



Mannheim-Neckarstadt, Robinienstr. 14-16

## Geschäftsbericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2019

Liebe Mitglieder,

das Geschäftsjahr 2019 war nach unserer Auffassung durch den Ausspruch der Umweltaktivistin Greta Thunberg „Ich will, dass ihr in Panik geratet!“ geprägt. Wir haben den Eindruck, dass diese ansteckende Panik vieler Menschen in Deutschland nicht allein durch das Thema Umwelt- und Klimaschutz befeuert wird, sondern auch unser Kernthema eines dauerhaften, sicheren und preiswerten Wohnens von hoher Qualität beinhaltet. Viele Menschen suchen deshalb bei der Politik nach schnellen und einfachen Antworten. Solche wunschgeprägten Antworten werden aber naturgemäß ausschließlich von Populisten an den Rändern des politischen Spektrums gegeben. Der Enteignungsdebatte von privaten Wohnungsunternehmen und dem Berliner Mietendeckel wollen wir im Folgenden unsere Zahlen entgegenhalten. Wir erläutern gern, dass die Gartenstadt-Genossenschaft gerade keinen Gewinnmaximierungseffekt verfolgt. Sie muss aber stets neben der individuellen Förderung jedes einzelnen Mitglieds für alle heutigen und auch künftigen Mitglieder sicherstellen, dass alle ihre Kosten gedeckt sind, was die Grundvoraussetzung für eine nachhaltige Unternehmensführung und somit die Erfüllung des genossenschaftlichen Förderauftrags ist.

### Redaktioneller Hinweis

Sehr geehrte Mitglieder,

Die Mitgliederzeitung wird zukünftig nicht mehr monatlich, sondern ab der Mai-Ausgabe als 2-Monats-Information erscheinen. Die Veröffentlichung der 2-Monats-Ausgaben wird immer zu Beginn des jeweils zweiten Monats erfolgen.

*Der Unterschied zwischen zu viel und zu wenig ist viel zu wenig bekannt*

Ernst Ferstl

### Allgemeine Rahmenbedingungen

Die ideale Wohnung beschrieb bereits 1927 Kurt Tucholsky wie folgt:

„Ja, das möchte:

Eine Villa im Grünen mit großer Terrasse, vorn die Ostsee, hinten die Friedrichstraße; mit schöner Aussicht, ländlich-mondän, vom Badezimmer ist die Zugspitze zu sehn – aber abends zum Kino hast du nicht weit. Das Ganze schlicht, voller Bescheidenheit.“

Auch heute sind wie selbstverständlich die Anforderungen an das gute Wohnen hoch.

So soll es auf dem besten energetischen Niveau stattfinden. Zur Förderung dieses Ziels wird das Heizen über einen CO2-Preis durch das Klimapakett der Bunderegierung teurer. Der Fiskus erhält also mehr Geld. Die Frage ist nur: Was passiert mit diesem Geld und wie soll das Klima davon profitieren? Wir werden von unserem Pfad der kontinuierlichen energetischen Ertüchtigung der Genossenschaftshäuser jedenfalls nicht abweichen.

### In dieser Ausgabe

Geschäftsbericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2019

Vorwort zum Geschäftsbericht	1
Allgemeine Rahmenbedingungen	1 - 2
Die Gartenstadt-Genossenschaft auf einem Blick	2
Leitbild	3
Bautätigkeit	2 - 4
Wohnungsbewirtschaftung	4 - 5
Spareinrichtung	5
Wirtschaftliche Lage	5 - 6
Mitglieder	6
Verwaltung	6
Vertreterversammlung	6

## EIN GEWINN FÜR ALLE

Die Genosschaften

### Bitte beachten!

#### Osterhasen-Suchen abgesagt!

Aufgrund der aktuellen Situation im Umgang mit dem Corona-Virus muss das alljährliche Osterhasen-Suchen in den Wohngebieten Almenhof und Vogelstang in diesem Jahr leider abgesagt werden.

### 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



[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

### Geänderte Öffnungszeiten: Osterfeiertage

Liebe Mitglieder,

am **Gründonnerstag, den 9. April 2020** ist unsere **Geschäftsstelle ab 12 Uhr geschlossen.**

Wir wünschen Ihnen frohe Ostern und sind am **Dienstag, den 13. April** wieder wie gewohnt für Sie da!

Ihre Gartenstadt-Genossenschaft  
Mannheim eG

Die Wohnung soll sich an die demographische Entwicklung anpassen. Die steigende Zahl älterer Menschen benötigt barrierearme Wohnungszugänge und altersgeeignete Bäder. Das Durchschnittsalter der bei uns wohnenden Mitglieder beträgt schon jetzt 59 Jahre. Unsere Wohnungssanierungen beinhalten deshalb auch Grundrissveränderungen. Bäder werden möglichst vergrößert. Sie erhalten dann sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche. Im Erdgeschoss wird die Dusche bodengleich ausgeführt. Aus kleinen Kochküchen werden Wohnküchen. Wo möglich, werden Aufzüge entweder außen angebaut, wie beispielsweise im Jahr 2014 in der Holzbauer Straße in der Neckarstadt, oder in dafür leer gelassenen Wohnungen eingebaut, wie z.B. im Jahr 2017 im Merianweg in Ladenburg. Zusätzlich werden neue großzügige Balkone angebaut, wo bisher keine vorhanden waren, wie im Berichtsjahr in der August-Bebel-Straße auf dem Almenhof.

Die Häuser sollen auch digitaler werden. Wir haben deshalb über viele Jahre die Verbrauchsmessung für Heizung sowie Kalt- und Warmwasser auf moderne Funktechnologie umgestellt. Die Bewohner müssen keine Ablesetermine mehr vereinbaren. Mehrfamilienhäuser erhalten Wechselsprechanlagen mit Videokamera. Im laufenden Jahr 2020 soll in den Genossenschaftshäusern die Infrastruktur des Breitbandkabels für Internet und besseren Fernsehempfang weiter verbessert werden.

In einem Umfeld von zunehmendem Fachkräftemangel sollen alle Erhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen zu keinen gravierenden Nutzungsgebührenerhöhungen führen. Tatsächlich schafft es unsere Genossenschaft komplett auf modernisierungsbedingte Erhöhungen der Nutzungsgebühren zu verzichten. Wir kennen kein anderes Wohnungsunternehmen, das so etwas tut. Dennoch müssen letztendlich alle der Genossenschaft entstehenden Kosten auch von allen bei der Genossenschaft wohnenden Mitgliedern getragen werden. Es gibt keinen anderen Geldgeber. So führt die Genossenschaft allgemein und regelmäßig moderate Anpassungen der Nutzungsgebühren durch, unabhängig davon, ob die Wohnung des einzelnen Bewohners aktuell eine Instandhaltung oder Modernisierung erhalten hat oder nicht. Hier kommt das Solidarprinzip unserer Genossenschaft zum Ausdruck. Da wir die finanzielle Situation jedes Bewohners nicht kennen, ist es nicht ausgeschlossen, dass auch diese Nutzungsgebührenanpassung im Einzelfall zu einer individuellen Belastung führt.

Die angefallenen Kosten können wir aber nicht hinwegdiskutieren. Die Baupreise sind deutschlandweit seit dem Jahr 2000 um 45 Prozent gestiegen. Allein die Rohbauarbeiten an Wohnbaugebäuden haben seit dem Jahr 2000 um 41 Prozent zugelegt. Den größten Schub erlebten die Preise jedoch beim technischen Ausbau der Gebäude und gerade da liegt der Schwerpunkt unserer Tätigkeit. Hier zeigt der Pfeil im gleichen Zeitraum sogar um 146 Prozent nach oben. Zum Jahreswechsel 2018/2019 hatten die Baupreise den höchsten Anstieg seit 10 Jahren vorzuweisen und die Dynamik ebbt seitdem nicht ab. Allein Maurerarbeiten sind jetzt um 6 Prozent teurer, Betonarbeiten kosten rund 5,8 Prozent mehr und Erdarbeiten 7 Prozent mehr als im Vorjahr.

Auf Bundesebene ist die Reform der Grundsteuer nun entschieden. Die Berechnungsmethode von Finanzminister Olaf Scholz (SPD) hat sich im Grundsatz durchgesetzt. Diese stützt sich leider weiterhin auf den Wert und auf die Fläche einer Immobilie. Deshalb müssen ab 2022 alle 35 Millionen Grundstücke in Deutschland neu bewertet und danach alle sieben Jahre überprüft werden. In dieses Modell sollen auch die durchschnittlichen Mieten in der betreffenden Wohnlage einfließen. Deshalb deutet fast alles daraufhin, dass auch diese Reform zu steigenden Grundsteuern führen wird. Zunächst dürfte klar sein, wenn nicht mehr die Einheitswerte aus dem Jahr 1935 gelten, sondern alle Grundstücke in Deutschland neu bewertet werden, steigen die Werte an. Der schwarze Peter liegt bei den Kommunen: Führt das neue Modell zu höheren Grundsteuern sollen die Kommunen die Hebesätze absenken. Ob die Kommunen freiwillig auf Steuereinnahmen verzichten, wird sich zeigen. Momentan zeichnet sich ab, dass vor allem Städter, also damit auch unsere Bewohner, das Nachsehen haben werden. Es gibt jedoch eine Sonderregelung bei dem im Jahr 2025 in Kraft tretenden Gesetz. Den Ländern steht es mit einer Öffnungsklausel frei, ob sie das Bundesmodell nutzen oder eine eigene Berechnungsmethode entwickeln wollen. Baden-Württemberg hat also noch die Möglichkeit mit einem wertunabhängigen Flächenmodell gegenzusteuern, um auch zukünftig günstiges Wohnen in städtischen Wohnlagen zu ermöglichen.

Bundespräsident Frank-Walter Steinmeier (SPD) bezeichnete im Sommer 2019 bezahlbares Wohnen als Existenzfrage. In Berlin findet man darauf eine radikale Antwort. Unter dem Druck einer Volksinitiative, die für ein Gesetz zur Vergesellschaftung von Wohnungsbeständen größer Immobilienunternehmen kämpft, beschließt der dortige rot-rot-grüne Senat einen sogenannten „Mietendeckel“-trotz voraussichtlicher Grundgesetzwidrigkeit. Bis jedoch mit einer Entscheidung aus Karlsruhe zu rechnen ist, werden wohl Jahre vergehen.

## Termine bitte vormerken

**Bürgergartenfest** 12.+13.06.2020

Bürgerverein Gartenstadt, Bürgergarten

**Vertreterversammlung** 25.06.2020, 18 Uhr

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

**Stadtteilstadt Herzogenried** 25.07.2020, 13- 22 Uhr

**Garagenfest Almenhof** 12.09.2020  
zwischen den Garagen

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 Gartenstadt-Genossenschaft auf einen Blick

Sitz K 2, 12-13, 68159 Mannheim  
Tel. 0621/18005-0  
Fax 0621/18005-48  
info@gartenstadt-genossenschaft.de  
www.gartenstadt-genossenschaft.de

Gründung 26. August 1910  
Spareinrichtung seit 1912

Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Mannheim unter Nr. 22

Mitglieder 8.949  
Geschäftsguthaben 14.389 T€  
Spareinlagen 47.670 T€

Wohnungen 4.177  
Gewerberäume 26  
Garagen / Stellplätze 2.691  
Wohn- und Gewerbefläche 310.419 m<sup>2</sup>

Investitionen in Neubauten 3.955 T€  
in Modernisierung und Instandhaltung 15.977 T€

Durchschnittliche Nutzungsgebühr 6,06 €/ m<sup>2</sup>

Eigenkapitalquote 48,3 %  
Fluktuationsquote 6,0 %  
Leerstandquote 2,0 %

Berlin begibt sich damit auf den abschüssigen Weg in den Sozialismus à la DDR. Das kollektive Gedächtnis ist anscheinend sehr kurz. Es wird verdrängt, dass in Deutschland Vermieter weit überwiegend nicht private Wohnungskonzerne sind, sondern kleine Privateigentümer. Für sie sind die Mieteinkünfte oft Teil der Altersvorsorge. Allein die landeseigenen Berliner Wohnungsbaugesellschaften verlieren durch den Deckel Einnahmen in Höhe von rund 300 Millionen Euro. Ohne diese Einnahmen können jedoch weder ausreichend Bestandsinvestitionen vorgenommen geschweige Neubauten errichtet werden. Durch den Mietendeckel dürften letztlich noch mehr hochpreisige Eigentumswohnungen und weniger bezahlbare Mietwohnungen entstehen.

In Mannheim könnte wider Erwarten nun doch eine sogenannte „Mietpreisbremse“ eingeführt werden. Das bedeutet, dass die Wiedervermietungsmiete auf 10 Prozent über der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete beschränkt wäre. Ein Gutachten müsste dafür allerdings bestätigen, dass Mannheim in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt. Das wäre überraschend, angesichts der vielen neuen Wohnungen, die auf dem ehemaligen amerikanischen Militärgelände und vielen weiteren Stellen im Stadtgebiet (z.B. Sickinger-Areal, Post-Areal, Glückstein-Quartier) gebaut werden. Wo die seit 2015 eingeführte Mietpreisbremse bisher galt, hat diese allerdings auch zu keiner Entspannung geführt.

Weitere Kostensteigerungen des Wohnens ergeben sich auch aus einem Gemeinderatsbeschluss vom 23.10.2018. Bereits zum Januar 2019 wurden die Abfallgebühren um 3,86 Prozent erhöht. Zum Januar 2020 erfolgt nun der zweite Schritt durch eine Erhöhung um weitere 3,99 Prozent.

Laut der aktuellen Rangliste für Abfallgebühren, klaffen die jährlichen Müllgebühren in den Städten und Gemeinden weit auseinander. Berechnet wurden hier die Entsorgungskosten in den 100 größten Städten Deutschlands. In Mannheim zahlt ein Haushalt demnach im Schnitt 298,50 Euro pro Jahr und belegt in der Rangliste damit Platz 64 (2016 Platz 78). Beispielsweise in Stuttgart sind es 238 Euro pro Jahr. Auf Platz 1 liegt Flensburg mit 123,31 Euro, auf dem letzten Platz Leverkusen mit 770,79 Euro pro Jahr.

## Bautätigkeit

Die strategische Ausrichtung der Genossenschaft ist bereits seit mehr als 10 Jahren auf die Bewirtschaftung, den Erhalt und die nachhaltige Modernisierung des eigenen 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):** Die beiden Reihenhäuser im Stadtteil Gartenstadt wurden zusammengelegt, eine Vollsanierung durchgeführt und die Außenanlage erneuert. Für das Bauvorhaben sind Kosten in Höhe von 422 Tausend Euro entstanden.

## Leitbild der Gartenstadt-Genossenschaft

### Präambel

Seit ihrer Gründung im Jahre 1910 ist die Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG ein Instrument der Selbsthilfe von Mitgliedern für Mitglieder auf dem Gebiet des Wohnens. Seitdem und auch heute noch teilen die Mitglieder, die Genossenschaftsorgane und die Mitarbeiter die gemeinsame Überzeugung, dass der eigenverantwortliche und gleichberechtigte Zusammenschluss vieler in dieser Gemeinschaft für jedes einzelne Mitglied ein dauerhaftes, sicheres und preiswertes Wohnen von hoher Qualität garantiert. Die Genossenschaftsidee ermöglicht die Verbindung von Wohnsicherheit durch spekulationsfreies genossenschaftliches Haus- und Wohnungseigentum mit der Flexibilität von individuellen Wohnungslösungen in jedem Lebensabschnitt, angefangen vom jungen Wohnen über das Einfamilienhaus mit Garten bis hin zum altersgerechten Domizil. Gemäß dieser Philosophie ist stets darauf zu achten, dass die Gartenstadt-Genossenschaft auch unter sich ständig verändernden Gegebenheiten ihre wirtschaftliche und politische Unabhängigkeit durch Selbstverwaltung und Selbstverantwortung bewahrt. Einzelheiten regelt die aus dem Gesetz abgeleitete und durch die Mitglieder beziehungsweise ihre Vertreter beschlossene Satzung der Gartenstadt-Genossenschaft.

### Aufgabe der Gartenstadt-Genossenschaft

Vorrangige Aufgabe der Gartenstadt-Genossenschaft ist die Förderung der Mitglieder einerseits durch den Bau und Erwerb von Wohnungen in Mannheim und Umgebung zur dauernden Nutzung und die ständige Qualitätsverbesserung des Wohnungsbestands im Wege umfassender Instandhaltung und Modernisierung. Neben dem genossenschaftlichen Wohnrecht gehört zu diesem Förderauftrag unter anderem die Beratung und Betreuung der Mitglieder, die Anpassung der Wohnungen an die Bedürfnisse in jedem Lebensalter und die Bereitstellung von über das Wohnen hinausgehenden Hilfen. Die Spareinrichtung andererseits dient der Gartenstadt-Genossenschaft dazu, ihre vorgenannten Aufgaben weitgehend unabhängig von fremden Kreditgebern erfüllen zu können und ihre Mitglieder durch marktübliche Zinsen zu fördern.

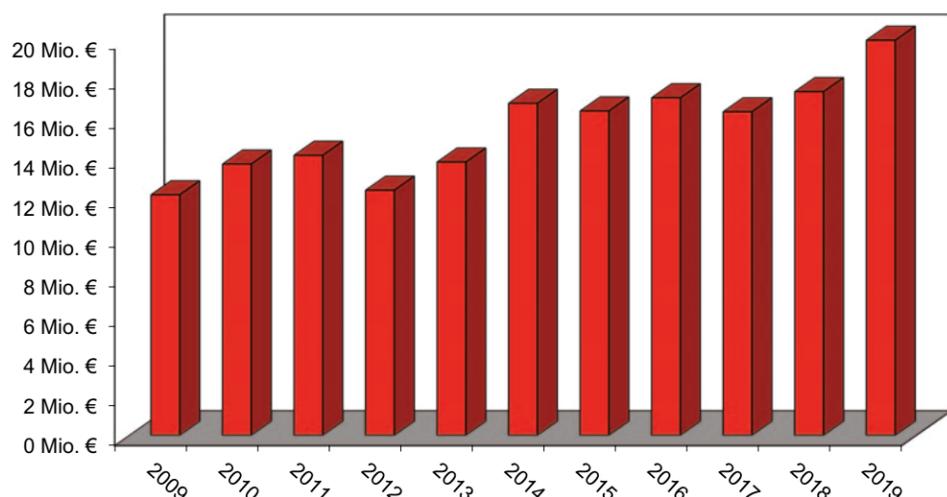
### Ziel der Gartenstadt-Genossenschaft

Unternehmerisches Ziel ist nicht die Gewinnoptimierung, sondern eine am Wohl der Mitglieder ausgerichtete, auf hoher Qualität beruhende Wohnungsversorgung der Mitglieder als Daseinsvorsorge bis ins hohe Alter. Das heißt alle von der genossenschaftlichen Gemeinschaft erzielten Leistungen kommen den Mitgliedern zugute. Dabei wird die Gewinnausschüttung an das einzelne Mitglied begrenzt, auch damit die Genossenschaft nicht zum Spekulationsobjekt fremder Investoren wird; ein darüber hinaus eventuell verbleibender bilanzieller Gewinn wird reinvestiert. Das Mitglied erhält im Fall der Kündigung der Mitgliedschaft grundsätzlich nur das von ihm eingezahlte Kapital zurück. Ein erzielter Wertzuwachs (stille Reserven) dient der Zukunftssicherung der Gartenstadt-Genossenschaft und ihrer Aufgaben. Die Wünsche und Bedürfnisse der Mitglieder werden über die demokratisch gewählte genossenschaftliche Selbstverwaltung erfüllt, die ihren Ausdruck auch im ehrenamtlichen Engagement der Mitglieder findet.

### Unternehmensverantwortung

Die mitgliederorientierte, das heißt eigentümerorientierte Unternehmenspolitik wird unter Verantwortung und nach Weisung des Vorstands durch die Genossenschaftsverwaltung umgesetzt. Die Interessen der Mitglieder, des gemeinsamen Unternehmens und der Beschäftigten gilt es in Einklang zu bringen. Zufriedene und motivierte Beschäftigte, die sich mit der Gartenstadt-Genossenschaft identifizieren, sind eine Voraussetzung für Produktivitätssteigerungen, Qualität und Kundenservice. Dies wird unter anderem durch selbstverantwortliche Arbeit, leistungsgerechte Bezahlung, regelmäßige interne und externe Weiterbildung sowie die Sicherheit des Arbeitsplatzes gefördert, die durch eine optimale Geschäftsstellenausstattung und eine leistungsfördernde Organisationsstruktur abgerundet werden.

Entwicklung der Modernisierungs- und Instandhaltungskosten



**Heidestraße 35 (Baujahr 1915):** Bei diesem Reihenhaus im Stadtteil Gartenstadt wurde eine Vollsanierung durchgeführt. Die Restarbeiten werden voraussichtlich bis Ende Februar diesen Jahres abgeschlossen. Hierfür sind Kosten in Höhe von 310 Tausend Euro eingeplant.

**Westring 61-63 (Baujahr 1915):** Die beiden Reihenhäuser werden zusammengelegt, eine Vollsanierung durchgeführt und die Außenanlage erneuert. Die Arbeiten werden voraussichtlich im Mai diesen Jahres abgeschlossen. Die Schätzkosten belaufen sich auf 440 Tausend Euro.

**Langer Schlag 40 (Baujahr 1926):** Bei diesem Reihenhaus im Stadtteil Gartenstadt wird bis Juli diesen Jahres eine Vollsanierung durchgeführt. Hierfür sind Kosten in Höhe von 570 Tausend Euro eingeplant.

**Waldpforte 7-11 (Baujahr 1956):** Diese Objekte im Stadtteil Gartenstadt mit 18 Wohneinheiten wurden mit neuen Fenstern, einem Wärmedämmverbundsystem und Anbaubalkonen ausgestattet. Weiterhin wurde das Dach und die Außenanlage erneuert, sowie eine Änderung an den Außentritten durchgeführt. Das Projekt wird Ende März diesen Jahres abgeschlossen. Die Schätzkosten betragen 820 Tausend Euro.

**Waldfrieden 33-55, Moosgasse 4-14, Langer Schlag 38, Freyaplatz 13-17, Alte Frankfurter Straße 50-56:** In diesen Liegenschaften mit 47 Einheiten wurde der Anstrich der Klapppläden sowie deren Reparatur durchgeführt, der Anstrich der Treppenhäuser erneuert. Hierfür sind Kosten von 39 Tausend Euro entstanden.

**August-Bebel-Straße 21-31 (Baujahr 1915):** Diese denkmalgeschützten Objekte mit 13 Wohneinheiten wurden mit Wärmedämmverbundsystem und Anbaubalkonen ausgestattet. Weiterhin wurden die Fassade und das Dach erneuert. Alle Klapppläden wurden erneuert. Außerdem wurden alle Fenster, Balkontüren, Haus- und Hoftüren erneuert. Die Gebäude erhielten eine Gegensprechanlage. Im Außenbereich wurden neue Vorgärten angelegt. Der Hofbereich und die Hauszugänge wurden neu gepflastert. Wegen der Anordnung der Balkone mussten die Kellertreppen erneuert

werden. Das Projekt wird voraussichtlich bis Ende Februar diesen Jahres abgeschlossen. Die Schätzkosten belaufen sich auf 915 Tausend Euro.

**Almenstraße 44 (Baujahr 1923):** Bei diesem Reihenhaus im Stadtteil Almenhof wurde der Dachstuhl aufgrund eines bisher unentdeckten Brandschadens aus der Zeit des Weltkrieges erneuert. Hierfür sind Kosten in Höhe von 46 Tausend Euro entstanden.

**Valentin-Steuber-Straße 60 (Baujahr 1924/47):** Bei diesem Reihenhaus im Stadtteil Almenhof wird bis Ende diesen Jahres eine Vollsanierung durchgeführt. Hierfür sind Kosten in Höhe von 460 Tausend Euro eingeplant.

**Mönchwörthstraße 142-220 (Baujahr 1924/54):** An diesen Reihenhäusern im Stadtteil Almenhof wurden sämtliche straßenseitigen Klapppläden erneuert. Dies hat Kosten in Höhe von 82 Tausend Euro verursacht.

**Mönchwörthstraße 151-153 (Baujahr 1924/54):** Bei diesen beiden Reihenhäusern im Stadtteil Almenhof wurde die Grundleitung erneuert. Es sind Kosten in Höhe von 15 Tausend Euro entstanden.

**Feudenheimer Grün 24-30 (Baujahr 1936):** An dieser Wohnanlage im Stadtteil Feudenheim mit 10 Wohneinheiten wurden die Fassade, die Fenster, die Kellerabdichtung und die Außenanlage erneuert. Weiterhin wurde eine Balkonsanierung durchgeführt. Für diese Maßnahmen erwarten wir Kosten in Höhe von 700 Tausend Euro.

**Kasseler Straße 5 (Baujahr 1962):** Bei dieser Wohnanlage im Stadtteil Waldhof-Ost mit 20 Wohneinheiten, wurde die Kellerinstallation erneuert. Das Projekt wird Ende April diesen Jahres abgeschlossen. Die Schätzkosten belaufen sich auf 24 Tausend Euro.

**Planetenweg 11-15 (Baujahr 1964):** In dieser Wohnanlage im Stadtteil Käfertal mit 12 Wohneinheiten, wurden das Dach, die Fassade, die Balkone und die Terrassen erneuert. Die Restarbeiten sollen bis Mai diesen Jahres abgeschlossen sein. Hierfür sind Schätzkosten von 320 Tausend Euro eingeplant.

**Planetenweg 14-18 (Baujahr 1964):** In dieser Wohnanlage im Stadtteil Käfertal mit 12 Wohneinheiten, wurden das Dach, die Fassade, die Balkone und die Terrassen erneuert. Die Restarbeiten sollen bis Mai diesen Jahres abgeschlossen sein. Hierfür sind Schätzkosten von 320 Tausend Euro eingeplant.

**Korbangel 70-72 (Baujahr 1982):** Bei diesem Objekt im Stadtteil Käfertal mit 20 Wohneinheiten, wurden das Dach, die Fassade und die Fenster erneuert, sowie eine Balkonsanierung durchgeführt. Die Restarbeiten sollen bis Mai diesen Jahres abgeschlossen sein. Hierfür sind Schätzkosten von 560 Tausend Euro eingeplant.

**Schweriner Weg 1-13/Wismarer Weg 2-10 (Baujahr 1966):** An dieser Wohnanlage im Stadtteil Vogelstang mit 120 Wohneinheiten, wurde eine Fassadenreinigung durchgeführt. Hier sind Kosten in Höhe von 149 Tausend Euro entstanden.

**Plauer Weg 4-10 und 12-18 / Sachsenstr. 4-12 und 14-20 / Torgauer Weg 4-10 und 12-18 (Baujahr 1968-70):** Bei diesen Objekten im Stadtteil Vogelstang mit 220 Wohneinheiten, wurden neue Fahrradboxen errichtet. Hierfür sind Kosten von 185 Tausend Euro entstanden.

**Plauener Weg 1-11 (Baujahr 1968):** In diesem Wohnkomplex im Stadtteil Vogelstang mit 48 Wohneinheiten, wurden die Fassade, die Balkone und die Außenanlage überarbeitet. Das Projekt wird Ende Februar diesen Jahres abgeschlossen. Die Schätzkosten betragen 282 Tausend Euro.

**Brandenburger Straße 42 (Baujahr 1969):** Bei diesem Objekt im Stadtteil Vogelstang mit 66 Wohneinheiten, wurden die Fluchtbalkone überarbeitet. Die Kosten belaufen sich auf 177 Tausend Euro.

**Am Steingarten 3 (Baujahr 1975):** Bei diesem Objekt im Stadtteil Herzogenried mit 38 Wohneinheiten wurden Betonsanierungen und Malerarbeiten an der Fassade durchgeführt. Die Restarbeiten sollen bis Ende März diesen Jahres abgeschlossen sein. Die Schätzkosten betragen 440 Tausend Euro.

**Am Steingarten 5 (Baujahr 1975):** Bei diesem Objekt im Stadtteil Herzogenried mit 38 Wohneinheiten wurden Betonsanierungen und Malerarbeiten an der Fassade durchgeführt. Die Restarbeiten sollen bis Ende Februar diesen Jahres abgeschlossen sein. Die Schätzkosten betragen 405 Tausend Euro.

**Am Steingarten 7 (Baujahr 1975):** Bei diesem Gebäude im Stadtteil Herzogenried mit 29 Wohneinheiten, wurde eine Flachdachsanieierung durchgeführt. Die Restarbeiten sollen bis Ende März diesen Jahres abgeschlossen sein. Die Schätzkosten belaufen sich auf 405 Tausend Euro.

**Am Steingarten 9 (Baujahr 1975):** Bei diesem Gebäude im Stadtteil Herzogenried mit 14 Wohneinheiten, wurde eine Flachdachsanieierung durchgeführt. Die Restarbeiten sollen bis Ende März diesen Jahres abgeschlossen sein. Die Schätzkosten belaufen sich auf 495 Tausend Euro.

**Am Sonnengarten 2 (Baujahr 1975):** Bei diesem Objekt im Stadtteil Herzogenried mit 43 Wohneinheiten, wurde eine Betonsanieierung an den Blumenkübeln durchgeführt, die Fassade und die Balkonböden erneuert, sowie Malerarbeiten vorgenommen. Die Restarbeiten werden bis März diesen Jahres abgeschlossen. Die Schätzkosten belaufen sich auf 780 Tausend Euro.

Weiterhin wurden die Elektrozuleitungen erneuert. Die Restarbeiten werden bis März diesen Jahres abgeschlossen. Die Schätzkosten belaufen sich auf 80 Tausend Euro.

**Am Schulgarten 4-10 (Baujahr 1975):** In dieser Wohnanlage im Stadtteil Herzogenried mit 61 Wohneinheiten, wurde eine Betonsanieierung an den Blumenkübeln durchgeführt, die Fassade und die Balkonböden erneuert, sowie Malerarbeiten vorgenommen. Die Restarbeiten werden bis März diesen Jahres abgeschlossen. Die Schätzkosten belaufen sich auf 775 Tausend Euro.

**Am Schulgarten 4 (Baujahr 1975):** In dieser Wohnanlage im Stadtteil Herzogenried mit 19 Wohneinheiten, wurden neue Elektrozuleitungen verlegt. Die Restarbeiten werden bis März diesen Jahres abgeschlossen. Die Schätzkosten betragen hier 35 Tausend Euro.

**Am Schulgarten 10 (Baujahr 1975):** Bei diesem Objekt im Stadtteil Herzogenried mit 24 Wohneinheiten wurden die Elektrozuleitungen erneuert. Die Restarbeiten werden bis Februar diesen Jahres abgeschlossen. Die Schätzkosten belaufen sich auf 36 Tausend Euro.

**Am Weingarten 11 (Baujahr 1976):** In dieser Wohnanlage im Stadtteil Herzogenried mit 7 Wohneinheiten wurde der Eingangsbereich modernisiert. Die Restarbeiten sollen bis Februar diesen Jahres abgeschlossen sein. Die Schätzkosten betragen hier 50 Tausend Euro.

**Augartenstraße 29/33 (Baujahr 1984):** In diesem Wohnkomplex im Stadtteil Schwetzingen Vorstadt mit 41 Wohnungen wurde die Fernwärmestation erneuert. Die Kosten belaufen sich auf 55 Tausend Euro.

**Robinienstraße 14-16 (Baujahr 1984):** Dieser Wohnkomplex im Stadtteil Neckarstadt mit 18 Wohneinheiten wurde mit einem Wärmedämmverbundsystem und neuen Fenstern ausgestattet. Weiterhin wurden das Dach und die Fallrohre überarbeitet. Das Projekt wird Ende Februar diesen Jahres abgeschlossen. Die Schätzkosten belaufen sich auf 600 Tausend Euro.

**Wolframstraße 39/41 (Baujahr 1991):** An diesem Gebäude im Stadtteil Niederfeld mit 20 Wohnungen wurden die Fassade und die Balkone überarbeitet. Das Projekt wird voraussichtlich bis Ende April diesen Jahres abgeschlossen. Die Schätzkosten belaufen sich auf 260 Tausend Euro.

Neben diesen Einzelprojekten hatten wir im Geschäftsjahr 168 freigewordene Wohnungen, die mit einem Aufwand von ca. 9,2 Mio. Euro umfassend saniert wurden. Das entspricht einem durchschnittlichen Kostenaufwand je Wohnung von 55 Tausend Euro. Im Vorjahr waren es 164 Wohnungen für insgesamt 8,1 Mio. Euro.

In finanzieller Hinsicht lassen sich diese Maßnahmen nur sehr schwer planen, da wir im Vorfeld nicht wissen, wie viele Wohnungen im anstehenden Jahr mit welchem Aufwand und Umfang modernisiert werden müssen. Als Grundlage unserer Planung orientieren wir uns daher an den Durchschnittswerten der vergangenen Jahre.

Seit Jahren werden im Rahmen der jährlichen Fluktuation Wohnungen mit einem Baujahr von 40 Jahren und darüber nicht ohne umfassende und nachhaltige Modernisierung an die neuen Bewohner zur Nutzung überlassen. Der gesamte Bestand wird somit Schritt für Schritt in einen zeitgemäßen und zukunftssicheren Zustand versetzt und somit so attraktiv, dass er auch mit Neubauten konkurrieren kann und dadurch noch viele Jahre nachgefragt wird.

Um dieses Ziel zu erreichen, werden bei den umfangreichen Modernisierungen auch Grundrissveränderungen und Zusammenlegungen von Wohneinheiten mit in die

Planung einbezogen. Dies kann im Einzelfall für eine Wohnung Kosten von bis zu 100 Tausend Euro bewirken.

Alle Baukosten zusammen betragen 19,9 Mio. Euro (Vorjahr 17,3 Mio. Euro). Die Rekordsumme des Vorjahres wurde um mehr als 13 % übertroffen. 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. Im Rahmen einer Planungsbesprechung wurde seitens der Stadt signalisiert, dass eine solche Planung im Hinblick auf die aktuelle politische Lage kaum eine Chance auf Genehmigung hätte, da keine maximale Ausnutzung und Bebauung des Grundstücks vorgesehen sei.

## Wohnungsbewirtschaftung

Die Gartenstadt-Genossenschaft bewirtschaftete im Geschäftsjahr 4.177 Wohnungen und 26 Gewerbeeinheiten in 478 Mehrfamilienhäusern und 630 Einfamilienhäusern. Die aufgezeigten hohen Investitionen fließen ausschließlich in die bestehenden Wohnungen. Die gesamte Wohnfläche nahm um 263 auf 310.419 Quadratmeter zu. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 73,46 Quadratmeter.

3.864 Genossenschaftswohnungen verfügen über einen Balkon oder einen Garten. Das entspricht 92,5 Prozent unseres Wohnungsbestandes.

55 unserer Mehrfamilienhäuser sind mit einem Aufzug ausgestattet. Das ist immerhin ein Anteil von rund 12 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:

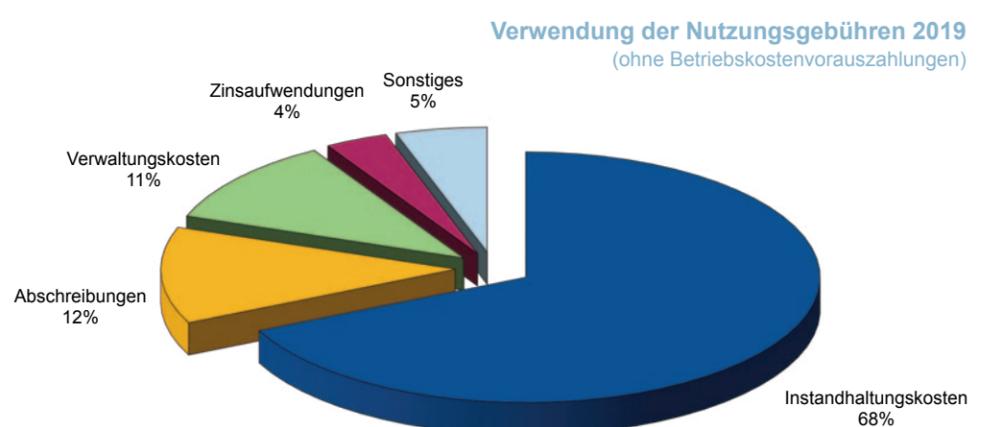
Wohnungsgröße	Spanne in qm	Anzahl der Wohnungen	v.H.
Einzimmerwohnungen	22 – 95	294	7,0
Zweizimmerwohnungen	36 – 110	1.769	42,4
Dreizimmerwohnungen	53 – 169	1.410	33,8
Vierzimmerwohnungen	67 – 158	497	11,9
Fünfstimmwohnungen und größer	76 – 170	207	4,9
<b>gesamt</b>		<b>4.177</b>	<b>100,0</b>

Im Berichtsjahr vergab der Vorstand 252 frei gewordene Wohnungen an neue Bewohner (Vorjahr 269). Bei 50 Wohnungen wechselten die Mitglieder von der bisherigen in eine bedarfsgerechtere Genossenschaftswohnung. Über das gesamte Jahr betrachtet standen aber auch 235 Wohnungen vorübergehend leer (Vorjahr 249 Wohnungen, 1 Gewerbe). Ganz überwiegend ergaben sich Verzögerungen beim Neubezug durch umfassende Modernisierungsarbeiten in den Wohnungen bzw. Gewerbeobjekten. Der Genossenschaft entstanden dadurch Erlösschmälerungen von 235 Tausend Euro (Vorjahr 299 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 98 Tausend Euro (Vorjahr 94 Tausend Euro), wobei 49 Tausend Euro schon beendete Nutzungsverhältnisse betreffen. Aufgrund von Zahlungsausständen von Mitgliedern wurden 566 Mahnungen (Vorjahr 547) verschickt.

Über zwei Drittel der von den wohnenden Mitgliedern erzielten Erträge aus den Nutzungsgebühren flossen zurück in die Wohnungen, um diese instand zu halten und zu modernisieren.

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht dies:



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

	2019		2018		Veränderungen T€
	T€	v.H.	T€	v.H.	
<b>Erträge</b>					
Nutzungsgebühren	23.499	73,3	22.666	77,8	833
Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten	8.504	26,5	6.416	22,0	2.088
Andere aktivierte Eigenleistungen	66	0,2	50	0,2	16
Sonstiges	2	0,0	4	0,0	- 2
	<b>32.071</b>	<b>100,0</b>	<b>29.136</b>	<b>100,0</b>	<b>2.935</b>
<b>Aufwendungen</b>					
Betriebs- und Heizkosten	9.020	28,1	6.761	23,2	2.259
Instandhaltungskosten	15.977	49,8	13.638	46,8	2.339
Abschreibungen auf Wohnbauten	2.926	9,1	2.858	9,8	68
Abschreibungen auf Mietforderungen	50	0,2	20	0,1	30
Löhne für Hausmeister	26	0,1	26	0,1	0
Zinsen für Spareinlagen, Sparbriefe (anteilig)	42	0,1	49	0,2	- 7
Sonstiges	99	0,3	104	0,4	- 5
	<b>28.140</b>	<b>87,7</b>	<b>23.456</b>	<b>80,6</b>	<b>4.684</b>
	<b>3.931</b>	<b>12,3</b>	<b>5.680</b>	<b>19,4</b>	<b>- 1.749</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 6,06 Euro pro Quadratmeter einschließlich der gewerblichen Einheiten im Berichtsjahr um 27,2 Prozent unter der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete des Mannheimer Mietspiegels von 7,71 Euro pro Quadratmeter. Dieser wurde zuletzt Ende 2018 neu erstellt.

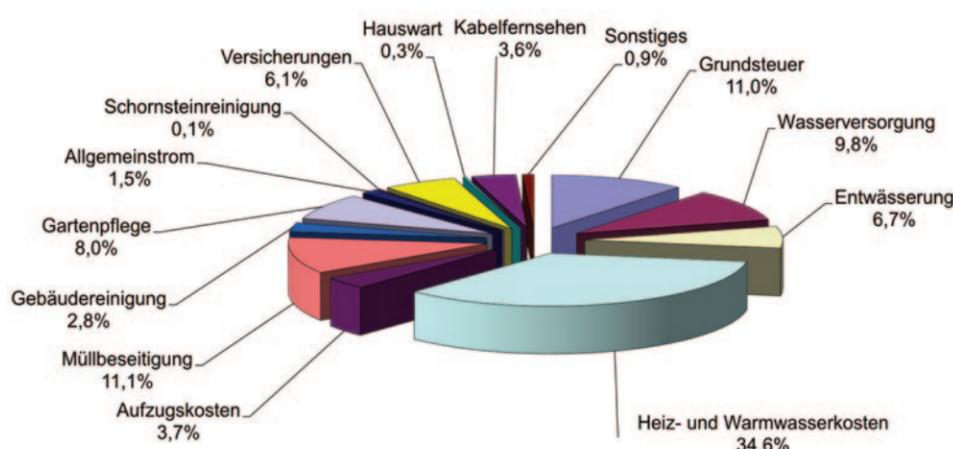
Die Preisspanne bei den Genossenschaftswohnungen erstreckt sich je nach Wohnwert, Ausstattung, Komfort etc. wie folgt:

Grundnutzungsgebühr je qm Wohnfläche im Monat	am 31.12.2019 Wohnungen	v.H.
bis 5,00 €	620	14,8
von 5,01 € bis 6,00 €	460	11,0
von 6,01 € bis 7,00 €	2.290	54,8
von 7,01 € bis 8,00 €	670	16,1
ab 8,01 € bis 12,50 €	137	3,3
<b>Gesamt</b>	<b>4.177</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 2019 durchschnittlich 2,23 Euro pro Quadratmeter im Monat (Vorjahr 2,18 Euro pro Quadratmeter). Das sind rund 27 Prozent der gesamten monatlichen Nutzungsgebühr der Mitglieder.

Der folgenden Grafik können Sie die Aufteilung der einzelnen Betriebskostenarten entnehmen:

#### Betriebskosten 2019



## 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 01.01.2019	49.000	10	49.010
Zugänge durch Einlagen einschl. Umbuchungen Zinsgutschriften	4.415 46	0 0	4.415 46
Rückzahlungen einschl. Umbuchungen	- 5.801	0	- 5.801
<b>Stand 31.12.2019</b>	<b>47.660</b>	<b>10</b>	<b>47.670</b>

Die Sparer hatten ihre Gelder zum 31. Dezember 2019 wie folgt angelegt:

Kontenstand	Anzahl Konten	Anlagenbetrag
bis 2.500 €	5.186	2.945 T€
bis 5.000 €	541	1.896 T€
bis 10.000 €	547	3.856 T€
bis 50.000 €	880	17.786 T€
bis 100.000 €	149	10.040 T€
über 100.000 €	73	11.147 T€
	<b>7.376</b>	<b>47.670 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 weiterhin stabil und hat sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt verändert:

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderungen
	T€	v.H.	T€	v.H.	T€
Sach- u. Finanzanlagevermögen	103.859	81,5	102.000	78,7	1.859
Noch abzurechnende Betriebskosten	6.260	4,9	7.324	5,6	- 1.064
Forderungen	571	0,4	468	0,4	103
Flüssige Mittel	16.713	13,2	19.892	15,3	- 3.179
	<b>127.403</b>	<b>100,0</b>	<b>129.684</b>	<b>100,0</b>	<b>- 2.281</b>
Rückstellungen	8.796		8.513		283
Erhaltene Anzahlungen	7.007		8.331		- 1.324
Spareinlagen, Sparbriefe	47.670		49.010		- 1.340
Übrige Verbindlichkeiten	2.349		2.389		- 40
	<b>65.822</b>	<b>51,7</b>	<b>68.243</b>	<b>52,6</b>	<b>- 2.421</b>
<b>Reinvermögen</b>	<b>61.581</b>	<b>48,3</b>	<b>61.441</b>	<b>47,4</b>	<b>140</b>
und zwar:					
Geschäftsguthaben	14.389		14.463		- 74
Rücklagen	46.633		46.403		230
Bilanzgewinn	559		575		- 16
	<b>61.581</b>		<b>61.441</b>		<b>140</b>

Die Abnahme der liquiden Mittel und der abzurechnenden Betriebskosten wurden nur teilweise von dem Zugang des Anlagevermögens kompensiert und führten zu einer Verringerung der Bilanzsumme um 2.421 Tausend Euro.

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

	31.12.2019		31.12.2018	
	T€	v.H.	T€	v.H.
Eigenkapital	61.581	64,4	61.441	64,8
Spareinlagen, Sparbriefe	<u>34.105</u>	<u>35,6</u>	<u>33.371</u>	<u>35,2</u>
	<b>95.685</b>	<b>100,0</b>	<b>94.812</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 2020 aufgestellt:

	2019	2018	Veränderungen	2020 Plan
	T€	T€	T€	T€
Betriebsbereiche				
Hausbewirtschaftung	3.931	5.680	-1.749	4.214
Betreuungstätigkeit	18	18	0	18
Kapitalwirtschaft	<u>151</u>	<u>205</u>	<u>- 54</u>	<u>96</u>
	<b>4.100</b>	<b>5.903</b>	<b>-1.803</b>	<b>4.328</b>
Verwaltungskosten	<u>- 2.529</u>	<u>- 2.330</u>	<u>- 199</u>	<u>- 3.140</u>
	<b>1.571</b>	<b>3.573</b>	<b>-2.002</b>	<b>1.188</b>
Sonstige	- 526	- 459	- 67	- 200
Steuern vom Einkommen	<u>- 282</u>	<u>- 304</u>	<u>22</u>	<u>0</u>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>763</b>	<b>2.810</b>	<b>- 2.047</b>	<b>988</b>
Einstellung Rücklagen	<u>- 205</u>	<u>- 2.235</u>	<u>2.030</u>	<u>0</u>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>558</b>	<b>575</b>	<b>- 17</b>	<b>988</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 88 auf 8.949 Mitglieder. Die Genossenschaftsanteile erhöhten sich dagegen um 66 auf 92.961. Der Vorstand nahm 261 (Vorjahr 293) neue Mitglieder auf.

Den 154 verstorbenen Mitgliedern werden wir ein ehrendes Gedenken bewahren.

153 Mitgliedschaften endeten durch Kündigung, 11 durch Übertragung und 31 durch Ausschluss.

Neue Mitglieder werden grundsätzlich nur aufgenommen, wenn Ihnen eine konkrete Wohnung zugesagt wird 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:

Gerda Bauer, Helga Best, Gabriele Brandt, Bernd Braun, Erich Brill, Dieter Diemer, Angelika Drews, Karlheinz Eckerl, Nicole Egenberger, Dieter Epking, Dieter Fedel, Dieter Fleck, Maria Foos, Margot Franzke, Adolf Frey, Elke Gawlitza, Peter Gebauer, Margot Groß, Renate Hausmann, Fritz Hellfarth, Tamara Herbel, Alfons Herzog, Friedrich Hörth, Brigitte Kaiser, Horst Kippdorf, Ursula Klinnert-Weber, Inge Kuhn, Rolf Kühnl, Christiane Meyer, Hilde Meyer, Friedrich Morr, Wolfgang Pfeuffer, Jürgen Pinz, Manfred Pree, Helga Radke, Isolde Rebhan, Harald Rode, Alfred Schiller, Klaus Schleyer, Karl Schmitt, Hans-Jürgen Schwab, Gabriele Seeland, Heidi Spannagel, Ludwiga Spatz, Siegfried Stemmler, Gisela Stimm-Schönbein, Gerlinde Stutzmann, Waltraud Ueberrhein, Helga Vellani, Günter Weber, Roland Wettig, Horst Winkelmann, Horst Zilch

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 31.12.2019 engagieren sich für dieses Ziel 122 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 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.

## Erinnerung an Ihre Blumenbestellung

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



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 24 Mitarbeiter in Vollzeit und 7 Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt.

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

## Vertreterversammlung

Die ordentliche Vertreterversammlung am 27. Juni 2019 genehmigte den Jahresabschluss 2018, den Vorschlag zur Gewinnverwendung und beschloss eine 4-prozentige Gewinnausschüttung für die Mitglieder. Die Aufsichtsräte Michael Meier, Iris Mondorf und Marita Wilhelm schieden turnusgemäß aus dem Aufsichtsratsgremium aus. Alle stellten sich für eine Wiederwahl zur Verfügung und wurden in Einzelabstimmungen jeweils einstimmig in ihren Ämtern bestätigt. Für das verstorbene Aufsichtsratsmitglied Volker Klaß wurde Sven Schwörer neu in das Gremium gewählt.

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, 28. Januar 2020

Der Vorstand

gez. Wolfgang Pahl

gez. Wulf Maesch

## Einladung / Bekanntmachung Vertreterversammlung

Zur ordentlichen Vertreterversammlung am

**Donnerstag, den 25. Juni 2020 um 18 Uhr im**

**Saal der Jüdischen Gemeinde in Mannheim, Rabbiner-Grünwald-Platz F3,**

laden wir unsere Vertreterinnen und Vertreter ein.

### Tagesordnung:

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Aufsichtsratsvorsitzenden
2. Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2019, Vorlage des Jahresabschlusses und Lageberichts 2019
3. Bericht des Aufsichtsrats über:
  - a) seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2019
  - b) den Prüfungsbericht des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart
4. Aussprache zu den Berichten und Beschlussfassung über den Prüfungsbericht
5. a) Feststellung des Jahresabschlusses 2019
  - b) Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns 2019 sowie des Termins der Ausschüttung
6. Beschlussfassung über die:
  - a) Entlastung des Vorstands
  - b) Entlastung des Aufsichtsrats
7. Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern
8. Ehrungen
9. Verschiedenes

Wolfgang Pahl

Wulf Maesch