



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 2024

Bericht des Vorstands

Im Geschäftsjahr 2024 zeigt sich keine Entspannung der internationalen Lage. Die Krisenherde u.a. in der Ukraine und in Gaza wirken nach wie vor auf die Weltwirtschaft und somit auch auf die ökonomische Situation in Deutschland.

Im Bereich der Genossenschaft zeigen die Preisanstiege vor allem im Bausektor ihre Wirkung. Die im Rahmen einer kreditfinanzierten Sondermaßnahme zur Abarbeitung des Leerstandswohnungsbestandes entstehenden Kosten pro Wohnung steigen deutlich an. Auch die bisher aus Eigenmitteln bestrittenen Aufwendungen zur Fortsetzung der vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen im denkmalgeschützten Gebäudekomplex Baentschstraße/Mombacher Straße haben im Baupreisindex eine Steigerung erfahren.

Der Wohnungsbestand der Gemeinnützigen Wohnstätten-Genossenschaft Mainz e. G. umfasst zum 31.12.2024 insgesamt 788 Wohnungen, 8 gewerbliche Einheiten und 27 Garagen.

Die Fluktuation liegt bei 5,58 % inkl. der Umzüge im eigenen Wohnungsbestand und damit im Rahmen der Vergleichswerte der GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.).

Die nicht steuerbare, da fluktuationsabhängig entstehende Leerstandsquote stellt sich beim zeitnahen Leerstandsmanagement - im Rahmen der verfügbaren Mittel- mit aktuell 3,43 % als Daueraufgabe dar.

Die Verwaltungsorgane haben im Berichtsjahr in 24 Vorstandssitzungen, 6 Aufsichtsratssitzungen und 4 gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat die erforderlichen Beratungen vorgenommen und Beschlüsse gefasst.

Erfreulich ist im Berichtsjahr die nach wie vor starke Nachfrage zur Mitgliedschaft und somit eine weiterhin positive Entwicklung der Mitgliederzahlen (3.969 Mitglieder) sowie der gezeichneten Anteile (8.796 Anteile) zum 31.12.2024.

Genossenschaftliches Wohnen über die Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft bleibt für viele Interessierte eine gesellschaftliche Alternative gegenüber dem herkömmlichen Wohnungsbau und seiner Träger.

In der alltäglichen Arbeit der Genossenschaft werden zur baulichen Erhaltung des Immobilienbestandes kontinuierlich Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die in der Mittelfristigen Planung in den nächsten Jahren auf rd. EUR 1,2 Mio. p.a. zu beziffern sind.

Ein besonderer Schwerpunkt ist die brandschutztechnische Ertüchtigung im Wohnbereich Baentschstraße/Mombacher Straße. So werden kontinuierlich die Treppenhäuser aller Gebäude brandlastbefreit als erster Rettungsweg bis 2025 ertüchtigt.

Die Neuerstellung des zweiten Rettungsweges und damit einhergehend - wo erforderlich - die Sanierung der Dächer, der Balkone sowie der Fassaden wird ab 2027 ff im Bereich Baentschstraße abgeschlossen. Die Pause soll zu Gesprächen mit dem Anlieger über einen evtl. gemeinsamen Rettungsweg genutzt werden und dient somit auch zur Erholung der Eigenmittel.

Mit dem jährlich aktualisierten mittelfristigen Instandhaltungsplan der Genossenschaft werden die Planungsschwerpunkte über einen Zeitraum von 5 Jahren inhaltlich und finanziell umrissen. Mögliche Risikofelder werden von den Organen durch ein strukturiertes, alljährlich zum Jahresende für das Folgejahr neu zu bewertendes Risikomanagement beobachtet.

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 2024 und 2023:

Die Vermögenslage der Genossenschaft und die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr stellt sich wie folgt dar:				
	31.12.2024		31.12.2023	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	12.450,4	82,0	12.277,8	86,3
Umlaufvermögen	<u>2.728,0</u>	<u>18,0</u>	<u>1.944,3</u>	<u>13,7</u>
Gesamtvermögen	15.178,4	100,0	14.222,1	100,0
Rückstellungen und Verbindlichkeiten	6.953,4		6.207,9	
Reinvermögen	8.225,0		8.014,2	
Reinvermögen am Jahresanfang	<u>8.014,2</u>		<u>7.210,9</u>	
Vermögensvermehrung	<u>210,8</u>	<u>2,6</u>	<u>803,3</u>	<u>11,1</u>

Das Reinvermögen verzeichnet eine Vermehrung von TEUR 210,8. Gemessen am Gesamtvermögen beträgt das Anlagevermögen mit TEUR 12.450,4 = rd. 82,0% und das Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten mit TEUR 2.728,0 = rd. 18,0%. Nach Gegenüberstellung der Fremdmittel in Höhe von TEUR 6.953,4 verbleibt ein Reinvermögen in Höhe von TEUR 8.225,0. Dieses hat sich im Vergleich zum Jahresanfang um TEUR 210,8 = rd. 2,6% vermehrt.

Kapitalstruktur				
	31.12.2024		31.12.2023	
	TEUR	%	TEUR	%
Geschäftsguthaben	2.709,1		2.677,6	
Rücklagen	5.463,2		5.284,7	
Bilanzgewinn	<u>52,7</u>		<u>51,9</u>	
Eigenkapital vor Dividendenausschüttung	8.225,0	54,2	8.014,2	56,3
Rückstellungen	551,8	3,6	752,2	5,3
Verbindlichkeiten	<u>6.401,6</u>	<u>42,2</u>	<u>5.455,7</u>	<u>38,4</u>
Gesamtkapital	<u>15.178,4</u>	<u>100,0</u>	<u>14.222,1</u>	<u>100,0</u>

Das Eigenkapital der Genossenschaft vor Dividendenausschüttung beläuft sich zum 31.12.2024 auf TEUR 8.225,0 und stellt einen relativen Anteil am Gesamtkapital von rd. 54,2% (Vorjahr 56,3%) dar. Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel, gemessen am Gesamtkapital, beträgt TEUR 4.901,5 = 32,3% (Vorjahr 27,2%).

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss von EUR 231.200,91.

Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

	2024	2023
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	4.168,5	4.053,5
Bestandsveränderungen	140,0	115,0
Sonstige betriebliche Erträge	36,2	19,6
Betriebskosten	1.282,1	1.227,7
Grund-/Sonstige Steuern	120,4	120,4
Instandhaltungskosten	1.287,8	646,5
Kosten für Nutzungs- und Räumungsklagen	1,7	1,7
Personalaufwand	650,6	584,3
Abschreibungen auf Sachanlagen	485,5	466,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	211,5	203,2
Zinsaufwendungen	67,9	56,6
Ergebnis vor Steuern	237,2	881,4
Kap. Ertrag/Körperschaftsteuer	-6,0	-4,1
Jahresüberschuss	231,2	877,3

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 2024 wurden EUR 23.120,09 der gesetzlichen Rücklage zugeführt.

Ferner wurden EUR 155.348,03 in die andere Ergebnissrücklage eingestellt. Dadurch ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von EUR 52.732,79.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 52.732,79 auszuschütten. Gemäß dem dividendenberechtigten Guthaben zum 01.01.2024 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 wurden in den Vorjahren durch die Eigenmittelfinanzierung der Brandschutzertüchtigung deutlich reduziert. Die Aufnahme eines Kredits in Höhe von EUR 1,5 Mio. dient zur Intensivierung des Abbaus der Leerstandswohnungen in den nächsten 2 Jahren. Mit der Aktivierung eines Teils der Aufwendungen für den vorbeugenden Brandschutz und zur Sanierung von Wohnungen steigt das bilanzielle Anlagevermögen im Berichtsjahr erneut an.

Ausblick

Insgesamt ist die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage weiterhin als geordnet zu bezeichnen. Mit einer ca. zweijährigen Pause bei der eigenfinanzierten Schaffung des zweiten Rettungswegs wird mittelfristig wieder ein Anstieg der liquiden Mittel angestrebt.

Die für 2025 geplante Erhöhung der Nutzungsentgelte ist im Rahmen der allgemeinen Preisentwicklungen als kostenbedingte Anpassung der Einnahmeseite zu sehen.

Wie in den Vorjahren bleiben besondere genossenschaftliche Schwerpunkte die zeitgemäße Sanierung freiwerdender Wohnungen, die dauerhafte Erhaltung der Bausubstanz und weiterhin preiswerte Nutzungsentgelte für die Mitglieder unserer nun 129 Jahre alten Gemeinnützigen Wohnstättengenossenschaft!

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

<u>Bilanz zum 31.12.2024</u>			
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 und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	12.206.977,98		12.022.200,98
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	172.710,67		172.710,67
3. Technische Anlagen und Maschinen	40.088,00		42.197,97
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>29.385,00</u>	12.449.161,65	<u>39.453,00</u>
III. Finanzanlagen		<u>1.202,00</u>	<u>1.202,00</u>
Anlagevermögen gesamt		12.450.365,65	12.277.766,62
B. Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.400.000,00		1.260.000,00
2. Andere Vorräte	<u>103.999,38</u>	1.503.999,38	127.158,79
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	132.659,25		34.286,61
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>26.863,34</u>	159.522,59	63.929,23
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		840.362,26	216.924,58
2. Bausparguthaben		9.973,32	10.000,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>214.200,00</u>	<u>232.050,00</u>
Bilanzsumme		<u>15.178.423,20</u>	<u>14.222.115,83</u>

<u>Bilanz zum 31.12.2024</u>			
PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
ausgeschiedener Mitglieder	100.024,69		33.519,59
verbleibender Mitglieder	2.607.003,02		2.637.239,09
gekündigte Anteile	<u>2.100,00</u>	2.709.127,71	<u>6.900,00</u>
(rückständig fällige Einzahlungen aus Geschäftsanteilen € 31.796,98)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage (davon Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres) € 23.120,09; im Vj. € 87.734,45)	1.012.931,17		989.811,08
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 € 155.348,03; im Vj. € 737.693,12)	<u>3.072.019,57</u>		2.916.671,54
		5.463.156,87	
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	231.200,91		<u>877.344,59</u>
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>178.468,12</u>	52.732,79	825.427,57
Eigenkapital gesamt		<u>8.225.017,37</u>	8.014.263,45
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	523.318,32		541.926,32
2. Sonstige Rückstellungen	<u>28.500,00</u>	551.818,32	<u>210.224,19</u>
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.901.464,69		3.862.308,60
2. Erhaltene Anzahlungen	1.250.383,52		1.219.580,39
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	59.649,91		57.903,43
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	136.267,86		271.684,09
4. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 6.369,88; i. Vj. € 5.020,40) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 1.201,82; i. Vj. € 1.192,82)	<u>53.821,53</u>	6.401.587,51	<u>44.225,36</u>
Bilanzsumme		<u>15.178.423,20</u>	<u>14.222.115,83</u>

Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit		4.148.592,96	4.026.449,53
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		19.867,00	27.065,96
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestand an unfertigen Leistungen		140.000,00	115.000,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		36.177,79	19.577,31
4. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		<u>2.571.616,17</u>	<u>1.875.838,93</u>
Rohergebnis		1.773.021,58	2.312.253,87
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	527.531,54		464.125,83
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 909,54; i. Vj. € 9.607,07)	<u>123.032,99</u>	650.564,53	120.204,94
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und der Sachanlagen		485.540,01	466.311,03
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		211.490,74	203.181,61
8. Erträge aus Beteiligungen und Geschäftsguthaben		39,58	35,66
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		67.897,84	56.629,18
10. Steuern vom Einkommen		5.991,34	4.116,60
11. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		351.576,70	997.720,34
12. Sonstige Steuern		120.375,79	120.375,75
13. Jahresüberschuss		231.200,91	877.344,59
14. Einstellung in Ergebnisrücklagen		178.468,12	825.427,57
15. Bilanzgewinn		52.732,79	51.917,02

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

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 1,90% (Vj. 1,83%) 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 2024 betragen die in der Bilanz passivierten Pensionsrückstellungen TEUR 523,3 (Vj. 541,9 TEUR).

Die Abzinsung der Pensionsrückstellungen findet mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 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.

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2024													
	Anschaffungs-/Herstellungskosten						Abschreibungen				Buchwerte		
	AK/HK 01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchung EUR	Zu- schreibungen EUR	AK/HK 31.12.2024 EUR	kumuliert 01.01.2024 EUR	Geschäfts- jahr EUR	Abgänge EUR	Umbuchung EUR	kumuliert 31.12.2024 EUR	Buchwert 31.12.2024 EUR	Buchwert 31.12.2023 EUR
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände													
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	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
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	20.791.395,58	649.328,85	0,00	0,00	0,00	21.440.724,43	8.769.194,60	464.551,85	0,00	0,00	9.233.746,45	12.206.377,98	12.022.200,98
2. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und 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. Technische Anlagen und Maschinen	42.197,97	0,00	0,00	0,00	0,00	42.197,97	0,00	2.109,97	0,00	0,00	2.109,97	40.088,00	42.197,97
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	141.481,08	3.392,12	0,00	0,00	0,00	144.873,20	102.028,08	13.460,12	0,00	0,00	115.488,20	29.385,00	39.453,00
Summe Sachanlagen	21.185.299,90	652.720,97	0,00	0,00	0,00	21.838.020,87	8.908.737,28	480.121,94	0,00	0,00	9.388.859,22	12.449.161,65	12.276.562,62
III. Finanzanlagen													
1. Andere Finanzanlagen	1.202,00	0,00	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	0,00	1.202,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.202,00	1.202,00
Gesamtsumme Anlagevermögen	21.222.531,48	652.720,97	0,00	0,00	0,00	21.875.252,45	8.944.764,86	480.121,94	0,00	0,00	9.424.886,80	12.450.365,65	12.277.766,62

Die Position „Andere Vorräte“ betreffen hauptsächlich die Heizölvorräte mit EUR 103.999,38.

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

Forderungen aus Vermietung	EUR 132.659,25	(Vj. EUR 34.286,61)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	EUR 26.863,34	(Vj. EUR 63.929,23)

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
	EUR 28.500,00

Die Vorjahresrückstellung für Bauinstandhaltungen von TEUR 169,2 wurde im Geschäftsjahr 2024 unter der Bilanzposition Sonstige Rückstellungen zusammengefasst. Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen sind im Geschäftsjahr 2024 nicht angefallen.

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

(in Klammern Vorjahreszahlen)

Verbindlichkeiten	Insgesamt		davon Restlaufzeiten		davon gesichert	
(Vorjahr)		unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.901.464,69 (3.862.308,60)	425.668,85 (390.136,82)	1.711.428,84 (1.736.010,11)	2.764.367,00 (1.736.161,67)	4.901.464,69 (3.862.308,60)	GPR GPR
2. Erhaltene Anzahlungen	1.250.383,52 (1.219.580,39)	1.250.383,52 (1.219.580,39)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	59.649,91 (57.903,43)	59.649,91 (57.903,43)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	136.267,86 (271.684,09)	136.267,86 (271.684,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
4. Sonstige Verbindlichkeiten	53.821,53 (44.225,36)	53.821,53 (44.225,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamt Vorjahr	6.401.587,51 (5.455.701,87)	1.925.791,67 (1.983.530,09)	1.711.428,84 (1.736.010,11)	2.764.367,00 (1.736.161,67)	4.901.464,69 (3.862.308,60)	
GPR = Grundpfandrecht						

<u>Sonstige Verbindlichkeiten:</u>	
Steuerschulden	EUR 6.369,88
Mitgliederguthaben	EUR 46.249,83
Verbindlichkeiten Sozialversicherung	EUR 1.201,82
	EUR 53.821,53

Die Steuerschulden zum 31.12.2024 betreffen im Wesentlichen die Verbindlichkeit der Lohnsteuer für den Monat 12/2024 in Höhe von EUR 6.369,88. Bei den Verbindlichkeiten Sozialversicherung handelt es sich um Beträge gegenüber den Krankenkassen für den Monat 12/2024.

D Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

Sollmieten	EUR	2.964.776,34
abzüglich Erlösschmälerungen	EUR	90.119,22
Summe	EUR	2.874.657,12
Umlagen	EUR	1.285.138,56
abzüglich Erlösschmälerungen	EUR	39.415,53
Summe	EUR	1.245.723,03
Antennengebühren	EUR	28.212,81
Gesamtsumme	EUR	4.148.592,96

Die Erlösschmälerungen betreffen Ausfälle wegen Leerstands.

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

Bestand 01.01.2024	EUR	1.260.000,00
Bestand 31.12.2024	EUR	1.400.000,00
	EUR	140.000,00

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Erstattung Lohnfortzahlung	EUR	12.084,39
Eintrittsgelder, Bearbeitungsgebühr	EUR	5.652,24
Erträge früherer Jahre Mitglieder	EUR	1.188,58
Sonstige Erträge	EUR	17.249,26
	EUR	36.174,47

Die Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit setzen sich wie folgt zusammen:

Betriebskosten	EUR	1.282.060,21
Instandhaltungskosten	EUR	1.287.787,95
Miet- und Räumungsklagen	EUR	1.768,01
	EUR	2.571.616,17

Von dem Aufwand für Löhne und Gehälter betreffen EUR 24.000,00 die Vergütung des Vorstandes.

Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind hauptsächlich sächliche Aufwendungen der Verwaltung enthalten. Des Weiteren betreffen EUR 5.390,00 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 5,3 (i. Vj. TEUR 6,3) 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 01.01.2024	4.005	8.884
Korrektur	-3	-6
Zugang	179	303
Abgang	<u>212</u>	<u>385</u>
Stand am 31.12.2024	3.969	8.796

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um EUR 30.236,07 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 2025 – 2031 planmäßig weitere Kosten in Höhe von EUR 3.204.000,00 an. Es besteht keine behördliche oder vertragliche Verpflichtung zur Durchführung dieser Maßnahme.

Die Zahl der durchschnittlich 2024 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. Lise-Meitner-Str. 4, 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	
Wilhelm, Marcelo	
Yobo, Thierry William	
Spacht, Jan Christian	
Türkes, Tanja	
Dietz, Simon	

F Weitere Angaben

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:
Ausschüttung einer Dividende von rd. 2,0% = EUR 52.732,79

Mainz, den 28.05.2025

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 2024 wurden insbesondere der Jahresabschluss 2023, der Mittelfristige Instandhaltungs- und Modernisierungsplan für die Jahre 2024 bis 2028, der Wirtschaftsplan 2024 und das Risikomanagementsystem sowie die Berichte des Prüfungsausschusses behandelt.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024 mit den ihm zur Verfügung stehenden Mitteln die formelle Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens und des Jahresabschlusses 2023 geprüft. Der Prüfungsausschuss hat zum Jahresende den Kassenbestand geprüft. Der Bauausschuss hat die Durchführung von Bauinstandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen beratend begleitet. Im Geschäftsjahr fanden 6 Sitzungen des Aufsichtsrates und 4 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt. Der Prüfungsausschuss hat 3 Prüfungen, der Bauausschuss 3 Ortsbegehungen / Prüfungen durchgeführt.

Über die Prüfung des Jahresabschlusses 2023 wurde bereits im Jahr 2024 berichtet. Der Aufsichtsrat hatte der Mitgliederversammlung empfohlen, den Jahresabschluss 2023 festzustellen und dem Vorschlag über die Gewinnverwendung zuzustimmen. Dies ist in der Mitgliederversammlung 2024 erfolgt.

Die im laufenden Geschäftsjahr 2025 durchgeführte Prüfung des Jahresabschlusses 2024 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 2024 festzustellen und dem Vorschlag über die Gewinnverwendung und den Einstellungen in die Ergebnisrücklagen zuzustimmen.

Herr Dietz, Herr Dr. Grimm und Herr Spacht scheiden turnusgemäß zum Zeitpunkt der Mitgliederversammlung 2025 aus dem Aufsichtsrat aus. Sie stehen für eine Wiederwahl zur Verfügung.

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

Mainz, den 23.05.2025

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Dr. Matthias C. Grimm