



Gemeinnützige  
Wohnstätten-Genossenschaft  
Mainz e. G.

55131 Mainz  
Untere Zahlbacher Straße 44  
Gegründet: 11. April 1896  
Eingetr. bei Registergericht  
Mainz: GnR 0208

Telefon: (06131)38 78 64  
Telefax: (06131)38 30 64  
Internet: [www.gem-wohnstaetten-mainz.de](http://www.gem-wohnstaetten-mainz.de)  
E-Mail: [info@gem-wohnstaetten-mainz.de](mailto:info@gem-wohnstaetten-mainz.de)

## **Geschäftsbericht 2021**

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

Im zweiten Jahr der Corona-Pandemie wurde das gesellschaftliche und wirtschaftliche Leben in Deutschland erneut massiv beeinträchtigt. Der zweite Lockdown zum Jahreswechsel ins Berichtsjahr verstärkte die 2020 begonnene Rezession. Nach kurzer Erholung in den Sommermonaten und der zügig Fahrt aufnehmenden Impfkampagne zeichnete sich im September 2021 der Beginn der bereits vierten Welle in massiv steigenden Fallzahlen und sinkender Wirtschaftsleistung ab. Die weltwirtschaftlichen Folgen zeigen sich insbesondere in den sich massiv ausbreitenden und anhaltenden Lieferengpässen und Preissteigerungen.

Diese Entwicklung war auch in der Landeshauptstadt Mainz mit knapp 220.000 Wohnberechtigten sicht- und spürbar. Wie im Vorjahr mussten Geschäfte schließen, wurden Dienstleistungen eingeschränkt, die Gastronomie zeitweise auf Abhol- und Bringdienste reduziert. Mit den ab Jahresbeginn verfügbaren Impfstoffen und den sinkenden Infektionszahlen im Sommer wuchs die Hoffnung auf eine Rückkehr zu einem normalen öffentlichen Leben, doch im Herbst ließ die vierte Welle erkennen, dass diese Normalität bei erneut ansteigenden Zahlen so schnell nicht eintreten wird.

Auch in unserer Genossenschaft blieben die Pandemie-Einschränkungen sichtbar. Der Betrieb in der Geschäftsstelle, die Reparaturarbeiten der Handwerker vor Ort, die Sprechstunden des Vorstandes und auch die Sitzungen der Gremien mussten erneut unter Einhaltung der bekannten AHA-Regeln organisiert werden. Nach der endgültigen Absage der Jubiläumsveranstaltung wurde lange gebangt, ob zumindest die für Oktober geplante Mitgliederversammlung wirklich als Präsenzveranstaltung stattfinden könnte. Doch in der großflächigen Alten Lokhalle und mit intensiver Beteiligung der Mitglieder gelang es, eine sichere und erfolgreiche Nachholung der ausgefallenen Mitgliederversammlung für 2020 (einschließlich der erforderlichen Beschlüsse zum Geschäftsjahr 2019) und die von Juni auf Oktober verschobene ordentliche Versammlung für 2021 (inkl. der Beschlüsse zum Geschäftsjahr 2020) durchzuführen.

Für die solidarische Unterstützung im Berichtsjahr durch die Mitglieder und das große Engagement der Mitarbeitenden geht auch diesem Jahr ein herzlicher Dank des Vorstandes an alle Beteiligten.

Ein besonderer Dank gilt den Mitwirkenden aus Aufsichtsrat, Vorstand und Geschäftsstelle im Festausschuss, der die Aktivitäten rund um das Jubiläumsjahr koordinierte.

Das Geschäftsjahr 2021 im baulichen Bereich war geprägt durch Fortsetzung der vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen im denkmalgeschützten Gebäudekomplex Baentschstraße/Mombacher Straße. Trotz pandemiebedingter Einschränkungen konnten auch die laufenden Instandhaltungen und schrittweisen Anpassungen des Ausstattungsstandards der Wohnungen durchgeführt werden.

Der Wohnungsbestand der Gemeinnützigen Wohnstätten-Genossenschaft Mainz e. G. umfasste zum 31.12.2021 insgesamt 789 Wohnungen, 8 gewerbliche Einheiten und 27 Garagen. Die Reduzierung des Wohnungsbestandes von 790 auf 789 ergab sich aus der Erweiterung der Geschäftsstelle durch Zusammenlegung mit einer freiwerdenden, benachbarten Zweizimmerwohnung.

Die Fluktuation lag bei 7,6 % inkl. der Umzüge im eigenen Wohnungsbestand und damit aktuell auf dem Niveau der Vergleichswerte des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.).

Die Leerstandsquote von 2,3 % stieg gegenüber dem Vorjahr, lag unter den Vergleichswerten und bleibt doch vor allem in zeitlicher Hinsicht beim Leerstandmanagement noch optimierungsfähig.

Die Verwaltungsorgane haben in 25 Vorstandssitzungen, 5 Aufsichtsratssitzungen und 4 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.

Weiterhin positiv verläuft die Entwicklung der Mitgliedszahlen (3.801 Mitglieder) sowie der Anteile (8.598 Anteile). Genossenschaftlich organisiertes Wohnen ist und bleibt also für Alt- und Neumitglieder eine 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 auch die brandschutztechnische Ertüchtigung im Wohnbereich Baentschstraße/Mombacher Straße.

Im Zuge der Schaffung des zweiten Rettungsweges werden auch die Dächer, die Balkone sowie die Fassaden saniert. Gleichzeitig werden kontinuierlich die Treppenhäuser aller Gebäude brandlastbefreit als erster Rettungsweg ertüchtigt.

Diese Maßnahmen in ihren Einzelschritten bleiben in den nächsten Jahren mit einem erheblichen Mittelaufwand einer der baulichen Schwerpunkte.

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 bewertet. Darüber hinaus dienen quartalsweise Berichterstattungen dem regelmäßigen Controlling von Finanzstatus, Zielerreichung und Kostenmanagement durch den geschäftsführenden Vorstand.

Risiken, die die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft negativ beeinflussen, waren auch im zweiten Jahr der Krise im Berichtsjahr nicht erkennbar.

## Vermögensstruktur der Genossenschaft in Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2021 und 2020:

Die Vermögenslage der Genossenschaft und die Veränderungen gegenüber dem				
Vorjahr stellt sich wie folgt dar:				
	<b>31.12.2021</b>		<b>31.12.2020</b>	
	<b>TEUR</b>	<b>%</b>	<b>TEUR</b>	<b>%</b>
Anlagevermögen	11.173,0	87,5	11.163,0	86,2
Umlaufvermögen	<u>1.599,2</u>	<u>12,5</u>	<u>1.781,0</u>	<u>13,8</u>
Gesamtvermögen	12.772,2	100,0	12.944,0	100,0
Rückstellungen und Verbindlichkeiten	6.220,1		6.655,4	
Reinvermögen	6.552,1		6.288,6	
Reinvermögen am Jahresanfang	<u>6.288,6</u>		<u>6.113,0</u>	
<b>Vermögensvermehrung</b>	<u>263,5</u>	<u>4,2</u>	<u>175,6</u>	<u>2,9</u>

Das Reinvermögen verzeichnet eine Vermehrung von TEUR 263,5. Gemessen am Gesamtvermögen beträgt das Anlagevermögen mit TEUR 11.173,0 = rd. 87,5 % und das Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten mit TEUR 1.599,2 = rd. 12,5 %. Nach Gegenüberstellung der Fremdmittel in Höhe von TEUR 6.220,1 verbleibt ein Reinvermögen in Höhe von TEUR 6.552,1. Dieses hat sich im Vergleich zum Jahresanfang um TEUR 263,5 = rd. 4,2 % vermehrt.

Kapitalstruktur				
	<b>31.12.2021</b>		<b>31.12.2020</b>	
	<b>TEUR</b>	<b>%</b>	<b>TEUR</b>	<b>%</b>
Geschäftsguthaben	2.583,7		2.474,2	
Rücklagen	3.919,5		3.778,9	
Bilanzgewinn	<u>48,9</u>		<u>35,5</u>	
Eigenkapital vor Dividendenausschüttung	6.552,1	51,3	6.288,6	48,6
Rückstellungen	391,7	3,1	391,0	3,0
Verbindlichkeiten	<u>5.828,4</u>	<u>45,6</u>	<u>6.264,4</u>	<u>48,4</u>
<b>Gesamtkapital</b>	<u>12.772,2</u>	<u>100,0</u>	<u>12.944,0</u>	<u>100,0</u>

Das Eigenkapital der Genossenschaft vor Dividendenausschüttung beläuft sich zum 31.12.2021 auf TEUR 6.552,1 und stellt einen relativen Anteil am Gesamtkapital von rd. 51,3 % (Vorjahr 48,6 %) dar. Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel, gemessen am Gesamtkapital, beträgt TEUR 4.385,9 = 34,3 % (Vorjahr 37,7 %).

## Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss von EUR 189.531,99 ab.

Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Umsatzerlöse	3.783,7	3.771,1
Bestandsveränderungen	78,0	-19,0
Sonstige betriebliche Erträge	24,9	20,3
Betriebskosten	1.085,7	1.009,9
Grund-/Sonstige Steuern	120,3	118,8
Instandhaltungskosten	1.208,1	1.209,5
Kosten für Nutzungs- und Räumungsklagen	0,4	3,5
Personalaufwand	605,2	578,1
Abschreibungen auf Sachanlagen	395,6	378,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	189,7	226,6
Zinsaufwendungen	89,4	100,3
Ergebnis vor Steuern	192,2	147,3
Kap. Ertrag/Körperschaftsteuer	-2,7	32,7
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>189,5</b>	<b>180,0</b>

Die Ertragslage wird weiterhin vom Hausbewirtschaftungsergebnis und dieses wiederum von den Aufwendungen der Hausbewirtschaftung bestimmt.

Gemäß § 40 Absatz 2 der Satzung werden mindestens 10 % des Jahresüberschusses in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Im Geschäftsjahr 2021 wurden 18.953,20 EUR der gesetzlichen Rücklage zugeführt.

Ferner wurden 121.700,92 EUR in die andere Ergebnisrücklage eingestellt. Dadurch ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 48.877,87 EUR.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 48.877,87 EUR auszuschütten. Gemäß dem dividendenberechtigten Guthaben zum 01.01.2021 entspricht dies einer Dividende von rd. 2,0 %.

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 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 mit 5 % moderat ausfallende Erhöhung der Nutzungsentgelte, die zum 1.2.2022 geplant ist, wird zwar eine positive Wirkung auf die Ertragslage mit sich bringen, die aber angesichts der allgemeinen Preissteigerungen hierdurch nicht wesentlich verbessert wird.

Neben der Brandschutzertüchtigung bleibt ein zukünftiger genossenschaftlicher Schwerpunkt die zeitnahe und zeitgemäße Sanierung freiwerdender Wohnungen und damit die Erhaltung der Bausubstanz. Angesichts der günstigen Zinssätze ist die Aufnahme eines Darlehens für diesen Schwerpunkt vorgesehen.

Gleichzeitig bietet die Aktivierung eines Teils dieser Sanierungsaufwände die Möglichkeit einer bilanziellen Erhöhung des Anlagevermögens.

Der geplante Jahresüberschuss für 2022 beträgt 1.024.440 EUR.

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

### Bilanz zum 31.12.2021

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		2,00	2,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	10.965.890,39		10.975.040,39
2. Grundstücke mit anderen Bauten	172.710,67		172.710,67
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	33.107,00		13.883,00
4. Anlagen im Bau	0,00	11.171.708,06	0,00
III. Andere Finanzanlagen		<u>1.352,00</u>	<u>1.352,00</u>
Anlagevermögen gesamt		11.173.062,06	11.162.988,06
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.132.000,00		1.053.978,81
2. Andere Vorräte	<u>85.601,89</u>	1.217.601,89	<u>64.300,35</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	7.090,45		6.709,73
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.593,73		14.291,78
3. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	12.684,18	0,00
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		101.135,17	356.115,14
IV. Rechnungsabgrenzung		<u>267.750,0</u>	<u>285.600,00</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>12.772.233,30</u></b>	<b><u>12.943.983,87</u></b>

<b><u>Bilanz zum 31.12.2021</u></b>			
PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I Geschäftsguthaben</b>			
ausgeschiedener Mitglieder	23.822,55		22.350,00
verbleibender Mitglieder	2.555.849,69		2.450.193,50
gekündigte Anteile	<u>4.044,64</u>	2.583.716,88	<u>1.649,73</u>
(rückständig fällige Einzahlungen aus Geschäftsanteilen € 20.817,12)			
<b>II Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage (davon Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres € 18.953,20; i. Vj. € 18.007,30)	837.894,96		818.941,76
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 € 121.700,92; i. Vj. € 126.583,34)	1.703.427,57		1.581.726,65
		3.919.528,66	
<b>III Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	189.531,99		180.073,00
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	0,00		0,00
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>140.654,12</u>	48.877,87	144.590,64
<b>Eigenkapital gesamt</b>		<u>6.552.123,41</u>	6.288.550,13
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	338.202,32		275.298,32
2. Sonstige Rückstellungen	<u>53.500,00</u>	391.702,32	<u>115.713,65</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.267.057,97		4.705.276,12
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	118.804,77		175.945,64
3. Erhaltene Anzahlungen	1.189.340,04		1.219.786,66
4. Verbindlichkeiten aus Vermietungen	33.725,26		26.743,63
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	168.144,44		89.499,43
6. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 12.648,70; i. Vj. € 19.978,41) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 1.077,75; i. Vj. € 1.031,16)	<u>51.335,09</u>	5.828.407,57	<u>47.170,29</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>12.772.233,30</u></b>	<b><u>12.943.983,87</u></b>



## Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung		3.778.416,80	3.756.272,87
aus anderen Lieferungen und Leistungen		5.302,12	14.840,43
<b>2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		78.021,19	-19.005,32
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		24.901,63	20.264,61
		<u>3.886.641,74</u>	<u>3.772.372,59</u>
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b> Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>2.294.163,72</u>	<u>2.222.917,45</u>
<b>5. Rohergebnis</b>		1.592.478,02	1.549.455,14
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	440.754,33		453.183,87
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 61.876,61; i. Vj. € 22.714,22)	<u>164.435,79</u>	605.190,12	124.868,52
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		395.620,31	378.409,14
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		189.794,34	226.572,59
<b>9. Erträge aus Beteiligungen und Geschäftsguthaben</b>		42,27	30,00
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		89.454,33	100.287,91
<b>11. Steuern vom Einkommen</b>		2.658,60	-32.672,23
<b>12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		<b>309.802,59</b>	<b>298.835,34</b>
<b>13. Sonstige Steuern</b>		120.270,60	118.762,34
<b>14. Jahresüberschuss</b>		<b>189.531,99</b>	<b>180.073,00</b>
<b>15. Entnahme aus Ergebnisrücklage</b>		0,00	0,00
<b>16. Einstellung in Ergebnisrücklage</b>		140.654,12	144.590,64
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>48.877,87</b>	<b>35.482,36</b>

# ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

## **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, aktuell gültigen Formblatt-Verordnung für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

## **B Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurde die Fortführungsprämisse unterstellt.

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 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 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 1,87 % (Vj. 2,30 %) 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 2021 betragen die in der Bilanz passivierten Pensionsrückstellungen (Neuzusagen) 338,2 TEUR (Vj. 275,3 TEUR). Die aufgrund eines Wahlrechts für Altzusagen nicht durch Rückstellungen ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen betragen TEUR 181,7 (Vj. 200,6 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 25,5 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.

## Anlagenpiegel zum 31. Dezember 2021

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte				
	AK/HK 01.01.2021 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchung EUR	Zu- schreibungen EUR	AK/HK 31.12.2021 EUR	kumuliert 01.01.2021 EUR	Geschäfts- jahr EUR	Abgänge EUR	Umbuchung EUR	kumuliert 31.12.2021 EUR	Buchwert 31.12.2021 EUR	Buchwert 31.12.2020 EUR
<b>I. Immaterielle Vermögens- gegenstände</b>													
	36.029,58	0,00	0,00	0,00	0,00	36.029,58	36.027,58	0,00	0,00	0,00	36.027,58	2,00	2,00
<b>Summe immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>36.029,58</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>36.029,58</b>	<b>36.027,58</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>36.027,58</b>	<b>2,00</b>	<b>2,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>													
1. Grundstücke mit Wohnbauten	18.539.384,65	376.925,94	0,00	0,00	0,00	18.916.310,59	7.564.344,26	386.075,94	0,00	0,00	7.950.420,20	10.965.890,39	10.975.040,39
2. Grundstücke mit anderen Bauten	210.225,27	0,00	0,00	0,00	0,00	210.225,27	37.514,60	0,00	0,00	0,00	37.514,60	172.710,67	172.710,67
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	113.981,89	28.769,37	23.603,42	0,00	0,00	119.147,84	100.098,89	9.544,37	23.602,42	0,00	86.040,84	33.107,00	13.883,00
4. 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
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>18.863.591,81</b>	<b>405.695,31</b>	<b>23.603,42</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>19.245.683,70</b>	<b>7.701.957,75</b>	<b>395.620,31</b>	<b>23.602,42</b>	<b>0,00</b>	<b>8.073.975,64</b>	<b>11.171.708,06</b>	<b>11.161.634,06</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>													
1. Andere Finanzanlagen	1.352,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.352,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.352,00	1.352,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>1.352,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.352,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.352,00</b>	<b>1.352,00</b>
<b>Gesamtsumme Anlagevermögen</b>	<b>18.900.973,39</b>	<b>405.695,31</b>	<b>23.603,42</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>19.283.065,28</b>	<b>7.737.985,33</b>	<b>395.620,31</b>	<b>23.602,42</b>	<b>0,00</b>	<b>8.110.003,22</b>	<b>11.173.062,06</b>	<b>11.162.988,06</b>

Die Position „Andere Vorräte“ betreffen hauptsächlich die Heizölvorräte mit EUR 82.727,68.

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

Forderungen aus Vermietung	EUR 7.090,45	(Vj. EUR 6.709,73)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	EUR 5.593,73	(Vj. EUR 14.291,78)

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 3.500,00
Rückstellung für ausstehende Betriebskostenrechnungen	EUR 30.000,00
	<b>EUR 53.500,00</b>

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
		(Vorjahr)	unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.267.057,97 (4.705.276,12)	333.396,03 (287.216,56)	1.709.720,35 (1.260.072,02)	2.223.941,59 (3.157.987,54)	4.267.057,97 (4.705.276,12)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	118.804,77 (175.945,64)	20.953,42 (18.891,59)	97.851,35 (80.557,97)	0,00 (76.496,08)	118.804,77 (175.945,64)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.189.340,04 (1.219.786,66)	1.189.340,04 (1.219.786,66)	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	33.725,26 (26.743,63)	33.725,26 (26.743,63)	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	168.144,44 (89.499,43)	168.144,44 (89.499,43)	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	51.335,09 (47.170,29)	51.335,09 (47.170,29)	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
<b>Gesamt Vorjahr</b>	<b>5.828.407,57</b> <b>(6.264.421,77)</b>	<b>1.796.894,28</b> <b>(1.689.308,13)</b>	<b>1.807.571,70</b> <b>(1.340.629,99)</b>	<b>2.223.941,59</b> <b>(3.234.483,62)</b>	<b>4.385.862,74</b> <b>(4.881.221,76)</b>	
GPR = Grundpfandrecht						

<u>Sonstige Verbindlichkeiten:</u>	
Steuerschulden	EUR 12.648,70
Mitgliederguthaben	EUR 37.608,64
Verbindlichkeiten Sozialversicherung	EUR 1.077,75
	<b>EUR 51.335,09</b>

Die Steuerschulden zum 31.12.2021 betreffen im Wesentlichen die Verbindlichkeit der Lohnsteuer für den Monat 12/2021 in Höhe von 5.310,43 und der Kapitalertragssteuer in Höhe von EUR 7.338,27. 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	2.760.625,76
abzüglich Erlösschmälerungen	EUR	63.806,98
<b>Summe</b>	<b>EUR</b>	<b>2.696.818,78</b>
Umlagen	EUR	1.086.624,68
abzüglich Erlösschmälerungen	EUR	33.291,81
<b>Summe</b>	<b>EUR</b>	<b>1.053.332,87</b>
Antennengebühren	EUR	28.265,15
<b>Gesamtsumme</b>	<b>EUR</b>	<b>3.778.416,80</b>

Die Erlösschmälerungen betreffen Ausfälle wegen Leerstands.

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

Bestand 01.01.2021	EUR	1.053.978,81
Bestand 31.12.2021	EUR	1.132.000,00
	<b>EUR</b>	<b>78.021,19</b>

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Erstattung Lohnfortzahlung	EUR	3.351,72
Eintrittsgelder, Bearbeitungsgebühr	EUR	6.106,13
Erträge früherer Jahre Mitglieder	EUR	0,00
Sonstige Erträge	EUR	15.443,78
	<b>EUR</b>	<b>24.901,63</b>

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

Betriebskosten	EUR	1.085.656,68
Instandhaltungskosten	EUR	1.208.106,41
Miet- und Räumungsklagen	EUR	400,63
	<b>EUR</b>	<b>2.294.163,72</b>

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 3.300,00 die Vergütung des Aufsichtsrates.

Periodenfremde Aufwendungen sind in Höhe von EUR 1.755,58 enthalten.

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

In den „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind TEUR 25,8 (i. Vj. TEUR 21,9) 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 01.01.2021	3.669	8.240
Korrektur	-11	-21
Zugang	193	514
Abgang	<u>50</u>	<u>135</u>
Stand am 31.12.2021	3.801	8.598

Das Geschäftsguthaben hat sich im Geschäftsjahr um EUR 109.523,65 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 2022 - 2029 weitere Kosten in Höhe von EUR 5.025.000 an.

Die Zahl der durchschnittlich 2021 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	bis 31.12.2021	(stellv. Vorsitzende bis 31.12.2021)
Krümmelbein, Brunolf	bis 21.04.2021	
Christ, Günter		
Pfaff, Arnulf		
Seemann, Karin	ab 22.04.2021	(stellv. Vorsitzende ab 03.01.2022)

## **Mitglieder des Aufsichtsrates:**

Dr. Grimm, Matthias		(Vorsitzender)
Briese, Kirsten		(stellv. Vorsitzende)
Huber, Rupert	bis 08.10.2021	
Nößler, Jonas		
Finger, Martin	bis 31.12.2021	
Böcher, Horst	bis 08.10.2021	
Dr. Streb, Christiane		
Konrad, Walter		
Seemann, Karin	bis 21.04.2021	
Weiler, Bernd	ab 08.10.2021	
Rehm, Andreas	ab 08.10.2021	
Gierscher, Marcelo	ab 08.10.2021	

## **F Weitere Angaben**

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:  
Ausschüttung einer Dividende von rd. 2,0 % = EUR 48.877,87

Mainz, den 27.04.2022

Gemeinnützige Wohnstätten-Genossenschaft  
Mainz e.G.

Maus

Seemann

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 2021 wurden insbesondere der Jahresabschluss 2020, der Mittelfristige Instandhaltungs- und Modernisierungsplan für die Jahre 2021 bis 2025, der Wirtschaftsplan 2021 und das Risikomanagementsystem sowie die Berichte des Prüfungs- und des Bauausschusses behandelt.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2021 mit den ihm zur Verfügung stehenden Mitteln die formelle Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens und des Jahresabschlusses 2020 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 2021 durch die Covid-19-Pandemie und die damit verbundenen Einschränkungen erheblich behindert. Im Geschäftsjahr fanden 5 Sitzungen des Aufsichtsrates (darunter zwei konstituierende Sitzungen nach den beiden Versammlungen), 4 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, 2 Prüfungen des Prüfungsausschusses und eine Prüfung bzw. Begehung 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 teilweise virtuell als Video-Konferenz bzw. Telefonkonferenz.

Über die Prüfung des Jahresabschlusses 2020 wurde bereits im Jahr 2021 berichtet. Der Aufsichtsrat hatte der Mitgliederversammlung empfohlen, den Jahresabschluss 2020 festzustellen und dem Vorschlag über die Gewinnverwendung zuzustimmen.

Die im laufenden Geschäftsjahr 2022 durchgeführte Prüfung des Jahresabschlusses 2021 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 Bericht des Vorstandes die erforderlichen Angaben enthält.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2021 festzustellen und dem Vorschlag über die Gewinnverwendung zuzustimmen.

Frau Glöckner hat zum 31.12.2021 ihr Vorstandsmandat niedergelegt. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat versichert, dass die Geschäftstätigkeit des Vorstandes dadurch nicht beeinträchtigt wird und alle Aufgaben weiterhin wahrgenommen werden können. Der Aufsichtsrat hat deshalb in Übereinstimmung mit § 21 (1) der Satzung die Neubesetzung des freigewordenen Vorstandsmandats bis auf weiteres zurückgestellt, so dass der Vorstand aktuell aus 4 Personen besteht (Herr Christ, Herr Maus, Herr Pfaff und Frau Seemann).

Herr Dr. Grimm, Herr Konrad und Herr Nöbler scheiden turnusgemäß zum Zeitpunkt der Mitgliederversammlung 2022 aus dem Aufsichtsrat aus. Herr Dr. Grimm und Herr Konrad stehen für eine Wiederwahl zur Verfügung. Herr Nöbler kandidiert aufgrund eines beruflichen Wohnortwechsels nicht für eine weitere Amtszeit. Für ihn muss ein neues Aufsichtsratsmitglied

bestellt werden. Herr Finger hat sein Aufsichtsratsmandat zum 31.12.2021 niedergelegt. Auch für ihn 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 05.05.2022

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates  
Dr. Matthias C. Grimm