Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG

Zeitung für Mitglieder

www.gartenstadt-genossenschaft.de

Mai | Juni 2025

Weidenstr.20-22 in Ladenburg

Geschäftsbericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2024

Liebe Mitglieder,
hieß es im vergangenen Jahr aus der Politik noch "So können wir nicht weitermachen.", hat die Gesellschaft für deutsche Sprache (GfdS) nunmehr das „Ampel-Aus“ zum Wort des Jahres 2024 gekürt. Bundeskanzler Olaf Scholz (SPD) entließ am 6. November Finanzminister Christian Lindner (FDP) wegen unüberbrückbarer Differenzen in der Wirtschafts- und Haushaltspolitik. Seit der Gründung der Bundesrepublik Deutschland im Jahre 1949 kam es bisher dreimal zu vorgezogenen Neuwahlen (Brandt, Kohl und Schröder). Welche Auswirkungen das alles auf die Gartenstadt-Genossenschaft hat, versuchen wir Ihnen im nachstehenden Bericht des Vorstands näher zu bringen.

Allgemeine Rahmenbedingungen

Gründe für das Wort des Jahres 2024 gibt es viele. Sei es das Haushaltsfiasko zum Thema Corona-Gelder, das Thema Atom- und Kohlestrom, explodierende Energiekosten, das berühmt berüchtigte Heizungsgesetz, der Ukraine-Krieg, die Klimapolitik, der Fachkräftemangel, die Überbürokratisierung, Wohnungsbau, Asyl und Migration, marode Infrastruktur, Bildungssystem, Insolvenzen, man könnte die Liste noch erheblich weiterführen. Letztlich blieb es wohl zu oft bei plakativen Wortspielereien wie Zeitenwende, Wumms und Doppel-Wumms, Sondervermögen um nur ein paar zu nennen, anstatt Worten auch Taten folgen zu lassen. In Zeiten elementarer Krisen wie Krieg in Europa, Klimawandel, Energiekrise usw. konnte die gewählte Regierung nicht unbedingt mit Sicherheit, Zuversicht und Verlässlichkeit überzeugen. Die Folge: Massiver Anstieg der Insolvenzen (2024 +16,8%), eine alarmierende Konjunkturprognose für 2025 (+0,1%), steigende Arbeitslosigkeit, explodierende Energiekosten, eine schwere Strukturkrise, sowie das Erstarken populistischer Parteien und eine massive Politikverdrossenheit und Politikunzufriedenheit (85% Oktober 2024).

In Zeiten derartiger Krisen zeigt sich einmal mehr, welche Vorteile das genossenschaftliche Konzept für seine Mitglieder birgt. Durch das gemeinschaftliche Mitwirken aller Mitglieder werden Probleme, Hindernisse und Krisen bewältigt ganz nach dem Motto „Gemeinsam sind wir stark“! Eine entsprechend gute Entwicklung kann daher auch die Gartenstadt-Genossenschaft für das Jahr 2024 vorweisen. Das Konzept langjähriger Geschäftsbeziehungen zu regionalen Betrieben und Unternehmen zeigt insbesondere in schwierigen Zeiten seine großen Vorteile, indem erneute Preissteigerungen bei Material und Arbeit weiterhin auf verträgliche Weise abgefedert werden und so die zu Beginn des Jahres aufgestellte Planung erneut erfolgreich eingehalten werden

Fortsetzung auf Seite 2

In dieser Ausgabe

Geschäftsbericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2024:

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

Einladung/Bekanntmachung Vertreterversammlung 6
Kaffeenachmittag 6

EIN GEWINN FÜR ALLE
Die Genossenschaften

Impressum

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

info@gartenstadt-genossenschaft.de

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

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

konnte. Der Erfolg dieses Konzeptes wird auch bei einem Seitenblick auf den durchschnittlichen Mietpreis der kommunalen Wohnungsgesellschaft GBG mit 7,55 €/m² deutlich, liegen wir in der Genossenschaft mit 6,92 €/m² doch erheblich darunter. Doch auch das genossenschaftliche Konzept kann nur dann zum Wohle aller Mitglieder funktionieren, wenn alle Mitglieder Ihren Beitrag zum Wohle der Gemeinschaft leisten. Nur so können die Steigerungen der Nutzungsgebühren auch weiterhin moderat gehalten werden.

Die neu gewählte Regierung muss ihre Handlungswilligkeit und Handlungsfähigkeit erst noch unter Beweis stellen. Darüber jedenfalls, ob die Auflage eines Sondervermögens in Höhe von beispielslosen 900 Mrd. Euro unter diese Begriffe subsummiert werden kann, ließe sich zumindest trefflich streiten. Oder wie ein bekannter deutscher Satiriker sagte, warum Geld erarbeiten, wenn ich es auch leihen, oder noch besser, einfach erfinden kann? Und die Generationen nach uns, die das zurückzahlen müssen, lernen wir ohnehin nicht mehr persönlich kennen. Die Gartenstadt-Genossenschaft jedenfalls bleibt Ihrer Strategie treu, grundsätzlich auf die Finanzierung durch Bankkredite zu verzichten und möglichst alles, was an Einnahmen generiert wird, auch direkt wieder in den eigenen Bestand zu investieren, also auch nur das Geld auszugeben, was auch wirklich in der Tasche ist. Nur so konnte ein derart stabiles wirtschaftliches Fundament geschaffen werden, auf dem die Genossenschaft heute steht.

Handlungswillig war dagegen die MVV Energie AG mit der Ankündigung, bis zum Jahr 2035 das Erdgas-Verteilnetz in Mannheim komplett stilllegen zu wollen, ohne gleichzeitig ein für Alternativheizungen (Wärmepumpen etc.) ausreichend stabiles elektrisches Versorgungsnetz garantieren zu können. Massive Proteste quer durch Kommunen, über Schornsteinfeger bis zu den betroffenen Menschen in Mannheim und Umgebung waren die Folge. Die Reaktionen der Stadtverwaltung und des kommunalen Wohnungsunternehmens GBG bewegten sich eher im moderaten bis positiven Bereich. Laut GBG werden demnach auch lediglich nur rund 400 eigene Wohnungen (von insgesamt aktuell 19.500) betroffen sein.

Die Gartenstadt-Genossenschaft verfolgt jedenfalls auch weiterhin ihre diesbezüglichen Planungen, den Wohnungsbestand zukünftig durch Fernwärme und Wärmepumpen versorgen zu können. Wir befinden uns zu diesem Thema in regelmäßigem Austausch mit der MVV und werden die Entwicklung weiterhin sehr genau beobachten.

Knapp die Hälfte aller Unternehmen melden derzeit eine Beeinträchtigung ihrer Geschäfte aufgrund fehlenden Fachpersonals und massiver Fehltage. Im Jahr 2023 wurde mit 15,1 Fehltagen im Schnitt ein neuer Rekord erzielt. Vielen Menschen fehlt nach einer aktuellen Umfrage die nötige Motivation am Arbeitsplatz, nur 48% der Befragten geben ihr Bestes im Job. Was das konkret bedeutet? Die Metzgerei 2 Straßen weiter, zu der man schon seit Generationen geht, die Bäckerei 1 Straße weiter, das über viele Jahre genutzte Lieblingsrestaurant müssen schließen, da weder Personal für die teilweise schwere Arbeit und ungünstigen Arbeitszeiten gefunden wird, noch Nachfolger für den Geschäftsbetrieb vorhanden sind. Handwerksbetriebe, mittelständische Unternehmen bis hin zu großen Konzernen, alle sind betroffen. Die Folge: Personalabbau und damit automatisch auch Abbau von Service- und Dienstleistungsangeboten, sowie mehr Automatisierung und Digitalisierung. Die „Generation Z“ spielt sicherlich eine nicht zu unterschätzende Rolle. Aspekte wie Freizeitgestaltung, Selbstverwirklichung, Work-Life-Balance, 4-Tage-Woche, Null-Bock-Tag, Sabbatical, Home-Office usw. gewinnen immer mehr an Bedeutung. Die Zeiten ändern sich und wie Schiller schon sagte, „wer nicht mit der Zeit geht, geht mit der Zeit“. Auch wir als Gartenstadt-Genossenschaft versuchen dieser Thematik durch Nutzung sämtlicher verfügbarer Quellen zur Mitarbeitergewinnung, sowie insbesondere aber auch verstärktes Engagement im Bereich Ausbildung zu begegnen. Doch auch wir sehen uns bereits heute mit dem Aspekt des Abbaus von Service- und Dienstleistungen für unsere Mitglieder trotz fortschreitender Digitalisierung und Automatisierung konfrontiert.

Wohlstand ist keine Selbstverständlichkeit, sondern in der Regel das Ergebnis harter Arbeit und wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit! Jedenfalls solange eine KI den Menschen noch nicht überflüssig gemacht hat. Ob unsere aktuelle gesellschaftliche Entwicklung und der Wohlstand auch in Zukunft von einem immer kleiner werdenden Kreis arbeitender und arbeitswilliger Menschen, sowie einer deindustrialisierten und nahezu „zu Tode regulierten“ Wirtschaft getragen werden kann, dürfte eine der spannendsten Fragen der Zukunft sein. Wir werden die Entwicklung weiterhin aufmerksam beobachten.

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	8.499
Geschäftsguthaben	14,023 Mio. €
Spareinlagen	33,941 Mio. €
Wohnungen	4.154
Gewerberäume	25
Garagen-/Stellplätze	2.691
Wohn- und Gewerbefläche	311.156 m²
Investitionenin Neubauten	4,842 Mio. €
in Modernisierung und Instandhaltung	16,073 Mio. €
Durchschnittliche Nutzungsgebühr	6,92 €/m²
Eigenkapitalquote	50,8 %
Fluktuationsquote	4,7 %
Leerstandquote	3,0 %

»Ab und zu ist es gut, in unserem Streben nach Glück innezuhalten und einfach glücklich zu sein.«

– Guillaume Apollinaire –

Bautätigkeit

Bereits seit mehr als 20 Jahren ist das Hauptaugenmerk der Genossenschaft auf die Bestandssicherung und -entwicklung gerichtet, um auch in Zukunft attraktive Wohnungen zu fairen Preisen zur Verfügung stellen zu können. Im Interesse und Sinne der Mitglieder werden gezielte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Erreichung eines modernen und zukunftsweisenden Wohnstandards durchgeführt. Unter anderem wurden folgende Objekte im Berichtsjahr verbessert beziehungsweise sind noch in der Modernisierungsphase:

Weidenstraße 20-22 (Baujahr 1964): Bei diesem Objekt in Ladenburg mit 12 Wohneinheiten wurde ein Wärmeverbundsystem aufgebracht, neue Fenster eingebaut, eine Speicherdämmung eingebracht, die Dacheindeckung ausgetauscht, neue Balkonanlagen mit darüberliegenden Gauben errichtet, das Treppenhaus komplett überarbeitet und Aufwertungen an der Außenanlage vorgenommen. Letztendlich wurde die Heizstation ausgetauscht und der Gaskessel mit einer Wärmepumpe ergänzt, so dass Warm- und Heizungswasser bivalent erzeugt werden. Ebenso ist eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher vorgesehen, wobei der gespeicherte Strom zum Betrieb der Wärmepumpe genutzt werden soll. Die Arbeiten sollen Ende 2025 abgeschlossen sein. Die Schätzkosten belaufen sich auf 1 Million Euro.

Waldstraße 51-81 (Baujahr 1913/48/49): Bei diesen Objekten im Stadtteil Gartenstadt mit 18 Wohneinheiten wurden die Traufkastenverkleidungen im Mansarddach überarbeitet. Die Arbeiten sollen bis Mai dieses Jahres abgeschlossen sein. Die Schätzkosten belaufen sich auf 80 Tausend Euro.

Blütenweg 7 / Blütenweg 4 / Am Hain 1 / August-Bebel- Straße 37 (Wiederaufbau 1951/52): Diese denkmalgeschützten Reihenhäuser mit zusammen 4 Wohneinheiten in den Stadtteilen Gartenstadt und Almenhof wurden im Rahmen einer Vollsanierung komplett saniert. Die Arbeiten sollen mehrheitlich bis Dezember dieses Jahres abgeschlossen sein. Die Schätzkosten sind mit ca. 2 Million Euro angesetzt.

Regenbogen 44-48 / Regenbogen 50-54 (Baujahr 1965): Diese Objekte im Stadtteil Käfertal mit 24 Wohneinheiten wurden mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet und das Dach neu eingedeckt. Weiterhin wurden neue Fenster eingebaut und die Balkone neu abgedichtet und gefliest. Ebenso wurde die Außenanlage überarbeitet. Die Arbeiten sollen bis Juli/August dieses Jahres abgeschlossen sein. Die Schätzkosten belaufen sich auf 1,8 Million Euro.

Sanierung von Aufzügen:

- Lange Rötterstraße 2 (Baujahr 1964) im Stadtteil Neckarstadt-Ost mit 31 Wohneinheiten; Kosten der Maßnahme: Rund 100 Tausend Euro
- Wolframstraße 23 (Baujahr 1995) im Stadtteil Niederfeld mit 26 Wohneinheiten; Kosten der Maßnahme: Rund 65 Tausend Euro
- Wolframstraße 37-43 (Baujahr 1991) im Stadtteil Niederfeld mit 49 Wohneinheiten; Kosten der Maßnahme: Rund 130 Tausend Euro

Treppenhaussanierungen:

- Soldatenweg 62-66 (Baujahr 1976) im Stadtteil Gartenstadt mit 20 Wohneinheiten; Kosten der Maßnahme: 22 Tausend Euro
- Nürburgstraße 16+18 (Baujahr 1959) im Stadtteil Neckarstadt mit 25 Wohneinheiten; Kosten der Maßnahme: 62 Tausend Euro
- Schlettstadter Straße 27+31 (Baujahr 1928) im Stadtteil Friedrichsfeld mit 12 Wohneinheiten; Kosten der Maßnahme: 60 Tausend Euro

Neben diesen Einzelprojekten hatten wir im Geschäftsjahr 176 freigewordene Wohnungen, die mit einem Aufwand von ca. 9,2 Millionen Euro umfassend saniert wurden. Das entspricht einem durchschnittlichen Kostenaufwand je Wohnung von rund 52,1 Tausend Euro. Im Vorjahr waren es 190 Wohnungen für insgesamt 10,2 Millionen Euro.

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.

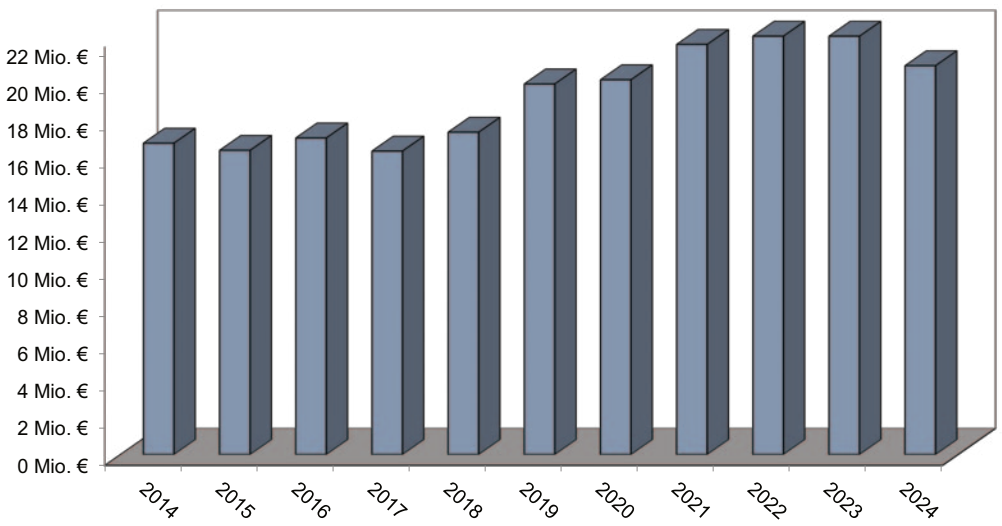
Ziel der Gartenstadt-Genossenschaft

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



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

Seit Jahren werden im Rahmen der jährlichen Fluktuation Wohnungen älteren Baujahrs 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 diese angestrebte Nachhaltigkeit zu erzielen, werden bei den umfangreichen Modernisierungen auch Grundrissveränderungen und Zusammenlegungen von Wohneinheiten mit in die Planung einbezogen.

Die Genossenschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr Investitionen von 20,9 Millionen Euro (Vorjahr 22,7 Millionen Euro) in die Wertverbesserung des eigenen Wohnungsbestandes getätigt. Mit einem Gebäudeerhaltungskoeffizient von 67,22 Euro je Quadratmeter pro Jahr liegt die Genossenschaft wie bereits in den vergangenen Jahren deutlich über dem letztjährigen Wert von 34,39 Euro einer entsprechenden Vergleichsgruppe des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. 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.

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, welches ein Neubauprojekt zulassen würde. Wir planen dort genossenschaftliche Einfamilienhäuser mit Garten.

Wohnungsbewirtschaftung

Die Gartenstadt-Genossenschaft bewirtschaftete im Geschäftsjahr 4.154 Wohnungen und 25 Gewerbeeinheiten mit einer Wohn-/Gewerbefläche von 311.156 Quadratmeter in 477 Mehrfamilienhäusern und 626 Einfamilienhäusern. Die aufgezeigten hohen Investitionen fließen ausschließlich in die bestehenden Bestandsgebäude.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 73,96 Quadratmeter.

3.901 Genossenschaftswohnungen verfügen über einen Balkon oder einen Garten. Das entspricht rund 94 Prozent unseres Wohnungsbestands.

55 unserer Mehrfamilienhäuser sind mit einem Aufzug ausgestattet. Das ist immerhin ein Anteil von rund 24 Prozent aller Wohnhäuser mit mindestens 4 Stockwerken.

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

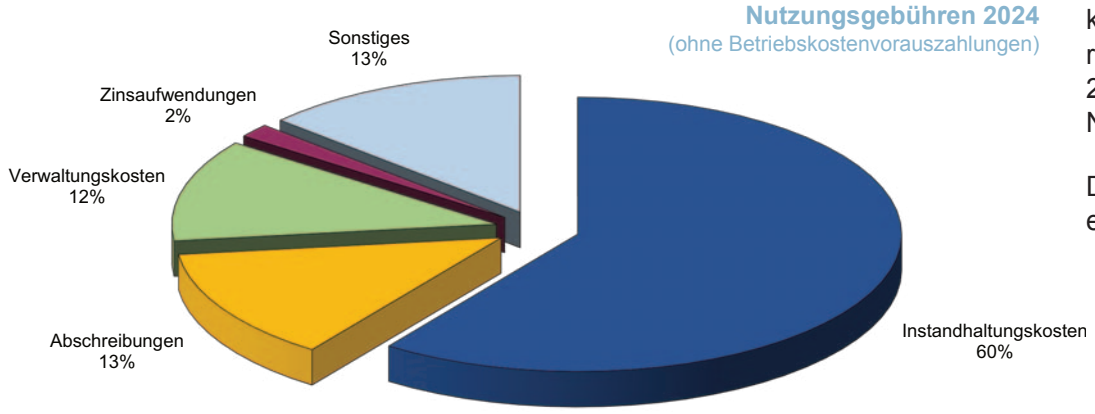
Wohnungsgröße	Spanne in qm	Anzahl der Wohnungen	v.H.
Einzimmerwohnungen	23 – 59	275	6,6
Zweizimmerwohnungen	36 – 110	1.776	42,8
Dreizimmerwohnungen	53 – 169	1.409	33,9
Vierzimmerwohnungen	67 – 167	489	11,8
Fünfzimmerwohnungen und größer	76 – 170	205	4,9
gesamt		**4.154**	**100,0**

Im Berichtsjahr vergab der Vorstand 196 frei gewordene Wohnungen an neue Bewohner (Vorjahr 248). Bei 25 Wohnungen wechselten die Mitglieder von der bisherigen in eine bedarfsgerechtere Genossenschaftswohnung. Über das gesamte Jahr betrachtet standen aber auch 251 Wohnungen vorübergehend leer (Vorjahr 262 Wohnungen). Ganz überwiegend ergaben sich Verzögerungen beim Neubezug durch umfassende Modernisierungsarbeiten in den Wohnungen. Der Genossenschaft entstanden im Zusammenhang mit der Wohn- und Parkraumüberlassung Erlösschmälerungen von 328 Tausend Euro (Vorjahr 359 Tausend Euro).

In vier 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 222 Tausend Euro (Vorjahr 171 Tausend Euro), wobei 176 Tausend Euro schon beendete Nutzungsverhältnisse betreffen. Aufgrund von Zahlungsausständen von Mitgliedern wurden 401 Mahnungen (Vorjahr 456) verschickt.

Rund drei Fünftel der von den wohnenden Mitgliedern erzielten Erträge aus den Nutzungsgebühren flossen zurück in den eigenen Gebäudebestand, um diesen instand zu halten und zu modernisieren. Die folgende Grafik veranschaulicht dies.

Verwendung der Nutzungsgebühren 2024
(ohne Betriebskostenvorauszahlungen)



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

	2024 T€	2024 v.H.	2023 T€	2023 v.H.	Veränderungen T€
Erträge					
Nutzungsgebühren	26.848	83,9	26.283	80,8	565
Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten	5.012	15,7	6.207	19,1	- 1.195
Andere aktivierte Eigenleistungen	28	0,1	42	0,1	- 14
Sonstiges	94	0,3	4	0,0	90
	31.982	100,0	32.536	100,0	- 554
Aufwendungen					
Betriebs- und Heizkosten	5.458	17,1	6.719	20,7	- 1.261
Instandhaltungskosten	16.073	50,3	17.992	55,3	- 1.919
Abschreibungen auf Wohnbauten	3.539	11,1	3.179	9,8	360
Abschreibungen auf Mietforderungen	98	0,3	46	0,1	52
Löhne für Hausmeister	30	0,1	29	0,1	1
Zinsen für Spareinlagen, Sparbriefe (anteilig)	334	1,0	91	0,3	243
Sonstiges	153	0,5	20	0,1	133
	25.685	80,4	28.076	86,4	- 2.391
	6.297	19,7	4.460	13,7	1.837

Wegen der sehr aufwendigen Sanierung von drei denkmalgeschützten Einfamilienhäusern in der Gartenstadt waren neben den üblichen linearen Abschreibungen Sonderabschreibungen in Höhe von 308 Tausend Euro erforderlich. Bei Einzelbetrachtung dieser Häuser lag der Buchwert über dem Ertragswert. Mit den aktuellen Nutzungsgebühren bei diesen Häusern kann kein ausreichender Ertrag erwirtschaftet werden, der in einem Zeitraum von 10 Jahren zu einer Angleichung des Ertragswerts an den Buchwert führt.

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 6,92 Euro pro Quadratmeter einschließlich der gewerblichen Einheiten im Berichtsjahr um 24,7 Prozent unter der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete des aktuellen Mannheimer Mietspiegels 2025/2026 von 9,19 Euro pro Quadratmeter.

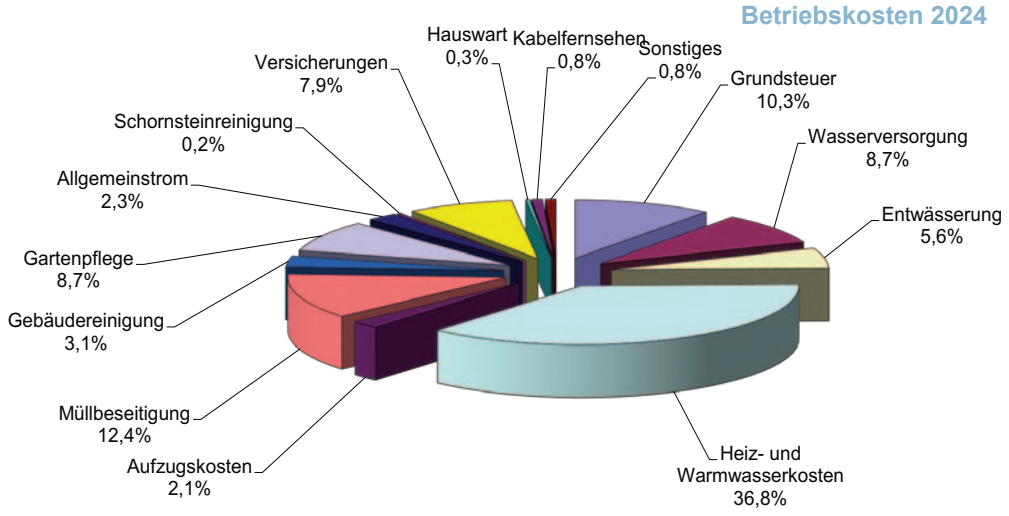
Die Preisspanne bei den Genossenschaftswohnungen erstreckt sich je nach Wohnwert, Ausstattung, Komfort etc. wie folgt:

Grundnutzungsgebühr je qm Wohnfläche im Monat	Wohnungen zum 31.12.2024	v.H.
bis 5,00 €	538	12,94
von 5,01 € bis 6,00 €	161	3,88
von 6,01 € bis 7,00 €	908	21,86
von 7,01 € bis 8,00 €	1.580	38,04
von 8,01 € bis 9,00 €	790	19,02
von 9,01 € bis 15,05 €	177	4,26
Gesamt	4.154	100,00

Neben der Grundnutzungsgebühr hatte die Genossenschaft auch über die Betriebskosten als Treuhänder für die Wohnungsnutzer abzurechnen. Diese betrugen im Abrechnungsjahr 2024 durchschnittlich 2,39 Euro pro Quadratmeter im Monat (Vorjahr 2,16 Euro pro Quadratmeter). Das sind rund 25 Prozent der gesamten monatlichen Nutzungsgebühr der Mitglieder.

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

Betriebskosten 2024



Spareinrichtung

Die Spareinrichtung dient unserer Unabhängigkeit von Kapitalmarktkrediten. Da die Gartenstadt-Genossenschaft die Finanzierung der Wohngebäude nicht allein aus dem Eigenkapital bestreiten kann, fördern die Mitglieder mit ihren Spareinlagen die laufenden Wohnwertverbesserungen. Das ist besonders in Zeiten hoher Darlehenszinsen bei Geschäftsbanken wichtig. Zum einen helfen die weiterhin günstig verzinsten Spareinlagen, die große Anzahl von Wohnungen modernisieren zu können, zum anderen haben sie eine dämpfende Wirkung auf die Höhe der Nutzungsgebühren. Zudem ist das uns anvertraute Geld sicherer als bei jeder Bank, denn der Immobilienbestand der Gartenstadt-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.

Das Volumen der Spareinlagen nahm trotz Hinzurechnung der Zinsen um 9,5 Prozent ab.

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	Spareinlagen T€	Sparbriefe T€	Summe T€
Stand 01.01.2024	37.511	3	37.514
Zugänge durch			
Einlagen einschl. Umbuchungen	1.302	0	1.302
Zinsgutschriften	371	0	371
	39.184	**3**	**39.187**
Rückzahlungen einschl. Umbuchungen	- 5.246	0	- 5.246
Stand 31.12.2024	**33.938**	**3**	**33.941**

Die Sparer hatten ihre Gelder zum 31. Dezember 2024 wie folgt angelegt:

Kontenstand	Anzahl Konten	Anlagenbetrag
bis 2.500,00 €	4.830	3.133 T€
bis 5.000,00 €	513	1.810 T€
bis 10.000,00 €	438	3.090 T€
bis 50.000,00 €	650	13.193 T€
bis 100.000,00 €	103	6.747 T€
über 100.000,00 €	38	5.968 T€
	6.572	33.941 T€

Wirtschaftliche Lage

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

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderungen
	T€	v.H.	T€	v.H.	T€
Sach- und Finanzanlagevermögen	102.440	79,6	103.251	81,4	- 811
Noch abzurechnende Betriebskosten	12.840	10,0	9.306	7,3	3.534
Forderungen	793	0,6	725	0,6	68
Flüssige Mittel	12.632	9,8	13.557	10,7	- 925
	128.705	100,0	126.839	100,0	1.866
Rückstellungen	12.126		11.569		557
Erhaltene Anzahlungen	13.204		10.666		2.538
Spareinlagen, Sparbriefe	33.941		37.514		-3.573
Übrige Verbindlichkeiten	4.004		4.114		- 110
	63.275	49,2	63.863	50,4	- 588
Reinvermögen	65.430	50,8	62.976	49,6	2.454
und zwar:					
Geschäftsguthaben	14.023		14.169		- 146
Rücklagen	50.854		48.251		2.603
Bilanzgewinn	553		555		- 2
	65.430		62.976		2.454

Die Bilanzsumme erhöhte sich um 1.866,1 Tausend Euro hauptsächlich aufgrund des gestiegenen Anlagevermögens durch aktivierte Investitionen in den Gebäudebestand von 4.842,0 Tausend Euro abzüglich Abschreibungen von 3.539,2 Tausend Euro sowie höheren noch abzurechnenden Betriebskosten von 3.543,5 Tausend Euro, denen aufgrund von Fälligkeiten abgegangene Wertpapiere und gesunkene flüssige Mittel gegenüberstehen.

Das Eigenkapital erhöhte sich um 2.454,1 Tausend Euro und beträgt 50,8 Prozent der Bilanzsumme (Vorjahr 49,6 Prozent).

Wesentlich für den Anstieg der sonstigen Rückstellungen um 439,3 Tausend Euro waren ausstehende Rechnungen für im Geschäftsjahr erbrachte Leistungen.

Der Rückgang der Spareinlagen um 3.573,0 Tausend Euro vermindert um den Anstieg der erhaltenen Anzahlungen führten zu einer Abnahme der Verbindlichkeiten um 1.148,3 Tausend Euro.

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

	31.12.2024		31.12.2023	
	T€	v.H.	T€	v.H.
durch Eigenkapital	65.430	64,1	62.976	62,4
Spareinlagen, Sparbriefe, andere	36.695	35,9	38.002	37,6
	102.125	**100,0**	**100.978**	**100,0**

Die Genossenschaft bedarf keiner Darlehen.

Die Ertragslage der Genossenschaft wurde wiederum ganz überwiegend von der Bewirtschaftung des Wohnungsbestands bestimmt. Die Erträge führten im Vergleich zum Vorjahr zu folgenden Ergebnissen bzw. es wurde folgende Planung für das Jahr 2025 aufgestellt:

	2024	2023	Veränderungen	2025 Plan
	T€	T€	T€	T€
Betriebsbereiche				
Hausbewirtschaftung	6.297	4.460	1.837	5.143
Betreuungstätigkeit	13	18	- 5	2
Kapitalwirtschaft	280	301	- 21	216
	6.590	**4.779**	**1.811**	**5.361**
Verwaltungskosten	- 3.581	- 3.442	- 139	- 3.392
	3.009	**1.337**	**1.672**	**1.969**
Sonstige Geschäftstätigkeit	129	- 42	171	18
Steuern vom Einkommen	5	0	5	0
Jahresüberschuss	**3.143**	**1.295**	**1.848**	**1.987**
Einstellung Rücklagen	- 2.590	- 740	- 1.850	- 1.449
Bilanzgewinn	**553**	**555**	**- 2**	**538**

Für das Geschäftsjahr 2024 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 136 auf 8.499 Mitglieder. Die Genossenschaftsanteile verringerten sich ebenfalls um 1.310 auf 89.988. Der Vorstand nahm 217 (Vorjahr 268) neue Mitglieder auf.

Den 159 verstorbenen Mitgliedern werden wir ein ehrendes Gedenken bewahren.

157 Mitgliedschaften endeten durch Kündigung, 11 durch Übertragung und 26 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 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:

Knuth Annweiler, Elke Böhringer, Manfred Bauer, Günther Birkel, Holger Bockmeyer, Gerhard Brauner, Gerd Bucher, Robert Deutsch, Harald Fischer, Beate Frank, Jürgen Freuschle, Petra Fromm, Bernhard Gammer, Angelika Geißler, Regina Greis, Werner Grube, Gerhard Höhnle, Egon Hübel, Thomas Haßlöcher, Dirk Heissler, Claus Köster, Gisela Kühner, Jürgen Kaske, Anton Kellner, Meinrad Kemkemer, Elke Kieltyka-Koenig, Hedwig Knab, Erika Krüger, Inge Kroner, Hildegard Löffler, Matthias Ludwig, Andrea Müller, Klaus Marzenell, Siegfried Naber, Ute Nauerz, Sabine Schenk, Hans-Georg Scheurich, Andreas Schindler, Werner Schneider, Doris Schneider, Christl Schroth, Monika Schubert, Erwin Seegebrecht, Rita Seiler, Carmela Spano in Tamburello, Rolf Steinkampf, Jürgen Strehlitz, Wolfgang Sundermann, Gabriele Vögtel-Maier, Bernd Wettengel, Detlef Wildermuth, Angelika Wolf-Tobaben.

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 31.12.2024 engagieren sich für dieses Ziel 110 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 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 27 Mitarbeitern. Davon waren 19 Mitarbeiter in Vollzeit und 8 Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt.

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

Vertreterversammlung

Die ordentliche Vertreterversammlung am 27. Juni 2024 genehmigte den Jahresabschluss 2023, den Vorschlag zur Gewinnverwendung und beschloss eine 4-prozentige Gewinnausschüttung für die Mitglieder.

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, 21. Februar 2025

Der Vorstand
gez. Wulf Maesch
gez. Martin Burneleit

Einladung/Bekanntmachung Vertreterversammlung

Zur ordentlichen Vertreterversammlung am **Donnerstag, den 26. Juni 2025 um 18 Uhr im Saal der Jüdischen Gemeinde in Mannheim, Rabbiner-Grünewald-Platz F3,** laden wir unsere Vertreterinnen und Vertreter ein.

Tagesordnung:

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Aufsichtsratsvorsitzenden
2. Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2024, Vorlage des Jahresabschlusses und Lageberichts 2024
3. Bericht des Aufsichtsrats über
   a. seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2024
   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. Feststellung
   a. des Jahresabschlusses 2024
   b. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns 2024 sowie des Termins der Ausschüttung
6. Beschlussfassung über
   a. Entlastung des Vorstands
   b. Entlastung des Aufsichtsrats
7. Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern
8. Ehrungen
9. Verschiedenes

Wulf Maesch **Martin Burneleit**

Kaffeenachmittag

Die Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG und der Selbsthilfe Gartenstadt e.V. hatten am 24. April zu einem **Kaffeenachmittag** in das Walter-Pahl-Haus im Langen Schlag eingeladen. Es fanden sich Bewohner der Gartenstadt ein und konnten sich bei Kaffee und Kuchen bei einem geselligen Beisammensein austauschen. Auf Nachfrage wurde für die Anwesenden, die noch keine Informationen zum Selbsthilfe Gartenstadt e.V. hatten, entsprechende Fragen beantwortet. Dies wurde gerne aufgenommen und bei dem einen oder anderen kam die Überlegung auf, ebenfalls Mitglied des Selbsthilfevereins zu werden.

Durch das gemeinsame Kaffeetrinken und sich dabei Austauschen lernt man Nachbarn besser kennen, die man vielleicht zuvor nur flüchtig kannte. Dies kann u. U. dazu führen, sich gegenseitig als „Genossenschaftler“ zu helfen und zu unterstützen. Oftmals sind es nur Kleinigkeiten, die von einem Nachbarn vor Ort durchgeführt werden, die aber für den Betreffenden eine große Hilfe darstellen. Der Selbsthilfe Gartenstadt e.V. möchte das eigenständige Wohnen in einer Gartenstadtwohnung oder in einem Gartenstadthaus so lange als möglich unterstützen.

Möchten Sie auch an einem Kaffeenachmittag teilnehmen und den Selbsthilfe Gartenstadt e.V. kennen lernen? Sie wohnen in einer Genossenschaftswohnung in den Stadtteilen Mannheim-Käfertal oder – Waldhof? Dann würden wir uns freuen, wenn Sie sich für den Kaffeenachmittag am

26. Juni 2025 um 15.00 Uhr, im Walter-Pahl-Haus im Langen Schlag 48-50

anmelden würden. Bringen Sie ihre Nachbarin oder ihren Nachbarn mit.
Wir würden uns freuen.

Anmeldung bitte unter Tel. 0621/742533 oder per Email karinkobold@gmx.de.

Das Walter-Pahl-Haus im Langen Schlag 48-50 erreichen Sie auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, der Buslinie 53, Haltestelle Freyaplatz.

Quelle: Frau Karin Kobold

LUDWIG
Heizung + Sanitär GmbH
• Heizung und Lüftung
• Sanitär
• Öl- und Gasfeuerung
• Kundendienst
Am Sonderbach 59
64646 Heppenheim
Tel. 0 62 52 / 52 80
Fax 0 62 52 / 55 56
Ludwig.GmbH@web.de
Wir heizen Ihnen ein !
WOLF

Kress
Kompetenz seit 1969
Heizung – Sanitär – Bad+Design
Kress Heizung-Sanitär
Im Lohr • 68199 Mannheim • Tel. 0621-81 52 45
info@kress-heizung-sanitaer.de
www.kress-heizung-sanitaer.de

Rohr verstopft? defekt?
24 Stunden Service
über 100 Jahre Erfahrung aus TRADITION
ERLER & WÖPPEL ABWASSERTECHNIK
kostenfreie Servicenummer
0800-1234890
Zielstr. 40 · 68169 Mannheim · (0621) 73 73 73

Schon gehört?
REMONDIS®
IM AUFTRAG DER ZUKUNFT
Die REMONDIS macht jetzt auch alles rund um Reinigung, Grünpflege und Facility!
Kontaktiere uns und erfahre mehr
T+49 621 1500612
rs-suedwest@remondis.de

Rainer Schanz
Malermeister
Ausführung aller
• Maler-, Tapezier,- und Lackierarbeiten
• Vollwärmeschutz
• Gerüstbau
• Bodenverlegearbeiten
68309 Mannheim
Bad Kreuznacher Str. 14
Tel. 0621/77 38 87
Funk 0173/312 36 51
Fax 0621/78 76 06

AUER und TROTT
GEBÄUDE UND ENERGIETECHNIK
Auer und Trott GmbH
Siedlerstrasse 73 · 68723 Schwetzingen
Fon 0 62 02 - 1 45 80 · Fax 0 62 02 - 27 05 85
E-Mail info@auer-trott.com · Internet www.auer-trott.com

H. Schäler Baugeschäft
Inh. Michael Schäler
Handy 0172 / 624 56 14
Lampertheimer Str. 175
68305 Mannheim
Tel.+Fax 0621 / 75 36 56

Kieferorthopädische Fachpraxis
Dres. Ensslen Mannheim Gartenstadt
• Zahnkorrekturen
• für Kids, Teenies und Erwachsene
• Festsitzende Apparaturen
• (verschiedene Möglichkeiten zur Auswahl)
• Clear Aligner
• Innenapparatur für untere Nachkorrekturen (Lingualbrackets)
• Herausnehmbare Zahnspangen
• Kiefergelenkuntersuchung und Aufbissschienen

Wo?
Freyaplatz 12, Mannheim, Telefon 0621 - 37 49 49,
Email: praxis@dr-ensslen.de, Mo - Fr 9:00-17:00 Uhr

Ihr kompetenter Partner für:
• Antennenbau
• Satellitenanlagen
• Kabelanschlüsse
• Elektroinstallationen
• EDV-Netzwerke
• Haussprechanlagen
• Videoüberwachungsanlagen
Meisterbetrieb des Elektrohandwerks
MARKUS HÖR
Elektroinstallationen
Augartenstraße 7, 68165 Mannheim
Telefon (0621) 44005-22
Telefax (0621) 44005-20
www.hoer-elektro.de