



Dresdener Str. 2-8

Geschäftsbericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2025

Liebe Mitglieder,

das Jahr 2025 wird nicht als das Jahr des Friedens in die Geschichte eingehen. Die Zahl andauernder politischer Konflikte auf der Welt war so hoch wie noch nie. Neben kriegerischen Auseinandersetzungen kamen besonders Zoll- und Handelskonflikte hinzu. Die Anzahl und Massivität dieser Konflikte hat deutlich spürbare Folgewirkungen für Politik, Wirtschaft und für alle Menschen auf diesem Planeten. Im nachstehenden Bericht des Vorstands möchten wir versuchen, die aus unserer Sicht für die Genossenschaft und ihre Mitglieder bedeutsamsten Auswirkungen aufzuzeigen.

Allgemeine Rahmenbedingungen

Neben dem andauernden Krieg in der Ukraine ist in erster Linie der bereits seit Oktober 2023 anhaltende Konflikt zwischen Israel und der Hamas zu nennen, der im Juni 2025 zum sogenannten „Zwölf-Tage-Krieg“ unter Beteiligung von Iran, Israel und den USA führte und zuletzt in den im Februar 2026 beginnenden Iran-Krieg mündete. Ebenfalls zu Beginn des Jahres hatte die „Grönland-Affäre“ für erhebliche internationale Spannungen gesorgt. Ab September 2025 kam es zu Spannungen zwischen den USA und Venezuela, die einen militärischen Einsatz der USA im Januar 2026 zur Folge hatten. Bereits im Frühjahr 2025 stand die Weltwirtschaft vor tiefgreifenden geopolitischen und wirtschaftspolitischen Veränderungen. Der Politikwechsel in den USA hat in Europa neue sicherheitspolitische Herausforderungen geschaffen. Die US-Regierung hat begonnen, neue Handelsbarrieren aufzubauen, was den globalen Handel bremste und die Produktionskosten erhöhte. Diese Unvorhersehbarkeit der handelspolitischen Maßnahmen führt zu wirtschaftlicher Unsicherheit und zu massiven Folgewirkungen für die weltweite Konjunktur.

Alle diese Konflikte haben enorme Auswirkungen und führen u. a. zum Umdenken, zumindest aber zum Überdenken teilweise umstrittener politischer Entscheidungen. Nachdem die EU-Kommission bereits 2022 Gas und Atomkraft als nachhaltig eingestuft hatte, äußerte EU-Kommissionspräsidentin

von der Leyen mit Blick auf die Kernkraft beispielsweise: „Ich glaube, dass es für Europa ein strategischer Fehler war, einer zuverlässigen, bezahlbaren Quelle für emissionsarmen Strom den Rücken zu kehren.“. Derweil sucht Europa händeringend nach einer neuen Ausrichtung für seine Wirtschaftsstrategie. Der auf EU-Ebene bereits im Jahr 2019 beschlossene, jedoch umstrittene „Green-Deal“ steht in Anbetracht immer weiter eskalierender Konflikte massiv unter Druck. Beschlüsse werden relativiert, Maßnahmen werden verschoben oder zurückgenommen und die unverzichtbare Verlässlichkeit von Politik und politischen Entscheidungen immer mehr in Frage gestellt.

Die aktuelle politische Lage in Deutschland ist ebenfalls durch eine hohe Unsicherheit geprägt, die maßgeblich aus einer Mischung aus zögerlichem Handeln, gestrittenen Reformprojekten und der Befürchtung resultiert, dass politische Entscheidungen zurückgenommen oder nicht konsequent umgesetzt werden. Dies hemmt die wirtschaftliche Entwicklung und schwächt das Vertrauen der Bürger in die Politik. So plant die Bundesregierung u. a., dass umstrittene Heizungsgesetz (GEG) zum 01.07.2026 durch das Gebäude modernisierungsgesetz (GMG) zu ersetzen und beispielsweise die 65 %-Regel wieder abzuschaffen. Auch die Bekanntmachung der MVV Energie AG aus dem Jahr 2024, bis zum Jahr 2035 das Erdgas-Verteilnetz in Mannheim komplett stilllegen zu wollen, konnte bereits damals eher nicht als vertrauensbildende Maßnahme gesehen werden. Im

In dieser Ausgabe

Geschäftsbericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2025:

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	6
Vertreterversammlung	6

Einladung/Bekanntmachung Vertreterversammlung	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

September und November 2025 hieß es dann jedoch überraschend, dass weder Vorstand noch Aufsichtsrat jemals eine entsprechende Entscheidung getroffen hätten und das Gasnetz nicht stillgelegt wird, solange Kunden Gas beziehen und bezahlen würden.

Aufgrund all dieser zusätzlichen Themen geraten die bereits bestehenden Problemfelder und Herausforderungen wie beispielsweise Fachkräftemangel, Klimaschutz, Bestandsmodernisierung, Dekarbonisierung, Digitalisierung, Strukturwandel, Energiepreise etc. fast schon in Vergessenheit, obwohl sich diese aufgrund der Gesamtsituation teilweise sogar noch verschärfen dürften.

Aus alldem resultiert zwangsläufig auch ein Anstieg der Kosten und Preise. Interessant ist hierbei beispielhaft ein Blick auf die Entwicklung der Baupreise im Wohnungsbau. So haben sich die Kosten für Instandhaltungsleistungen im Jahr 2025 um 4,1%, seit 2019 sogar um 52,7% erhöht. Die allgemeinen Preissteigerungen lagen dagegen 2025 bei 2,1% und seit 2019 bei 22,4%. Insbesondere aufgrund dieser Zahlen wird deutlich, welche Bedeutung das seitens der Genossenschaft seit vielen Jahren praktizierte Konzept langjähriger Geschäftsbeziehungen zu regionalen Betrieben und Unternehmen hat. Massive Preissteigerungen bei Material und Arbeit und somit auch der daraus resultierende Anstieg der Nutzungsgebühren konnte so bisher noch moderat und verträglich gehalten werden. Generell ist jedoch in allen Bereichen des täglichen Lebens mit weiter steigenden Kosten zu rechnen. Für die Müllabfuhr und das Trinkwasser in Mannheim wurde dies bereits Ende 2025 so angekündigt. Beim Thema Grundsteuer kann man dies dagegen nicht so pauschal sagen. Während der Geschosswohnungsbau aufgrund der hohen Flächenausnutzung vom neuen Grundsteuerkonzept eher profitieren könnte, wird es bei kleineren Wohnobjekten mit hohem Grundstücksanteil wohl eher zu Kostensteigerungen kommen. Sinken wird dagegen die Bevölkerungszahl in Deutschland, so sagt es eine IW-Analyse. Bis 2030 auf 82,7 Mio. und bis 2045 auf 81,1 Mio. Personen. Diese Entwicklung werde laut IW die kommenden Jahrzehnte bestimmen.

Gerade in derart schwierigen Zeiten werden die Vorteile des genossenschaftlichen Konzeptes deutlich. Das gemeinschaftliche Zusammenwirken aller Mitglieder unter Zurückstellung individueller Ansprüche und Interessen zum Wohle der Gesamtheit ermöglicht es, die Vielfalt an Problemstellungen gemeinsam wesentlich besser zu bewältigen, als dies jedes Individuum für sich alleine jemals könnte. Dieses System der Interessengemeinschaft und die Prämisse der Förderung aller Mitglieder kann letztendlich jedoch auch nur dann erfolgreich sein, wenn jedes einzelne Mitglied bereit ist, sich selbst für das Wohl aller Mitglieder einzubringen und die Erfüllung individueller Interessen nicht als maßgebliches Ziel der Genossenschaft gesehen wird.

Aufbauend auf dieser Prämisse, kann die Gartenstadt-Genossenschaft entgegen aller Widrigkeiten auch für das Jahr 2025 wieder eine positive Entwicklung verzeichnen. So konnten die Vorgaben der zu Beginn des Jahres aufgestellten Planung erneut erfüllt werden. Die Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG wird ihre bereits erfolgreich in Ausführung befindliche, strategische Ausrichtung trotz der aktuellen Unsicherheiten unverändert fortsetzen. Angestrebtes Ziel hierbei ist auch weiterhin die zukünftige energietechnische Versorgung des Wohnungsbestandes mittels Fernwärme und Wärmepumpen. Auch hier befindet sich die Genossenschaft auf einem guten Weg, der gemeinsam und in enger Abstimmung mit der MVV Energie AG weitergegangen wird. Dennoch ist auch die Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG vor sich permanent ändernden Rahmenbedingungen, wachsenden Unsicherheiten und weiteren Kostensteigerungen mit entsprechenden Folgewirkungen auch in Zukunft nicht gefeit und daher müssen all diese Entwicklungen auch weiterhin sehr genau beobachtet und notwendige Entscheidungen getroffen werden.

Bautätigkeit

Seit über zwei Jahrzehnten konzentriert sich die Genossenschaft vorrangig auf die Sicherung und Weiterentwicklung ihres Bestands, um auch künftig attraktiven und bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können. Im Sinne ihrer Mitglieder werden gezielt Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt, um einen zeitgemäßen und zukunftsfähigen Wohnstandard zu gewährleisten. Im Berichtsjahr wurden unter anderem folgende Objekte aufgewertet oder befinden sich weiterhin in der Modernisierung:

Weidenstraße 16-18 (Baujahr 1964): Bei diesen Objekten in Ladenburg mit 12 Wohneinheiten wurde ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht, neue Fenster eingebaut, eine Speicherdämmung eingebracht, die Dacheindeckung ausgetauscht, die vorhandenen, defekten, Balkone abgerissen und neue Balkonanlagen mit darüberliegenden Gauben errichtet, das Treppenhaus komplett überarbeitet und die Außenanlage aufgewertet. Weiter war es notwendig, die gesamte Heizstation zu erneuern, wobei der nun neue Gaskessel durch eine Wärmepumpe ergänzt wurde, so dass Warm- und Heizungswasser bivalent erzeugt werden. Ebenso ist eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher vorgesehen. Der durch die Photovoltaikanlage erzeugte Strom soll einem Batteriespeicher zugeführt und zum Betrieb der Wärmepumpe verwendet werden. Die Arbeiten sollen Ende 2026 abgeschlossen sein. Die Schätzkosten belaufen sich auf 1,5 Millionen Euro.

Dresdener Straße 2-8 (Baujahr 1967): Bei diesen Objekten in Ilvesheim mit 40 Wohneinheiten wurden nach Entfernung der vorhandenen Glasbausteine im Treppenhausbereich neue Kunststofffensterelemente eingebaut. Ebenso sind auch die Haustüren und Briefkastenanlagen erneuert worden. Die Arbeiten sollen im Juli 2026 abgeschlossen sein. Die Schätzkosten belaufen sich auf 172 Tausend Euro.

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 8.391

Geschäftsguthaben 13,829 Mio. €

Spareinlagen 32,228 Mio. €

Wohnungen 4.151

Gewerberäume 25

Garagen-/Stellplätze 2.691

Wohn- und Gewerbefläche 311.219 m²

Investitionen in Neubauten 4,855 Mio. €

in Modernisierung und Instandhaltung 17,923 Mio. €

Durchschnittliche Nutzungsgebühr 7,07 €/m²

Eigenkapitalquote 52,3 %

Fluktuationsquote 5,2 %

Leerstandsquote 3,3 %

»Um die Schönheit einer Schneeflocke erfassen zu können, muss man die Kälte in Kauf nehmen.«

– Aristoteles –

Regenbogen 37-41 / Regenbogen 43-47 (Baujahr 1971):

Diese Objekte im Stadtteil Käfertal mit 16 Wohneinheiten wurden mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet und das Dach neu eingedeckt. Weiterhin wurden neue Fenster eingebaut und die Balkone neu abgedichtet, gefliest und mit neuen Balkongeländern versehen. Ebenso wurde die Außenanlage überarbeitet. Die Arbeiten sollen bis Oktober dieses Jahres abgeschlossen sein. Die Schätzkosten belaufen sich auf rund 1,8 Millionen Euro.

Mülhauser Straße 31-33 (Baujahr 1982): Diese Objekte im Stadtteil Friedrichsfeld mit 12 Wohneinheiten haben ein Wärmedämmverbundsystem erhalten, es wurden neue Fenster und eine Speicherdämmung eingebaut sowie der vorhandene Heizkessel mit einer Wärmepumpe kombiniert, so dass Warm- und Heizungswasser bivalent erhitzt wird. Weiter wurden die Böden in den Loggien gefliest und die Außenanlage überarbeitet. Die Arbeiten sollen im November 2026 abgeschlossen werden. Die Schätzkosten belaufen sich auf 850 Tausend Euro.

Valentin-Steuber-Straße 17 (Baujahr 1925/51) / Blütenweg 47 (Baujahr 1921) / Siebseeweg 10 (Baujahr 1963): Diese 3 teilweise denkmalgeschützten Einfamilienhäuser im Stadtteil Gartenstadt und Almenhof wurden komplett saniert. Die Arbeiten sollen mehrheitlich bis Dezember 2026 abgeschlossen sein. Die Schätzkosten sind mit ca. 1,2 Millionen Euro angesetzt.

Zellerstraße 42-46 (Baujahr 1967): Die zu diesen Objekten gehörigen Garagen im Stadtteil Neckarstadt mit 29 Wohneinheiten wurden mit einer neuen Dachabdichtung versehen, die Außenwandflächen mit den Garagentoren komplett überarbeitet und aufgewertet. Die Gesamtkosten belaufen sich auf 85 Tausend Euro.

Waldpforte 17-25 (Baujahr 1955): Diese Objekte in Stadtteil Gartenstadt mit 38 Wohneinheiten haben einen Fernwärmeanschluss mit neuen Wärmeübergabestationen erhalten, wobei die gesamten Kellerleitungen, sowie die Kalt- und Wassersteigleitungen, im Zuge der Umstellung der Heizungs- und Warmwasserversorgung auf Fernwärme erneuert wurden. Die Arbeiten sollen bis Ende dieses Jahres beendet sein. Die Schätzkosten belaufen sich auf 1,5 Millionen Euro.

Mönchwörthstraße 142-220 (Baujahr 1924): Bei diesen 40 denkmalgeschützten Einfamilienhäusern im Stadtteil Almenhof wurden die Fenster, Treppengeländer auf der Vorderseite und die Haustüren überarbeitet. Die Gesamtkosten dieser Maßnahme belaufen sich auf rund 45 Tausend Euro.

Westring 4-18 (Baujahr 1924) / Westring 21-33 (Baujahr 1915); Am Grünen Hag 4-8 (Baujahr 1914): Bei diesen 17 denkmalgeschützten Einfamilienhäusern im Stadtteil Gartenstadt wurden die Klappläden überarbeitet bzw. ausgebessert. Die Arbeiten sollen Ende dieses Jahres abgeschlossen sein. Die Schätzkosten belaufen sich auf rund 35 Tausend Euro.

Straßburger Ring 39-41 (Baujahr 1964): Dieses Objekt im Stadtteil Friedrichsfeld mit 12 Wohneinheiten hat eine Wärmepumpe, ergänzt durch einen Gasheizkessel, erhalten. Es sind damit auch bei diesem Anwesen zwei Wärmeerzeuger kombiniert, die zukünftig die Warm- und Heizungswassererzeugung sicherstellen. Die Kosten der Maßnahme belaufen sich auf rund 132 Tausend Euro.

Straßburger Ring 110-114 (Baujahr 1983): Bei diesem Objekt im Stadtteil Friedrichsfeld mit 12 Wohneinheiten wurden die Kellerleitungen ausgetauscht. Die Kosten der Maßnahme belaufen sich auf rund 45 Tausend 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.

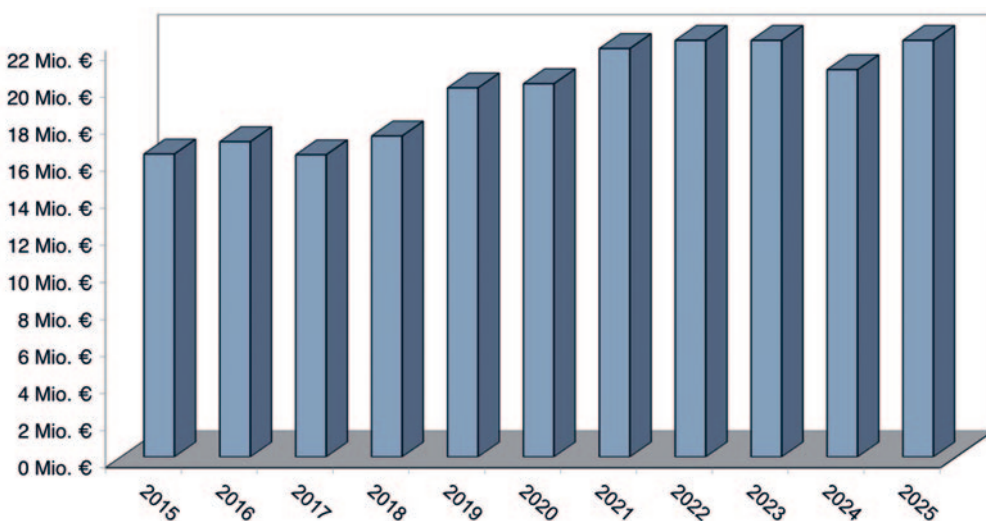
Ziel der Gartenstadt-Genossenschaft

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



Mülhauser Straße 37-41 (Baujahr 1983): Auch bei diesem Objekt im Stadtteil Friedrichsfeld mit 18 Wohneinheiten wurden die Kellerleitungen ausgetauscht. Hierfür sind Kosten in Höhe von rund 52 Tausend Euro entstanden.

Wolframstraße 27-43 (Baujahr 1991): In diesen Objekten im Stadtteil Niederfeld mit 97 Wohneinheiten wurden die Aufzüge modernisiert. Die hierfür angefallenen Kosten belaufen sich auf rund 197 Tausend Euro.

Neben diesen Einzelprojekten hatten wir im Geschäftsjahr 170 freigewordene Wohnungen, die mit einem Aufwand von ca. 9,9 Millionen Euro umfassend saniert wurden. Das entspricht einem durchschnittlichen Kostenaufwand je Wohnung von rund 58,2 Tausend Euro. Im Vorjahr waren es 176 Wohnungen für insgesamt 9,2 Millionen Euro.

Die finanzielle Planung dieser Ausgaben ist grundsätzlich schwierig, da im Vorfeld nicht absehbar ist, wie viele Wohnungen im kommenden Jahr mit welchem Aufwand und in welchem Umfang modernisiert werden müssen. Daher stellt die Orientierung an Durchschnittswerten aus den vergangenen Jahren die einzige halbwegs verlässliche Grundlage für die Planung dar.

Seit Jahren werden Wohnungen aus älteren Baujahren im Zuge der jährlichen Fluktuation nicht mehr ohne eine umfassende und nachhaltige Modernisierung an neue Nutzer übergeben. Auf diese Weise wird der gesamte Bestand schrittweise in einen zeitgemäßen und zukunftsfähigen Zustand überführt. Ziel ist es, die Attraktivität der Wohnungen so zu steigern, dass sie mit Neubauten konkurrieren können und langfristig nachgefragt bleiben.

Zur Erreichung dieser Nachhaltigkeitsziele werden im Rahmen der umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen auch Anpassungen der Grundrisse sowie die Zusammenlegung von Wohneinheiten in die Planung einbezogen.

Die Genossenschaft investierte im abgelaufenen Geschäftsjahr 22,8 Millionen Euro in die Wertverbesserung ihres Wohnungsbestands (Vorjahr 20,9 Millionen Euro).

Der Gebäudeerhaltungskoeffizient belief sich auf 73,19 Euro je Quadratmeter und Jahr und lag damit – wie bereits in den vergangenen Jahren – deutlich über dem Vergleichswert von 40,89 Euro einer entsprechenden Vergleichsgruppe des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Dies unterstreicht eindrucksvoll die konsequente Umsetzung unserer strategischen Ausrichtung: Im Zentrum unseres Handelns steht gutes Wohnen und damit die Förderung unserer Mitglieder – nicht die Maximierung von Renditen.

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 4.151 Wohnungen und 25 Gewerbeeinheiten mit einer Wohn-/Gewerbefläche von 311.219 Quadratmeter in 477 Mehrfamilienhäusern und 625 Einfamilienhäusern. Die aufgezeigten hohen Investitionen fließen ausschließlich in die bestehenden Bestandsgebäude.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 74,01 Quadratmeter.

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

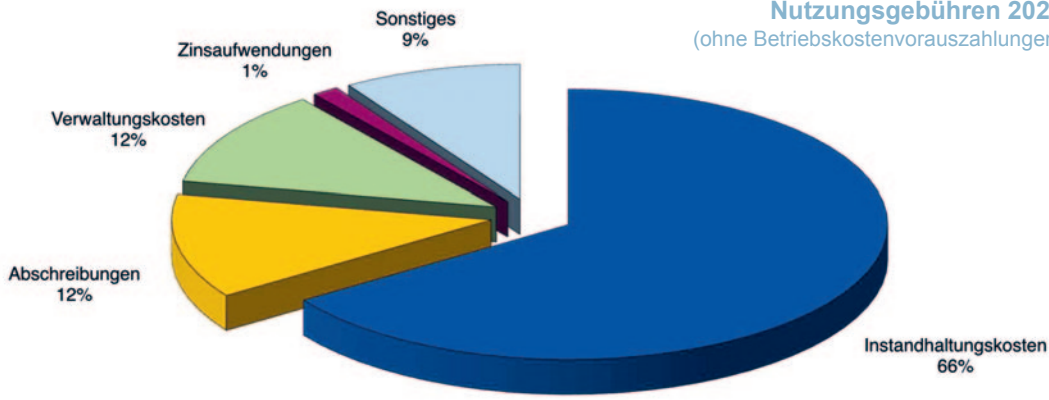
55 unserer Mehrfamilienhäuser sind mit einem Aufzug ausgestattet. Das ist immerhin ein Anteil von rund 24 Prozent aller Wohnhäuser mit mindestens 4 Stockwerken.

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	273	6,6
Zweizimmerwohnungen	36 – 110	1.778	42,8
Dreizimmerwohnungen	53 – 169	1.410	34,0
Vierzimmerwohnungen	67 – 167	486	11,7
Fünfstimmwohnungen und größer	79 – 170	204	4,9
gesamt		4.151	100,0

Im Berichtsjahr vergab der Vorstand 214 frei gewordene Wohnungen an neue Bewohner (Vorjahr 196). Bei 29 Wohnungen wechselten die Mitglieder von der bisherigen in eine bedarfsgerechtere Genossenschaftswohnung. Über das gesamte Jahr betrachtet standen aber auch 264 Wohnungen vorübergehend leer (Vorjahr

Verwendung der Nutzungsgebühren 2025
(ohne Betriebskostenvorauszahlungen)



251 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 387 Tausend Euro (Vorjahr 328 Tausend Euro).

In sieben 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 199 Tausend Euro (Vorjahr 222 Tausend Euro), wobei 150 Tausend Euro schon beendete Nutzungsverhältnisse betreffen. Aufgrund von Zahlungsausständen von Mitgliedern wurden 382 Mahnungen (Vorjahr 401) verschickt.

Rund zwei Drittel der von den wohnenden Mitgliedern erzielten Erträge aus den Nutzungsgebühren fließen zurück in den eigenen Gebäudebestand, um diesen instand zu halten und zu modernisieren. Die obere Grafik veranschaulicht dies.

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

	2025		2024		Veränderungen
	T€	v.H.	T€	v.H.	
Erträge					
Nutzungsgebühren	27.354	74,9	26.848	83,9	506
Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten	9.116	25,0	5.012	15,7	4.104
Andere aktivierte Eigenleistungen	35	0,1	28	0,1	7
Sonstiges	14	0,0	94	0,3	- 80
	36.519	100,0	31.982	100,0	4.537
Aufwendungen					
Betriebs- und Heizkosten	9.798	26,8	5.458	17,1	4.340
Instandhaltungskosten	17.923	49,1	16.073	50,3	1.850
Abschreibungen auf Wohnbauten	3.423	9,4	3.539	11,1	- 116
Abschreibungen auf Mietforderungen	63	0,2	98	0,3	- 35
Löhne für Hausmeister	31	0,1	30	0,1	1
Zinsen für Spareinlagen, Sparbriefe (anteilig)	332	0,9	334	1,0	- 2
Sonstiges	65	0,2	153	0,5	- 88
	31.635	86,7	25.685	80,4	5.950
	4.884	13,4	6.297	19,7	-1.413

Aufgrund der besonders kostenintensiven Sanierung eines denkmalgeschützten Einfamilienhauses in der Gartenstadt war neben den üblichen linearen Abschreibungen eine zusätzliche Sonderabschreibung in Höhe von 99 Tausend Euro notwendig. Bei isolierter Betrachtung dieses Objektes übersteigt der Buchwert den Ertragswert. Zudem lassen sich mit den derzeitigen Nutzungsgebühren keine ausreichenden Erträge erzielen, um innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren eine Annäherung des Ertragswerts an den Buchwert zu erreichen.

Die Genossenschaft hat die Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung weiterhin bewusst nicht – wie gesetzlich möglich und bei vielen anderen Wohnungsunternehmen üblich – direkt auf die begünstigten Nutzer umgelegt. Stattdessen wurden diese Kosten im Sinne der genossenschaftlichen Solidarität von allen Mitgliedern gemeinsam getragen. Dadurch profitieren die einzelnen Wohnungsnutzer von einem steigenden Qualitäts- und Ausstattungsniveau, ohne erhebliche Erhöhungen der Nutzungsgebühren befürchten zu müssen. Entsprechend verzichten die Wohnungsnutzer während der Modernisierungsphase auf Minderungen der Nutzungsgebühren.

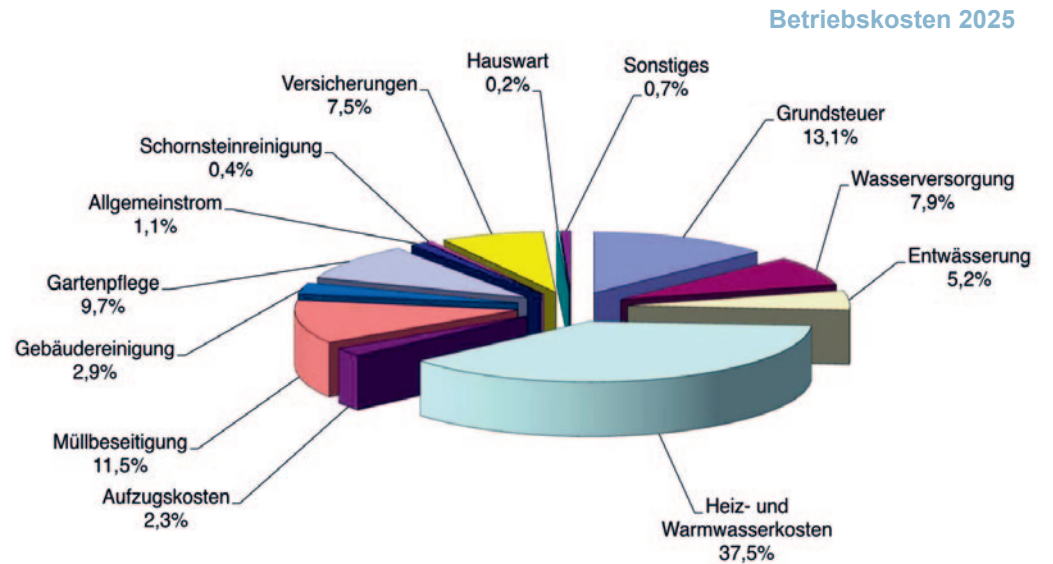
Trotz des sehr hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwands und entsprechenden Ausstattungsniveaus blieb deshalb die durchschnittliche Nutzungsgebühr von 7,07 Euro pro Quadratmeter einschließlich der gewerblichen Einheiten im Berichtsjahr um 23,1 Prozent unter der durchschnittlichen ortsüblichen 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:

je qm Wohnfl. im Monat	Wohnungen	v. H.
bis 5,00 €	529	12,74
von 5,01 € bis 6,00 €	132	3,18
von 6,01 € bis 7,00 €	722	17,39
von 7,01 € bis 8,00 €	1.603	38,62
von 8,01 € bis 9,00 €	822	19,80
von 9,01 € bis 16,05 €	343	8,27
Gesamt	4.151	100,00

Neben der Grundnutzungsgebühr hatte die Genossenschaft auch über die Betriebskosten als Treuhänder für die Wohnungsnutzer abzurechnen. Diese betragen im Abrechnungsjahr 2025 durchschnittlich 2,63 Euro pro Quadratmeter im Monat (Vorjahr 2,39 Euro pro Quadratmeter). Das sind rund 26 Prozent der gesamten monatlichen Nutzungsgebühr der Mitglieder.

Der unten stehenden Grafik können Sie die Aufteilung der einzelnen Betriebskostenarten entnehmen.



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 5,1 Prozent ab.

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	Spareinlagen	Sparbriefe	Summe
	T€	T€	T€
Stand 01.01.2025	33.938	3	33.941
Zugänge durch			
Einlagen einschl. Umbuchungen	1.430	0	1.430
Zinsgutschriften	369	0	369
	35.737	3	35.740
Rückzahlungen einschl. Umbuchungen	- 3.511	- 1	- 3.512
Stand 31.12.2025	32.226	2	32.228

Die Sparer hatten ihre Gelder zum 31. Dezember 2025 wie folgt angelegt:

	Kontenstand	Anzahl Konten	Anlagenbetrag
bis	2.500,00 €	4.695	3.113 T€
bis	5.000,00 €	515	1.827 T€
bis	10.000,00 €	411	2.924 T€
bis	50.000,00 €	621	12.809 T€
bis	100.000,00 €	88	5.843 T€
über	100.000,00 €	36	5.712 T€
		6.366	32.228 T€

Wirtschaftliche Lage

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

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderungen T€
	T€	v.H.	T€	v.H.	
Sach- und Finanzanlagevermögen	103.616	81,7	102.440	79,6	1.176
Noch abzurechnende Betriebskosten	12.395	9,8	12.840	10,0	- 445
Forderungen	694	0,5	793	0,6	- 99
Flüssige Mittel	10.195	8,0	12.632	9,8	-2.437
Rechnungsabgrenzung	5	0,0	0	0,0	5
	126.905	100,0	128.705	100,0	- 1.800
Rückstellungen	12.494		12.126		368
Erhaltene Anzahlungen	12.025		13.204	-1.179	
Spareinlagen, Sparbriefe	32.228		33.941	-1.713	
Übrige Verbindlichkeiten	3.841		4.004	- 163	
	60.588	47,7	63.275	49,2	- 2.687
Reinvermögen	66.317	52,3	65.430	50,8	887
und zwar:					
Geschäftsguthaben	13.829		14.023		- 194
Rücklagen	51.947		50.854		1.093
Bilanzgewinn	542		553		- 11
	66.317		65.430		887

Die Abnahme der liquiden Mittel um 2.437,1 Tausend Euro und der abzurechnenden Betriebskosten um 444,7 Tausend Euro wurden nur teilweise von dem Zugang des Anlagevermögens durch aktivierte Investitionen in den Gebäudebestand von 4.855,5 Tausend Euro abzüglich Abschreibungen von 3.423,4 Tausend Euro kompensiert und führten zu einer Verringerung der Bilanzsumme um 1.799,7 Tausend Euro.

Das Eigenkapital erhöhte sich um 887,8 Tausend Euro und beträgt 52,3 Prozent der Bilanzsumme (Vorjahr 50,8 Prozent).

Die Erhöhung der sonstigen Rückstellungen um 404,2 Tausend Euro ist im Wesentlichen auf ausstehende Rechnungen für im Geschäftsjahr erbrachte Leistungen zurückzuführen.

Der Rückgang der Spareinlagen um 1.712,6 Tausend Euro sowie der erhaltenen Anzahlungen um 1.179,2 Tausend Euro waren maßgeblich für die Abnahme der Verbindlichkeiten um 2.687,5 Tausend Euro.

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

	31.12.2025		31.12.2024	
	T€	v.H.	T€	v.H.
durch Eigenkapital	66.317	64,2	65.430	64,1
durch Spareinlagen, Sparbriefe, andere	37.001	35,8	36.695	35,9
	103.318	100,0	102.125	100,0

Die Genossenschaft bedarf keiner Darlehen.

Die Ertragslage der Genossenschaft wurde weiterhin wesentlich durch die Bewirtschaftung des Wohnungsbestands bestimmt. Gegenüber dem Vorjahr ergaben sich daraus die folgenden Ergebnisse; außerdem wurde die nachfolgende Planung für das Jahr 2026 erstellt:

	2025 T€	2024 T€	Veränderungen T€	2026 Planzahlen T€
Betriebsbereiche				
Hausbewirtschaftung	4.884	6.297	- 1.413	5.029
Betreuungstätigkeit	3	13	- 10	2
Kapitalwirtschaft	86	280	- 194	51
	4.973	6.590	- 1.617	5.082
Verwaltungskosten	- 3.588	- 3.581	- 7	- 3.190
	1.385	3.009	- 1.624	1.892
Sonstige	237	129	108	129
Steuern vom Einkommen	0	5	- 5	0
Jahresüberschuss	1.622	3.143	- 1.521	2.021
Einstellung Rücklagen	- 1.080	- 2.590	1.510	- 1.488
Bilanzgewinn	542	553	- 11	533

Für das Geschäftsjahr 2025 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 108 auf 8.391 Mitglieder. Die Genossenschaftsanteile verringerten sich ebenfalls um 794 auf 89.194. Der Vorstand nahm 223 (Vorjahr 217) neue Mitglieder auf.

Den 159 verstorbenen Mitgliedern werden wir ein ehrendes Gedenken bewahren. 129 Mitgliedschaften endeten durch Kündigung, 12 durch Übertragung und 31 durch Ausschluss.

Neue Mitglieder werden grundsätzlich nur aufgenommen, wenn Ihnen eine konkrete Wohnung zugesagt wird oder sie sich noch im Kindesalter befinden und mindestens ein Elternteil bei uns wohnt. Die Zeichnung zusätzlicher Anteile richtet sich allein nach den Festlegungen für die Überlassung einer Wohnung. Damit soll 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:

Petra Bhatti,	Gusti Janson,	Reinhold Schuster,
Volker Binder,	Renate Klein,	Marita Schweigel,
Anto Bosnjak,	Edith Klimpel,	Ines Siedler,
Klaus-Peter Ehring,	Karl Kloos,	Anita Specht,
Irmgard Engelhardt,	Sylvia Kraus,	Claudia Monika Stix-Ahrens,
Andreas Fedel,	Jasmin Kuchenbuch,	Maria Timpel,
Jürgen Focke,	Wolfgang Metzger,	Kerstin Unger,
Georg Freff,	Gerda Nauerz,	Dietmar Wagner,
Eckhard Geiß,	Branko Palameta,	Kirsten Wenz,
Klaus Grund,	Christina Quarta,	Harry Westphal,
Birgit Höß,	Michael Schäler,	Regina Zwick.
Franziska Herdtweck,	Christine Scheid,	
Wolfgang Hirz,	Michael Schnitzler,	

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 31.12.2025 engagieren sich für dieses Ziel 104 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.

Einladung/Bekanntmachung Vertreterversammlung

Zur ordentlichen Vertreterversammlung am **Donnerstag, den 25. Juni 2026 um 18 Uhr im Saal der Jüdischen Gemeinde in Mannheim, Rabbiner-Grünwald-Platz F3**, laden wir unsere Vertreterinnen und Vertreter ein.

Tagesordnung:

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Aufsichtsratsvorsitzenden
2. Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2025, Vorlage des Jahresabschlusses und Lageberichts 2025
3. Bericht des Aufsichtsrats über
 - a. seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2025
 - 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 2025
 - b. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns 2025 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

Verwaltung

Die Genossenschaftsverwaltung bestand im Berichtsjahr aus 27 Mitarbeitern. Davon waren 20 Mitarbeiter in Vollzeit und 7 Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt.

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

Vertreterversammlung

Die ordentliche Vertreterversammlung am 26. Juni 2025 genehmigte den Jahresabschluss 2024, 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, 19. Februar 2026

Der Vorstand

gez. Wulf Maesch

gez. Martin Burneleit

LUDWIG
Wir heizen Ihnen ein!

Heizung + Sanitär GmbH

- Heizung und Lüftung
- Sanitär
- Öl- und Gasfeuerung
- Kundendienst

Am Sanderbach 59
64646 Huppenheim
Tel. 0 62 52 / 52 80
Fax 0 62 52 / 55 58
Ludwig.GmbH@web.de

Kress Kompetenz seit 1969

Heizung – Sanitär – *Bad+Design*

Kress Heizung-Sanitär

Im Lohr • 68199 Mannheim • Tel. 06 21 - 81 52 45

info@kress-heizung-sanitaer.de
www.kress-heizung-sanitaer.de

Rohr verstopft? defekt?

über 100 Jahre Erfahrung aus TRADITION

24 Stunden Service

ERLER & WÖPPEL
ABWASERTECHNIK

kostenfreie Servicenummer
0800-1234890

Zielstr. 40 • 68169 Mannheim • (0621) 73 73 73

Dein Haus verdient das Beste

REMONDIS
IM AUFTRAG DER ZUKUNFT

- Reinigung
- Grünpflege
- Winterdienst
- Facilitymanagement

REMONTIS Service Südwest GmbH

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

Ihr Lieblingsplatz!

Fenster von **KAGEMA**

www.kagema.de

Viernheimer Weg 74 • 68307 Mannheim • Telefon 0621 777700

AUER TROTT
DZC

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

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

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 Zahnschienen
- Kiefergelenkuntersuchung und Aufbisschienen

Wo?

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