



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 2023

Bericht des Vorstands

Weiterhin sind die Folgen des russischen Angriffs auf die Ukraine im letzten Jahr mit konstant hohen Energiepreisen, Material- und Lieferengpässen sowie generell steigenden Preisen auch in der Landeshauptstadt Mainz spürbar.

Das Geschäftsjahr 2023 weist erneut als baulichen Schwerpunkt die Fortsetzung der vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen im denkmalgeschützten Gebäudekomplex Baentschstraße/Mombacher Straße aus. Hinzu kamen die laufenden Instandhaltungen, zu denen auch die Sanierung der durch Fluktuation freierwerdenden Wohnungen gehören.

Der Wohnungsbestand der Gemeinnützigen Wohnstätten-Genossenschaft Mainz e. G. umfasste zum 31.12.2023 insgesamt 788 Wohnungen, 8 gewerbliche Einheiten und 27 Garagen.

Die Fluktuation lag bei 5,4 % inkl. der Umzüge im eigenen Wohnungsbestand und damit im Rahmen der Vergleichswerte der GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.).

Die Leerstandsquote von 3,3 % stellt sich beim zeitnahen Leerstandmanagement - im Rahmen der verfügbaren Mittel - als eine Daueraufgabe dar.

Die Verwaltungsorgane haben im Berichtsjahr in 25 Vorstandssitzungen, 4 Aufsichtsratssitzungen und 3 gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat die erforderlichen Beratungen vorgenommen und Beschlüsse gefasst.

Nicht nachgelassen hat im Berichtsjahr auch die positive Entwicklung der Mitgliedszahlen (4005 Mitglieder) sowie der gezeichneten Anteile (8884 Anteile) zum 31.12.2023. Genossenschaftliches Wohnen bleibt für Viele also eine konkrete Option gegenüber dem herkömmlichen Wohnungsbau und seiner Träger.

Zur dauerhaften Erhaltung des Immobilienbestandes werden kontinuierlich Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die in der Mittelfristigen Planung in den nächsten Jahren auf rd. 550.000 Euro p.a. zu beziffern sind.

Ein besonderer Schwerpunkt bleibt die bis 2029 geplante brandschutztechnische Ertüchtigung im Wohnbereich Baentschstraße/ Mombacher Straße. So werden kontinuierlich die Treppenhäuser aller Gebäude brandlastbefreit als erster Rettungsweg ertüchtigt und mit der Schaffung des zweiten Rettungsweges auch - wo erforderlich - die Dächer, die Balkone sowie die Fassaden saniert. Hierzu werden per anno ca. 850.000 Euro bereitgestellt.

Die alljährliche Erstellung des mittelfristigen Instandhaltungsplans der Genossenschaft berücksichtigt diesen Schwerpunkt und nimmt - soweit vorhanden - aktuelle Entwicklungen mit auf.

Mögliche Risikofelder werden von den Organen durch ein strukturiertes, alljährlich zu aktualisierendes 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, sind im Berichtsjahr nicht erkennbar.

Vermögensstruktur der Genossenschaft in Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2023 und 2022:

Die Vermögenslage der Genossenschaft und die Veränderungen gegenüber dem				
Vorjahr stellt sich wie folgt dar:				
	31.12.2023		31.12.2022	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	12.277,8	86,3	11.774,9	86,6
Umlaufvermögen	<u>1.944,3</u>	<u>13,7</u>	<u>1.820,8</u>	<u>13,4</u>
Gesamtvermögen	14.222,1	100,0	13.595,7	100,0
Rückstellungen und Verbindlichkeiten	6.207,9		6.384,8	
Reinvermögen	8.014,2		7.210,9	
Reinvermögen am Jahresanfang	<u>7.210,9</u>		<u>6.552,1</u>	
Vermögensvermehrung	<u>803,3</u>	<u>11,1</u>	<u>658,8</u>	<u>10,1</u>

Das Reinvermögen verzeichnet eine Vermehrung von TEUR 803,3. Gemessen am Gesamtvermögen beträgt das Anlagevermögen mit TEUR 12.277,8 = rd. 86,3% und das Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten mit TEUR 1.944,3 = rd. 13,7%. Nach Gegenüberstellung der Fremdmittel in Höhe von TEUR 6.207,9 verbleibt ein Reinvermögen in Höhe von TEUR 8.014,2. Dieses hat sich im Vergleich zum Jahresanfang um TEUR 803,3 = rd. 11,1% vermehrt.

Kapitalstruktur				
	31.12.2023		31.12.2022	
	TEUR	%	TEUR	%
Geschäftsguthaben	2.677,6		2.649,5	
Rücklagen	5.284,7		4.459,3	
Bilanzgewinn	<u>51,9</u>		<u>102,1</u>	
Eigenkapital vor Dividendenausschüttung	8.014,2	56,3	7.210,9	53,1
Rückstellungen	752,2	5,3	602,4	4,4
Verbindlichkeiten	<u>5.455,7</u>	<u>38,4</u>	<u>5.782,4</u>	<u>42,5</u>
Gesamtkapital	<u>14.222,1</u>	<u>100,0</u>	<u>13.595,7</u>	<u>100,0</u>

Das Eigenkapital der Genossenschaft vor Dividendenausschüttung beläuft sich zum 31.12.2023 auf TEUR 8.014,2 und stellt einen relativen Anteil am Gesamtkapital von rd. 56,3% (Vorjahr 53,1%) dar. Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel, gemessen am Gesamtkapital, beträgt TEUR 3.862,3 = 27,2% (Vorjahr 32,2%).

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss von EUR 877.344,59.

Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

	2023	2022
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	4.053,5	4.006,9
Bestandsveränderungen	115,0	13,0
Sonstige betriebliche Erträge	19,6	30,6
Betriebskosten	1.227,7	1.086,2
Grund-/Sonstige Steuern	120,4	120,4
Instandhaltungskosten	646,5	807,0
Kosten für Nutzungs- und Räumungsklagen	1,7	1,7
Personalaufwand	584,3	569,7
Abschreibungen auf Sachanlagen	466,3	368,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	203,2	387,6
Zinsaufwendungen	56,6	65,6
Ergebnis vor Steuern	881,4	643,9
Kap. Ertrag/Körperschaftsteuer	-4,1	-2,1
Jahresüberschuss	877,3	641,8

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

Gemäß § 40 Absatz 2 der Satzung werden mindestens 10% des Jahresüberschusses in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Im Geschäftsjahr 2023 wurden 87.734,45 EUR der gesetzlichen Rücklage zugeführt.

Ferner wurden 737.693,12 EUR in die andere Ergebnissrücklage eingestellt. Dadurch ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 51.917,02 EUR.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 51.917,02 EUR auszuschütten. Gemäß dem dividendenberechtigten Guthaben zum 01.01.2023 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. Die Reserven aus liquiden Mitteln werden derzeit reduziert.

Sondertilgungen senken den Anteil an noch bestehenden, höherverzinsten Darlehen sukzessiv. Mit der Aktivierung eines Teils der Aufwendungen für den vorbeugenden Brandschutz und zur Sanierung von Wohnungen steigt das bilanzielle Anlagevermögen auch im Berichtsjahr deutlich an. Dies ist in Verbindung mit den sinkenden Aufwendungen für Kredite ein wesentlicher Grund für das diesjährige Betriebsergebnis

Ausblick

Insgesamt ist die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage weiterhin als geordnet zu bezeichnen. Nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten. Die 2022 erfolgte Erhöhung der Nutzungsentgelte ist im Rahmen der allgemeinen Preisentwicklungen lediglich als Anpassung der Einnahmeseite zu sehen.

Wie in den Vorjahren bleibt - neben der Brandschutzertüchtigung - der besondere genossenschaftliche Schwerpunkt die zeitgemäße Sanierung freiwerdender Wohnungen und damit die dauerhafte Erhaltung der Bausubstanz.

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

Bilanz zum 31.12.2023

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	12.022.200,98		11.576.193,97
2. Grundstücke mit anderen Bauten	172.710,67		172.710,67
3. Technische Anlagen und Maschinen	42.197,97		0,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	39.453,00	12.276.562,62	24.721,00
III. Andere Finanzanlagen		<u>1.202,00</u>	<u>1.202,00</u>
Anlagevermögen gesamt		12.277.766,62	11.774.829,64
B. Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.260.000,00		1.145.000,00
2. Andere Vorräte	<u>127.158,79</u>	1.387.158,79	<u>141.181,68</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	34.286,61		15.744,31
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	63.929,23	98.215,84	11.709,85
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		216.924,58	257.297,65
2. Bausparguthaben		10.000,00	0,00
C. Rechnungsabgrenzung		<u>232.050,00</u>	<u>249.900,00</u>
Bilanzsumme		<u>14.222.115,83</u>	<u>13.595.663,13</u>

<u>Bilanz zum 31.12.2023</u>			
PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
A. Eigenkapital			
I Geschäftsguthaben			
ausgeschiedener Mitglieder	33.519,59		38.648,39
verbleibender Mitglieder	2.637.238,09		2.607.850,94
gekündigte Anteile	<u>6.900,00</u>	2.677.657,68	<u>3.000,00</u>
(rückständig fällige Einzahlungen aus Geschäftsanteilen € 30.742,32)			
II Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage (davon Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres) € 87.734,45; i. Vj. € 64.181,67)	989.811,08		902.076,63
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 € 737.693,12; i. Vj. € 475.550,85)	2.916.671,54		2.178.978,42
		5.284.688,75	
III Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	877.344,59		641.816,66
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>825.427,57</u>	51.917,02	539.732,52
Eigenkapital gesamt		<u>8.014.263,45</u>	7.210.844,65
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	541.926,32		551.916,32
2. Rückstellung für Bauinstandhaltung	169.224,19		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>41.000,00</u>	752.150,51	<u>50.500,00</u>
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.862.308,60		4.317.534,51
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		59.827,37
3. Erhaltene Anzahlungen	1.219.580,39		1.141.295,17
4. Verbindlichkeiten aus Vermietungen	57.903,43		37.914,63
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	271.684,09		176.228,81
6. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 5.020,40; i. Vj. € 14.924,99) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 1.192,82; i. Vj. € 1.110,58)	<u>44.225,36</u>	5.455.701,87	<u>49.601,67</u>
Bilanzsumme		<u>14.222.115,83</u>	<u>13.595.663,13</u>

Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
1. Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		4.026.449,53	3.990.711,38
aus anderen Lieferungen und Leistungen		27.065,96	16.163,17
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		115.000,00	13.000,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		19.577,31	30.548,03
		4.188.092,80	4.050.422,58
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>1.875.838,93</u>	<u>1.894.856,97</u>
5. Rohergebnis		2.312.253,87	2.155.565,61
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	464.125,83		439.801,80
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 9.607,07; i. Vj. € 27.624,83)	<u>120.204,94</u>	584.330,77	129.921,41
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		466.311,03	368.450,61
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		203.181,61	387.596,93
9. Erträge aus Beteiligungen und Geschäftsguthaben		35,66	36,66
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		56.629,18	65.562,14
11. Steuern vom Einkommen		4.116,60	2.076,24
12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		997.720,34	762.193,14
13. Sonstige Steuern		120.375,75	120.376,48
14. Jahresüberschuss		877.344,59	641.816,66
15. Einstellung in Ergebnisrücklage		825.427,57	539.732,52
16. Bilanzgewinn		51.917,02	102.084,14

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

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 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
- Die in der Zelterstr. 6-10 angeschaffte PV-Anlage wird über eine Nutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben
- 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 1,83% (Vj. 1,78%) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Rententrend von 2,0% (Vj. 2,0%) zugrunde gelegt. Fluktuation und Gehaltstrend sind mit 0,0 % angesetzt.

Am 31. Dezember 2023 betragen die in der Bilanz passivierten Pensionsrückstellungen 541,9 TEUR (Vj. 551,9 TEUR).

Die Abzinsung der Pensionsrückstellungen findet mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre statt.

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 Mainzer Volksbank, der Sparda-Südwest eG, Mainz sowie der Mainzer Energiegenossenschaft eG mit einer Haftsumme von insgesamt EUR 1.202,00. Mit einer Inanspruchnahme aus der Haftung wird nicht gerechnet.

Anlagenpiegel zum 31. Dezember 2023

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte			
	AK/HK 01.01.2023 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Zu- schreibungen EUR	AK/HK 31.12.2023 EUR	kumuliert 01.01.2023 EUR	Geschäfts- jahr EUR	Abgänge EUR	Umbuchung EUR	kumuliert 31.12.2023 EUR	Buchwert 31.12.2023 EUR	Buchwert 31.12.2022 EUR
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände												
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	36.029,58	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
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke mit Wohnbauten	19.886.678,78	904.716,80	0,00	0,00	20.791.395,58	8.310.484,81	458.709,79	0,00	0,00	8.769.194,60	12.022.200,98	11.576.193,97
2. Grundstücke mit anderen Bauten	210.225,27	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
2 Technische Anlagen und Maschinen	0,00	42.197,97	0,00	0,00	42.197,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.197,97	0,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	119.147,84	22.333,24	0,00	0,00	141.481,08	94.426,84	7.601,24	0,00	0,00	102.028,08	39.453,00	24.721,00
Summe Sachanlagen	20.216.051,89	969.248,01	0,00	0,00	21.185.299,90	8.442.426,25	466.311,03	0,00	0,00	8.908.737,28	12.276.562,62	11.773.625,64
III. Finanzanlagen												
1. Andere Finanzanlagen	1.202,00	0,00	0,00	0,00	1.202,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.202,00	1.202,00
Summe Finanzanlagen	1.202,00	0,00	0,00	0,00	1.202,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.202,00	1.202,00
Gesamtsumme Anlagevermögen	20.253.283,47	969.248,01	0,00	0,00	21.222.531,48	8.478.453,83	466.311,03	0,00	0,00	8.944.764,86	12.277.766,62	11.774.829,64

Die Position „Andere Vorräte“ betreffen hauptsächlich die Heizölvorräte mit EUR 126.556,25.

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

Forderungen aus Vermietung	EUR 34.286,61	(Vj. EUR 15.744,31)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	EUR 63.929,23	(Vj. EUR 11.709,85)

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 25.000,00
Rückstellungen für Berufsgenossenschaft	EUR 3.500,00
Rückstellung CO ² Vermieteranteil	EUR 12.500,00
	EUR 41.000,00

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

(in Klammern Vorjahreszahlen)

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeiten			davon gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre		
(Vorjahr)	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.862.308,60 (4.317.534,51)	390.136,82 (385.570,81)	1.736.010,11 (1.894.844,57)	1.736.161,67 (2.037.119,13)	3.862.308,60 (4.317.534,51)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00 (59.827,37)	0,00 (20.953,42)	0,00 (38.873,95)	0,00 (0,00)	0,00 (59.827,37)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.219.580,39 (1.141.295,17)	1.219.580,39 (1.141.295,17)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	57.903,43 (37.914,73)	57.903,43 (37.914,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	271.684,09 (176.228,81)	271.684,09 (176.228,81)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	44.225,36 (49.601,67)	44.225,36 (49.601,67)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamt Vorjahr	5.455.701,87 (5.782.392,16)	1.983.530,09 (1.811.564,51)	1.736.010,11 (1.933.718,52)	1.736.161,67 (2.037.119,13)	3.862.308,60 (4.377.361,88)	
GPR = Grundpfandrecht						

<u>Sonstige Verbindlichkeiten:</u>	
Steuerschulden	EUR 5.020,40
Mitgliederguthaben	EUR 38.012,14
Verbindlichkeiten Sozialversicherung	EUR 1.192,82
	EUR 44.225,36

Die Steuerschulden zum 31.12.2023 betreffen im Wesentlichen die Verbindlichkeit der Lohnsteuer für den Monat 12/2023 in Höhe von 5.020,40. Bei den Verbindlichkeiten Sozialversicherung handelt es sich um Beträge gegenüber den Krankenkassen für den Monat 12/2023.

D Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

Sollmieten	EUR	2.933.976,04
abzüglich Erlösschmälerungen	EUR	73.971,04
Summe	EUR	2.860.005,00
Umlagen	EUR	1.171.827,67
abzüglich Erlösschmälerungen	EUR	33.688,97
Summe	EUR	1.138.138,70
Antennengebühren	EUR	28.305,83
Gesamtsumme	EUR	4.026.449,53

Die Erlösschmälerungen betreffen Ausfälle wegen Leerstands.

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

Bestand 01.01.2023	EUR	1.145.000,00
Bestand 31.12.2023	EUR	1.260.000,00
	EUR	115.000,00

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Erstattung Lohnfortzahlung	EUR	8.990,38
Eintrittsgelder, Bearbeitungsgebühr	EUR	5.490,00
Erträge früherer Jahre Mitglieder	EUR	2.129,81
Sonstige Erträge	EUR	2.967,12
	EUR	19.577,31

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

Betriebskosten	EUR	1.227.656,06
Instandhaltungskosten	EUR	646.479,62
Miet- und Räumungsklagen	EUR	1.703,25
	EUR	1.875.838,93

Von dem Aufwand für Löhne und Gehälter betreffen EUR 23.000,00 die Vergütung des Vorstandes.

Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind hauptsächlich sächliche Aufwendungen der Verwaltung enthalten. Des Weiteren betreffen EUR 5.060,00 die Vergütung des Aufsichtsrates.

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

In den „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind TEUR 6,3 (i. Vj. TEUR 10,6) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen enthalten.

Bei den sonstigen Steuern handelt es sich überwiegend um Grundsteuern.

E Sonstige Angaben

Die Mitgliederentwicklung stellt sich im Berichtsjahr wie folgt dar:

Mitgliederbewegung	Mitglieder	mit Geschäftsanteilen
Stand am 01.01.2023	3.901	8.783
Korrektur	-10	-40
Zugang	183	313
Abgang	<u>69</u>	<u>172</u>
Stand am 31.12.2023	4.005	8.884

Das Geschäftsguthaben hat sich im Geschäftsjahr um EUR 28.158,35 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 2024 - 2029 weitere Kosten in Höhe von EUR 3.900.000,00 an.

Die Zahl der durchschnittlich 2023 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)
Seemann, Karin	(stellv. Vorsitzende)
Pfaff, Arnulf	
Christ, Günter	bis 21.04.2024
Konrad, Walter	ab 22.04.2024

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr. Grimm, Matthias	(Vorsitzender)
Briese, Kirsten	(stellv. Vorsitzende)
Konrad, Walter	bis 21.04.2024
Weiler, Bernd	
Rehm, Andreas	
Gierscher, Marcelo	
Yobo, Tierry William	
Spacht, Jan Christian	
Türkes, Tanja	ab 15.09.2023

F Weitere Angaben

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:
Ausschüttung einer Dividende von rd. 2,0% = EUR 51.917,02

Mainz, den 15.05.2024

Gemeinnützige Wohnstätten-Genossenschaft
Mainz e.G.

Maus

Seemann

Pfaff

Konrad

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 2023 wurden insbesondere der Jahresabschluss 2022, der Mittelfristige Instandhaltungs- und Modernisierungsplan für die Jahre 2023 bis 2027, der Wirtschaftsplan 2023 und das Risikomanagementsystem sowie die Berichte des Prüfungsausschusses behandelt.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2023 mit den ihm zur Verfügung stehenden Mitteln die formelle Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens und des Jahresabschlusses 2022 geprüft. Der Prüfungsausschuss hat zum Jahresende den Kassenbestand geprüft. Der Bauausschuss hat die Durchführung von Bauinstandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen beratend begleitet. Im Geschäftsjahr fanden 4 Sitzungen des Aufsichtsrates und 3 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt. Der Prüfungsausschuss hat 2 Prüfungen, der Bauausschuss 3 Ortsbegehungen / Prüfungen durchgeführt.

Über die Prüfung des Jahresabschlusses 2022 wurde bereits im Jahr 2023 berichtet. Der Aufsichtsrat hatte der Mitgliederversammlung empfohlen, den Jahresabschluss 2022 festzustellen und dem Vorschlag über die Gewinnverwendung zuzustimmen. Dies ist in der Mitgliederversammlung 2023 erfolgt.

Die im laufenden Geschäftsjahr 2024 durchgeführte Prüfung des Jahresabschlusses 2023 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 Vorstands die erforderlichen Angaben enthält.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2023 festzustellen und dem Vorschlag über die Gewinnverwendung und den Einstellungen in die Ergebnisrücklagen zuzustimmen.

Die Amtszeit des Vorstandes endete zum 21.04.2024. Herr Christ stand zu einer Wiederwahl nicht mehr zu Verfügung. Bei der Wahl zum Vorstand am 18.04.2024 wurden Frau Seemann und die Herren Maus und Pfaff für weitere 3 Jahre bis zum 21.04.2027 bestellt. Für Herrn Christ wurde Herr Konrad in den Vorstand bestellt.

Frau Briese, Frau Türkes und Herr Gierscher scheiden turnusgemäß zum Zeitpunkt der Mitgliederversammlung 2024 aus dem Aufsichtsrat aus. Sie stehen für eine Wiederwahl zur Verfügung. Herr Konrad wurde in den Vorstand bestellt und scheidet somit aus dem Aufsichtsrat aus. 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 15.05.2024

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Dr. Matthias C. Grimm