



**Gemeinnützige
Wohnstätten-Genossenschaft eG
121. Mitgliederversammlung 2019**

Herzlich Willkommen

zur

121. ordentlichen Mitgliederversammlung

28. Juni 2019



Gemeinnützige Wohnstätten-Genossenschaft eG 121. Mitgliederversammlung 2019

Tagesordnung :

- 1. a) Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2018
b) Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2018**
- 2. Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2017**
- 3. Genehmigung des Jahresabschlusses 2018**
- 4. Verwendung des Jahresergebnisses 2018**
- 5. a) Entlastung des Vorstandes
b) Entlastung des Aufsichtsrates**
- 6. Wahlen zum Aufsichtsrat**
- 7. Anträge (soweit eingegangen und zulässig)**
- 8. Ehrungen langjähriger Nutzungsberechtigter und Mitglieder**



Gemeinnützige Wohnstätten-Genossenschaft eG 121. Mitgliederversammlung 2019

Agenda Bericht Vorstand

- Mietpreisentwicklung
- Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft lt. Prüfung
- Rückblick: Kennzahlen 2018 und Geschäftsentwicklung
- Überblick: Aktivitätsschwerpunkte 2018/2019
- Ausblick: Maßnahmenschwerpunkte 2019 – 2023
- Sonstiges



Gemeinnützige Wohnstätten-Genossenschaft eG 121. Mitgliederversammlung 2019

Die Entwicklung der Mietpreise :

- Durchschnittskaltmiete in Städten mit 100.000 bis 250.000 Einw.
 - in Mainz (217.842 Einw. Ende 2017) bei > 8,50 €/qm (Neubau-Erstbezug: >12,00 € !!!)
- Mietpreisanstieg in Städten >100.000 Einw. durchschnittl. 5 %/ p.a. (in MZ seit 2014 um 18 %!)
- Mietspiegel Stadt Mainz 2017 :
 - bei mittlerer Ausstattung (Bad oder Heizung), vor 1969 gebaut, 60 – 80 qm
Nettokaltmiete im Median 5,03 €/qm
 - bei guter Ausstattung (Bad und Heizung), vor 1969 gebaut, 60 – 80 qm
Nettokaltmiete im Median 6,66 €/qm
- Mainz liegt bei den Mietpreisen bundesweit weiterhin unter den TopTen !
- Mittelwert Genossenschaften lt. GdW** 2017: 5,37 €
- Durchschnittl. Nutzungsentgelt/qm GemWo 2018: ca. 4,36 €/qm (Ausn.: Eduard-Frank-Straße)
(nächste Anpassung für 2021 geplant)



Gemeinnützige Wohnstätten-Genossenschaft eG 121. Mitgliederversammlung 2019

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft:

- **Prüfung der wirtschaftlichen Situation und der Bilanz für 2018** durch den „Verband der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft“ erfolgte in der Zeit vom 29. April bis 9. Mai 2019
Schwerpunkte:
Investitionen ins Anlagevermögen; Internes Kontrollsystem
- **Jahresabschluss und Prüfungsergebnis** : geordnete wirtschaftliche Lage, Liquiditätsrisiken nicht erkennbar
- **Einnahmen aus Hausbewirtschaftung** bleiben entscheidender Faktor für die Ertragslage
- **Erforderliche Beratungen und Beschlüsse der Verwaltungsorgane** in 25 Vorstandssitzungen und drei gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat



Gemeinnützige Wohnstätten-Genossenschaft eG 121. Mitgliederversammlung 2019

1. Rückblick: Ausgewählte Kennzahlen für 2018

- *Wohnungsbestand:*
791 Wohnungen
8 gewerbliche Objekte und 27 Garagen
(Überwiegend ältere Bauten – Anteil der Wohnungen mit Heizung steigend: ca. 75 %)
- *Mitgliederstand* am 31.12.2018 = **3.499** (mit **7.717** Geschäftsanteilen)
im Vgl.: 2017: 3.392 (7.508 Anteile)
- *Eigenkapitalquote:* **41,80 %**
im Vgl.: 2017: 49,50 % (GdW* 2017: 38,80 %)
- *Fluktuation:* **6,70%**
im Vgl.: 2017: 6,80 % - (inkl. Mieterwechsel) (GdW * 2017: 8,80 %)
- *Leerstandsquote:* **2,50 %**
im Vgl.: 2017: 2,70 % (GdW* 2017: 2,00%)
- *Betriebskosten:* **1,95 €/qm/Monat**
im Vgl.: 2017: 1,80 € (GdW* 2017: 2,41 €)



Gemeinnützige Wohnstätten-Genossenschaft eG 121. Mitgliederversammlung 2019

Entwicklung 2014 bis 2018

	<u>Instandhaltungskosten</u>	<u>Buchwerte Gebäude</u>	<u>Fremdkapitalkosten</u>
2014	1.548 TEuro	119,54 Euro/qm	4,26 %
2015	1.478 TEuro	118,45 Euro/qm	4,20 %
2016	1.840 TEuro	127,80 Euro/qm	2,68 %
2017	1.580 TEuro	150,00 Euro/qm	1,70 %
2018	2.061 TEuro	173,00 Euro/qm	1,60 %



Gemeinnützige Wohnstätten-Genossenschaft eG 121. Mitgliederversammlung 2019

2. Überblick:

Aktivitätsschwerpunkte 2018 / 2019

- Fortführung Brandschutzertüchtigungskonzept Baentschstr. / Mombacher Str.
(entwickelt mit Feuerwehr, Denkmalpflege, Bauaufsicht)
Ertüchtigung 1. Rettungsweg (Türen, Brandlasten, Flure) sukzessive in allen Gebäuden
Schaffung 2. Rettungsweg (zuletzt Baentschstr. 7/9)
(inkl. Sanierung der Dächer, Fassaden und aller Balkone – soweit erforderlich)
- Sanierung frei werdender Wohnungen (Aufwand bis zu 30.000 €/W.!)
Problem weiterhin: konjunkturbedingt schwierige Verfügbarkeit von Handwerksbetrieben
- Laufende Instandhaltung (Umfang mind. ca. **800.000 € p.a.** > deutlich angestiegen)
- Durchführung 3. BA Heizungseinbau Görzstiftung April bis Oktober 2018
- Balkonsanierung Barbarossaring 7- 13 in zwei Abschnitten erfolgreich durchgeführt



Gemeinnützige Wohnstätten-Genossenschaft eG 121. Mitgliederversammlung 2019

3. Ausblick:

**Maßnahmenschwerpunkte 2019 - 2023 (u.a. gemäß
Mittelfristigem Instandhaltungs- u. Modernisierungsplan) u. a. :**

- Fortsetzung der Brandschutzertüchtigung des 1. und des 2. Rettungsweges Baentschstr./Mombacher Str. in verschied. Bauabschnitten (bis mind. 2023)
- Dach-/Balkonsanierungen Baentschstr. im Zuge der o.a. Maßnahmen
- Sonderprogramm Zeitnahe Sanierung freigewordener Wohnungen (aus Leerstandsliste)



Gemeinnützige Wohnstätten-Genossenschaft eG 121. Mitgliederversammlung 2019

Sonstiges:

- Für Herbst 2018 geplanter **Stammtisch für Neumitglieder** wg. mangelndem Interesse abgesagt > neuer Versuch voraussichtlich im Herbst 2019
- **Schwarzes Brett** auf der Homepage > ohne Reaktionen > ist eingestellt
- **Festausschuss** gebildet zur Vorbereitung des 125 j. Jubiläums (im April 2021)
- **EU-Datenschutzgrundverordnung** zum 25.5.18 > Zustimmung zur Verarbeitung personenbezogener Daten > weitgehend ohne Probleme > Dank für Vertrauen in sorgsamem Umgang mit den Daten
- **Hr. Hartfell** dauerhaft für bauliche Fragen zuständig (nach Testlauf in 2018)
- Bei größeren Baumaßnahmen **Vergabe von Ausschreibung und Bauleitung** an Architektur-/Ingenieurbüros



Gemeinnützige Wohnstätten-Genossenschaft eG 121. Mitgliederversammlung 2019



Der Vorstand dankt

- **allen Mitarbeitenden der Geschäftsstelle und des Regiebetriebes,**
- **den Kolleginnen und Kollegen des Aufsichtsrats,**
- **den Mitgliedern**

für die Unterstützung unserer jetzt 123 Jahre alten Genossenschaft!



Gemeinnützige Wohnstätten-Genossenschaft eG 121. Mitgliederversammlung 2019

TOP 1 b - Bericht des Aufsichtsrates :

- **Unterrichtung des ARs in Sitzungen und durch Berichte des Vorstandes (7 Sitzungen des AR und 3 gemeinsame Sitzungen)**
- **Beratung von Einzelvorgängen im Aufsichtsrat und in dessen Ausschüssen**
- **Prüfungsausschuss (3 Prüfungen)**
- **Bauausschuss (4 Prüfungen bzw. Begehungen)**



Gemeinnützige Wohnstätten-Genossenschaft eG 121. Mitgliederversammlung 2019

- **Jahresabschluss 2017: keine Beanstandungen, entspricht den tatsächlichen Verhältnissen**
- **Lagebericht: enthält die erforderlichen Angaben**

- **Jahresabschluss 2018: ebenfalls keine Beanstandungen, entspricht den tatsächlichen Verhältnissen**
- **Lagebericht: enthält die erforderlichen Angaben**

- ⇒ **Empfehlung: Feststellung des Jahresabschlusses, Zustimmung zum Vorschlag zur Gewinnverwendung**



Gemeinnützige Wohnstätten-Genossenschaft eG 121. Mitgliederversammlung 2019

- **Aufsichtsrat: Turnusgemäßes Ausscheiden von
Herr Dr. Grimm (AR-Vorsitzender)
Herr Konrad (stellv. Protokollant)
Frau Müller (Leitung des Prüfungsausschusses)**
- **Herr Dr. Grimm und Herr Konrad stehen zur Wiederwahl zur
Verfügung**
- **Frau Müller steht für eine Wiederwahl nicht mehr zur Verfügung**
- ⇒ **Neubestellung eines Aufsichtsratsmitgliedes (3 Jahre)**



Gemeinnützige Wohnstätten-Genossenschaft eG 121. Mitgliederversammlung 2019



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



Gemeinnützige Wohnstätten-Genossenschaft eG 121. Mitgliederversammlung 2019

2. Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2017

- Prüfungsauftrag
- Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung
- Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses



Gemeinnützige Wohnstätten-Genossenschaft eG 121. Mitgliederversammlung 2019

Prüfungsauftrag

- ✓ **Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2017 durch den Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. Frankfurt a.M.**
- ✓ **Prüfung gemäß § 53 GenG: Pflichtprüfung**
- ✓ **Nach § 35 der Satzung: Berichtspflicht in der Versammlung**

(in der letztjährigen Versammlung wurde bereits mündlich über das Prüfungsergebnis berichtet)



Gemeinnützige Wohnstätten-Genossenschaft eG 121. Mitgliederversammlung 2019

- **Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung**
 - **Prüfungsschwerpunkt:**
 - **Grundstücke und Investitionen in das Anlagevermögen (insbesondere Wohnbauten)**
 - **Aufbau, Einrichtungen und Wirksamkeit der internen Kontrollen im Bereich der Mieten.**
 - **sonstige Prüfungsgegenstände:**
 - **Rechtliche und steuerliche Grundlagen**
 - **Grundlagen der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit**
 - **Darstellung und Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse**
 - **Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und deren Überwachung**



Gemeinnützige Wohnstätten-Genossenschaft eG 121. Mitgliederversammlung 2019

➤ Gesamtaussage des Prüfungsberichtes 2017

- Der Geschäftsgegenstand (Bewirtschaftung der 791 Wohnungen, 8 Gewerbeeinheiten und 27 Garagen) entspricht der Satzung**
- Die Mitgliederliste enthält gemäß § 30 GenG die erforderlichen Angaben**
- Die wirtschaftlichen Verhältnisse sind geordnet**
- Die Zahlungsfähigkeit war und ist gegeben**
- Vorstand und Aufsichtsrat sind ihren gesetzlichen und satzungsgemäßen sowie nach den Geschäftsordnungen bestehenden Verpflichtungen nachgekommen.**



Gemeinnützige Wohnstätten-Genossenschaft eG 121. Mitgliederversammlung 2019

➤ Gesamtaussage des Prüfungsberichtes 2017

**Prüfung hat ergeben, dass der Jahresabschluss zum
31.12.2017**

**unter Beachtung der Satzung, gesetzlichen handels-
rechtlichen Vorschriften und der GoBs ein den tatsächlichen
Verhältnissen entsprechendes Bild der**

Vermögenslage

Finanzlage

Ertragslage

vermittelt



Gemeinnützige Wohnstätten-Genossenschaft eG 121. Mitgliederversammlung 2019

3. Genehmigung des Jahresabschlusses 2018

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage:

- ✓ **Vermögenslage ist geordnet**
- ✓ **Finanzlage ist geordnet**
- ✓ **Ertragslage ist geordnet**



Gemeinnützige Wohnstätten-Genossenschaft eG 121. Mitgliederversammlung 2019

Eckdaten, (in TEur):

	2018	2017
✓ Bilanzsumme	13.119	11.819
✓ Eigenkapital (% der Bilanzsumme)	5.481 (42)	5.852 (50)
✓ Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	3.510	3.422
davon reine Nutzungsgebühren	2.547	2.489
✓ Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)	-358	+171
davon Einstellung (-) in/ Entnahme (+) aus Rücklagen	+402	-106
✓ Bilanzgewinn	44	65
✓ Aufsichtsrat billigt den vom Vorstand am 17.04.2019 vorgelegten Jahresabschluss		



**Gemeinnützige
Wohnstätten-Genossenschaft eG
121. Mitgliederversammlung 2019**

4. Verwendung des Jahresergebnisses 2018

Bilanzgewinn 2018 44.416,13 €

⇒ Ausschüttung eines Gewinnanteils von 2 %