



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 2013

## **Bericht des Vorstands**

### **L a g e b e r i c h t**

Die deutsche Wirtschaft konnte sich 2013 in der Krise trotz Wachstumseinbußen, im Unterschied zu den schuldengeplagten Euroländern im Süden, deutlich behaupten. Das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland stieg 2013 um 0,4 % (Vorjahr 0,7 %).

Im Inland wurde im Jahr 2013 dank positiver Beschäftigungsentwicklung und steigender Arbeitseinkommen mehr konsumiert, aber weniger investiert als im Jahr 2012.

Der Wohnungsbau zeigte mit einem Zuwachs von 0,3 % im Jahr 2013 nun im vierten Jahr in Folge, u. a. aufgrund des historisch niedrigen Zinsniveaus, eine aufwärtsgerichtete Tendenz. Die Zahl der neu genehmigten Wohneinheiten liegt bei rd. 273.000 Einheiten. Dies entspricht einer Steigerung um 13 %. Erstmals seit vielen Jahren wurden wieder mehr Neubauwohnungen im Geschosswohnungsbau als Ein- und Zweifamilienhäuser auf den Weg gebracht.

Unter den neu genehmigten rund 119.000 Einheiten im Geschosswohnungsbau sind rund 52.000 (44 %) neue Mietwohnungen. Mit einer Zuwachsrate von rund 34 % war das Mietwohnungssegment im Jahr 2013 der dynamischste Bereich des Neubaugeschehens.

Doch diese bundesweite Entwicklung ist nur ein „Tropfen auf dem heißen Stein“. Die Entwicklung der Mietpreise im Regionalmarkt zeigt weiterhin steigende Tendenzen. Mainz bleibt mit seinem Mietniveau erneut unter den TopTen der großen Städte in Deutschland.

Angesichts dieser Rahmenbedingungen verzeichnet das genossenschaftliche Wohnen eine - auch in den Mitgliederzahlen ablesbare - konstante Nachfrage im privaten Wohnungsmarkt, die auch durch Wartelisten nicht gebremst wird.

Die Mieten in unserer Genossenschaft liegen nach der Anpassung des Mietspiegels der Stadt Mainz weiterhin unter bzw. am unteren Bereich der dort errechneten durchschnittlichen Mieten und erfüllen damit die genossenschaftlichen Vorgaben zur Gewährleistung eines bezahlbaren Wohnraums im urbanen Bereich.

Gleichzeitig trägt die Genossenschaft mit einer sukzessiven Steigerung des Ausstattungsstandards der Wohnungen im Zuge der Mieterfluktuation (u. a. auch durch den Einbau von Heizungen) der steigenden Zahl an Wohnungssuchenden bei relativ zurückgehenden Bewerbungen für ausgeschriebene Wohnungen Rechnung. Bisher lässt aber auch eine geringere Zahl an Bewerbungen auf ausgeschriebene Wohnungen eine Auswahlentscheidung bei der Vergabe regelmäßig zu.

Der Wohnungsbestand der Gemeinnützigen Wohnstätten-Genossenschaft Mainz e. G. umfasste zum 31.12.2013 insgesamt 793 Wohnungen (davon 16 in öffentlicher Förderung),

8 gewerbliche Einheiten und 28 Garagen. Die Mieterfluktuation liegt bei rund 7,8 % inkl. der Umzüge im eigenen Wohnungsbestand und bleibt damit weiterhin deutlich unter der vom GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.) ermittelten durchschnittlichen Fluktuationsrate.

Die derzeitige Leerstandquote von rd. 0,8 %, die im Kennzahlenvergleich ebenfalls nicht auffällig ist, kann durch ein konsequentes Leerstandmanagement auf niedrigem Niveau gehalten werden.

Die Verwaltungsorgane haben die erforderlichen Beschlüsse in 24 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 zentrales Leitziel in unserer Genossenschaft verankert.

Zur dauerhaften Erhaltung des Immobilienbestandes werden kontinuierlich Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der verfügbaren Mittel durchgeführt.

Ein besonderer Schwerpunkt ist derzeit die brandschutztechnische Ertüchtigung im Wohnbereich Baentschstr./Mombacher Str., die aufgrund zahlreicher Abstimmungsprozesse mit Behörden und Anliegern wesentlich mehr Vorlaufzeit als geplant in Anspruch nimmt.

Aufgrund des Alters der Gebäude werden in den kommenden Jahren Investitionen vorrangig in die Bausubstanz, vor allem in Dächer, Fassaden und Balkone, notwendig sein. 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 auf Abweichungen hin überwacht. Darüber hinaus dienen quartalsweise Berichterstattungen zum regelmäßigen Controlling des Finanzstatus, der Zielerreichung und des Kostenmanagements. Dabei wurden im Berichtsjahr auch Zinsoptimierungen im Kreditportfolio vorgenommen.

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 2013 und 2012 wie folgt dar:**

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

	31.12.2013		31.12.2012	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	8.696,9	73,9	8.884,8	74,0
Umlaufvermögen	<u>3.066,8</u>	<u>26,1</u>	<u>3.126,3</u>	<u>26,0</u>
Gesamtvermögen	11.763,7	100	12.011,1	100
Rückstellungen und Verbindlichkeiten	6.026,6		6.590,3	
Reinvermögen	5.737,1		5.420,8	
Reinvermögen am Jahresanfang	<u>5.420,8</u>		<u>5.303,6</u>	
Vermögensminderung/-mehring	<u>316,3</u>	<u>5,8%</u>	<u>117,2</u>	<u>2,2%</u>

Das Reinvermögen verzeichnet eine Erhöhung von TEUR 316,3. Gemessen am Gesamtvermögen beträgt das Anlagevermögen mit TEUR 8.696,9 = rd. 73,9% und das Umlaufvermögen mit TEUR 3.066,8 = rd. 26,1%. Nach Gegenüberstellung der Fremdmittel in Höhe von TEUR 6.026,6 verbleibt ein Reinvermögen in Höhe von TEUR 5.737,1 Dieses hat sich im Vergleich zum Jahresanfang um TEUR 316,3 = rd. 5,8 % erhöht.

**Kapitalstruktur**

	31.12.2013		31.12.2012	
	TEUR	%	TEUR	%
Geschäftsguthaben	2.028,3		1.985,7	
Rücklagen	3.631,4		3.358,6	
Bilanzgewinn	<u>77,4</u>		<u>76,5</u>	
Eigenkapital vor Dividenden- ausschüttung	5.737,1	48,8	5.420,8	45,1
Rückstellungen	200,3	1,7	296,1	2,5
Verbindlichkeiten	<u>5.826,3</u>	<u>49,5</u>	<u>6.294,2</u>	<u>52,4</u>
Gesamtkapital	<u>11.763,7</u>	<u>100</u>	<u>12.011,1</u>	<u>100</u>

Das Eigenkapital der Genossenschaft vor Dividendenausschüttung beläuft sich zum 31.12.2013 auf TEUR 5.737,1 und stellt einen relativen Anteil am Gesamtkapital von rd. 48,8 % (Vorjahr 45,1 %) dar. Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel, gemessen am Gesamtkapital, beträgt TEUR 4.667,0 = 39,7 % (Vorjahr 43,1%).

## Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2013 schließt mit einem Jahresüberschuss von EUR 350.216,01

Die Ergebnisse der Betriebsleistungsbereiche stellen sich wie folgt dar:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Umsatzerlöse	3.291,5	3.163,4
Bestandsveränderungen	5,9	71,2
Sonstige betriebliche Erträge	111,5	30,8
Betriebskosten	803,7	806,0
Grund-/Sonstige Steuern	108,1	134,2
Instandhaltungskosten	1.040,0	994,5
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	0,0	11,3
Personalaufwand	517,5	530,9
Abschreibungen auf Sachanlagen	191,5	191,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	194,0	207,3
Zinsaufwendungen	217,9	232,7
Hausbewirtschaftung/Sonstiges Ergebnis	336,2	157,2
Zinserträge/-ergebnis	16,4	21,9
Kap.Ertrag/Körperschaftsteuer	-2,4	-3,7
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>350,2</b>	<b>175,4</b>

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 2013 wurden 35.021,60 EUR der gesetzlichen Rücklage zugeführt.

Ferner wurden 237.766,06 EUR in die andere Ergebnisrücklage eingestellt. Hieraus ergibt sich ein Bilanzgewinn 2013 in Höhe von 77.428,35 EUR.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn von 77.428,35 EUR auszuschütten. Gemäß dem dividendenberechtigten Guthaben zum 01.01.2013 entspricht dies einer Dividende von 4%.

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. Nach dem vom Vorstand aufgestellten Wirtschaftsplan 2014 ergibt sich ein geringeres positives Ergebnis als im Vorjahr. Das für 2014 zu erwartende positive Ergebnis von 234,6 TEUR liegt mit 106,6 TEUR unter dem positiven Ergebnis 2013. Der Rückgang begründet sich im Wesentlichen trotz um 94,8 TEUR höherer Mieterlöse bei gleichzeitig um 260,1 TEUR höheren Instandhaltungskosten.

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

### Bilanz zum 31.12.2013

<u>AKTIVA</u>	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
<b><u>A. Anlagevermögen</u></b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		6.557,00		12.844,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	8.478.774,98			8.647.631,98
2. Grundstücke mit anderen Bauten	185.806,67			189.548,67
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>24.425,00</u>	8.689.006,65		<u>33.382,00</u>
III. Andere Finanzanlagen	1.352,00 €	<u>1.352,00</u>		<u>1.352,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		8.696.915,65		8.884.758,65
<b><u>B. Umlaufvermögen</u></b>				
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	898.522,38			892.636,35
2. Andere Vorräte	<u>80.624,09</u>	979.146,47		<u>74.097,22</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	18.581,31			12.754,45
2. Forderungen aus anderen Lieferungen u. Leistungen	12.445,17			27.265,84
3. Sonstige Vermögensgegenstände	4.363,81	35.390,29		<u>4.939,69</u>
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>2.052.284,51</u>		<u>2.114.661,09</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>11.763.736,92</u></b>		<b><u>12.011.113,29</u></b>

**Bilanz zum 31.12.2013**

<b>PASSIVA</b>	Geschäftsjahr		Vorjahr
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
<b><u>I Eigenkapital</u></b>			
<b><u>A Geschäftsguthaben</u></b>			
ausgeschiedener Mitglieder	40.766,02		38.275,64
verbleibender Mitglieder	1.984.600,39		1.935.708,75
gekündigte Anteile	2.917,57	2.028.283,98	11.700,00
(rückständig fällige Einzahlungen aus Geschäftsanteilen € 11.173,56)			
<b><u>B Ergebnisrücklagen</u></b>			
1. Gesetzliche Rücklage	713.497,15		678.475,55
(davon Einstellg. aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr € 35.021,60; i. Vj. € 17.543,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	1.780.500,98		1.780.500,98
(davon Einstellungen € 0,00; i. Vj 0,00)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	1.097.891,64		860.125,58
(davon Einstellg. aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr € 237.766,06; i. Vj.€ 81.358,87)			
4. Stiftungsrücklage	39.500,00	3.631.389,77	39.500,00
<b><u>C Bilanzgewinn</u></b>			
Jahresüberschuss	350.216,01		175.434,00
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	272.787,66		98.901,87
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		5.737.102,10	5.420.818,63
<b><u>II Rückstellungen</u></b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	175.364,32		169.134,32
2. Sonstige Rückstellungen	25.000,00	200.364,32	127.000,00
<b><u>III Verbindlichkeiten</u></b>			
1. gegenüber Kreditinstituten	4.277.567,37		4.772.879,42
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	389.401,18		403.999,32
3. Erhaltene Anzahlungen	908.876,76		848.252,53
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.941,69		20.526,67
5. Verbindlichkeiten aus Lieferg.und Leistg.	90.142,39		130.970,04
6. Sonstige Verbindlichkeiten	141.341,11	5.826.270,50	117.532,36
(davon aus Steuern € 117.325,05; i. Vj. € 100.349,84) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00; Vorjahr € 0,00)			
<b>Bilanzsumme</b>		<b>11.763.736,92</b>	<b>12.011.113,29</b>



**Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit  
vom 01.01.2013 bis 31.12.2013**

	<u>EUR</u>	<b>Geschäftsjahr</b> <u>EUR</u>	<b>Vorjahr</b> <u>EUR</u>
1. <b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung		3.267.073,95	3.147.617,98
aus anderen Lieferungen u. Leistungen		24.380,33	15.787,86
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		5.886,03	71.218,24
3. Sonstige betriebliche Erträge		111.576,60	30.767,88
		<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>
		3.408.916,91	3.265.391,96
4. Aufwendungen f. bezogene Lieferungen u. Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>1.843.610,66</u>	<u>1.811.785,18</u>
5. <b>Rohergebnis</b>		1.565.306,25	1.453.606,78
6. Personalaufwand			
a) Löhne + Gehälter	403.923,53		412.479,52
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 28.166,10; i. Vj. € 27.497,66)	113.570,01	517.493,54	118.442,12
7. Abschreibungen auf Sachanlagen		191.555,58	191.265,29
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		194.045,21	207.246,97
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		16.387,79	21.869,15
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		217.892,20	232.730,78
		<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>
11. <b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		460.707,51	313.311,25
12. Steuern vom Einkommen		2.409,60	3.681,44
13. Sonstige Steuern		108.081,90	134.195,81
		<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>
14. <b>Jahresüberschuss</b>		350.216,01	175.434,00
15. Einstellung in Ergebnisrücklagen		272.787,66	98.901,87
16. Entnahme aus Ergebnisrücklagen		0,00	0,00
		<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>
17. <b>Bilanzgewinn</b>		<u><b>77.428,35</b></u>	<u><b>76.532,13</b></u>

## ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

### **A Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt-VO), wobei bei der Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

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

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Das gesamte Sachanlagevermögen 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.

Die Bewertung der Vorräte (Heizölbestände) erfolgte zu Anschaffungskosten, die nach dem Fifo-Verfahren bewertet werden.

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, werden über eine Nutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben.
- 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 33,37%.

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.

Bei den zu Nennwerten angesetzten Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde allen erkennbaren Risiken durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

### Pensionsrückstellungen:

Sie wurden nach dem Anwartschaftsverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 4,91% (Vj. 5,05%) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Rententrend von 2,0% zugrunde gelegt. Fluktuation und Gehaltstrend sind mit 0,0% angesetzt.

Am 31. Dezember 2013 betragen die nicht durch Rückstellungen ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen 266,4 TEUR (Vj. 264,7 TEUR).

### 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. Anlage

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen +/-	Zuschreibungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert 31.12.2013
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. Sachanlagen</b>								
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	35.033,60	995,98	0,00	0,00	0,00	7.282,98	29.472,58	6.557,00
2. Grundstücke mit Wohnbauten	14.331.625,49	0,00	0,00	0,00	0,00	168.857,00	5.852.850,51	8.478.774,98
3. Grundstücke mit anderen Bauten	259.413,27	0,00	0,00	0,00	0,00	3.742,00	73.606,60	185.806,67
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	90.862,29	9.607,60	12.024,58	0,00	0,00	11.673,60	64.020,31	24.425,00
<b>B. Finanzanlagen</b>	<u>1.352,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1.352,00</u>
Gesamtsumme	14.718.286,65	10.603,58	12.024,58	0,00	0,00	191.555,58	6.019.950,00	8.696.915,65

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.

Die Position „Andere Vorräte“ betreffen hauptsächlich die Heizölvorräte mit EUR 76.411,85.

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

Forderungen aus Vermietung	EUR	18.581,31	(Vj. EUR	12.754,45)
Forderungen aus Liefg. u. Leistg.	EUR	12.445,17	(Vj. EUR	27.265,84)
Sonstige Vermögensgegenstände	EUR	4.363,81	(Vj. EUR	4.939,69)

Davon jeweils Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr EUR 0,00 (Vj. EUR 0,00)

Sonstige Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für Prüfungskosten	EUR	17.000,00
Rückstellungen für Berufsgenossenschaft	EUR	3.000,00
Rückstellungen für Bilanzierungsaufwand	EUR	<u>5.000,00</u>
	EUR	<u>25.000,00</u>

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

( in Klammern Vorjahreszahlen )

Verbindlichkeiten (Vorjahr)	insgesamt	davon Restlaufzeiten			davon gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.277.567,37 (4.772.879,42)	183.427,46 (189.275,88)	1.288.920,92 (1.404.518,75)	2.805.218,99 (3.179.084,79)	4.277.567,37 (4.772.879,42)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	389.401,18 (403.999,32)	11.385,07 (14.598,14)	378.016,11 (389.401,18)	0,00 (0,00)	389.401,18 (403.999,32)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	908.876,76 (848.252,53)	908.876,76 (848.252,53)	0 0	0 0	0 0	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.941,69 (20.526,67)	18.941,69 (20.526,67)	0 0	0 0	0 0	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	90.142,39 (130.970,04)	90.142,39 (130.970,04)	0 0	0 0	0 0	
Sonstige Verbindlichkeiten	141.341,11 (117.532,36)	141.341,11 (117.532,36)	0 0	0 0	0 0	
<b>Gesamt</b> (Vorjahr)	<b>5.826.270,50</b> <b>(6.294.160,34)</b>	<b>1.354.114,48</b> <b>(1.321.155,62)</b>	<b>1.666.937,03</b> <b>(1.793.919,93)</b>	<b>2.805.218,99</b> <b>(3.179.084,79)</b>	<b>4.666.968,55</b> <b>(5.176.878,74)</b>	<b>GPR</b> <b>GPR</b>
<b>GPR = Grundpfandrecht</b>						

### Sonstige Verbindlichkeiten:

Steuerschulden	EUR	117.325,05
Im Rahmen der sozialen Sicherheit	EUR	0,00
Mitgliederguthaben	EUR	24.016,06
	EUR	141.341,11
	=====	

Die Verbindlichkeiten aus Steuern beinhalten die noch nicht verrechnete Kapitalertragsteuer aus den Dividendenzahlungen 2007 bis 2012, dem gegenüber besteht bei der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ noch eine Forderung gegen das Finanzamt aus dem Sammelantrag der Vorfinanzierung der Kapitalertragsteuer.

Weiterhin enthalten ist die Verbindlichkeit in Höhe von EUR 36.286,68 gem. § 38 KStG aus der Abgeltungssteuer zum EK02 Bestand.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind bis zum 30.09.2014 festgeschrieben und werden dann von der Barmenia Krankenversicherung a. G. Wuppertal abgelöst.

## **D Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

Sollmieten	EUR	2.375.315,11
abzüglich Erlösschmälerungen	EUR	<u>30.084,49</u>
Summe	EUR	2.345.230,62

Umlagen	EUR	910.958,72
abzüglich Erlösschmälerungen	EUR	<u>15.898,36</u>
Summe	EUR	895.060,36

Antennengebühren	EUR	<u>26.782,97</u>
Summe	EUR	26.782,97

Gesamtsumme	EUR	3.267.073,95
		=====

Die Erlösschmälerungen betreffen Ausfälle wegen Leerstand.

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

Bestand 31.12.2013	EUR	898.522,38
Bestand 01.01.2013	EUR	<u>892.636,35</u>
	EUR	5.886,03
		=====

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Erträge Auflösung Rückstellung Vermessungen	EUR	100.000,00
Erstattung Lohnfortzahlung	EUR	2.590,00
Eintrittsgelder, Bearbeitungsgebühr	EUR	3.922,46
Erträge früherer Jahre Mieter	EUR	2.680,06
Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen	EUR	2.025,00
Erträge aus Anlagenverkäufen	EUR	175,00
Sonst. Erträge	EUR	<u>184,08</u>
	EUR	111.576,60
		=====

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

Betriebskosten	EUR	803.704,21
Instandhaltungskosten	EUR	<u>1.039.906,45</u>
	EUR	1.843.610,66
		=====

Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind hauptsächlich sächliche Aufwendungen der Verwaltung enthalten.

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

In den „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind TEUR 8,2 Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen enthalten.

Bei den sonstigen Steuern handelt es sich überwiegend um Grundsteuern.

## **E Sonstige Angaben**

Die Organe der Genossenschaft haben in der gemeinsamen Sitzung vom 21. August 2008 beschlossen, keinen Antrag gemäß § 34 Abs. 16 KStG auf Fortgeltung der verwendungsabhängigen Körperschaftsteuererhöhungen zu stellen.

Aus diesem Grund war bei der Erstellung der Jahresabschlüsse 2008 bis 2012 und auch 2013 eine Verbindlichkeit gegenüber dem Finanzamt in Höhe von EUR 36.286,68 zu passivieren.

Mitgliederbewegung	Mitglieder	mit Geschäftsanteilen
Stand am 01.01.2013	3.170	6.601
Zugang	121	341
Abgang	<u>85</u>	<u>194</u>
Stand am 31.12.2013	3.206	6.748

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um EUR 48.891,64 erhöht.

Die Zahl der durchschnittlich 2013 beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigung	Teilzeitbeschäftigte
Kfm. Mitarbeiter/innen	4	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	4	0
Nebenberufliche Mitarbeiter	<u>0</u>	<u>0</u>
	8	1

### **Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:**

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. Franklinstr. 62, 60486 Frankfurt

### **Mitglieder des Vorstandes:**

Maus, Horst (Vorsitzender)  
Glöckner, Anja (stellv. Vorsitzende)  
Krümmelbein, Brunolf  
Christ, Günter  
Lösch, Siegfried

### **Mitglieder des Aufsichtsrates:**

Dr. Grimm, Matthias (Vorsitzender) bis 27.06.2013  
Briese, Kirsten (stellv. Vorsitzende)  
Pfaff, Arnulf bis 27.06.2013  
Huber, Rupert  
Müller, Elfriede bis 27.06.2013  
Finger, Martin  
Hertlein, Ute  
Böcher, Horst  
Dr. Streb, Christiane

### F Weitere Angaben

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4% = EUR 77.428,35

Mainz, den 23.05.2014

Gemeinnützige Wohnstätten-Genossenschaft  
Mainz e.G.

Maus

Glöckner

Krümmelbein

Christ

Lösch



## 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 2013 wurden insbesondere der Jahresabschluss 2012, der Wirtschaftsplan 2013, das Risikomanagementsystem, die geplanten Brandschutz- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Berichte des Prüfungs- und des Bauausschusses behandelt.

Der Prüfungsausschuss hat im Geschäftsjahr 2013 mit den ihm zur Verfügung stehenden Mitteln die formelle Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens und des Jahresabschlusses 2012 sowie zum Jahresende den Kassenbestand geprüft. Der Bauausschuss hat die Durchführung von Bauinstandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen beratend begleitet. Im Geschäftsjahr fanden 5 Sitzungen des Aufsichtsrates, 3 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, 4 Prüfungen des Prüfungsausschusses und 9 Prüfungen bzw. Begehungen des Bauausschusses statt.

Über die Prüfung des Jahresabschlusses 2012 wurde bereits in 2013 berichtet.

Die im laufenden Geschäftsjahr 2014 durchgeführte Prüfung des Jahresabschlusses 2013 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 Lagebericht die erforderlichen Angaben enthält.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2013 festzustellen und dem Vorschlag über die Gewinnverwendung zuzustimmen.

Herr Böcher, Herr Finger und Herr Huber scheiden turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus. Alle drei stehen für eine Wiederwahl zur Verfügung.

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

Mainz, den 06.05.2014

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates