



2014

GARTENSTADT-GENOSSENSCHAFT  
MANNHEIM EG

# DIE GARTENSTADT-GENOSSENSCHAFT AUF EINEN BLICK ...

<b>Sitz</b>	K 2, 12-13, 68159 Mannheim Tel. 0621/18005-0, Fax 0621/18005-48 info@gartenstadt-genossenschaft.de www.gartenstadt-genossenschaft.de
<b>Gründung</b>	26. August 1910 Spareinrichtung seit 1912
<b>Genossenschaftsregister</b>	beim Amtsgericht Mannheim unter Nr. 22
<b>Mitglieder</b>	9.323 Personen
<b>Geschäftsguthaben</b>	14.546 T€
<b>Spareinlagen</b>	52.340 T€
<b>Wohnungen</b>	4.198
<b>Gewerberäume</b>	28
<b>Garagen-/Stellplätze</b>	2.683
<b>Wohn- und Gewerbefläche</b>	309.440 qm
<b>Investitionen</b>	
in Neubauten	3.029 T€
in Modernisierung und Instandhaltung	13.715 T€
<b>Durchschnittliche Nutzungsgebühr</b>	5,20 Euro je qm
<b>Eigenkapitalquote</b>	45,4 %
<b>Fluktuationsquote</b>	4,65 %
<b>Leerstandquote</b>	1,67 %

# 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](mailto:info@gartenstadt-genossenschaft.de)

[www.gartenstadt-genossenschaft.de](http://www.gartenstadt-genossenschaft.de)



## Bericht

über das Geschäftsjahr 2014

# 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 Geschäftsausstattung und eine leistungsfördernde Organisationsstruktur abgerundet werden.

## Liebe Mitglieder,

mancher meint, Tempo zählt. Das mag im Einzelfall seine Berechtigung haben. Aber vieles braucht seine Zeit bis zur Reife. Stabile Bewohnerstrukturen entstehen nicht von heute auf morgen. Die Gartenstadt-Genossenschaft war wieder ein Jahr für Sie, die Eigentümer, tätig. Ein Jahr ist in der Wohnungswirtschaft nicht viel. Wir konnten aber auf dem guten Fundament der Vorjahre aufbauen und - wie wir meinen - eine reife Leistung erbringen. Dabei soll Ihr betriebswirtschaftlicher Nutzen keine kurzfristige Rendite sein, sondern langfristig Wohn- und damit auch Lebensqualität bieten. Näheres können Sie im Folgenden nachlesen:

## BERICHT DES VORSTANDS

### Allgemeine Rahmenbedingungen

---

Von außen, sprich: der Politik, werden an die Wohnungswirtschaft viele Forderungen gestellt. Wir sind bestrebt, diese Aufgaben mit unseren genossenschaftlichen Zielen zu vereinbaren, was nicht immer leicht fällt.

Pauschales Ziel der Politik ist es, dass der Gebäudebestand „nahezu klimaneutral“ wird. Das Bundesland Baden-Württemberg will dabei Vorreiter sein und möchte seine Landeskinder zwangsbeglücken. Entsprechend ambitioniert sind die Gesetzesentwürfe. Das novellierte Erneuerbare-Wärmegesetz BW sieht vor, dass neue Heizungsanlagen nur noch dann eingebaut werden dürfen, wenn diese mindestens 15 Prozent Ökoenergie nutzen, wie z.B. Solarthermie oder Erdwärme. Bislang reichten 10 Prozent. Wenn die Vorgaben nicht erfüllt werden können, müssen ökologische Ersatzleistungen erfolgen. In vielen Fällen läuft dieser Gesetzesplan auf eine Dämmpflicht hinaus, deren ökologischer Nutzen aber umstritten ist. Ob diese Maßnahmen dann tatsächlich zu einem geringeren Energieverbrauch führen, ist nicht gesichert. Letztlich entscheidet das Nutzungsverhalten der Bewohner über den Energieverbrauch - und nicht die Eigenschaften des Gebäudes.

Die neue Landesbauordnung sieht bei Erteilung einer Baugenehmigung vor, dass in der Regel auch mehrere „wettergeschützte“ Stellplätze für Fahrräder zu errichten sind. Solche Vorgaben werden auch in unseren denkmalgeschützten Einfamilienhaussiedlungen gemacht, obwohl diese das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigen würden.

Jede neue Vorschrift, die den Bau oder die Sanierung von Wohnraum erschwert, lässt die Wohnkosten steigen.

Voraussichtlich im laufenden Jahr wird auf Bundesebene die Mietpreisbremse, das heißt, die Beschränkung der Wiedervermietungsmiete auf 10 % über der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete in Kraft treten. Konkrete Auswirkungen wird die Mietpreisbremse jedoch erst haben, wenn die Bundesländer die zugehörigen Rechtsverordnungen zur Ausweisung der entsprechenden Gebiete erlassen haben. Ausweislich des Gesetzentwurfs werden die Länder ermächtigt, für höchstens fünf Jahre „Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt“ auszuweisen, in denen dann die Mietpreisbremse gilt. Des Weiteren gibt es Überlegungen der Landesregierung, von der Möglichkeit Gebrauch zu machen, gemäß § 558 Abs. 3 BGB die Kappungsgrenze von derzeit 20% auf 15% in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt durch Rechtsverordnung zu senken.

Die Stadt Mannheim geht, wie dies auch unsere Feststellung ist, davon aus, dass der Wohnungsmarkt „relativ ausgeglichen“ sei und nicht mit anderen Großstädten, wo über einen Wohnungsmangel diskutiert werde, vergleichbar sei. Im Übrigen bewegt sich die Genossenschaft bei Neuvergabe von Wohnungen immer im Bereich des Mannheimer Mietspiegels.

Die Öl- und Gaspreise sinken. Dennoch hat die MVV den Fernwärmepreis erhöht. Auch die Abfallgebühren steigen ab Januar 2015.

Für Geldanlagen gibt es keine Zinsen mehr. Der deutsche Staat kann sich aktuell kostenlos für fünf Jahre verschulden. Diese Realität ist Ausdruck der Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank. Als Folge streben immer mehr Menschen ins Wohneigentum. Vom Betongold erhoffen sie sich Sicherheit und Rendite. Doch diese Hoffnung kann trügen. Die hohen Kosten der staatlichen Vorgaben werden unterschätzt.

Viele Wohnungskäufer vernachlässigen auch, dass schon die schlichte Werterhaltung viel Geld verschlingt. So entfällt auf den reinen Kaufpreis oftmals nur ein Drittel, während zwei Drittel während der Lebensdauer der Immobilie auf die Sanierung entfällt. Die Stadt Mannheim möchte diesen Trend fördern. Von den 3000 Wohneinheiten im Benjamin Franklin Village sollen 60 Prozent Eigentumsimmobilien sein. Durch die Konversion der ehemaligen US-amerikanischen Militärf Flächen wächst der Wohnungsmarkt in Mannheim. Aber auch auf dem Postgelände am Hauptbahnhof, auf dem Lindenhof und in Rheinau sollen neue Wohnkomplexe entstehen.

Gerade erst seit Anfang des laufenden Jahres gilt in Deutschland das Mindestlohngesetz und schon wird in der Politik über mögliche Nachbesserungen nachgedacht. Nun müssen nämlich alle Minijobber die täglichen Arbeitszeiten genau dokumentieren. Wegen dieses zusätzlichen Aufwands wird der ein oder andere seine kleine Nebentätigkeit wohl ganz aufgeben. War das nicht auch der Sinn des Gesetzgebers?

Laut einer neuen Studie des Wirtschaftswissenschaftlers Eckard Bomsdorf von der Universität zu Köln wird der demografische Wandel stärker ausfallen als bisher angenommen. Bis zum Jahr 2060 wird die Zahl der Erwerbstätigen von heute 50 auf dann 36 Millionen zurückgegangen sein. Ohne jede Zuwanderung würde die Bevölkerungszahl unter 59 Millionen sinken. Allerdings könne auch die aktuell hohe Zuwanderung das demographische Problem nicht lösen. Es sei nicht mehr möglich, den Alterungsprozess der Bevölkerung zu verhindern.

Mit unserer strategischen Ausrichtung der Bau- und Sanierungstätigkeit stellen wir uns schon heute darauf ein.

## **Bautätigkeit**

---

Bei der Ausrichtung der Bautätigkeit unserer Genossenschaft müssen wir berücksichtigen, dass das Durchschnittsalter der bei uns wohnenden Mitglieder 59 Jahre beträgt. Durch den demografischen Wandel wird das Alter der Bewohner tendenziell noch zunehmen.

Zusätzliche Neubautätigkeit spielt in der Genossenschaft schon seit Jahren keine nennenswerte Rolle mehr. Die Genossenschaft besitzt allerdings in Seckenheim-Südwest

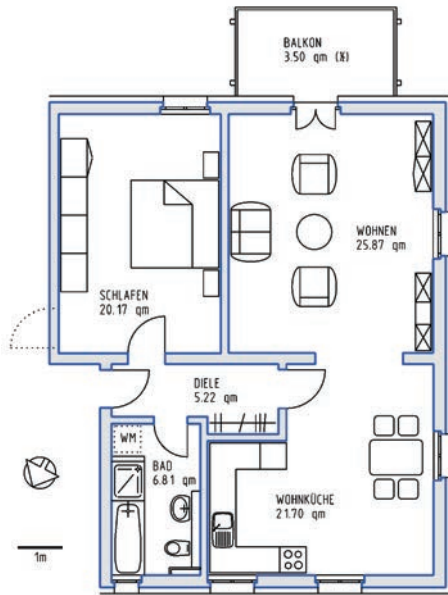
noch ein unbebautes Grundstück mit 3.699 qm, was noch entwickelt werden kann. Auch den Abriss alter Wohngebäude, um auf deren Grund moderne Ersatzneubauten entstehen zu lassen, verfolgen wir nicht. Die Anwesen der Genossenschaft sind von den Mitgliedern bewohnt und weisen einen guten technischen Zustand auf. Einen sanierungsbedingten Auszug wollen wir den Mitgliedern nicht zumuten. Um die Zukunftsfähigkeit unserer Gebäude zu erhalten, müssen wir aber teilweise größere bauliche Eingriffe vornehmen, die auch Neubaucharakter aufweisen. Das erfordert viel Verständnis bei den Bewohnern und Nachbarn. Allein die intensiven Sanierungen von 151 freigewordenen Wohnungen (Vorjahr: 85) umfassten einen Aufwand von 5,7 Mio. Euro (Vorjahr 4 Mio. Euro).

In unseren Anwesen Holzbauer Straße 5-9 / Melchiorstraße 11 aus dem Baujahr 1927/1929 mit insgesamt 40 Zweizimmer-Wohnungen in der Neckarstadt konnten wir nachträglich einen barrierefreien Zugang zu jeder Wohnung schaffen. Dafür sind vier gläserne Aufzüge mit je 3 Türen in der Kabine errichtet worden. Über eine Brücke gelangt man, gegebenenfalls auch im Rollstuhl, auf den ebenfalls neu geschaffenen großzügigen Balkon, der mit der Wohnküche der Wohnung verbunden ist. Die Investitionskosten für die Aufzüge belaufen sich für das Berichtsjahr auf 1 Mio. Euro.

In diesem Zusammenhang wurde das im Hof befindliche Parkdeck komplett neu abgedichtet (Aufwand: 83 Tausend Euro). Die dortigen Garagen erhielten elektrisch öffnbare Tore.

Die Wohnungen im Mehrfamilienhaus August-Bebel-Straße 17 aus dem Wiederaufbaujahr 1951 erhielten bisher nicht vorhandene neu errichtete Balkone (Investitionskosten: 41 Tausend Euro). Daneben wurde das Objekt umfassend an Fassade und Dach gedämmt, Fenster und Fensterläden sowie Eingangstür erneuert. Das Haus verfügt jetzt über eine Wechselsprechanlage. Für diese Sanierungsarbeiten entstand ein Aufwand von 288 Tausend Euro. Bei allen Maßnahmen wurde darauf geachtet, dass sich das Gebäude in das denkmalgeschützte Ensemble des Almenhofs einfügt. Wenn dort eine Wohnung frei wird, erfolgt eine aufwendige Sanierung. Aus ehemals 9 kleinen Wohnungen werden durch Zusammenlegung und Grundrißveränderung 6 Zweizimmer-Wohnungen mit je ca. 80 qm geschaffen, die über ein Bad mit Badewanne und Dusche sowie eine Wohnküche verfügen.

Dafür lassen wir auch einzelne Räume längere Zeit leer stehen, bis sich die Möglichkeit einer Zusammenlegung bietet.



Grundriss einer Wohnung in der August-Bebel-Straße 17

Wohnung auch mit dem Rollstuhl benutzbar ist. Bäder werden vergrößert und neben der Badewanne auch mit einer Dusche ausgestattet. Kleinere Wohnungen erhalten anstelle der Badewanne eine Dusche. In Einzelfällen teilen wir auch sehr große Wohnungen.

Am Sonnengarten 2 haben wir zudem auf der Südseite alle Fenster erneuert. Der Aufwand betrug 310 Tausend Euro. Am Schulgarten 4 erhielt ein neues Flachdach (Aufwand: 112 Tausend Euro).

Trotz des demografischen Wandels vernachlässigen wir nicht die Familien unter unseren Mitgliedern. Auch für diese werten wir den Wohnungsbestand auf.

In der Kolmarer Straße 62/64 in Friedrichsfeld wurden zwei aneinandergrenzende Einfamilienhäuser aus dem Baujahr 1924 aufwendig mit Dachgeschossausbau kernsaniert. Zusätzlich wurde im Erdgeschoss ein Balkon geschaffen. Die Wohnflächen der 4-Zimmerhäuser liegen bei nun 132 qm bzw. 110 qm. Im Berichtsjahr sind dafür Kosten in Höhe von 396 Tausend Euro entstanden.

Im Wohngebiet Herzogenried mit 297 Wohnungen aus dem Baujahr 1975/1976 vor den Toren des Herzogenriedparks bauen wir ebenfalls jede freiwerdende Wohnung bedarfsgerecht um. Diese Wohnhäuser sind prädestiniert für Senioren oder eingeschränkt mobile Menschen, da ein barrierefreier Zugang und ein Aufzug bereits vorhanden sind. Wenn möglich, verbreitern wir die Türen, damit die

Ähnlich sind wir bei den denkmalgeschützten Anwesen Freyaplatz 7-11 und Freyaplatz 17 aus dem Baujahr 1926 in der Gartenstadt vorgegangen. Die Gewerbeeinheiten wurden in den ursprünglichen Zustand als vier Einfamilienhäuser mit Garten zurückgeführt. Im Berichtsjahr investierte die Genossenschaft dafür 700 Tausend Euro.

Die Einfamilienhäuser in der Heidestraße gehören mit dem Baujahr 1915 zu den ältesten Gebäuden der Gartenstadt. Dort wurden mit einem Aufwand von 143 Tausend Euro sämtliche Holzteile der Außenfassade inklusive der Fensterläden aufgearbeitet und gestrichen.

Das Anwesen Waldpforte 17-25 in der Gartenstadt aus dem Baujahr 1955 mit 38 Wohnungen erhielt erstmals großzügige Balkone (Investitionen: 288 Tausend Euro). Der Innenhof zum Sylter Weg 14-22 wird zur ausschließlichen Nutzung für die Bewohner nach außen geschlossen. Die Erdgeschosswohnungen erhalten zusätzlich kleine Gärten.

Ebenfalls in der Gartenstadt wurden im Anemonenweg 3-7 aus dem Baujahr 1976 mit 42 Wohnungen die drei Aufzugsanlagen modernisiert (Kosten: 137 Tausend Euro).

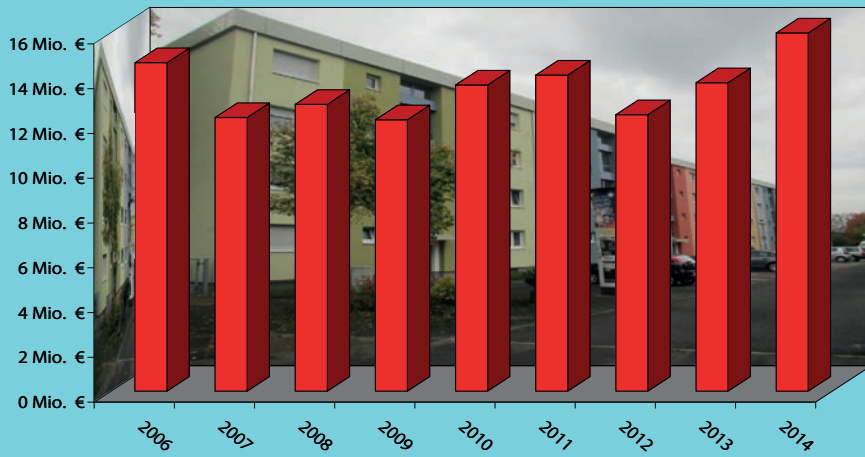
Die Rüsselsheimer Str. 4-6 und Hanauer Str. 2-6 in Waldhof-Ost aus dem Baujahr 1992 mit 48 Wohnungen bekam ein neues Fassadenkleid und die Dachkonstruktion wurde verbessert. Die aufgewandten Kosten betragen 169 Tausend Euro.

In der Wolframstraße 31/33 in Niederfeld aus dem Baujahr 1991 mit 19 Wohnungen haben wir die Fassaden- und Balkonsanierung fortgesetzt. Der Aufwand betrug 234 Tausend Euro.

Das Objekt Im Probstgewann 10-16 in Käfertal aus dem Baujahr 1982 mit 32 Wohnungen erhielt eine neue Fassade mit Wärmedämmverbundsystem. Die Balkone und Balkon geländer wurden saniert. Neue Fenster wurden eingebaut. Das Gebäude bekam ein neues gedämmtes Dach. In diesem Zusammenhang konnte auch die ursprüngliche innen liegende Regenentwässerung nach außen verlegt werden. Die Kosten betragen 670 Tausend Euro.

Mit den Käfertaler Sanierungsprojekten Am Kuhbuckel 25-29 aus dem Baujahr 1966 mit 12 Wohnungen und Abendröte 1-3 aus dem Baujahr 1966 mit 8 Wohnungen setzten wir unsere Modernisierungsbemühungen fort. Die Gebäude erhiel-

Entwicklung der Modernisierungs- und Instandhaltungskosten



ten ein Wärmedämmverbundsystem, ein gedämmtes Dach, neue Balkongeländer und -böden und neue Vordächer. Es entstand insgesamt ein Aufwand von 470 Tausend Euro.

Da die vor fast 20 Jahren bereits gedämmte Fassade des Zwickauer Weg 1-11 auf der Vogelstang aus dem Baujahr 1969 mit 48 Wohnungen wegen starker Algenbildung mittlerweile unansehnlich aussah, hatten wir uns entschlossen, diese Häuserzeile komplett neu mit mineralischem Anstrichaufbau zu versehen. Die Farbe wurde so dick eingeschlämmt, dass der Putz glatter wird. Zudem helfen dunklere Farben, die Optik länger ansehnlich zu behalten. Der Aufwand betrug 115 Tausend Euro. Im laufenden Jahr sollen zusätzlich die Balkongeländer erneuert werden.

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 erstellen zu können. Die Bewohner müssen dann auch keine Ablesetermine mehr vereinbaren. Im Berichtsjahr waren 516 Wohnungen (Vorjahr 583) betroffen. Der Aufwand belief sich auf 367 Tausend Euro (Vorjahr 371 Tausend).

Alle Baukosten zusammen betragen 16,7 Mio. Euro (Vorjahr 13,8 Mio. Euro). Das ist eine Rekordsumme. Noch nie hatte

die Genossenschaft mehr für Wohnwertverbesserungen in die Genossenschaftsanwesen investiert. Es stellt eine eindrucksvolle Bestätigung unserer strategischen Ausrichtung dar.

## Wohnungsbewirtschaftung

Die Gartenstadt-Genossenschaft bewirtschaftete im Geschäftsjahr 4.198 Wohnungen und 28 Gewerbeeinheiten in 478 Mehrfamilienhäusern und 631 Einfamilienhäusern. Die aufgezeigten hohen Investitionen fließen ausschließlich in die bestehenden Wohnungen. Allein die gesamte Wohnfläche nahm um 361 qm zu.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 72,89 qm.

3.812 Genossenschaftswohnungen verfügen über einen Balkon oder einen Garten. Das sind fast 91 Prozent aller Wohnungen.

52 unserer Mehrfamilienhäuser sind mit einem Aufzug ausgestattet. Das ist immerhin ein Anteil von fast 11 Prozent. Wir sind bestrebt, diesen Anteil insbesondere für Wohnhäuser mit 5 Stockwerken zu erhöhen.

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

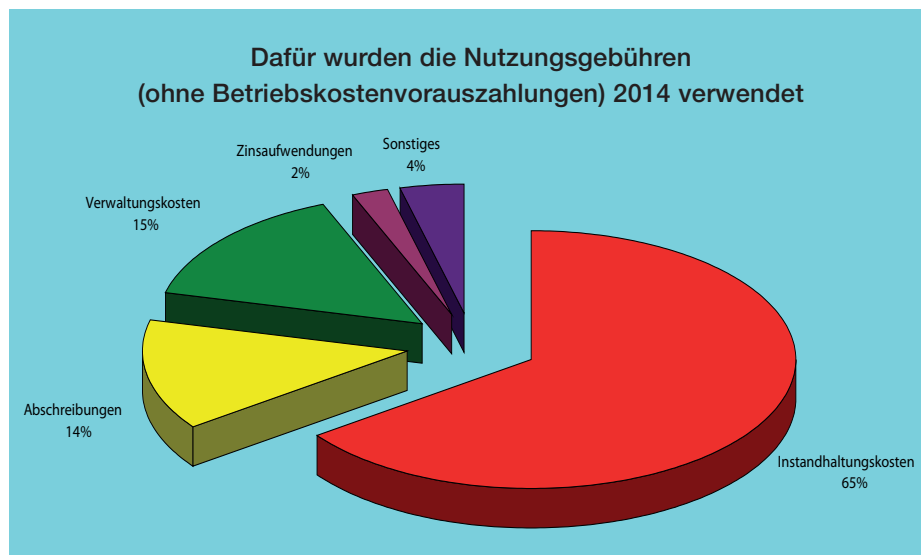
Wohnungsgröße	Spanne in qm	Anzahl der Wohnungen	v. H.
Einzimmerwohnungen	19 – 95	307	7,31
Zweizimmerwohnungen	36 – 110	1.764	42,02
Dreizimmerwohnungen	42 – 170	1.402	33,40
Vierzimmerwohnungen	67 – 162	515	12,27
Fünfstückwohnungen und größer	76 – 175	210	5,00
<b>gesamt</b>		<b>4.198</b>	<b>100,00</b>



Im Berichtsjahr vergab der Vorstand 195 frei gewordene Wohnungen neu (Vorjahr 237). Bei 45 Wohnungen wechselten die Mitglieder von der bisherigen in eine bedarfsgerechtere Genossenschaftswohnung. Über das gesamte Jahr betrachtet, standen aber auch 164 Wohnungen sowie 2 Gewerbeeinheiten vorübergehend leer (2013: Leerstand von 146 Wohnungen sowie 2 Gewerbe). Ganz überwiegend ergaben sich Verzögerungen beim Neubezug durch umfassende Modernisierungsarbeiten in den Wohnungen bzw. Gewerbeobjekten. Der Genossenschaft entstanden dadurch Erlösschmälerungen von 261.748 Euro (Vorjahr: 176.194 Euro).

In einem Fall war die Genossenschaft gezwungen, das Nutzungsverhältnis nicht nur fristlos zu kündigen, sondern tatsächlich auch zu beenden. Insgesamt belaufen sich noch bestehende Forderungen gegenüber Wohnungsnutzern auf 52.777 Euro (Vorjahr 65.167 Euro), wobei 31.413 Euro schon beendete Nutzungsverhältnisse betreffen. Aufgrund von Zahlungsausständen von Mitgliedern wurden 426 Mahnungen (Vorjahr 475) verschickt.

Die von den wohnenden Mitgliedern erzielten Erträge aus den Nutzungsgebühren flossen zu 65 Prozent zurück in die Wohnungen, um diese instand zu halten und zu modernisieren. Wir haben das in folgender Grafik veranschaulicht.

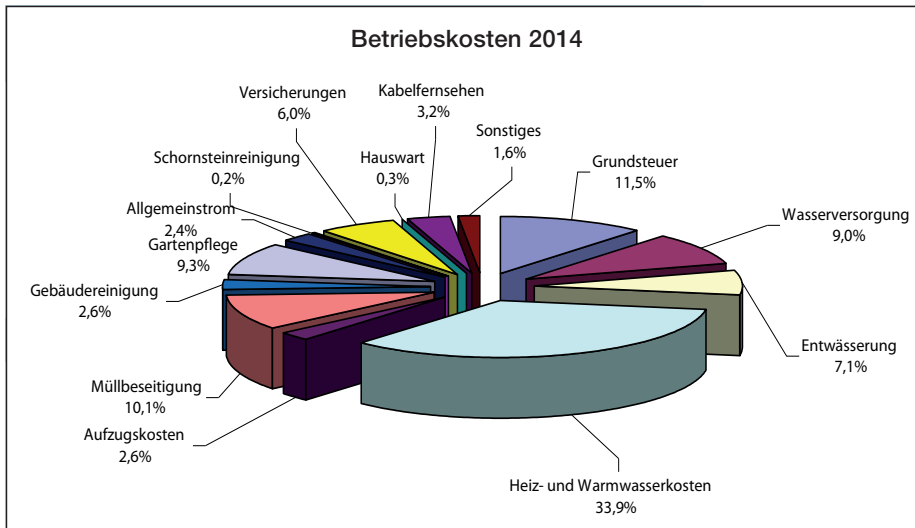


Aus der Hausbewirtschaftung ergab sich deshalb im Vergleich zum Vorjahr folgender Ertrag und Aufwand:

	2014		2013		Veränderungen
	T€	v.H.	T€	v.H.	T€
<b>Erträge</b>					
- Nutzungsgebühren	20.100	77,3	19.789	75,4	311
- Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten	5.846	22,5	6.412	24,4	-566
- Andere aktivierte Eigenleistungen	45	0,2	56	0,2	-11
- Sonstiges	4	0,0	4	0,0	0
	<u>25.995</u>	<u>100,0</u>	<u>26.261</u>	<u>100,0</u>	<u>-266</u>
<b>Aufwendungen</b>					
- Betriebs- u. Heizkosten	6.260	24,1	6.771	26,0	-511
- Instandhaltungskosten	12.855	49,5	12.504	48,1	351
- Abschreibungen auf Wohnbauten	2.731	10,5	2.591	10,0	140
- Abschreibungen auf Mietforderungen	15	0,1	21	0,1	-6
- Löhne für Hausmeister	25	0,1	26	0,1	-1
- Zinsen für Spareinlagen, Sparbriefe (anteilig)	274	1,1	409	1,6	-135
- Sonstiges	106	0,4	86	0,3	20
	<u>22.266</u>	<u>85,8</u>	<u>22.408</u>	<u>86,2</u>	<u>-142</u>
	<b><u>3.729</u></b>	<b><u>14,2</u></b>	<b><u>3.853</u></b>	<b><u>13,8</u></b>	<b><u>-124</u></b>

Neben den im Aufwand dargestellten Instandhaltungskosten wurden Rückstellungen für im Berichtsjahr unterlassene aber beauftragte Bauinstandhaltungen in Höhe von 860 Tausend Euro aufgelöst. Auch diese Gelder flossen in die Instandhaltung. In den Rückstellungen verblieben 440 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 Woh-



Neben der Grundnutzungsgebühr hatte die Genossenschaft auch über die Betriebskosten als Treuhänder für die Wohnungsnutzer abzurechnen. Diese betragen im Abrechnungsjahr 2014 durchschnittlich 2,21 Euro pro qm im Monat (Vorjahr 2,10 Euro). Das sind 29,8 Prozent der gesamten monatlichen Nutzungsgebühr der Mitglieder.

Der nebenstehenden Grafik können Sie die Aufteilung der einzelnen Betriebskostenarten entnehmen.

### Spareinrichtung

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 5,20 Euro pro Quadratmeter im Berichtsjahr (Vorjahr 5,10 Euro) immer noch weit unter der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete des Mannheimer Mietspiegels von 6,71 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 31.12.2014 Wohnungen	v. H.
bis 4,00 €	591	14,08
von 4,01 € bis 5,00 €	580	13,82
von 5,01 € bis 6,00 €	2.338	55,69
von 6,01 € bis 7,00 €	511	12,17
ab 7,01 € bis 11,00 €	178	4,24
<b>gesamt</b>	<b>4.198</b>	<b>100,00</b>

Die Deutschen sparen angesichts der historischen Niedrigzinsen immer weniger. Im Berichtsjahr waren es noch 9,2 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 2,8 Prozent ab.

Im Geschäftsjahr 2014 förderte die Genossenschaft ihre Mitglieder mit Zinsgutschriften in Höhe von 334 Tausend Euro.

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	Spareinlagen T€	Sparbriefe T€	Summe T€
Stand 01.01.2014	53.799	28	53.827
Zugänge durch			
- Einlagen einschl. Umbuchungen	5.089	0	5.089
- Zinsgutschriften	<u>342</u>	<u>1</u>	<u>343</u>
	59.230	29	59.259
Rückzahlungen einschl. Umbuchungen	<u>-6.897</u>	<u>-22</u>	<u>-6.919</u>
<b>Stand 31.12.2014</b>	<b><u>52.333</u></b>	<b><u>7</u></b>	<b><u>52.340</u></b>

Die Sparer hatten ihre Gelder zum 31. Dezember 2014 wie folgt angelegt:

Kontenstand (€)	Konten (Anzahl)	Anlagenbetrag (T€)
bis 2.500	5.282	3.054
bis 5.000	652	2.305
bis 10.000	767	5.331
bis 50.000	1.039	21.144
bis 100.000	177	11.703
über 100.000	64	8.803
	<b>7.981</b>	<b>52.340</b>

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

Wir unterliegen zudem der Bankenaufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen. Die im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. zusammengeschlossenen 47 Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung haben außerdem eine Selbsthilfe-Sicherungseinrichtung. Ausschließlicher Zweck der Selbsthilfeeinrichtung ist es, die Spareinlagen der Sparer zu sichern. Dafür leisten die angeschlossenen Wohnungsgenossenschaften jährliche Beiträge. Besteht die Gefahr, dass eine Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung die Verpflichtungen aus den Einlagen nicht erfüllen kann, so kann der GdW den Selbsthilfefonds im Rahmen des Statuts und im Interesse des Vertrauens in die angeschlossenen Wohnungsgenossenschaften einsetzen. Ein formeller Rechtsanspruch auf Sicherung besteht jedoch nicht.

## Wirtschaftliche Lage

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

	31.12.2014		31.12.2013		Veränderungen T€
	T€	v.H.	T€	v.H.	
Sach- u. Finanzanlagevermögen	102.348	80,9	102.930	80,8	-582
Noch abzurechnende Betriebskosten	6.966	5,5	6.101	4,8	865
Forderungen	566	0,5	483	0,4	83
Flüssige Mittel	<u>16.604</u>	<u>13,1</u>	<u>17.838</u>	<u>14,0</u>	<u>-1.234</u>
	<u>126.484</u>	<u>100,0</u>	<u>127.352</u>	<u>100,0</u>	<u>868</u>
Rückstellungen	7.447		7.622		-175
Verbindlichkeiten gg.über Kreditinstituten	0		4		-4
Erhaltene Anzahlungen	7.982		6.805		1.177
Spareinlagen, Sparbriefe	52.340		53.827		-1.487
Übrige Verbindlichkeiten	<u>1.318</u>		<u>1.518</u>		<u>-200</u>
	<u>69.087</u>		<u>69.776</u>		<u>-689</u>
Reinvermögen und zwar:	<u>57.397</u>		<u>57.576</u>		<u>-179</u>
Geschäftsguthaben	14.546		14.794		-248
Rücklagen	42.281		42.205		76
Bilanzgewinn	570		577		-7
	<b>57.397</b>	<b>45,4</b>	<b>57.576</b>	<b>45,2</b>	<b>-179</b>

Trotz der planmäßigen Abschreibungen auf die Sachanlagen in Höhe von 2,67 Mio. Euro stieg der Buchwert der Wohngebäude um 360 Tausend Euro. Der Wertausgleich erfolgte durch aktivierte Investitionen in den Gebäudebestand in Höhe von 3,03 Mio. Euro.

Da am Kapitalmarkt kaum Zinsen zu erzielen sind, hat die Genossenschaft mehr liquide Mittel in den Wohnungsbestand investiert. Die liquiden Mittel reduzierten sich so um 1,23 Mio. Euro.

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

	31.12.2014		31.12.2013	
	T€	v.H.	T€	v.H.
Eigenkapital	57.397	60,4	57.576	61,1
Dauerfinanzierungsmittel	0	0,0	4	0,0
Spareinlagen, Sparbriefe	<u>37.576</u>	<u>39,6</u>	<u>36.672</u>	<u>38,9</u>
	<b>94.973</b>	<b>100,0</b>	<b>94.252</b>	<b>100,0</b>

Die Genossenschaft bedarf keiner Darlehen.

Die Ertragslage der Genossenschaft wurde wiederum ganz überwiegend von der Bewirtschaftung des Wohnungsbestands bestimmt. Die Erträge führten im Vergleich zum Vorjahr zu folgenden Ergebnissen, bzw. wurde folgende Planung für das Jahr 2015 aufgestellt:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>Verände- rungen</u>	<u>2015</u> <u>Planzahlen</u>
Betriebsbereiche	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Hausbewirtschaftung	3.729	3.853	-124	3.550
Betreuungstätigkeit	23	23	0	20
Kapitalwirtschaft	<u>281</u>	<u>129</u>	<u>152</u>	<u>300</u>
	4.033	4.005	28	3.870
Verwaltungskosten	<u>-3.078</u>	<u>-2.349</u>	<u>-729</u>	<u>-2.750</u>
	955	1.656	-701	1.120
Sonstige Geschäftstätigkeit	-73	-33	-40	-180
Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>-247</u>	<u>-265</u>	<u>18</u>	<u>-280</u>
<b>Jahresüberschuss</b>	635	1.358	-723	660
Einstellung Rücklagen	<u>-65</u>	<u>-780</u>	<u>715</u>	<u>0</u>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b><u>570</u></b>	<b><u>578</u></b>	<b><u>-8</u></b>	<b><u>660</u></b>

Aufgrund der Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank musste die Genossenschaft mehr Mittel zurücklegen, um ihre Pensionszusagen einhalten zu können. Der anzusetzende Referenzzinssatz sank von 4,88 % auf 4,54 %. Je tiefer die Zinsen fallen und je länger die Niedrigzinsphase andauert, umso niedriger liegt der Referenzwert. Im Berichtsjahr erhöhten sich die Verwaltungskosten deshalb um 729 Tausend Euro.

## Mitglieder

Die Genossenschaft stand zum Ende des Berichtsjahrs im Eigentum von 9.323 Mitgliedern mit zusammen 93.725 Geschäftsanteilen. Das sind 118 Mitglieder weniger als im Vorjahr, obwohl der Vorstand 252 neue Mitglieder aufnahm (289 im Vorjahr).

Den 128 verstorbenen Mitgliedern werden wir ein ehrendes Gedenken bewahren.

184 Mitgliedschaften endeten durch Kündigung, 15 durch Übertragung und 43 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 älter geworden sind. Auch in diesem Jahr dürfen wir wieder einige Mitglieder mit der silbernen Ehrenmedaille der Gartenstadt-Genossenschaft für ihre 50 jährige Treue auszeichnen. Im laufenden Jahr sind das in alphabetischer Reihenfolge:

Ulrike Aberle; Walter Arnold; Marianne Bauer; Egon Becker; Helmut Bockmeyer; Peter Braun; Heinz Burkhard; Winfried Dohn; Friedhelm Eckert; Adam Engelhardt; Marianne Ewald; Werner Großkinsky; Wolfgang Gründler; Doris Heitlinger; Heinz Henn; Helmut Herold; Nikolaus Hildenbrand, Gabriele Hübner; Brigitte Kammerer; Willi Karle; Ruth Kehl; Thomas Kellner; Liselotte Kenzler; Irmgard Koos; Reinhard Krämer; Heinz Kumpf; Rainer Kunze; Günter Lederbach; Klaus-Günter Luniak; Karl Mackert; Gerhard Maier; Siegrid Mehner; Rolf Menold; Adolf Merz; Dieter Müller; Günter Müller; Heinz Müller; Josef Müller; Karl Neidhart; Rolf Oestreich; Axel Otte; Ernst Prappacher; Helmut Reifschneider; Adolf Reiner; Klaus Riebke; Gino Righini; Bruno Rode; Kurt Sauer; Günter Schäfer; Heinz Schallert; Hans Scharnbeck; Peter Scheubel; Alois Schindler; Gerhard Schmitt; Erika Schmitz; Gerhard Spatz; Otto Trost; Winfried Waleczek; Hans-Peter Weber; Dieter Welcker; Peter Wiest; Hubert Wohlfart und Arnulf Zuleger

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 153 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 be-

dürftigen 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 Almenhoffest standen im Berichtsjahr wieder unterstützend zur Finanzierung der Weihnachtsgeschenke für Mitglieder ab 70 Jahre, der Osterhasen für unsere kleinen Mitglieder und der Seniorennachmittage in Friedrichsfeld und auf dem Almenhof zur Verfügung. Die Organisatoren des Nachbarschaftsfestes Wismarer und Schweriner Weg spendeten 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 30 Mitarbeitern. Davon waren 22 Mitarbeiter in Vollzeit und 8 Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt. Ein technischer Mitarbeiter schied aus. Eine Mitarbeiterin ist aus der Elternzeit zurückgekehrt. Nach Abschluss ihrer Ausbildung wurde eine Mitarbeiterin in die Wohnungsberatung übernommen.

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

## **Vertreterversammlung**

---

Die ordentliche Vertreterversammlung am 26. Juni 2014 genehmigte den Jahresabschluss 2013, den Vorschlag zur Gewinnverwendung und beschloss eine Gewinnausschüttung von 4 Prozent für die Mitglieder. Die bisherigen Aufsichtsräte Claudia Holtz, Markus Hör, Dr. Christian Theis und Bernd Aust schieden turnusmäßig aus dem Aufsichtsratsgremium aus. Alle stellten sich für eine Wiederwahl zur Verfügung und wurden in Einzelabstimmungen einstimmig 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 28. Januar 2015**

### **Der Vorstand**

**Wolfgang Pahl**

**Wulf Maesch**



Holzbauer Straße 5-9 / Melchiorstraße 11 (Foto: Norbert Gladrow)

# BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Gemäß § 38 des Genossenschaftsgesetzes ist es 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.

Im Berichtsjahr 2014 hat der Aufsichtsrat diese ihm zugewiesene Aufgabe ordnungsgemäß wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei seiner Geschäftsführung in allen wesentlichen Zweigen der Verwaltung unterstützt und überwacht.

In vier Sitzungen, die gemeinsam mit dem Vorstand durchgeführt wurden, ließ sich der Aufsichtsrat jeweils aktuell unter anderem über

- die Bilanz, den Ertragsvergleich, Risikoszenarien und Stresstests
- die Wirtschaftsfinanzplanung und Genossenschaftsstrategie
- die interne Revision
- die Modernisierung und Instandhaltung unterrichten.

Soweit erforderlich, wurden die gemeinsamen Entscheidungen im Beschlusswege herbeigeführt.

Die Arbeit des Aufsichtsrats wurde maßgeblich von dem gebildeten Prüfungsausschuss und dem Bau- und Wohnungsausschuss unterstützt. Die Kommissionen befassten sich u. a. mit einer Brandschadenabwicklung, den Geldanlagen, Fahrt- und Reisekosten, Mietrechtsstreitigkeiten, Kassenprüfung und den Bilanzunterlagen. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

Ergänzende Informationen erhielten wir anlässlich einer gemeinsamen Besichtigungsrundfahrt von Aufsichtsrat und Vorstand durch den Wohnungsbestand. Dabei wurden uns einzelne Sanierungsprojekte vorgestellt.

Der Aufsichtsrat unterstützt die seit Jahren verfolgte ausgewogene und zukunftssträchtige Geschäftsstrategie der ständigen Verbesserung des Wohnungsbestandes zum Nutzen der Mitglieder der Genossenschaft.

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 2. bis 20. Februar 2015 durchgeführt. Während dieser Zeit und bei der gemeinsamen Schlussbesprechung am 5. März 2015 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 2014 geleistete Arbeit aus.

**Mannheim, den 5. März 2015**

**Der Vorsitzende des Aufsichtsrats  
Bernd Aust**

# LAGEBERICHT DES VORSTANDS ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

## I. Grundlagen der Genossenschaft

Die Genossenschaft förderte ihre Mitglieder zum 31.12.2014 durch Bau, Erwerb und Bewirtschaftung von 4.198 Wohnungen, 28 Gewerberäumen und 2.683 Garagen/Stellplätzen in Mannheim und Umgebung. Daneben verwaltete sie 11 Eigentümergeinschaften 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 Spar-einrichtung.

## II. Wirtschaftsbericht

### 1. Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft konnte sich mit einem Wachstum von 1,5% in einem schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld gut behaupten. Für das laufende Jahr rechnen die meisten Experten mit einem weiteren Aufschwung in ähnlicher Größenordnung, begünstigt durch den abgewerteten Euro und den Rohölpreisverfall. Die große Stütze war der private Konsum. Angesichts der historisch niedrigen Zinsen sparen die Deutschen wenig und kaufen mehr. Die Tarifbeschäftigten in Deutschland erhielten durchschnittlich 3,1% mehr Bruttolohn und -gehalt. Die Verbraucherpreise dagegen stiegen im Vergleich zum Vorjahr nur um 0,9%. Der Staat profitierte von der Rekordbeschäftigung im achten Jahr in Folge und von den steigenden Löhnen. Deutschland wies einen ausgeglichenen Staatshaushalt auf. Die Arbeitslosenquote sank nochmals auf 4,7%. Durch Zuwanderung stieg die Zahl der Einwohner Deutschlands geringfügig auf fast 81,1 Millionen. 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 eine Wohnung erhöht. Ein bisher als Gewerbe genutztes Einfamilienhaus wurde ausschließlich zur Wohnnutzung umgebaut. Eine Wohnung wurde geteilt, zwei Nachbarwohnungen verbunden und zwei andere Nachbarwohnungen der Größe nach neu aufgeteilt. In einem Fall wurde ein Zimmer von einer Wohnung für eine neue Zuordnung abgetrennt. Wegen durchgeführter Umbauten wurde in einer Wohnung die Zimmeranzahl reduziert. 50 Wohnungen oder Räume werden freigehalten, um diese mit anderen Wohnungen zusammenlegen zu können (Vorjahr 37).

Im Jahr 2014 wurden 195 Wohnungen neu vergeben (2013: 237), das entspricht 4,65% des gesamten Wohnungsbestands. Die Fluk-

tuationsrate blieb damit auf niedrigem Niveau (2013: 5,64%, 2012: 4,85%). In erster Linie aufgrund laufender oder geplanter Sanierungen nahm die Leerstandsquote von 1,02% auf 1,67% zu. Parallel stiegen damit auch die Erlösschmälerungen im Vergleich zum Vorjahr um 85 T€ auf 1,29% der kalkulierten Nutzungsgebühren.

### 3. Bautätigkeit

Die Genossenschaft investierte 2014 fast ausschließlich in die umfassende Erhaltung und Verbesserung des eigenen Wohnungsbestands. Sie verfolgt dabei seit vielen Jahren das Ziel, einen modernen und zukunftsweisenden Wohnstandard zu erreichen. Dafür setzte sie 13,71 Mio. € ein. Das entspricht einem durchschnittlichen Quadratmeteraufwand auf die gesamte Wohn- und Nutzfläche von 44,31 €. Die damit durchgeführten Baumaßnahmen beinhalten neben den laufenden Instandhaltungsarbeiten in Höhe von 4,24 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.

414 denkmalgeschützte 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 3,03 Mio. € flossen in die Wiederherstellung abgeschriebener nicht mehr nutzbarer Objekte sowie die Schaffung neuen Wohnraums durch Dachgeschossausbauten und Anbauten von Balkonen, den Anbau von Aufzügen sowie den Bau von Fahrradabstellräumen.

### 4. Spareinrichtung

Neben dem Eigenkapital sind die Spareinlagen der Mitglieder die Finanzierungsquelle der Genossenschaft. Unter Berücksichtigung der Zinsgutschriften in Höhe von 342 T€ verringerte sich das Volumen der Spareinlagen um 1,49 Mio. € auf 52,34 Mio. €. Das durchschnittliche Sparguthaben je Konto betrug 6.558 € (Vorjahr 6.570 €). Die liquiden Mittel wurden innerhalb des Einjahresbereichs in Festgeldern und auf Tagesgeldkonten angelegt.

### 5. Ertragslage

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2014 von 635 T€ (2013: 1.358 T€) wird ganz überwiegend von der Hausbewirtschaftung bestimmt. Die geplanten, im Vergleich zum Vorjahr noch höheren In-



standhaltungskosten bei nur leicht gestiegenen Nutzungsgebühren haben sich realisiert und führten zu dem niedrigeren Ergebnis. Die Prognose zu den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung wurde nicht ganz erreicht, in erster Linie, da weniger Betriebskosten abgerechnet wurden.

## 6. Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet und äußerst stabil. Die Bilanzsumme sank, überwiegend durch die Abnahme der liquiden Mittel um 868 T€ auf 126,5 Mio. €. Die langfristige Finanzierung allein der Sachanlagen ist durch Eigenkapital (60,4%) und Spareinlagen / Sparbriefe (39,6%) gedeckt. Die Finanzierung der für das Jahr 2015 geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit (13 Mio. €) und der zu aktivierenden Maßnahmen (2 Mio. €) ist gesichert.

## 7. Finanzielle Leistungsindikatoren

Cashflow nach DVFA/SG	4.477,6 T€
Anteil der Fremdkapitalzinsen an der Grundnutzungsgebühr	1,3 %
Mietenmultiplikator	4,6

## III. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2014 nicht eingetreten.

## IV. Prognosebericht

Im laufenden Jahr erwarten wir weiterhin eine stabile Ertragslage. Wir gehen von Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von 26 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 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 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 28. Januar 2015

Der Vorstand  
Wolfgang Pahl

Wulf Maesch

Aktiva	<u>31.12.2014</u>		<u>31.12.2013</u>
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	<b>9.020,58 €</b>		12.037,47 €
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	<b>89.687.061,25 €</b>		89.326.590,07 €
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	<b>2.479.986,24 €</b>		2.542.809,62 €
3. Grundstücke ohne Bauten	<b>375.716,35 €</b>		375.716,35 €
4. Technische Anlagen	<b>2.312.154,50 €</b>		1.928.582,35 €
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u><b>117.814,86 €</b></u>	<b>94.972.733,20 €</b>	77.996,84 €
III. Finanzanlagen			
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	<b>7.349.302,56 €</b>		8.649.325,83 €
2. Andere Finanzanlagen	<u><b>17.100,00 €</b></u>	<u><b>7.366.402,56 €</b></u>	<u>17.100,00 €</u>
		<b>102.348.156,34 €</b>	102.930.158,53 €
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		<b>6.966.440,11 €</b>	6.101.302,23 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	<b>55.917,29 €</b>		68.754,03 €
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	<b>3.046,89 €</b>		2.482,04 €
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u><b>506.944,08 €</b></u>	<b>565.908,26 €</b>	411.545,46 €
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u><b>16.603.916,60 €</b></u>	<u>17.838.465,56 €</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u><b>126.484.421,31 €</b></u>	<u>127.352.707,85 €</u>

**Passiva****A. EIGENKAPITAL****I. Geschäftsguthaben**

1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	<b>517.904,72 €</b>		633.672,11 €
2. der verbleibenden Mitglieder	<b>14.016.263,75 €</b>		14.150.099,73 €
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<b><u>11.598,90 €</u></b>	<b>14.545.767,37 €</b>	10.350,00 €

**II. Kapitalrücklage**

**162.809,88 €**      156.959,88 €

**III. Ergebnisrücklagen**

1. Gesetzliche Rücklage	<b>10.651.446,81 €</b>		10.586.446,81 €
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 65.000,00 € (140.000,00 €)			

2. Freie Rücklage	<b><u>31.467.052,26 €</u></b>	<b>42.118.499,07 €</b>	31.461.242,26 €
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 5.810,00 € (22.758,58 €)			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (640.000,00 €)			

**IV. Bilanzgewinn**

1. Jahresüberschuss	<b>635.475,10 €</b>		1.357.555,73 €
Einstellungen in gesetzliche Rücklage	<b>65.000,00 €</b>		140.000,00 €
Einstellungen in freie Rücklage	<b>- €</b>	<b><u>570.475,10 €</u></b>	<u>640.000,00 €</u>
		<b>57.397.551,42 €</b>	57.576.326,52 €

**B. RÜCKSTELLUNGEN**

1. Rückstellungen für Pensionen	<b>6.832.351,00 €</b>		6.151.155,00 €
2. Sonstige Rückstellungen	<b><u>614.188,84 €</u></b>	<b>7.446.539,84 €</b>	1.471.051,02 €

**C. VERBINDLICHKEITEN**

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>- €</b>		3.504,07 €
2. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	<b>52.333.230,76 €</b>		53.799.053,17 €
3. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	<b>7.000,00 €</b>		28.218,08 €
4. Erhaltene Anzahlungen	<b>7.982.125,02 €</b>		6.805.110,67 €
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>136.842,30 €</b>		116.974,45 €
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>756.258,85 €</b>		1.060.476,21 €
7. Sonstige Verbindlichkeiten	<b><u>424.873,12 €</u></b>	<b><u>61.640.330,05 €</u></b>	<u>340.838,66 €</u>
davon aus Steuern: 64.382,73 € (77.594,89 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (6.107,32 €)			

**Bilanzsumme**

**126.484.421,31 €**      **127.352.707,85 €**

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	25.950.433,86 €	26.204.464,50 €
b) aus Betreuungstätigkeit	22.776,93 €	22.596,93 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>15.020,16 €</u>	16.594,48 €
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	865.137,88 €	489.886,77 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	45.200,00 €	55.635,00 €
4. Sonstige betriebliche Erträge	145.690,75 €	113.663,41 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>19.046.615,69 €</u>	18.855.889,23 €
6. Rohergebnis	7.997.643,89 €	8.046.951,86 €
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.618.257,21 €	1.522.616,68 €
b) Soziale Abgaben u. Aufwendungen für Altersversorgung	<u>1.191.139,83 €</u>	<u>557.567,59 €</u>
davon für Altersversorgung: 901.056,55 € (287.045,37 €)	2.809.397,04 €	2.080.184,27 €
8. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.004.882,10 €	2.819.995,32 €
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>385.020,54 €</u>	<u>384.566,47 €</u>
10. Betriebsergebnis	1.798.344,21 €	2.762.205,80 €
11. Erträge aus Wertpapieren und anderen Finanzanlagen	466.087,34 €	357.283,88 €
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>151.577,90 €</u>	<u>172.191,92 €</u>
13.	617.665,24 €	529.475,80 €
14. Abschreibungen auf Finanzanlagen	186.443,40 €	295.400,00 €
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>546.843,07 €</u>	<u>573.098,83 €</u>
16.	<u>733.286,47 €</u>	<u>868.498,83 €</u>
17. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.682.722,98 €	2.423.182,77 €
18. Steuern vom Einkommen	247.019,08 €	265.266,77 €
19. Sonstige Steuern	<u>800.228,80 €</u>	<u>800.360,27 €</u>
20. Summe Steuern	1.047.247,88 €	1.065.627,04 €
21. Jahresüberschuss	635.475,10 €	1.357.555,73 €
22. Ergebnisverwendung	<u>65.000,00 €</u>	<u>780.000,00 €</u>
23. Bilanzgewinn	<u><u>570.475,10 €</u></u>	<u><u>577.555,73 €</u></u>



Zwickauer-Weg 1-11

# ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

## A) Allgemeine Angaben

Der vorliegende Jahresabschluss wurde auf der Grundlage der Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des Handelsgesetzbuches sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren 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)	<b>Buchwert am 31. 12. 2014</b>	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE</b>	92.177,54	668,78	21.811,55	62.014,19	9.020,58	3.685,67
<b>SACHANLAGEN</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	158.996.342,52	3.028.631,20	0,00	72.337.912,47	89.687.061,25	2.668.160,02
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.167.732,10	0,00	0,00	5.687.745,86	2.479.986,24	62.823,38
Grundstücke ohne Bauten	375.716,35	0,00	0,00	0,00	375.716,35	0,00
Technische Anlagen	2.176.507,68	623.845,31	0,00	488.198,49	2.312.154,50	240.273,16
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	729.089,31	69.757,89	0,00	681.032,34	117.814,86	29.939,87
	170.445.387,96	3.722.234,40	0,00	79.194.889,16	94.972.733,20	3.001.196,43
<b>FINANZANLAGEN</b>						
Wertpapiere des Anlagevermögens	9.865.005,83	3.461.066,70	5.494.926,57	481.843,40	7.349.302,56	186.443,40
Andere Finanzanlagen	17.100,00	0,00	0,00	0,00	17.100,00	0,00
	9.882.105,83	3.461.066,70	5.494.926,57	481.843,40	7.366.402,56	186.443,40
<b>ANLAGEVERMÖGEN insgesamt</b>	<b>180.419.671,33</b>	<b>7.183.969,88</b>	<b>5.516.738,12</b>	<b>79.738.746,75</b>	<b>102.348.156,34</b>	<b>3.191.325,50</b>

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 31.12.2014

weist eine planmäßige Zuführung zu den Pensionsrückstellungen für das Geschäftsjahr 2014 in Höhe von 1.017.441,13 € aus. Der Ausweis basiert auf folgenden Parametern:

Zinssatz der Deutschen Bundesbank 31.12.2014:	4,58%
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		
	<b>Euro</b>	Euro	Euro	Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>0,00</b>	0,00 (447,48)	0,00	0,00	0,00	GPR
Erhaltene Anzahlungen	<b>7.982.125,02</b>	7.982.125,02 (6.805.110,67)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>136.842,30</b>	136.842,30 (116.974,45)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>756.258,85</b>	181.381,79 (1.060.476,21)	574.877,06	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>424.873,12</b>	375.408,49 (340.838,66)	49.464,63	0,00	0,00	
	<b>9.300.099,29</b>	<b>8.675.757,60</b> <b>(8.323.847,47)</b>	<b>624.341,69</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	GPR

GPR = Grundpfandrecht





Sylter-Weg 14-22 / Waldpforte 17-25

## 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 2.609,11 € entstanden aus Vermietung (Vorjahr 3.056,59 €).

Sonstige Rückstellungen wurden gebildet für:

Unterlassene Instandhaltungen gem. § 249 Abs.1 Nr.1 HGB	440.000,00 €
Prüfungs-, und Beratungskosten	30.000,00 €
Vertreterversammlung, Geschäftsbericht	5.000,00 €
Urlaubsansprüche	16.500,00 €
Berufsgenossenschaft	12.700,00 €
Aufgelaufener Bonus für Spareinlagen	<u>109.988,84 €</u>
	<b><u>614.188,84 €</u></b>

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	39.240.675,54 €
12 Monaten	1.647.952,70 €
24 Monaten	389.605,24 €
36 Monaten	34.175,77 €
48 Monaten	779.724,41 €
Festzinssparen	9.437.234,45 €
Vermögenssparen	239.355,22 €
Aufbausparen	190.246,75 €
Vorsorgesparen	<u>374.260,68 €</u>
	<b><u>52.333.230,76 €</u></b>

Die Sparbriefe haben folgende Restlaufzeiten:

bis 1 Jahr 7.000,00 €

Die Genossenschaft gehört der Selbsthilfeeinrichtung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. an. Das Zahlungsverprechen für diesen Sicherungsfonds beträgt 657.191,85 € (629.693,74 €).

### Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere Ausbuchungen von Verbindlichkeiten 110.794,65 €. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich Zinsaufwendungen in Höhe von 122.219,00 €. Auf Wertpapiere wurden 186.443,40 € abgeschrieben.

### D) Sonstige Angaben

Am Bilanzstichtag bestehen dingliche Absicherungen für Darlehen, die Mitglieder zur Modernisierung ihnen überlassener Genossenschaftshäuser aufgenommen haben in Höhe von 964.392,87 € (Vorjahr: 1.031.491,34 €).

Nicht passiviert sind durch Bürgschaften (3.272,78 €) abgesicherte sowie auf Sparbüchern (14.057,80 €, teilweise ohne Zinsgutschriften bis Ende 2014) angelegte Mietkautionen im Wert von 17.330,58 € (Vorjahr 17.326,28 €).

Ferner bestehen Gewährleistungsbürgschaften 195.254,71 € (Vorjahr: 132.962,71 €) 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:

- <b>Freyaplatz</b> (technischer Vollverschleiß, Dachausbau, umfassende Modernisierung)	361.500 €
- <b>Holzbauer-, Melchiorstraße</b> (Aufzugs-, Balkonanbau)	195.500 €



August-Bebel-Straße 17

- <b>Kolmarer Straße</b> (Dachausbau, Balkonanbau, umfassende Modernisierung)	201.500 €
- <b>Einfamilienhäuser Mannheim-Gartenstadt</b> (technischer Vollverschleiß, Dachausbau, umfassende Modernisierung)	965.000 €
- <b>Waldforte</b> (Balkonanbau)	84.000 €
- <b>August-Bebel-Straße</b>	7.000 €
- <b>Sylterweg</b> (Balkonanbau)	<u>250.000 €</u>
	<b><u>2.064.500 €</u></b>

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	14	8
Technische Abteilung	<u>8</u>	-
	<b><u>22</u></b>	<b><u>8</u></b>

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 01.01.2014	9.441	94.586	4.720.500 €
Zugang	252	3.083	126.000 €
Abgang	<u>370</u>	<u>3.944</u>	<u>185.000 €</u>
<b>Stand 31.12.2014</b>	<b><u>9.323</u></b>	<b><u>93.725</u></b>	<b><u>4.661.500 €</u></b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 133.835,98 € (165.220,91 €) vermindert.

#### **Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:**

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

#### **Mitglieder des Vorstands:**

Wolfgang Pahl .....	nebenamtliches Vorstandsmitglied 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
Holtz, Claudia .....	Rechtsanwältin
Markus Hör .....	Elektromeister
Volker Klaß .....	Geschäftsführer
Michael Meier .....	Vermessungstechniker
Iris Mondorf .....	Diplomsozialpädagogin
Dr. Christian Theis .....	Astrophysiker
Marita Wilhelm.....	Steuerberaterin

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

## E) Weitere Angaben

Mannheim, den 28. Januar 2015

Der Vertreterversammlung wird folgende Gewinnverwendung vorgeschlagen:

Einstellung in die freie Rücklage	5.434,16 €
Dividendenausschüttung (4%)	<u>565.040,94 €</u>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b><u>570.475,10 €</u></b>

## 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 2014 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 20. Februar 2015**

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

gez.

gez.

Vogel  
Wirtschaftsprüfer

Schwärzle  
Wirtschaftsprüfer