



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 2016

Bericht des Vorstands

L a g e b e r i c h t

Die deutsche Wirtschaft wird weiterhin geprägt von einer hohen Konsum- und Investitionsbereitschaft, die auch den Wohnungsneubau umfasst. Die Landeshauptstadt Mainz gehört zu den wachsenden Städten in Deutschland. Allein in den Jahren 2009 bis 2014 hat sich die Einwohnerzahl um rund 10.000 Personen erhöht. Dabei sind aber auch die Neuvertragsmieten zwischen den Jahren 2005 und 2013 um 22 Prozent gestiegen. 6.500 Wohnungen sollen daher zur Entlastung kurzfristig neu entstehen, so die städtische Planung.

Doch noch bleibt diese Entwicklung ohne Wirkung auf die lokalen Mietpreise. Mainz bleibt mit seinem Mietniveau weiterhin auf Platz 6 bei den großen Städten in Deutschland.

Genossenschaftliches Wohnen in unterschiedlichen Formen und die damit verbundenen moderaten Wohnkosten sorgen vor diesem Hintergrund für eine Wiederbelebung der genossenschaftlichen Idee und für eine entsprechende Nachfrage im privaten Wohnungsmarkt.

Die Nutzungsentgelte in unserer traditionsreichen Genossenschaft mit ihrem Niveau weiterhin am untersten Bereich der durchschnittlichen Mieten des Mainzer Mietspiegels bestätigen den finanziellen Vorteil dieser Wohnform – trotz einer moderaten Anhebung der Entgelte um 3 % zum Jahresbeginn 2016!

Mit dieser verbesserten wirtschaftlichen Handlungsbasis setzen wir auch die sukzessive Anpassung des Ausstattungsstandards der Wohnungen fort und investieren in eine ökologisch sinnvolle Fernwärmeversorgung der Görz-Stiftung. Die Kosten werden zum Teil aus Rücklagen bestritten, die aufgrund der derzeit wenig attraktiven Festgeldanlagen somit schrittweise abgebaut werden.

Der Wohnungsbestand der Gemeinnützigen Wohnstätten-Genossenschaft Mainz e. G. umfasste zum 31.12.2016 insgesamt 791 Wohnungen, 8 gewerbliche Einheiten und 27 Garagen.

Die Fluktuation liegt bei rund 6,8 % (54 Nutzerwechsel) 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 Leerstandsquote von rd. 2,5 % (20 Wohnungen), die im Kennzahlenvergleich ebenfalls nicht auffällig ist, soll weiterhin durch ein konsequentes Leerstandsmanagement auf niedrigem Niveau gehalten werden. Die teilweise hohen Aufwände bei den vor allem nach einer langen Nutzungsdauer zu sanierenden Wohnungen setzen allerdings einer schnellen Neuvergabe zeitliche Grenzen.

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

Bei der Verwaltung und Betreuung der im Berichtsjahr 3.326 Mitglieder der Genossenschaft durch Geschäftsstelle, Vorstand und Aufsichtsrat werden die gesellschaftlich relevanten Themen wie z. B. der demografische Wandel und die kulturelle Vielfalt ebenso berücksichtigt wie die berechtigten Erwartungen der Mitglieder in preiswerte, aber einem zeitgemäßen Ausstattungsstandard entsprechende Wohnräume. Zentrales Leitziel in unserer Genossenschaft ist und bleibt die Pflege des genossenschaftlichen Gedankens. In einem Workshop im November 2016 wurden interessante Anregungen zum Selbstverständnis und zur Zukunftsfähigkeit unserer 120 Jahre alten Genossenschaft entwickelt, die nun sukzessive umgesetzt werden sollen.

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

Ein besonderer Schwerpunkt bleibt die brandschutztechnische Ertüchtigung im Wohnbereich Baentschstraße/Mombacher Straße. Nach den langwierigen Abstimmungsprozessen mit den Behörden und (schlussendlich erfolglosen) Klagen eines Anliegers gegen die Baugenehmigung zur Fluchttreppe Baentschstraße 9 startet die Maßnahme nunmehr im Frühjahr 2017 und umfasst auch eine begleitende Sanierung der Dächer, der Balkone sowie der Fassaden.

Altersbedingt werden in den kommenden Jahren Investitionen nach wie vor vorrangig in die Bausubstanz notwendig sein. Die kontinuierliche Anpassung des mittelfristigen Instandhaltungsplans der Genossenschaft erfolgt unter Berücksichtigung dieser Prioritäten sowie aktueller Entwicklungen. Ein besonderer Schwerpunkt ist der in drei Bauabschnitte unterteilte Einbau einer Fernwärme gespeisten Heizung für die Görz-Stiftung. Der 1. Bauabschnitt startete im April und endete im Oktober 2016. Der 2. Bauabschnitt wurde im April 2017 begonnen und wird voraussichtlich im Oktober 2017 abgeschlossen.

Mögliche Risikofelder werden von den Organen durch ein strukturiertes, alljährlich aktualisiertes Risikomanagement beobachtet und auf Abweichungen hin überwacht. Darüber hinaus dienen quartalsweise Berichterstattungen einem regelmäßigen Controlling von Finanzstatus, Zielerreichung und Kostenmanagement. Auf dieser Basis wurden im Berichtsjahr erneut Sondertilgungen im Kreditportfolio vorgenommen, die einen zügigen Abbau alter Zinslasten ermöglichen.

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 2016 und 2015 wie folgt dar:

Die Vermögenslage der Genossenschaft und die Veränderungen gegenüber dem				
Vorjahr stellt sich wie folgt dar:				
	31.12.2016		31.12.2015	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	8.897,0	80,8	8.438,9	73,6
Umlaufvermögen	<u>2.111,4</u>	<u>19,2</u>	<u>3.033,9</u>	<u>26,4</u>
Gesamtvermögen	11.008,4	100	11.472,8	100
Rückstellungen und Verbindlichkeiten	5.321,2		5.628,8	
Reinvermögen	5.687,2		5.844,0	
Reinvermögen am Jahresanfang	<u>5.844,0</u>		<u>5.707,9</u>	
Vermögensminderung/-mehrung	<u>-156,8</u>	<u>-2,7</u>	<u>136,1</u>	<u>2,4</u>

Das Reinvermögen verzeichnet eine Verminderung von TEUR -156,8. Gemessen am Gesamtvermögen beträgt das Anlagevermögen mit TEUR 8.897,0 = rd. 80,8% und das Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten mit TEUR 2.111,4 = rd. 19,2%. Nach Gegenüberstellung der Fremdmittel in Höhe von TEUR 5.321,2 verbleibt ein Reinvermögen in Höhe von TEUR 5.687,2. Dieses hat sich im Vergleich zum Jahresanfang um TEUR 156,8 = rd. 2,7% vermindert.

Kapitalstruktur				
	31.12.2016		31.12.2015	
	TEUR	%	TEUR	%
Geschäftsguthaben	2.200,1		2.155,7	
Rücklagen	3.423,8		3.607,1	
Bilanzgewinn	<u>63,3</u>		<u>81,2</u>	
Eigenkapital vor Dividendenausschüttung	5.687,3	51,7	5.844,0	50,9
Rückstellungen	230,7	2,1	216,7	1,9
Verbindlichkeiten	<u>5.090,5</u>	<u>46,2</u>	<u>5.412,1</u>	<u>47,2</u>
Gesamtkapital	<u>11.008,4</u>	<u>100</u>	<u>11.472,8</u>	<u>100</u>

Das Eigenkapital der Genossenschaft vor Dividendenausschüttung beläuft sich zum 31.12.2016 auf TEUR 5.687,3 und stellt einen relativen Anteil am Gesamtkapital von rd. 51,7 % (Vorjahr 50,9 %) dar. Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel, gemessen am Gesamtkapital, beträgt TEUR 3.760,0 = 34,2 % (Vorjahr 36,5 %).

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2016 schließt mit einem Jahresfehlbetrag von EUR 119.937,99.

Die Ergebnisse der Betriebsleistungsbereiche stellen sich wie folgt dar:

	2016	2015
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	3.431,2	3.305,8
Bestandsveränderungen	0,8	17,1
Sonstige betriebliche Erträge	21,9	22,4
Betriebskosten	855,4	817,4
Grund-/Sonstige Steuern	119,1	119,3
Instandhaltungskosten	1.577,9	1.221,1
Kosten für Nutzungs- und Räumungsklagen	7,5	5,9
Personalaufwand	557,2	545,1
Abschreibungen auf Sachanlagen	185,8	179,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	163,7	142,5
Zinserträge	4,8	6,1
Zinsaufwendungen	116,9	189,9
Ergebnis vor Steuern	-124,8	130,9
Kap. Ertrag/Körperschaftsteuer	4,9	-2,4
Jahresfehlbetrag/-überschuss	-119,9	128,5

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

Zur Deckung des Jahresfehlbetrages 2016 wurden aus der Ergebnisrücklage EUR 183.272,30 entnommen.

Dadurch ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 63.334,31 EUR.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 63.334,31 EUR auszuschütten. Gemäß dem dividendenberechtigten Guthaben zum 01.01.2016 entspricht dies einer Dividende von rd. 3 %.

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 aufgrund weiterer Investitionen aber eine Aufnahme entsprechender Fremdmittel erfordert.

Ausblick

Insgesamt ist die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage als geordnet zu bezeichnen. Die Genossenschaft richtet auch in den kommenden Jahren neben der Bestandsverwaltung ihr Augenmerk verstärkt auf notwendige Maßnahmen zur Erhaltung der Bausubstanz sowie dem sukzessiven Einbau einer Fernwärme gespeisten Heizung in der Görz-Stiftung. Mit Blick auf die Finanzierung des Heizungseinbaus in der Görz-Stiftung über die Entnahme von Rücklagen wird ein positives Ergebnis in den folgenden Geschäftsjahren nicht zu erwarten sein. Eine Erhöhung des Fremdkapitalanteils wird aufgrund des aktuell niedrigen Zinssatzes zur Finanzierung aller erforderlichen Maßnahmen vorgenommen.

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

<u>Bilanz zum 31.12.2016</u>			
AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		2,00	56,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	8.710.605,12		8.253.063,94
2. Grundstücke mit anderen Bauten	174.580,67		178.322,67
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.963,00		6.156,00
4. Anlagen im Bau	<u>5.468,05</u>	8.895.616,84	0,00
III. Andere Finanzanlagen	1.352,00	<u>1.352,00</u>	<u>1.352,00</u>
Anlagenvermögen gesamt		8.896.970,84	8.438.950,61
B. Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	903.766,83		902.958,22
2. Andere Vorräte	<u>33.270,66</u>	937.037,49	<u>60.796,21</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	16.533,14		14.785,57
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.263,49		29.157,43
3. Sonstige Vermögensgegenstände	4.363,81	30.160,44	<u>4.363,81</u>
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.031.182,17	1.950.363,60
IV. Rechnungsabgrenzung		<u>113.050,00</u>	<u>71.400,00</u>
Bilanzsumme		<u>11.008.400,94</u>	<u>11.472.775,45</u>

<u>Bilanz zum 31.12.2016</u>			
PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I Geschäftsguthaben			
ausgeschiedener Mitglieder	40.117,45		35.183,61
verbleibender Mitglieder	2.157.546,91		2.117.443,53
gekündigte Anteile	<u>2.400,00</u>	2.200.064,36	<u>3.000,00</u>
(rückständig fällige Einzahlungen aus Geschäftsanteilen € 27.181,35)			
II Ergebn isrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage (davon Einstellg. aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr € 0,00, i. Vj. € 12.847,52)	726.344,67		726.344,67
2. Bauerneuerungsrücklage	1.780.500,98		1.780.500,98
3. andere Ergebn isrücklagen (davon Einstellg. aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr € 0,00 Vj. € 34.419,13) (davon Entnahmen im Geschäftsjahr € 183.272,30; i. Vj. € 0,00)	877.502,73		1.060.775,03
4. Stiftungsrücklage	<u>39.500,00</u>	3.423.848,38	39.500,00
III Bilanzgewinn			
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	-119.937,99		128.475,17
Entnahmen aus Ergebn isrücklagen	183.272,30		0,00
Einstellung in Ergebn isrücklagen	<u>0,00</u>		47.266,65
Eigenkapital gesamt		5.687.247,05	5.843.956,34
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	204.221,32		192.660,32
2. Sonstige Rückstellungen	<u>26.500,00</u>	230.721,32	<u>24.000,00</u>
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.444.776,18		3.824.236,68
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	315.179,90		365.590,91
3. Erhaltene Anzahlungen	1.008.386,24		975.728,26
4. Verbindlichkeiten aus Vermietungen	24.380,19		17.659,92
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	162.899,48		81.070,57
6. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 116.750,36; i. Vj. € 128.419,74) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 Vorjahr € 0,00)	<u>134.810,58</u>	5.090.432,57	<u>147.872,45</u>
Bilanzsumme		<u>11.008.400,94</u>	<u>11.472.775,45</u>

Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
1. Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		3.377.948,44	3.287.436,90
aus anderen Lieferungen und Leistungen		53.218,30	18.432,28
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		808,61	17.112,31
3. Sonstige betriebliche Erträge		21.813,23	22.386,81
		<u>3.453.788,58</u>	<u>3.345.368,30</u>
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>2.440.869,99</u>	<u>2.044.384,17</u>
5. Rohergebnis		1.012.918,59	1.300.984,13
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	438.342,03		430.580,33
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 21.304,00; i. Vj. € 19.300,15)	<u>118.814,38</u>	557.156,41	114.546,25
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		185.817,73	179.349,00
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		163.669,72	142.494,41
9. Erträge aus Beteiligungen und Geschäftsguthaben		39,45	31,54
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.812,87	6.104,42
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		116.945,80	189.934,91
12. Steuern vom Einkommen		-4.949,79	2.409,60
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		-868,96	247.805,59
14. Sonstige Steuern		119.069,03	119.330,42
15. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss		-119.937,99	128.475,17
16. Entnahme aus Ergebnisrücklage		183.272,30	0,00
17. Einstellung in Ergebnisrücklage		0,00	47.266,65
18. Bilanzgewinn		63.334,31	81.208,52

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

A Allgemeine Angaben

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 Formblatt-Verordnung vom 17.07.2015 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.

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 33,33%.

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.

Der unter dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesene Baukostenzuschuss von TEUR 119,0 für den I. Bauabschnitt zur Errichtung einer Wärmeversorgungsanlage durch die Firma Thermago, wird über 20 Jahre abgeschrieben.

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 4,01% (Vj. 4,31%) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Rententrend von 1,8% (Vj. 1,8%) zugrunde gelegt. Fluktuation und Gehaltstrend sind mit 0,0 % angesetzt.

Am 31. Dezember 2016 betragen die in der Bilanz passivierten Pensionsrückstellungen (Neuzusagen) 204,2 TEUR (Vj. 192,7 TEUR). Die aufgrund eines Wahlrechts für Altzusagen nicht durch Rückstellungen ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen betragen 222,6 TEUR (Vj. 262,7 TEUR).

Für die Neuzusagen bzw. Altzusagen ergibt sich aus der Abzinsung der Pensionsrückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre im Vergleich mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre ein Unterschiedsbetrag von 23,8 TEUR bzw. 15,5 TEUR. Dieser Unterschiedsbetrag ist gemäß §253 Abs. 6 S. 2 HGB ausschüttungsgesperrt.

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 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.

Anschaffungs- und Herstellungskosten									
		Stand 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	Stand 31.12.2016			
A. Anlagevermögen									
1.	Immaterielle Vermögensgegenstände	36.029,58 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €		36.029,58 €	
B. Sachanlagen									
2.	Grundstücke mit Wohnbauten	14.440.889,45 €		635.834,59 €	0,00 €	0,00 €		15.076.724,04 €	
3.	Grundstücke mit anderen Bauten	259.413,27 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €		259.413,27 €	
4.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	87.182,23 €		2.535,32 €	0,00 €	0,00 €		89.717,55 €	
5.	Anlagen im Bau	0,00 €		5.468,05 €	0,00 €	0,00 €		5.468,05 €	
6.	Finanzanlagen	1.352,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €		1.352,00 €	
Gesamtsumme		14.824.866,53 €		643.837,96 €	0,00 €	0,00 €		15.468.704,49 €	

Abschreibungen									
		Stand 01.01.2016	Veränderungen im Zeitraum mit Abgängen	Veränderungen im Zeitraum mit Umbuchungen	Abschreibungen des Gj.	Zuschreibungen des Gj.	Stand 31.12.2016 kumuliert	Buchwert Stand 31.12.2016	Im Gj. aktivierte Fremdzinsen
1.	Immaterielle Vermögensgegenstände	35.973,58 €	0,00 €	0,00 €	54,00 €	0,00 €	36.027,58 €	2,00 €	0,00 €
2.	Grundstücke mit Wohnbauten	6.187.825,51 €	0,00 €	0,00 €	178.293,41 €	0,00 €	6.366.118,92 €	8.710.605,12 €	0,00 €
3.	Grundstücke mit anderen Bauten	81.090,60 €	0,00 €	0,00 €	3.742,00 €	0,00 €	84.832,60 €	174.580,67 €	0,00 €
4.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	81.026,23 €	0,00 €	0,00 €	3.728,32 €	0,00 €	84.754,55 €	4.963,00 €	0,00 €
5.	Anlagen im Bau	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	5.468,05 €	0,00 €
6.	Finanzanlagen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.352,00 €	0,00 €
Gesamtsumme		6.385.915,92 €	0,00 €	0,00 €	185.817,73 €		6.571.733,65 €	8.896.970,84 €	0,00 €

Die Position „Andere Vorräte“ betreffen hauptsächlich die Heizölvorräte mit EUR 29.271,62.

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

Forderungen aus Vermietung	EUR 16.533,14	(Vj. EUR 14.785,57)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	EUR 9.263,49	(Vj. EUR 29.157,43)
Sonstige Vermögensgegenstände	EUR 4.363,81	(Vj. EUR 4.363,81)

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

Der unter dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesene Baukostenzuschuss von TEUR 119,0 für die Errichtung der Heizanlage Görz-Stiftung wird über die Vertragslaufzeit des Wärmelieferungsvertrages über 20 Jahre abgeschrieben.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für Prüfungskosten	EUR	20.000,00
Rückstellungen für Berufsgenossenschaft	EUR	3.000,00
Rückstellungen für Bilanzierungsaufwand	EUR	3.000,00
Rückstellung für Archivierungskosten	EUR	500,00
	EUR	<u>26.500,00</u>

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

(in Klammern Vorjahreszahlen)

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeiten			davon gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre		
(Vorjahr)		€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.444.776,18 (3.824.236,68)	242.254,53 (196.699,02)	1.657.133,77 (1.521.381,86)	1.545.387,88 (2.106.155,80)	3.444.776,18 (3.824.236,68)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	315.179,90 (365.590,91)	15.930,80 (14.111,82)	77.214,65 (67.086,44)	222.034,45 (284.392,65)	315.179,90 (365.590,91)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.008.386,24 (975.728,26)	1.008.386,24 (975.728,26)	0 0	0 0	0 0	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	24.380,19 (17.659,92)	24.380,19 (17.659,92)	0 0	0 0	0 0	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	162.899,48 (81.070,57)	162.899,48 (81.070,57)	0 0	0 0	0 0	
Sonstige Verbindlichkeiten	134.810,58 (147.872,45)	134.810,58 (147.872,45)	0 0	0 0	0 0	
Gesamt Vorjahr	5.090.432,57 (5.412.158,79)	1.588.661,82 (1.433.142,04)	1.734.348,42 (1.588.468,30)	1.767.422,33 (2.390.548,45)	3.759.956,08 (4.189.827,59)	
GPR = Grundpfandrecht						

<u>Sonstige Verbindlichkeiten:</u>	
Steuerschulden	EUR 116.750,36
Mitgliederguthaben	EUR 18.060,22
	EUR 134.810,58

Die Verbindlichkeiten aus Steuern beinhalten die noch nicht verrechnete Kapitalertragsteuer aus den Dividendenzahlungen 2007 bis 2013, dem gegenüber besteht bei der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ noch eine Forderung gegen das Finanzamt aus dem Sammelantrag der Vorfinanzierung der Kapitalertragsteuer aus dem Kalenderjahr 2011. Weiterhin enthalten ist die Verbindlichkeit in Höhe von EUR 36.286,68 gem. § 38 KStG aus der Abgeltungsteuer zum EK02 Bestand. Die entsprechenden Steuerbescheide des Finanzamtes liegen bis heute noch nicht vor.

D Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

Sollmieten	EUR	2.507.411,22
abzüglich Erlösschmälerungen	EUR	61.956,66
Summe	EUR	2.445.454,56
Umlagen	EUR	922.324,26
abzüglich Erlösschmälerungen	EUR	17.515,55
Summe	EUR	904.808,71
Antennengebühren	EUR	27.685,17
Gesamtsumme	EUR	3.377.948,44

Die Erlösschmälerungen betreffen Ausfälle wegen Leerstands.

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

Bestand 01.01.2016	EUR	902.958,22
Bestand 31.12.2016	EUR	903.766,83
	EUR	808,61

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Erstattung Lohnfortzahlung	EUR	11.401,21
Eintrittsgelder, Bearbeitungsgebühr	EUR	4.230,79
Erträge früherer Jahre Nutzungsgebühren	EUR	1.387,85
Erträge früherer Jahre Mitglieder	EUR	3.537,65
Sonstige Erträge	EUR	1.255,73
Erträge aus Beteiligungen und Geschäftsguthaben	EUR	39,45
	EUR	21.852,68

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

Betriebskosten	EUR	855.394,51
Instandhaltungskosten	EUR	1.577.934,51
Miet- und Räumungsklagen	EUR	7.540,97
	EUR	2.440.869,99

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

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

In den „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind TEUR 7,9 (i. Vj. TEUR 14,0) 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 2013 und auch 2014 eine Verbindlichkeit gegenüber dem Finanzamt in Höhe von EUR 36.286,68 zu passivieren.

Mitgliederbewegung	Mitglieder	mit Geschäftsanteilen
Stand am 01.01.2016	3.262	7.171
Korrektur	-7	-21
Zugang	135	327
Abgang	<u>64</u>	<u>171</u>
Stand am 31.12.2016	3.326	7.306

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um EUR 40.103,38 erhöht. Eine Nachschusspflicht der Mitglieder besteht nicht.

Die Zahl der durchschnittlich 2016 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. 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)
Briese, Kirsten (stellv. Vorsitzende)
Pfaff, Arnulf
Huber, Rupert
Müller, Elfriede
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 rd. 3% = EUR 63.334,31

Mainz, den 24.04.2017

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 2016 wurden insbesondere der Jahresabschluss 2015, der Mittelfristige Instandhaltungs- und Modernisierungsplan, der Wirtschaftsplan 2017 und das Risikomanagementsystem sowie die Berichte des Prüfungs- und des Bauausschusses behandelt.

Der Prüfungsausschuss hat im Geschäftsjahr 2016 mit den ihm zur Verfügung stehenden Mitteln die formelle Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens und des Jahresabschlusses 2015 sowie zum Jahresende den Kassenbestand geprüft. Der Bauausschuss hat die Durchführung von Bauinstandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen beratend begleitet. Im Geschäftsjahr fanden 3 Sitzungen des Aufsichtsrates, 3 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, 2 Prüfungen des Prüfungsausschusses und 4 Prüfungen bzw. Begehungen des Bauausschusses statt.

Über die Prüfung des Jahresabschlusses 2015 wurde bereits in 2016 berichtet.

Die im laufenden Geschäftsjahr 2017 durchgeführte Prüfung des Jahresabschlusses 2016 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 2016 festzustellen und dem Vorschlag über die Gewinnverwendung zuzustimmen.

Herr Böcher, Herr Finger und Herr Huber scheiden turnusgemäß zum Zeitpunkt der Mitgliederversammlung 2017 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 28.04.2017

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Dr. Matthias C. Grimm