



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 2009

## **Bericht des Vorstands**

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

Die Folgen der internationalen Finanzkrise haben in 2009 den Mainzer Wohnungsmarkt dort getroffen, wo für Kurzfristfinanzierungen Anschlussdarlehen und wo für Neubaumaßnahmen Kredite nur noch problematisch sicherzustellen waren.

Die Wohnstätten-Genossenschaft ist mit ihren auf Langfristigkeit angelegten Fremdfinanzierungsgrundlagen von diesen Wirkungen unberührt geblieben.

Der Wohnungsbestand bei den Wohnbaugenossenschaften in Rheinland-Pfalz bleibt auch im Berichtsjahr stagnierend. Allerdings ist ein leichter Anstieg bei den Mitgliederzahlen zu verzeichnen - genossenschaftliches Wohnen wird somit wieder interessanter, auch wenn die dabei oft vorhandenen Wartelisten in Kauf genommen werden müssen.

Die bereits im letzten Jahr überproportional gestiegenen wohnungswirtschaftlichen Betriebskosten, hier insbesondere die Energiekosten, sind auch in diesem Berichtsjahr weiter geklettert.

Die Mieten in unserer Genossenschaft liegen überwiegend deutlich unter bzw. in kleinen Teilen am untersten Bereich der durchschnittlichen Mieten des Mietspiegels der Stadt Mainz. Die Nachfrage nach diesen preiswerten Genossenschaftswohnungen hält nach wie vor an. Gleichzeitig ist ein zunehmender Renovierungsbedarf bei freiwerdenden Wohnungen mit vorausgegangener längerer Mietdauer festzustellen, der die laufende Instandhaltung kostenmäßig beeinflusst. Hinzu kommt ein höherer Standard bei der Ausgestaltung des präventiven Brandschutzes. In der Mitgliederversammlung 2009 wurde daher die Notwendigkeit einer moderaten Anpassung der Nutzungsentgelte nach einer fünfjährigen Pause ab 2010 angekündigt.

Der Wohnungsbestand der Gemeinnützigen Wohnstätten-Genossenschaft Mainz e. G. umfasste zum 31.12.2009 insgesamt 796 Wohnungen, 9 gewerbliche Einheiten und 28 Garagen. Die Mieterfluktuation liegt bei rund 9,3 % inkl. der Umzüge im eigenen Wohnungsbestand und bleibt damit weiterhin deutlich unter der vom Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. ermittelten durchschnittlichen Fluktuationsrate.

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

Der Vorstand wurde am 27.04.2009 nach dem Ausscheiden des bisherigen stellvertretenden Vorsitzenden Dr. Jörg Schäfer mit dem bisherigen Aufsichtsratsmitglied Siegfried Lösch komplettiert. Zur Stellvertreterin des Vorsitzenden Horst Maus wurde Frau Anja Glöckner gewählt.

In der Verwaltung hat sich die zunächst befristete Verstärkung des technischen Bereichs durch die Einstellung eines Bauleiters bewährt. Die Stelle ist nun dauerhaft in der Geschäftsstelle verankert. Bauleitung und -koordinierung der Standardmaßnahmen der Genossenschaft liegen damit wieder in den eigenen Händen.

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 Erwartungen der Mitglieder in preiswerte, aber einem Mindeststandard an Ausstattung entsprechende Wohnräume. Die Pflege des genossen-

schaftlichen Gedankens ist als handlungsleitendes Element in unserer Genossenschaft verankert.

Für eine dauerhafte Erhaltung der Immobilien werden kontinuierlich Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der verfügbaren Mittel durchgeführt.

In den kommenden Jahren wird aufgrund des Alters der Gebäude vorrangig in die Bausubstanz, namentlich in Dächer, Fassaden und - als besonderer Schwerpunkt - vor allem in vorbeugende Brandschutzmaßnahmen investiert. Die Fortschreibung des mittelfristigen Instandhaltungsplans der Genossenschaft erfolgt unter Berücksichtigung dieser Prioritäten.

Risiken werden von den Organen durch ein Risikomanagement beobachtet und kontinuierlich auf Abweichungen hin überwacht. Darüber hinaus dienen quartalsweise Berichterstattungen zum Controlling der Zielerreichung und des Kostenmanagements.

Somit sind keine erheblichen Risiken erkennbar, die die wirtschaftliche Lage negativ beeinflussen.

#### **Die Vermögensstruktur der Genossenschaft stellt sich nach der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2009 und 2008 wie folgt dar:**

Vermögensstruktur	2009		2008	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	9.404,1	77,9	9.529,5	79,5
Umlaufvermögen	<u>2.661,0</u>	<u>22,1</u>	<u>2.453,3</u>	<u>20,5</u>
Gesamtvermögen	12.065,1	100	11.982,8	100
Rückstellungen und Verbindlichkeiten	6.997,2		7.187,5	
Reinvermögen	5.067,9		4.795,3	
Reinvermögen am Jahresanfang	<u>4.795,3</u>		<u>4.816,0</u>	
Vermögensmehrung/-minderung	<u><u>272,6</u></u>	<u><u>5,7</u></u>	<u><u>-20,7</u></u>	<u><u>-0,4</u></u>

Das Gesamtvermögen verzeichnet eine Mehrung von TEUR 272,6. Gemessen am Gesamtvermögen beträgt das Anlagevermögen mit TEUR 9.404,1 = rd. 77,9 %, das Umlaufvermögen mit TEUR 2.661,0 = rd. 22,1 %. Nach Gegenüberstellung der Fremdmittel in Höhe von TEUR 6.997,2 verbleibt ein Reinvermögen in Höhe von TEUR 5.067,9. Dieses hat sich im Vergleich zum Jahresanfang um TEUR 272,6 = rd. 5,7 % vermehrt.

## Kapitalstruktur

	31.12.2009		31.12.2008	
	TEUR	%	TEUR	%
Geschäftsguthaben	1.945,3		1.939,2	
Rücklagen	3.047,2		2.818,7	
Bilanzgewinn	<u>75,4</u>		<u>37,4</u>	
Eigenkapital vor Dividenden- ausschüttung	5.067,8	42,0	4.795,3	40,0
Rückstellungen	183,5	1,5	121,4	1,0
Verbindlichkeiten	<u>6.813,7</u>	<u>56,5</u>	<u>7.066,1</u>	<u>59,0</u>
Gesamtkapital	<u>12.065,1</u>	<u>100</u>	<u>11.982,8</u>	<u>100</u>

Das Eigenkapital der Genossenschaft vor Dividendenausschüttung beläuft sich zum 31.12.2009 auf TEUR 5.067,9 und stellt einen relativen Anteil am Gesamtkapital von rd. 42,0 % (Vorjahr 40,0 %) dar. Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel, gemessen am Gesamtkapital, beträgt TEUR 5.888,0 = 48,8 % (Vorjahr 50,9 %).

## Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2009 wurde ein Jahresüberschuss von EUR 303.836,96 erzielt.

Die Ergebnisse der Betriebsleistungsbereiche stellen sich wie folgt dar:

	<b>2009</b> <b>TEUR</b>	<b>2008</b> <b>TEUR</b>
Umsatzerlöse	2.840,3	2.735,7
Bestandsveränderungen	5,7	99,6
Sonstige betriebliche Erträge	27,9	82,3
Betriebskosten	721,6	693,1
Grund-/Sonstige Steuern	64,3	63,8
Instandhaltungskosten	578,5	1091,1
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	15,7	0,0
Personalaufwand	545,8	434,0
Abschreibungen auf Sachanlagen	199,1	194,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	192,6	147,0
Zinsaufwendungen	<u>273,6</u>	<u>281,5</u>
Hausbewirtschaftung/Sonstiges Ergebnis	282,7	13,1
Zinserträge/-ergebnis	31,3	46,6
Kap.Ertrag/Körperschaftsteuer	<u>10,2</u>	<u>38,7</u>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>303,8</b>	<b>21,0</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 2009 wurden 30.384,00 EUR der gesetzlichen Rücklage zugeführt.

Ferner wurden 198.100,98 EUR in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Hieraus ergibt sich ein Bilanzgewinn 2009 in Höhe von 75.351,98 EUR.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, diesen Betrag auszuschütten. Gemäß dem dividendenberechtigten Guthaben zum 01.01.2009 entspricht das einer Dividende von 4%.

Nach dem vom Vorstand aufgestellten Wirtschaftsplan für 2010 ergibt sich wiederum ein positives Ergebnis.

Die nachhaltige Rentabilität wird auch weiterhin vor allem durch die Höhe der jährlich anfallenden Instandhaltungs- und Modernisierungskosten im Rahmen von energetischen Maßnahmen entsprechend belastet.

## 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.

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

## Bilanz zum 31.12.2009

<u>AKTIVA</u>	Geschäftsjahr	Vorjahr
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
<b><u>I. Anlagevermögen</u></b>		
A Sachanlagen		
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	33.865,00	0,00
2. Grundstücke mit Wohnbauten	9.185.202,40	9.353.686,40
3. Grundstücke mit anderen Bauten	134.680,25	152.500,25
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>49.992,00</u>	<u>22.929,00</u>
	9.403.739,65	9.529.467,65
B Andere Finanzanlagen	<u>352,00</u>	<u>352,00</u>
Anlagevermögen insgesamt	9.404.091,65	9.529.467,65
<b><u>II. Umlaufvermögen</u></b>		
A Unfertige Leistungen und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	789.151,46	783.500,18
2. Andere Vorräte	<u>23.780,48</u>	<u>77.393,94</u>
	812.931,94	860.894,12
B Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	17.412,09	14.315,93
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>17.803,33</u>	<u>24.935,41</u>
	35.215,42	39.251,34
C Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>1.812.820,09</u>	<u>1.553.176,02</u>
<b>Bilanzsumme</b>	<b><u>12.065.059,10</u></b>	<b><u>11.982.789,13</u></b>

**Bilanz zum 31.12.2009**

<b><u>PASSIVA</u></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	53.042,82		49.052,72
verbleibender Mitglieder	1.887.313,18		1.887.699,45
gekündigte Anteile (rückständig fällige Einzahlungen. aus Geschäftsanteilen € 7.580,16)	<u>4.955,89</u>	1.945.311,89	<u>2.400,00</u>
<b><u>B Ergebnisrücklagen</u></b>			
1. Gesetzliche Rücklage (davon Einstellungen € 30.384,00)	627.179,55		596.795,55
2. Bauerneuerungsrücklage (davon Einstellungen € 198.100,98;)	1.780.500,98		1.582.400,00
3. Andere Ergebnisrücklagen (davon Einstellungen € 0,00)	600.000,00		600.000,00
4. Stiftungsrücklage	<u>39.500,00</u>	3.047.180,53	39.500,00
<b><u>C Bilanzgewinn</u></b>			
Jahresüberschuss	303.836,96		20.976,59
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	228.484,98		2.148,56
Entnahme aus Ergebnisrücklagen	<u>0,00</u>	<u>75.351,98</u>	18.600,00
Eigenkapital insgesamt		5.067.844,40	4.795.275,75
<b><u>II Rückstellungen</u></b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	104.066,00		87.273,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	7.923,88		8.720,77
3. Sonstige Rückstellungen	<u>71.516,00</u>	183.505,88	<u>25.440,00</u>
<b><u>III Verbindlichkeiten</u></b>			
1. gegenüber Kreditinstituten	5.888.022,09		6.104.241,38
2. Erhaltene Anzahlungen	778.196,56		799.700,92
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.937,17		29.433,13
4. Verbindlichkeiten aus Lieferg.und Leistg.	42.375,85		64.707,11
5. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern EUR 63.567,16) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00)	<u>77.177,15</u>	6.813.708,82	67.997,07
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>12.065.059,10</u></b>	<b><u>11.982.789,13</u></b>

**Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit  
vom 01.01.2009 31.12.2009**

	<u>EUR</u>	<b>Geschäftsjahr</b> <u>EUR</u>	<b>Vorjahr</b> <u>EUR</u>
1. <b>Umsatzerlöse</b> aus der Hausbewirtschaftung		2.840.314,16	2.735.704,04
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (i.V.Verminderung)		5.651,28	99.594,95
3. Sonstige betriebliche Erträge		<u>27.861,79</u>	<u>82.339,27</u>
		2.873.827,23	2.917.638,26
4. Aufwendungen f. bezogene Lieferungen u. Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>1.315.790,69</u>	<u>1.784.217,89</u>
5. <b>Rohergebnis</b>		1.558.036,54	1.133.420,37
6. Personalaufwand			
a) Löhne u. Gehälter	404.148,98		330.723,16
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung EUR 35.408,82)	<u>141.612,73</u>	545.761,71	103.231,13
7. Abschreibungen auf Sachanlagen		199.055,00	194.049,33
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		192.548,98	147.031,83
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	16,60		17,42
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>31.287,63</u>	31.304,23	46.583,41
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>273.566,05</u>	<u>281.516,93</u>
12. <b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		378.409,03	123.468,82
13. Steuern vom Einkommen		10.231,78	38.732,93
14. Sonstige Steuern		<u>64.340,29</u>	<u>63.759,30</u>
15. <b>Jahresüberschuss</b>		303.836,96	20.976,59
16. Einstellung in Ergebnisrücklagen		228.484,98	2.148,56
17. Entnahme aus Ergebnisrücklagen		<u>0,00</u>	<u>18.600,00</u>
18. <b>Bilanzgewinn</b>		<u><u>75.351,98</u></u>	<u><u>37.428,03</u></u>

## ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009

### **A Allgemeine Angaben**

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt.

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:

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 Verwaltungsleistungen 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 Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren bei Althausbesitz, von 80 Jahren bei Neubauten.
- Für vier im Geschäftsjahr 2002 umfangreich modernisierte Altbauten wurde die Gesamtnutzungsdauer um weitere 20 Jahre verlängert.  
Der in der Pos. Grundstücke mit anderen Bauten ausgewiesene Parkplatz wurde mit einer Restnutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode und Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 10 und 25%.

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.

Bei folgenden Rückstellungen bestanden Bilanzierungswahlrechte:

- Rückstellungen für Bauinstandhaltung.
- Rückstellungen für Pensionen, die rechtlich vor dem 01.01.1987 begründet wurden.

Eine Bilanzierung wurde bei den Rückstellungen für Bauinstandhaltung vorgenommen. Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger, kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Pensionsrückstellungen sind nach versicherungsmathematischen Grundsätzen entsprechend dem Teilwertverfahren (Richttafeln 2005 G), unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 6 % gebildet worden.

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung werden verbraucht. Zuführungen werden nicht mehr vorgenommen.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag bewertet.

## C Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem nachfolgenden Anlagegitter dargestellt:

Entwicklung des Anlagevermögens							
	Anschaffungs- /Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert 31.12.2009	Abschreibungen des Geschäftsjahres
<b>A. Sachanlagen</b>							
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	- €	35.033,60 €	- €	- €	1.168,50 €	33.865,00 €	1.168,60 €
2. Grundstücke mit Wohnbauten	14.362.619,91 €	- €	- €	- €	5.177.417,51 €	9.185.202,40 €	168.484,00 €
3. Grundstücke mit anderen Bauten	178.200,60 €	- €	- €	- €	44.550,60 €	134.680,25 €	17.820,00 €
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	159.577,98 €	38.645,40 €	10.160,39 €	- €	138.070,99 €	49.992,00 €	11.582,40 €
<b>B. Finanzanlagen</b>	612,76 €	- €	260,76 €			352,00 €	
<b>Gesamtsumme</b>	<b>14.701.011,25 €</b>	<b>73.679,00 €</b>	<b>10.421,15 €</b>	<b>- €</b>	<b>5.361.207,60 €</b>	<b>9.404.091,65 €</b>	<b>199.055,00 €</b>

Bei „Andere Finanzanlagen“ handelt es sich um die Geschäftsguthaben bei der Genobank Mainz eG, der Mainzer Volksbank und der Sparda-Südwest eG, Mainz mit einer Haftsumme von insgesamt EUR 502,00.

Die Position „Andere Vorräte“ betreffen die Heizölvorräte mit EUR 23.780,48.

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

Forderungen aus Vermietung	EUR	17.412,09	(Vj. EUR	14.315,93)
Sonstige Vermögensgegenstände	EUR	17.803,33	(Vj. EUR	24.935,41)

Davon Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr EUR 0,00 (Vj. EUR 1.434,14)

## Rückstellungen für Bauinstandhaltung

Stand am 01.01.2009	EUR	8.720,77
Entnahmen	EUR	796,89
Stand am 31.12.2009	EUR	<u>7.923,88</u>

## Sonstige Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für geplante Vermessungen	EUR	40.000,00
Rückstellungen für Prüfungskosten	EUR	16.000,00
Rückstellungen für Jubiläumswwendungen	EUR	1.516,00
Rückstellungen für Beiträge Berufsgenossenschaft	EUR	2.000,00
Rückstellungen für Bilanzierungsaufwand	EUR	<u>12.000,00</u>
	EUR	<u>71.516,00</u>
		=====

Die nicht passivierungspflichtigen finanziellen Verpflichtungen aus Versorgungszusagen wären mit rd. EUR 180.000,00 zu bewerten.

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

( in Klammern Vorjahreszahlen )

Kreditinstituten	5.888.022,09 (6.104.241,38)	230.108,15 (253.449,43)	681.414,54 (785.631,38)	4.976.499,40 (5.065.160,57)	5.888.022,09 (6.055.787,58)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	778.196,56 (799.700,92)	778.196,56 (799.700,92)	0 0	0 0	0 0	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.937,17 (29.433,13)	27.937,17 (29.433,13)	0 0	0 0	0 0	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	42.375,85 (64.707,11)	42.375,85 (64.707,11)	0 (0,00)	0 0	0 0	
Sonstige Verbindlichkeiten	77.177,15 (67.997,07)	77.177,15 (67.997,07)	0 0	0 0	0 0	
Gesamt (Vorjahr)	6.813.708,82 (7.066.079,61)	1.155.794,88 (1.215.287,66)	681.414,54 (785.631,38)	4.976.499,40 (5.065.160,57)	5.888.022,09 (6.055.787,58)	GPR <u>GPR</u>

GPR = Grundpfandrecht

### Sonstige Verbindlichkeiten:

Steuerschulden	EUR	63.567,16
Im Rahmen der sozialen Sicherheit	EUR	0,00
Mitgliederguthaben	EUR	<u>13.609,99</u>
	EUR	77.177,15
		=====

Die Verbindlichkeiten aus Steuern beinhalten die noch nicht verrechnete Kapitalertragsteuer aus der Dividendenzahlung 2007 und 2008. Dem gegenüber besteht bei der Pos. 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.

### D Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

Mieten	EUR	2.074.331,60
Gebühren und Umlagen	EUR	<u>765.982,56</u>
	EUR	2.840.314,16
		=====

In der Gesamtsumme sind EUR 58.128,77 Ausfälle wegen Leerstand enthalten.

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

Bestandserhöhungen	EUR	789.151,46
Bestandsminderungen	EUR	<u>783.500,18</u>
	EUR	5.651,28
		=====

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Erstattung Lohnfortzahlung	EUR	9.650,00
Erträge aus Anlagenverkäufen	EUR	1.810,00
Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückst..	EUR	3.757,00
Eintrittsgelder, Bearbeitungsgebühr	EUR	3.241,38
Erträge früherer Jahre Mieter	EUR	7.553,94
Erträge früherer Jahre Mitglieder	EUR	868,50
Verbrauch von Rückstellungen		
für Bauinstandhaltung	EUR	796,89
Gestattungsgebühren	EUR	<u>184,08</u>
	EUR	27.861,79
		=====

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

Betriebskosten	EUR	737.268,46
Instandhaltungskosten	EUR	<u>578.522,23</u>
	EUR	1.315.790,69
		=====

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

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

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 des Jahresabschlusses 2008 und auch 2009 eine Verbindlichkeit gegenüber dem Finanzamt in Höhe von EUR 36.286,68 zu passivieren.

Mitgliederbewegung	Mitglieder	mit Geschäftsanteilen
Stand am 01.01.2009	3.140	6.494
Abzüglich Tod früherer Jahre	<u>7</u>	<u>13</u>
Berichtigter Vortrag	3.133	6.481
Zugang	102	252
Abgang	<u>111</u>	<u>246</u>
Stand am 31.12.2009	3.124	6.487

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um EUR 386,27 vermindert.

Die Zahl der durchschnittlich 2009 beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigung.	Teilzeitbeschäftigung.
Kfm. Mitarbeiter	3	3
Mitarbeiter im Regiebetrieb	4	
Nebenberufliche Mitarbeiter	<u>7</u>	<u>1</u>
		4

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

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

### **Mitglieder des Vorstandes:**

Maus, Horst (Vorsitzender)  
Dr. Schäfer, Jörg (stellv. Vorsitzender) (bis 22.04.2009)  
Glöckner, Anja (stellv. Vorsitzende) (ab 23.04.2009)  
Krümmelbein, Brunolf  
Christ, Günter  
Lösch, Siegfried (ab 22.04.2009)

### **Mitglieder des Aufsichtsrates:**

Dr. Grimm, Matthias (Vorsitzender)  
Briese, Kirsten (stellv. Vorsitzende)  
Hüttl, Hans-Werner (bis 05.03.2009)  
Pfeil, Joachim  
Pfaff, Arnulf  
Hundhausen, Martin  
Lösch, Siegfried (bis 21.04.2009)  
Huber, Rupert  
Kurz, Claus Jürgen Maria  
Müller, Elfriede (ab 26.06.2009)  
Finger, Martin (ab 26.06.2009)

### F Weitere Angaben

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

Ausschüttung einer Dividende von 4% = EUR 75.391,98

Mainz, den 16.06.2010

Gemeinnützige Wohnstätten-Genossenschaft  
Mainz eG

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 2009 wurden insbesondere der Jahresabschluss 2008, der Wirtschaftsplan 2009, das Risikomanagementsystem, die geplanten Brandschutzmaßnahmen, die neuen Vergaberichtlinien, die geplanten Mieterhöhungen sowie die Berichte des Prüfungsausschusses und des Bauausschusses behandelt.

Der Prüfungsausschuss hat im Geschäftsjahr 2009 mit den ihm zur Verfügung stehenden Mitteln die formelle Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens und des Jahresabschlusses 2008 sowie zum Jahresende den Kassenbestand geprüft. Der Bauausschuss hat die Durchführung von Bauinstandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen beratend begleitet. Im Geschäftsjahr fanden 5 Sitzungen des Aufsichtsrates, 5 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, 4 Prüfungen des Prüfungsausschusses und 6 Prüfungen bzw. Begehungen des Bauausschusses statt (davon 1 gemeinsam mit dem Vorstand).

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2008 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 festzustellen und dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zuzustimmen.

Herr Dr. Grimm, Frau Müller und Herr Pfaff scheiden turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus. Alle drei stehen für eine Wiederwahl zur Verfügung. Herr Hundhausen tritt aus privaten Gründen zurück, Herr Pfeil aus gesundheitlichen Gründen. Für beide muss daher eine Neuwahl erfolgen.

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

Mainz, den 10.05.2010

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates  
Dr. Matthias C. Grimm