



2013

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	9.441 Personen
Geschäftsguthaben	14.795 T€
Spareinlagen	53.827 T€
Wohnungen	4.197
Gewerberäume	29
Garagen-/Stellplätze	2.683
Wohn- und Gewerbefläche	309.079 qm
Investitionen	
in Neubauten	1.731 T€
in Modernisierung und Instandhaltung	12.044 T€
Durchschnittliche Nutzungsgebühr	5,10 Euro je qm
Eigenkapitalquote	45,0 %
Fluktuationsquote	5,64 %
Leerstandquote	1,02 %

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 2013

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. 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 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,

in unserem Leitbild werden Sie das Wort „Nachhaltigkeit“ vergebens suchen, obwohl dieses Wort medial eine große Karriere gemacht hat und sich mittlerweile auch viele Wohnungsunternehmen damit schmücken. Im Kern bedeutet es das Beständige und Unablässige wie auch das ununterbrochen Fortlaufende. Der folgende Geschäftsbericht für das abgelaufene Jahr 2013 ist eine aktuelle Bestandsaufnahme unserer 103 Jahre andauernden Entwicklung. Beurteilen Sie danach unsere Nachhaltigkeit selbst.

BERICHT DES VORSTANDS

Allgemeine Rahmenbedingungen

Die Genossenschaft ist über die Jahre bestrebt, ihr möglichst geschlossenes Wirtschaftsmodell auszubauen, um ihre Unabhängigkeit von äußeren Einflüssen zu stärken. Einerseits finanzieren ausschließlich die Eigentümer ihre Genossenschaft über die Nutzungsgebühren und Spareinlagen, andererseits profitieren Sie gleichzeitig von der guten und preiswerten Wohnungsnutzung, den Sparzinsen und Dividenden. Es gibt keine dritten Geldgeber, die dann entsprechende Renditeerwartungen hätten. Wir treten für Freiheit und Eigenverantwortung in der Marktwirtschaft ein. Nach unserer Beobachtung ist dagegen die Politik, ob in Europa, auf Bundes- oder Landesebene bis hin zur Kommune immer mehr bestrebt, alle Lebensbereiche bis ins einzelne Detail regulieren zu wollen. Unser Bundespräsident hat richtig festgestellt, dass Ungerechtigkeit nicht vor allem durch Wettbewerb entstehe, wie viele glaubten, sondern nämlich „gerade dort, wo Wettbewerb eingeschränkt wird: durch Protektionismus, Korruption oder staatlich verfügte Rücksichtnahme auf Einzelinteressen“.

Die von der großen Koalition geplante Wohnungsmieten-Deckelung soll nun schnell in einem Gesetz enden. Danach sollen die Bundesländer die Möglichkeit haben, Mieterhöhungen in besonders betroffenen Großstädten bei Wiedervermietung auf 10 Prozent über der Vergleichsmiete zu begrenzen. Deutschlandweit stiegen allerdings die Nettokaltmieten im Berichtsjahr lediglich um 1,3 Prozent. Damit wirkten sie auf die Verbraucherpreise dämpfend. Kostspieliger wurden dagegen viele Produkte des täglichen Lebens. Im Schnitt mussten Verbraucher im Jahr 2013 für Lebensmittel 4,4 Prozent mehr bezahlen. Eine Studie des Kölner Instituts

der deutschen Wirtschaft zeigt ein anderes, nicht so öffentlichkeitswirksames Bild der Wohnungsnachfrage. Danach drohen auch Großstädten wie Essen oder Dortmund erhebliche Wohnungsleerstände, die angesichts der hohen Energiekosten auch nicht mehr im Zuge eines geringer wachsenden Wohnflächenbedarf kompensiert werden können.

Die Stadt Mannheim schätzt die Bevölkerungsentwicklung äußerst optimistisch ein. Sie geht von einem Wachstum aus und kämpft mit dem Zensus um den Status der zweitgrößten Stadt Baden-Württembergs. Dieser Optimismus ist vielleicht auch erforderlich, um die anspruchsvollen Planungsaufgaben im Zusammenhang mit dem 510 Hektar großen, frei werdenden Militärgelände der Amerikaner zu bewältigen. Wir sind weiterhin eher vorsichtig, was die Bevölkerungsentwicklung in Mannheim betrifft. Zwar profitiert auch Mannheim von der stärkeren Zuwanderung aus anderen EU-Staaten, insbesondere aus Osteuropa, dennoch lässt sich der langfristige Trend zum Bewohnerrückgang dadurch nicht aufhalten. Denn die durch das Geburtendefizit entstehende Lücke nimmt gleichzeitig weiter zu. Auch außerhalb der Konversionsflächen wächst der Mannheimer Wohnungsmarkt. Im neuen Glückstein-Quartier sollen etwa 1.500 Menschen einziehen.

Die Bundesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Die neueste Änderung der Energieeinsparverordnung wurde zusätzlich vom Bundesrat noch verschärft. Wie bei Elektrogeräten soll es nun auch Energieeffizienzklassen für Gebäude geben. Dies soll Transparenz suggerieren, wo keine ist. Der Wohnungsnutzer kann daraus keine Rückschlüsse auf die warmen Betriebskosten ziehen.

Im Übrigen verteuerte die Energiewende den Strom für den privaten Verbraucher im Berichtsjahr um 11,9 Prozent.

Der Landtag in Stuttgart hat die Rauchmelderpflicht in Baden-Württemberg beschlossen. Die geänderte Landesbauordnung sieht vor, dass alle Bestandsbauten bis Ende des laufenden Jahres mit Rauchwarnmeldern nachgerüstet werden. Rauchwarnmelder sind unbestreitbar sinnvoll wie ein Fahrradhelm. Aber muss der Gesetzgeber wieder Zwangsmaßnahmen dem mündigen Bürger auferlegen?

Die EU-Kommission hat ein neues „Regulierungsmonster“ namens SEPA geboren. Dabei handelt es sich um ein einheitliches europäisches Zahlungssystem. Dieses System betrifft aber nicht nur Auslandsüberweisungen, sondern auch den gesamten inländischen Zahlungsverkehr einschließlich der Lastschriften und ist für alle Unternehmen und Vereine zwingend, auch wenn sie keine internationalen Zahlungen haben. Privatpersonen wird noch eine Übergangsfrist bis 2016 eingeräumt. Deutschland hatte bisher ein ausgereiftes und gut funktionierendes Lastschriftverfahren. Erste Erfahrungen zeigen, dass Übersichtlichkeit und Einfachheit nicht unbedingt zu den Stärken von SEPA gehören. Die Umstellung ist wieder einmal ein gutes Beispiel dafür, wie ohne Not ein sehr hoher Arbeits- und Kostenaufwand verursacht wird, ohne dass dafür erkennbare Vorteile entstehen.

Die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank führt, gepaart mit einer leichten Inflation, langfristig zu einem Verlustgeschäft für Sparer. Der ehemalige Verfassungsrichter Paul Kirchhof sieht darin sogar eine Verletzung der im Grundgesetz geschützten Eigentumsgarantie. Eine Kernidee des Privateigentums, Erträge zu erzielen, sei so von staatlicher Hand abgeschafft.

Wohnungen sind nicht nur Sozialgut sondern auch Handelsware, mit der Geld verdient werden soll. Die größten Wohnungstransaktionen betrafen das Immobilienunternehmen GSW mit 60.000 Wohnungen, wofür die Deutsche Wohnen 3,3 Milliarden Euro bezahlt hat und der Verkauf des GBW-Wohnportfolios mit etwa 32.000 Wohnungen für 2,45 Milliarden Euro an ein Konsortium, das vom Augsburger Immobilienkonzern Patrizia geführt wird. Die LEG Immobilien, mit 90.000 Wohnungen zweitgrößtes deutsches Wohnungs-

unternehmen, wird seit Anfang 2013 an der Börse gehandelt. Ziel der Genossenschaft ist es dagegen, das Wohnungseigentum über die Generationen für die Mitglieder zu bewahren und zu pflegen, damit die Nutzungsgebühren auch zukünftig stabil bleiben können.

Bautätigkeit

Der Vorstand setzte auch im Berichtsjahr seine erfolgreiche Grundausrüstung fort. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und des entspannten Mannheimer Wohnungsmarkts wächst die Genossenschaft nur in qualitativer Hinsicht. Die Mitglieder sollen sich möglichst umfassend in ihren eigenen vier Wänden wohl fühlen. Die Wohnungen sollen quasi mit den Bedürfnissen der Bewohner wachsen. Das kann tatsächlich nur gelingen, wenn Nachbarwohnungen zu neuen Einheiten zusammengelegt werden. Wir können dann großzügig angelegte Bäder mit der Ausstattung von barrierearmer Dusche und Badewanne schaffen. Nachgefragte Wohnküchen sind auch in Gebäuden der 50iger und 60iger Jahre möglich. Abgerundet werden die aufwendigen Sanierungen mit hochwertigen Fliesen- und Bodenbelägen. Sofern noch nicht vorhanden, soll der Wohnraum durch einen Balkon ergänzt werden. Neben der energetischen Ertüchtigung von Fassade und Dach ist es auch Ziel, nachträglich Aufzüge an höhere Gebäude anzubringen. Alle diese Maßnahmen sollen nicht durch kompletten Leerzug der Häuser erreicht werden, sondern bei Freizug einzelner Wohnungen in Abstimmung mit den Nachbarn. So können die kompletten Umsetzungen längere Zeitspannen in Anspruch nehmen, wobei einzelne Wohnungen in dieser Zeit nicht mehr bezogen werden.

Im Berichtsjahr wurden 109 Wohnungen (Vorjahr: 85 Wohnungen) mit einem Kostenvolumen von 4 Mio. Euro (Vorjahr: 2,9 Mio. Euro) umfassend saniert.

Daneben führte die Genossenschaft große Einzelmaßnahmen durch, die hier Erwähnung verdienen.

In der Gartenstadt wurde das Anwesen Waldpforte 17-25 aus dem Baujahr 1955 mit 38 Wohnungen mit einer neuen

wärmegeämmten Außenhülle, mit neuem Dach und neuen Fenstern ausgestattet. Die Baukosten betragen bisher 435 Tausend Euro. Im laufenden Jahr erwarten wir noch weitere Ausgaben von 215 Tausend Euro. Die Wohnungen erhalten neue großzügige Balkone. Im Erdgeschoss werden zusätzlich kleine Gärten für die Bewohner angelegt.

In Casterfeld Nord war abschließend die Kronenburgstraße 25-29 aus dem Baujahr 1972 mit 18 Wohnungen an der Reihe. Auch dieses Objekt erhielt durch die Dach- und Fenstererneuerung, die Wärmedämmung und die aufwendige Balkonsanierung mit Verglasung ein modernes äußeres Antlitz. Die Grundleitungen und Treppenhäuser wurden ebenfalls erneuert. Seit dem Vorjahr besteht ein Anschluss an das Fernwärmenetz. Die Baukosten betragen 982 Tausend Euro. Restarbeiten und die Neuanlage der Außenflächen folgen in diesem Jahr.

Ein neues Fassadenbild erhielt auch die Wolframstraße 27/29 in Niederfeld aus dem Baujahr 1991 mit 19 Wohnungen. Die Kosten belaufen sich auf 227 Tausend Euro.

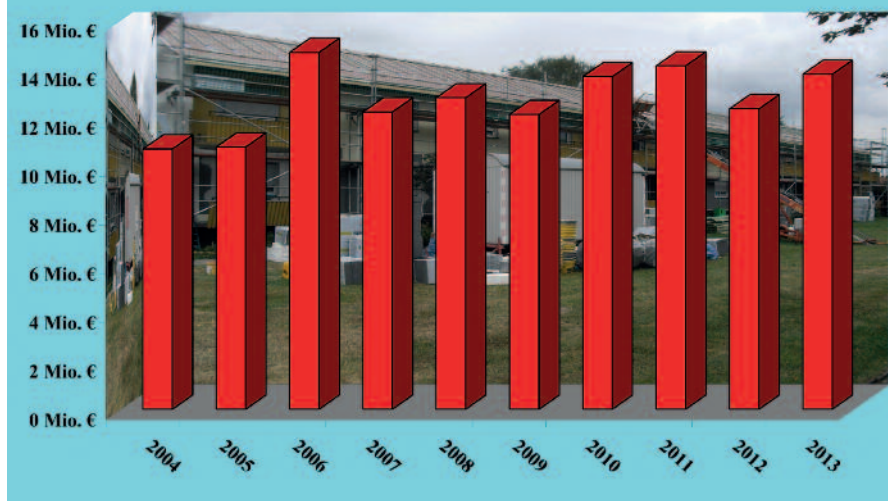
Die Atzelhofstraße 5-11 und Offenbacher Straße 7 in Waldhof-Ost aus dem Baujahr 1992 mit 42 Wohnungen bekam ein neues Fassadenkleid und die Dachkonstruktion wurde verbessert. Die Kosten betragen dafür 395 Tausend Euro.

In Käfertal Nord setzten wir die Modernisierungsbemühungen mit dem Anwesen Am Kuhbuckel 31 bis 35 aus dem Baujahr 1966 mit 12 Wohnungen fort. Das Gebäude erhielt ein Wärmedämmverbundsystem, ein gedämmtes Dach, neue Balkongeländer und -böden und neue Vordächer. Es entstand ein Aufwand von 275 Tausend Euro.

Im Wohngebiet Vogelstang führten wir eine komplette Badstrangsanierung in den Anwesen Torgauer Weg 5 und 7 aus dem Baujahr 1970 mit 16 Wohnungen durch. Die Baukosten betragen 322 Tausend Euro.

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, dass die Heizkosten- und Warmwasserabrechnung unabhängig von zwischen geschalteten Dienstleistern von uns selbst erstellt werden kann. Die Bewohner müssen dann auch keine Ablesetermine mehr vereinbaren. Im Berichtsjahr waren 583 Wohnungen (Vorjahr 820) betroffen. Der Aufwand belief sich auf 371 Tausend Euro (Vorjahr 533 Tausend).

Entwicklung der Modernisierungs- und Instandhaltungskosten



Im Berichtsjahr setzten wir für alle in den Aufwand gebuchten Wohnwertverbesserungen der Genossenschaft insgesamt 12 Mio. Euro (Vorjahr 10,8 Mio. Euro) ein. Nimmt man die Wohn- und Gewerbefläche von 309.079 qm als Vergleichsgrundlage, so entspricht das einem durchschnittlichen Quadratmeteraufwand von 38,97 Euro (2008: 35,97 Euro; 2009: 35,57 Euro; 2010: 37,96; 2011: 37,19 Euro; 2012: 34,88 Euro). Im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen sind diese Investitionen weiterhin 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 und gerade nicht eine Renditeerwartung.

Die Investitionen mit Neubaucharakter betragen im letzten Jahr 1,7 Mio. Euro. Diese Baumaßnahmen verfolgen lediglich in begrenztem Umfang ein tatsächliches Wachstum der Wohnfläche durch Dachgeschossausbauten oder Anbauten von neuen Balkonen. Im Mittelpunkt steht auch hier die Aufwertung vorhandener Anwesen, die technisch nicht mehr nutzbar waren. Diese Maßnahmen gestalten sich als sehr langwierig und kostspielig.

Das historische Einfamilienhaus Freyaplatz 17 in der Gartenstadt aus dem Baujahr 1926, das vormals als Gewerbe genutzt wurde, kann nach aufwendiger Sanierung im laufenden Jahr endlich fertig gestellt werden. Die Gesamtbaukosten belaufen sich auf voraussichtlich 420 Tausend Euro. Auch die ehemalige Drogerie am Freyaplatz 7-11 wird in den ursprünglichen Zustand als drei historische Einfamilienhäuser mit Garten zurückversetzt. Dafür sind lediglich im Berichtsjahr 450 Tausend Euro angefallen. Mit einer Fertigstellung wird im Sommer dieses Jahres gerechnet.

Die Sanierung des Vierparteienhauses Kolmarer Straße 54 aus dem Baujahr 1927 mit Dachspeicherausbau und Balkonanbau konnte im Berichtsjahr abgeschlossen werden. 2013 fielen dafür 146 Tausend Euro an.

Verzögerungen mussten wir bei dem nachträglichen Anbau von 4 Aufzügen in der Holzbauerstraße 5-9 und Melchiorstraße 11 hinnehmen. Nachdem wir uns von der ursprünglich engagierten Aufzugsfirma getrennt haben, gehen wir von einer endgültigen Fertigstellung der speziell für unsere Anforderungen konstruierten Aufzüge in diesem Jahr aus. Die Aufzugskabinen müssen 3 Türen haben, damit der barrierefreie Zugang über eine Brücke zum Balkon möglich wird.

Insgesamt förderte die Genossenschaft ihre Mitglieder mit Bauinvestitionen in Höhe von 13,8 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 4.197 Wohnungen und 29 Gewerbeeinheiten in 478 Mehrfamilienhäusern und 630 Einfamilienhäusern. Die Wohnungsanzahl reduzierte sich im Ergebnis um fünf Einheiten, indem sechs Wohnungen miteinander verbunden wurden und eine Wohnung geteilt wurde. 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 72,82 qm.

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

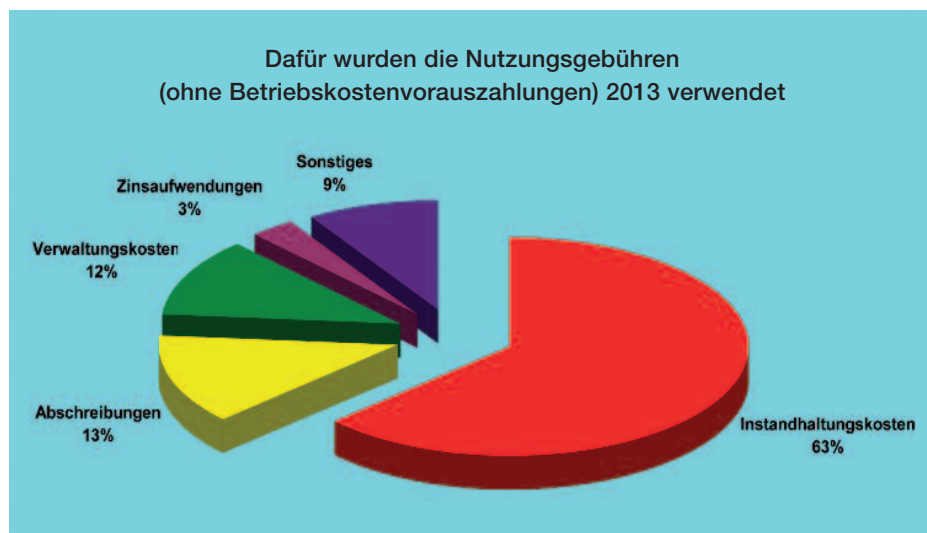
Wohnungsgröße	Spanne in qm	Anzahl der Wohnungen	v. H.
Einzimmer	von 19 bis 58	316	7,53
Zweizimmer	von 36 bis 110	1.766	42,10
Dreizimmer	von 54 bis 127	1.383	32,95
Vierzimmer	von 67 bis 169	529	12,60
Fünfstück und größer	von 82 bis 170	<u>203</u>	<u>4,82</u>
gesamt		4.197	100,00

Im Berichtsjahr vergab der Vorstand 237 frei gewordene Wohnungen neu (Vorjahr 204). Bei 43 Wohnungen wechselten die Mitglieder von der bisherigen in eine bedarfsgerechtere Genossenschaftswohnung. Über das gesamte Jahr betrachtet, standen aber auch 146 Wohnungen sowie 2 Gewerbeeinheiten vorübergehend leer (2012: Leerstand von 112 Wohnungen sowie 2 Gewerbe). Ganz überwiegend ergaben sich Verzögerungen beim Neubezug durch Modernisierungsarbeiten in den Wohnungen bzw. Gewerbeobjekten. Der Genossenschaft entstanden dadurch Erlösschmälerungen von 176.194 Euro (Vorjahr: 146.195 Euro).

Erfreulicherweise war die Genossenschaft nicht gezwungen, Nutzungsverhältnisse fristlos zu beenden. Dennoch stiegen die noch bestehenden Forderungen gegenüber Wohnungsnutzern auf 65.167 Euro (Vorjahr 45.291 Euro), wobei 46.243 Euro schon beendete Nutzungsverhältnisse betreffen. Aufgrund von Zahlungsausständen von Mitgliedern wurden 475 Mahnungen (Vorjahr 519) verschickt.

Die von den wohnenden Mitgliedern erzielten Erträge aus den Nutzungsgebühren flossen zu 63 Prozent zurück in die Wohnungen, um diese instand zu halten und zu modernisieren.

Wir haben das in der folgenden Grafik veranschaulicht:



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

	2013		2012		Veränderungen
	TE	v.H.	TE	v.H.	TE
Erträge					
– Nutzungsgebühren	19.789	75,4	19.531	78,0	258
– Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten	6.412	24,4	5.457	21,8	955
– Andere aktivierte Eigenleistungen	56	0,2	47	0,2	9
– Sonstiges	4	0,0	6	0,0	- 2
	<u>26.261</u>	<u>100,0</u>	<u>25.041</u>	<u>100,0</u>	<u>1.220</u>
Aufwendungen					
– Betriebs- u. Heizkosten	6.771	25,8	5.812	23,2	959
– Instandhaltungskosten	12.504	47,6	11.608	46,4	896
– Abschreibungen auf Wohnbauten	2.591	9,9	2.519	10,1	72
– Abschreibungen auf Mietforderungen	21	0,1	16	0,1	5
– Löhne für Hausmeister	26	0,1	27	0,1	-1
– Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	0	0,0	27	0,1	-27
– Spareinlagen, Sparbriefe (anteilig)	409	1,6	636	2,5	-227
– Sonstiges	86	0,3	73	0,3	13
	<u>22.408</u>	<u>85,4</u>	<u>20.718</u>	<u>82,8</u>	<u>1.690</u>
	<u>3.853</u>	<u>14,6</u>	<u>4.323</u>	<u>17,2</u>	<u>-470</u>

Die Instandhaltungskosten beinhalten eine Zuführung zu den Rückstellungen für im Berichtsjahr unterlassene aber beauftragte Bauinstandhaltungen in Höhe von 460 Tausend Euro.

Die Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung wurden in der Genossenschaft bewusst nicht über eine, gesetzlich mögliche und durchaus bei anderen Wohnungsunternehmen übliche, direkte Erhöhung auf die begünstigten Nutzer umgelegt. Diese Kosten wurden vielmehr im Sinne der genossenschaftlichen Solidarität von allen Mitgliedern gemeinsam geschultert. Der einzelne

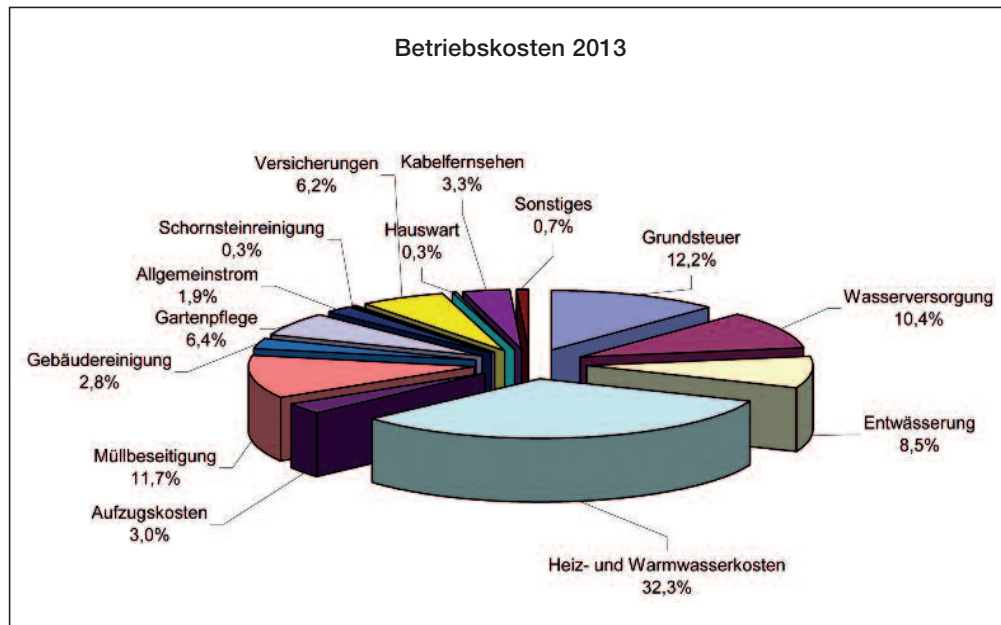
Wohnungsnutzer profitiert so von einem sich erhöhenden Qualitäts- und Ausstattungsstandard, ohne aber dramatische Erhöhungen der Nutzungsgebühren befürchten zu müssen. Dem entspricht, dass die Wohnungsnutzer in der Modernisierungszeit keine Minderungen vornehmen.

Trotz des sehr hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwands und entsprechendem Ausstattungsniveau blieb deshalb die durchschnittliche Nutzungsgebühr von 5,10 Euro pro Quadratmeter im Berichtsjahr (Vorjahr 5,06 Euro) immer noch weit unter der ortsüblichen Vergleichsmiete des Mannheimer Mietspiegels von 6,26 Euro. Dieser wurde letztmals im Jahr 2012 neu erstellt.

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

Grundnutzungsgebühr je qm Wohnfl. im Monat	am 31.12.2013 Wohnungen	v. H.
bis 3,60 €	445	10,60
von 3,61 € bis 5,00 €	1.098	26,16
von 5,01 € bis 6,00 €	2.075	49,44
von 6,01 € bis 7,00 €	415	9,89
von 7,01 € bis 10,00 €	164	3,91
gesamt	4.197	100,00

Neben der Grundnutzungsgebühr hatte die Genossenschaft auch über die Betriebskosten als Treuhänder für die Wohnungsnutzer abzurechnen. Diese betragen im Abrechnungsjahr 2013 durchschnittlich 2,10 Euro pro qm im Monat. Das



sind 29,2 Prozent der gesamten monatlichen Nutzungsgebühr der Mitglieder.

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

Immerhin stiegen die Heiz- und Warmwasserkosten trotz des kalten Winters nicht zuletzt aufgrund der fortschreitenden Wärmedämmung unserer Gebäude im Vergleich zum Vorjahr nur um 2,7 Prozent. Dagegen stiegen die sonstigen Betriebskosten um 6,3 Prozent.

Spareinrichtung

Die Deutschen sparen angesichts der historischen Niedrigzinsen immer weniger. Im Berichtsjahr waren es noch 10 Prozent des verfügbaren Einkommens. Das war so wenig, wie seit 2001 nicht mehr. Auch wir spüren diesen Trend. Das Volumen unserer Spareinlagen nahm trotz Einrechnung der Zinsen um 2,1 Prozent ab. Im Geschäftsjahr 2013 förderte die Genossenschaft ihre Mitglieder mit Zinsgutschriften in Höhe von 511 Tausend Euro.

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	<u>Spareinlagen</u>	<u>Sparbriefe</u>	<u>Summe</u>
	T€	T€	T€
Stand 01.01.2013	54.957	39	54.996
Zugänge durch			
- Einlagen einschl.			
Umbuchungen	5.881	0	5.881
- Zinsgutschriften	<u>511</u>	<u>1</u>	<u>512</u>
	61.349	40	61.389
Rückzahlungen einschl.			
Umbuchungen	<u>-7.550</u>	<u>-12</u>	<u>-7.562</u>
Stand 31.12.2013	<u>53.799</u>	<u>28</u>	<u>53.827</u>

Die Sparer hatten ihre Gelder zum 31. Dezember 2013 wie folgt angelegt:

<u>Kontenstand</u>	<u>Konten</u>	<u>Anlagenbetrag</u>
€	Anzahl	T€
bis 2.500	5.339	3.112
bis 5.000	686	2.413
bis 10.000	845	5.818
bis 50.000	1.082	22.086
bis 100.000	183	12.101
über 100.000	<u>58</u>	<u>8.297</u>
	<u>8.193</u>	<u>53.827</u>

Die Spareinrichtung dient den Mitgliedern zur eigenen Förderung und zur Förderung der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit der Genossenschaft. Die Spargelder versetzen die Genossenschaft in die gute Lage, unabhängig von Krediten und den damit verbundenen Kosten des Kapitalmarktes die großen Modernisierungen stemmen zu können. Durch die erheblichen Investitionen bleibt der Wohnungsbestand der Genossenschaft werthaltig und sorgt so wiederum für die Sicherheit der Spargelder. Der Immobilienbestand der Genossenschaft sichert die Gelder der Sparer um ein Vielfaches ab.

Wir unterliegen zudem der Bankenaufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen. Die im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. zusammengeschlossenen 45 Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung haben außerdem eine Selbsthilfe-Sicherungseinrichtung. Ausschließlicher Zweck der Selbsthilfeeinrichtung ist es, die Spareinlagen der Sparer zu sichern. Dafür leisten die angeschlossenen Wohnungsgenossenschaften jährliche Beiträge. Besteht die Gefahr, dass eine Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung die Verpflichtungen aus den Einlagen nicht erfüllen kann, so kann der GdW den Selbsthilfefonds im Rahmen des Statuts und im Interesse des Vertrauens in die angeschlossenen Wohnungsgenossenschaften einsetzen. Ein formeller Rechtsanspruch auf Sicherung besteht jedoch nicht.

Wirtschaftliche Lage

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

	<u>31.12.2013</u>		<u>31.12.2012</u>		<u>Veränderungen</u>
	T€	v.H.	T€	v.H.	T€
Sach- und Finanzanlagevermögen	102.930	80,8	105.189	82,5	-2.259
Noch abzurechnende Betriebskosten	6.101	4,8	5.611	4,4	490
Forderungen	483	0,4	434	0,3	49
Flüssige Mittel	<u>17.838</u>	<u>14,0</u>	<u>16.238</u>	<u>12,8</u>	<u>1.600</u>
	<u>127.352</u>	<u>100,0</u>	<u>127.472</u>	<u>100,0</u>	<u>120</u>
Rückstellungen	7.622		7.229		393
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4		4		0
Erhaltene Anzahlungen	6.805		6.847		-42
Spareinlagen, Sparbriefe	53.827		54.996		-1.169
Übrige Verbindlichkeiten	<u>1.518</u>		<u>1.603</u>		<u>-85</u>
	<u>69.776</u>		<u>70.679</u>		<u>-903</u>
Reinvermögen	<u>57.576</u>		<u>56.793</u>		<u>783</u>
und zwar:					
Geschäftsguthaben	14.794		14.801		-7
Rücklagen	42.205		41.395		810
Bilanzgewinn	<u>577</u>		<u>597</u>		<u>-20</u>
	<u>57.576</u>	<u>45,2</u>	<u>56.793</u>	<u>44,6</u>	<u>783</u>

Trotz der planmäßigen Abschreibungen auf die Sachanlagen in Höhe von 2,53 Mio. Euro sank der Buchwert der Wohngebäude lediglich um 797 Tausend Euro. Der Wertausgleich erfolgte durch aktivierte Investitionen in den Gebäudebestand in Höhe von 1,73 Mio. Euro.

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

	31.12.2013		31.12.2012	
	T€	v.H.	T€	v. H.
Eigenkapital	57.576	61,1	56.793	59,8
Dauerfinanzierungsmittel	4	0,0	4	0,0
Spareinlagen, Sparbriefe	<u>36.675</u>	<u>38,9</u>	<u>38.168</u>	<u>40,2</u>
	<u>94.255</u>	<u>100,0</u>	<u>94.965</u>	<u>100,0</u>

Es bestehen keine nennenswerten Darlehen.

Die Ertragslage der Genossenschaft wurde wiederum ganz überwiegend von der Bewirtschaftung des Wohnungsbestands bestimmt. Die Erträge führten im Vergleich zum Vorjahr zu folgenden Ergebnissen, bzw. wurde folgende Planung für das Jahr 2014 aufgestellt:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>Verände-</u>	<u>2014</u>
	T€	T€	<u>run-</u>	<u>Planzahlen</u>
	T€	T€	T€	T€
Betriebsbereiche				
Hausbewirtschaftung	3.853	4.323	-470	3.760
Betreuungstätigkeit	23	20	3	20
Kapitalwirtschaft	<u>129</u>	<u>502</u>	<u>-373</u>	<u>-125</u>
	4.005	4.845	-840	3.655
Verwaltungskosten	<u>-2.349</u>	<u>-2.307</u>	<u>-42</u>	<u>-2.300</u>
	1.656	2.538	-882	1.355
Sonstige Geschäftstätigkeit	-33	278	-311	-280
Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>-265</u>	<u>-259</u>	<u>-6</u>	<u>-280</u>
Jahresüberschuss	1.358	2.557	-1.199	795
Einstellung Rücklagen	<u>-780</u>	<u>-1.960</u>	<u>1.180</u>	<u>0</u>
Bilanzgewinn	<u>578</u>	<u>597</u>	<u>-19</u>	<u>795</u>

Mitglieder

Die Genossenschaft stand zum Ende des Berichtsjahrs im Eigentum von 9.441 Mitgliedern mit zusammen 94.586 Geschäftsanteilen. Das sind 216 Mitglieder weniger als im Vorjahr, obwohl der Vorstand 289 neue Mitglieder aufnahm (236 im Vorjahr).

Den 126 verstorbenen Mitgliedern werden wir ein ehrendes Gedenken bewahren.

188 Mitgliedschaften endeten durch Kündigung, 19 durch Übertragung und 172 durch Ausschluss.

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: Maria Baumgart; Ludwig Baus; Reinhold Bayer; Rudi Böhm; Peter Fleck; Werner Gensheimer; Erwin Germies; Jochem Haaß; Guido Hach; Friedrich Hauk; Otto Huther; Dieter Jakob; Kurt Jordan; Uvo Judith; Heinz Kern; Heidelore Kolb; Werner Kolb; Hans-Rolf Kremkau; Paula Krings; Gertrud Kuhn; Kurt Langer; Herbert Lehmann; Lutz-Dietrich Lerch; Ursula Linder; Jürgen Loch; Günter Lösch; Helga Maier; Karl-Heinz Mechler; Gerhard Menz; Armin Merker; Günter Möllmann; Hagen Müller; Alfred Pahl; Egon Saller; Karl Schäfer; Manfred Schäfer; Alwin Schmitt; Karl-Heinz Solowski; Rainer Speck; Werner Stecher; Hermann Strein; Wolfgang Sulzbach; Horst Sutter; Georg Timpel; Günter Trummer; Rolf Waldherr; Alfred Weiß; Heinz Weitenkopf; Ernst Welcker; Friedolin Winkler und Christa Wohlfarth.

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 155 Vereinsmitglieder. Der Verein wird durch die von ihm verwaltete Walter-Pahl-Stiftung finanziell begleitet. Wir danken dem Selbsthilfe Gartenstadt e.V., dass er im Berichtsjahr bedürftigen Menschen helfen konnte, und wünschen ihm gutes Gelingen für neue Projekte.

Wir wollen es an dieser Stelle wieder nicht versäumen, den Mitgliedern zu danken, die unermüdlich die Nachbarschaftsfeste in den Wohngebieten der Genossenschaft mit Leben erfüllen. Mit diesen Festen werden unsere traditionellen Werte wie Gemeinschaft und Selbsthilfe gepflegt. Die Einnahmen aus dem Almenplatzfest standen im Berichtsjahr wieder unterstützend zur Finanzierung der Weihnachtsgeschenke für Mitglieder ab 70 Jahre, der Osterhasen für unsere kleinen Mitglieder und der Seniorennachmittage in Friedrichsfeld und auf dem Almenhof zur Verfügung. Leider konnte das 28 Jahre stattgefundene Parkfest in Friedrichsfeld nicht mehr fortgeführt werden. Dafür haben sich andere Feste etabliert. So spendeten die Organisatoren des Nachbarschaftsfestes Wismarer und Schweriner Weg ihre Einnahmen dem Selbsthilfe Gartenstadt e.V.

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 28 Mitarbeitern. Davon waren 21 Mitarbeiter in Vollzeit und 7 Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt.

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

Vertreterversammlung

Die ordentliche Vertreterversammlung am 27. Juni 2013 genehmigte den Jahresabschluss 2012, den Vorschlag zur Gewinnverwendung und beschloss eine Gewinnausschüttung von 4 Prozent für die Mitglieder. In den Aufsichtsrat wurde Frau Marita Wilhelm neu gewählt. Das ausscheidende Aufsichtsratsmitglied Dieter Heid 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.

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

Mannheim, den 29. Januar 2014

Der Vorstand

Wolfgang Pahl

Wulf Maesch



Atzelhofstraße 5-11, Offenbacher Straße 7

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Im vergangenen Geschäftsjahr 2013 hat der Aufsichtsrat die ihm kraft Genossenschaftsgesetzes zugewiesenen Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei seiner Geschäftsführung in allen wesentlichen Zweigen der Verwaltung unterstützt und überwacht.

Vier Sitzungen wurden gemeinsam mit dem Vorstand durchgeführt. Der Aufsichtsrat ließ sich jeweils aktuell unter anderem über die Bilanz, den Ertragsvergleich, Risikoszenarien und Stresstests, die Wirtschaftsfinanzplanung, die interne Revision, die umfangreiche Bautätigkeit und alle sonstigen laufenden Angelegenheiten der Genossenschaft unterrichten.

Wie in den Vorjahren konzentrierte sich die Bautätigkeit ausschließlich auf die Instandhaltung und Modernisierung des genossenschaftlichen Wohnungsbestands. Insbesondere die großen Projekte, wie in der Kronenburgstraße, Wolframstraße, im Atzelhof, Torgauer Weg, Waldpforte und Am Kuhbuckel 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 weiterhin 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 organisatorischen Verän-

derungen bei der Vergabe von Bauaufträgen, 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 3. bis 28. Februar 2014 durchgeführt. Während dieser Zeit und bei der gemeinsamen Schlussbesprechung am 27. Februar 2014 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 spricht dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank und Anerkennung für die im Geschäftsjahr 2013 geleistete Arbeit aus.

Mannheim, den 27. Februar 2014

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats
Bernd Aust

LAGEBERICHT DES VORSTANDS ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

I. Grundlagen der Genossenschaft

Die Genossenschaft förderte ihre Mitglieder durch Bau, Erwerb und Bewirtschaftung von 4.197 Wohnungen, 29 Gewerberäumen und 2.683 Garagen-/Stellplätzen zum 31.12.2013 in Mannheim und Umgebung. 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. Zur Unterstützung ihrer Aufgaben betreibt sie eine Spareinrichtung.

II. Wirtschaftsbericht

1. Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat sich auf die im Vorjahr prognostizierten 0,4% abgeschwächt. Für dieses Jahr rechnen die meisten Experten mit einem Aufschwung. Die Stütze waren der starke Konsum der Privathaushalte und des Staats. Angesichts der historisch niedrigen Zinsen sparen die Deutschen immer weniger und kaufen mehr. Selbst der Außenhandel verzeichnete Einbußen. Die Investitionen waren weiter rückläufig. Die Tarifbeschäftigten in Deutschland erhielten durchschnittlich 2,3% mehr Bruttolohn und -gehalt. Die Verbraucherpreise stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 1,5%. Der Staat profitierte von der Rekordbeschäftigung im siebten Jahr in Folge und den steigenden Löhnen. Trotzdem wuchs das Staatsdefizit wiederum um 22,1 Milliarden Euro (Vorjahr 22,5 Milliarden). Die Arbeitslosenquote sank nochmals auf 5,2%. Allerdings stiegen die Lohnstückkosten um mehr als 2%. Durch Zuwanderung stieg die Zahl der Einwohner Deutschlands geringfügig. Aufgrund des stärkeren Geburtendefizits ist der langfristige Trend zum Bevölkerungsrückgang aber nicht aufzuhalten. Der Wohnungsmarkt in Mannheim ist entspannt.

2. Bewirtschaftung des Wohnungsbestands

Der eigene Bestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 5 Wohnungen durch Zusammenlegung vermindert. Wegen durchgeführter Umbauten wurde 1 Wohnung um ein Zimmer vergrößert. In 4 Fällen wurde die Zimmeranzahl reduziert. 37 Wohnungen oder Räume werden freigehalten, um diese mit anderen Wohnungen zusammenlegen zu können (Vorjahr 28).

Im Jahr 2013 wurden 237 Wohnungen neu vergeben (2012: 204), das entspricht 5,64% des gesamten Wohnungsbestands. Die Fluktuationsrate blieb damit auf niedrigem Niveau (2012: 4,85%, 2011:

6,09%). In erster Linie aufgrund laufender oder geplanter Sanierungen nahm die Leerstandsquote von 0,92% auf 1,02% zu. Parallel stiegen damit auch die Erlösschmälerungen im Vergleich zum Vorjahr leicht um 30 T€ auf 0,88% der kalkulierten Nutzungsgebühren.

3. Bautätigkeit

Die Genossenschaft investierte 2013 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 12,04 Mio. € ein. Das entspricht einem durchschnittlichen Quadratmeteraufwand auf die gesamte Wohn- und Nutzfläche von 38,97 €. Die damit durchgeführten Baumaßnahmen beinhalten neben den laufenden Instandhaltungsarbeiten in Höhe von 3,89 Mio. € im Wesentlichen Dämmmaßnahmen an Fassaden und Dächern, die Sanierung und teilweise Verglasung von Balkonen, Aufzugserneuerung, Leitungserneuerungen mit kompletter Badsanierung sowie Einzelmodernisierungen von frei werdenden 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 1,73 Mio. € flossen in die Wiederherstellung abgeschriebener nicht mehr nutzbarer Objekte nebst Schaffung neuen Wohnraums durch Dachgeschossausbauten und Anbauten von Balkonen sowie den Anbau von Aufzügen.

4. Spareinrichtung

Neben dem Eigenkapital sind die Spareinlagen der Mitglieder die Finanzierungsquelle der Genossenschaft. Unter Berücksichtigung der Zinsgutschriften in Höhe von 511 T€ verringerte sich das Volumen der Spareinlagen um 1,14 Mio. € auf 53,83 Mio. €. Das durchschnittliche Sparguthaben je Konto betrug 6.570 € (Vorjahr 6.503 €). Die liquiden Mittel wurden innerhalb des Einjahresbereichs in Festgeldern und auf Tagesgeldkonten angelegt.

5. Ertragslage

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2013 von 1.358 T€ (2012: 2.557 T€) wird ganz überwiegend von der Hausbewirt-

schaftung bestimmt. Die geplanten, im Vergleich zum Vorjahr noch höheren Instandhaltungskosten bei nur leicht gestiegenen Nutzungsgebühren haben sich realisiert und führten zu dem niedrigeren Ergebnis. Die Prognose zu den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung wurde leicht übertroffen, da in erster Linie die abgerechneten Betriebskosten weiter zunahmen.

6. Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet und äußerst stabil. Die Bilanzsumme sank nur leicht, überwiegend wegen der planmäßigen Abschreibungen um 119 T€ auf 127,4 Mio. €. Die langfristige Finanzierung allein der Sachanlagen ist durch Eigenkapital (61,1%) und Spareinlagen / Sparbriefe (38,9%) gedeckt. Die Finanzierung der für das Jahr 2014 geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit (13 Mio. €) und der zu aktivierenden Maßnahmen (6,3 Mio. €) ist gesichert.

7. Finanzielle Leistungsindikatoren

Cashflow nach DVFA/SG	4.424,1
Anteil der Fremdkapitalzinsen an der Grundnutzungsgebühr	2,0%
Mietenmultiplikator	4,6

III. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2013 nicht eingetreten.

IV. Prognosebericht

Im laufenden Jahr erwarten wir weiterhin eine stabile Ertragslage. Wir gehen von Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von 26,3 Mio. € aus. Unverändert setzen wir die bewährte Geschäftsstrategie der kontinuierlichen Verbesserung des Wohnungsbestands fort. Als Instandhaltungsaufwand sind 13 Mio. € geplant. Unsere Bestandsqualität wird sich dadurch weiter verbessern und die Leerstände auf einem niedrigen Niveau belassen. Größere Neubauvorhaben sind aktuell nicht geplant.

V. Chancen- und Risikobericht

Die Genossenschaft verfügt über eine umfassend ausgearbeitete Geschäfts- und Risikostrategie sowie eine damit korrespondierende operative Planung und Steuerung, um entwicklungsbeeinträchtigt

gende 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 45%. 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.

Mannheim, den 29. Januar 2014

Der Vorstand
Wolfgang Pahl

Wulf Maesch

Aktiva	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	12.037,47 €	5.539,44 €
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	89.326.590,07 €	90.123.442,92 €
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.542.809,62 €	2.605.633,00 €
3. Grundstücke ohne Bauten	375.716,35 €	375.716,35 €
4. Technische Anlagen	1.928.582,35 €	1.777.605,92 €
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>77.996,84 €</u>	82.505,78 €
III. Finanzanlagen		
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	8.649.325,83 €	10.201.375,83 €
2. Andere Finanzanlagen	<u>17.100,00 €</u>	<u>17.100,00 €</u>
	102.930.158,53 €	105.188.919,24 €
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	6.101.302,23 €	5.611.415,46 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	68.754,03 €	49.326,29 €
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.482,04 €	14.702,98 €
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>411.545,46 €</u>	369.685,48 €
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>17.838.465,56 €</u>	<u>16.238.346,51 €</u>
Bilanzsumme	<u>127.352.707,85 €</u>	<u>127.472.395,96 €</u>

Passiva	<u>31.12.2013</u>		<u>31.12.2012</u>
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	633.672,11 €		469.620,25 €
2. der verbleibenden Mitglieder	14.150.099,73 €		14.315.320,64 €
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>10.350,00 €</u>	14.794.121,84 €	15.859,30 €
II. Kapitalrücklage		156.959,88 €	150.009,88 €
III. Ergebn isrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	10.586.446,81 €		10.446.446,81 €
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 140.000,00 € (260.000,00 €)			
2. Freie Rücklage	<u>31.461.242,26 €</u>	42.047.689,07 €	30.798.483,68 €
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 22.758,58 € (26.115,35 €)			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 640.000,00 € (1.700.000,00 €)			
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	<u>1.357.555,73 €</u>		2.557.299,04 €
Einstellungen in gesetzliche Rücklage	140.000,00 €		260.000,00 €
Einstellungen in freie Rücklage	<u>640.000,00 €</u>	<u>577.555,73 €</u>	<u>1.700.000,00 €</u>
		57.576.326,52 €	56.793.039,60 €
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	6.151.155,00 €		6.165.147,00 €
2. Sonstige Rückstellungen	1.471.051,02 €	7.622.206,02 €	1.064.276,60 €
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.504,07 €		3.951,55 €
2. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	53.799.053,17 €		54.957.458,16 €
3. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	28.218,08 €		38.765,48 €
4. Erhaltene Anzahlungen	6.805.110,67 €		6.847.482,76 €
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	116.974,45 €		109.508,43 €
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.060.476,21 €		1.098.176,17 €
7. Sonstige Verbindlichkeiten	340.838,66 €	62.154.175,31 €	394.590,21 €
davon aus Steuern: 101.081,02 € (124.879,28 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 6.386,92 € (12.214,64 €)			
Bilanzsumme		<u>127.352.707,85 €</u>	<u>127.472.395,96 €</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

 für die Zeit vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	26.204.464,50 €	24.991.780,90 €
b) aus Betreuungstätigkeit	22.596,93 €	20.123,71 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>16.594,48 €</u>	17.602,16 €
	26.243.655,91 €	
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	489.886,77 €	458.526,28 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	55.635,00 €	47.305,00 €
4. Sonstige betriebliche Erträge	113.663,41 €	315.781,74 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>18.855.889,23 €</u>	<u>17.098.009,57 €</u>
6. Rohergebnis	8.046.951,86 €	8.753.110,22 €
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.522.616,68 €	1.485.616,65 €
b) Soziale Abgaben u. Aufwendungen für Altersversorgung	<u>557.567,59 €</u>	<u>182.545,92 €</u>
davon für Altersversorgung: 287.045,37 € (-74.124,22 €)		1.668.162,57 €
	2.080.184,27 €	
8. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.819.995,32 €	2.604.490,27 €
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>384.566,47 €</u>	<u>312.806,20 €</u>
10. Betriebsergebnis	2.762.205,80 €	4.167.651,18 €
11. Erträge aus Wertpapieren und anderen Finanzanlagen	357.283,88 €	424.162,51 €
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>172.191,92 €</u>	<u>236.343,60 €</u>
13.	529.475,80 €	660.506,11 €
14. Abschreibungen auf Finanzanlagen	295.400,00 €	- €
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>573.098,83 €</u>	<u>1.212.344,98 €</u>
16.	<u>868.498,83 €</u>	<u>1.212.344,98 €</u>
17. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.423.182,77 €	3.615.812,31 €
18. Steuern vom Einkommen	265.266,77 €	258.522,77 €
19. Sonstige Steuern	<u>800.360,27 €</u>	<u>799.990,50 €</u>
20. Summe Steuern	1.065.627,04 €	1.058.513,27 €
21. Jahresüberschuss	1.357.555,73 €	2.557.299,04 €
22. Ergebnisverwendung	<u>780.000,00 €</u>	<u>1.960.000,00 €</u>
23. Bilanzgewinn	<u><u>577.555,73 €</u></u>	<u><u>597.299,04 €</u></u>



ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2013

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. 2013	Abschreibungen des Geschäftsjahres	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE	81.313,43	10.864,11	0,00	80.140,07	12.037,47	4.366,08
SACHANLAGEN						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	157.265.315,79	1.731.026,73	0,00	69.669.752,45	89.326.590,07	2.527.879,58
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.167.732,10	0,00	0,00	5.624.922,48	2.542.809,62	62.823,38
Grundstücke ohne Bauten	375.716,35	0,00	0,00	0,00	375.716,35	0,00
Technische Anlagen	1.830.068,25	346.439,43	0,00	247.925,33	1.928.582,35	195.463,00
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	704.134,97	24.954,34	0,00	651.092,47	77.996,84	29.463,28
	168.342.967,46	2.102.420,50	0,00	76.193.692,73	94.251.695,23	2.815.629,24
FINANZANLAGEN						
Wertpapiere des Anlagevermögens	11.121.655,83	2.295.400,00	3.552.050,00	1.215.680,00	8.649.325,83	295.400,00
Andere Finanzanlagen	17.100,00	0,00	0,00	0,00	17.100,00	0,00
	11.138.755,83	2.295.400,00	3.552.050,00	1.215.680,00	8.666.425,83	295.400,00
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt	179.563.036,72	4.408.684,61	3.552.050,00	77.489.512,80	102.930.158,53	3.115.395,32

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 31.12.2013

weist eine planmäßige Zuführung zu den Pensionsrückstellungen für das Geschäftsjahr 2013 in Höhe von 315.472,85 € aus. Der Ausweis basiert auf folgenden Parametern:

Zinssatz der Deutschen Bundesbank 31.12.2013:	4,88 %
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	3.504,07	447,48 (447,48)	1.789,92	1.266,67	3.504,07	GPR
Erhaltene Anzahlungen	6.805.110,67	6.805.110,67 (6.847.482,76)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	116.974,45	116.974,45 (109.508,43)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.060.476,21	1.060.476,21 (1.098.176,17)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	340.838,66	340.838,66 (394.590,21)	0,00	0,00	0,00	
	8.326.904,06	8.323.847,47 (8.450.205,05)	1.789,92	1.266,67	3.504,07	GPR

GPR = Grundpfandrecht



Wolframstraße 27 - 29 nach Fassadenrenovierung im Jahr 2013 und Wolframstraße 31 - 33 eingerüstet für die Renovierung in 2014

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 3.056,59 € entstanden aus Vermietung (Vorjahr 3.504,07 €).

Sonstige Rückstellungen wurden gebildet für:

Unterlassene Instandhaltungen gem. § 249 Abs.1 Nr.1 HGB	1.300.000,00 €
Prüfungs-, und Beratungskosten	30.000,00 €
Vertreterversammlung, Geschäftsbericht	5.000,00 €
Urlaubsansprüche	23.500,00 €
Berufsgenossenschaft	12.500,00 €
Aufgelaufener Bonus für Spareinlagen	<u>100.051,02 €</u>
	<u>1.471.051,02 €</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	39.660.062,27 €
12 Monaten	1.654.037,62 €
24 Monaten	250.753,85 €
36 Monaten	33.712,94 €
48 Monaten	922.059,75 €
Festzinssparen	10.509.614,32 €
Vermögenssparen	235.266,36 €
Aufbausparen	159.730,89 €
Vorsorgesparen	<u>378.815,17 €</u>
	<u>53.799.053,17 €</u>

Die Sparbriefe haben folgende Restlaufzeiten:

bis 1 Jahr	21.218,08 €
1 bis 5 Jahre	<u>7.000,00 €</u>
	<u>28.218,08 €</u>

Die Genossenschaft gehört der Selbsthilfeeinrichtung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. an. Das Zahlungsverprechen für diesen Sicherungsfonds beträgt 629.693,74 € (601.573,14 €).

Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere Ausbuchungen von Verbindlichkeiten (56.704,77 €). Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich Zinsaufwendungen in Höhe von 36.144,00 €. Auf Wertpapiere wurden 295.400,00 € abgeschrieben.

D) Sonstige Angaben

Am Bilanzstichtag bestehen dingliche Absicherungen für Darlehen, die Mitglieder zur Modernisierung ihnen überlassener Genossenschaftshäuser aufgenommen haben in Höhe von 1.031.491,34 € (Vorjahr: 1.252.620,53 €).

Nicht passiviert sind durch Bürgschaften (3.272,78 €) abgesicherte sowie auf Sparbüchern (14.053,50 €), teilweise ohne Zinsgutschriften bis Ende 2013) angelegte Mietkautionen im Wert von 17.326,28 € (Vorjahr: 18.662,66 €).

Ferner bestehen Gewährleistungsbürgschaften 132.962,71 € (Vorjahr: 192.324,30 €) sowie Mietbürgschaften in Höhe von 11.400,00 € (Vorjahr: 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:



- Freyaplatz (technischer Vollverschleiß, Dachausbau, umfassende Modernisierung)	839.00 €
- Holzbauer-, Melchiorstraße (Aufzugs-, Balkonanbau)	1.166.000 €
- Kolmarer Straße (Dachausbau, Balkonanbau, umfassende Modernisierung)	953.000 €
- Einfamilienhäuser Mannheim-Gartenstadt (technischer Vollverschleiß, Dachausbau, umfassende Modernisierung)	2.848.000 €
- Sylter Weg (Balkonanbau)	122.000 €
- Waldpforte (Balkonanbau)	334.500 €
- August-Bebel-Straße (Balkonanbau)	<u>80.000 €</u>
	<u>6.342.500 €</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	7
Technische Abteilung	<u>8</u>	<u>-</u>
	<u>21</u>	<u>7</u>

Außerdem wurden zwei 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 01.01.2013	9.657	95.796	4.828.500 €
Zugang	289	3.578	144.500 €
Abgang	<u>505</u>	<u>4.788</u>	<u>252.500 €</u>
Stand 31.12.2013	<u>9.441</u>	<u>94.586</u>	<u>4.720.500 €</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 165.220,91 € (62.667,69 €) vermindert.

Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Vorstands:

Wolfgang Pahlnebenamtliches
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 ErbslandHochschulprofessor

Erhard Glastetter.....Druckermeister

Holtz, Claudia *Rechtsanwältin

Markus Hör *Elektromeister

Volker KlaßGeschäftsführer

Michael MeierVermessungstechniker

Iris MondorfDiplomsozialpädagogin

Dr. Christian Theis *Astrophysiker

Marita Wilhelm.....Steuerberaterin

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

E) Weitere Angaben

Der Vertreterversammlung wird folgende Gewinnverwendung vorgeschlagen:

Einstellung in die freie Rücklage	5.810,00 €
Dividendenausschüttung (4%)	<u>571.745,73 €</u>
Bilanzgewinn	<u>577.555,73 €</u>

Mannheim, den 29. Januar 2014

Der Vorstand

Wolfgang Pahl

Wulf Maesch



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 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

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

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Stuttgart, den 21. Februar 2014

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

gez.

Emme
Wirtschaftsprüfer

gez.

Mees
Wirtschaftsprüfer