



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 2025

Bericht des Vorstandes

Das Geschäftsjahr 2025 stand für unsere Genossenschaft unter dem Eindruck tiefgreifender wirtschaftlicher und struktureller Veränderungen. Die anhaltend angespannte wirtschaftliche Lage in Deutschland, hohe Inflationsraten, steigende Bau- und Instandhaltungskosten sowie weiterhin hohe Energiepreise haben die Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft erheblich erschwert. Insbesondere die Belastungen im Bereich Energieversorgung und Gebäudebewirtschaftung wirken sich zunehmend auf die wirtschaftliche Planungssicherheit vieler Wohnungsunternehmen aus.

Auch unsere Genossenschaft blieb von diesen Entwicklungen nicht unberührt. Die Anforderungen an wirtschaftliches Handeln, nachhaltige Investitionen und soziale Verantwortung gegenüber unseren Mitgliedern sind deutlich gestiegen. Gleichzeitig sehen wir uns nach wie vor in der Pflicht, bezahlbaren Wohnraum langfristig zu sichern und zeitgleich unsere Bestände verantwortungsvoll weiterzuentwickeln.

Neben den wirtschaftlichen Herausforderungen war das Jahr 2025 darüber hinaus durch einschneidende personelle Veränderungen geprägt. Sowohl innerhalb der Belegschaft als auch in den Gremien Vorstand und Aufsichtsrat kam es zu spürbaren Abgängen. Langjährige Mitarbeitende sowie Mitglieder der Gremien haben ihre Tätigkeiten beendet und damit eine Phase des personellen Umbruchs eingeleitet.

Diese Veränderungen stellen unsere Genossenschaft vor neue Aufgaben, bieten jedoch zugleich die Chance zur Neuausrichtung und Weiterentwicklung. Das vergangene Jahr markiert den Beginn einer wichtigen Neufindungsphase. Gemeinsam mit engagierten Mitarbeitenden, verantwortungsbewussten Mitgliedern des Aufsichtsrates sowie dem Vorstand werden neue Strukturen, Prozesse und Zielsetzungen entwickelt, um die Genossenschaft zukunftsfähig aufzustellen.

Der Wohnungsbestand der Gemeinnützigen Wohnstätten-Genossenschaft Mainz e. G. umfasst zum 31.12.2025 insgesamt 788 Wohnungen, 8 gewerbliche Einheiten und 27 Garagen. Die Fluktuation liegt bei 6,60 % inkl. der Umzüge im eigenen Wohnungsbestand. Damit bewegte sie sich weiterhin auf einem im Branchenvergleich moderaten Niveau und entspricht damit im Wesentlichen den Entwicklungen innerhalb der GdW-Mitgliedsunternehmen (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.).

Die überwiegend fluktuationsbedingte und damit nur eingeschränkt steuerbare Leerstandsquote lag trotz eines zeitnahen Leerstandsmanagements im Rahmen der verfügbaren Mittel bei 2,54 % und bleibt in den Folgejahren weiterhin eine dauerhafte Herausforderung.

Die Verwaltungsorgane haben im Berichtsjahr in 24 Vorstandssitzungen, 6 Aufsichtsratssitzungen und 3 gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat die erforderlichen Beratungen vorgenommen sowie Beschlüsse gefasst.

Zum 31.12.2025 hatte unsere nunmehr 130 Jahre alte Genossenschaft 3795 Mitglieder sowie 8569 gezeichnete Anteile. Ein überzeugendes Zeichen, dass genossenschaftliches Wohnen nach wie vor nicht an Attraktivität verloren hat.

Vermögensstruktur der Genossenschaft in Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2024 und 2025:

Die Vermögenslage der Genossenschaft und die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr stellt sich wie folgt dar:				
	31.12.2025		31.12.2024	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	12.352,4	82,0	12.450,4	82,0
Umlaufvermögen	<u>2.695,8</u>	<u>18,0</u>	<u>2.728,0</u>	<u>18,0</u>
Gesamtvermögen	15.048,2	100,0	15.178,4	100,0
Rückstellungen und Verbindlichkeiten	6.530,3		6.953,4	
Reinvermögen	8.517,9		8.225,0	
Reinvermögen am Jahresanfang	<u>8.225,0</u>		<u>8.014,2</u>	
Vermögensvermehrung	<u>292,9</u>	<u>2,9</u>	<u>210,8</u>	<u>2,6</u>

Das Reinvermögen verzeichnet eine Vermehrung von TEUR 292,9. Gemessen am Gesamtvermögen beträgt das Anlagevermögen mit TEUR 12.352,4 = rd. 82,0% und das Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten mit TEUR 2.695,8 = rd. 18,0%. Nach Gegenüberstellung der Fremdmittel in Höhe von TEUR 6.530,3 verbleibt ein Reinvermögen in Höhe von TEUR 8.517,9. Dieses hat sich im Vergleich zum Jahresanfang um TEUR 292,9 = rd. 3,6% vermehrt.

Kapitalstruktur				
	31.12.2025		31.12.2024	
	TEUR	%	TEUR	%
Geschäftsguthaben	2.673,4		2.709,1	
Rücklagen	5.791,0		5.463,2	
Bilanzgewinn	<u>53,5</u>		<u>52,7</u>	
Eigenkapital vor Dividendenausschüttung	8.517,9	56,6	8.225,0	54,2
Rückstellungen	492,4	3,3	551,8	3,6
Verbindlichkeiten	<u>6.037,9</u>	<u>40,1</u>	<u>6.401,6</u>	<u>42,2</u>
Gesamtkapital	<u>15.048,2</u>	<u>100,0</u>	<u>15.178,4</u>	<u>100,0</u>

Das Eigenkapital der Genossenschaft vor Dividendenausschüttung beläuft sich zum 31.12.2025 auf TEUR 8.517,9 und stellt einen relativen Anteil am Gesamtkapital von rd. 56,6% (Vorjahr 54,2%) dar. Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel, gemessen am Gesamtkapital, beträgt TEUR 4.404,0 = 29,4% (Vorjahr 32,3%).

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss von EUR 381.362,85.

Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

	2025	2024
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	4.327,6	4.168,5
Bestandsveränderungen	195,9	140,0
Sonstige betriebliche Erträge	129,9	36,2
Betriebskosten	1.445,7	1.282,1
Grund-/Sonstige Steuern	169,4	120,4
Instandhaltungskosten	1.242,2	1.287,8
Kosten für Nutzungs- und Räumungsklagen	3,2	1,7
Personalaufwand	608,1	650,6
Abschreibungen auf Sachanlagen	516,2	485,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	190,3	211,5
Zinsaufwendungen	92,4	67,9
Ergebnis vor Steuern	386	237,2
Kap. Ertrag/Körperschaftsteuer	-4,6	-6,0
Jahresüberschuss	381,3	231,2

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 2025 wurden EUR 38.136,28 der gesetzlichen Rücklage zugeführt.

Ferner wurden EUR 280.758,47 in die andere Ergebnissrücklage eingestellt. Dadurch ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von EUR 53.468,10.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 53.468,10 auszuschütten. Gemäß dem dividendenberechtigten Guthaben zum 01.01.2025 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 & Ausblick

Wie bereits in den Vorjahren konnten die finanziellen Verpflichtungen allzeit erfüllt werden. Bestandsgefährdende oder die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft wesentlich beeinträchtigende Risiken waren im Berichtsjahr nicht erkennbar.

Potenzielle Risikofelder werden durch die Organe der Genossenschaft im Rahmen eines strukturierten Risikomanagements fortlaufend beobachtet und jeweils zum Jahresende für das folgende Geschäftsjahr neu bewertet.

Auch im Jahr 2025 wurden im Rahmen eines engmaschigen Controllings notwendige Investitionen jederzeit unter sorgfältiger Berücksichtigung der vorhandenen finanziellen Ressourcen sowie der langfristigen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Genossenschaft entschieden.

Das Langzeitprojekt der Brandschutzertüchtigung in der Baentschstraße/Mombacher Straße wurde 2025 im Hinblick auf den 1. Rettungsweg vorangetrieben. Die Finalisierung des 2. Rettungsweges in den dort verbleibenden Liegenschaften wird ab 2027 wieder aufgenommen. Mit der Sanierung von Balkonen in der Liegenschaft Mombacher Straße (Nr. 55&57) wird ein weiteres kostenintensives Projekt voraussichtlich ab Juni 2026 auf den Weg gebracht. Die für das 2. Quartal 2026 avisierte Erhöhung der Nutzungsentgelte ist vor dem Hintergrund weiterhin steigender Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten unabdingbar, um die zukunftsorientierte Sanierung freiwerdender Wohnungen sowie die nachhaltige Sicherung und Erhaltung der Bausubstanz auch künftig verlässlich gewährleisten zu können.

Unser ausdrücklicher Dank gilt allen Mitarbeitenden, Mitgliedern des Aufsichtsrates sowie den Vertreterinnen und Vertretern unserer Genossenschaft, die sich trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen mit großem Engagement für die Interessen unserer Gemeinschaft eingesetzt haben.

Der Vorstand blickt mit Respekt auf die bevorstehenden Aufgaben, zugleich jedoch auch mit Zuversicht auf die Chancen, die in der gemeinsamen Weiterentwicklung unserer Genossenschaft liegen, wobei es entscheidend sein wird, die genossenschaftlichen Werte – Solidarität, Verantwortung und Verlässlichkeit – weiterhin in den Mittelpunkt des Handelns zu stellen, denn nur durch ein konstruktives Miteinander und die aktive Mitwirkung aller Beteiligten können die notwendigen Weichenstellungen für die kommenden Jahre erfolgreich umgesetzt werden.

<u>Bilanz zum 31.12.2025</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	12.124.571,98		12.206.977,98
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	172.710,67		172.710,67
3. Technische Anlagen und Maschinen	37.978,00		40.088,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>15.921,00</u>	12.351.181,65	<u>29.385,00</u>
III. Finanzanlagen		<u>1.202,00</u>	<u>1.202,00</u>
Anlagevermögen gesamt		12.352.385,65	12.450.365,65
B. Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.595.959,31		1.400.000,00
2. Andere Vorräte	<u>118.886,15</u>	1.714.845,46	103.399,38
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	173.783,23		132.659,25
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>6.644,74</u>	180.427,97	26.863,34
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		582.217,79	840.362,26
2. Bausparguthaben		21.970,40	9.973,32
C. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>196.350,00</u>	<u>214.200,00</u>
Bilanzsumme		<u>15.048.197,27</u>	<u>15.178.423,20</u>

<u>Bilanz zum 31.12.2025</u>			
PASSIVA	Geschäftsjahr		
	Vorjahr		
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
ausgeschiedener Mitglieder	117.934,76		100.024,69
verbleibender Mitglieder	2.545.943,43		2.607.003,02
gekündigte Anteile	<u>9.527,17</u>	2.673.405,36	<u>2.100,00</u>
(rückständig fällige Einzahlungen aus Geschäftsanteilen € 13.313,65 im Vj. € 31.786,98)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage (davon Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres) € 38.136,28; im Vj. € 23.120,09)	1.051.067,45		1.012.931,17
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 € 289.758,47; im Vj. € 155.348,03)	<u>3.361.778,04</u>		3.072.019,57
		5.791.051,62	
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	381.362,85		<u>231.200,91</u>
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>327.894,75</u>	53.468,10	178.468,12
Eigenkapital gesamt		<u>8.517.925,08</u>	8.225.017,37
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	447.225,00		523.318,32
2. Sonstige Rückstellungen	<u>45.150,00</u>	492.375,00	<u>28.500,00</u>
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.404.020,80		4.901.464,69
2. Erhaltene Anzahlungen	1.314.702,74		1.250.383,52
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	107.102,50		59.649,91
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	160.899,63		136.267,86
4. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 3.756,90; i. Vj. € 6.369,88) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 221,63; i. Vj. € 1.201,82)	<u>51.171,52</u>	6.037.897,19	<u>53.821,53</u>
Bilanzsumme		<u>15.048.197,27</u>	<u>15.178.423,20</u>

Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit		4.297.167,35	4.148.592,96
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		30.422,92	19.867,00
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestand an unfertigen Leistungen		195.959,31	140.000,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		129.829,46	36.177,79
4. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		<u>2.691.116,56</u>	<u>2.571.616,17</u>
Rohergebnis		1.962.262,48	1.773.021,58
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	479.310,72		527.531,54
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 0,00 ; i. Vj. € 909,54)	<u>128.766,84</u>	608.077,56	123.032,99
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und der Sachanlagen		516.226,77	485.540,01
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		190.232,33	211.490,74
8. Erträge aus Beteiligungen und Geschäftsguthaben		39,58	39,58
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		92.358,61	67.897,84
10. Steuern vom Einkommen		4.608,24	5.991,34
11. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		550.798,55	351.576,70
12. Sonstige Steuern		169.435,70	120.375,79
13. Jahresüberschuss		381.362,85	231.200,91
14. Einstellung in Ergebnismrücklagen		327.894,75	178.468,12
15. Bilanzgewinn		53.468,10	52.732,79

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

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 Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV). 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 2,06% (Vj. 1,90%) 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 2025 betragen die in der Bilanz passivierten Pensionsrückstellungen TEUR 447,2 (Vj. 523,3 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 2025													
	Anschaffungs-/Herstellungskosten						Abschreibungen				Buchwerte		
	AK/HK 01.01.2025 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchung EUR	Zu- schreibungen EUR	AK/HK 31.12.2025 EUR	kumuliert 01.01.2025 EUR	Geschäfts- jahr EUR	Abgänge EUR	Umbuchung EUR	kumuliert 31.12.2025 EUR	Buchwert 31.12.2025 EUR	Buchwert 31.12.2024 EUR
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände													
	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
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	21.440.724,43	417.510,16	0,00	0,00	0,00	21.858.234,59	9.233.746,45	499.916,16	0,00	0,00	9.733.662,61	12.124.571,98	12.206.977,98
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	2.109,97	2.110,00	0,00	0,00	4.219,97	37.978,00	40.088,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	144.873,20	736,61	0,00	0,00	0,00	145.609,81	115.488,20	14.200,61	0,00	0,00	129.688,81	15.921,00	29.385,00
Summe Sachanlagen	21.838.020,87	418.246,77	0,00	0,00	0,00	22.256.267,64	9.398.859,22	516.226,77	0,00	0,00	9.905.085,99	12.351.181,65	12.449.161,65
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	21.875.252,45	418.246,77	0,00	0,00	0,00	22.293.499,22	9.424.886,80	516.226,77	0,00	0,00	9.941.113,57	12.352.385,65	12.450.365,65

Die Position „Andere Vorräte“ betreffen hauptsächlich die Heizölvorräte mit EUR 118.886,15.

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

Forderungen aus Vermietung	EUR 173.783,23	(Vj. EUR 132.695,25)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	EUR 6.644,74	(Vj. EUR 26.863,34)

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 26.000,00
Rückstellungen für Berufsgenossenschaft	EUR 4.150,00
Rückstellungen für Hausbewirtschaftung	EUR 15.000,00
	EUR 45.150,00

Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen sind im Geschäftsjahr 2025 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	4.404.020,80 (4.901.464,69)	469.782,17 (425.668,85)	1.467.977,61 (1.711.428,84)	2.466.261,02 (2.764.367,00)	4.404.020,80 (4.901.464,69)	GPR GPR
2. Erhaltene Anzahlungen	1.314.702,74 (1.250.383,52)	1.314.702,74 (1.250.383,52)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	107.102,50 (59.649,91)	107.102,50 (59.649,91)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	160.899,63 (136.267,86)	160.899,63 (136.267,86)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
4. Sonstige Verbindlichkeiten	51.171,52 (53.821,53)	51.171,52 (53.821,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamt Vorjahr	6.037.897,19 (6.401.587,51)	2.103.658,56 (1.925.791,67)	1.467.977,61 (1.711.428,84)	2.466.261,02 (2.764.367,00)	4.404.020,80 (4.901.464,69)	
GPR = Grundpfandrecht						

<u>Sonstige Verbindlichkeiten:</u>	
Steuerschulden	EUR 3.756,90
Mitgliederguthaben	EUR 47.192,99
Verbindlichkeiten Sozialversicherung	EUR 221,63
	EUR 51.171,52

Die Steuerschulden zum 31.12.2025 betreffen im Wesentlichen die Verbindlichkeit der Lohnsteuer für den Monat 12/2025 in Höhe von EUR 3.756,90. Bei den Verbindlichkeiten Sozialversicherung handelt es sich um Beträge gegenüber den Krankenkassen für den Monat 12/2025.

D Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

Sollmieten	EUR	3.012.562,75
abzüglich Erlösschmälerungen	EUR	69.927,99
Summe	EUR	2.942.634,76
Umlagen	EUR	1.385.925,51
abzüglich Erlösschmälerungen	EUR	59.553,44
Summe	EUR	4.269.006,83
Antennengebühren	EUR	28.160,52
Gesamtsumme	EUR	4.297.167,35

Die Erlösschmälerungen betreffen Ausfälle wegen Leerstands.

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

Bestand 01.01.2025	EUR	1.400.000,00
Bestand 31.12.2025	EUR	1.595.959,31
	EUR	195.959,31

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Erstattung Lohnfortzahlung	EUR	14.658,58
Eintrittsgelder, Bearbeitungsgebühr	EUR	2.790,00
Erträge früherer Jahre Mitglieder	EUR	83.805,71
Sonstige Erträge	EUR	28.641,75
	EUR	129.869,04

Die Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit setzen sich wie folgt zusammen:

Betriebskosten	EUR	1.445.713,32
Instandhaltungskosten	EUR	1.242.201,46
Miet- und Räumungsklagen	EUR	3.201,78
	EUR	2.691.140,45

Von dem Aufwand für Löhne und Gehälter betreffen EUR 23.500,00 die Vergütung des Vorstandes.

Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind hauptsächlich sächliche Aufwendungen der Verwaltung enthalten. Des Weiteren betreffen EUR 6.600,00 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 1,0 (i. Vj. TEUR 5,3) 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 01.01.2025	3.969	8.796
Korrektur	-5	-12
Zugang	106	257
Abgang	<u>273</u>	<u>472</u>
Stand am 31.12.2025	3.795	8.569

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um EUR 61.059,59 vermindert. Eine Nachschusspflicht der Mitglieder besteht nicht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen:

Für das Projekt Brandschutzmaßnahme Baentschstr./Mombacher Str. I. und II. Rettungsweg fallen für die Jahre 2026 – 2031 planmäßig weitere Kosten in Höhe von EUR 2.798.000,00 an. Es besteht keine behördliche oder vertragliche Verpflichtung zur Durchführung dieser Maßnahme.

Die Zahl der durchschnittlich 2025 beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigung	Teilzeitbeschäftigte
Kfm. Mitarbeiter*innen	4	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	4	0
	8	1

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. Lise-Meitner-Str. 4, 60486 Frankfurt

Mitglieder des Vorstandes:

Maus, Horst	bis 30.06.2025
Seemann, Karin	
Pfaff, Arnulf	
Konrad, Walter	
Briese, Kirsten	ab 01.08.2025

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr. Grimm, Matthias	(Vorsitzender)
Briese, Kirsten	(stellv. Vorsitzende) bis 31.07.2025
Weiler, Bernd	
Rehm, Andreas	
Wilhelm, Marcelo	
Yobo, Thierry William	
Spacht, Jan Christian	
Türkes, Tanja	
Dietz, Simon	ab 25.06.2025

F Weitere Angaben

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:
Ausschüttung einer Dividende von rd. 2,0% = EUR 53.468,10

Mainz, den 28.05.2026

Gemeinnützige Wohnstätten-Genossenschaft
Mainz e.G.

Seemann

Pfaff

Konrad

Briese

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 2025 wurden insbesondere der Jahresabschluss 2024, der Mittelfristige Instandhaltungs- und Modernisierungsplan für die Jahre 2025 bis 2029, der Wirtschaftsplan 2025 und das Risikomanagementsystem sowie die Berichte des Prüfungs- und Bauausschusses behandelt.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2025 mit den ihm zur Verfügung stehenden Mitteln die formelle Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens und des Jahresabschlusses 2024 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 3 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt. Der Prüfungsausschuss hat 3 Prüfungen, der Bauausschuss 2 Ortsbegehungen / Prüfungen durchgeführt.

Über die Prüfung des Jahresabschlusses 2024 wurde bereits im Jahr 2025 berichtet. Der Aufsichtsrat hatte der Mitgliederversammlung empfohlen, den Jahresabschluss 2024 festzustellen und dem Vorschlag über die Gewinnverwendung zuzustimmen. Dies ist in der Mitgliederversammlung 2025 erfolgt.

Die im laufenden Geschäftsjahr 2026 durchgeführte Prüfung des Jahresabschlusses 2025 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 2025 festzustellen und dem Vorschlag über die Gewinnverwendung und den Einstellungen in die Ergebnisrücklagen zuzustimmen.

Herr Maus hat zum 01.07.2025 seinen Rücktritt als Vorstand erklärt. Am 09.07.2025 wurde für ihn Frau Briese, mit Wirkung zum 01.08.2026, in den Vorstand abgeordnet. In dieser Zeit ruhten ihre Tätigkeiten als Aufsichtsrätin. Am 29.10.2025 wurde Frau Briese dann als Vorstand bestellt.

Herr Rehm, Herr Weiler und Herr Yobo scheiden turnusgemäß zum Zeitpunkt der Mitgliederversammlung 2026 aus dem Aufsichtsrat aus. Sie stehen für eine Wiederwahl zur Verfügung. Frau Briese wurde in den Vorstand bestellt und scheidet damit aus dem Aufsichtsrat aus. Für sie muss für die restliche Amtszeit (ein Jahr) ein neues Aufsichtsratsmitglied bestellt werden.

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

Mainz, den 12.05.2026

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Dr. Matthias C. Grimm