



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 2020

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

Die Corona-Pandemie erreichte Anfang des Berichtsjahres Deutschland und versetzte die Gesellschaft in eine bis dahin ungeahnte Starre. Der Lockdown ab Mitte März 2020 zur Bekämpfung der Ausbreitung von Covid-19 wirkte sich auf alle Bereiche aus. Die deutsche Wirtschaft geriet somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession, ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Das Bruttoinlandsprodukt BIP reduzierte sich um 5,00 % gegenüber dem Vorjahr.

Die Landeshauptstadt Mainz mit knapp 220.000 Wohnberechtigten spürte die Auswirkungen der Pandemie ebenfalls im öffentlichen wie privaten Leben. Geschäfte mussten schließen, Dienstleistungen wurden eingeschränkt, die Gastronomie auf Abhol- und Bringdienste reduziert. Im Sommer sanken die Infektionszahlen massiv, das öffentliche Leben nahm wieder Fahrt auf, doch im Herbst wiesen erneut ansteigende Zahlen bereits auf die im Winter folgenden massiven Einschränkungen hin.

Auch in unserer Genossenschaft wurden die Pandemie-Einschränkungen sichtbar. Zwar gab es erfreulicher Weise keine spürbaren Auswirkungen der weitverbreiteten Kurzarbeit auf die Zahlung der Nutzungsentgelte und damit auch kaum Stundungsanträge, aber der Betrieb in der Geschäftsstelle, die Reparaturarbeiten der Handwerker vor Ort und auch die Sprechstunden des Vorstandes mussten unter Einhaltung der bekannten AHA-Regeln organisiert werden. Dass dies ohne Beschwerden der Mitglieder, aber vor allem mit großem Engagement bei den Mitarbeitenden funktionierte, dafür geht ein besonders herzlicher Dank des Vorstandes an alle Beteiligten.

Unter diesen besonderen Bedingungen verlief das Geschäftsjahr im baulichen Bereich ohne nennenswerte Einschränkungen und sowohl die Fortsetzung der vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen im denkmalgeschützten Gebäudekomplex Baentschstraße/Mombacher Straße als auch die laufenden Instandhaltungen konnten durchgeführt werden. Langfristiges Ziel bleibt dabei die sukzessive Anpassung des Ausstattungsstandards der Wohnungen insbesondere bei Nutzer*innenwechsel unter Wahrung des Grundsatzes bezahlbaren Wohnraums. Dabei gilt es immer eine Balance zwischen den sozialen und den wirtschaftlichen Aspekten zu finden. Denn nur die erzielbaren Einnahmen ergeben die finanzielle Basis zur Organisation der Genossenschaft und zur Ertüchtigung unseres Wohnungsbestandes.

Der Wohnungsbestand der Gemeinnützigen Wohnstätten-Genossenschaft Mainz e. G. umfasste zum 31.12.2020 insgesamt 789 Wohnungen, 8 gewerbliche Einheiten und 27 Garagen.

Die Fluktuation lag bei ca. 8,4 % 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. 1,9 % (15 Wohnungen) blieb auch im Berichtsjahr beim Leerstandmanagement optimierungsfähig, soweit es die Rahmenbedingungen zulassen.

Die Verwaltungsorgane haben in 25 Vorstandssitzungen und 3 gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat erforderliche Beratungen vorgenommen und Beschlüsse gefasst.

Dabei wurde auch auf die mit dem bis 31.12. 2021 gültigen Covid-19-Gesetz gegebene Möglichkeit der virtuellen (digitalen) Sitzungsdurchführung zurückgegriffen.

Die Verschiebung der Mitgliederversammlung zunächst in den Herbst und dann die endgültige Absage mit den daraus sich ergebenden Folgen legt der Aufsichtsrat in seinem Bericht an anderer Stelle dar.

Positiv bleibt die Entwicklung der Mitgliedszahlen (3.669 Mitglieder) sowie der Anteile (8.240 Anteile). Die im Vergleich zu aktuellen Sparzinsen lukrative Dividendenausschüttung 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 nicht nur für Neumitglieder attraktive Alternative zum herkömmlichen Wohnungsbau.

Zur dauerhaften Erhaltung des Immobilienbestandes werden kontinuierlich Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die in der Mittelfristigen Planung auf rd. 500.000 Euro p.a. zu beziffern sind. Ein besonderer Schwerpunkt bleibt die brandschutztechnische Ertüchtigung im Wohnbereich Baentschstraße/Mombacher Straße. Neben der Schaffung des 2. Rettungsweges einschließlich der begleitenden Sanierung der Dächer, der Balkone sowie der Fassaden werden kontinuierlich die Treppenhäuser aller Gebäude ertüchtigt.

Diese Maßnahmen in ihren Einzelschritten werden uns noch die nächsten Jahre mit einem erheblichen Mittelaufwand begleiten.

Die kontinuierliche Anpassung des mittelfristigen Instandhaltungsplans der Genossenschaft erfolgt unter Berücksichtigung dieser Prioritäten sowie aktueller Entwicklungen.

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, waren trotz der Krise im Berichtsjahr nicht erkennbar.

Die Vermögensstruktur der Genossenschaft stellt sich nach der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2020 und 2019 wie folgt dar:

Die Vermögenslage der Genossenschaft und die Veränderungen gegenüber dem				
Vorjahr stellt sich wie folgt dar:				
	31.12.2020		31.12.2019	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	11.163,0	86,2	10.922,5	83,2
Umlaufvermögen	<u>1.781,0</u>	<u>13,8</u>	<u>2.207,1</u>	<u>16,8</u>
Gesamtvermögen	12.944,0	100,0	13.129,6	100,0
Rückstellungen und Verbindlichkeiten	6.655,4		7.016,6	
Reinvermögen	6.288,6		6.113,0	
Reinvermögen am Jahresanfang	<u>6.113,0</u>		<u>5.481,2</u>	
Vermögensvermehrung	<u>175,6</u>	<u>2,9</u>	<u>631,8</u>	<u>11,5</u>

Das Reinvermögen verzeichnet eine Vermehrung von TEUR 175,6. Gemessen am Gesamtvermögen beträgt das Anlagevermögen mit TEUR 11.163,0 = rd. 86,2% und das Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten mit TEUR 1.781,0 = rd. 13,8%. Nach Gegenüberstellung der Fremdmittel in Höhe von TEUR 6.655,4 verbleibt ein Reinvermögen in Höhe von TEUR 6.288,6. Dieses hat sich im Vergleich zum Jahresanfang um TEUR 175,6 = rd. 2,9% vermehrt.

Kapitalstruktur				
	31.12.2020		31.12.2019	
	TEUR	%	TEUR	%
Geschäftsguthaben	2.474,2		2.410,3	
Rücklagen	3.778,9		3.634,3	
Bilanzgewinn	<u>35,5</u>		<u>68,5</u>	
Eigenkapital vor Dividendenausschüttung	6.288,6	48,6	6.113,0	46,6
Rückstellungen	391,0	3,0	347,8	2,6
Verbindlichkeiten	<u>6.264,4</u>	<u>48,4</u>	<u>6.668,8</u>	<u>50,8</u>
Gesamtkapital	<u>12.944,0</u>	<u>100,0</u>	<u>13.129,7</u>	<u>100,0</u>

Das Eigenkapital der Genossenschaft vor Dividendenausschüttung beläuft sich zum 31.12.2020 auf TEUR 6.288,6 und stellt einen relativen Anteil am Gesamtkapital von rd. 48,6 % (Vorjahr 46,6 %) dar. Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel, gemessen am Gesamtkapital, beträgt TEUR 4.881,2 = 37,7 % (Vorjahr 40,2 %).

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss von EUR 180.073,00.

Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	3.771,1	3.664,1
Bestandsveränderungen	-19,0	26,7
Sonstige betriebliche Erträge	20,3	17,0
Betriebskosten	1.009,9	1048,6
Grund-/Sonstige Steuern	118,8	118,8
Instandhaltungskosten	1.209,5	846,2
Kosten für Nutzungs- und Räumungsklagen	3,5	1,8
Personalaufwand	578,1	552,0
Abschreibungen auf Sachanlagen	378,4	333,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	226,6	187,6
Zinsaufwendungen	100,3	112,3
Ergebnis vor Steuern	147,3	506,7
Kap. Ertrag/Körperschaftsteuer	32,7	68,1
Jahresüberschuss	180,0	574,8

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 2020 wurden 18.007,30 EUR der gesetzlichen Rücklage zugeführt.

Ferner wurden 126.583,34 EUR in die andere Ergebnisrücklage eingestellt. Dadurch ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 35.482,36 EUR.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 35.482,36 EUR auszuschütten. Gemäß dem dividendenberechtigten Guthaben zum 01.01.2020 entspricht dies einer Dividende von rd. 1,5 %.

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.

Alljährliche Sondertilgungen sollen den Anteil an noch bestehenden, höherverzinsten Darlehen sukzessive reduzieren.

Ausblick

Insgesamt ist die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage weiterhin 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.

Mit der Aktivierung eines Teils der Sanierungsaufwände bei freiwerdenden Wohnungen entstehen zunehmend bilanzielle Zuwächse im Anlagevermögen.

Durch hohen Sanierungsaufwand und nur bedingt steigenden Einnahmen wird das Jahresergebnis in den kommenden Geschäftsjahren von der Gesamtentwicklung der Aktivitäten abhängig sein. Der geplante Jahresüberschuss für 2021 beträgt 354.622 EUR.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den Mitgliedern des Aufsichtsrats für die in diesem besonderen Berichtsjahr geleistete engagierte Arbeit.

Bilanz zum 31.12.2020

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	10.975.040,39		10.727.670,17
2. Grundstücke mit anderen Bauten	172.710,67		172.710,67
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.883,00		20.807,00
4. Anlagen im Bau	<u>0,00</u>	11.161.634,06	0,00
III. Andere Finanzanlagen	1.352,00	<u>1.352,00</u>	<u>1.352,00</u>
Anlagevermögen gesamt		11.162.988,06	10.922.541,84
B. Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.053.978,81		1.072.984,13
2. Andere Vorräte	<u>64.300,35</u>	1.118.279,16	<u>40.182,88</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	6.709,73		11.870,23
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.291,78		5.582,90
3. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	21.001,51	<u>0,00</u>
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		356.115,14	773.067,46
IV. Rechnungsabgrenzung		<u>285.600,00</u>	<u>303.450,00</u>
Bilanzsumme		<u>12.943.983,87</u>	<u>13.129.679,44</u>

<u>Bilanz zum 31.12.2020</u>			
PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
A. Eigenkapital			
I Geschäftsguthaben			
ausgeschiedener Mitglieder	22.350,00		39.099,45
verbleibender Mitglieder	2.450.193,50		2.369.681,77
gekündigte Anteile	<u>1.649,73</u>	2.474.193,23	<u>1.500,00</u>
(rückständig fällige Einzahlungen aus Geschäftsanteilen € 21.171,41)			
II Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage (davon Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres) € 18.007,30; i. Vj. € 57.474,55)	818.941,76		800.934,46
2. Bauerneuerungsrücklage (davon Entnahmen im Geschäftsjahr € 0,00; i. Vj. € 0,00)	1.378.206,13		1.378.206,13
3. andere Ergebnisrücklagen (davon Einstellung (aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres) € 126.583,34; i. Vj. € 448.802,82)	1.581.726,65		1.415.643,31
4. Stiftungsrücklage	<u>0,00</u>	3.778.874,54	39.500,00
III Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	180.073,00		574.745,57
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	0,00		0,00
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>144.590,64</u>	35.482,36	506.277,37
Eigenkapital gesamt		<u>6.288.550,13</u>	6.113.033,32
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	275.298,32		256.118,32
2. Sonstige Rückstellungen	<u>115.713,65</u>	391.011,97	<u>91.713,65</u>
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.705.276,12		5.084.304,35
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	175.945,64		194.179,29
3. Erhaltene Anzahlungen	1.219.786,66		1.189.075,54
4. Verbindlichkeiten aus Vermietungen	26.743,63		27.319,55
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	89.499,43		106.379,07
6. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 19.978,41; i. Vj. € 41.887,04) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 1.031,16; i. Vj. € 7.243,00)	<u>47.170,29</u>	6.264.421,77	<u>67.556,35</u>
Bilanzsumme		<u>12.943.983,87</u>	<u>13.129.679,44</u>

Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
1. Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		3.756.272,87	3.619.723,39
aus anderen Lieferungen und Leistungen		14.840,43	44.416,34
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-19.005,32	26.740,75
3. Sonstige betriebliche Erträge		20.264,61	16.922,16
		<u>3.772.372,59</u>	<u>3.707.802,64</u>
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>2.222.917,45</u>	<u>1.896.674,25</u>
5. Rohergebnis		1.549.455,14	1.811.128,39
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	453.183,87		429.952,20
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 22.714,22; i. Vj. € 24.292,81)	<u>124.868,52</u>	578.052,39	122.051,56
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		378.409,14	333.807,33
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		226.572,59	187.560,22
9. Erträge aus Beteiligungen und Geschäftsguthaben		30,00	31,54
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		100.287,91	112.346,67
11. Steuern vom Einkommen		-32.672,23	-68.065,96
12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		298.835,34	693.507,91
13. Sonstige Steuern		118.762,34	118.762,34
14. Jahresüberschuss		180.073,00	574.745,57
15. Entnahme aus Ergebnisrücklage		0,00	0,00
16. Einstellung in Ergebnisrücklage		144.590,64	506.277,37
17. Bilanzgewinn		35.482,36	68.468,20

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

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 16.10.2020 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.

Fremdkapitalzinsen wurden in die aktivierten Herstellungskosten nicht einbezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Grundstücke mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren (1%) bei Althausbesitz, von 80 Jahren (1,25%) bei Neubauten. Für vier im Geschäftsjahr 2002 umfangreich modernisierte Altbauten wurde die Nutzungsdauer um weitere 20 Jahre verlängert
- Die in der Pos. Grundstücke mit anderen Bauten ausgewiesenen technischen Anlagen eines Parkplatzes wurden über eine Nutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben
- Die Nutzungsdauer für den zweiten Rettungsweg beträgt 20 Jahre
- 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 2,30% (Vj. 2,71%) 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 2020 betragen die in der Bilanz passivierten Pensionsrückstellungen (Neuzusagen) 275,3 TEUR (Vj. 256,1 TEUR). Die aufgrund eines Wahlrechts für Altzusagen nicht durch Rückstellungen ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen betragen TEUR 200,6 (Vj. 225,3 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 28,7 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 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	Stand 31.12.2020
A. Anlagevermögen						
1.	Immaterielle Vermögensgegenstände	36.029,58 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	36.029,58 €
B. Sachanlagen						
2.	Grundstücke mit Wohnbauten	17.920.529,29 €	618.855,36 €	0,00 €	0,00 €	18.539,384,65 €
3.	Grundstücke mit anderen Bauten	210.225,27 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	210.225,27 €
4.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	113.981,89 €	0,00 €	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		18.282.118,03 €	618.855,36	0,00 €	0,00 €	18.900.973,39 €

Abschreibungen									
		Stand 01.01.2020	Veränderungen im Zeitraum mit Abgängen	Veränderungen im Zeitraum mit Umbuchungen	Abschreibungen des GJ.	Zuschreibungen des GJ.	Stand 31.12.2020 kumuliert	Buchwert Stand 31.12.2020	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	7.192.859,12 €	0,00 €	0,00 €	371.485,14 €	0,00 €	7.564.344,26 €	10.975.040,39 €	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	93.174,89 €	0,00 €	0,00 €	6.924,00 €	0,00 €	100.098,89 €	13.883,00 €	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		7.359.576,19 €	0,00 €	0,00 €	378.409,14 €	0,00 €	7.737.985,33 €	11.162.988,06 €	0,00 €

Die Position „Andere Vorräte“ betreffen hauptsächlich die Heizölvorräte mit EUR 61.157,66.

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

Forderungen aus Vermietung	EUR 6.709,73	(Vj. EUR 11.870,23)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	EUR 14.291,78	(Vj. EUR 5.582,90)
Sonstige Vermögensgegenstände	EUR 0,00	(Vj. EUR 0,00)

Davon jeweils Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr EUR 0,00 (Vj. EUR 0,00).

Die Stiftungsrücklage von EUR 39.500,00 zum 31.12.2019 wurde in die anderen Ergebnisrücklagen zum 31.12.2020 um gegliedert.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für Prüfungskosten	EUR 17.000,00
Rückstellungen für Berufsgenossenschaft	EUR 3.500,00
Rückstellung für Jubiläum	EUR 86.713,65
Rückstellung für ausstehende Betriebskostenrechnungen	EUR 8.500,00
	EUR 115.713,65

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	4.705.276,12 (5.084.304,35)	287.216,56 (337.061,67)	1.260.072,02 (1.291.719,14)	3.157.987,54 (3.455.523,54)	4.705.276,12 (5.084.304,35)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	175.945,64 (194.179,29)	18.891,59 (20.296,90)	80.557,97 (74.432,83)	76.496,08 (99.449,56)	175.945,64 (194.179,29)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.219.786,66 (1.189.075,54)	1.219.786,66 (1.189.075,54)	0 0	0 0	0 0	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	26.743,63 (27.319,55)	26.743,63 (27.319,55)	0 0	0 0	0 0	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	89.499,43 (106.379,07)	89.499,43 (106.379,07)	0 0	0 0	0 0	
Sonstige Verbindlichkeiten	47.170,29 (67.556,35)	47.170,29 (67.556,35)	0 0	0 0	0 0	
Gesamt Vorjahr	6.264.421,77 (6.668.814,15)	1.689.308,13 (1.747.689,08)	1.340.629,99 (1.366.151,97)	3.234.483,62 (3.554.973,10)	4.881.221,76 (5.278.483,64)	
GPR = Grundpfandrecht						

<u>Sonstige Verbindlichkeiten:</u>	
Steuerschulden	EUR 19.978,41
Mitgliederguthaben	EUR 26.160,72
Verbindlichkeiten Sozialversicherung	EUR 1.031,16
	EUR 47.170,29

Die Steuerschulden zum 31.12.2019 in Höhe von EUR 36.286,68 gem. § 38 KStG aus der Abgeltungsteuer zum EK02 Bestand wurden in 2020 ertragswirksam wegen Verjährung ausgebucht. Die entsprechenden Steuerbescheide des Finanzamtes liegen bis heute noch nicht vor. Bei den Verbindlichkeiten Sozialversicherung handelt es sich um Beträge gegenüber den Krankenkassen für den Monat 12/2020.

D Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

Sollmieten	EUR	2.721.283,78
abzüglich Erlösschmälerungen	EUR	66.019,98
Summe	EUR	2.655.263,80
Umlagen	EUR	1.110.074,27
abzüglich Erlösschmälerungen	EUR	37.113,07
Summe	EUR	1.072.961,20
Antennengebühren	EUR	28.047,87
Gesamtsumme	EUR	3.756.272,87

Die Erlösschmälerungen betreffen Ausfälle wegen Leerstands.

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

Bestand 01.01.2020	EUR	1.072.984,13
Bestand 31.12.2020	EUR	1.053.978,81
	EUR	-19.005,32

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Erstattung Lohnfortzahlung	EUR	8.774,62
Eintrittsgelder, Bearbeitungsgebühr	EUR	4.457,60
Erträge früherer Jahre Mitglieder	EUR	687,22
Sonstige Erträge	EUR	6.345,17
	EUR	20.264,61

Die periodenfremden Erträge aus der Ausbuchung von verjährten Steuerverbindlichkeiten von EUR 36.286,68 sind im Posten „Steuern vom Einkommen“ ausgewiesen.

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

Betriebskosten	EUR	1.009.882,84
Instandhaltungskosten	EUR	1.209.502,64
Miet- und Räumungsklagen	EUR	3.531,97
	EUR	2.222.917,45

Von dem Aufwand für Löhne und Gehälter betreffen EUR 25.500,00 die Vergütung des Vorstandes.

Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind hauptsächlich sächliche Aufwendungen der Verwaltung enthalten. Des Weiteren betreffen EUR 4.150,00 die Vergütung des Aufsichtsrates.

Periodenfremde Aufwendungen sind in Höhe von EUR 5.337,40 enthalten.

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

In den „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind TEUR 21,9 (i. Vj. TEUR 24,4) 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 01.01.2020	3.585	7.990
Korrektur	-5	-13
Zugang	141	379
Abgang	<u>52</u>	<u>116</u>
Stand am 31.12.2020	3.669	8.240

Das Geschäftsguthaben hat sich im Geschäftsjahr um EUR 63.912,01 erhöht.
Eine Nachschusspflicht der Mitglieder besteht nicht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen:

Für das Projekt Brandschutzmaßnahme Baentschstr./Mombacher Str., I. und II. Rettungsweg, fallen für die Jahre 2021- 2029 weitere Kosten in Höhe von EUR 5.925.000 an.

Die Zahl der durchschnittlich 2020 beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigung	Teilzeitbeschäftigte
Kfm. Mitarbeiter*innen	3	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb	4	0
	7	2

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. 1,5% = EUR 35.482,36

Mainz, den 21.04.2021

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 2020 wurden insbesondere der Jahresabschluss 2019, der Mittelfristige Instandhaltungs- und Modernisierungsplan für die Jahre 2020 bis 2024, der Wirtschaftsplan 2020 und das Risikomanagementsystem sowie die Berichte des Prüfungs- und des Bauausschusses behandelt.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2020 mit den ihm zur Verfügung stehenden Mitteln die formelle Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens und des Jahresabschlusses 2019 geprüft. Der Prüfungsausschuss hat zum Jahresende den Kassenbestand geprüft. Der Bauausschuss hat die Durchführung von Bauinstandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen beratend begleitet. Die Durchführung von Sitzungen und Prüfungen wurde im Jahr 2020 durch die Covid-19-Pandemie und die damit verbundenen Einschränkungen erheblich behindert. Im Geschäftsjahr fanden 4 Sitzungen des Aufsichtsrates, 3 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, 2 Prüfungen des Prüfungsausschusses und 4 Prüfungen bzw. Begehungen des Bauausschusses statt. Nach Einführung des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27.03.2020 (COVID-19-AbmG) erfolgten die Sitzungen und Prüfungen im Wesentlichen virtuell als Video-Konferenz bzw. Telefonkonferenz.

Über die Prüfung des Jahresabschlusses 2019 wurde bereits im Jahr 2020 berichtet. Der Aufsichtsrat hatte der Mitgliederversammlung empfohlen, den Jahresabschluss 2019 festzustellen und dem Vorschlag über die Gewinnverwendung zuzustimmen. Da die Mitgliederversammlung aufgrund der Covid-19-Pandemie im Jahr 2020 nicht zusammentreten konnte, hat der Aufsichtsrat gemäß Artikel 2, § 3 (3) COVID-19-AbmG den Jahresabschluss 2019 in seiner Sitzung am 30.11.2020 festgestellt. Die Entscheidung der Versammlung über die Verwendung des Bilanzgewinnes bleibt davon jedoch unberührt und muss noch nachgeholt werden. Der Aufsichtsrat hat darüber hinaus den Vorstand ermächtigt, gemäß Artikel 2, § 3 (4) des COVID-19-AbmG, nach pflichtgemäßem Ermessen und unter Beachtung von § 59 Absatz 2 des Aktiengesetzes Abschlagszahlungen auf zu erwartende Auszahlungen der Auseinandersetzungsguthaben ausgeschiedener Mitglieder oder auf die zu erwartende Dividendenzahlung zu leisten.

Die im laufenden Geschäftsjahr 2021 durchgeführte Prüfung des Jahresabschlusses 2020 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 2020 festzustellen und dem Vorschlag über die Gewinnverwendung zuzustimmen. Falls die Mitgliederversammlung aufgrund der aktuellen Covid-19-Pandemie nicht satzungsgemäß stattfinden kann, wird der Aufsichtsrat, sofern erforderlich, gemäß Artikel 2, § 3 (3) COVID-19-AbmG den Jahresabschluss 2020 feststellen.

Die Amtszeit des Vorstandes endete am 21.04.2021. Herr Krümmelbein stand zu einer Wiederwahl nicht mehr zu Verfügung. Bei der Wahl zum Vorstand am 14.04.2021 wurden Frau Glöckner, die Herren Christ, Maus und Pfaff für weitere 3 Jahre bis zum 21.04.2024 bestellt. Für Herrn Krümmelbein wurde Frau Seemann in den Vorstand bestellt.

Herr Böcher, Herr Huber und Herr Finger wären turnusgemäß zum Zeitpunkt der Mitgliederversammlung 2020 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Herr Finger stand für eine Wiederwahl zur Verfügung. Die Herren Böcher und Huber hatten die Altersgrenze nach der bestehenden Satzung erreicht. Da die Mitgliederversammlung 2020 nicht zusammentreten konnte, fanden auch keine Wahlen zum Aufsichtsrat statt. Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder endet gemäß Satzung und Artikel 2, § 3 (5) COVID-19-AbmG mit der Bestellung ihrer Nachfolger und hat sich somit bis zur noch nachzuholenden Versammlung für das Jahr 2020 verlängert.

Frau Briese und Frau Streb scheiden turnusgemäß zum Zeitpunkt der Mitgliederversammlung 2021 aus dem Aufsichtsrat aus. Frau Briese und Frau Streb stehen für eine Wiederwahl zur Verfügung. Frau Seemann, die ebenfalls turnusgemäß ausgeschieden wäre, hat ihr Amt im Aufsichtsrat zum 21.04.2021 nieder gelegt da sie in den Vorstand bestellt wurde. 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 08.05.2021

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Dr. Matthias C. Grimm