Gemeinnützige
Wohnstätten-
Genossenschaft Mainz e.G.

55131 M a i n z
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 2012

Bericht des Vorstands

L a g e b e r i c h t

.

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahresdurchschnitt 2012 weiter gewachsen: Um 0,7 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. Zwar stieg in den beiden vorangegangenen Jahren das BIP sehr viel kräftiger (2010 um 4,2 % und 2011 um 3,0 %), allerdings handelte es sich dabei um Aufholprozesse nach der weltweiten Wirtschaftskrise 2009.

Die Entwicklung der Mietpreise im Regionalmarkt zeigt weiterhin steigende Tendenzen. Mainz liegt mit seinem Mietniveau erneut unter den TopTen der großen Städte in Deutschland. Hinzu kommen weitere Steigerungen der Betriebskosten, insbesondere der Energieversorgung und der Grundbesitzabgaben (Müllabfuhr, Straßenreinigung usw.), die das Wohnen in unserer Region weiter verteuern.

Genossenschaftliches Wohnen bleibt unter diesen Rahmenbedingungen eine interessante Alternative zum privaten bzw. kommunalen Wohnungsmarkt, auch wenn die dabei oft vorhandenen Wartelisten in Kauf genommen werden müssen. Die konstante Entwicklung der Mitgliederzahlen ist Beleg für diesen Trend.

Die Mieten in unserer Genossenschaft liegen weiterhin unter bzw. am unteren Bereich der durchschnittlichen Mieten des Mietspiegels der Stadt Mainz.
Ein zunehmender Renovierungsbedarf bei freiwerdenden Wohnungen mit vorausgegangener längerer Mietdauer, der neben der Erneuerung der Elektrotechnik regelmäßig auch eine Prüfung der Möglichkeiten einer Ausstattung mit Bad und Heizung umfasst, führt zu einer Anhebung des Instandhaltungsbudgets. Verbunden mit einem höheren Standard bei der Ausgestaltung des präventiven Brandschutzes führt dies zu steigenden Ausgabepositionen, deren Refinanzierungsnotwendigkeit sich auch die Mitglieder nicht verschließen können.

Mit einer sukzessiven Steigerung des Ausstattungsstandards der Wohnungen im Zuge der Mieterfluktuation trägt die Genossenschaft dem bereits im letzten Jahr beschriebenen Phänomen einer steigenden Zahl an Wohnungssuchenden bei gleichzeitiger Abnahme an Bewerbungen für ausgeschriebene Wohnungen Rechnung und reagiert auf das Auswahlverhalten der Interessent/innen bei der Entscheidung für eine Wohnung.
Allerdings lässt auch eine verminderte Zahl an Bewerbungen auf ausgeschriebene Wohnungen eine Vergabeentscheidung regelmäßig zu.

Der Wohnungsbestand der Gemeinnützigen Wohnstätten-Genossenschaft Mainz e. G. umfasste zum 31.12.2012 insgesamt 793 Wohnungen (davon 16 in öffentlicher Förderung), 8 gewerbliche Einheiten und 28 Garagen. Die Mieterfluktuation liegt bei rund 7,5 % (60 WE) inkl. der Umzüge im eigenen Wohnungsbestand und bleibt damit weiterhin deutlich unter der vom Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. ermittelten durchschnittlichen Fluktuationsrate.
Die Optimierung des Leerstandmanagements trägt dazu bei, die derzeitige Leerstandquote von rd. 1,1 %, die im Kennzahlenvergleich nicht auffällig ist, auf niedrigem Niveau zu halten.

Die Verwaltungsorgane haben die erforderlichen Beschlüsse in 25 Vorstandssitzungen und 3 gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat gefasst.

Bei der Verwaltung und Betreuung der Mitglieder durch Geschäftsstelle, Vorstand und Aufsichtsrat werden die gesellschaftlichen Herausforderungen z. B. des demografischen Wandels, der kulturellen Vielfalt und des Trends zu neuen Haushaltstypen ebenso berücksichtigt wie die zunehmende Erwartungen der Mitglieder in preiswerte, aber einem modernen Ausstattungsstandard entsprechende Wohnräume. Die Pflege des genossenschaftlichen Gedankens ist als handlungsleitendes Element in unserer Genossenschaft verankert.

Zur dauerhaften Erhaltung des Immobilienbestandes werden kontinuierlich Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der verfügbaren Mittel durchgeführt.
Aufgrund des Alters der Gebäude bleiben in den kommenden Jahren Investitionen vorrangig in die Bausubstanz, vor allem in Dächer, Fassaden und - als besonderer Schwerpunkt - vor allem in vorbeugende Brandschutzmaßnahmen. 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 Risikomanagement beobachtet und kontinuierlich auf Abweichungen hin überwacht. Darüber hinaus dienen quartalsweise Berichterstattungen zum regelmäßigen Controlling des Finanzstatus, der Zielerreichung und des Kostenmanagements.

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 2012 und 2011 wie folgt dar:

Die Vermögenslage der Genossenschaft und die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2012 TEUR	%	31.12.2011 TEUR	%
Anlagevermögen	8.884,8	74,0	9.059,0	75,1
Umlaufvermögen	3.126,3	26,0	3.006,2	24,9
Gesamtvermögen	12.011,1	100	12.065,2	100
Rückstellungen und Verbindlichkeiten	6.590,3		6.761,6	
Reinvermögen	5.420,8		5.303,6	
Reinvermögen am Jahresanfang	5.303,6		4.981,3	
Vermögensminderung/-mehrung	117,2	2,2%	322,3	6,5%

Das Reinvermögen verzeichnet eine Erhöhung von TEUR 117,2. Gemessen am Gesamtvermögen beträgt das Anlagevermögen mit TEUR 8.884,8 = rd. 74,0 %, und das Umlaufvermögen mit TEUR 3.126,3 = rd. 26,0 %. Nach Gegenüberstellung der Fremdmittel in Höhe von TEUR 6.590,3 verbleibt ein Reinvermögen in Höhe von TEUR 5.420,8. Dieses hat sich im Vergleich zum Jahresanfang um TEUR 117,2 = rd. 2,2 % erhöht.

Kapitalstruktur

	31.12.2012 TEUR	%	**31.12.2011** TEUR	%
Geschäftsguthaben	1.985,7		1.968,1	
Rücklagen	3.358,6		3.259,7	
Bilanzgewinn	76,5		75,8	
Eigenkapital vor Dividenden-ausschüttung	5.420,8	45,1	5.303,6	43,9
Rückstellungen	296,1	2,5	315,0	2,7
Verbindlichkeiten	6.294,2	52,4	6.446,6	53,4
Gesamtkapital	12.011,1	100	12.065,2	100

Das Eigenkapital der Genossenschaft vor Dividendenausschüttung beläuft sich zum 31.12.2012 auf TEUR 5.420,8 und stellt einen relativen Anteil am Gesamtkapital von rd. 45,1 % (Vorjahr 44,0 %) dar. Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel, gemessen am Gesamtkapital, beträgt TEUR 5.176,9 = 43,1 % (Vorjahr 45,0 %).

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2012 schließt mit einem Jahresüberschuss von EUR 175.434,0

Die Ergebnisse der Betriebsleistungsbereiche stellen sich wie folgt dar:

	2012 TEUR	**2011 TEUR**
Umsatzerlöse	3.163,4	3.099,0
Bestandsveränderungen	71,2	53,1
Sonstige betriebliche Erträge	30,8	80,8
Betriebskosten	806,0	770,7
Grund-/Sonstige Steuern	134,2	72,0
Instandhaltungskosten	994,5	984,3
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	11,3	3,5
Personalaufwand	530,9	529,2
Abschreibungen auf Sachanlagen	191,3	191,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	207,3	112,4
Zinsaufwendungen	232,7	248,4
Hausbewirtschaftung/Sonstiges Ergebnis	157,2	320,8
Zinserträge/-ergebnis	21,9	20,3
Kap.Ertrag/Körperschaftsteuer	-3,7	-3,6
Jahresüberschuss	175,4	337,5

Die Ertragslage wird weiterhin vom Hausbewirtschaftungsergebnis und den Instandhaltungsaufwendungen bestimmt.

Gemäß § 40 Absatz 2 der Satzung werden mindestens 10 % des Jahresüberschusses in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Im Geschäftsjahr 2012 wurden 17.543,0 EUR der gesetzlichen Rücklage zugeführt.

Ferner wurden 81.358,87 EUR in die andere Ergebnisrücklage eingestellt. Hieraus ergibt sich ein Bilanzgewinn 2012 in Höhe von 76.532,13 EUR.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn von 76.532,13 EUR auszuschütten. Gemäß dem dividendenberechtigten Guthaben zum 01.01.2012 entspricht dies einer Dividende von 4%.
Nach dem vom Vorstand aufgestellten Wirtschaftsplan für 2013 ergibt sich ebenfalls ein positives Ergebnis.

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 ergeben unter Beachtung der mittelfristigen Instandhaltungs- und Modernisierungspläne eine Finanzreserve, die eine Aufnahme entsprechender Fremdmittel zunächst nicht erfordert.

Ausblick

Insgesamt ist die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage als geordnet zu bezeichnen. Nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten. Die Genossenschaft richtet auch in den kommenden Jahren neben der Bestandsverwaltung ihr Augenmerk verstärkt auf notwendige Maßnahmen zur Erhaltung der Bausubstanz.

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