



2012

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	9.657 Personen
Geschäftsguthaben	14.801 T€
Spareinlagen	54.996 T€
Wohnungen	4.202
Gewerberäume	29
Garagen-/Stellplätze	2.683
Wohn- und Gewerbefläche	308.714 qm
Investitionen	
in Neubauten	1.585 T€
in Modernisierung und Instandhaltung	10.767 T€
Durchschnittliche Nutzungsgebühr	5,06 Euro je qm
Eigenkapitalquote	44,6 %
Fluktuationsquote	4,85 %
Leerstandquote	0,92 %

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 2012

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 altengerechten 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 u. a. 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 nur die 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, d. h. eigentümergeorientierte 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 u. a. 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,

wie in den Vorjahren haben wir wiederum bewusst unser Leitbild dem folgenden Vorstandsbericht für das abgelaufene Jahr 2012 vorangestellt.

Hat sich da bei der Gartenstadt-Genossenschaft nichts verändert, könnten Sie fragen. Die Welt hat sich doch weitergedreht, hat sich verändert. Die gute alte Zeit ist längst vorbei. Heute löst eine Krise die nächste ab, sei es nun der Stuttgarter Bahnhof oder der Berliner Flughafen, das Dauerthema Rente in Deutschland oder die Aufzählung der europäischen Krisenstaaten angefangen von Griechenland über Spanien, Portugal, Zypern bis hin zu Italien.

Krisen beinhalten aber immer auch Chancen, wie die Rückbesinnung auf ein bei uns über 100 Jahre bestehendes „antiquiertes“ Geschäftsmodell. Dazu gab im letzten Jahr auch das internationale Jahr der Genossenschaften Gelegenheit. Wir dürfen also feststellen, unser Ziel hat trotz sich ständig verändernder Rahmenbedingungen keine Veränderung erfahren und ist dennoch aktueller denn je. Als „Fels in der Brandung“ wollen wir im Folgenden aufzeigen, dass wir auf unserem selbst gesteckten Weg für Sie, liebe Mitglieder, weiter gut vorangekommen sind.

BERICHT DES VORSTANDS

Allgemeine Rahmenbedingungen

Am 26. August 1910 wurde die Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG gegründet, um der damaligen Wohnungsnot entgegenzutreten. Menschenwürdigen Wohnraum gab es für die Bevölkerung kaum. Nun führen Politiker aller Couleur das Wort „Wohnungsnot“ wieder im Munde und überschlagen sich mit Aktionsplänen. Was ist geschehen? Der Wohnungsbau ist wieder zur Konjunkturstütze geworden. Das Statistische Bundesamt verzeichnet für das Berichtsjahr 1,5 Prozent mehr Investitionen in diesem Bereich als 2011. Ursache, die Europäische Zentralbank hält die Zinsen wegen der andauernden Staatsschuldenkrise auf künstlich niedrigstem Niveau mit der Folge, dass Kapitalanleger und Verbraucher im Kauf von Wohnimmobilien eine sichere Anlage suchen. Das treibt die Immobilienpreise. Die Bundesländer haben längst den sozialen Wohnungsbau zurückgefahren, lassen aber den Umfang der Bauvorschriften durch eine Flut von Novellierungen ständig anwachsen und erhöhen gleichzeitig die Grunderwerbssteuer, so wie Baden-Württemberg von 3,5 Prozent auf nunmehr 5 Prozent. Daneben werden die energiepolitischen Stellschrauben immer weiter angezogen. Die dadurch entstehenden Sanierungskosten darf der Vermieter pro Jahr um 11 Prozent auf die Wohnungsmiete aufschlagen. Die Entlastung bei der Heizkostenabrechnung fällt dagegen vergleichsweise klein aus. Die Genossenschaft wählt schon heute nicht diesen Weg. Sie ist in der wirtschaftlich guten Verfassung, keine

direkten Erhöhungen der Nutzungsgebühren wegen energetischer Modernisierungsmaßnahmen durchführen zu müssen, befindet sich damit aber bundesweit gesehen in einer Ausnahmesituation.

Die Politik hantiert nun an der offenen Wunde mit Mieterhöhungsdeckelungen. Dort, wo wirklich Wohnungsknappheit herrscht, werden Investoren dadurch nur abgeschreckt und das Problem noch verschärft. In Mannheim ist objektiv kein Mangel an bezahlbarem Wohnraum zu erkennen. Das Angebot kann allerdings von Stadtteil zu Stadtteil stark differieren. Das Mietpreinsniveau ist im Berichtsjahr lediglich um 2,4 Prozent gestiegen. Die gewaltigen freiwerdenden Militärflächen mit vielen tausend Wohnungen wirken zusätzlich preisdämpfend. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) sieht in der Vermarktung dieser riesigen Konversionswelle keine großen Schwierigkeiten. Eine verbilligte Abgabe von Liegenschaften an die Kommune kommt aus ihrer Sicht aber nicht in Frage. Dafür müsste der Gesetzgeber die haushaltsrechtlichen Bestimmungen verändern. Der regionale Wohnungsmarkt bleibt mithin deutlich entspannt.

Irrationalitäten betreffen nicht nur die in den Wohnnebenkosten enthaltenen Heizkosten, sondern auch die Wasserrechnung. Seit 1988 erhebt das Land Baden-Württemberg den sogenannten Wasserpfennig. Diese Abgabe soll den Wasserverbrauch senken. Dabei ist der Wasserverbrauch

längst so stark gesunken, dass das steigende Grundwasser einst trockene Keller durchfeuchtet, aber das Abwasser nicht reicht, die Fäkalien ins nächste Klärbecken zu schwemmen. Dafür werden tausende Liter Wasser aus dem Trinkwasser in die Abwasserkanäle gepumpt. Mancher Bewohner verzichtet auf die Benutzung seiner Badewanne, sodass sich in dem deswegen gegebenen Stagnationswasser Legionellen bilden, die nun durch die Änderung der Trinkwasserverordnung mit hohem zusätzlichem Kostenaufwand für den Bewohner nachgewiesen werden können. Wie schon mit dem Verbot von Glühlampen will auch die EU-Kommission nicht beiseite stehen. Sie möchte neue Vorschriften, nach denen Brausen und Duschköpfe das Wasser noch feiner versprühen, damit künftig noch weniger Wasser genutzt wird. Das grün-rote Kabinett in Stuttgart möchte das Wassergesetz ändern und nicht etwa auf die Einnahmen aus dem „Wasserpfennig“ verzichten, sondern dieses Geld für den Hochwasserschutz in Baden-Württemberg verwenden. Die Abgabe ist dann eine grün getarnte Einnahmequelle des allgemeinen Landeshaushalts auf Kosten der Wohnungsnutzer.

Die Stadt Mannheim tut ebenfalls etwas, um die Baukosten hoch zu halten. Sie möchte ihre Sondernutzungsgebühr, die für alle aufgestellten Baugerüste anfällt, um 15 Prozent erhöhen.

Im Zuge der Energiewende rechnen die Verbraucherzentralen mit einem Strompreisanstieg von 50 Prozent und mehr in den kommenden 10 Jahren. Kostentreiber seien die Erhöhung der Ökostromumlage nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz und der Netzbau.

Seit Oktober des Berichtsjahres stiegen auch die Wohnnebenkosten für Gas und Fernwärme. Die mehrheitlich der Stadt Mannheim gehörende MVV Energie erhöhte den Gaspreis um 8,2 Prozent. Die Preise für Fernwärme stiegen um fast 10 Prozent.

Entgegen anderweitiger Bekundungen aus der Politik stiegen im Berichtsjahr wieder die Bürokratiekosten durch staatliche Melde- und Berichtspflichten. Das zeigen Berechnungen des mit der Messung und Kontrolle der Kosten beauftragten Nationalen Normenkontrollrates. Die Genossenschaft ist als

Kreditinstitut insbesondere von der stärkeren Regulierung des Bankensektors betroffen. Der Staat hat dabei nicht nur die Sicherheit des Finanzsystems im Auge sondern auch ein großes Interesse, die Geldanlagen der großen Kapitalsammelstellen in niedrigst verzinste deutsche Staatsanleihen zu treiben. Bei einer ca. 2 Prozent darüberliegenden Inflationsrate gibt es für den Finanzminister keine bessere Entschuldungsmaßnahme. Es muss davon ausgegangen werden, dass deshalb die historisch niedrigen Anlagezinsen weiter künstlich erhalten bleiben. Die Spareinlagen und andere Geldanlagen werden so langfristig entwertet.

Wohnungen sind nicht nur Sozialgut sondern anders als bei Wohnungsgenossenschaften auch Handelsware, mit der Geld verdient werden soll. So waren auch im Berichtsjahr große Wohnungstransaktionen zu beobachten. Die 21.500 Wohnungen der Landesbank Baden-Württemberg, davon 1.141 in Mannheim gelegen, wurden erwartungsgemäß an die Augsburger Patrizia Immobilien AG verkauft. Auch die Bundesregierung nutzte die große Nachfrage nach Sachwerten und veräußerte 11.000 Wohnungen ihrer Immobiliengesellschaft TLG Wohnen GmbH an die Hamburger TAG Immobilien AG. Diese hatte bereits die DKB Immobilien, die ehemalige Tochtergesellschaft der Bayerischen Landesbank, mit über 25.000 Wohnungen übernommen. Die Deutsche Wohnen erwarb fast 24.000 Wohnungen der Tochtergesellschaft Baubecom der britischen Bank Barclays. Der Kauf wird über eine Kapitalerhöhung finanziert. Auch der Finanzinvestor Cerberus übernahm 22.000 Wohnungen der insolventen Gesellschaft Seymill Deutsche Immobilien. Insgesamt wechselten Wohnimmobilien im Gesamtwert von rund 11 Milliarden Euro den Besitzer. Deutschlands größte Wohnungsgesellschaften, wie die Deutsche Annington und die LEG Immobilien GmbH, zieht es 2013 an die Börse.

Die stabile Wirtschaft brachte mehr Zuwanderer nach Deutschland. Das waren in erster Linie Arbeitsmigranten aus Osteuropa aber auch Einwanderer aus den südeuropäischen Krisenstaaten. Dennoch sehen wir in diesem kurzfristigen Zuwachs der Bevölkerung keine Umkehr des langfristigen Trends zum Bevölkerungsrückgang. Das Geburtendefizit nahm gegenüber dem Vorjahr weiter zu. In Deutschland sterben deutlich mehr Menschen, als neu geboren werden. Die

Lücke nimmt von Jahr zu Jahr zu. Das belegt eine aktuelle Studie des Wirtschaftswissenschaftlers Prof. Dr. Eckart Bomsdorf von der Universität zu Köln. Während es aktuell noch mehr als 82 Millionen Einwohner gibt, werden es in gut 50 Jahren nur noch 61 Millionen sein. Das gelte nur unter der Voraussetzung, dass etwa gleich viele Menschen aus- wie einwandern. Diese Veränderung der Altersstruktur sei nahezu unvermeidbar. 2060 werde die Hälfte der in Deutschland Lebenden älter sein als 51 Jahre. In unserer Genossenschaft beträgt schon heute das Durchschnittsalter 55 Jahre.

Bautätigkeit

Ihre Bautätigkeit richtet die Genossenschaft anhand langfristiger Zielsetzungen aus. Wir kennen den technischen Zustand unseres Wohnungsbestands und passen diesen stetig an die wachsenden Bedürfnisse unserer Mitglieder an. Oberste Priorität hat die Instandhaltung und Modernisierung aller Genossenschaftsanwesen unabhängig vom Baualter. Selbst bei technischem Vollverschleiß denkmalgeschützter Häuser bemühen wir uns, keine Objekte dem Abriss preiszugeben, um an deren Stelle einen Neubau zu errichten. Vielmehr weisen unsere Modernisierungsprojekte teilweise Neubaucharakter auf, indem Dachgeschosse ausgebaut werden, Balkone neu entstehen, Aufzüge angebaut, Wohnungen zusammengelegt bzw. getrennt oder in sonstiger Weise im Grundriss verändert werden. Zwar ist auch das Wohnen über die Jahrzehnte bestimmten Moden unterworfen, dennoch sehen wir Kernkriterien, die mindestens ein Menschenleben Bestand haben werden. Generell nimmt die Wohnflächennachfrage zu. Das Bad und der Balkon bekommen einen höheren Stellenwert. Barrierefreiheit wird nicht nur von Senioren gewünscht, sondern auch von Familien mit Kleinkindern oder Menschen, die durch Krankheit oder Verletzung nur eingeschränkt mobil sind. Die Wohnanlagen sollen möglichst kleinteilig sein. Zur Abrundung begrüßen die Mitglieder auch Wohnumfeldmaßnahmen, wie die Neugestaltung der Grünflächen und die zusätzliche Errichtung von Fahrradabstellboxen.

So ist jedes von der Genossenschaft sanierte denkmalgeschützte Einfamilienhaus ein individuelles Einzelstück, in dem auch nach fast 100 Jahren mit Liebe zum Detail unsere Mit-

glieder gerne wohnen. Natürlich müssen auch dort Veränderungen möglich sein, um den heutigen Wohnbedingungen und neuen Bau- und Brandschutzvorschriften Rechnung zu tragen.

Teilweise lassen wir auch Wohnungen und Häuser bewusst längere Zeit leer stehen, um die erforderlichen Anpassungen nach Freiwerden des Nachbarhauses oder der Nachbarwohnung in der Zukunft vornehmen zu können.

Die Investitionen mit Neubaucharakter betragen im Berichtsjahr 1,6 Mio. Euro. Diese aufwendigen Bauvorhaben dauern aufgrund der geschilderten Maßnahmen meist mehrere Jahre, bis sie abgeschlossen sind.

Die Sanierungsarbeiten der Doppelhaushälfte Langer Schlag 9 aus dem Baujahr 1920 mit einem Gesamtkostenvolumen von 426 Tausend Euro und des Dreifamilienhauses Alte Frankfurter Str. 58 aus dem Baujahr 1922 mit Kosten von 697 Tausend Euro konnten im Berichtsjahr beendet werden. Für das Vierparteienhaus Kolmarer Str. 60 aus dem Baujahr 1924 sind Kosten in Höhe von 927 Tausend Euro entstanden. Im laufenden Jahr werden noch das Treppenhaus saniert sowie kleinere Restarbeiten ausgeführt.

Im Bau befinden sich die Anwesen Freyaplatz 7-11, 17 und Kolmarer Straße 54. Wir gehen von einer Fertigstellung im laufenden Jahr aus.

Im Berichtsjahr betragen alle in den Aufwand gebuchten Wohnwertverbesserungen der Genossenschaft insgesamt 10,8 Mio. Euro (Vorjahr 11,5 Mio. Euro). Nimmt man die Wohn- und Gewerbefläche von 308.714 qm als Vergleichsgrundlage, so entspricht das einem durchschnittlichen Quadratmeteraufwand von 34,88 Euro (2007: 35,14 Euro; 2008: 35,97 Euro; 2009: 35,57 Euro; 2010: 37,96; 2011: 37,19 Euro). Im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen sind diese Investitionen ungewöhnlich hoch. Zudem investieren wir seit vielen Jahren auf diesem Niveau. Das unterstreicht unser Motto: Das gute Wohnen der Mitglieder steht im Mittelpunkt unseres Handelns, nicht eine Renditeerwartung.

Die Schwerpunkte unserer großen Modernisierungsprojekte liegen weiterhin in der energetischen Ertüchtigung durch Wär-

medämmung und Heizungserneuerung sowie der Bad- und Leitungssanierung.

Die Kronenburgstraße 31-35 aus dem Baujahr 1972 mit 18 Wohnungen erhielt durch die Dach- und Fenstererneuerung, die Wärmedämmung und die aufwendige Balkonsanierung mit Verglasung ein modernes äußeres Antlitz. Auch innerhalb des Gebäudes wurden die Treppenhäuser sowie sämtliche Bäder und Leitungsnetze (teilweise schon in den Vorjahren) saniert. Das Haus ist nun an das Fernwärmenetz angeschlossen. Im laufenden Jahr werden die Arbeiten mit den Außenanlagen abgeschlossen. Der Aufwand für das Berichtsjahr betrug 796 Tausend Euro.



Die umfassende Aufwertung der Häuser in der August-Bebel-Straße wurde mit dem Gebäude August-Bebel-Straße 7-9 mit 12 Wohnungen fortgesetzt. An der Fassade wurde ein Wärmedämmverbundsystem angebracht. Das nun gedämmte Dach sowie die Keller- und Treppenhausfenster wurden erneuert. Das Anwesen verfügt jetzt über eine Sprechanlage. Die vorhandenen Balkone wurden abgerissen und durch großzügige Balkone ersetzt. Obwohl dieses Anwesen nach kompletter Zerstörung im zweiten Weltkrieg erst 1951 in zum ursprünglichen Haus veränderter Form errichtet wurde, mussten Abstimmungen mit dem Denkmalamt gesucht werden. Der Gesamtaufwand für diese Maßnahmen betrug 551 Tausend Euro. Im laufenden Jahr sollen noch die Treppenhäuser saniert werden.

Das Gebäude Sylter Weg 14-22 aus dem Baujahr 1955 mit 39 Wohnungen erhielt ebenfalls eine neue wärmegeämmte Außenhülle mit neuem gedämmtem Dach und neuen Fenstern. Auch die Vordächer werden noch neu gestaltet. Da diese Wohnungen bisher über keine Balkone verfügten, werden im laufenden Jahr vergleichbar zu Sylter Weg 2-4 neue attraktive Balkone angebracht. Die Baukosten betragen im Berichtsjahr 642 Tausend Euro. In 2013 werden noch weitere Ausgaben von 395 Tausend Euro erwartet.

Das Anwesen Am Kuhbuckel 37-41 aus dem Baujahr 1966 mit 12 Wohnungen strahlt jetzt in einem neuen wärmegeämmten Fassadenkleid und besitzt ein neues gedämmtes Dach. Dafür sind bisher 164 Tausend Euro angefallen. Im laufenden Jahr erneuern wir dort die Balkongeländer und -böden, die Vordächer und Außenanlagen.

Jeder Wohnungswechsel wird dafür genutzt, die Wohnung auf den Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf hin zu untersuchen. Die Sanierung einzelner Wohnungen nimmt einen erheblichen Anteil an den Gesamtanierungsvorhaben ein. Im Berichtsjahr waren 85 Wohnungen betroffen, die mit einem Aufwand von 2,9 Mio. Euro (Vorjahr 3,3 Mio. Euro) den Wünschen der potentiellen Interessenten nach unseren Gesichtspunkten angepasst wurden.

Die Umstellung der Verbrauchsmessung für Heizung sowie Kalt- und Warmwasser auf moderne Funktechnologie haben wir fortgesetzt. Ziel dieser Maßnahmen ist es, dass wir zukünftig in die Lage versetzt werden, die Heizkosten- und Warmwasserabrechnung unabhängig von zwischengeschalteten Dienstleistern selbst zu erstellen. Die Bewohner müssen dann auch keine Ablesetermine mehr vereinbaren. Im Berichtsjahr waren 820 Wohnungen (Vorjahr 569) betroffen. Der Aufwand betrug 533 Tausend Euro (Vorjahr 264 Tausend).

Neue Bäder im Rahmen von Strangsanierungen erhielten die Objekte: Rheinauer Ring 23 (4 Bäder), 43 (4 Bäder und 4 separate WC), Regenbogen 43 (2 Bäder) und Weidenstraße 11 (2 Bäder). Der Aufwand betrug zusammen 225 Tausend Euro.

Insgesamt förderte die Genossenschaft ihre Mitglieder mit Bauinvestitionen in Höhe von 12,4 Mio. Euro.

Für die Bewohner und Nachbarn bedeuten diese Investitionen zunächst in der Regel Schmutz und Lärm, bevor sie die Vorteile genießen können. Wir danken deshalb allen betroffenen Mitgliedern für ihr Verständnis und die Unterstützung, die wir anlässlich solcher Maßnahmen immer wieder erfahren dürfen.

Zusätzlicher Neubaubedarf besteht bei stagnierender und rückläufiger Bevölkerungsentwicklung nur in eingeschränktem Maß. Die Genossenschaft besitzt in Seckenheim-Südwest noch ein unbebautes Grundstück mit 3.699 qm.

Wohnungsbewirtschaftung

Die Gartenstadt-Genossenschaft bewirtschaftete im Geschäftsjahr 4.202 Wohnungen und 29 Gewerbeeinheiten in 478 Mehrfamilienhäusern und 630 Einfamilienhäusern. Die Wohnungsanzahl reduzierte sich um eine Einheit, indem zwei Wohnungen miteinander verbunden wurden. Ansonsten ergaben sich Veränderungen, weil eine mittlere Einzimmerwohnung zur Vergrößerung der beiden außen liegenden Wohnungen aufgeteilt wurde. Ein kleiner Teil der Wohnung wurde als Flur freigehalten, damit auf längere Sicht nachträglich ein Aufzug an dieser Stelle an das Haus angebracht werden kann. Wo diese Möglichkeit aktuell noch nicht vollständig umgesetzt werden konnte, werden Wohnungen oder einzelne Räume für diese Zwecke freigehalten und nicht mehr zur Nutzung an Mitglieder überlassen. Das bedeutet, dass die aktuelle Leerstandsquote von 0,92 Prozent tendenziell noch ansteigen wird. Im Rahmen von Wohnungssanierungen haben wir auch die Anzahl der Zimmer reduziert, um großzügigere Grundrisse zu erhalten.

10,5 Prozent unserer Mehrfamilienhäuser verfügen bereits über einen Aufzug. Diese Wohnungen sind prädestiniert für Senioren, eingeschränkt mobile Menschen aber natürlich auch für Familien mit Kleinkindern.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 72,68 qm.

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

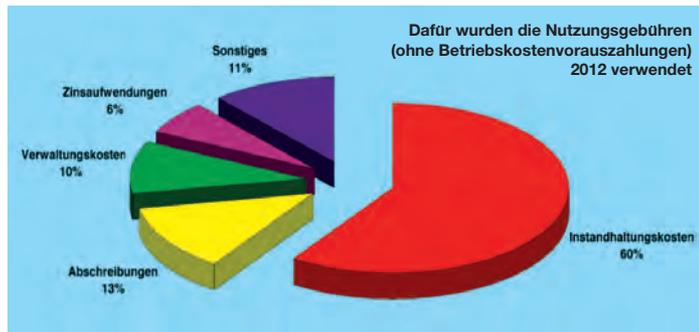
Wohnungsgröße	Spanne in qm	Anzahl der Wohnungen	v. H.
Einzimmer	von 19 bis 58	320	7,62
Zweizimmer	von 36 bis 110	1.770	42,12
Dreizimmer	von 54 bis 127	1.377	32,77
Vierzimmer	von 67 bis 169	532	12,66
Fünzimmer und größer	von 82 bis 170	<u>203</u>	<u>4,83</u>
gesamt		4.202	100,00

Im Berichtsjahr vergab der Vorstand 204 freigewordene Wohnungen neu (Vorjahr 255). Bei 37 Wohnungen wechselten die Mitglieder von der bisherigen in eine bedarfsgerechtere Genossenschaftswohnung. Über das gesamte Jahr betrachtet, standen aber auch 112 Wohnungen sowie zwei Gewerbeeinheiten leer (2011: Leerstand von 94 Wohnungen sowie zwei Gewerbeeinheiten). Ganz überwiegend ergaben sich Verzögerungen durch Modernisierungsarbeiten in den Wohnungen bzw. Gewerbeobjekten. Der Genossenschaft entstanden dadurch Erlösschmälerungen von 146.195 Euro (Vorjahr: 103.653 Euro).

In zwei Fällen war die Genossenschaft gezwungen, die Nutzungsverhältnisse nicht nur fristlos zu kündigen, sondern tatsächlich auch zu beenden. Insgesamt belaufen sich noch bestehende Forderungen gegenüber Wohnungsnutzern in Höhe von 45.291 Euro (Vorjahr 65.096 Euro). Aufgrund von Zahlungsausständen von Mitgliedern wurden 519 Mahnungen (Vorjahr 561) verschickt.



Die von den wohnenden Mitgliedern erzielten Erträge aus den Nutzungsgebühren flossen zu 60 Prozent zurück in die Wohnungen, um diese instand zu halten und zu modernisieren. Wir haben das in der nachfolgenden Grafik veranschaulicht:



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

	2012		2011		Veränderungen T€
	T€	v.H.	T€	v.H.	
Erträge					
- Nutzungsgebühren	19.531	78,0	19.295	75,8	236
- Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten	5.457	21,8	6.075	23,9	-618
- Andere aktivierte Eigenleistungen	47	0,2	90	0,3	-43
- Sonstiges	6	0,0	10	0,0	-4
	<u>25.041</u>	<u>100,0</u>	<u>25.470</u>	<u>100,0</u>	<u>-429</u>
Aufwendungen					
- Betriebs- u. Heizkosten	5.812	23,2	6.463	25,4	-651
- Instandhaltungskosten	11.608	46,4	11.483	45,1	125
- Abschreibungen auf Wohnbauten	2.519	10,1	2.451	9,6	68
- Abschreibungen auf Mietforderungen	16	0,1	6	0,0	10
- Löhne für Hausmeister	27	0,1	26	0,1	1
- Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel Spareinlagen, Sparbriefe (anteilig)	27	0,1	30	0,1	-3
- Sonstiges	636	2,5	787	3,1	-151
	73	0,3	77	0,3	-4
	<u>20.718</u>	<u>82,8</u>	<u>21.323</u>	<u>83,7</u>	<u>-605</u>
	<u>4.323</u>	<u>17,2</u>	<u>4.147</u>	<u>16,3</u>	<u>176</u>

In den Instandhaltungskosten wurden erstmals Rückstellungen für im Berichtsjahr unterlassene aber beauftragte Bauinstandhaltungen in Höhe von 840.000 Euro berücksichtigt.

Die Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung wurden in der Genossenschaft bewusst nicht über eine, 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.

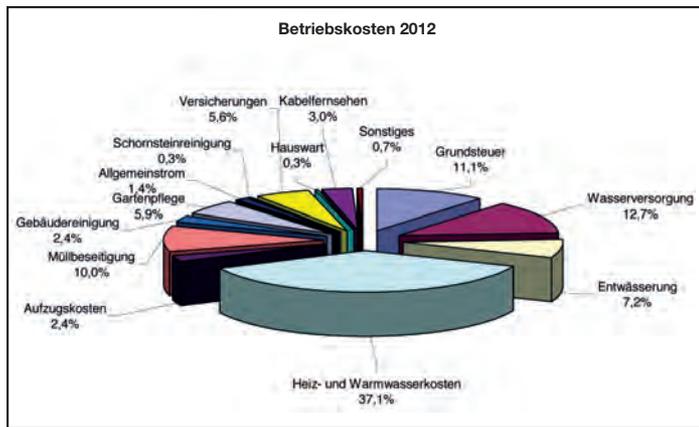
Trotz des sehr hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwands blieb deshalb die durchschnittliche Nutzungsgebühr von 5,06 Euro pro Quadratmeter im Berichtsjahr (Vorjahr 5,01 Euro) immer noch weit unter der ortsüblichen Vergleichsmiete des Mannheimer Mietspiegels von 6,26 Euro. Dieser wurde im Berichtsjahr neu erstellt.

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

Grundnutzungsgebühr je qm Wohnfl. im Monat	am 31.12.2012 Wohnungen	v. H.
bis 3,60 €	466	11,09
von 3,61 € bis 5,00 €	1.252	29,80
von 5,01 € bis 6,00 €	2.018	48,02
von 6,01 € bis 7,00 €	316	7,52
von 7,01 € bis 10,00 €	150	3,57
gesamt	4.202	100,00

Neben der Grundnutzungsgebühr hatte die Genossenschaft auch über die Betriebskosten als Treuhänder für die Wohnungsnutzer abzurechnen. Diese betragen im Abrechnungsjahr 2012 durchschnittlich 2,32 Euro pro qm im Monat (Vorjahr 2,29 Euro). Das sind 31,4 Prozent der gesamten monatlichen Nutzungsgebühr der Mitglieder.

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



Spareinrichtung

In Zeiten der andauernden Finanzkrise und genereller Niedrigstzinsen bieten die Sparangebote unserer Spareinrichtung eine in Relation gesehen gute Rendite bei höchst möglicher Sicherheit.

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, weitgehend 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 46 Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung haben außerdem eine Selbsthilfe-Sicherungseinrichtung. Ausschließlicher Zweck der Selbst-

hilfeeinrichtung 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.

Im Geschäftsjahr 2012 förderte die Genossenschaft ihre Mitglieder mit Zinsgutschriften in Höhe von 793 Tausend Euro. Das Volumen der Spareinlagen nahm unter Einrechnung der Zinsen um 2,2 Prozent ab.

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	Spareinlagen T€	Sparbriefe T€	Summe T€
Stand 01.01.2012	56.183	58	56.241
Zugänge durch			
- Einlagen einschl. Umbuchungen	6.607	0	6.607
- Zinsgutschriften	<u>793</u>	<u>2</u>	<u>795</u>
	63.583	60	63.643
Rückzahlungen einschl. Umbuchungen	<u>-8.625</u>	<u>-21</u>	<u>-8.647</u>
Stand 31.12.2012	<u>54.958</u>	<u>39</u>	<u>54.996</u>

Die Sparer hatten ihre Gelder zum 31. Dezember 2012 wie folgt angelegt:

Kontenstand €	Konten Anzahl	Anlagenbetrag T€
bis 2.500	5.407	3.168
bis 5.000	702	2.498
bis 10.000	948	6.549
bis 50.000	1.165	23.799
bis 100.000	185	12.076
über 100.000	<u>48</u>	<u>6.906</u>
	<u>8.455</u>	<u>54.996</u>

Wirtschaftliche Lage

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

	31.12.2012		31.12.2011		Veränderungen
	T€	v.H.	T€	v.H.	T€
Sach- und Finanzanlagevermögen	105.189	82,5	107.345	83,9	-2.156
Noch abzurechnende Betriebskosten	5.611	4,4	5.985	4,7	-374
Forderungen	434	0,3	660	0,5	-226
Flüssige Mittel	<u>16.238</u>	<u>12,8</u>	<u>13.937</u>	<u>10,9</u>	<u>2.301</u>
	<u>127.472</u>	<u>100,0</u>	<u>127.927</u>	<u>100,0</u>	<u>455</u>
Rückstellungen	7.229		6.384		845
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4		2.649		-2.645
Erhaltene Anzahlungen	6.847		6.236		611
Spareinlagen, Sparbriefe	54.996		56.241		-1.245
Übrige Verbindlichkeiten	<u>1.603</u>		<u>1.504</u>		<u>99</u>
	<u>70.679</u>		<u>73.014</u>		<u>-2.335</u>
Reinvermögen	<u>56.793</u>		<u>54.913</u>		<u>1.880</u>
und zwar:					
Geschäftsguthaben	14.801		14.908		-107
Rücklagen	41.395		39.403		1.992
Bilanzgewinn	<u>597</u>		<u>602</u>		<u>-5</u>
	<u>56.793</u>	<u>44,6</u>	<u>54.913</u>	<u>42,9</u>	<u>1.880</u>

Trotz der planmäßigen Abschreibungen auf die Sachanlagen in Höhe von 2,46 Mio. Euro sank der Buchwert der Wohngebäude lediglich um 871 Tausend Euro. Der Wertausgleich erfolgte durch aktivierte Investitionen in den Gebäudebestand in Höhe von 1,58 Mio. Euro.

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

	31.12.2012		31.12.2011	
	T€	v.H.	T€	v.H.
Eigenkapital	56.793	59,8	54.913	58,3
Dauerfinanzierungsmittel	4	0,0	2.649	2,8
Spareinlagen, Sparbriefe	<u>38.168</u>	<u>40,2</u>	<u>36.559</u>	<u>38,9</u>
	<u>94.965</u>	<u>100,0</u>	<u>94.121</u>	<u>100,0</u>

Nachdem die Genossenschaft ihre Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten vorzeitig getilgt hat, bestehen keine nennenswerten Darlehen mehr.

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. wurde folgende Planung für das Jahr 2013 aufgestellt:

	2012	2011	Veränderungen	2013
	T€	T€	T€	Planzahlen T€
Betriebsbereiche				
Hausbewirtschaftung	4.323	4.147	176	3.900
Betreuungstätigkeit	20	17	3	20
Kapitalwirtschaft	<u>502</u>	<u>251</u>	<u>251</u>	<u>440</u>
	4.845	4.415	430	4.360
Verwaltungskosten	<u>-1.903</u>	<u>-2.152</u>	<u>249</u>	<u>-2.270</u>
	2.942	2.263	679	2.090
Sonstige Geschäftstätigkeit	-126	-716	590	-195
Steuern vom				
Einkommen und Ertrag	<u>-259</u>	<u>-265</u>	<u>6</u>	<u>-280</u>
Jahresüberschuss	2.557	1.282	1.275	1.615
Einstellung Rücklagen	<u>-1.960</u>	<u>-680</u>	<u>-1.280</u>	<u>0</u>
Bilanzgewinn	<u>597</u>	<u>602</u>	<u>-5</u>	<u>1.615</u>

Mitglieder

Die Genossenschaft stand zum Ende des Berichtsjahrs im Eigentum von 9.657 Mitgliedern mit zusammen 95.796 Geschäftsanteilen. Das sind 95 Mitglieder weniger als im Vorjahr, obwohl der Vorstand 236 neue Mitglieder aufnahm (250 im Vorjahr).

173 Mitgliedschaften endeten durch Kündigung, 16 durch Übertragung und 20 durch Ausschluss.

Den 122 verstorbenen Mitgliedern werden wir ein ehrendes Gedenken bewahren.

Neue Mitglieder werden grundsätzlich nur aufgenommen, wenn ihnen eine konkrete Wohnung zugesagt wurde oder sie

sich noch im Kindesalter befinden. 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 alt 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: Albold, Hartmuth; Best, Liselotte; Bielmeier, Peter; Bohner, Horst; Bugert, Dieter; Büscher, Hedwig; Eckstein, Hans; Engelhardt, Liselotte; Fath, Heidi; Forberger, Otto; Freund, Liane; Gorka, Reinhard; Gorke-Hafner, Christa; Hafner, Peter; Heid, Dieter; Heinz, Erika; Helwerth, Heinz; Herrmann, Gerd; Herzog, Fritz; Hotz, Werner; Hüttler, Manfred; Jackwerth, Marianne; Klein, Walter; Klepacz, Heinz; Klingenstein, Heinz; Kohlbecker, Bernhard; Korbus, Rosemarie; Krämer, Günther; Kreß, Walter; Kubillus, Christian; Kuchelmeister, Werner; Lang, Elisabeth; Leutwein, Rudolf; Lillie, Karl Heinz; Lüger, Ursula; Maier, Dieter; Medici, Kurt; Mietzfeld, Erwin; Mosbacher, Walter; Müßig, Karl; Naber, Luise; Orth, Anneliese; Otto, Ursula; Radmer, Egon; Renner, Wolfgang; Röske, Hannelore; Roussel, Albert; Sauer, Hermann; Schächner, Hans-Jürgen; Schatz, Rolf; Schmitt, Erwin; Schnitzler, Martha; Schnorr, Margarete; Schober, Irmgard; Schramm, Susanna; Sigmund, Wilhelm; Szalay, Anna Margarete; Wormer, Traude-Rose; Zeeb, Willi und Zischeck, Gertrud

Wir wollen es an dieser Stelle wieder nicht versäumen, den Mitgliedern zu danken, die unermüdlich die Nachbarschaftsfeste in den Wohngebieten der Genossenschaft mit Leben erfüllen. Mit diesen Festen werden unsere traditionellen Werte wie Gemeinschaft und Selbsthilfe gepflegt. Die Einnahmen aus dem Almenplatzfest und dem Parkfest in Friedrichsfeld standen im Berichtsjahr wieder unterstützend zur Finanzierung der über 500 Weihnachtsgeschenke für Mitglieder ab 70 Jahre, der Osterhasen für unsere kleinen Mitglieder und der Seniorennachmittage in Friedrichsfeld und auf dem Almenhof zur Verfügung.

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. Für dieses Ziel engagieren sich zwischenzeitlich 147 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.

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 33 Mitarbeitern. Davon waren 21 Mitarbeiter in Vollzeit und 12 Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt. Für zwei ausgeschiedene technische Mitarbeiter konnten zwei neue Bauleiter gewonnen werden. Seit Anfang des Berichtsjahres bildet die Genossenschaft wiederum einen jungen Menschen aus. Direktor Wolfgang Pahl wechselte in das Nebenamt des Vorstands. Das langjährige Vorstandsmitglied Werner Schäfer nahm seinen Abschied.

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

Vertreterversammlung

Die ordentliche Vertreterversammlung am 21. Juni 2012 genehmigte den Jahresabschluss 2011, den Vorschlag zur Gewinnverwendung und beschloss eine Gewinnausschüttung von 4 Prozent für die Mitglieder. In den Aufsichtsrat wurde der Geschäftsführer des Planetariums Mannheim, Dr. Christian Theis, neu gewählt. Das ausscheidende Aufsichtsratsmitglied

Katrin Axt wurde mit der silbernen Ehrenmedaille ausgezeichnet. Die anderen turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausgeschiedenen Mitglieder wurden wiedergewählt. Wir danken dem Aufsichtsrat für die verantwortungsvolle Wahrnehmung seiner Aufgaben.

Der aus dem Vorstand ausgeschiedene Werner Schäfer erhielt als Anerkennung für seine Leistung den goldenen Ehrenring. Wir danken ihm für seinen 25 Jahre währenden Einsatz zunächst im Aufsichtsrat und seit 1998 als äußerst geschätzter Weggefährte im Vorstand.

Auch den im Berichtsjahr neu gewählten Vertretern danken wir für die wichtige Tätigkeit, die sie für die Mitglieder im Rahmen der Vertreterversammlung ausgeführt haben.

Mannheim, den 24. Januar 2013

Der Vorstand

Wolfgang Pahl

Wulf Maesch



Sylter Weg 14 - 22 nach Wärmedämmung. Anbau von Vordächern und Balkonen erfolgt im Frühjahr 2013.

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Gemäß § 38 des Genossenschaftsgesetzes ist es die Aufgabe des Aufsichtsrats, den Vorstand bei dessen Geschäftsführung zu überwachen. Er hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag für die Verwendung des Jahresüberschusses zu prüfen. Einzelheiten hat der Aufsichtsrat in seiner Geschäftsordnung geregelt.

Diese ihm obliegende Aufgabe hat der Aufsichtsrat im Berichtsjahr 2012 umfassend wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei seiner Geschäftsführung in allen wesentlichen Zweigen der Verwaltung überwacht.

Es fanden fünf Aufsichtsratssitzungen statt, von denen vier gemeinsam mit dem Vorstand durchgeführt wurden. Der Aufsichtsrat ließ sich jeweils aktuell unter anderem über die Bilanz, den Ertragsvergleich, Risikoszenarien und Stresstests, die Wirtschaftsfinanzplanung, die Geschäftsordnung für den Vorstand, die interne Revision, die umfangreiche Bautätigkeit und alle sonstigen laufenden Angelegenheiten der Genossenschaft unterrichten.

Die Bautätigkeit konzentrierte sich auf die Instandhaltung und Modernisierung des genossenschaftlichen Wohnungsbestands. Insbesondere die großen Projekte, wie in der Kronenburgstraße, August-Bebel-Straße, Sylter Weg, Am Kuhbuckel, Freyaplatz, Wotanstraße, Alte Frankfurter Straße, Siebseeweg und Kolmarer Straße wurden detailliert besprochen. Die Entscheidung des Vorstands, die Schwerpunkte der Modernisierungstätigkeit in der energetischen Ertüchtigung der Wohnhäuser, des Umbaus in großzügigere und möglichst barrierearme Wohnungen, des nachträglichen Balkon- und Aufzugsanbaus und auch der äußerst kostspieligen Erhaltung der denkmalgeschützten Häuser, trotz technischen Vollverschleißes, zu legen, findet die volle Unterstützung des Aufsichtsrats.

Die Geschäfts- und Risikostrategie sowie die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft wurden eingehend erörtert.

Soweit erforderlich, wurden die gemeinsamen Entscheidungen im Beschlusswege herbeigeführt.

Die Arbeit des Aufsichtsrats wurde maßgeblich von dem gebildeten Prüfungsausschuss unterstützt. Die Prüfungskommission befasste sich u. a. mit dem Ablauf der Wohnungsvergaben, Kassenprüfung und den Bilanzunterlagen. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

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

Die gesetzliche Prüfung wurde durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. vom 28. Januar bis 15. Februar 2013 durchgeführt. Während dieser Zeit und bei der gemeinsamen Schlussbesprechung am 21. Februar 2013 ließ sich der Aufsichtsrat über die Prüfung eingehend berichten. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss und die vom Vorstand vorgeschlagene Gewinnverwendung satzungsgemäß zu beschließen.

Vorstand und Aufsichtsrat haben im Berichtsjahr gut und harmonisch zusammengearbeitet. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten Einsatz und die erfolgreich geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2012.

Mannheim, den 21. Februar 2013

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats
Bernd Aust

LAGEBERICHT DES VORSTANDS ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2012

I. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist zum Jahresende geschrumpft und steht damit möglicherweise vor einer Rezession. Nur Dank des noch relativ guten Starts lag das Bruttoinlandsprodukt bei 0,7%. Die Bundesregierung rechnet im laufenden Jahr mit einem prognostizierten Wachstum von lediglich 0,4%. Die Stütze der Wirtschaft waren vor allem der Außenhandel sowie der private Konsum, während die Investitionen rückläufig waren. Die Tarifbeschäftigten in Deutschland erhielten durchschnittlich 3,9% mehr Bruttolohn und -gehalt. Die Verbraucherpreise stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 2,0%. Trotz der noch guten konjunkturellen Entwicklung wuchs das Staatsdefizit wiederum um 22,5 Milliarden Euro. Das waren immerhin 4,2 Milliarden Euro weniger als im Vorjahr. Der Staat profitierte von der Rekordbeschäftigung und den steigenden Löhnen. Die niedrige Arbeitslosenquote von 6,8% soll sich auch im laufenden Jahr kaum verändern. Alle Prognosen stehen unter dem Vorbehalt der unsicheren Entwicklung in den europäischen Krisenstaaten, vor allem in Griechenland mit seiner Dauerrezession. Durch Zuwanderung stieg die Zahl der Einwohner Deutschlands auf rund 82 Millionen. Aufgrund des stärkeren Geburtendefizits ist der langfristige Trend zum Bevölkerungsrückgang aber nicht aufzuhalten. Der Wohnungsmarkt in Mannheim ist entspannt.

II. Bewirtschaftung des Wohnungsbestands

Zum 31.12.2012 bewirtschaftete die Genossenschaft 4.202 Wohnungen, 29 Gewerberäume und 2.683 Garagen-/ Stellplätze. Daneben verwaltete sie 11 Eigentümergemeinschaften mit 87 Wohnungen (davon 31 eigene) und 719 Garagen-/Stellplätze (davon 324 eigene). Für 7 Objekte mit 17 Einfamilienhäusern, 2 Gewerbeeinheiten und 49 Garagen obliegt ihr die kaufmännische Verwaltung.

Der eigene Bestand hat sich gegenüber dem Vorjahr durch Zusammenlegung um 1 Wohnung vermindert. Wegen durchgeführter Umbauten wurden 4 Wohnungen um ein Zimmer vergrößert. In 5 Fällen wurde die Zimmeranzahl reduziert. 28 Wohnungen oder Räume werden freigehalten, um diese mit anderen Wohnungen zusammenlegen zu können (Vorjahr 20).

Im Jahr 2012 wurden 204 Wohnungen neu vergeben (2011: 255), das entspricht 4,85% des gesamten Wohnungsbestands. Die schon in den Vorjahren niedrige Fluktuationsrate sank damit nochmals (2011: 6,09%, 2010: 6,06%). In erster Linie aufgrund laufender oder geplanter Sanierungen nahm die Leerstandsquote von 0,66% auf 0,92% zu. Parallel stiegen damit auch die Erlösschmälerungen im Vergleich zum Vorjahr leicht um 43 T€ auf 0,74% der kalkulierten Nutzungsgebühren.

III. Bautätigkeit

Die Genossenschaft investierte 2012 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 10,77 Mio. € ein. Das entspricht einem durchschnittlichen Quadratmeteraufwand auf die gesamte Wohn- und Nutzfläche von 34,88 €. Die damit durchgeführten Baumaßnahmen beinhalten neben den laufenden Instandhaltungsarbeiten in Höhe von 4,4 Mio. € im Wesentlichen Dämmmaßnahmen an Fassaden und Dächern, die Sanierung und teilweise Verglasung von Balkonen, Aufzugserneuerung, Leitungserneuerungen mit kompletter Badsanierung, Umstellung auf Zentralheizung und zentrale Warmwasserversorgung sowie Einzelmodernisierungen von freierwerdenden Wohnungen.

565 denkmalgeschützten Einfamilienhäuser werden grundsätzlich zum Selbstausbau mit Instandhaltungsverpflichtung von Innen (Heizungs-, Sanitär-, Elektroinstallationen, Boden- und Putzarbeiten, Fenster, etc.) für eine entsprechend günstige Nutzungsgebühr überlassen.

Die aktivierten Kosten in Höhe von 1,59 Mio. € flossen in die Wiederherstellung abgeschriebener nicht mehr nutzbarer Objekte nebst Schaffung neuen Wohnraums durch Dachgeschossausbauten und Anbauten von Balkonen, den Anbau von Aufzügen sowie den Bau von Fahrradabstellräumen.

IV. Spareinrichtung

Neben dem Eigenkapital sind die Spareineinlagen der Mitglieder die Finanzierungsquelle der Genossenschaft. Unter Berücksichtigung der Zinsgutschriften in Höhe von 795 T€ verringerte sich das Volumen der Spareinlagen um 1,24 Mio. € auf 54,97 Mio. €. Das durchschnittliche Sparguthaben je Konto betrug 6.503 € (Vorjahr 6.498 €). Die liquiden Mittel wurden innerhalb des Einjahresbereichs in Festgeldern und auf Tagesgeldkonten angelegt.

V. Ertragslage

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2012 von 2.557 T€ (2011: 1.282 T€) wird ganz überwiegend von der Hausbewirtschaftung bestimmt. Wie in den Vorjahren lagen die Instandhaltungskosten weiter auf hohem Niveau, bei leicht gestiegenen Nutzungsgebühren. Dafür er-

übrigte sich eine weitere Sonderzuführung zu den Pensionsrückstellungen nach BilMoG, so dass sich das Ergebnis verbessern konnte.

VI. Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet und stabil. Die Bilanzsumme sank nur leicht, überwiegend wegen der planmäßigen Abschreibungen um 455 T€ auf 127,4 Mio. €. Die langfristige Finanzierung allein der Sachanlagen ist durch Eigenkapital (60,7%) und Spareinlagen / Sparbriefe (39,3%) gedeckt. Die Finanzierung der für das Jahr 2013 geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit (12,5 Mio. €) und der zu aktivierenden Maßnahmen (3,8 Mio. €) ist gesichert.

VII. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Die Genossenschaft verfügt über eine umfassend ausgearbeitete Geschäfts- und Risikostrategie sowie eine damit korrespondierende operative Planung und Steuerung, um entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken erkennen zu können und damit zu vermeiden und um die Solvenz der Genossenschaft zu sichern. Im Hinblick auf die künftige Entwicklung der relevanten Einflussfaktoren wurden Annahmen getroffen, die geprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Unter Beachtung der Risikotragfähigkeit wird der Gleichlauf der Risikostrategie zur Genossenschaftsstrategie sichergestellt.

Die Genossenschaft beschränkt sich auf ihre Kernkompetenz zur Errichtung und Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestands. Die sehr hohen kontinuierlichen Modernisierungsmaßnahmen ermöglichen eine gute Wettbewerbsposition. Die Eigenkapitalquote beträgt 44,6%. In die mittel- und langfristigen Finanzpläne sind die Ergebnisse der technischen Bestandsaufnahme und der daraus abgeleiteten Modernisierungs- und Instandhaltungserfordernisse eingebunden.

Zu den in der Genossenschaft bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Wertpapiere, Forderungen, Verbindlichkeiten, Guthaben bei Kreditinstituten und die Einlagen der Spareinrichtung. Ausfallrisiken bei finanziellen Vermögenswerten werden durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt. Beim Finanzmanagement verfolgt die Genossenschaft grundsätzlich eine konservative Risikopolitik.

Der Spareinlagenbestand der Mitglieder wird täglich fortgeschrieben. Die Zinssätze werden permanent unter Wettbewerbsgesichtspunkten

auf ihre Marktfähigkeit überprüft und falls erforderlich angepasst. Durch die hohe Liquidität können selbst sehr große Abflüsse von Spareinlagen ohne Probleme bewältigt werden.

Durch die fast vollständige Lastenfreiheit unserer Grundstücke bestehen beachtliche Beleihungsspielräume.

Dem Aufsichtsrat wird regelmäßig über die wichtigsten Bereiche der Genossenschaft berichtet. Fehlentwicklungen und Chancen können rechtzeitig erkannt werden. Die Organe der Genossenschaft haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und, soweit erforderlich, hierzu Beschlüsse gefasst.

VIII. Prognosebericht

In den nächsten zwei Jahren erwarten wir weiterhin eine stabile Ertragslage. Wir gehen im laufenden Jahr von Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von 25,9 Mio. € aus. Unverändert setzen wir die bewährte Geschäftsstrategie der kontinuierlichen Verbesserung des Wohnungsbestands fort. Als Instandhaltungsaufwand sind 12,5 Mio. € geplant. Unsere Bestandsqualität wird sich dadurch weiter verbessern und die Leerstände auf einem niedrigen Niveau belassen. Größere Neubauprojekte sind aktuell nicht geplant.

Mannheim, den 24. Januar 2013

Der Vorstand

Wolfgang Pahl

Wulf Maesch

Aktiva	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	5.539,44 €	8.596,45 €
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	90.123.442,92 €	90.994.624,77 €
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.605.633,00 €	2.668.456,38 €
3. Grundstücke ohne Bauten	375.716,35 €	3.757.163,35 €
4. Technische Anlagen	1.777.605,92 €	- €
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>82.505,78 €</u>	81.906,99 €
III. Finanzanlagen		
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	10.201.375,83 €	13.198.375,83 €
2. Andere Finanzanlagen	<u>17.100,00 €</u>	<u>17.100,00 €</u>
	105.188.919,24 €	107.344.776,77 €
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	5.611.415,46 €	5.984.775,82 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	49.326,29 €	70.017,02 €
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	14.702,98 €	15.740,34 €
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>369.685,48 €</u>	574.292,08 €
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>16.238.346,51 €</u>	<u>13.937.651,59 €</u>
Bilanzsumme	<u>127.472.395,96 €</u>	<u>127.927.253,62 €</u>

BILANZ

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012

Passiva

A. EIGENKAPITAL

I. Geschäftsguthaben

1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	469.620,25 €		483.159,63 €
2. der verbleibenden Mitglieder	14.315.320,64 €		14.377.988,33 €
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>15.859,30 €</u>	14.800.800,19 €	47.100,00 €

II. Kapitalrücklage

150.009,88 € 144.309,88 €

III. Ergebnismrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage	10.446.446,81 €		10.186.446,81 €
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 260.000,00 € (130.000,00 €)			
2. Freie Rücklage	<u>30.798.483,68 €</u>	41.244.930,49 €	29.072.368,33 €
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 26.115,35 € (14.486,33 €)			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.700.000,00 € (550.000,00 €)			

IV. Bilanzgewinn

1. Jahresüberschuss	<u>2.557.299,04 €</u>		1.282.079,33 €
Einstellungen in gesetzliche Rücklage	260.000,00 €		130.000,00 €
Einstellungen in freie Rücklage	<u>1.700.000,00 €</u>	<u>597.299,04 €</u>	<u>550.000,00 €</u>
		56.793.039,60 €	54.913.452,31 €

B. RÜCKSTELLUNGEN

1. Rückstellungen für Pensionen	6.165.147,00 €		6.159.293,00 €
2. Sonstige Rückstellungen	1.064.276,60 €	7.229.423,60 €	224.563,67 €

C. VERBINDLICHKEITEN

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.951,55 €		2.649.164,11 €
2. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	54.957.458,16 €		56.182.899,39 €
3. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	38.765,48 €		58.299,16 €
4. Erhaltene Anzahlungen	6.847.482,76 €		6.236.104,50 €
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	109.508,43 €		103.322,05 €
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.098.176,17 €		935.377,43 €
7. Sonstige Verbindlichkeiten	394.590,21 €	63.449.932,76 €	464.778,00 €
davon aus Steuern: 101.081,02 € (124.879,28 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 6.386,92 € (12.214,64 €)			

Bilanzsumme

127.472.395,96 € 127.927.253,62 €

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	24.991.780,90 €	25.375.057,55 €
b) aus Betreuungstätigkeit	20.123,71 €	16.666,89 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>17.602,16 €</u>	19.077,32 €
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	458.526,28 €	930.507,39 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	47.305,00 €	90.200,00 €
4. Sonstige betriebliche Erträge	315.781,74 €	611.883,53 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>17.098.009,57 €</u>	18.154.759,79 €
6. Rohergebnis	8.753.110,22 €	8.888.632,89 €
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.485.616,65 €	1.611.144,90 €
b) Soziale Abgaben u. Aufwendungen für Altersversorgung	<u>182.545,92 €</u>	<u>305.832,71 €</u>
davon für Altersversorgung: -74.124,22 € (32.669,56 €)	1.668.162,57 €	1.916.977,61 €
8. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.604.490,27 €	2.486.504,55 €
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>312.806,20 €</u>	<u>272.965,05 €</u>
10. Betriebsergebnis	4.167.651,18 €	4.212.185,68 €
11. Erträge aus Wertpapieren und anderen Finanzanlagen	424.162,51 €	659.188,05 €
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>236.343,60 €</u>	<u>330.398,21 €</u>
13.	660.506,11 €	989.586,26 €
14. Abschreibungen auf Finanzanlagen	- €	542.050,00 €
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>1.212.344,98 €</u>	<u>1.331.135,78 €</u>
16.	<u>1.212.344,98 €</u>	<u>1.873.185,78 €</u>
17. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3.615.812,31 €	3.328.586,16 €
18. Außerordentliche Aufwendungen	<u>- €</u>	<u>982.499,00 €</u>
19. Außerordentliches Ergebnis	- €	982.499,00 €
20. Steuern vom Einkommen	258.522,77 €	264.781,64 €
21. Sonstige Steuern	<u>799.990,50 €</u>	<u>799.226,19 €</u>
22. Summe Steuern	1.058.513,27 €	1.064.007,83 €
23. Jahresüberschuss	2.557.299,04 €	1.282.079,33 €
24. Ergebnisverwendung	<u>1.960.000,00 €</u>	<u>680.000,00 €</u>
25. Bilanzgewinn	<u>597.299,04 €</u>	<u>602.079,33 €</u>



August-Bebel-Straße 7-9

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2012

A) Allgemeine Angaben

Der vorliegende Jahresabschluss wurde auf der Grundlage der Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des Handelsgesetzbuches sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GenG 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 angewendet.

B) Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der vorliegende Jahresabschluss ist nach den für mittelgroße Genossenschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches und den ergänzenden Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes aufgestellt.

Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten, Aufwendungen und Erträge enthalten. Die Posten der Aktivseite sind nicht mit Posten der Passivseite, Aufwendungen nicht mit Erträgen verrechnet.

Die einzelnen Posten wurden wie folgt bewertet:

Anlagevermögen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgte zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten ohne Fremdkapitalzinsen abzüglich planmäßiger Abschreibungen.

Die **planmäßigen Abschreibungen** ergeben sich wie folgt:

Nutzungsdauer

Immaterielle Wirtschaftsgüter	5 Jahre
Wohnbauten fertig gestellt	
vor dem 31.12.1920	80 Jahre
(Höchstnutzungsdauer bis zum 31.12.2000)	
ab dem 01.01.1921	80 Jahre
ab dem 21.06.1948	80 Jahre
(Höchstnutzungsdauer bis zum 31.12.2040)	
ab dem 01.01.1991	
- Baukosten	50 Jahre
- Außenanlagen	10 Jahre
Geschäftsbauten	50 Jahre
Garagen	20 Jahre
Maschinelle Einrichtungen	8-10 Jahre
Technische Anlagen	5-10 Jahre

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

Die Abschreibungen auf Wohn- und Geschäftsbauten sind derart bemessen, dass die handelsrechtliche Restnutzungsdauer nicht höher ist als die steuerliche Nutzungsdauer.

Aufgrund umfangreicher Modernisierungstätigkeit nach technischem Vollverschleiß wurde bei Objekten, welche unter den Wohnbauten bilanziert sind, die Restnutzungsdauer bis zum Jahr 2030 bzw. 2040 neu festgelegt.

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden 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.

ANLAGESPIEGEL

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge / Abgänge des Geschäftsjahres	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31. 12. 2012	Abschreibungen des Geschäftsjahres	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE	79.510,60	1.802,83	0,00	75.773,99	5.539,44	4.859,84
SACHANLAGEN						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	155.680.436,08	1.584.879,71	0,00	67.141.872,87	90.123.442,92	2.456.061,56
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.167.732,10	0,00	0,00	5.562.099,10	2.605.633,00	62.823,38
Grundstücke ohne Bauten	375.716,35	0,00	0,00	0,00	375.716,35	0,00
Technische Anlagen	831.886,64*	998.181,61		52.462,33	1.777.605,92	51.462,33
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	675.253,02	51.734,04	22.852,09	621.629,19	82.505,78	28.283,16
	165.731.024,19	2.634.795,36	22.852,09	73.378.063,49	94.964.903,97	2.598.630,43
FINANZANLAGEN						
Wertpapiere des Anlagevermögens	14.118.655,83	1.000.000,00	3.997.000,00	920.280,00	10.201.375,83	0,00
Andere Finanzanlagen	17.100,00	0,00	0,00	0,00	17.100,00	0,00
	14.135.755,83	1.000.000,00	3.997.000,00	920.280,00	10.218.475,83	0,00
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt	179.946.290,62	3.636.598,19	4.019.852,09	74.374.117,48	105.188.919,24	2.603.490,27

* Umgliederung von unfertigen Leistungen (Umlaufvermögen)

Die Wertpapiere des Anlagevermögens werden zu den Anschaffungskosten angesetzt. Die Abschreibung auf den Zeitwert des Vorjahres wurde beibehalten.

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen (noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten) beinhalten neben Fremdkosten auch Eigenleistungen (anteilige Löhne für Hauswarte).

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

Rückstellungen

Die Berechnung der Pensionsrückstellungen gemäß versicherungsmathematischem Gutachten der Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH zum 31.12.2012 weist eine planmäßige Zuführung zu den Pensionsrückstel-

lungen für das Geschäftsjahr 2012 in Höhe von 302.793 € aus. Der Ausweis basiert auf folgenden Parametern:

Zinssatz der Deutschen Bundesbank 31.12.2012:	5,04%
Gehaltstrend:	2,0%
Rentenanpassung:	1,5%
Fluktuationswahrscheinlichkeit:	0,0%
Bewertungsmethode:	modifizierte Teilwertmethode
Biometrische Parameter:	Richttafeln 2005G nach Heubeck

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

VERBINDLICHKEITEN-SPIEGEL	Insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.951,55	447,48 (137.112,74)	1.789,92	1.714,15	3.951,55	GPR
Erhaltene Anzahlungen	6.847.482,76	6.847.482,76 (6.236.104,50)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	109.508,43	109.508,43 (103.322,05)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.098.176,17	1.098.176,17 (935.377,43)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	394.590,21	394.590,21 (464.778,00)	0,00	0,00	0,00	
	8.453.709,12	8.450.205,05 (7.876.694,72)	1.789,92	1.714,15	3.951,55	GPR

GPR = Grundpfandrecht



Langer Schlag 9

C) Angaben zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Positionen des Anlagevermögens ist aus dem Anlagespiegel ersichtlich (siehe Seite 21).

Die unfertigen Leistungen betreffen ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 3.504,07 € entstanden aus Vermietung (Vorjahr 3.951,55 €).

Sonstige Rückstellungen wurden gebildet für:

Unterlassene Instandhaltungen gem. § 249 Abs.1 Nr.1 HGB	840.000,00 €
Prüfungs-, und Beratungskosten	27.000,00 €
Vertreterversammlung, Geschäftsbericht	6.000,00 €
Urlaubsansprüche	15.000,00 €
Berufsgenossenschaft	12.000,00 €
Aufgelaufener Bonus für Spareinlagen	<u>164.276,60 €</u>
	<u>1.064.276,60 €</u>

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten (ohne Spareinlagen und Verbindlichkeiten aus Sparbriefen) sowie die zur Sicherung gewährten Rechte ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (siehe Seite 22).

Die Spareinlagen gliedern sich wie folgt:

Spareinlagen mit Kündigungsfristen von

3 Monaten	38.357.248,90 €
12 Monaten	1.641.497,72 €
24 Monaten	276.065,44 €
36 Monaten	34.865,96 €
48 Monaten	890.494,73 €
Festzinssparen	12.773.386,26 €
Vermögenssparen	261.855,85 €
Aufbausparen	125.037,53 €
Vorsorgesparen	<u>597.005,77 €</u>
	<u>54.957.458,16 €</u>

Die Sparbriefe haben folgende Restlaufzeiten:

bis 1 Jahr	11.024,44 €
1 bis 5 Jahre	<u>27.741,04 €</u>
	<u>38.765,48 €</u>

Die Genossenschaft gehört der Selbsthilfeeinrichtung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. an. Das Zahlungsverprechen für diesen Sicherungsfonds beträgt 601.573,14 € (572.362,01 €).

Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten u.a. Erstattungen aus einer Anzahlungsbürgschaft (116.803,26 €), aus einer Vergleichsvereinbarung (118.841,49 €) sowie Ausbuchungen von Verbindlichkeiten (55.617,39 €). Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich Zinsaufwendungen in Höhe von 390.428,00 €.

D) Sonstige Angaben

Am Bilanzstichtag bestehen dingliche Absicherungen für Darlehen, die Mitglieder zur Modernisierung ihnen überlassener Genossenschaftshäuser aufgenommen haben in Höhe von 1.252.620,53 € (Vorjahr: 1.355.314,32 €).

Nicht passiviert sind durch Bürgschaften (3.272,78 €) abgesicherte sowie auf Sparbüchern (15.389,88 €, teilweise ohne Zinsgutschriften bis Ende 2012) angelegte Mietkautionen im Wert von 18.662,66 € (Vorjahr: 18.649,05 €).

Ferner bestehen Gewährleistungsbürgschaften 192.324,30 € sowie Mietbürgschaften in Höhe von 11.400,00 €.

Mit einer Inanspruchnahme aus den gegebenen Sicherheiten ist nicht zu rechnen.

Nicht in der Bilanz ausgewiesene Verpflichtungen betreffen noch zu erwartende Fremdkosten für folgende Maßnahmen:



Kronenburgstraße 31 - 35

Steinsburgweg 33 - 45

- Freyaplatz (technischer Vollverschleiß, Dachausbau, umfassende Modernisierung)	1.441.500 €
- Holzbauer-, Melchiorstraße (Aufzugs-, Balkonanbau)	180.000 €
- Kolmarer Straße (Dachausbau, Balkonanbau, umfassende Modernisierung)	980.000 €
- Wotanstraße (technischer Vollverschleiß, Dachausbau, umfassende Modernisierung)	881.500 €
- Sylter Weg (Balkonanbau)	<u>325.000 €</u>
	<u>3.808.000 €</u>

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

	<u>Vollbe-</u> <u>schäftigte</u>	<u>Teilzeitbe-</u> <u>schäftigte</u>
Kaufmännische Abteilungen	13	8
Technische Abteilung	7	-
Reinigungskräfte	<u>-</u>	<u>4</u>
	<u>20</u>	<u>12</u>

Außerdem wurde eine Auszubildende beschäftigt.

Die Angabe der Vergütung der Geschäftsführung unterbleibt gem. § 286 Abs. 4 HGB.

Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr:

	<u>Mitglieder</u>	<u>Geschäfts-</u> <u>anteile</u>	<u>Haftsumme</u> <u>€</u>
Stand 01.01.2012	9.752	96.198	4876.000 €
Zugang	236	2.999	118.000 €
Abgang	<u>331</u>	<u>3.401</u>	<u>165.500 €</u>
Stand 31.12.2012	<u>9.657</u>	<u>95.796</u>	<u>4.828.500 €</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 62.667,69 € (58.125,24 €) vermindert.

Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Vorstands:

Wolfgang Pahl	nebenamtliches Vorstandsmitglied und Vorstandsvorsitzender
Wulf Maesch.....	hauptamtliches Vorstandsmitglied

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Bernd Aust	Vorsitzender Bankdirektor i.R.
Gunter Heinrich.....	stellv. Vorsitzender Verwaltungsfach- angestellter
Franziska Cußnick.....	Verwaltungsfach- angestellte
Professor Dr. Manfred Erbsland	Hochschulprofessor
Erhard Glastetter.....	Druckermeister
Dieter Heid *	Kaufmännischer Angestellter i.R.
Holtz, Claudia	Rechtsanwältin
Markus Hör	Elektromeister
Volker Klaß *	Geschäftsführer
Michael Meier *	Vermessungstechniker
Iris Mondorf *	Diplomsozialpädagogin
Dr. Christian Theis	Astrophysiker

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

E) Weitere Angaben

Der Vertreterversammlung wird folgende Gewinnverwendung vorgeschlagen:

Einstellung in die freie Rücklage	22.758,58 €
Dividendenausschüttung (4%)	<u>574.540,46 €</u>
Bilanzgewinn	<u>597.299,04 €</u>

Mannheim, den 24. Januar 2013

Der Vorstand

Wolfgang Pahl

Wulf Maesch



Am Kuhbuckel 37-41

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 für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 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 Einschätzung 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 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, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, den 15. Februar 2013

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

gez.

Beck
Wirtschaftsprüfer

gez.

Mees
Wirtschaftsprüfer