

2017

Geschäftsbericht

Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG



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	9.127
Geschäftsguthaben	14.526 T€
Spareinlagen	51.787 T€
Wohnungen	4.196
Gewerberäume	27
Garagen-/Stellplätze	2.694
Wohn- und Gewerbefläche	310.007 qm
Investitionen	
in Neubauten	3.228 T€
in Modernisierung und Instandhaltung	13.089 T€
Durchschnittliche Nutzungsgebühr	5,69 Euro je qm
Eigenkapitalquote	45,9 %
Fluktuationsquote	6,6 %
Leerstandquote	2,3 %

Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG

Sitz:

K 2, 12 -13 · 68159 Mannheim

Postanschrift:

Postfach 10 12 51 · 68012 Mannheim

Tel. 0621 - 18005-0

Fax 0621 - 18005-48

info@gartenstadt-genossenschaft.de

www.gartenstadt-genossenschaft.de



Bericht

über das Geschäftsjahr 2017

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 bzw. 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.

Liebe Mitglieder,

man konnte es auch im Jahr 2017 wieder lesen oder in sämtlichen Talkshows verfolgen. Die Schlagzeilen lauteten: „In Deutschland herrscht Wohnungsnot“. Wir müssen uns dann an die Gründungszeit unserer Gartenstadt-Genossenschaft im Jahr 1910 erinnern. Die Zahlen von damals lasen sich so: „In 1.958 Haushaltungen schliefen in Berlin in einem einzigen Raum Eltern, Kinder und Schlafleute bis zu einer Anzahl von zehn Personen, in 48 Fällen sogar Schlafleute verschiedenen Geschlechts; sogar in den Wohnungen, die aus einem unheizbaren Zimmer ohne jedes Nebengelaß bestehen, finden wir sechsmal Einlieger und 26-mal Schlafleute. Manche Schlafstellen werden des Nachts von Tagearbeitern benutzt, bei Tage von solchen, die in der Nacht beschäftigt sind. So schläft z.B. in demselben Bett bei Tage ein Bäckergeselle, des Nachts eine Kellnerin.“ Dem heute allgegenwärtigen Alarmismus sollte man mit der gebührenden Skepsis begegnen.

Im Folgenden wollen wir unsere Sicht auf das abgelaufene Geschäftsjahr darstellen.

Bericht des Vorstands

Allgemeine Rahmenbedingungen

Laut den amtlichen Gutachterausschüssen floss 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 verzinst 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 Volks-

wirtschaft. 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 Konjunkturschwungs 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 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 ist. 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 des 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.

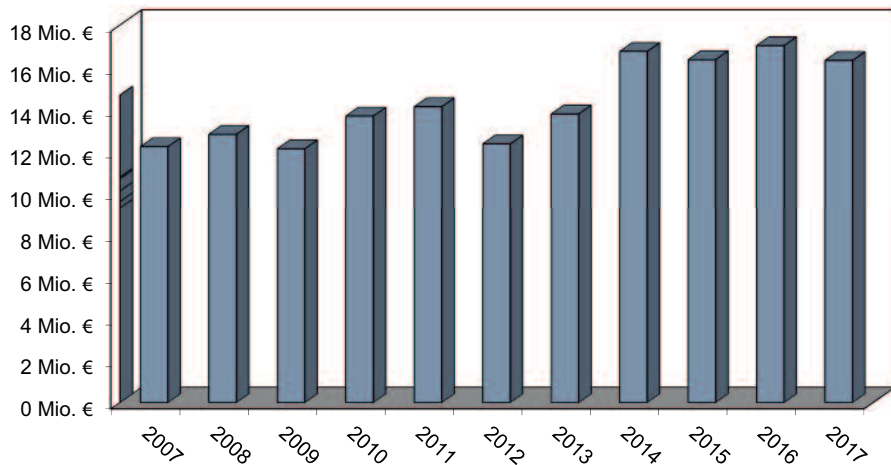
August-Bebel-Straße 26-34 (Baujahr 1953): Diese unter Denkmalschutz stehenden Mehrfamilienhäuser auf dem Almenhof mit 15 Wohnungen erhielten eine neue nun wärmedämmte Fassade und ein neues ebenfalls gedämmtes Dach. Die Fenster- und Fensterläden sowie die Eingangstüren wurden nach historischen Vorbildern 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 Treppenhaufensterelemente. 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.

Entwicklung der Modernisierungs- und Instandhaltungskosten



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 Giebeldämmung. 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 freigewordene 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 freierwerdende 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 jahrzehntelang 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 noch entwickelt wird.

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.

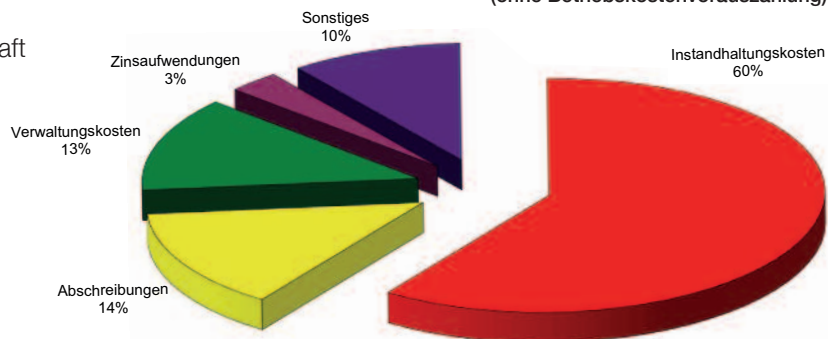
3.845 Genossenschaftswohnungen verfügen über einen Balkon oder einen Garten. Das sind knapp 92 Prozent aller Wohnungen.

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	100,00

Verwendung der Nutzungsgebühren 2017 (ohne Betriebskostenvorauszahlung)



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.

In der oberen Grafik haben wir die Verwendung der von den wohnenden Mitgliedern erzielten Erträge aus den Nutzungsgebühren veranschaulicht. 60 Prozent 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

sprechenden Ausstattungsniveaus 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 Mietspiegels 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:

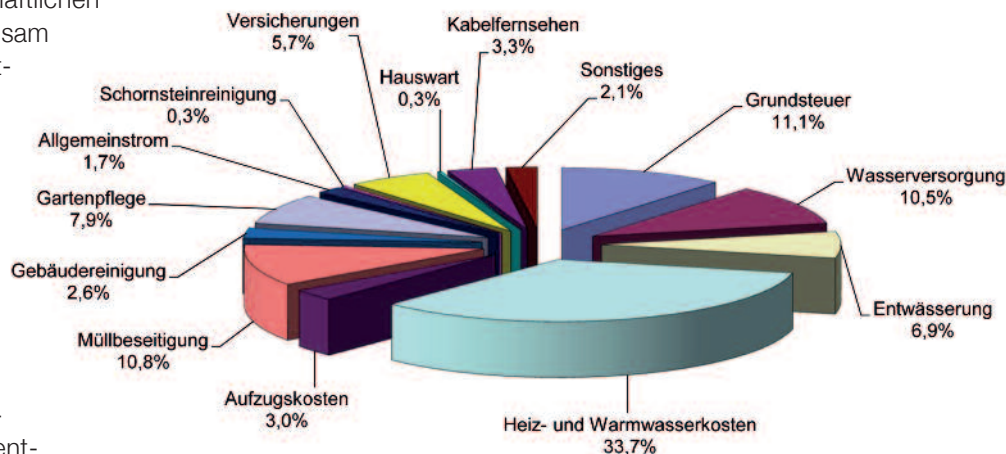
Grundnutzungsgebühr je qm Wohnfl. im Monat	am 31.12.2017 Wohnungen	v. H.
bis 4,00 €	535	12,7
von 4,01 € bis 5,00 €	218	5,2
von 5,01 € bis 6,00 €	1.586	37,8
von 6,01 € bis 7,00 €	1.452	34,6
von 7,01 € bis 8,00 €	335	8,0
von 8,01 € bis 12,00 €	70	1,7
Gesamt	4.196	100,0

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 ent-

Neben der Grundnutzungsgebühr hatte die Genossenschaft auch über die Betriebskosten als Treuhänder für die Wohnungsnutzer abzurechnen. Diese betragen im Abrechnungsjahr

Betriebskosten 2017



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. In der Grafik (Seite 7 unten) ist die Aufteilung der einzelnen Betriebskosten zu entnehmen.

Spareinrichtung

Als Folge der Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank gibt es für Geldanlagen keine Zinsen mehr. Vielmehr haben die Geschäftsbanken nun 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	Sparbriefe	Summe
	T€	T€	T€
Stand 01.01.2017	51.822	10	51.832
Zugänge durch Einlagen einschließlich Umbuchungen	4.949	0	4.949
Zinsgutschriften	<u>125</u>	<u>0</u>	<u>125</u>
	56.896	10	56.906
Rückzahlungen einschließlich Umbuchungen	<u>-5.119</u>	<u>0</u>	<u>-5.119</u>
Stand 31.12.2017	<u>51.777</u>	<u>10</u>	<u>51.787</u>

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

Kontenstand	Anzahl Konten	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- und 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>16,7</u>	<u>18.360</u>	<u>14,5</u>	<u>3.148</u>
	<u>128.926</u>	<u>100,0</u>	<u>126.599</u>	<u>100,0</u>	<u>2.327</u>
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>
	<u>69.680</u>		<u>68.764</u>		<u>916</u>
Reinvermögen	<u>59.246</u>		<u>57.835</u>		<u>1.411</u>
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>
	<u>59.246</u>	<u>45,9</u>	<u>57.835</u>	<u>45,7</u>	<u>1.411</u>

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>
	<u>94.085</u>	<u>100,0</u>	<u>93.833</u>	<u>100,0</u>

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 2018 aufgestellt:

	2017 T€	2016 T€	Veränderungen T€	2018 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>
	<u>5.650</u>	<u>3.523</u>	<u>2.127</u>	<u>4.383</u>
Verwaltungskosten	<u>- 2.923</u>	<u>- 2.136</u>	<u>- 787</u>	<u>- 3.280</u>
	<u>2.727</u>	<u>1.387</u>	<u>1.340</u>	<u>1.103</u>
Sonstige Geschäftstätigkeit	- 503	- 199	- 304	- 200
Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>- 256</u>	<u>- 253</u>	<u>- 3</u>	<u>- 250</u>
	<u>1.968</u>	<u>935</u>	<u>1.033</u>	<u>653</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	<u>568</u>	<u>590</u>	<u>- 22</u>	<u>653</u>

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 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 Pachtl, 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 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 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, 26. Januar 2018

Der Vorstand

gez. Wolfgang Pahl

gez. Wulf Maesch



Mannheim-Herzogenried, Am Steingarten 3

Bericht des Aufsichtsrats

Im Berichtsjahr 2017 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben erfüllt. Der Vorstand wurde von ihm überwacht und beratend begleitet. In mehreren gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurde regelmäßig und umfassend über die Geschäftsentwicklung, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, die Planungen sowie über besondere Ereignisse informiert. Weitere geschäftliche Einzelvorgänge wurden erörtert und die dazu erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Die gebildete Prüfungskommission sowie der Bau- und Wohnungsausschuss waren mehrfach tätig und haben dem Aufsichtsrat über die Ergebnisse ihrer Tätigkeit berichtet. Die durchgeführten Prüfungen, die sich insbesondere auf die Durchführung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erstreckten, verliefen ohne Beanstandungen. Ferner hat die Prüfungskommission des Aufsichtsrats den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2017 geprüft und genehmigt.

Der Lagebericht 2017 und der Jahresabschluss zum 31.12.2017 erfüllen nach den Feststellungen des Aufsichtsrats die gesetzlichen und satzungsgemäßen Erfordernisse und vermitteln ein den tatsächlichen Verhältnissen der Genossenschaft entsprechendes Bild.

Über den Verlauf und das Ergebnis der gesetzlichen Jahresabschlussprüfung, die in der Zeit vom 29. Januar bis zum 16. Februar 2018 stattgefunden hat, ließ sich der Aufsichtsrat durch den vom Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V. beauftragten Prüfer während der Durchführung der Prüfung, sowie in einer gemeinsamen Abschlussbesprechung am 08. März 2018 mündlich berichten.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss zum 31.12.2017 nebst Lagebericht. Er empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2017 festzustellen, dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen und den Organen Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und den Mitarbeitern sowie den ehrenamtlich tätigen Mitgliedern und allen Vertreterinnen und Vertretern für ihr Engagement sowie die vertrauensvolle Zusammenarbeit Dank aus.

Mannheim, 08. März 2018

**Der Vorsitzende des Aufsichtsrats
gez. Michael Mechtel**



Mannheim-Almenhof, August-Bebel-Straße 26-34, Gartenseite

Lagebericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2017

I. Grundlagen der Genossenschaft

Die Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG mit Sitz in K 2, 12-13, 68159 Mannheim, fördert ihre Mitglieder durch Bau, Erwerb und Bewirtschaftung von Wohnraum. Zum 31.12.2017 waren 4.196 Wohnungen, 27 Gewerberäume und 2.694 Garagen / Stellplätze in Mannheim und Umgebung im Bestand. Daneben verwaltete sie 7 Eigentümergeinschaften mit 69 Wohnungen (davon 31 eigene) und 697 Garagen / Stellplätze (davon 324 eigene). Für 7 Objekte mit 17 Einfamilienhäusern, 2 Gewerbeeinheiten und 49 Garagen führte sie Teile der Nebenkostenabrechnung durch. Zur Unterstützung ihrer Aufgaben betreibt sie eine Spareinrichtung.

II. Wirtschaftsbericht

1. Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft war im Jahr 2017 gekennzeichnet durch ein kräftiges Wirtschaftswachstum. Das Bruttoinlandsprodukt war um 2,2 % höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit das achte Jahr in Folge gewachsen. Ökonomen erwarten auch eine Fortsetzung des Booms im laufenden Jahr. Verantwortlich für diese Entwicklung waren hauptsächlich die Auftragslage in der Industrie und das Arbeitsmarktumfeld, ebenso wie die Stimmung der Unternehmen und Konsumenten.

Die Bauinvestitionen verzeichneten ein Wachstum von rund 3,5 % gegenüber dem Vorjahr, die Wohnbauinvestitionen sogar um rund 5 %. Angesichts des unveränderten Leitzinses der Europäischen Zentralbank von 0,0 % bleibt Sparen weiterhin unrentabel. Während die privaten Konsumausgaben preisbereinigt wiederum um 2,0 % höher als ein Jahr zuvor waren, erhöhten sich die Verbraucherpreise im Jahresdurchschnitt um 1,8 % gegenüber 2016 und damit stärker als in den letzten vier Jahren.

Wie sich die Zuwanderung aus dem Ausland langfristig auf die Mannheimer Bevölkerung auswirkt, ist nicht sicher vorherzusagen, zumal die Stadtverwaltung und der Zensus weiter von unterschiedlichen Zahlen ausgehen. Entgegen bestehender Prognosen geht die Gartenstadt-Genossenschaft weiterhin langfristig von einem Bevölkerungsrückgang aus, der lediglich durch die Zuwanderungskomponente der letzten Jahre verlangsamt wird. Im Jahr 2016 ging die wohnberechtigte Bevölkerung im Vergleich zum Vorjahr zurück.

2. Geschäftsverlauf

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der eigene Bestand von 4.199 um drei Wohnungen auf 4.196 verringert. Im Jahr 2017 wurden 277 Wohnungen (Vorjahr 262) neu vergeben, das entspricht 6,60 % (Vorjahr 6,24 %) des gesamten Wohnungsbestands. Die Fluktuationsrate blieb damit weiterhin auf einem relativ niedrigen Niveau.

Bautätigkeit

Die Genossenschaft investierte 2017 fast ausschließlich in die umfassende Erhaltung und Verbesserung des eigenen Wohnungsbestands. Sie verfolgt dabei seit vielen Jahren das Ziel, einen modernen und zukunftsweisenden Wohnstandard zu erreichen. Dafür setzte sie 13.088,6 T€ beispielsweise für Aufzugs-, Dach-, Fenster- und Leitungserneuerungen mit kompletter Badsanierung sowie Einzelmodernisierungen von freierwerdenden Wohnungen ein. Dementsprechend betragen die Instandhaltungskosten je m² Wohnfläche 42,22 €.

Die 614 denkmalgeschützten Einfamilienhäuser im Bestand werden zum weit überwiegenden Teil zum Selbstausbau mit Instandhaltungsverpflichtung von innen (Heizungs-, Sanitär-, Elektroinstallationen, Boden- und Putzarbeiten, Fenster, etc.) für eine entsprechend günstige Nutzungsgebühr überlassen.

Sofern diese Einfamilienhäuser technisch nicht mehr nutzbar waren, wurden sie von der Genossenschaft mit Neubaucharakter kostenintensiv umfassend saniert. Dafür und für die Schaffung neuen Wohnraums durch den Anbau von Balkonen, Wärmedämmmaßnahmen, den Bau von Fahrradabstellräumen, sowie die Erweiterung von Müllplätzen wurden Kosten von insgesamt 3.228,4 T€ aktiviert.

Spareinrichtung

Neben dem Eigenkapital sind die Spareinlagen der Mitglieder die Finanzierungsquelle der Genossenschaft. Unter Berücksichtigung der Zinsgutschriften in Höhe von 125,2 T€ verringerte sich das Volumen der Spareinlagen um 45,2 T€ auf 51.777,0 T€. Das durchschnittliche Sparguthaben je Konto betrug 6.719,92 € (Vorjahr 6.573,92 €). Die Namensschuldverschreibungen betragen unverändert zum Vorjahr 10,0 T€. Die liquiden Mittel wurden in Festgeldern und auf Tagesgeldkonten angelegt.

Der Vorstand der Gartenstadt-Genossenschaft beurteilt die Geschäftsentwicklung positiv, da sich die Qualität des Wohnungsbestandes kontinuierlich erhöht.

3. Lage

Ertragslage

Der Jahresabschluss weist zum 31.12.2017 einen Jahresüberschuss von 1.967,9 T€ aus und wird nach wie vor hauptsächlich durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung bestimmt. Die positive Veränderung gegenüber dem Vorjahr um 1.033,3 T€ ergibt sich im Wesentlichen aus moderat gestiegenen Nutzungsgebühren sowie verringerten Abschreibungen auf Wohnbauten.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind insbesondere aufgrund gestiegener Nutzungsgebühren um 556,5 T€ gestiegen.

Die Position sonstige betriebliche Erträge enthält insbesondere 137,6 T€ Ausbuchungen von Verbindlichkeiten.

Bei den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung hat sich insbesondere der Anstieg der Instandhaltungskosten um 370,3 T€ ausgewirkt, so dass diese Position insgesamt um 414,6 T€ zugenommen hat.

Der Personalaufwand enthält Zuführungen zur Pensionsrückstellung über 424,3 T€.

Die Abschreibungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 1.838,7 T€ verringert, da Sonderabschreibungen nur in geringerem Umfang angefallen sind.

Das im Vorjahr prognostizierte Jahresergebnis 2017 wurde im Wesentlichen angesichts der um 1.811 T€ geringer angefallenen Instandhaltungskosten um 1.387,9 T€ übertroffen.

Die Ertragslage ist geordnet und entspricht unter Berücksichtigung des Instandhaltungsniveaus den Erwartungen.



Finanzlage

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Das Eigenkapital erhöhte sich im Geschäftsjahr um 1.410,1 T€ auf 59.245,4 T€.

Die Verbindlichkeiten aus Spareinlagen und Sparbriefen befinden sich mit 51.787,0 T€ auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr. Die Spareinlagen sind mit Kündigungsfristen von 3 bis 48 Monaten ausgestattet. Bei Sondersparformen ist eine Kündigungssperrfrist von 3 bis 60 Monaten vorgeschaltet. Zum 31.12.2017 waren rund 3,4 % der Spareinlagen gekündigt.

Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 6.291,0 T€ (Vorjahr 5.873,7 T€) konnte die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit von 2.415,6 T€ (Vorjahr 3.256,2 T€) und aus der Finanzierungstätigkeit von 728,2 T€ (Vorjahr 1.120,2 T€) decken und führte darüber hinaus zu einer Erhöhung des Finanzmittelfonds um 3.147,2 T€ auf 21.507,7 T€ (Vorjahr 18.360,5 T€) zum 31.12.2017.

Die finanziellen Verhältnisse der Gartenstadt-Genossenschaft sind geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gesichert. Alle wertverbessernden Maßnahmen und Investitionen wurden mit eigenen liquiden Mitteln finanziert. Das Anlagevermögen ist solide und langfristig über das Eigenkapital sowie Spareinlagen bzw. Sparbriefe gedeckt.

Vermögenslage

Das Gesamtvermögen hat sich im Berichtsjahr insgesamt um 2.326,5 T€ auf 128.925,7 T€ erhöht.

Mit 77,8 % (Vorjahr 79,8 %) stellt das Anlagevermögen den größten Teil des Vermögens der Genossenschaft dar und beträgt 100.366,7 T€ zum 31.12.2017. Insgesamt wurden 3.832,2 T€ (Vorjahr 4.704,6 T€) aktiviert. Dem stehen planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen von 3.622,3 T€ (Vorjahr 5.471,0 T€) gegenüber.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich auf 28.559,1 T€ insbesondere aufgrund gestiegener liquider Mittel um 3.147,1 T€, denen um 145,6 T€ geringere unfertige Leistungen gegenüberstehen.

Das Eigenkapital erhöhte sich durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss unter Berücksichtigung der Dividendenausschüttung und der Veränderung der Geschäftsguthaben. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich geringfügig auf 45,9 % (Vorjahr 45,7 %).

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gartenstadt-Genossenschaft ist unverändert geordnet und stabil. Nennenswerte Veränderungen sind in absehbarer Zeit nicht zu erwarten. Einflussfaktoren, die sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in wesentlichem Umfang negativ auswirken könnten, sind nicht zu erkennen.

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Kennzahl	Berechnung	2017	2016
Leerstandsquote	$\frac{\text{Leerstand Mieteinheiten 31.12.}}{\text{Anzahl Mieteinheiten 31.12.}}$	2,3 %	2,2 %
Investitionen im Bestand	$\frac{\text{Instandhaltungskosten + aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-/Nutzfläche}}$	52,63 €/m ²	55,10 €/m ²
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	45,9 %	45,7 %
Durchschnittliche Nutzungsgebühr	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-/ Nutzfläche} \times 12}$	5,69 €/m ²	5,54 €/m ²
Durchschnittsverzinsung der Spareinrichtung	$\frac{\text{Zinsaufwand Spareinlagen}}{\text{Bestand an Spareinlagen}}$	0,2 %	0,3 %

Die Kennzahlen spiegeln die gute Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft wieder. Alle Werte liegen über den branchenüblichen Schwellenwerten, die definiert wurden, um auf Bestandsgefährdungen oder Entwicklungsbeeinträchtigungen hinzuweisen. Es ist davon auszugehen, dass sich die Leistungsindikatoren zukünftig approximativ darstellen.

III. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

1. Prognosebericht

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen ist im laufenden Jahr weiterhin eine stabile Ertragslage zu erwarten. Insgesamt werden sich die finanziellen Leistungsindikatoren für das Geschäftsjahr 2018 auf dem Niveau des Jahres 2017 einpendeln.

Es werden Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von 30.550,0 T€ erwartet. Die bewährte Geschäftsstrategie der kontinuierlichen Verbesserung des Wohnungsbestandes wird unverändert fortgesetzt. Als Instandhaltungsaufwand sind 15.000,0 T€ geplant. Die Bestandsqualität wird sich dadurch weiter verbessern und die Leerstände auf einem niedrigen Niveau belassen. Größere Neubauvorhaben sind aktuell nicht vorgesehen. Unter Berücksichtigung der geplanten Investitionen wird für das folgende Geschäftsjahr mit einem geringeren Jahresergebnis von ca. 653,0 T€ gerechnet.

2. Risiko- und Chancenbericht

Neben einer ausgearbeiteten Geschäfts- und Risikostrategie verfügt die Gartenstadt-Genossenschaft über eine damit korrespondierende operative Planung und Steuerung. Diese dienen zur Vermeidung und Erkennung von entwicklungsbeeinträchtigenden oder bestandsgefährdeten Risiken sowie der Solvenzsicherung der Genossenschaft. Bezugnehmend auf die künftige Entwicklung der relevanten Einflussfaktoren wurden Annahmen getroffen, welche kontinuierlich überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Unter Beachtung der Risikotragfähigkeit wird der Gleichlauf der Risikostrategie zur Genossenschaftsstrategie sichergestellt. Wertpapiere, Forderungen, Guthaben bei Kreditinstituten, Verbindlichkeiten und die Einlagen der Spareinrichtung zählen zu den finanziellen Vermögensgegenständen, bei denen Ausfallrisiken unwahrscheinlich sind. Die Genossenschaft verfolgt grundsätzlich eine konservative Risikopolitik.

Neben dem täglich fortgeschriebenen Spareinlagenbestand der Mitglieder werden die Zinssätze permanent unter Wettbewerbsgesichtspunkten auf ihre Marktfähigkeit überprüft und gegebenenfalls angepasst. Selbst beträchtliche Abflüsse von Spareinlagen können angesichts der Liquiditätssituation problemlos bewältigt werden.

Mit Ausnahme der denkmalgeschützten Einfamilienhäuser, die überwiegend von den Bewohnern saniert werden, wird der Gebäudebestand kontinuierlich von der Genossenschaft modernisiert. Die Wohnungen werden bei Nutzerwechsel in der Regel in einen zukunftsfähigen Zustand versetzt. Somit ist eine positive Vermietbarkeit der Wohnungen gegeben.

Da das unternehmerische Ziel in einer am Wohl der Mitglieder ausgerichtete, auf hohe Qualität beruhende Wohnungsversorgung liegt und nicht die Gewinnoptimierung im Vordergrund steht, wird eine Schmälerung des Bilanzgewinns aufgrund ungeplanter höherer Instandhaltungsaufwendungen in Kauf genommen.

Derzeit sind bestandsgefährdende Risiken weder aus der Geschäftstätigkeit, noch aus der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erkennbar, die die Genossenschaft nachhaltig negativ beeinflussen könnten.

Mannheim, 26. Januar 2018

Der Vorstand
gez. Wolfgang Pahl

gez. Wulf Maesch



Mannheim-Gartenstadt, Freyaplatz 10-12

Aktiva	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte und Werte	12.625,40 €	12.187,44 €
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	89.176.436,54 €	88.850.296,75 €
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.291.516,09 €	2.354.339,48 €
3. Grundstücke ohne Bauten	375.716,35 €	375.716,35 €
4. Technische Anlagen	2.159.663,70 €	2.153.586,83 €
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>82.121,90 €</u>	98.636,22 €
III. Finanzanlagen		
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	6.251.472,36 €	7.172.415,76 €
2. Andere Finanzanlagen	<u>17.100,00 €</u>	17.100,00 €
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	6.524.266,75 €	6.669.842,77 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	82.207,01 €	100.229,65 €
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.834,63 €	398,79 €
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>442.124,27 €</u>	433.982,02 €
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	21.507.658,43 €	18.360.515,60 €
Bilanzsumme	<u><u>128.925.743,43 €</u></u>	<u><u>126.599.247,66 €</u></u>

Passiva

A. EIGENKAPITAL

I. Geschäftsguthaben

1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	570.613,87 €		545.568,01 €
2. der verbleibenden Mitglieder	13.931.179,21 €		13.982.750,82 €
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>24.240,72 €</u>	14.526.033,80 €	3.600,00 €

II. Kapitalrücklage

1. Kapitalrücklage		184.909,88 €	177.534,88 €
--------------------	--	---------------------	--------------

III. Ergebnisrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 200.000,00 € (95.000,00 €)	10.976.446,81 €		10.776.446,81 €
2. Freie Rücklage davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 30.324,50 € (37.253,96 €) davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.200.000,00 € (250.000,00 €)	<u>32.990.064,19 €</u>	43.966.511,00 €	31.759.739,69 €

IV. Bilanzgewinn

1. Jahresüberschuss	1.967.909,30 €		
Einstellungen in gesetzliche Rücklage	200.000,00 €		
Einstellungen in freie Rücklage	<u>1.200.000,00 €</u>	567.909,30 €	589.609,72 €

B. RÜCKSTELLUNGEN

1. Rückstellungen für Pensionen	7.915.079,00 €		7.247.846,00 €
2. Steuerrückstellungen	248.980,00 €		86.510,00 €
3. Sonstige Rückstellungen	<u>174.805,65 €</u>	8.338.864,65 €	202.373,56 €

C. VERBINDLICHKEITEN

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18,17 €		0,00 €
2. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	51.777.004,92 €		51.822.208,09 €
3. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	10.000,00 €		10.000,00 €
4. Erhaltene Anzahlungen	7.316.409,66 €		7.456.947,88 €
5. Verbindlichkeiten aus der Vermietung	77.555,62 €		102.507,44 €
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.852.235,50 €		1.490.313,20 €
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 12.646,98 € (13.767,44 €)	<u>293.781,25 €</u>	61.327.005,12 €	345.291,56 €

D. RECHNUNGSABGRENZUNGEN

1. Passive Rechnungsabgrenzung		14.509,68 €	0,00 €
--------------------------------	--	--------------------	--------

Bilanzsumme

	<u>128.925.743,43 €</u>		<u>126.599.247,66 €</u>
--	-------------------------	--	-------------------------

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	29.356.782,81 €	28.800.299,24 €
b) aus Betreuungstätigkeit	18.234,93 €	22.776,93 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>40.719,80 €</u>	38.708,93 €
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	- 145.576,02 €	- 170.706,14 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	64.705,00 €	53.510,00 €
4. Sonstige betriebliche Erträge	266.916,57 €	83.172,85 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>19.483.438,38 €</u>	<u>19.068.836,04 €</u>
6. Rohergebnis	10.118.344,71 €	9.758.925,77 €
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.859.313,81 €	1.742.035,89 €
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 434.039,46 € (- 214.249,02 €)	<u>767.087,75 €</u>	93.435,96 €
8. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.578.838,12 €	5.417.528,64 €
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>406.754,63 €</u>	<u>342.083,36 €</u>
10. Betriebsergebnis	3.506.350,40 €	2.163.841,92 €
11. Erträge aus Wertpapieren und anderen Finanzanlagen	252.933,87 €	308.162,94 €
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	109.020,55 €	86.720,91 €
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen	43.443,40 €	53.443,40 €
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	734.727,52 €	453.407,85 €
15. Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>256.038,02 €</u>	<u>252.655,11 €</u>
16. Ergebnis nach Steuern	2.834.095,88 €	1.799.219,41 €
17. Sonstige Steuern	<u>866.186,58 €</u>	<u>864.609,69 €</u>
18. Jahresüberschuss	1.967.909,30 €	934.609,72 €
19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen	<u>1.400.000,00 €</u>	<u>345.000,00 €</u>
20. Bilanzgewinn	<u>567.909,30 €</u>	<u>589.609,72 €</u>

Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2017

A) Allgemeine Angaben

Die Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG ist beim Amtsgericht Mannheim unter GenR Nummer 22 eingetragen und gemäß § 267 HGB eine mittelgroße Genossenschaft.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB angewendet. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden die folgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt.

Anlagevermögen

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bilanziert, vermindert um planmäßige Abschreibungen.

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

	<u>Nutzungsdauer</u>
Immaterielle Wirtschaftsgüter	5 Jahre
Wohnbauten fertig gestellt	
bis zum 31.12.1990	80 Jahre
ab dem 01.01.1991	
- Gebäude	50 Jahre
- Außenanlagen	10 Jahre
Geschäftsbauten	50 Jahre
Garagen	20 Jahre
Technische Anlagen	5 und 10 Jahre

Nach umfangreicher Modernisierungstätigkeit wird bei Objekten, welche unter den Wohnbauten bilanziert sind, die Restnutzungsdauer neu festgelegt.

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Beachtung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer zwischen 3 und 23 Jahren linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 150,00 € bis 1.000,00 € werden in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Die Wertpapiere des Anlagevermögens werden zu den Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert ausgewiesen.

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen beinhalten neben Fremdkosten auch Eigenleistungen (anteilige Löhne für Hauswarte). Sie werden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten bilanziert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Uneinbringliche Forderungen werden in voller Höhe abgeschrieben.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Anlagenpiegel 2017

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Stand zum 31.12.2017
	Stand zum 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	
				Zugänge	Abgänge		
€	€	€	€	€	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	38.985,52	5.722,01	3.717,49	0,00	0,00	0,00	40.990,04
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	168.553.758,46	3.228.373,68	0,00	0,00	0,00	0,00	171.782.132,14
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.167.732,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.167.732,10
3. Grundstücke ohne Bauten	375.716,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	375.716,35
4. Technische Anlagen	3.681.187,68	585.156,80	0,00	0,00	0,00	0,00	4.266.344,48
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	838.598,98	12.902,54	0,00	0,00	0,00	0,00	851.501,52
	181.616.993,57	3.826.433,02	0,00	0,00	0,00	0,00	185.443.426,59
III. Finanzanlagen							
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	7.773.645,96	0,00	1.000.000,00	0,00	0,00	0,00	6.773.645,96
2. Andere Finanzanlagen	17.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.100,00
	7.790.745,96	0,00	1.000.000,00	0,00	0,00	0,00	6.790.745,96
Anlagevermögen gesamt	189.446.725,05	3.832.155,03	1.003.717,49	0,00	0,00	0,00	192.275.162,59

(Kumulierte) Abschreibungen							Buchwert	
Stand zum 01.01.2017 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.2017 (kumuliert)	31.12.2017	31.12.2016
			Zugänge	Abgänge				
€	€	€	€	€	€	€	€	€
26.798,08	5.284,05	3.717,49	0,00	0,00	0,00	28.364,64	12.625,40	12.187,44
79.703.461,71	2.902.233,89	0,00	0,00	0,00	0,00	82.605.695,60	89.176.436,54	88.850.296,75
5.813.392,62	62.823,39	0,00	0,00	0,00	0,00	5.876.216,01	2.291.516,09	2.354.339,48
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	375.716,35	375.716,35
1.527.600,85	579.079,93	0,00	0,00	0,00	0,00	2.106.680,78	2.159.663,70	2.153.586,83
739.962,76	29.416,86	0,00	0,00	0,00	0,00	769.379,62	82.121,90	98.636,22
87.784.417,94	3.573.554,07	0,00	0,00	0,00	0,00	91.357.972,01	94.085.454,58	93.832.575,63
601.230,20	43.443,40	10.000,00	0,00	0,00	112.500,00	522.173,60	6.251.472,36	7.172.415,76
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.100,00	17.100,00
601.230,20	43.443,40	10.000,00	0,00	0,00	112.500,00	522.173,60	6.268.572,36	7.189.515,76
88.412.446,22	3.622.281,52	13.717,49	0,00	0,00	112.500,00	91.908.510,25	100.366.652,34	101.034.278,83

Eigenkapital

Die Geschäftsguthaben werden zum Nennwert bilanziert.

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Heubeck und unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 3,68 % bewertet. Der Zinssatz entspricht dem von der Deutschen Bundesbank bekannt gegebenen durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre bei einer Restlaufzeit der Pensionsverpflichtungen von 15 Jahren. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,0 % und Rentensteigerungen von jährlichen 1,5 % zugrunde gelegt sowie eine Fluktuation in Höhe von 0,0 % p.a. unterstellt.

Die Bildung der Sonstigen Rückstellungen erfolgt in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrags. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen werden bei der Bewertung berücksichtigt.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C) Angaben zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Positionen des Anlagevermögens ist unter Angaben der Abschreibungen des Geschäftsjahres aus dem Anlagenspiegel ersichtlich (siehe Seite 22/23).

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen betreffen mit 6.524.266,75 € (Vorjahr 6.669.842,77 €) ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Es existierten keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr im Geschäftsjahr 2017 (Vorjahr 1.714,15 €).

Die Bilanzposition Sonstige Vermögensgegenstände beinhaltet Beträge mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr über 282.757,66 € (Vorjahr 261.212,69 €).

Rückstellungen

Bei den Rückstellungen für Pensionen beträgt der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz 989.192,00 € (Vorjahr 771.676,00 €).

Sonstige Rückstellungen wurden gebildet für:

Prüfungs- und Beratungskosten	45.000,00 €
Vertreterversammlung, Geschäftsbericht	5.000,00 €
Urlaubsansprüche	23.000,00 €
Berufsgenossenschaft	14.100,00 €
Aufgelaufener Bonus für Spareinlagen	<u>87.705,65 €</u>
	<u>174.805,65 €</u>

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten (ohne Spareinlagen und Verbindlichkeiten aus Sparbriefen) sowie die zur Sicherung gewährten Rechte ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (siehe Seite 25).

Die Spareinlagen haben folgende Kündigungsfristen:

3 Monate	41.379.525,90 €
mehr als 3 Monate	<u>10.397.479,02 €</u>
	<u>51.777.004,92 €</u>
Die Sparbriefe haben eine Restlaufzeit von 1 bis 5 Jahre	<u>10.000,00 €</u>

Verbindlichkeitspiegel

	Insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18,17	18,17 (0,00)			
Erhaltene Anzahlungen	7.316.409,66	7.316.409,66 (7.456.947,88)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	77.555,62	77.555,62 (102.507,44)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.852.235,50	1.023.592,30 (679.743,53)	828.643,20	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	293.781,25	249.548,26 (298.483,25)	44.232,99	0,00	0,00
	9.540.000,20	8.667.124,01 (8.537.682,10)	872.876,19	0,00	0,00

D) Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch auf GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere Ausbuchungen von Verbindlichkeiten über 131.762,03 € (Vorjahr 69.430,34 €) sowie Erträge aus Zuschreibungen von Wertpapieren des Anlagevermögens über 112.500,00 € (Vorjahr 0,00 €).

Abschreibungen

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen über 93.225,04 € (Vorjahr 2.029.397,92 €).

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergeben sich Zinsaufwendungen über 609.542,00 € (Vorjahr 279.196,00 €).

E) Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand 01.01.2017	9.219	93.584
Zugang	312	3.993
Abgang	404	4.357
Stand 31.12.2017	9.127	93.220

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 51.571,61 € auf 13.931.179,21 € verringert.

Zum 31.12.2017 ist die Haftsumme der verbleibenden Mitglieder um 46.000,00 € auf 4.563.500,00 € gesunken.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

vbw Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

Arbeitnehmer

Die im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer verteilen sich auf die einzelnen Abteilungen wie folgt:

	Vollbe- schäftigte	Teilzeitbe- schäftigte
Kaufmännische Abteilungen	17	6
Technische Abteilung	<u>8</u>	<u>-</u>
	<u>25</u>	<u>6</u>

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 31 (Vorjahr 30) Arbeitnehmer sowie 3 Auszubildende beschäftigt.

Mitglieder des Vorstands

Wolfgang Pahl nebenamtliches
Vorstandsmitglied

Wulf Maesch hauptamtliches
Vorstandsmitglied

Mitglieder des Aufsichtsrats

Michael Mechtel* Vorsitzender
Bankdirektor

Gunter Heinrich* stellv. Vorsitzender
Verwaltungsfachangestellter

Franziska Cußnick* Verwaltungsfachangestellte

Prof. Dr. Manfred Erbsland* Hochschulprofessor

Claudia Holtz Rechtsanwältin

Markus Hör Elektromeister

Volker Klaub Geschäftsführer

Michael Meier Vermessungstechniker

Iris Mondorf Diplomsozialpädagogin

Frank Schöberl Hospizleiter

Dr. Christian Theis Astrophysiker

Marita Wilhelm Steuerberaterin

Die mit * bezeichneten Aufsichtsratsmitglieder scheidend
turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat aus. Ihre Wiederwahl ist
zulässig.



Haftungsverhältnisse

Die Genossenschaft gehört der Selbsthilfeeinrichtung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. an. Dadurch werden die Spareinlagen geschützt. Die jährlichen Zahlungen errechnen sich aus einem bestimmten Prozentsatz des Gesamtbetrages der Spareinlagen. Zum 31.12.2017 beträgt das Zahlungsverprechen für diesen Sicherungsfonds 736.586,47 € (Vorjahr: 710.275,61 €).

Am Bilanzstichtag bestehen dingliche Absicherungen für Darlehen, die Mitglieder zur Modernisierung ihnen überlassener Genossenschaftshäuser aufgenommen haben in Höhe von 565.605,29 € (Vorjahr 622.613,43 €).

Mit einer Inanspruchnahme aus den gegebenen Sicherheiten ist nicht zu rechnen. Neben den dargelegten Haftungsverhältnissen existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Genossenschaft von Bedeutung wären.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2017 nicht eingetreten.

Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstands

Der Jahresabschluss wurde aufgrund eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, die Vorwegzuweisung zu den Ergebnisrücklagen zu billigen und den sich daraus ergebenden Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die freie Rücklage	9.495,27 €
Dividendenausschüttung (4,0 %)	<u>558.414,03 €</u>
Bilanzgewinn	<u>567.909,30 €</u>

Mannheim, 26. Januar 2018

Der Vorstand

gez. Wolfgang Pahl

gez. Wulf Maesch



Mannheim-Feudenheim, Feudenheimer Grün 24-30

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG, Mannheim, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.


Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, 08. März 2018

vbw
Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

gez.
Vogel
Wirtschaftsprüfer

gez.
Schwärzle
Wirtschaftsprüfer



Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG

K 2, 12-13, 68159 Mannheim

Tel. 0621/18005-0, Fax 0621/18005-48

info@gartenstadt-genossenschaft.de

www.gartenstadt-genossenschaft.de