



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 2019

Bericht des Vorstands

L a g e b e r i c h t

Die deutsche Wirtschaft erlebt in 2019 eine Fortsetzung des nachlassenden Aufschwungs des letzten Jahres. Das in den Vorjahren steigende Bruttoinlandsprodukt BIP reduziert sich auf 0,6 %.

Dagegen bleibt der Zuwachs der Einwohnerinnen und Einwohner in der Landeshauptstadt Mainz auf hohem Niveau. Fast 220.000 Wohnberechtigte (mit einer weiblichen Mehrheit) waren zum Ende 2019 statistisch erfasst – mit nachhaltiger Wirkung auf den lokalen Wohnungsmarkt. Der Bau neuer und bezahlbarer Wohnungen bleibt in der realisierbaren Menge weiterhin hinter der hohen Nachfrage zurück – mit der Folge, dass Mainz mit seinem Mietniveau auch künftig in den Top-Platzierungen unter den großen Städten in Deutschland zu finden sein wird.

Daher ist gemeinschaftliches und vor allem genossenschaftliches Wohnen in unterschiedlichen Formen ein zunehmendes Element im Neubausektor. Baugenossenschaften versuchen auch in Mainzer Neubaugebieten in gemeinschaftlicher Form finanzierbare Wohnmodelle für unterschiedliche Personengruppen zu schaffen.

Unsere traditionsreiche Genossenschaft folgt stetig dem Grundprinzip der Schaffung und Erhaltung bezahlbaren Wohnraums und diesem ordnen sich die Nutzungsentgelte mit einem Niveau am unteren Bereich der durchschnittlichen Mieten des Mainzer Mietspiegels unter. Die Nutzungsentgelte werden in regelmäßigen Abständen überprüft und moderat angepasst. Dabei gilt es immer eine Balance zwischen den sozialen und den wirtschaftlichen Aspekten zu finden. Denn nur aus den erzielbaren Einnahmen definieren sich die finanziellen Grundlagen zur Organisation der Genossenschaft und zur Ertüchtigung unseres Wohnungsbestandes. Langfristiges Ziel bleibt die sukzessive Anpassung des Ausstattungsstandards der Wohnungen. So investierten wir in den letzten Jahren in eine ökologisch sinnvolle Fernwärmeversorgung der Görz-Stiftung und schaffen in mehreren Bauabschnitten sichere Rettungswege im denkmalgeschützten Gebäudekomplex Baentschstr./Mombacher Straße.

Der Wohnungsbestand der Gemeinnützigen Wohnstätten-Genossenschaft Mainz e. G. umfasste zum 31.12.2019 insgesamt 790 Wohnungen, 8 gewerbliche Einheiten und 27 Garagen.

Die Fluktuation liegt bei ca. 7,0 % inkl. der Umzüge im eigenen Wohnungsbestand und zeigt in Bezug zu den Vergleichswerten der GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.) keine Auffälligkeiten.

Die Leerstandsquote von rd. 3,0 % (24 Wohnungen) bleibt auch im Berichtsjahr beim Leerstandmanagement optimierungsfähig. Nach wie vor beeinträchtigt allerdings die – weiterhin konjunkturbedingt - mangelnde Verfügbarkeit der Handwerksbetriebe eine zügige Bearbeitung der z. T. hohen Modernisierungsaufwände mit anschließender Neuvergabe.

Die Verwaltungsorgane haben in 24 Vorstandssitzungen und 3 gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat erforderliche Beratungen vorgenommen und Beschlüsse gefasst.

Positiv bleibt die Entwicklung der Mitgliedszahlen (3.585 Mitglieder) sowie der Anteile (7.990 Anteile). Die im Vergleich zu aktuellen 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 ertüchtigt und die Vorbereitungen für die Schaffung der zweiten Rettungswege für den Bereich Baentschstr. 1 bis 5 in 2020 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 negativ beeinflussen, sind im Berichtsjahr nicht erkennbar.

Die Vermögensstruktur der Genossenschaft stellt sich nach der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2019 und 2018 wie folgt dar:

Die Vermögenslage der Genossenschaft und die Veränderungen gegenüber dem				
Vorjahr stellt sich wie folgt dar:				
	31.12.2019		31.12.2018	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	10.922,5	83,2	11.087,3	84,5
Umlaufvermögen	<u>2.207,1</u>	<u>16,8</u>	<u>2.031,7</u>	<u>15,5</u>
Gesamtvermögen	13.129,6	100,0	13.119,0	100,0
Rückstellungen und Verbindlichkeiten	7.016,6		7.637,8	
Reinvermögen	6.113,0		5.481,2	
Reinvermögen am Jahresanfang	<u>5.481,2</u>		<u>5.852,1</u>	
Vermögensvermehrung/-minderung	<u>631,8</u>	<u>11,5</u>	<u>-370,9</u>	<u>6,3</u>

Das Reinvermögen verzeichnet eine Vermehrung von TEUR 631,8. Gemessen am Gesamtvermögen beträgt das Anlagevermögen mit TEUR 10.922,5 = rd. 83,2% und das Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten mit TEUR 2.207,1 = rd. 16,8%. Nach Gegenüberstellung der Fremdmittel in Höhe von TEUR 7.016,6 verbleibt ein Reinvermögen in Höhe von TEUR 6.113,0. Dieses hat sich im Vergleich zum Jahresanfang um TEUR 631,8 = rd. 11,5% vermehrt.

Kapitalstruktur				
	31.12.2019		31.12.2018	
	TEUR	%	TEUR	%
Geschäftsguthaben	2.410,3		2.308,8	
Rücklagen	3.634,3		3.128,0	
Bilanzgewinn	<u>68,5</u>		<u>44,4</u>	
Eigenkapital vor Dividendenausschüttung	6.113,0	46,6	5.481,2	41,8
Rückstellungen	347,8	2,6	315,2	2,4
Verbindlichkeiten	<u>6.668,8</u>	<u>50,8</u>	<u>7.322,6</u>	<u>55,8</u>
Gesamtkapital	<u>13.129,7</u>	<u>100,0</u>	<u>13.119,0</u>	<u>100,0</u>

Das Eigenkapital der Genossenschaft vor Dividendenausschüttung beläuft sich zum 31.12.2019 auf TEUR 6.113,0 und stellt einen relativen Anteil am Gesamtkapital von rd. 46,6 % (Vorjahr 41,8 %) dar. Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel, gemessen am Gesamtkapital, beträgt TEUR 5.278,5 = 40,2 % (Vorjahr 42,0 %).

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss von EUR 574.745,57.

Die Ergebnisse der Betriebsleistungsbereiche stellen sich wie folgt dar:

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	3.664,1	3.535,2
Bestandsveränderungen	26,7	101,5
Sonstige betriebliche Erträge	17,0	24,5
Betriebskosten	1.048,6	977,2
Grund-/Sonstige Steuern	118,8	118,8
Instandhaltungskosten	846,2	1.781,2
Kosten für Nutzungs- und Räumungsklagen	1,8	2,1
Personalaufwand	552,0	554,3
Abschreibungen auf Sachanlagen	333,8	279,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	187,6	191,4
Zinserträge	0,0	0,0
Zinsaufwendungen	112,3	112,0
Ergebnis vor Steuern	506,7	-355,7
Kap. Ertrag/Körperschaftsteuer	68,1	-2,2
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	574,8	-357,9

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 2019 wurden 57.474,55 EUR der gesetzlichen Rücklage zugeführt.

Ferner wurden 448.802,82 EUR in die andere Ergebnisrücklage eingestellt. Dadurch ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 68.468,20 EUR.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 68.468,20 EUR auszuschütten. Gemäß dem dividendenberechtigten Guthaben zum 01.01.2019 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 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%).

Darüber hinaus wurde ein Darlehen zur Finanzierung der Brandschutzertüchtigungsmaßnahmen in der Baentschstr. aufgenommen.

Gleichzeitig wird durch Sondertilgungen versucht den Anteil alter, weniger zinsgünstiger Darlehen zu reduzieren.

Ausblick

Insgesamt ist die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage weiterhin als geordnet zu bezeichnen. Für das Geschäftsjahr 2020 wird mit einem Jahresüberschuss von TEUR 479,6 geplant. 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 hohem Sanierungsaufwand und gleichzeitig nur bedingt steigenden Einnahmen wird ein positives Ergebnis in den kommenden Geschäftsjahren von der Gesamtentwicklung der Aktivitäten abhängig sein. Mit den Aktivierungen eines Teils der Sanierungsaufwände für die freiwerdenden Wohnungen entstehen bilanzielle Zuwächse im Anlagevermögen, die betragsmäßig nicht abschließend einschätzbar sind.

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

Bilanz zum 31.12.2019

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		2,00	2,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	10.727.670,17		10.889.866,25
2. Grundstücke mit anderen Bauten	172.710,67		172.710,67
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	20.807,00		23.349,19
4. Anlagen im Bau	<u>0,00</u>	10.921.187,84	0,00
III. Andere Finanzanlagen	1.352,00	<u>1.352,00</u>	<u>1.352,00</u>
Anlagenvermögen gesamt		10.922.541,84	11.087.280,11
B. Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.072.984,13		1.046.243,38
2. Andere Vorräte	<u>40.182,88</u>	1.113.167,01	<u>56.715,14</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	11.870,23		13.062,04
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.582,90		16.607,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	17.453,13	<u>4.363,81</u>
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		773.067,46	573.433,70
IV. Rechnungsabgrenzung		<u>303.450,00</u>	<u>321.300,00</u>
Bilanzsumme		<u>13.129.679,44</u>	<u>13.119.005,18</u>

<u>Bilanz zum 31.12.2019</u>			
PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
A. Eigenkapital			
I Geschäftsguthaben			
ausgeschiedener Mitglieder	39.099,45		22.053,67
verbleibender Mitglieder	2.369.681,77		2.285.573,46
gekündigte Anteile	<u>1.500,00</u>	2.410.281,22	<u>1.200,00</u>
(rückständig fällige Einzahlungen aus Geschäftsanteilen € 24.648,34)			
II Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage (davon Einstellung im Geschäftsjahr € 57.474,55; i. Vj. € 0,00)	800.934,46		743.459,91
2. Bauerneuerungsrücklage (davon Entnahmen im Geschäftsjahr € 0,00; i. Vj. € 402.294,85)	1.378.206,13		1.378.206,13
3. andere Ergebnisrücklagen (davon Einstellung im Geschäftsjahr € 448.802,82; i. Vj. € 0,00)	1.415.643,31		966.840,49
4. Stiftungsrücklage	<u>39.500,00</u>	3.634.283,90	39.500,00
III Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	574.745,57		-357.878,72
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	0,00		402.294,85
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>506.277,37</u>	68.468,20	0,00
Eigenkapital gesamt		<u>6.113.033,32</u>	5.481.249,79
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	256.118,32		235.182,32
2. Sonstige Rückstellungen	<u>91.713,65</u>	347.831,97	<u>80.000,00</u>
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.084.304,35		5.261.252,76
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	194.179,29		248.695,12
3. Erhaltene Anzahlungen	1.189.075,54		1.111.598,39
4. Verbindlichkeiten aus Vermietungen	27.319,55		27.166,90
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	106.379,07		531.934,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 41.887,04; i. Vj. € 117.116,14) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 7.243,00; i. Vj. € 0,00)	<u>67.556,35</u>	6.668.814,15	<u>141.925,90</u>
Bilanzsumme		<u>13.129.679,44</u>	<u>13.119.005,18</u>

Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
1. Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		3.619.723,39	3.510.210,05
aus anderen Lieferungen und Leistungen		44.416,34	24.970,18
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		26.740,75	101.563,93
3. Sonstige betriebliche Erträge		16.922,16	24.434,32
		3.707.802,64	3.661.178,48
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>1.896.674,25</u>	<u>2.760.497,69</u>
5. Rohergebnis		1.811.128,39	900.680,79
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter (davon Vorstand u. AR Vergütung € 29.200,00)	429.952,20		439.737,79
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 24.292,81; i. Vj. € 22.557,23)	<u>122.051,56</u>	552.003,76	114.613,45
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		333.807,33	279.905,17
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		187.560,22	191.355,84
9. Erträge aus Beteiligungen und Geschäftsguthaben		31,54	39,45
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		112.346,67	112.017,33
12. Steuern vom Einkommen		-68.065,96	2.207,04
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		693.507,91	-239.116,38
14. Sonstige Steuern		118.762,34	118.762,34
15. Jahresüberschuss/-fehlbetrag		574.745,57	-357.878,72
16. Entnahme aus Ergebnisrücklage		0,00	402.294,85
17. Einstellung in Ergebnisrücklage		506.277,37	0,00
18. Bilanzgewinn		68.468,20	44.416,13

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

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 2,71% (Vj. 3,21%) 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 2019 betragen die in der Bilanz passivierten Pensionsrückstellungen (Neuzusagen) 256,1 TEUR (Vj. 235,2 TEUR). Die aufgrund eines Wahlrechts für Altzusagen nicht durch Rückstellungen ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen betragen TEUR 225,3 (Vj. 224,8 TEUR).

Für die Neuzusage 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 28,5 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 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	Stand 31.12.2019
A. Anlagevermögen						
1.	Immaterielle Vermögensgegenstände	36.029,58 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	36.029,58 €
B. Sachanlagen						
2.	Grundstücke mit Wohnbauten	17.755.579,83 €	164.949,46 €	0,00 €	0,00 €	17.920.529,29 €
3.	Grundstücke mit anderen Bauten	210.225,27 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	210.225,27 €
4.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	109.862,29 €	4.119,60 €	0,00 €	0,00 €	113.981,89 €
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		18.113.048,97 €	169.069,06	0,00 €	0,00 €	18.282.118,03 €

Abschreibungen									
		Stand 01.01.2019	Veränderungen im Zeitraum mit Abgängen	Veränderungen im Zeitraum mit Umbuchungen	Abschreibungen des GJ.	Zuschreibungen des GJ.	Stand 31.12.2019 kumuliert	Buchwert Stand 31.12.2019	Im Gj. aktivierte Fremdzinsen
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	6.865.713,58 €	0,00 €	0,00 €	327.145,54 €	0,00 €	7.192.859,12 €	10.727.670,17 €	0,00 €
3.	Grundstücke mit anderen Bauten	37.514,60 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	37.514,60 €	172.710,67 €	0,00 €
4.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	86.513,10 €	0,00 €	0,00 €	6.661,79 €	0,00 €	93.174,89 €	20.807,00 €	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		7.025.768,86 €	0,00 €	0,00 €	333.807,33 €	0,00 €	7.359.576,19 €	10.922.541,84 €	0,00 €

Die Position „Andere Vorräte“ betreffen hauptsächlich die Heizölvorräte mit EUR 36.047,24.

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

Forderungen aus Vermietung	EUR 11.870,23	(Vj. EUR 13.062,04)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	EUR 5.582,90	(Vj. EUR 16.607,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	EUR 0,00	(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 19.000,00
Rückstellungen für Berufsgenossenschaft	EUR 3.000,00
Rückstellung für Archivierungskosten	EUR 1.000,00
Rückstellung für Jubiläum	EUR 61.713,65
Rückstellung für ausstehende Betriebskostenrechnungen	EUR 7.000,00
	EUR 91.713,65

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

(in Klammern Vorjahreszahlen)

Verbindlichkeiten (Vorjahr)	Insgesamt	davon Restlaufzeiten			davon gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre		
		€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.084.304,35 (5.261.252,76)	337.061,67 (360.543,15)	1.291.719,14 (1.412.703,05)	3.455.523,54 (3.488.006,56)	5.084.304,35 (5.261.252,76)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	194.179,29 (248.695,12)	20.296,90 (16.266,53)	74.432,83 (85.652,28)	99.449,56 (146.776,31)	194.179,29 (248.695,12)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.189.075,54 (1.111.598,39)	1.189.075,54 (1.111.598,39)	0 0	0 0	0 0	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.319,55 (27.166,90)	27.319,55 (27.166,90)	0 0	0 0	0 0	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	106.379,07 (531.934,00)	106.379,07 (531.934,00)	0 0	0 0	0 0	
Sonstige Verbindlichkeiten	67.556,35 (141.925,90)	67.556,35 (141.925,90)	0 0	0 0	0 0	
Gesamt Vorjahr	6.668.814,15 (7.322.573,07)	1.747.689,08 (2.189.434,87)	1.366.151,97 (1.498.355,33)	3.554.973,10 (3.634.782,87)	5.276.420,39 (5.509.947,88)	
GPR = Grundpfandrecht						

<u>Sonstige Verbindlichkeiten:</u>	
Steuerschulden	EUR 41.887,04
Mitgliederguthaben	EUR 18.425,71
Verbindlichkeiten Sozialversicherung	EUR 7.243,60
	EUR 67.556,35

Die Steuerschulden betreffen im Wesentlichen 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 und sind in 2019 bzw. 2020 verjährt. Bei den Verbindlichkeiten Sozialversicherung handelt es sich um Beträge gegenüber den Krankenkassen für die Monate 10-12/2019.

D Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

Sollmieten	EUR	2.662.537,70
abzüglich Erlösschmälerungen	EUR	79.423,70
Summe	EUR	2.583.114,00
Umlagen	EUR	1.044.398,98
abzüglich Erlösschmälerungen	EUR	35.684,80
Summe	EUR	1.008.714,18
Antennengebühren	EUR	27.895,21
Gesamtsumme	EUR	3.619.723,39

Die Erlösschmälerungen betreffen Ausfälle wegen Leerstands.

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

Bestand 01.01.2019	EUR	1.046.243,38
Bestand 31.12.2019	EUR	1.072.984,13
	EUR	26.740,75

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Erstattung Lohnfortzahlung	EUR	4.394,49
Eintrittsgelder, Bearbeitungsgebühr	EUR	4.938,08
Erträge früherer Jahre Mitglieder	EUR	89,58
Sonstige Erträge	EUR	7.500,01
	EUR	16.922,16

Die periodenfremden Erträge aus der Ausbuchung von verjährten Steuerverbindlichkeiten von EUR 71.176,10 sind im Posten „Steuern vom Einkommen“ ausgewiesen.

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

Betriebskosten	EUR	1.048.639,79
Instandhaltungskosten	EUR	846.241,35
Miet- und Räumungsklagen	EUR	1.793,11
	EUR	1.896.674,25

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

Periodenfremde Aufwendungen sind in Höhe von EUR 665,50 enthalten.

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

In den „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind TEUR 24,4 (i. Vj. TEUR 22,5) 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 01.01.2019	3.499	7.717
Korrektur	-6	-11
Zugang	157	474
Abgang	<u>65</u>	<u>190</u>
Stand am 31.12.2019	3.585	7.990

Das Geschäftsguthaben hat sich im Geschäftsjahr um EUR 101.454,09 erhöht.
Eine Nachschusspflicht der Mitglieder besteht nicht.

Die Zahl der durchschnittlich 2019 beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigung	Teilzeitbeschäftigte
Kfm. Mitarbeiter/innen	3	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	4	0
	7	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
Nößler, Jonas
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. 3% = EUR 68.468,20

Mainz, den 23.03.2020

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 2019 wurden insbesondere der Jahresabschluss 2018, der Mittelfristige Instandhaltungs- und Modernisierungsplan für die Jahre 2019 bis 2023, der Wirtschaftsplan 2019 und das Risikomanagementsystem sowie die Berichte des Prüfungs- und des Bauausschusses behandelt.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2019 mit den ihm zur Verfügung stehenden Mitteln die formelle Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens und des Jahresabschlusses 2018 geprüft. Der Prüfungsausschuss hat zum Jahresende den Kassenbestand geprüft. Der Bauausschuss hat die Durchführung von Bauinstandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen beratend begleitet. Im Geschäftsjahr fanden 3 Sitzungen des Aufsichtsrates, 3 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, eine Prüfung des Prüfungsausschusses und 3 Prüfungen bzw. Begehungen des Bauausschusses statt.

Über die Prüfung des Jahresabschlusses 2018 wurde bereits in 2019 berichtet.

Die im laufenden Geschäftsjahr 2020 durchgeführte Prüfung des Jahresabschlusses 2019 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 2019 festzustellen und dem Vorschlag über die Gewinnverwendung zuzustimmen. Sofern die Mitgliederversammlung aufgrund der aktuellen Covid-19-Pandemie nicht satzungsgemäß stattfinden kann, wird der Aufsichtsrat gemäß Artikel 2, § 3 (3) des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27.03.2020 den Jahresabschluss feststellen.

Herr Böcher, Herr Huber und Herr Finger scheiden turnusgemäß zum Zeitpunkt der Mitgliederversammlung 2020 aus dem Aufsichtsrat aus. Herr Finger steht für eine Wiederwahl zur Verfügung. Die Herren Böcher und Huber scheiden gemäß § 24 (1) der Satzung aus Altersgründen als Aufsichtsratsmitglieder aus. Für sie müssen daher neue Aufsichtsratsmitglieder bestellt werden.

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

Mainz, den 04.05.2020

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Dr. Matthias C. Grimm