563,93

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Erstattung Lohnfortzahlung	EUR	7.334,80
Eintrittsgelder, Bearbeitungsgebühr	EUR	5.088,56
Erträge früherer Jahre Mitglieder	EUR	4.804,41
Sonstige Erträge	EUR	7.206,55
	EUR	24.434,32

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

Betriebskosten	EUR	977.175,11
Instandhaltungskosten	EUR	1.781.208,98
Miet- und Räumungsklagen	EUR	2.113,60
	EUR	2.760.497,69

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

Periodenfremde Aufwendungen sind in Höhe von EUR 361,98 enthalten.

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

In den „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind TEUR 22,5 (i. Vj. TEUR 17,6) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen enthalten.

Bei den sonstigen Steuern handelt es sich überwiegend um Grundsteuern.

E Sonstige Angaben

Die Mitgliederentwicklung stellt sich im Berichtsjahr wie folgt dar:

Mitgliederbewegung	Mitglieder	mit Geschäftsanteilen
Stand am 01.01.2018	3.392	7.508
Korrektur	-5	-7
Zugang	161	323
Abgang	<u>49</u>	<u>107</u>
Stand am 31.12.2018	3.499	7.717

Das Geschäftsguthaben hat sich im Geschäftsjahr um EUR 51.798,99 erhöht.
Eine Nachschusspflicht der Mitglieder besteht nicht.

Die Zahl der durchschnittlich 2018 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

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr. Grimm, Matthias (Vorsitzender)
Briese, Kirsten (stellv. Vorsitzende)
Huber, Rupert
Müller, Elfriede
Finger, Martin
Böcher, Horst
Dr. Streb, Christiane
Konrad, Walter
Seemann, Karin

F Weitere Angaben

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:
Ausschüttung einer Dividende von rd. 2% = EUR 44.416,13

Mainz, den 17.04.2019

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 2018 wurden insbesondere der Jahresabschluss 2017, der Mittelfristige Instandhaltungs- und Modernisierungsplan für die Jahre 2018 bis 2022, der Wirtschaftsplan 2019 und das Risikomanagementsystem sowie die Berichte des Prüfungs- und des Bauausschusses behandelt. Weiterhin hat sich der Aufsichtsrat in mehreren Sitzungen mit der bevorstehenden Satzungsänderung beschäftigt und einen Vorschlag für eine Neue Satzung erarbeitet.

Der Prüfungsausschuss hat im Geschäftsjahr 2018 mit den ihm zur Verfügung stehenden Mitteln die formelle Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens und des Jahresabschlusses 2017 sowie zum Jahresende den Kassenbestand geprüft. Der Bauausschuss hat die Durchführung von Bauinstandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen beratend begleitet. Im Geschäftsjahr fanden 7 Sitzungen des Aufsichtsrates, 3 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, 3 Prüfungen des Prüfungsausschusses und 4 Prüfungen bzw. Begehungen des Bauausschusses statt, davon eine gemeinsam mit dem Vorstand.

Über die Prüfung des Jahresabschlusses 2017 wurde bereits in 2018 berichtet.

Die im laufenden Geschäftsjahr 2019 durchgeführte Prüfung des Jahresabschlusses 2018 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 2018 festzustellen und dem Vorschlag über die Gewinnverwendung zuzustimmen.

Herr Dr. Grimm, Herr Konrad und Frau Müller scheiden turnusgemäß zum Zeitpunkt der Mitgliederversammlung 2019 aus dem Aufsichtsrat aus. Herr Dr. Grimm und Herr Konrad stehen für eine Wiederwahl zur Verfügung. Frau Müller steht für eine Wiederwahl nicht mehr zur Verfügung. Für Sie muss ein neues Aufsichtsratsmitglied bestellt werden.

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

Mainz, den 27.04.2019

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Dr. Matthias C. Grimm