



Das unter Denkmalschutz stehende Gesellschaftshaus am Freyaplatz 12 mit zwei Wohnungen und einem Gewerbe wird voraussichtlich bis Ende 2018 für geschätzte 1 Mio. Euro umfassend saniert.



Geschäftsbericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2017

Allgemeine Rahmenbedingungen

Laut den amtlichen Gutachterausschüssen flossen im Vorjahr 2016 eine Rekordsumme von 237,5 Milliarden Euro in Immobilien und Bauflächen. Allein der Anteil für Wohnimmobilien betrug knapp 156 Milliarden Euro. Die Nachfrage wächst umso stärker, je mehr Geld vorhanden ist und angesichts der Niedrigzinsen angelegt werden muss. Der Zusammenhang zur Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) ist eindeutig. Immer mehr verzinste Sparprodukte laufen aus und die Null- und Negativzinsen machen eine Neuanlage unattraktiv. Aktien kommen für die meisten Deutschen nicht in Frage, und so ist eben die Immobilie als Geldanlage gefragt. Die gilt als sicher und attraktiv, obwohl sie das längst nicht immer ist.

Diese Entwicklung hat mittel- bis langfristig auch Auswirkungen auf die Mieten, die allerdings im Jahr 2017 deutschlandweit lediglich um 1,6 Prozent gestiegen sind. Denn es gibt nicht nur boomende Großstädte, sondern auch periphere Regionen, die mit Leerstand und sinkenden Preisen kämpfen. Der Anteil der Mieten am Einkommen hat sich in den vergangenen zehn Jahren kaum verändert. Er liegt weiterhin bei rund einem Drittel des Haushaltsgesamtbudgets.

Auch die Einkommen der Deutschen sind gestiegen. Die Menschen profitieren von der allgemein guten Konjunktur der Volkswirtschaft. Steuereinnahmen, Beschäftigung und Exporte markieren allesamt Höchststände. Und so soll es nach Ansicht der Forschungsinstitute und staatlichen Prognostiker weitergehen. Vereinzelt melden sich aber auch Skeptiker zu Wort, die eine „Überhitzung“ wahrnehmen. Die Kapazitäten seien „bereits merklich über normal“ ausgelastet, was insbesondere auf dem Bau zu beobachten sei. Die gesamtwirtschaftliche Überauslastung steige weiter. Damit würden auch die Risiken eines Konjunkturumschwungs steigen. Da die EZB nicht nur Deutschland, sondern die gesamte Eurozone im Blick hat, wird sich an deren geldpolitischen Kurs aber wohl in Kürze nichts ändern.

In Mannheim beobachten wir weiterhin einen Bauboom, der nicht zuletzt auch durch die Vermarktung der Konversionsflächen befeuert wird. Die Grundstückskosten steigen weiter. Es ist schon janusköpfig, dass städtische Flächen zum Höchstgebot an Investoren verkauft werden und sich hinterher darüber beschwert wird, dass es zu wenig bezahlbare Wohnungen gibt.

Im Gegensatz zu den Bevölkerungsprognosen der Stadt Mannheim, die von deutlichen Steigerungen ausgehen, veröffentlichte die Stadt Zahlen der wohnberechtigten Bevölkerung für die Jahre 2015 und 2016. Danach ergab sich überraschenderweise ein leichter Rückgang um 1.551 Menschen auf 336.368.

Aktuell wird in der Politik um eine Neubewertung der Grundsteuer gerungen. In ihrer aktuellen Form ist sie wahrscheinlich verfassungswidrig. Es spricht viel dafür, dass eine Neuregelung sich ausschließlich an den Wert des Grundstücks anlehnt. Ohne eine gleichzeitige Änderung der Steuermesszahl und der Hebesätze würde dieser Ansatz zu einer Grundsteuerkostenexplosion führen, die in keinem Verhältnis mehr zur Leistung der Kommune für die Grundstücke steht. Bisher dürfen die Kommunen die Hebesätze völlig autonom bestimmen. Das hat auch in Mannheim dazu geführt, dass diese besonders hoch sind. Eines ist also jetzt

*Es macht mehr Freude,
Menschen zu verstehen,
als sie zu richten*

- Stefan Zweitig -

Termine bitte vormerken

Spiel- & Sportplatzfest am 5. Mai 2018
48er-Platz, Elterninitiative zu Erhalt des 48er
Spiel- und Sportplatz Almenhof

Sollen wir auch Ihre Termine von Veranstaltungen usw., die auch für andere Mitglieder interessant sind, veröffentlichen? Dann geben Sie uns bitte Bescheid!

weitere Termine finden Sie unter www.gartenstadt-genossenschaft.de

In dieser Ausgabe

Geschäftsbericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2017

| | |
|------------------------------|-------|
| Allgemeine Rahmenbedingungen | 1 - 2 |
| Bautätigkeit | 2 |
| Vertreterwahl 2018 | 2 |
| Wohnungsbewirtschaftung | 3 |
| Spareinrichtung | 3 |
| Wirtschaftliche Lage | 4 |
| Mitglieder | 4 |
| Verwaltung | 4 |
| Vertreterversammlung | 4 |

Geänderte Öffnungszeiten: Osterfeiertage

Liebe Mitglieder,

am **Gründonnerstag, den 29. März 2018** ist unsere Geschäftsstelle ab 12 Uhr geschlossen.

Am **Dienstag, den 03. April 2018** sind wir wieder wie gewohnt für Sie da!

Wir wünschen Ihnen und Ihren Familien bunte Osterfeiertage!

Ihre Gartenstadt-Genossenschaft
Mannheim eG

EIN GEWINN FÜR ALLE

Die Genossenschaften

Impressum

Herausgeber:
Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG
K 2,12-13, 68159 Mannheim

info@gartenstadt-genossenschaft.de

Tel.: 06 21 / 1 80 05-0,
Fax: 06 21 / 1 80 05-48

V.i.S.d.P.: Wolfgang Pahl



www.gartenstadt-genossenschaft.de

Unsere Öffnungszeiten

vormittags:
Montag bis Freitag 8.00 - 12.00 Uhr

nachmittags:
Montag bis Mittwoch 13.00 - 16.30 Uhr,
Donnerstag 13.00 - 18.00 Uhr

schon sicher: Die reformierte Grundsteuer wird für die Mitglieder nicht günstiger, sondern in Einzelfällen deutlich teurer.

Die Einführung der neuen Wertstofftonne durch die Stadt Mannheim beschäftigte uns bis zum Jahresende 2017, damit endlich überall die richtige Anzahl von Mülltonnen vorhanden war. Die Bewohner zahlen nun für die Verwertung des Plastikmülls an das duale System über das jeweilige Kaufprodukt und für 38 Prozent unserer Wohnungen zusätzlich den Aufpreis für die bisher übliche Zweiwochenleerung. Der Genossenschaft sind allein für die Erweiterung der Müllplätze Kosten in Höhe von 492 Tausend Euro entstanden.

Trotz Baubooms gehen etwa drei Viertel der Investitionen in Deutschland in den Bestand, nur ein Viertel in den Neubau. Wir sanieren in unseren Bestandsobjekten mit Augenmaß, entsprechend des lateinischen Wortursprungs „sanare“ heilen. Jeder Umbau soll eine Verbesserung bewirken.

Bautätigkeit

Die Bautätigkeit der Genossenschaft beschränkt sich seit über 10 Jahren bewusst auf den eigenen großen Wohnungsbestand. Betrachtet man allein das Baualter der Genossenschaftsanwesen, ist für jeden nachvollziehbar, warum der Vorstand diesen Schwerpunkt gesetzt hat.

Unter anderem wurden besonders erwähnenswerte Objekte im Berichtsjahr verbessert bzw. sind noch in der Modernisierungsphase:

Unter den Birken 10 (Baujahr 1922): Das technisch nicht mehr nutzbare denkmalgeschützte Einfamilienhaus in der Gartenstadtsiedlung wurde mit Neubaucharakter wiederhergestellt. Die Kosten belaufen sich voraussichtlich auf insgesamt 437 Tausend Euro.

Freyaplatz 12 (Baujahr 1926): Das unter Denkmalschutz am Freyaplatz in der Gartenstadt stehende Gesellschaftshaus mit zwei Wohnungen und einem Gewerbe wird umfassend bis voraussichtlich Ende des laufenden Jahres saniert. Der Kostenaufwand wird geschätzt 1 Mio. Euro betragen.

Schlettstadter Straße 41-43 (Baujahr 1928): Diese Anwesen im Stadtteil Friedrichsfeld mit 12 Wohnungen erhalten ein Wärmedämmverbundsystem, neue Fenster und Eingangstüren. Der Keller wurde abgedichtet. Wir rechnen mit Gesamtkosten in Höhe von 405 Tausend Euro.

Feudenheimer Grün 24-30 (Baujahr 1936): Auch diese Objekte im Stadtteil Feudenheim mit insgesamt 10 Wohnungen sollen eine komplette neue Fassade mit Wärmedämmung, neue Fenster und ein neues Dach erhalten. Zudem wird der Keller abgedichtet. Die Schätzkosten betragen voraussichtlich 500 Tausend Euro.

August-Bebel-Straße 26-34 (Baujahr 1953): Diese unter Denkmalschutz stehenden Mehrfamilienhäuser auf dem Almenhof mit 15 Wohnungen erhielten eine neue nun wärmedämmte Fassade und ein neues ebenfalls gedämmtes Dach. Die Fenster- und Fensterläden sowie die Eingangstüren wurden nach historischen Vorbildern erneuert. Im laufenden Jahr erhalten die Wohnungen bisher nicht vorhandene neue Balkone. Die bisherigen Kosten belaufen sich auf 660 Tausend Euro.

Sylter Weg 13-21 (Baujahr 1956): Diese Objekte im Stadtteil Gartenstadt mit insgesamt 42 Wohnungen werden über die nächsten Jahre vollständig umgestaltet. Zunächst werden die Gasetagenheizungen in den Wohnungen auf zentrale Fernwärme umgestellt. Danach erhalten auch diese Häuser eine neue wärmedämmte Außenhülle mit neuem Dach und neuen Fenstern. Im dritten Schritt werden bisher nicht vorhandene neue Balkone an die Wohnungen angebaut. Über mehrere Jahre sind dafür insgesamt 1,3 Mio. Euro kalkuliert.

Werderplatz 12 und Viktoriastraße 14 (Baujahr 1956): Diese Häuser im Stadtteil Oststadt mit insgesamt 14 Wohnungen erhielten neue Haustür- und Treppenhausfensterelemente. Die Kosten beliefen sich auf 53 Tausend Euro.

Planetenweg 1-3 und 2-6 (Baujahr 1964): Diese Häuser im Stadtteil Käfertal mit 20 Wohnungen erhielten für 330 Tausend Euro eine Wärmedämmhülle, ein gedämmtes Dach, neue Balkongeländer und -böden sowie neue Vordächer.

Brandenburger Straße 42 (Baujahr 1969): Die kostenintensive Strang- und Bädersanierung in dem 14-stöckigen Hochhaus im Stadtteil Vogelstang mit 66 Wohnungen konnte nach dreijähriger Sanierungszeit erfolgreich abgeschlossen werden. Bis auf den Küchenstrang wurden sämtliche Warmwasser- und Kaltwasserleitungen, Abwasserleitungen und Heizleitungen sowie Elektroleitungen neu installiert. Es entstanden neue Bäder einschließlich der Lüftungsanlage. Im Berichtsjahr sind insgesamt Kosten in Höhe von 1,4 Mio. Euro entstanden.

Am Schulgarten 6 (Baujahr 1975): Hier ist der Aufzug für die 17 Wohnungen im Stadtteil Herzogenried mit einem Kostenvolumen von 55 Tausend Euro modernisiert worden.

Am Schulgarten 10 (Baujahr 1975): Der Hauseingangsbereich dieses Anwesens im Stadtteil Herzogenried mit 25 Wohnungen wird aufwendig neugestaltet. Dafür sind Kosten in Höhe von 65 Tausend Euro vorgesehen.

Am Steingarten 3 (Baujahr 1975): Dieses größere Gebäude im Stadtteil Herzogenried mit 38 Wohnungen erhielt ein neu gedämmtes Dach und eine Giebelämmung. Die Kosten belaufen sich auf 285 Tausend Euro.

Am Weingarten 11-17 (Baujahr 1976): In diesem Anwesen im Stadtteil Herzogenried mit 35 Wohnungen wurden die Fenster mit einem Aufwand von 231 Tausend Euro erneuert.

Korbangel 62-68 (Baujahr 1981): In diesem Gebäudekomplex im Stadtteil Käfertal mit 40 Wohnungen wurde das Dach aufwendig einschließlich verstärkter Wärmedämmung und Verlegung der Regenentwässerung nach außen saniert. Nach den Restarbeiten ist mit einem Aufwand von insgesamt 400 Tausend Euro zu rechnen.

Neben diesen Einzelprojekten hatten wir im Geschäftsjahr 149 freigeordnete Wohnungen, die mit einem Aufwand von ca. 6,4 Mio. Euro umfassend saniert wurden. Das entspricht einem durchschnittlichen Kostenaufwand je Wohnung von 42,7 Tausend Euro. Im Vorjahr waren es 143 Wohnungen für insgesamt 8,2 Mio. Euro.

Dieser Aufwand ist nicht planbar, da wir im Vorhinein nicht wissen können, wie viele Wohnungen freigezogen werden und welcher Sanierungsaufwand für die einzelnen Wohnungen entstehen wird. Im Vergleich zum Vorjahr war eine Kostenreduzierung in Höhe von rund 15 Tausend Euro je Wohnung festzustellen.

Generell gilt, dass wir freiwerdende Wohnungen mit einem Baualter von 40 Jahren und mehr – also Wohnungen bis zum Jahr 1977 – in der Regel nicht ohne grundlegende Instandhaltung oder Modernisierung an die Mitglieder zur neuen Nutzung weitergeben. Allein davon haben wir 3.531 Einheiten – also 84 Prozent unseres Wohnungsbestands. Der gute Modernisierungszustand dieser Wohnungen wächst so kontinuierlich von Jahr zu Jahr.

Wenn wir schon nicht Neubauten errichten, so streben wir bei diesen Sanierungen zumindest Neubaucharakter an. Das heißt, die Wohnungen sollen so attraktiv sein, dass sie mit Neubauten auch konkurrieren können und möglichst Jahrzehnte lang nachgefragt werden. Wir nehmen teilweise auch Grundrissveränderungen oder Zusammenlegungen von Wohnungen vor. So kann der Aufwand für eine Wohnung in Einzelfällen bis zu 100 Tausend Euro betragen.

Alle Baukosten zusammen betragen 16,3 Mio. Euro (Vorjahr 17 Mio. Euro). Das stellt abermals eine eindrucksvolle Bestätigung unserer strategischen Ausrichtung dar. Das gute Wohnen, also die Förderung der Mitglieder, steht im Mittelpunkt unseres Handelns und gerade nicht eine Renditeerwartung.

Zusätzliche Neubautätigkeit spielt in der Genossenschaft schon seit Jahren keine nennenswerte Rolle mehr. Die Genossenschaft besitzt allerdings in Seckenheim-Südwest ein unbebautes Grundstück mit 3.699 Quadratmetern, das wir noch entwickeln werden.

Vertreterwahl 2018

Wie in mehreren Ausgaben unserer Mitgliederzeitung angekündigt, sind in diesem Jahr gemäß Satzung und Wahlordnung die Vertreter und Ersatzvertreter neu zu wählen. Wir haben Ihnen daher in der Januar- und Februarausgabe die vom Wahlausschuss aufgestellte Wahlkarte zur Kenntnis gegeben. Weitere Wahllisten sind von den Mitgliedern nicht eingereicht worden. Aus diesem Grund steht nur die vom Wahlausschuss vorgelegte Liste zur Wahl.

Die Wahl zur Vertreterversammlung findet am 12.4.2018 von 8 - 12 Uhr und 13 - 16.30 Uhr im EG des Verwaltungsgebäudes, K2, 12-13, 68159 Mannheim (Sparabteilung) statt.

Wir bitten die Mitglieder, rege von ihrem Wahlrecht Gebrauch zu machen und zur Wahl das Mitgliedsbuch bzw. die von uns ausgestellte Bestätigung der Mitgliedschaft oder den Personalausweis mitzubringen.

Vertreterliste nach Wohngebieten 2018:

| | | | |
|---|--|---------------------------|------------------------|
| Almenhof / Niederfeld / Oststadt | Friedrichsfeld / Rhein-Neckar-Kreis | Käfertal / Waldhof | Unversorgt |
| Beckmann, Sigrid | Blichmann, Michael | Assel, Heinz | Aust, Bernd |
| Frey, Brunhilde | Glade, Ursula | Fahnenschreiber, Margit | Bauer, Marianne |
| Großstück, Heiko | Hochadel, Wolfgang | Fischer, Ursula | Böhringer, Elke |
| Gutjahr, Dieter | Klingmann, Hans Dieter | Glücklich, Lidia | Burkhardt, Joshua |
| Oslsla, Frank | Mohr, Elfriede | Ihrig, Andreas | Daum, Ralf |
| Patzschewitz, Hansdieter | Link, Dieter | Müller, Marko | Decker, Günter |
| Rode, Harald | Wolf, Dieter | Naber, Florian | Eckel, Rolf |
| Unger, Kerstin | | Nemec, Manuel | Egeler, Günter |
| Vögtel-Maier, Gabriele | Gartenstadt | Nord, Lieselotte | Egermann, Heinz |
| | Baus, Ludwig | Roskosch, Heinrich | Essenpreis, Rüdiger |
| | Brückl, Cornelia | Wilk, Eugen | Fellhauer, Roland |
| | Fath, Heidi | Rheinau | Fix, Katrin |
| | Favaro, Michelle | Campioni, Elke | Gammer, Bernhard |
| | Fränkle, Hannelore | Dohn, Winfried | Giereth, Michael |
| | Hinckel, Sebastian | Heydemann, Ernst | Girolami, Wolfgang |
| | Klindert Weber, Ursula | Vogelstang | Gorka, Waltraud |
| | Knoch, Michael | Arnold, Birgit | Güngör, Kenan |
| | Of, Manfred | Brückner, Barbara | Joho, Angelika |
| | Pahl, Jürgen | Deister, Ute | Kreis, Oskar |
| | Herzogenried / Neckarstadt / Feudenheim | Freyer, Jens Ole | Lederle, Karl |
| | Bröhan, Frank | Kesy, Walter | Meinl, Eberhard |
| | Dörner, Elke | Schröter, Anita | Metzner, Sabrina |
| | Fröhlich, Barbara | Steiner, Günther | Oberschmidt, Lothar |
| | Gladrow, Norbert | Straßner, Martin | Pitz, Andreas |
| | Kierdorf, Christian | Ziegler, Uwe | Plachky, Jürgen |
| | Kübler, Doris | | Redlich, Mark |
| | Müller, Christian | | Sanden-Schäfer, Sabine |
| | Ortmann, Viktoria | | Schmitt, Klaus Dieter |
| | Rahn, Thomas | | Schwind, Maximilian |
| | Zimmermann, Martin | | Troche, Randolph |
| | | | Ulbrich, Wolfgang |
| | | | Weber, Alwin |
| | | | Zuleger, Arnulf |

Wohnungsbewirtschaftung

Die Gartenstadt-Genossenschaft bewirtschaftete im Geschäftsjahr 4.196 Wohnungen und 27 Gewerbeeinheiten in 476 Mehrfamilienhäusern und 634 Einfamilienhäusern. Die aufgezeigten hohen Investitionen fließen ausschließlich in die bestehenden Wohnungen. Die gesamte Wohnfläche nahm um 230 auf 310.007 Quadratmeter zu.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 73,01 Quadratmeter.

3.845 Genossenschaftswohnungen verfügen über einen Balkon oder einen Garten. Das sind knapp 92 Prozent aller Wohnungen.

53 unserer Mehrfamilienhäuser sind mit einem Aufzug ausgestattet. Das ist immerhin ein Anteil von 11 Prozent. Wir sind bestrebt, diesen Anteil insbesondere für Wohnhäuser mit 5 Stockwerken zu erhöhen.

Nach der Anzahl der Zimmer ordnet sich der Wohnungsbestand der Genossenschaft wie folgt:

| Wohnungsgröße | Spanne in qm | Anzahl der Wohnungen | v.H. |
|-------------------------------|--------------|----------------------|--------------|
| Einzimmerwohnungen | 19 – 95 | 298 | 7,1 |
| Zweizimmerwohnungen | 36 – 110 | 1.792 | 42,7 |
| Dreizimmerwohnungen | 53 – 150 | 1.400 | 33,4 |
| Vierzimmerwohnungen | 67 – 169 | 501 | 11,9 |
| Fünfstückwohnungen und größer | 76 – 170 | 205 | 4,9 |
| gesamt | | 4.196 | 100,0 |

Im Berichtsjahr vergab der Vorstand 277 frei gewordene Wohnungen neu (Vorjahr 262). Bei 59 Wohnungen wechselten die Mitglieder von der bisherigen in eine bedarfsgerechtere Genossenschaftswohnung. Über das gesamte Jahr betrachtet standen aber auch 255 Wohnungen sowie eine Gewerbeeinheit vorübergehend leer (Vorjahr 229 Wohnungen, 1 Gewerbe). Ganz überwiegend ergaben sich Verzögerungen beim Neubezug durch umfassende Modernisierungsarbeiten in den Wohnungen bzw. Gewerbeobjekten. Der Genossenschaft entstanden dadurch Erlösschmälerungen von 402 Tausend Euro (Vorjahr 349 Tausend Euro).

In zwei Fällen war die Genossenschaft gezwungen, das Nutzungsverhältnis nicht nur fristlos zu kündigen, sondern tatsächlich auch zu beenden. Insgesamt belaufen sich noch bestehende Forderungen gegenüber Wohnungsnutzern auf 80 Tausend Euro (Vorjahr 98 Tausend Euro), wobei 58 Tausend Euro schon beendete Nutzungsverhältnisse betreffen. Aufgrund von Zahlungsausständen von Mitgliedern wurden 519 Mahnungen (Vorjahr 527) verschickt.

60 Prozent der von den wohnenden Mitgliedern erzielten Erträge aus den Nutzungsgebühren haben wir unmittelbar für den Instandhaltungsaufwand verwendet. Die aktivierten Modernisierungsmaßnahmen werden indirekt über die Abschreibungen mit 14 Prozent der Nutzungsgebühren finanziert. Insgesamt flossen damit 74 Prozent der Erträge zurück in die Wohnungen.

Aus der Hausbewirtschaftung ergab sich im Vergleich zum Vorjahr folgender Ertrag und Aufwand:

| | 2017 | | 2016 | | Veränderungen T€ |
|--|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------------|
| | T€ | v.H. | T€ | v.H. | |
| Erträge | | | | | |
| Nutzungsgebühren | 21.909 | 74,5 | 21.344 | 74,0 | 565 |
| Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten | 7.443 | 25,3 | 7.453 | 25,8 | - 10 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | 65 | 0,2 | 54 | 0,2 | 11 |
| Sonstiges | 4 | 0,0 | 3 | 0,0 | 1 |
| | 29.421 | 100,0 | 28.854 | 100,0 | 567 |
| Aufwendungen | | | | | |
| Betriebs- und Heizkosten | 7.893 | 26,8 | 7.855 | 27,2 | 38 |
| Instandhaltungskosten | 13.089 | 44,5 | 12.718 | 44,1 | 371 |
| Abschreibungen auf Wohnbauten | 2.965 | 10,1 | 4.833 | 16,7 | - 1.868 |
| Abschreibungen auf Mietforderungen | 41 | 0,1 | 8 | 0,0 | 33 |
| Löhne für Hausmeister | 26 | 0,1 | 26 | 0,1 | 0 |
| Zinsen für Spareinlagen, Sparbriefe (anteilig) | 113 | 0,4 | 156 | 0,5 | - 43 |
| Sonstiges | 92 | 0,3 | 82 | 0,3 | 10 |
| | 24.219 | 82,3 | 25.678 | 88,9 | - 1.459 |
| | 5.202 | 17,7 | 3.176 | 11,1 | 2.026 |

Die Gesamtinvestitionen in Instandhaltung und Modernisierung wurden in der Genossenschaft weiterhin bewusst nicht über eine gesetzlich mögliche und durchaus bei anderen Wohnungsunternehmen übliche, direkte Erhöhung auf die begünstigten Nutzer umgelegt. Diese Kosten wurden vielmehr im Sinne der genossenschaftlichen Solidarität von allen Mitgliedern gemeinsam geschultert. Der einzelne Wohnungsnutzer profitiert so von einem sich erhöhenden Qualitäts- und Ausstattungsstandard, ohne aber dramatische Erhöhungen der Nutzungsgebühren befürchten zu müssen. Dem entspricht, dass die Wohnungsnutzer in der Modernisierungszeit keine Minderungen vornehmen.

Trotz des sehr hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwands und entsprechendem Ausstattungsniveau blieb deshalb die durchschnittliche Nutzungsgebühr von 5,69 Euro pro Quadratmeter im Berichtsjahr immer noch um etwa 20 Prozent unter der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete des Mannheimer Miet spiegels von 7,05 Euro pro Quadratmeter. Dieser wurde letztmals im Jahr 2016 neu erstellt.

Die Preisspanne bei den Genossenschaftswohnungen erstreckt sich je nach Wohnwert, Ausstattung, Komfort etc. wie folgt:

| Grundnutzungsgebühr je qm Wohnfläche im Monat | am 31.12.2017 Wohnungen | v.H. |
|---|-------------------------|--------------|
| bis 4,00 € | 535 | 12,7 |
| von 4,01 € bis 5,00 € | 218 | 5,2 |
| von 5,01 € bis 6,00 € | 1.586 | 37,8 |
| von 6,01 € bis 7,00 € | 1.452 | 34,6 |
| ab 7,01 € bis 8,00 € | 335 | 8,0 |
| ab 8,01 € bis 12,00 € | 70 | 1,7 |
| Gesamt | 4.196 | 100,0 |

Neben der Grundnutzungsgebühr hatte die Genossenschaft auch über die Betriebskosten als Treuhänder für die Wohnungsnutzer abzurechnen. Diese betragen im Abrechnungsjahr 2017 durchschnittlich 2,25 Euro pro Quadratmeter im Monat (Vorjahr 2,49 Euro pro Quadratmeter). Das sind 28 Prozent der gesamten monatlichen Nutzungsgebühr der Mitglieder. Der Rückgang der durchschnittlichen Nebenkosten um 0,24 Euro pro Quadratmeter ist auf den milderen Winter einhergehend mit durchschnittlich geringeren Heizkosten zurückzuführen.

Spareinrichtung

Als Folge der Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank gibt es für Geldanlagen keine Zinsen mehr. Vielmehr haben die Geschäftsbanken nunmehr Gebühren und Strafzinsen eingeführt. Wir stehen vor der paradoxen Situation, dass die Banken unsere flüssigen Mittel nicht mehr haben wollen. Deshalb sind wir in Zukunft bestrebt, unsere Verbindlichkeiten aus Spareinlagen abzubauen. Im Geschäftsjahr 2017 förderte die Genossenschaft ihre Mitglieder immerhin noch mit Zinsgutschriften über 125 Tausend Euro. Das Volumen der Spareinlagen nahm trotz Einrechnung der Zinsen um knapp 1 Prozent ab.

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

| | Spareinlagen T€ | Sparbriefe T€ | Summe T€ |
|-------------------------------------|--------------------|------------------|---------------|
| Stand 01.01.2017 | 51.822 | 10 | 51.832 |
| Zugänge durch | | | |
| Einlagen einschließlich Umbuchungen | 4.949 | 0 | 4.949 |
| Zinsgutschriften | 125 | 0 | 125 |
| | 56.896 | 10 | 56.906 |
| Rückzahlungen einschl. Umbuchungen | - 5.119 | 0 | -5.119 |
| Stand 31.12.2017 | 51.777 | 10 | 51.787 |

Die Sparer hatten ihre Gelder zum 31. Dezember 2017 wie folgt angelegt:

| Kontenstand | Konten Anzahl | Anlagenbetrag |
|----------------|---------------|------------------|
| bis 2.500 € | 5.281 | 2.937 T€ |
| bis 5.000 € | 599 | 2.107 T€ |
| bis 10.000 € | 628 | 4.435 T€ |
| bis 50.000 € | 950 | 19.377 T€ |
| bis 100.000 € | 170 | 11.336 T€ |
| über 100.000 € | 79 | 11.595 T€ |
| | 7.707 | 51.787 T€ |

Die Spareinrichtung dient den Mitgliedern zur eigenen Förderung und zur Förderung der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit der Genossenschaft. Die Spargelder versetzen die Genossenschaft in die gute Lage, unabhängig von Krediten und den damit verbundenen Kosten des Kapitalmarktes die großen Modernisierungen stemmen zu können. Durch die erheblichen Investitionen bleibt der Wohnungsbestand der Genossenschaft werthaltig und sorgt so wiederum für die Sicherheit der Spargelder. Der Immobilienbestand der Genossenschaft sichert die Gelder der Sparer um ein Vielfaches ab.

Wir unterliegen zudem der Bankenaufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen. Die im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. zusammengeschlossenen 47 Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung haben außerdem eine Selbsthilfe-Sicherungseinrichtung. Ausschließlicher Zweck der Selbsthilfeeinrichtung ist es, die Spareinlagen der Sparer zu sichern. Dafür leisten die angeschlossenen Wohnungsgenossenschaften jährliche Beiträge. Besteht die Gefahr, dass eine Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung die Verpflichtungen aus den Einlagen nicht erfüllen kann, so kann der GdW den Selbsthilfefonds im Rahmen des Statuts und im Interesse des Vertrauens in die angeschlossenen Wohnungsgenossenschaften einsetzen. Ein formeller Rechtsanspruch auf Sicherung besteht jedoch nicht.

Wirtschaftliche Lage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft ist stabil und hat sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt verändert:

| | 31.12.2017 | | 31.12.2016 | | Veränderungen T€ |
|-----------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|---------------------|
| | T€ | v.H. | T€ | v.H. | |
| Sach- u. Finanzanlagevermögen | 100.367 | 77,8 | 101.034 | 79,8 | - 667 |
| Noch abzurechnende Betriebskosten | 6.524 | 5,1 | 6.670 | 5,3 | - 146 |
| Forderungen | 527 | 0,4 | 535 | 0,4 | - 8 |
| Flüssige Mittel | <u>21.508</u> | <u>6,7</u> | <u>18.360</u> | <u>14,5</u> | <u>3.148</u> |
| | 128.926 | 100,0 | 126.599 | 100,0 | 2.327 |
| Rückstellungen | 8.339 | | 7.537 | | 802 |
| Erhaltene Anzahlungen | 7.316 | | 7.457 | | - 141 |
| Spareinlagen, Sparbriefe | 51.787 | | 51.832 | | - 45 |
| Übrige Verbindlichkeiten | <u>2.238</u> | | <u>1.938</u> | | <u>300</u> |
| | 69.680 | | 68.764 | | 916 |
| Reinvermögen | 59.246 | | 57.835 | | 1.411 |
| und zwar: | | | | | |
| Geschäftsguthaben | 14.526 | | 14.532 | | - 6 |
| Rücklagen | 44.152 | | 42.713 | | 1.439 |
| Bilanzgewinn | <u>568</u> | | <u>590</u> | | <u>- 22</u> |
| | 59.246 | 45,9 | 57.835 | 45,7 | 1.411 |

Die Bilanzsumme erhöhte sich um 2.327 Tausend Euro hauptsächlich aufgrund höherer flüssiger Mittel und geringerer planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen im Anlagevermögen von 2,9 Mio. Euro.

Die langfristige Finanzierung allein der Sachanlagen ist in folgender Aufstellung ersichtlich:

| | 31.12.2017 | | 31.12.2016 | |
|--------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| | T€ | v.H. | T€ | v.H. |
| Eigenkapital | 59.245 | 63,0 | 57.835 | 61,6 |
| Spareinlagen, Sparbriefe | <u>34.840</u> | <u>37,0</u> | <u>35.998</u> | <u>38,4</u> |
| | 94.085 | 100,0 | 93.833 | 100,0 |

Die Genossenschaft bedarf keiner Darlehen.

Die Ertragslage der Genossenschaft wurde wiederum ganz überwiegend von der Bewirtschaftung des Wohnungsbestands bestimmt. Die Erträge führten im Vergleich zum Vorjahr zu folgenden Ergebnissen bzw. wurde folgende Planung für das Jahr 2018 aufgestellt:

| | 2017 | 2016 | Veränderungen | 2018 |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| | T€ | T€ | T€ | Planzahlen T€ |
| Betriebsbereiche | | | | |
| Hausbewirtschaftung | 5.203 | 3.176 | 2.027 | 4.171 |
| Betreuungstätigkeit | 18 | 23 | - 5 | 18 |
| Kapitalwirtschaft | <u>429</u> | <u>324</u> | <u>105</u> | <u>194</u> |
| | 5.650 | 3.523 | 2.127 | 4.383 |
| Verwaltungskosten | <u>- 2.923</u> | <u>- 2.136</u> | <u>- 787</u> | <u>- 3.280</u> |
| | 2.727 | 1.387 | 1.340 | 1.103 |
| Sonstige Geschäftstätigkeit | - 503 | - 199 | - 304 | - 200 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | <u>- 256</u> | <u>- 253</u> | <u>- 3</u> | <u>- 250</u> |
| Jahresüberschuss | 1.968 | 935 | 1.033 | 653 |
| Einstellung Rücklagen | <u>- 1.400</u> | <u>- 345</u> | <u>- 1.055</u> | <u>0</u> |
| Bilanzgewinn | 568 | 590 | - 22 | 653 |

Für dieses Geschäftsjahr kann wieder ein Gewinnanteil für jedes Mitglied in der laut Satzung höchst zulässigen Höhe von 4 Prozent der Geschäftsguthaben ausgeschüttet werden.

Auf unsere Website

www.gartenstadt-genossenschaft.de

finden Sie alle Informationen
und das Antragsformular der Selbsthilfe Gartenstadt e.V.



Mitglieder

Die Anzahl der Mitglieder verringerte sich zum Ende des Berichtsjahres um 92 auf 9.127 Mitglieder. Die Genossenschaftsanteile verringerten sich ebenfalls um 364 auf 93.220. Der Vorstand nahm 312 (Vorjahr 311) neue Mitglieder auf.

Den 179 verstorbenen Mitgliedern werden wir ein ehrendes Gedenken bewahren.

149 Mitgliedschaften endeten durch Kündigung, 18 durch Übertragung und 58 durch Ausschluss.

Neue Mitglieder werden grundsätzlich nur aufgenommen, wenn Ihnen eine konkrete Wohnung zugesagt wurde oder sie sich noch im Kindesalter befinden und mindestens ein Elternteil bei uns wohnt. Die Zeichnung zusätzlicher Anteile richtet sich allein nach den Festlegungen für die Überlassung einer Wohnung. Damit soll in der aktuellen Niedrigzinsphase Spekulationen mit Genossenschaftsanteilen vorgebeugt werden.

Wir freuen uns, dass wir viele Mitglieder haben, die mit der Genossenschaft älter geworden sind. Auch in diesem Jahr dürfen wir wieder einige Mitglieder mit der silbernen Ehrenmedaille der Gartenstadt-Genossenschaft für ihre 50-jährige Treue auszeichnen. Im laufenden Jahr sind das in alphabetischer Reihenfolge:

Günter Bayerlein, Klaus-Georg Beiler, Peter Burkhardt, Walter Burkhardt, Dieter Fink, Fritz Glattacker, Friedrich Griesheimer, Peter Gudat, Karl Henninger, Manfred Hertel, Wolfgang Hock, Wolfgang Huber, Ulrike Jäger, Gernot Kandel, Johann Kastl, Herbert Klingmann, Wolfgang Kopp, Richard Krebs, Dieter Krübel, Walter Kurz, Marianne Lerch, Herbert Linder, Christel Lindler, Harald Marz, Werner Moos, Siegfried Mötschl, Volkhard Müller, Karlheinz Neureuther, Regina Pachi, Walter Puchmüller, Uwe Reh, Hugo Schäler, Jürgen Schleyer, Siegfried Schneider, Dieter Schönleber, Hans Schulz, Eckhard Schumacher, Paul Schumann, Peter Sommer, Tekin Tuncay, Hans-Joachim Vorberg, Jens Weidenauer, Helmut Weinzierl, Armin Werry

Hilfe zur Selbsthilfe bietet der Selbsthilfe Gartenstadt e.V. Der 2006 von Mitgliedern der Gartenstadt-Genossenschaft gegründete Verein hat sich zum Ziel gesetzt, die Jugend- und Altenhilfe zu fördern sowie bedürftige Personen zu unterstützen, damit diese möglichst lebenslang eigenständig den Haushalt in der bezogenen Genossenschaftswohnung führen können. Mit Stand vom 31.12.2017 engagieren sich für dieses Ziel 126 Vereinsmitglieder. Der Verein wird durch die von ihm verwaltete Walter-Pahl-Stiftung finanziell begleitet. Wir danken dem Selbsthilfe Gartenstadt e.V., dass er im Berichtsjahr bedürftigen Menschen helfen konnte, und wünschen ihm gutes Gelingen für neue Projekte.

Wir wollen es an dieser Stelle wieder nicht versäumen, den Mitgliedern zu danken, die unermüdet die Nachbarschaftsfeste in den Wohngebieten der Genossenschaft mit Leben erfüllen. Mit diesen Festen werden unsere traditionellen Werte wie Gemeinschaft und Selbsthilfe gepflegt. Die Einnahmen aus dem Almenhoffest standen im Berichtsjahr wieder unterstützend zur Finanzierung der Weihnachtsgeschenke für Mitglieder ab 70 Jahre, der Osterhasen für unsere kleinen Mitglieder und der Seniorennachmittage in Friedrichsfeld und auf dem Almenhof zur Verfügung.

Danken möchten wir auch allen Mitgliedern, die in ihrem Wohnhaus die ehrenamtliche Funktion des Hausverwalters übernommen haben und als Ansprechpartner für die Verwaltung der Genossenschaft zur Verfügung stehen.

Verwaltung

Die Genossenschaftsverwaltung bestand im Berichtsjahr aus 31 Mitarbeitern. Davon waren 25 Mitarbeiter in Vollzeit und 6 Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt. Eine Mitarbeiterin wurde neu eingestellt.

Allen Mitarbeitern sagen wir Dank für ihren Einsatz und die geleistete erfolgreiche Arbeit.

Vertreterversammlung

Die ordentliche Vertreterversammlung am 29. Juni 2017 genehmigte den Jahresabschluss 2016, den Vorschlag zur Gewinnverwendung und beschloss eine 4-prozentige Gewinnausschüttung für die Mitglieder. Die Aufsichtsräte Claudia Holtz, Markus Hör und Dr. Christian Theis wurden in ihren Ämtern bestätigt. Der scheidende Aufsichtsratsvorsitzende Bernd Aust wurde für seine 15-jährige Arbeit, davon 13 Jahre als Aufsichtsratsvorsitzender, mit der silbernen Ehrenmedaille ausgezeichnet. Herr Frank Schöberl wurde neu in den Aufsichtsrat gewählt. Bei der konstituierenden Sitzung nach der Vertreterversammlung wählte der Aufsichtsrat einstimmig Herrn Michael Mechtel zum neuen Aufsichtsratsvorsitzenden.

Wir danken dem Aufsichtsrat für die verantwortungsvolle Wahrnehmung seiner Aufgaben. Auch den Vertretern danken wir für die wichtige Tätigkeit, die sie für die Mitglieder im Rahmen der Vertreterversammlung ausgeführt haben.

Mannheim, den 26. Januar 2018

Der Vorstand
gez. Wolfgang Pahl

gez. Wulf Maesch