



Mannheim-Käfertal, Planetenweg 5-9

## Geschäftsbericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2018

### Allgemeine Rahmenbedingungen

„Bezahlbarer Wohnraum!“ „Mietpreisbremse!“ „Überteuerte Mieten!“ Kaum ein Tag, an dem diese Worte in den Medien nicht geäußert werden. Schaut man jedoch genauer hin, so stellt man bei der Entwicklung der Verbraucherpreise in Deutschland seit dem Jahr 2000 bis ins Jahr 2018 fest, dass beispielsweise die Preise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie um 81 Prozent und die Kosten für Strom sogar um 108 Prozent gestiegen sind. Zum Vergleich hierzu sind die Nettokaltmieten im selben Zeitraum um lediglich 25 Prozent und damit weniger als die Inflation mit 30 Prozent angestiegen.

Natürlich steigen in den nachgefragten Ballungszentren wie den sogenannten Top-7-Städten (Berlin, München, Stuttgart, Hamburg, Frankfurt, Düsseldorf, Köln) mit hoher Nachfrage die Mietpreise stärker an. Im Jahr 2018 sind die Neuvertragsmieten in diesen Städten im Schnitt zwar um 4,2 Prozent gestiegen, im Vergleich zu 2017 mit 5,9 Prozent hat sich jedoch auch hier der Anstieg deutlich abgeschwächt. Dies sind ohnehin eher Ausnahmen. Zum Vergleich: Im Jahr 2018 sind die Nettokaltmieten in ganz Deutschland im Schnitt um 1,6 Prozent gestiegen und lagen damit erneut unterhalb der Inflation mit 1,9 Prozent und dem Preisanstieg für Nahrungsmittel mit 2,5 Prozent.

Trotz der Inflation hatten die Beschäftigten in Deutschland 2018 unter dem Strich mehr Geld zur Verfügung. Der Reallohn stieg im Schnitt um 1 Prozent. Die Nominallöhne legten mit rund 3 Prozent sogar so stark zu, wie seit 2011 nicht mehr.

„Einen solchen Bauboom habe ich in den vergangenen 40 Jahren nicht erlebt!“ Trefflicher als mit diesem Satz des Seniorchefs eines großen Mannheimer Familienunternehmens lässt sich die wirtschaftliche Entwicklung im Immobiliensektor im Jahr 2018

wohl kaum beschreiben. Die Niedrigzinspolitik sowie weiterhin vorhandene Unsicherheiten bei Anlegern und Finanzmärkten führten auch im Berichtsjahr zu einer enormen Attraktivität des Immobiliensektors mit der Folge, dass im Baugewerbe bereits flächendeckend an der Kapazitätsgrenze und oftmals darüber hinaus gearbeitet wird. Diese Überhitzung wirkt sich natürlich auch in finanzieller Hinsicht aus und zwar in Form von drastisch steigenden Preisen, fehlenden Kapazitäten und erheblichem Fachkräftemangel. So stiegen die Preise für den Neubau von Wohngebäuden gegenüber dem Vorjahr im November 2018 um 4,8 Prozent. Das war der stärkste Anstieg im Vorjahresvergleich seit November 2007. Dementsprechend stieg der Umsatz im Bauhauptgewerbe im Oktober 2018 gegenüber dem Vorjahr um 16,8 Prozent.

Diese massive Steigerung der Baukosten in den letzten Jahren führt neben den ebenfalls steigenden Bodenpreisen letztlich dazu, dass die Neubaumieten für die Masse der Bevölkerung am Ende genau die ein bis zwei Euro pro Quadratmeter zu teuer werden. Diese Zahlen bestätigen einmal mehr die seit Jahren gepflegte strategische Ausrichtung der Genossenschaft, zu Gunsten der Bestandsmodernisierung auf zusätzliche Neubauten zu verzichten. Das Leitbild der Genossenschaft, ihren Mitgliedern preiswerten Wohnraum mit hoher Qualität anbieten zu können, wäre durch Neubau schlichtweg nicht zu erreichen.

Wir wollen die Zukunft aus dem Bestand heraus gestalten. Bestand hilft, neuen Flächenverbrauch zu verhindern und vermeidet Ressourcenverbrauch. Die ortsbildprägenden und denkmalgeschützten Genossenschaftshäuser halten einen wichtigen Schlüssel für Identität und das Gefühl von „Heimat“ bereit. Aber das Erbe bringt auch spezielle Herausforderungen bei der Instandhaltung und Modernisierung mit sich. Es gilt den ökonomischen, den ökologischen und den immateriellen Wert unserer unterschiedlichen Genossenschaftshäuser zu erkennen und einzuschätzen. Auf dieser Grundlage sanieren wir mit Augenmaß, um eine attraktive Zukunftsperspektive aus dem Bestand heraus zu entwickeln. Auch den verantwortungsvollen Umgang mit in Gebäuden gebundener, sogenannter grauer Energie kommt angesichts der Klimaziele immer mehr Bedeutung zu. Denn kein Wirtschaftszweig verbraucht so viele Materialien und produziert in Gebäuden so viele Abfälle wie die Bauwirtschaft.

Mannheim bleibt offiziell mit 290.117 Einwohnern lediglich die drittgrößte Stadt in Baden-Württemberg, hinter Stuttgart und Karlsruhe. Die Beschwerde der Stadt Mannheim gegen dieses Ergebnis des Zensus beim Bundesverfassungsgericht blieb vergeblich.

### In dieser Ausgabe

#### Geschäftsbericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2018

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

### Geänderte Öffnungszeiten: Osterfeiertage

Liebe Mitglieder,

**am Gründonnerstag,  
den 18. April 2019 ist unsere  
Geschäftsstelle ab 12 Uhr  
geschlossen.**

Wir wünschen Ihnen frohe Ostern und sind am Dienstag, den 23. April wieder wie gewohnt für Sie da!

*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](http://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

### Termine bitte vormerken

#### Vertreterversammlung

27. Juni 2019, ab 18.00 Uhr

Jüdisches Gemeindezentrum,  
Rabbiner-Grünwald-Platz, F3, 68159 Mannheim

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](http://www.gartenstadt-genossenschaft.de)

Die in 2019 anstehende Reform der Grundsteuer wirft in der aktuellen politischen Diskussion erhebliche Fragen auf. In der Debatte werden Gerechtigkeitsabwägungen angeführt, um sich dann für das teuerste Modell zu entscheiden. Unterstellt wird einfach, dass Menschen mit viel Geld auf dem wertvollsten Grundbesitz leben. Was gerecht klingt, muss aber nicht gerecht sein. Die bisher festgelegten Eckpunkte unter Einbeziehung der Grundstückswerte, des Alters der Gebäude und der Durchschnittsmieten, werden mit hoher Wahrscheinlichkeit einen Anstieg der Grundsteuer und damit einen Anstieg der Mieten gerade in den nachgefragten Ballungsgebieten zur Folge haben. Eben genau die Wohngebiete, die durch die Bundesregierung als Gebiete mit „angespannten Wohnungsmärkten“ eingestuft und mit der sogenannten „Mietpreisbremse“ belegt worden sind! Dabei wird außer Acht gelassen, warum es überhaupt die Grundsteuer gibt. Nach dem allgemeinen Verständnis dient sie dazu, Leistungen der Gemeinden zu finanzieren, für die keine Abgaben erhoben werden. Die sind aber in der Regel unabhängig vom Wert des einzelnen Grundbesitzes. Nur ein wertunabhängiges Flächenmodell garantiert, dass es auch künftig günstige Wohnungen in guten Wohnlagen gibt. Auch der Vorschlag, dieses Paradoxon durch Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer aufzulösen, ist zu kurz gedacht, denn letztlich würde sich dies zwangsläufig in weiter steigenden Mieten widerspiegeln. Zudem wäre dieser Weg wieder verfassungsrechtlich bedenklich, da der Bewohner von der kommunalen Leistung profitiert und nicht der Vermieter, der möglicherweise in einer anderen Stadt wohnt.

Letztlich ist zu befürchten, dass eine solche Ausrichtung der Grundsteuer zu erheblichen Mehrkosten und unverhältnismäßigem verwaltungstechnischem Aufwand führen wird. Ein solcher verwaltungstechnischer Aufwand würde sich nur dann rechtfertigen lassen, wenn eine Ausdehnung der Besteuerung von Immobilien insgesamt unter Einbeziehung der Einkommenssteuer beziehungsweise einer Vermögenssteuer beabsichtigt wäre. Die Orientierung der Grundsteuer an den Bodenrichtwerten wäre die Einführung einer Vermögenssteuer quasi durch die Hintertür. Die Folge: Attraktive Wohnlagen werden sich weiter verteuern und damit für Normalverdiener noch weniger finanzierbar werden. Eine immer stärkere Teilung in „arme“ und „reiche“ Wohngebieten wäre das Resultat. Wir werden beobachten, wie die Politik sich in dieser Frage positionieren wird.

Nachdem die Konversionsflächen von der Stadt Mannheim zum größten Teil vermarktet wurden, will die Stadtverwaltung nun mit der Einführung einer „Sozialquote“ besonders sozial auftreten. Der Gemeinderatsbeschluss ist, wenn auch knapp, schnell getroffen, denn es kostet den Stadthaushalt nichts. Ein Blick in die Vergangenheit lehrt, dass in kurzer Zeit für diese Wohnungen eine hohe Fehlbelegung entsteht, weil Menschen, die gar nicht mehr bedürftig sind, trotzdem in preisgebundenen Wohnungen bleiben. Wird nun die Stadt in diesen „Sozialgebäuden“ jeden neu abgeschlossenen Mietvertrag kontrollieren, um die Einhaltung der Miethöhe von 7,50 Euro pro Quadratmeter zu überprüfen? Da die Stadt diese Wohnungen auch nicht subventioniert, zahlen folglich die übrigen 70 Prozent der Wohnungsnutzer entsprechend noch höhere Mieten. Ist das sozial?

Eine wichtige Frage hat auch das Amtsgericht Mannheim derzeit zu beantworten. Denn hier wurde Klage gegen den in 2018 neu aufgelegten Mietspiegel erhoben und nun soll ein Gutachter klären, ob eben dieser Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde, also ob das Verfahren für die Erhebung der notwendigen Daten korrekt war. Aus unserer Sicht eine richtige Überprüfung, bedeutet die aktuelle Version des Mietspiegels doch von Beginn an eine deutliche Verschlechterung in Sachen Übersichtlichkeit, Verständlichkeit und praktischer Anwendbarkeit gegenüber der Vorversion und ist noch dazu von subjektiven Wertmerkmalen geprägt.

Auch neue Gebühren und Tarife der Stadt Mannheim für das Jahr 2019 sind zu vermelden. Während die Kosten für die Müllabfuhr steigen, sinken die Gebühren für Abwasser. Im Vergleich liegen die Kosten für die Abfallentsorgung in Mannheim (Stand 2017) für einen 4-Personen-Haushalt bei rund 2300 Euro im Jahr, während diese Kosten in Heidelberg (112 Euro) und im Rhein-Neckar-Kreis (193 Euro) geringer ausfallen.

## Bautätigkeit

Die strategische Planung der Genossenschaft ist bereits seit mehr als 10 Jahren auf die Bewirtschaftung, den Erhalt und die nachhaltige Modernisierung des eigenen großen Wohnungsbestandes ausgelegt. Im Sinne des zentralen Förderauftrages gegenüber unseren Mitgliedern wurde dieser Schwerpunkt durch den Vorstand gesetzt, um eine Versorgung mit zeitgemäßem Wohnraum zu vernünftigen Preisen nachhaltig sicher zu stellen.

Unter anderem wurden folgende besonders erwähnenswerte Objekte im Berichtsjahr verbessert beziehungsweise sind noch in der Modernisierungsphase:

**Heidestraße 23-25 (Baujahr 1915):** Beide Reihenhäuser im Stadtteil Gartenstadt waren schon in den Vorjahren für eine Zusammenlegung vorgesehen. Das Bauvorhaben inklusive Vollsanierung wird voraussichtlich bis Mitte / Ende des laufenden Jahres fertig gestellt. Die Schätzkosten belaufen sich auf 420 Tausend Euro.

**Unter den Birken 10 (Baujahr 1922):** Das technisch nicht mehr nutzbare denkmalgeschützte Einfamilienhaus in der Gartenstadtsiedlung wurde mit Neubaucharakter wiederhergestellt. Die Kosten belaufen sich auf insgesamt 418 Tausend Euro.

**Mönchwörthstraße 131-199 (Baujahr 1924):** In diesem Gebäudekomplex im Stadtteil Almenhof mit 33 Reihenhäusern wurden bis auf Restarbeiten die Fenster, die Haustüren, die Geländer, die Dachgesimse erneuert und die Sockel überarbeitet. Der Aufwand lag bei bisher 49 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 Mitte des laufenden Jahres saniert. Anstelle der ursprünglichen Gaststätte zieht im Erdgeschoss eine kieferorthopädische Praxis ein. Im Berichtsjahr sind Kosten in Höhe von 538 Tausend Euro angefallen.

**August-Bebel-Straße 6-12 und 14,16,20,22 (Baujahr 1926):** Hier wurden bei 8 der denkmalgeschützten Einfamilienhäuser die Klappläden auf der Straßenseite mit einem Kostenvolumen von 16 Tausend Euro erneuert.

**Gartenstadt (Unter den Birken / Langer Schlag / Waldstraße / Am Hain / Maienweg / Darmstadter Straße / Wiesbadener Straße / Waldpforte):** Bei diversen Einfamilienhäusern und Garagen in der Gartenstadt und in Waldhof-Ost wurden Schreinerarbeiten und Malerarbeiten durchgeführt sowie die Fensterklappläden erneuert. Hierfür wurden Ausgaben in Höhe von 20 Tausend Euro getätigt.

**Rappoldweiler Straße 30 / Schlettstadter Straße 29 (Baujahr 1928):** Diese Anwesen im Stadtteil Friedrichsfeld mit 12 Wohnungen erhielten ein Wärmedämmverbundsystem und neue Fenster. Der Keller wurde abgedichtet. Wir rechnen mit Gesamtkosten in Höhe von 569 Tausend Euro.

**Feudenheimer Grün 24-30 (Baujahr 1936):** Auch diese Objekte im Stadtteil Feudenheim mit insgesamt 10 Wohnungen haben nun eine komplett neue Fassade mit Wärmedämmung, neue Fenster und ein neues Dach erhalten. Zudem wurde der Keller abgedichtet, die Balkone saniert und die Außenanlage überarbeitet. Bei noch ausstehenden Restarbeiten belaufen sich die bisherigen Kosten auf 415 Tausend Euro.

**Brentanostraße 1-7 (Baujahr 1954):** Dieses Anwesen im Stadtteil Almenhof mit 10 Wohnungen wurde mit einer neuen Wärmedämmfassade, neuen Balkonen und einem neuen Dach aufwendig neugestaltet. Dafür sind Kosten in Höhe von 634 Tausend Euro angefallen.

**Sylter Weg 13-21 (Baujahr 1955):** Das Gebäude im Stadtteil Gartenstadt mit insgesamt 42 Wohnungen wurde zunächst mit einem Kostenaufwand von 385 Tausend Euro von Gasetagenheizung auf Fernwärme umgestellt. In den Folgejahren erhalten diese fünf Häuser eine neue wärmedämmende Außenhülle mit neuem Dach und neuen Fenstern sowie nachträglich angebaute, neue Balkone.

**Lachnerstraße 4 und 6 (Baujahr 1956):** Hier wurde eine Haustür- und Treppenhausfenstererneuerung für 57 Tausend Euro durchgeführt.

**Planetenweg 5-9 und 8-12 (Baujahr 1964):** Diese Mehrfamilienhäuser im Stadtteil Käfertal mit 24 Wohnungen haben bis auf Restarbeiten eine Wärmedämmhülle, ein gedämmtes Dach, sowie neue Terrassen und Balkone erhalten. Die Gesamtkosten des Projektes belaufen sich bisher auf 480 Tausend Euro.

**Weidenstraße 20-26 (Baujahr 1964):** In diesem Wohnkomplex mit 24 Wohnungen wurden neue Müllplätze und eine neue Fahrradabstellanlage errichtet, sowie ein Umbau vorhandener Parkplätze durchgeführt. Hierbei sind Kosten von insgesamt 64 Tausend Euro entstanden.

**Dresdener Straße 2-8 (Baujahr 1967):** Hier wurde eine Fassadenreinigung für 31 Tausend Euro durchgeführt.

**Waldstraße 76-78 (Baujahr 1968):** Diese Gebäude im Stadtteil Waldhof-Ost mit 8 Wohnungen wurden bis auf Restarbeiten mit einem neuen Dach, einem Wärmedämmverbundsystem und neuen Balkongeländern und -böden sowie neuen Vordächern versehen. Die Kosten belaufen sich auf 154 Tausend Euro.

**Zwickauer Weg 14-18 (Baujahr 1969) und Torgauer Weg 12-18 (Baujahr 1970):** In diesen Wohnanlagen wurden Regeleinheiten zur Temperaturregulation und Vermeidung von Legionellen eingebaut. Hier sind bis jetzt Kosten von über 50 Tausend Euro entstanden.

**Sachsenstraße 20 (Baujahr 1970):** In diesem Gebäude im Stadtteil Vogelstang mit 20 Wohnungen wurde eine Strangsanierung auf der linken Seite durchgeführt und die Bäder erneuert. Bis auf Restarbeiten sind hierfür Kosten in Höhe von 200 Tausend Euro entstanden.

**Am Steingarten 3 (Baujahr 1975):** Bei diesem Objekt mit 38 Wohnungen wird eine Fassadensanierung inkl. Malerarbeiten durchgeführt. Die bisherigen Kosten belaufen sich auf 68 Tausend Euro.

**Am Steingarten 13 (Baujahr 1975):** In diesem Anwesen im Stadtteil Herzogenried mit 16 Wohnungen wurde eine Fahrstuhlmodernisierung mit einem Aufwand von 54 Tausend Euro durchgeführt.

**Am Schulgarten 4-10 (Baujahr 1975) / Am Steingarten 11-15 (Baujahr 1975):** Diese Wohnanlagen mit insgesamt 123 Wohnungen im Stadtteil Herzogenried wurden mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgerüstet. Weiterhin wurden Fassaden- und Betonsanierungen inklusive Malerarbeiten durchgeführt. Bis auf Restarbeiten belaufen sich die Kosten auf 239 Tausend Euro.

**Am Schulgarten 8-10 (Baujahr 1975):** Bei dieser Wohnanlage im Stadtteil Herzogenried wurden bei 37 Wohnungen die Fenster erneuert. Dafür sind Kosten in Höhe von 154 Tausend Euro entstanden.

**Am Weingarten 11-15 (Baujahr 1976):** Dieses Objekt mit insgesamt 34 Wohnungen im Stadtteil Herzogenried wurde mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet. Weiterhin wurden Fassaden- und Betonsanierungen inklusive Malerarbeiten durchgeführt. Das bisherige Kostenvolumen beläuft sich auf 120 Tausend Euro.

**Augartenstraße 29 / 33 (Baujahr 1984):** Bei diesem Wohnkomplex mit 41 Wohnungen wurden für insgesamt 49 Tausend Euro die Kellerleitungen modernisiert sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Legionellen vorgenommen.

**Wolframstraße 35-37 (Baujahr 1991):** An diesem Gebäude mit 20 Wohnungen wurde die Fassade und die Balkone überarbeitet. Die Kosten belaufen sich auf 244 Tausend Euro.

Neben diesen Einzelprojekten hatten wir im Geschäftsjahr 164 freigewordene Wohnungen, die mit einem Aufwand von ca. 8,1 Mio. Euro umfassend saniert wurden. Das entspricht einem durchschnittlichen Kostenaufwand je Wohnung von 49,4 Tausend Euro. Im Vorjahr waren es 149 Wohnungen für insgesamt 6,4 Mio. Euro.

Die finanzielle Planung dieser Ausgaben gestaltet sich grundsätzlich äußerst schwierig, da vorab nicht ermittelbar ist, wie viele Wohnungen im anstehenden Jahr mit welchem Aufwand und Umfang modernisiert werden müssen. Eine Orientierung an Durchschnittswerten vergangener Jahre ist daher die einzige Planungsgröße, die auch nur annähernd aussagekräftig ist.

Es entspricht seit Jahren der strategischen Planung, Bestandswohnungen im Rahmen der jährlichen Fluktuation einer umfassenden und nachhaltigen Modernisierung zu unterziehen, wenn diese ein Baualter von 40 Jahren aufwärts (also Baujahr 1978 und älter) erreicht haben. Ziel hierbei ist zunächst, den gesamten Bestand Schritt für Schritt in einen zeitgemäßen und zukunftssicheren Zustand zu versetzen, damit wir unsere Mitglieder heute und in Zukunft mit Bestandswohnraum auf Neubauniveau versorgen können. Um diese angestrebte Nachhaltigkeit zu erzielen, werden neben umfangreichen Modernisierungen auch Grundrissveränderungen beziehungsweise Zusammenlegungen von Wohneinheiten durchgeführt. Dies kann je nach Umfang im Einzelfall Kosten von bis zu 100 Tausend Euro für eine Wohnung auslösen. Der gute Modernisierungszustand unserer Wohnungen wächst so kontinuierlich von Jahr zu Jahr.

Alle Baukosten zusammen betragen 17,3 Mio. Euro (Vorjahr 16,3 Mio. Euro). Das ist eine neue Rekordsumme. Noch nie hatte die Genossenschaft mehr für Wohnwertverbesserungen in die Genossenschaftswohnungen investiert. Es stellt 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.

Insbesondere aufgrund der geschilderten Baukostenproblematik verzichtet die Genossenschaft seit Jahren auf die Realisierung nennenswerter Neubauprojekte. Allerdings haben wir die günstige Situation, dass die Genossenschaft seit Jahren ein unbebautes Grundstück in Seckenheim-Südwest mit 3.699 Quadratmetern besitzt. Dort wäre ein Neubauprojekt unabhängig von den aktuell stark gestiegenen Bodenpreisen realisierbar. Von Lage und Zuschnitt bietet sich dieses Grundstück auch für unseren Ursprungsgedanken von genossenschaftlichen Einfamilienhäusern mit Garten an. Deshalb prüfen wir derzeit eine wirtschaftliche Realisierung.

## Wohnungsbewirtschaftung

Die Gartenstadt-Genossenschaft bewirtschaftete im Geschäftsjahr 4.181 Wohnungen und 26 Gewerbeeinheiten in 477 Mehrfamilienhäusern und 632 Einfamilienhäusern. Die aufgezeigten hohen Investitionen fließen ausschließlich in die bestehenden Wohnungen. Die gesamte Wohnfläche nahm um 149 auf 310.156 Quadratmeter zu.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 73,26 Quadratmeter.

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

55 unserer Mehrfamilienhäuser sind mit einem Aufzug ausgestattet. Das ist immerhin ein Anteil von 11,5 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	297	7,1
Zweizimmerwohnungen	36 – 110	1.769	42,3
Dreizimmerwohnungen	53 – 167	1.407	33,7
Vierzimmerwohnungen	67 – 170	503	12,0
Fünfstimmwohnungen und größer	76 – 170	205	4,9
<b>gesamt</b>		<b>4.181</b>	<b>100,0</b>

Im Berichtsjahr vergab der Vorstand 269 frei gewordene Wohnungen neu (Vorjahr 277). Bei 66 Wohnungen wechselten die Mitglieder von der bisherigen in eine bedarfsgerechtere Genossenschaftswohnung. Über das gesamte Jahr betrachtet standen aber auch 249 Wohnungen sowie 1 Gewerbeeinheit vorübergehend leer (Vorjahr 255 Wohnungen, 1 Gewerbe). Ganz überwiegend ergaben sich Verzögerungen beim Neubezug durch umfassende Modernisierungsarbeiten in den Wohnungen bzw. Gewerbeobjekten. Der Genossenschaft entstanden dadurch Erlösschmälerungen von 299 Tausend Euro (Vorjahr 402 Tausend Euro).

In drei Fällen war die Genossenschaft gezwungen, das Nutzungsverhältnis nicht nur fristlos zu kündigen, sondern tatsächlich zu beenden. Insgesamt belaufen sich noch bestehende Forderungen gegenüber Wohnungsnutzern auf 94 Tausend Euro (Vorjahr 80 Tausend Euro), wobei 75 Tausend Euro schon beendete Nutzungsverhältnisse betreffen. Aufgrund von Zahlungsausständen von Mitgliedern wurden 547 Mahnungen (Vorjahr 519) verschickt.

Die von den wohnenden Mitgliedern erzielten Erträge von den Nutzungsgebühren fließen zu 60 Prozent zurück in die Wohnungen, um diese instand zu halten und zu modernisieren.

In der nebenstehenden Grafik ist dies veranschaulicht.

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

	2018		2017		Veränderungen T€
	T€	v.H.	T€	v.H.	
<b>Erträge</b>					
Nutzungsgebühren	22.666	77,8	21.909	74,5	757
Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten	6.416	22,0	7.443	25,3	- 1.027
Andere aktivierte Eigenleistungen	50	0,2	65	0,2	- 15
Sonstiges	4	0,0	4	0,0	0
	<b>29.136</b>	<b>100,0</b>	<b>29.421</b>	<b>100,0</b>	<b>- 285</b>
<b>Aufwendungen</b>					
Betriebs- und Heizkosten	6.761	23,2	7.893	26,8	- 1.132
Instandhaltungskosten	13.638	46,8	13.089	44,5	549
Abschreibungen auf Wohnbauten	2.858	9,8	2.965	10,1	- 107
Abschreibungen auf Mietforderungen	20	0,1	41	0,1	- 21
Löhne für Hausmeister	26	0,1	26	0,1	0
Zinsen für Spareinlagen, Sparbriefe (anteilig)	49	0,2	113	0,4	- 64
Sonstiges	104	0,4	92	0,3	12
	<b>23.456</b>	<b>80,6</b>	<b>24.219</b>	<b>82,3</b>	<b>- 763</b>
	<b>5.680</b>	<b>19,4</b>	<b>5.202</b>	<b>17,7</b>	<b>478</b>

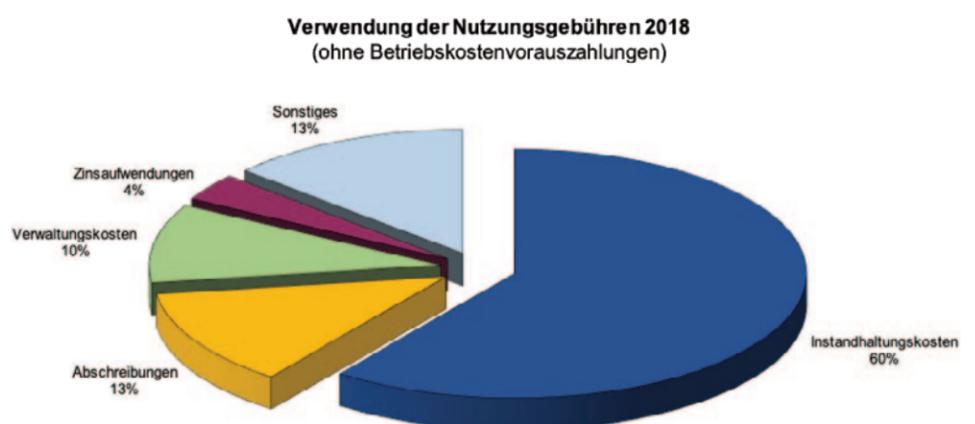
Die Gesamtinvestitionen in Instandhaltung und Modernisierung wurden in der Genossenschaft weiterhin bewusst nicht über eine gesetzlich mögliche und durchaus bei anderen Wohnungsunternehmen übliche, direkte Erhöhung auf die begünstigten Nutzer umgelegt. Diese Kosten wurden vielmehr im Sinne der genossenschaftlichen 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 entsprechenden Ausstattungsniveaus blieb deshalb die durchschnittliche Nutzungsgebühr von 5,86 Euro pro Quadratmeter einschließlich der gewerblichen Einheiten im Berichtsjahr um etwa 32 Prozent unter der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete des Mannheimer Mietspiegels von 7,71 Euro pro Quadratmeter. Dieser wurde im Jahr 2018 neu erstellt.

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

Grundnutzungsgebühr je qm Wohnfläche im Monat	am 31.12.2018 Wohnungen	v.H.
bis 4,00 €	514	12,3
von 4,01 € bis 5,00 €	167	4,0
von 5,01 € bis 6,00 €	1.197	28,6
von 6,01 € bis 7,00 €	1.785	42,7
ab 7,01 € bis 8,00 €	431	10,3
ab 8,01 € bis 12,00 €	87	2,1
<b>Gesamt</b>	<b>4.181</b>	<b>100,0</b>

Neben der Grundnutzungsgebühr hatte die Genossenschaft auch über die Betriebskosten als Treuhänder für die Wohnungsnutzer abzurechnen. Diese betragen im Abrechnungsjahr 2018 durchschnittlich 2,18 Euro pro Quadratmeter im Monat (Vorjahr 2,25 Euro pro Quadratmeter). Das sind 27 Prozent der gesamten monatlichen Nutzungsgebühr der Mitglieder. Der Rückgang der durchschnittlichen Nebenkosten um 0,07 Euro pro Quadratmeter ist im Wesentlichen auf weniger abgerechnete Kosten für Funkanlagen zurückzuführen.



## Spareinrichtung

Aufgrund der weiterhin andauernden Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank können für Geldanlagen nach wie vor keine Zinsen mehr erzielt werden. Die Erhebung von Gebühren und Strafzinsen durch die Geschäftsbanken wurde fortgeführt und ausgeweitet. Die paradoxe Situation, dass die Banken unsere flüssigen Mittel nicht mehr haben wollen, ist daher aktuell unverändert. Aufgrund dieser Lage ist die Genossenschaft gegenwärtig und in Zukunft bestrebt, Verbindlichkeiten aus Spareinlagen weiter abzubauen. Das Volumen der Spareinlagen nahm trotz Einrechnung der Zinsen um rund 5 Prozent ab.

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	Spar- einlagen T€	Spar- briefe T€	Summe T€
Stand 01.01.2018	51.777	10	51.787
Zugänge durch Einlagen einschl. Umbuchungen Zinsgutschriften	4.542 54	0 0	4.542 54
	<b>56.373</b>	<b>10</b>	<b>56.383</b>
Rückzahlungen einschl. Umbuchungen	- 7.373	0	- 7.373
<b>Stand 31.12.2018</b>	<b>49.000</b>	<b>10</b>	<b>49.010</b>

Die Sparer hatten ihre Gelder zum 31. Dezember 2018 wie folgt angelegt:

Kontenstand	Anzahl Konten	Anlagenbetrag
bis 2.500 €	5.262	2.974 T€
bis 5.000 €	555	1.950 T€
bis 10.000 €	586	4.169 T€
bis 50.000 €	905	18.308 T€
bis 100.000 €	161	10.929 T€
über 100.000 €	71	10.680 T€
	<b>7.540</b>	<b>49.010 T€</b>

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:

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderungen
	T€	v.H.	T€	v.H.	
Sach- u. Finanzanlagevermögen	102.000	78,7	100.367	77,8	1.633
Noch abzurechnende Betriebskosten	7.324	5,6	6.524	5,1	800
Forderungen	468	0,4	527	0,4	- 59
Flüssige Mittel	<u>19.892</u>	<u>15,3</u>	<u>21.508</u>	<u>16,7</u>	<u>- 1.616</u>
	<b>129.684</b>	<b>100,0</b>	<b>128.926</b>	<b>100,0</b>	<b>758</b>
Rückstellungen	8.513		8.339		174
Erhaltene Anzahlungen	8.330		7.316		1.014
Spareinlagen, Sparbriefe	49.010		51.787		- 2.777
Übrige Verbindlichkeiten	<u>2.389</u>		<u>2.238</u>		<u>151</u>
	<b>68.242</b>		<b>69.680</b>		<b>- 1.438</b>
<b>Reinvermögen</b>	<b>61.442</b>		<b>59.246</b>		<b>2.196</b>
und zwar:					
Geschäftsguthaben	14.463		14.526		- 63
Rücklagen	46.403		44.152		2.251
Bilanzgewinn	<u>- 575</u>		<u>568</u>		<u>7</u>
	<b>61.441</b>	<b>47,4</b>	<b>59.246</b>	<b>45,9</b>	<b>2.195</b>

Die Bilanzsumme erhöhte sich um 758 Tausend Euro hauptsächlich aufgrund eines gestiegenen Anlagevermögens sowie höheren noch abzurechnenden Betriebskosten, denen geringere Forderungen und gesunkene flüssige Mittel gegenüberstehen.

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

	31.12.2018		31.12.2017	
	T€	v.H.	T€	v.H.
Eigenkapital	61.441	64,8	59.245	63,0
Spareinlagen, Sparbriefe	<u>33.371</u>	<u>35,2</u>	<u>34.840</u>	<u>37,0</u>
	<b>94.812</b>	<b>100,0</b>	<b>94.085</b>	<b>100,0</b>

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. es wurde folgende Planung für das Jahr 2019 aufgestellt:

	2018	2017	Veränderungen	2019 Plan
	T€	T€	T€	T€
Betriebsbereiche				
Hausbewirtschaftung	5.680	5.203	477	4.414
Betriebsunterstützung	18	18	0	18
Kapitalwirtschaft	<u>205</u>	<u>429</u>	<u>- 224</u>	<u>- 211</u>
	<b>5.903</b>	<b>5.650</b>	<b>253</b>	<b>4.643</b>
Verwaltungskosten	<u>- 2.330</u>	<u>- 2.923</u>	<u>593</u>	<u>- 3.135</u>
	<b>3.573</b>	<b>2.727</b>	<b>846</b>	<b>1.508</b>
Sonstige Geschäftstätigkeit	- 459	- 503	44	- 200
Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>- 304</u>	<u>- 256</u>	<u>- 48</u>	<u>- 250</u>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.810</b>	<b>1.968</b>	<b>842</b>	<b>1.058</b>
Einstellung Rücklagen	<u>- 2.235</u>	<u>- 1.400</u>	<u>- 835</u>	<u>0</u>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>575</b>	<b>568</b>	<b>7</b>	<b>1.058</b>

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

## Mitglieder

Die Anzahl der Mitglieder verringerte sich zum Ende des Berichtsjahres um 90 auf 9.037 Mitglieder. Die Genossenschaftsanteile verringerten sich ebenfalls um 325 auf 92.895. Der Vorstand nahm 293 (Vorjahr 312) neue Mitglieder auf.

Den 163 verstorbenen Mitgliedern werden wir ein ehrendes Gedenken bewahren.

163 Mitgliedschaften endeten durch Kündigung, 14 durch Übertragung und 43 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:

Werner Asel, Herbert Beck, Gernot Bengel, Luise Böcker, Hermann Brandl, Klaus-Dieter Bräumer, Helmut Bürkle, Siegfried Dittene, Basri Dogukan, Günter Egeler, Hans-Jürgen Farrenkopf, Ursula Fischer, Wolfgang Freff, Walter Geiger, Wilhelm Graßer, Waltraude Grossert, Werner Haas, Rolf Habekost, Horst Hahl, Hans Hary, Heinz Herrwerth, Gisela Hilger, Hans Hug, Veronika Johnson, Wolfgang Joos, Ewald Kaus, Rudolf Kempe, Gerd Kochner, Lothar Koppetsch, Wolfgang Lackner, Joachim Latanowicz, Anna Lorz, Paul Manz, Wilfried Menges, Martin Mex, Richard Noe, Nikolaus Pietsch, Wolfgang Rensch, Gerhard Rexroth, Karlheinz Sandner, Erwin Sauer, Robert Schach, Bernd Schäfer, Ingrid Scholz, Willi Schweiker, Mykolas Stankevicius, Günter Stein, Andreas Waltenberger, Gerda Walther, Rolf Walther, Gerhard Weinsheimer, Werner Winterhalter

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 31.12.2018 engagieren sich für dieses Ziel 127 Vereinsmitglieder. Der Verein wird durch die von ihm verwaltete Walter-Pahl-Stiftung finanziell begleitet. Dankenswerterweise hat ein verstorbenes Ehepaar der Stiftung ein kleines Vermögen vermacht. 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 unermüdlich die Nachbarschaftsfeste in den Wohngebieten der Genossenschaft mit Leben füllen. 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 30 Mitarbeitern. Davon waren 24 Mitarbeiter in Vollzeit und 6 Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt.

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

## Vertreterversammlung

Die ordentliche Vertreterversammlung am 28. Juni 2018 genehmigte den Jahresabschluss 2017, den Vorschlag zur Gewinnverwendung und beschloss eine 4-prozentige Gewinnausschüttung für die Mitglieder. Die Aufsichtsräte Gunter Heinrich, Franziska Cußnick, Prof. Dr. Manfred Erbsland und Michael Mechtel schieden turnusgemäß aus dem Aufsichtsratsgremium aus. Alle stellten sich für eine Wiederwahl zur Verfügung und wurden in Einzelabstimmungen jeweils einstimmig in ihren Ämtern bestätigt.

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, 25. Januar 2019

Der Vorstand

  
Wolfgang Pahl

  
Wulf Maesch

## Erinnerung an Ihre Blumenbestellung

Bitte denken Sie daran, Ihre Bestellung bis Ende April unter der Telefonnummer 0621/815129 aufzugeben!