

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 2016

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 ihre Mitglieder durch marktübliche Zinsen zu fördern.

Ziel der Gartenstadt-Genossenschaft

Unternehmerisches Ziel ist nicht die Gewinnoptimierung, sondern eine am Wohl der Mitglieder ausgerichtete, auf hoher Qualität beruhende Wohnungsversorgung der Mitglieder als Daseinsvorsorge bis ins hohe Alter. Das heißt, alle von der genossenschaftlichen Gemeinschaft erzielten Leistungen kommen den Mitgliedern zugute. Dabei wird die Gewinnausschüttung an das einzelne Mitglied begrenzt, auch damit die Genossenschaft nicht zum Spekulationsobjekt fremder Investoren wird; ein darüber hinaus eventuell verbleibender bilanzieller Gewinn wird reinvestiert. Das Mitglied erhält im Fall der Kündigung der Mitgliedschaft grundsätzlich nur das von ihm eingezahlte Kapital zurück. Ein erzielter Wertzuwachs (stille Reserven) dient der Zukunftssicherung der Gartenstadt-Genossenschaft und ihrer Aufgaben.

Die Wünsche und Bedürfnisse der Mitglieder werden über die demokratisch gewählte genossenschaftliche Selbstverwaltung erfüllt, die ihren Ausdruck auch im ehrenamtlichen Engagement der Mitglieder findet.

Unternehmensverantwortung

Die mitgliederorientierte, das heißt eigentümerorientierte Unternehmenspolitik wird unter Verantwortung und nach Weisung des Vorstands durch die Genossenschaftsverwaltung umgesetzt. Die Interessen der Mitglieder, des gemeinsamen Unternehmens und der Beschäftigten gilt es in Einklang zu bringen. Zufriedene und motivierte Beschäftigte, die sich mit der Gartenstadt-Genossenschaft identifizieren, sind eine Voraussetzung für Produktivitätssteigerungen, Qualität und Kundenservice. Dies wird unter anderem durch selbstverantwortliche Arbeit, leistungsgerechte Bezahlung, regelmäßige interne und externe Weiterbildung sowie die Sicherheit des Arbeitsplatzes gefördert, die durch eine optimale Geschäftsstellenausstattung und eine leistungsfördernde Organisationsstruktur abgerundet werden.

Liebe Mitglieder,

die Gesellschaft für deutsche Sprache wählte „postfaktisch“ zum Wort des Jahres 2016, was darauf verweisen soll, dass es in diesem Jahr zunehmend um Emotionen anstelle von Fakten ging. Auch das Thema Wohnen wurde in Politik und Gesellschaft zunehmend emotional diskutiert. Diesen Emotionen stellen wir im Folgenden die Fakten unseres Jahresabschlusses 2016 entgegen.

Bericht des Vorstands

Allgemeine Rahmenbedingungen

Seit Menschen Güter tauschen, bilden sich die Preise nach dem Prinzip von Angebot und Nachfrage. Es ist der Urmechanismus ökonomischen Handelns. Von diesem Prinzip haben wir uns im Jahr 2016 dank der Europäischen Zentralbank (EZB) immer weiter entfernt. Die EZB sorgt dafür, dass alle, die danach verlangen, billiges Geld bekommen. Die Zinsen sind dadurch am Boden. Es herrscht Anlagenotstand. Mangels Investment-Alternativen hat die Geldanlage in Immobilien in Deutschland höchsten Stellenwert gewonnen. Im Herbst 2016 hatten die Banken in Deutschland 2,5 Billionen Euro Kredite vergeben, die Hälfte davon floss in die Finanzierung von Wohnungen. So hoch lag der Anteil noch nie. Die Bauwirtschaft profitierte davon wie seit 21 Jahren nicht mehr. Wir halten es für bedenklich, wenn der Immobilienmarkt von Kapital derart überflutet wird.

Der Stadt Mannheim kommt diese Situation wie gerufen. Sie versucht, möglichst schnell die riesigen ehemaligen amerikanischen Militärgelände an Investoren zu verkaufen. Weil dort viele Wohnungen neu entstehen sollen, hebt sie auch ihre Prognose für die Bevölkerungsentwicklung in Mannheim an. Demnach sollen im Jahr 2036 in der Stadt 338.021 Einwohner leben. Kommune und Investoren gehen damit eine gewagte Wette ein. Sie setzen darauf, dass die Zuzugswelle die bisherigen Prognosen für den deutschen Wohnungsmarkt obsolet macht. Bislang erwarten die Fachleute, dass bundesweit die Zahl der Haushalte im Jahr 2025 mit 41,5 Millionen ihren Höhepunkt erreiche und von da an unweigerlich

rückläufig sein werde. Ohne die Zuwanderung aus Kriegsgebieten und der Europäischen Union wäre die Bevölkerung geschrumpft. Nun aber bauen die Investoren, als sei der demografische Wandel außer Kraft gesetzt, und verlassen sich darauf, dass der Flüchtlingsstrom von Dauer ist. Sollten sich die kühnen Zuzugsprognosen als maßlos übertrieben herausstellen, wird die Baubegeisterung schlagartig abkühlen. Immobilienfachleute raten eher zur Vorsicht. So wird die Grundannahme bezweifelt, dass nur der schnelle, massenhafte Neubau von Wohnungen den Nachfrageschub befriedigt. Auch die Stadt Mannheim hat unlängst bestätigt, dass der Wohnungsmarkt in Mannheim nicht angespannt sei. Ein Indiz dafür ist auch, dass die bundesweit eingeführte Mietpreisbremse in Mannheim nicht gilt.

Nachdem die städtische Müllabfuhr ihre Gebühren bereits zum 1. Januar 2016 um durchschnittlich 6,4 Prozent angehoben hatte, hat sie nun zum Ende des Jahres mit den Leichtverpackungen des dualen Systems einen neuen lukrativen Geschäftszweig entdeckt. Berechtigte Kritik an den bisherigen gelben Säcken, die leicht durch ein reißfesteres Material der Säcke hätte geklärt werden können, nutzte die Stadt mit der Einführung einer neuen Wertstofftonne. Nun muss sich der bisherige private Entsorger die Abfallentsorgung mit der Stadt teilen. Für die Mannheimer Bevölkerung und damit auch unsere Mitglieder bedeutet die Einführung dieser gelben Tonne viel Ärger und zusätzliche Kosten. Im Gegensatz zu anderen Mülltonnen wird die neue Tonne nicht in jedem Fall vom Müllplatz geholt und zurückgestellt. Das dürfen jetzt die Bewohner tun. Obwohl die gelben Säcke bisher kostenfrei alle zwei Wochen abgeholt wurden, wird die neue Tonne nur im Vier-Wochen-Rhythmus geleert. Die dafür notwendige doppelte Platzmenge ist oft gar nicht vorhanden. Im Ergebnis zahlen die Bewohner nun an das duale System

über das Kaufprodukt und zusätzlich einen Aufpreis für die bisher übliche Zweiwochenleerung. Der Genossenschaft entstehen darüber hinaus voraussichtlich Kosten in Höhe von 350.000 Euro für die Erweiterung der Müllplätze. Der Anblick der neuen Plastikkästen ist sicher keine Augenweide. Beunruhigten Mannheimern, die sorgenvoll auf die drohenden Geruchsbelästigungen in den Sommermonaten blicken, empfiehlt die zuständige Bürgermeisterin: „Bewusst einkaufen und Verpackungsmüll einsparen.“ Für die Zukunft mag es vielleicht helfen, dass aktuell das Bundeskartellamt die Abfallbranche auf Wettbewerbshindernisse durchleuchtet.

Der Bundesgesetzgeber hat 2016 die HGB-Regelungen zu den Pensionsverpflichtungen entschärft. Der Zeitraum für die Durchschnittsbildung des Rechnungszinses wurde von 7 auf 10 Jahre ausgedehnt. Die in den letzten Jahren durch die künstlich niedrigen Zinsen stark angestiegenen Zuführungen zu den Rückstellungen für diese Verpflichtungen konnten dadurch 2016 stark gesenkt werden. Der Unterschiedsbetrag zwischen den Bewertungen machte für die Genossenschaft 771.676 Euro aus, die den Aufwand weniger belasten.

Zum Ende des Geschäftsjahres führte die Stadt Mannheim überraschend einen systematisch völlig neuen Mietspiegel auf Basis der Regressionsmethodik ein. Die Erstellung soll von einem Gesprächskreis begleitet worden sein, dem Vertreter der Interessenverbände der Mieter und Vermieter sowie der Wohnungswirtschaft angehören. Wer außer Mieterverein, Haus und Grund sowie GBG, der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Mannheim, an diesem Kreis teilnahm, entzieht sich leider unserer Kenntnis. Im Gegensatz zu dem bisherigen einfachen und transparenten Tabellenmodell, wird der neue Wohnwertkriterienkatalog mit Zu- und Abschlägen sicher erheblich streitanfälliger sein. Für uns ist zum Beispiel nicht nachvollziehbar, warum zukünftig der Bewohner eines Hinterhauses in der Dammstraße 7 Prozent mehr Nutzungsgebühr zahlen soll, als der Bewohner des Vorderhauses. In jedem Fall steigt der Arbeitsaufwand für die Ermittlung der individuellen Kriterien zu jeder einzelnen Wohnung.

Bei diesen Rahmenbedingungen verfolgen wir weiter das Ziel, die Wohnungen der Genossenschaft möglichst umfassend instand zu halten und zu modernisieren.

Bautätigkeit

Unser Motto für die Bautätigkeit lautet: Wir bauen im Bestand.

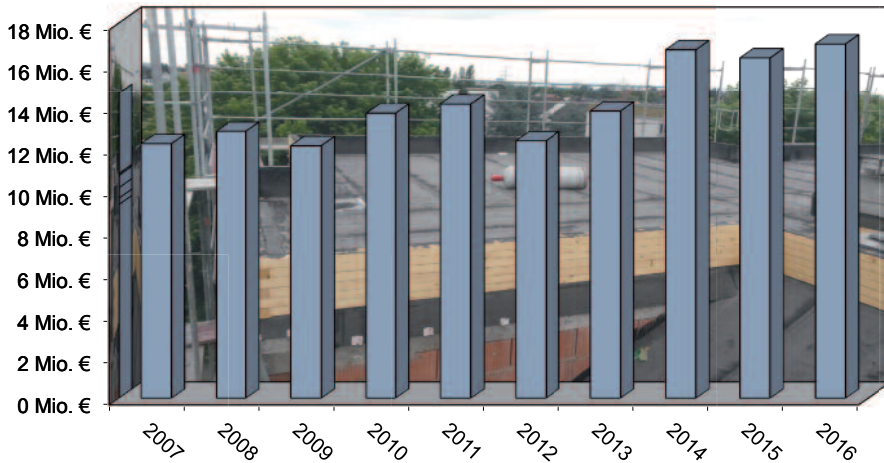
Neubau ist für uns nur zweite Wahl. Neubauwohnungen werden durch die Bauvorschriften immer teurer. Darum ist Neubau entgegen verbreiteter Mythen nicht sozial. Auch Umbauen schafft neuen zukunftsweisenden Wohnraum zu bezahlbareren Preisen. Umbau ist eine Daueraufgabe, die energieeffizient und umweltfreundlich ist. Wir warten nicht, bis der Lebenszyklus einer Immobilie abgelaufen ist, sondern investieren regelmäßig. Um die Wohnungen und die Wünsche der Bewohner kreativ aufeinander abzustimmen, legen wir kleine Wohnungen zusammen und brechen Türen durch Wände. Unsere Wohnungen wachsen mit den Ansprüchen. Wir arbeiten die Stärken der Häuser heraus und korrigieren die Schwächen. Neue Wärmedämmfassaden sparen nicht nur Energie, sondern auch Geld der Bewohner, die die Wohnung weniger heizen müssen. In einer ganzheitlichen Ökobilanz schneidet die Sanierung von Altbauten meist besser ab als ein Neubau, weil es nichts zubaut und weil die „graue Energie“ gerettet wird, die in den alten Mauern steckt. Passivhäuser sind nicht per se ökologisch, wie es allgemein behauptet wird. Die Baustoffe für den Neubau werden abgebaut oder hergestellt, dann zur Baustelle transportiert und dort verbaut. All die dafür erforderliche Energie ist in Form der Steine und Materialien im Haus gespeichert.

Im Geschäftsjahr 2016 haben wir 143 freigewordene Wohnungen mit einem Aufwand von ca. 8,2 Mio. Euro umfassend saniert. Das entspricht einem durchschnittlichen Kostenaufwand je Wohnung von 57.452 Euro. Im Vorjahr waren es noch 121 Wohnungssanierungen für 6,4 Mio. Euro.

Daneben wurden 1,8 Mio. Euro in die technische Revitalisierung von acht freigewordenen denkmalgeschützten Einfamilienhäusern in der Gartenstadtsiedlung investiert.

Im Merianweg 10 und 12 in Ladenburg aus dem Baujahr 1970 mit 22 Wohnungen haben wir jeweils den nachträglichen Einbau eines Aufzugs mit einem Kostenvolumen von insgesamt 367 Tausend Euro realisiert. Dadurch mussten die dafür leer gehaltenen sechs mittleren Wohnungen aufgelöst werden.

Entwicklung der Modernisierungs- und Instandhaltungskosten



Die Anwesen Am Kuhbuckel 11-17 und 19-23 in Mannheim-Käfertal aus dem Baujahr 1966 mit insgesamt 25 Wohnungen wurden mit einem Wärmdämmverbundsystem, einem gedämmten Dach, neuen Balkongeländern und -böden und neuen Vordächern versehen. Die Kosten beliefen sich auf 507 Tausend Euro.

Das Genossenschaftshaus Sylter Weg 6-10 in der Gartenstadt aus dem Baujahr 1956 mit 30 Wohnungen erhielt für 765 Tausend Euro eine umfassende Aufwertung. Neben einer neuen wärmegeprägten Außenhülle und Heizanlage wurden das Dach erneuert und neue Fenster eingebaut. Die Wohnungen erhielten erstmals auch großzügige Balkone.

Das trotz verändertem Wiederaufbau im Jahr 1951 unter Denkmalschutz stehende Mehrfamilienhaus August-Bebel-Straße 18 mit sechs Wohnungen wurde für 337 Tausend Euro umfassend an Fassade und Dach gedämmt. Die Fenster und Fensterläden sowie die Eingangstür wurden erneuert. Im laufenden Jahr werden bisher nicht vorhandene neue Balkone angebracht.

Die im Berichtsjahr mit 1,1 Mio. Euro sehr kostenintensive Strang- und Bädersanierung in dem 14-stöckigen Hochhaus Brandenburger Str. 42 aus dem Baujahr 1969 mit insgesamt 66 Wohnungen konnte reibungslos im zweiten Bauabschnitt fortgesetzt werden. Dort wurden die Warmwasser- und Kalt-

wasserleitungen, Abwasserleitungen und Heizungsleitungen sowie die Elektroleitungen neu installiert. Es entstanden neue Bäder einschließlich der Lüftungsanlage.

Im Gebäudekomplex Speckweg 194-196 / Im Probstgewann 4-6 in Käfertal aus dem Baujahr 1981 mit 36 Wohnungen wurde das Dach aufwendig einschließlich verstärkter Wärmedämmung und Verlegung der Regenentwässerung nach außen mit einem Aufwand von 315 Tausend Euro saniert.

Im Wohngebiet Herzogenried aus dem Baujahr 1975 wurde Am Sonnengarten 2 (43 Wohnungen) ebenfalls das Dach saniert und mit Wärmedämmung versehen sowie Am Steingarten 7 (29 Wohnungen) die Aufzugsmodernisierung fortgesetzt. Für diese Baumaßnahmen entstand ein Aufwand von 190 Tausend Euro.

Alle Baukosten zusammen betragen 17 Mio. Euro (Vorjahr 16,4 Mio. Euro). Das ist eine neue Rekordsumme. Noch nie hatte die Genossenschaft mehr für Wohnwertverbesserungen in die Genossenschaftswohnungen investiert. Es stellt eine eindrucksvolle Bestätigung unserer strategischen Ausrichtung dar.

Zusätzliche Neubautätigkeit spielt in der Genossenschaft schon seit Jahren keine nennenswerte Rolle mehr. Die Genossenschaft besitzt allerdings in Seckenheim-Südwest ein unbebautes Grundstück mit 3.699 Quadratmeter, das wir noch entwickeln werden.

Wohnungsbewirtschaftung

Die Gartenstadt-Genossenschaft bewirtschaftete im Geschäftsjahr 4.199 Wohnungen und 27 Gewerbeeinheiten in 477 Mehrfamilienhäusern und 633 Einfamilienhäusern. Die aufgezeigten hohen Investitionen fließen ausschließlich in die bestehenden Wohnungen. Allein die gesamte Wohnfläche nahm um 101 Quadratmeter auf 309.777 Quadratmeter zu.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 72,92 Quadratmeter.

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

53 unserer Mehrfamilienhäuser sind mit einem Aufzug ausgestattet. Das ist immerhin ein Anteil von 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	302	7,19
Zweizimmerwohnungen	36 – 110	1.786	42,53
Dreizimmerwohnungen	53 – 150	1.403	33,41
Vierzimmerwohnungen	67 – 169	504	12,00
Fünfstimmwohnungen und größer	76 – 162	204	4,87
gesamt		4.199	100,00

Im Berichtsjahr vergab der Vorstand 262 frei gewordene Wohnungen neu (Vorjahr 250). Bei 50 Wohnungen wechselten die Mitglieder von der bisherigen in eine bedarfsgerechtere Genossenschaftswohnung. Über das gesamte Jahr betrachtet, standen aber auch 229 Wohnungen sowie 1 Gewerbeeinheit vorübergehend leer (Vorjahr 200 Wohnungen, 1 Gewerbe). Ganz überwiegend ergaben sich Verzögerungen beim Neubezug durch umfassende Modernisierungsarbeiten in den Wohnungen bzw. Gewerbeobjekten. Der Genossenschaft entstanden dadurch Erlösschmälerungen von 349 Tausend Euro (Vorjahr 333 Tausend Euro).

In drei Fällen war die Genossenschaft gezwungen, das Nutzungsverhältnis fristlos zu kündigen. Insgesamt belaufen sich noch bestehende Forderungen gegenüber Wohnungsnutzern auf 98 Tausend Euro (Vorjahr 59 Tausend Euro), wobei 67 Tausend Euro schon beendete Nutzungsverhältnisse betreffen. Aufgrund von Zahlungsausständen von Mitgliedern wurden 527 Mahnungen (Vorjahr 515) verschickt.

In der Graphik (S. 7, oben) haben wir die Verwendung der von den wohnenden Mitgliedern erzielten Erträge aus den Nutzungsgebühren veranschaulicht.

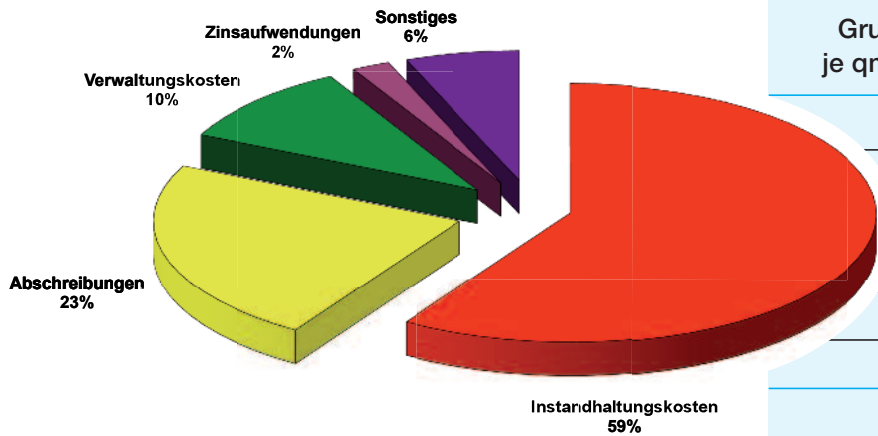
59 Prozent haben wir unmittelbar für den Instandhaltungsaufwand verwendet. Die aktivierten Modernisierungsmaßnahmen werden indirekt über die Abschreibungen mit 23 Prozent der Nutzungsgebühren finanziert. Insgesamt fließen damit 82 Prozent der Erträge zurück in die Wohnungen.

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

	2016		2015		Veränderungen T€
	T€	v.H.	T€	v.H.	
Erträge					
- Nutzungsgebühren	21.344	74,0	20.591	74,6	753
- Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten	7.453	25,8	6.994	25,3	459
- Andere aktivierte Eigenleistungen	54	0,2	35	0,1	19
- Sonstiges	3	0,0	4	0,0	- 1
	28.854	100	27.624	100	1.230
Aufwendungen					
- Betriebs- und Heizkosten	7.855	27,2	7.496	27,1	359
- Instandhaltungskosten	12.718	44,1	13.739	49,7	- 1.021
- Abschreibungen auf Wohnbauten	4.833	16,7	2.658	9,6	2.175
- Abschreibungen auf Mietforderungen	8	0,0	22	0,1	- 14
- Löhne für Hausmeister	26	0,1	25	0,1	1
- Zinsen für Spareinlagen, Sparbriefe (anteilig)	156	0,5	207	0,7	- 51
- Sonstiges	82	0,3	109	0,4	- 27
	25.678	88,9	24.256	87,7	1.422
	3.176	11,1	3.368	12,3	- 192

Wegen der sehr aufwendigen denkmalgerechten Sanierung von acht Einfamilienhäusern in der Gartenstadt waren neben den üblichen linearen Abschreibungen Sonderabschreibungen in Höhe von 2 Mio. Euro erforderlich. Bei Einzelbetrachtung dieser Anwesen lag der Wiederbeschaffungswert über dem Ertragswert. Mit den aktuellen Nutzungsgebühren bei diesen Häusern kann kein ausreichender Ertrag erwirtschaftet werden, der in einem Zeitraum von 10 Jahren zu einer Angleichung des Ertragswerts an den Buchwert führt.

**Verwendung der Nutzungsgebühren 2016
(ohne Betriebskostenvorauszahlung)**



Die Gesamtinvestitionen in Instandhaltung und Modernisierung wurden in der Genossenschaft weiterhin bewusst nicht über eine gesetzlich mögliche und durchaus bei anderen Wohnungsunternehmen übliche, direkte Erhöhung auf die begünstigten Nutzer umgelegt. Diese Kosten wurden vielmehr im Sinne der genossenschaftlichen Solidarität von allen Mitgliedern gemeinsam geschultert. Der einzelne Wohnungsnutzer profitiert so von einem sich erhöhenden Qualitäts- und Ausstattungsstandard, ohne aber dramatische Erhöhungen der Nutzungsgebühren befürchten zu müssen. Dem entspricht, dass die Wohnungsnutzer in der Modernisierungszeit keine Minderungen vornehmen.

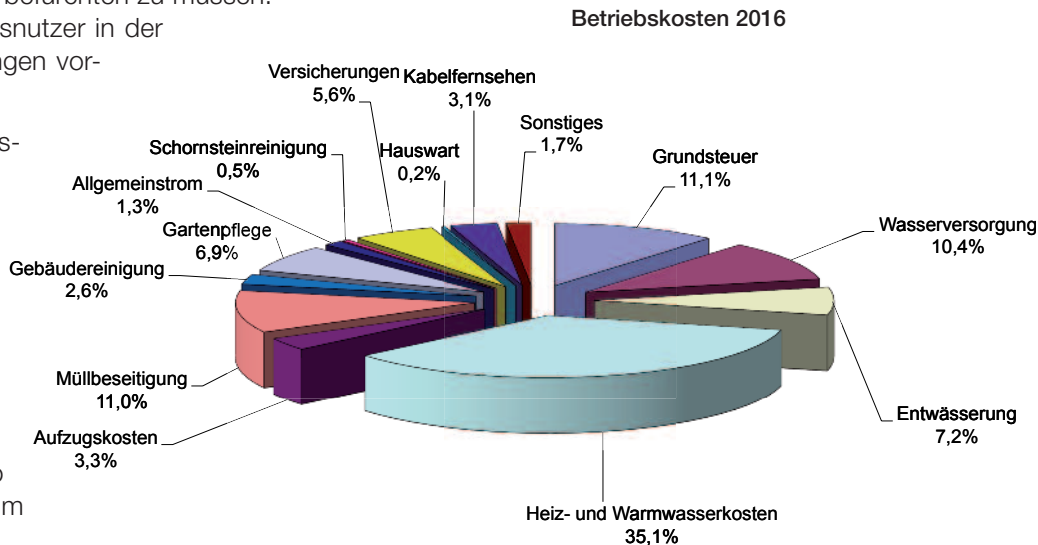
Trotz des sehr hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwands und entsprechendem Ausstattungsniveau blieb deshalb die durchschnittliche Nutzungsgebühr von 5,54 Euro pro Quadratmeter im Berichtsjahr (Vorjahr 5,34 Euro) immer noch mehr als 20 Prozent unter der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete des Mannheimer Mietspiegels von 7,05 Euro pro Quadratmeter. 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 31.12.2016 Wohnungen	v. H.
bis 4,00 €	559	13,31
von 4,01 € bis 5,00 €	322	7,67
von 5,01 € bis 6,00 €	2.000	47,63
von 6,01 € bis 7,00 €	1.026	24,43
von 7,01 € bis 8,00 €	241	5,74
von 8,01 € bis 12,00 €	51	1,22
Gesamt	4.199	100,00

Neben der Grundnutzungsgebühr hatte die Genossenschaft auch über die Betriebskosten als Treuhänder für die Wohnungsnutzer abzurechnen. Diese betragen im Abrechnungsjahr 2016 durchschnittlich 2,49 Euro pro Quadratmeter im Monat (Vorjahr 2,36 Euro). Das sind 31 Prozent der gesamten monatlichen Nutzungsgebühr der Mitglieder.

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



Spareinrichtung

Als Folge der Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank gibt es für Geldanlagen keine Zinsen mehr. Wir bieten unseren Mitgliedern dennoch über dem Markt liegende Zinsen. Im Geschäftsjahr 2016 förderte die Genossenschaft ihre Mitglieder immerhin mit Zinsgutschriften über 174 Tausend Euro. Das Volumen der Spareinlagen nahm trotz Einrechnung der Zinsen um zwei Prozent ab.

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	Spareinlagen T€	Sparbriefe T€	Summe T€
Stand 01.01.2016	52.612	10	52.622
Zugänge durch - Einlagen einschl. Umbuchungen	5.347	0	5.347
- Zinsgutschriften	<u>174</u>	<u>0</u>	<u>174</u>
	58.133	10	58.143
Rückzahlungen einschl. Umbuchungen	<u>- 6.311</u>	<u>0</u>	<u>- 6.311</u>
Stand 31.12.2016	<u>51.822</u>	<u>10</u>	<u>51.832</u>

Die Sparer hatten ihre Gelder zum 31. Dezember 2016 wie folgt angelegt:

Kontenstand	Konten Anzahl	Anlagenbetrag
bis 2.500 €	5.353	2.920 T€
bis 5.000 €	603	2.093 T€
bis 10.000 €	683	4.807 T€
bis 50.000 €	1.004	20.540 T€
bis 100.000 €	165	11.018 T€
über 100.000 €	75	10.454 T€
	7.883	51.832 T€

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-Sicherungs-einrichtung. Ausschließlicher Zweck der Selbsthilfe-einrichtung 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.



Ladenburg,
Merianweg 12,
Aufzugsanlage

Wirtschaftliche Lage

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

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderungen T€
	T€	v.H.	T€	v.H.	
Sach- und Finanzanlagevermögen	101.034	79,8	102.801	80,9	- 1.767
Noch abzurechnende Betriebskosten	6.670	5,3	6.840	5,5	-170
Forderungen	535	0,4	489	0,5	46
Flüssige Mittel	<u>18.360</u>	<u>14,5</u>	<u>16.863</u>	<u>13,1</u>	<u>1.497</u>
	<u>126.599</u>	<u>100,0</u>	<u>126.993</u>	<u>100,0</u>	- 394
Rückstellungen	7.537		7.800		- 263
Erhaltene Anzahlungen	7.457		7.822		- 365
Spareinlagen, Sparbriefe	51.832		52.622		- 790
Übrige Verbindlichkeiten	<u>1.938</u>		<u>1.667</u>		<u>271</u>
	<u>68.764</u>		<u>69.911</u>		- 1.147
Reinvermögen	<u>57.835</u>		<u>57.082</u>		<u>753</u>
und zwar:					
Geschäftsguthaben	14.532		14.511		21
Rücklagen	42.713		42.324		389
Bilanzgewinn	<u>590</u>		<u>247</u>		<u>343</u>
	<u>57.835</u>	<u>45,7</u>	<u>57.082</u>	<u>45,4</u>	<u>753</u>

Trotz gestiegener flüssiger Mittel verringerte sich die Bilanzsumme um 394 Tausend Euro hauptsächlich aufgrund planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen im Anlagevermögen von 5,5 Mio. Euro.

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

	31.12.2016		31.12.2015	
	T€	v.H.	T€	v.H.
Eigenkapital	57.836	60,7	57.082	60,4
Spareinlagen, Sparbriefe	<u>37.464</u>	<u>39,3</u>	<u>37.464</u>	<u>39,6</u>
	<u>95.300</u>	<u>100,0</u>	<u>94.546</u>	<u>100,0</u>



Mannheim-Käfertal, Speckweg 194-196/ Im Probstgewann 4-6

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 2017 aufgestellt:

	2016 T€	2015 T€	Veränderungen T€	2017 Planzahlen T€
Betriebsbereiche				
Hausbewirtschaftung	3.176	3.368	- 192	3.715
Betreuungstätigkeit	23	23	0	20
Kapitalwirtschaft	<u>324</u>	<u>221</u>	<u>103</u>	<u>285</u>
	3.523	3.612	- 89	4.020
Verwaltungskosten	<u>- 2.136</u>	<u>- 2.475</u>	<u>339</u>	<u>- 3.000</u>
	1.387	1.137	250	1.020
Sonstige Geschäftstätigkeit	- 199	- 776	577	- 200
Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>- 253</u>	<u>- 84</u>	<u>- 169</u>	<u>- 240</u>
Jahresüberschuss	935	277	658	580
Einstellung Rücklagen	<u>- 345</u>	<u>- 30</u>	<u>- 315</u>	<u>0</u>
Bilanzgewinn	<u>590</u>	<u>247</u>	<u>343</u>	<u>580</u>

Der Bilanzgewinn wurde zugunsten der hohen Investitionen in den Wohnungsbestand vernachlässigt. Dennoch kann für dieses Geschäftsjahr wieder ein Gewinnanteil für jedes Mitglied in der laut Satzung höchst zulässigen Höhe von 4 Prozent der Geschäftsguthaben ausgeschüttet werden.

Mitglieder

Die Anzahl der Mitglieder verringerte sich zum Ende des Berichtsjahres um 65 auf 9.219 Mitglieder (Vorjahr 9.284). Die Genossenschaftsanteile verringerten sich ebenfalls um 163 auf 93.584 (Vorjahr 93.747). Der Vorstand nahm 311 neue Mitglieder auf (Vorjahr 299).

Den 160 verstorbenen Mitgliedern werden wir ein ehrendes Gedenken bewahren.

180 Mitgliedschaften endeten durch Kündigung, 14 durch Übertragung und 22 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:

Urslua Bartz, Klaus Berger, Joachim Blei,
Gisela Boch, Ullrich Borchers, Heinz Erdel,
Hildegard Frey, Anton Gernert, Eberhard Güth,
Horst Hamm, Dieter Hecker, Toni Heinig,
Manfred Henn, Heike Herberger, Ingeborg Hörcher,
Karl-Heinz Ignor, Roland Kirsch, Peter Korn,
Artur Kramer, Heinz Linder, Renate Maier,
Werner Marx, Richard Mitsch, Dieter Nord,
Manfred Oestringer, Sigrid Oleniczak, Heinz Pfau,
Helmut Radlinger, Norbert Röhlig, Heinz Schäfer,
Jakob Schels, Karl Schoch, Hans-Peter Schwöbel,
Irmgard Seidler, Gisela Stichmann-Weißapfel,
Reiner Thomas, Hermann Veith, Helga von Melzl,
Brigitte Weinmann, Wolfgang Witt, Claudia Wolz.



Mitgliederehrung 2016

Hilfe zur Selbsthilfe bietet der Selbsthilfe Gartenstadt e.V. Der 2006 von Mitgliedern der Gartenstadt-Genossenschaft gegründete Verein hat sich zum Ziel gesetzt, die Jugend- und Altenhilfe zu fördern sowie bedürftige Personen zu unterstützen, damit diese möglichst lebenslang eigenständig den Haushalt in der bezogenen Genossenschaftswohnung führen können. Mit Stand vom 31.12.2016 engagieren sich für dieses Ziel 138 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 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.

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 unverändert aus 30 Mitarbeitern. Davon waren 24 Mitarbeiter in Vollzeit und 6 Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt. Während eine Mitarbeiterin altersbedingt ausgeschieden ist, wurde eine Mitarbeiterin neu eingestellt und eine Auszubildende in eine Festanstellung übernommen.

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

Vertreterversammlung

Die ordentliche Vertreterversammlung am 23. Juni 2016 genehmigte den Jahresabschluss 2015, den Vorschlag zur Gewinnverwendung und beschloss eine 1,5-prozentige Gewinnausschüttung für die Mitglieder. Die Aufsichtsräte Volker Kläß, Michael Meier, Iris Mondorf und Marita Wilhelm wurden in ihren Ämtern bestätigt. 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 27. Januar 2017

Der Vorstand

gez. Wolfgang Pahl

gez. Wulf Maesch



Bericht des Aufsichtsrats

Im Berichtsjahr 2016 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben erfüllt. Der Vorstand wurde von ihm überwacht und beratend begleitet. In vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurde regelmäßig und umfassend über die Geschäftsentwicklung, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, die Planungen sowie über besondere Ereignisse informiert. Der Aufsichtsrat hat die in seinen Zuständigkeitsbereich fallenden Beschlüsse geprüft, mit dem Vorstand erörtert und satzungsgemäß gefasst.

Der gebildete Prüfungs- und Bau- und Wohnungsausschuss unterstützte maßgeblich die Arbeit des Aufsichtsrats. Dabei befassten sich die Kommissionen unter anderem mit der Prüfung des Jahresabschluss zum 31.12.2016 und dem Lagebericht 2016, der Ausschreibung und Auftragsvergabe bei Großprojekten sowie der Sanierung der Einfamilienhäuser in der Gartenstadt. Es haben sich jeweils keine Beanstandungen ergeben.

Sowohl der Lagebericht 2016 als auch der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 erfüllen nach den Feststellungen des Aufsichtsrats die gesetzlichen und satzungsgemäßen Erfordernisse. Darüber hinaus wird ein den tatsächlichen Verhältnissen der Genossenschaft entsprechendes Bild vermittelt.

Über den Verlauf und das Ergebnis der gesetzlichen Jahresabschlussprüfung, die in der Zeit vom 30. Januar bis zum 17. Februar 2017 stattgefunden hat, ließ sich der Aufsichtsrat durch die vom Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V. beauftragten Prüfer während der Durchführung der Prüfung sowie in einer gemeinsamen Abschlussbesprechung am 09. März 2017 mündlich berichten. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Der Vertreterversammlung wird empfohlen, den Jahresabschluss und die vom Vorstand vorgeschlagene Gewinnverwendung satzungsgemäß zu beschließen.

Für die geleistete Arbeit und den bemerkenswerten Erfolg dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gartenstadt-Genossenschaft. Ebenso spricht der Aufsichtsrat allen Vertreterinnen und Vertretern für ihr ehrenamtliches Engagement sowie für die vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit Dank aus.

Der Dank gilt auch den Kolleginnen und Kollegen im Aufsichtsrat für ihr stetiges Engagement und die stets gute, konstruktive und von Vertrauen geprägte Zusammenarbeit.

Mannheim, den 09. März 2017

**Der Vorsitzende des Aufsichtsrats
gez. Bernd Aust**

Lagebericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2016

I. Grundlagen der Genossenschaft

Die Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG mit Sitz in K 2, 12-13, 68159 Mannheim, fördert ihre Mitglieder durch Bau, Erwerb und Bewirtschaftung von Wohnraum. Zum 31.12.2016 waren 4.199 Wohnungen, 27 Gewerberäumen und 2.695 Garagen/ Stellplätzen in Mannheim und Umgebung im Bestand. 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 führte sie Teile der Nebenkostenabrechnung durch. Zur Unterstützung ihrer Aufgaben betreibt sie eine Spareinrichtung.

II. Wirtschaftsbericht

1. Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft konnte sich trotz internationaler und europäischer Krisen wie den Brexit-Schock nochmals mit einem Wachstum von 1,9 % steigern. Für das laufende Jahr rechnen die meisten Experten weiterhin mit einem Aufschwung in ähnlicher Größenordnung. Die Kauflust der Verbraucher und die Ausgaben des Staates, auch für die Unterbringung Hunderttausender Flüchtlinge, waren maßgeblich dafür verantwortlich. Die Bauinvestitionen stiegen um 3,1 %, also deutlich stärker als im Vorjahr. Der Wohnungsbau entwickelte sich weiterhin deutlich überdurchschnittlich und stieg um 4,3 %. Sparen wird kaum noch belohnt. Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 2,0 % höher als ein Jahr zuvor. Die Verbraucherpreise dagegen stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 0,5 %. Der Staat profitierte von der Rekordbeschäftigung und von den steigenden Löhnen. Deutschland konnte wiederum einen Überschuss erwirtschaften. Durch die anhaltende Flüchtlingswelle stieg die Zahl der Einwohner Deutschlands auch im Jahr 2016 weiterhin an. Wie sich die Zuwan-

derung aus dem Ausland langfristig auf die Mannheimer Bevölkerung auswirkt, ist nicht sicher vorherzusagen, zumal die Stadtverwaltung und der Zensus weiter von unterschiedlichen Zahlen ausgehen. Wir gehen aufgrund des stärkeren Geburtendefizits weiter von einem langfristigen Trend zum Bevölkerungsrückgang aus, der lediglich durch die Zuwanderungskomponente verlangsamt werden kann. Der Wohnungsmarkt in Mannheim bleibt entspannt.

2. Geschäftsverlauf

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der eigene Bestand von 4.200 um eine Wohnung auf 4.199 verringert. Im Jahr 2016 wurden 262 Wohnungen (Vorjahr 250) neu vergeben, das entspricht 6,24 % (Vorjahr 5,95 %) des gesamten Wohnungsbestands. Die Fluktuationsrate blieb damit weiterhin auf einem relativ niedrigen Niveau.

Bautätigkeit

Die Genossenschaft investierte 2016 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 12.718,4 T€ beispielsweise für Aufzugs- und Leitungserneuerungen mit kompletter Badsanierung sowie Einzelmodernisierungen von frei werdenden Wohnungen ein. Dementsprechend betragen die Instandhaltungskosten je Quadratmeterwohnfläche 41,06 €.

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

Sofern diese Einfamilienhäuser technisch nicht mehr nutzbar sind, wurden diese von der Genossenschaft mit Neubaucharakter kostenintensiv umfassend saniert. Dafür und für die Schaffung neuen Wohnraums durch den Anbau von Balkonen, den An- und Einbau von Aufzügen, Wärmedämmmaßnahmen sowie den Bau von Fahrradabstellräumen wurden Kosten in Höhe von 4.350,1 T€ aktiviert.

Spareinrichtung

Neben dem Eigenkapital sind die Spareineinlagen der Mitglieder die Finanzierungsquelle der Genossenschaft. Unter Berücksichtigung der Zinsgutschriften in Höhe von 174,2 T€ verringerte sich das Volumen der Spareinlagen um 789,5 T€ auf 51.822,2 T€. Das durchschnittliche Sparguthaben je Konto betrug 6.573,92 € (Vorjahr 6.613,67 €). Die Namensschuldverschreibungen betragen unverändert zum Vorjahr 10,0 T€. Die liquiden Mittel wurden innerhalb des Einjahresbereichs in Festgeldern und auf Tagesgeldkonten angelegt.

Der Vorstand der Gartenstadt-Genossenschaft beurteilt die Geschäftsentwicklung positiv, weil sich die Qualität des Wohnungsbestandes weiter verbessert hat.

3. Lage

Ertragslage

Der Jahresabschluss weist zum 31.12.2016 einen Jahresüberschuss von 934,6 T€ aus und wird nach wie vor hauptsächlich durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung bestimmt. Die positive Veränderung gegenüber dem Vorjahr um 657,4 T€ ergibt sich im Wesentlichen aus moderat gestiegenen Nutzungsgebühren und verringerten Instandhaltungskosten.

Die Ertragslage ist geordnet und entspricht den Erwartungen.

Finanzlage

Die finanziellen Verhältnisse der Gartenstadt-Genossenschaft sind geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gesichert. Wie in den Vorjahren sind die wertverbessernden Maßnahmen und weitere Investitionen durch Eigenkapital und Spareinlagen/Sparbriefe gedeckt.

Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 5.873,7 T€ konnte die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit von 3.256,2 T€ und aus der Finanzierungstätigkeit von 1.120,2 T€ decken und führte darüber hinaus zu einer Erhöhung des Finanzmittelfonds um 1.497,3 T€ auf 18.360,5 T€ zum 31.12.2016.

Vermögenslage

Das Gesamtvermögen hat sich im Berichtsjahr insgesamt um 393,0 T€ auf 126.600,0 T€ verringert.

Mit 79,8 % (Vorjahr 81,0 %) stellt das Anlagevermögen den größten Teil des Vermögens der Genossenschaft dar und beträgt zum 31.12.2016 101.034,3 T€. Insgesamt wurden 4.704,6 T€ (Vorjahr 6.788,3 T€) aktiviert. Dem stehen planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen von 5.471,0 T€ (Vorjahr 3.335,7 T€) gegenüber.

Das Umlaufvermögen hat sich insbesondere aufgrund gesunkener unfertiger Leistungen (-170,7 T€) und gestiegener liquider Mittel (1.497,3 T€) auf 25.565,0 T€ erhöht.

Durch den Jahresüberschuss von 934,6 T€ sowie die veränderte Bilanzsumme ist die Eigenkapitalquote um 0,8 % auf 45,7 % (Vorjahr 44,9 %) angestiegen.

Die Vermögenslage ist geordnet.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gartenstadt-Genossenschaft ist unverändert geordnet und stabil. Nennenswerte Veränderungen sind in absehbarer Zeit nicht zu erwarten. Einflussfaktoren, die sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in wesentlichem Umfang negativ auswirken könnten, sind nicht zu erkennen.

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Kennzahl	Berechnung	2016	2015
Leerstandsquote	$\frac{\text{Leerstand Mieteinheiten 31.12.}}{\text{Anzahl Mieteinheiten 31.12.}}$	2,2 %	1,8 %
Investitionen im Bestand	$\frac{\text{Instandhaltungskosten + aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-/Nutzfläche}}$	55,10 €/m ²	52,80 €/m ²
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	45,7 %	44,9 %
Durchschnittliche Nutzungsgebühr	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-/ Nutzfläche} \times 12}$	5,54 €/m ²	5,34 €/m ²
Durchschnittsverzinsung der Spareinrichtung	$\frac{\text{Zinsaufwand Spareinlagen}}{\text{Bestand an Spareinlagen}}$	0,3 %	0,5 %

III. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

1. Prognosebericht

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwarten wir im laufenden Jahr weiterhin eine stabile Ertragslage. Wir gehen von Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von 29.700,0 T€ aus. Unverändert setzen wir die bewährte Geschäftsstrategie der kontinuierlichen Verbesserung des Wohnungsbestands fort. Als Instandhaltungsaufwand sind 14.900,0 T€ geplant. Unsere Bestandsqualität wird sich dadurch weiter verbessern und die Leerstände auf einem niedrigen Niveau belassen. Größere Neubauvorhaben sind aktuell nicht geplant. Unter Berücksichtigung der geplanten Investitionen erwarten wir für das folgende Geschäftsjahr ein geringeres Jahresergebnis von ca. 580,0 T€.

2. Risiko- und Chancenbericht

Die Genossenschaft verfügt über eine umfassend ausgearbeitete Geschäfts- und Risikostrategie sowie eine damit korrespondierende operative Planung und Steuerung. Damit können entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken erkannt und vermieden und gleichzeitig die Solvenz der Genossen-

schaft gesichert werden. 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.

Zu den in der Genossenschaft bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Wertpapiere, Forderungen, Verbindlichkeiten, Guthaben bei Kreditinstituten und die Einlagen der Spareinrichtung. Bei den finanziellen Vermögenswerten sind Ausfallrisiken unwahrscheinlich. 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.

Aufgrund des guten Zustands des Gebäudebestands ist die Vermietbarkeit der Wohnungen positiv. Ein erheblicher Teil wurde bereits modernisiert. Bei Nutzerwechsel werden die Wohnungen in einen zukunftsfähigen Zustand versetzt. Ungeplante höhere Instandhaltungsaufwendungen können zu einer Schmälerung des Bilanzgewinns führen. Denn unternehmerisches Ziel ist nicht die Gewinnoptimierung, sondern eine am Wohl der Mitglieder ausgerichtete, auf hoher Qualität beruhende Wohnungsversorgung.

Wesentliche Risiken aus der Geschäftstätigkeit, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachhaltig negativ beeinflussen könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

Mannheim, den 27. Januar 2017

Der Vorstand

gez. Wolfgang Pahl

gez. Wulf Maesch

Aktiva	<u>31.12.2016</u>		<u>31.12.2015</u>
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		12.187,44 €	11.816,73 €
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	88.850.296,75 €		89.270.332,37 €
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.354.339,48 €		2.417.162,86 €
3. Grundstücke ohne Bauten	375.716,35 €		375.716,35 €
4. Technische Anlagen	2.153.586,83 €		2.376.451,21 €
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>98.636,22 €</u>	93.832.575,63 €	106.244,49 €
III. Finanzanlagen			
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	7.172.415,76 €		8.225.859,16 €
2. Andere Finanzanlagen	<u>17.100,00 €</u>	<u>7.189.515,76 €</u>	<u>17.100,00 €</u>
		101.034.278,83 €	102.800.683,17 €
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		6.669.842,77 €	6.840.548,91 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	100.229,65 €		61.831,86 €
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	398,79 €		2.523,94 €
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>433.982,02 €</u>	534.610,46 €	424.255,87 €
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>18.360.515,60 €</u>	<u>16.863.200,71 €</u>
Bilanzsumme		<u>126.599.247,66 €</u>	<u>126.993.044,46 €</u>

Passiva

A. EIGENKAPITAL

I. Geschäftsguthaben

1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres
ausgeschiedenen Mitglieder
2. der verbleibenden Mitglieder
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen

545.568,01 €		472.760,70 €
13.982.750,82 €		14.006.763,62 €
<u>3.600,00 €</u>	14.531.918,83 €	31.350,00 €

II. Kapitalrücklage

177.534,88 €	169.859,88 €
---------------------	--------------

III. Ergebn isrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:
95.000,00 € (30.000,00 €)
2. Freie Rücklage
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:
37.253,27 € (5.434,16 €)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:
250.000,00 € (0,00 €)

10.776.446,81 €		10.681.446,81 €
31.759.739,69 €	42.536.186,50 €	31.472.486,42 €

IV. Bilanzgewinn

1. Jahresüberschuss
- Einstellungen in gesetzliche Rücklage
- Einstellungen in freie Rücklage

934.609,72 €		277.239,64 €
95.000,00 €		
<u>250.000,00 €</u>	589.609,72 €	<u>30.000,00 €</u>
	57.835.249,93 €	57.081.907,07 €

B. RÜCKSTELLUNGEN

1. Rückstellungen für Pensionen
2. Steuerrückstellungen
3. Sonstige Rückstellungen

7.247.846,00 €		7.537.888,00 €
86.510,00 €		86.510,00 €
<u>202.373,56 €</u>	7.536.729,56 €	175.408,45 €

C. VERBINDLICHKEITEN

1. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen
2. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen
3. Erhaltene Anzahlungen
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
6. Sonstige Verbindlichkeiten
davon aus Steuern: 13.767,44 € (57.206,83 €)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (0,00 €)

51.822.208,09 €		52.611.711,12 €
10.000,00 €		10.000,00 €
7.456.947,88 €		7.821.916,39 €
102.507,44 €		122.233,25 €
1.490.313,20 €		1.138.572,56 €
<u>345.291,56 €</u>	61.227.268,17 €	<u>406.897,62 €</u>

Bilanzsumme

<u>126.599.247,66 €</u>	<u>126.993.044,46 €</u>
--------------------------------	-------------------------

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	28.800.299,24 €	27.588.442,01 €
b) aus Betreuungstätigkeit	22.776,93 €	22.776,93 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>38.708,93 €</u>	16.546,82 €
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	- 170.706,14 €	- 125.891,20 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	53.510,00 €	35.000,00 €
4. Sonstige betriebliche Erträge	83.172,85 €	97.157,18 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>19.068.836,04 €</u>	<u>19.929.038,02 €</u>
6. Rohergebnis	9.758.925,77 €	7.704.993,72 €
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.742.035,89 €	1.701.329,15 €
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>93.435,96 €</u>	<u>499.099,85 €</u>
davon für Altersversorgung: - 214.249,02 € (201.865,97 €)	1.835.471,85 €	2.200.429,00 €
8. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.417.528,64 €	3.180.483,36 €
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>342.083,36 €</u>	<u>324.609,62 €</u>
10. Betriebsergebnis	2.163.841,92 €	1.999.471,74 €
11. Erträge aus Wertpapieren und anderen Finanzanlagen	308.162,94 €	356.109,48 €
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	86.720,91 €	71.761,82 €
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen	53.443,40 €	155.243,40 €
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	453.407,85 €	1.110.452,75 €
15. Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>252.655,11 €</u>	<u>84.100,53 €</u>
16. Ergebnis nach Steuern	1.799.219,41 €	1.077.546,36 €
17. Sonstige Steuern	<u>864.609,69 €</u>	<u>800.306,72 €</u>
18. Jahresüberschuss	934.609,72 €	277.239,64 €
19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen	<u>345.000,00 €</u>	<u>30.000,00 €</u>
20. Bilanzgewinn	<u><u>589.609,72 €</u></u>	<u><u>247.239,64 €</u></u>



In dem Haus "Unter den Birken 25" in der Gartenstadt lebte viele Jahrzehnte das Vorstandsmitglied Heinrich Altmann (1886-1967) mit seiner Frau und seinen 2 Kindern. Interessante und aufschlussreiche Detailinformationen über die Tätigkeit dieses Vorstandsmitglieds (1922-1931 und 1946-1961) finden Sie in dem von Walter Pahl verfassten Jubiläumsbuch 2010 auf den Seiten 90-93.

Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2016

A) Allgemeine Angaben

Die Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG ist beim Amtsgericht Mannheim unter GenR Nummer 22 eingetragen und gemäß § 267 HGB eine mittelgroße Genossenschaft.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) 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 gemäß § 275 Abs. 2 HGB angewendet. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde erstmalig unter Anwendung des BilRUG gemäß § 75 EGHGB aufgestellt. Dadurch sind die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen betrieblichen Erträge aufgrund der Neufassung des § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar.

B) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden die folgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt.

Anlagevermögen

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

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermö-

gensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Die **planmäßigen Abschreibungen** erfolgen linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

	<u>Nutzungsdauer</u>
Immaterielle Wirtschaftsgüter	5 Jahre
Wohnbauten fertig gestellt	
bis zum 31.12.1990	80 Jahre
ab dem 01.01.1991	
- Gebäude	50 Jahre
- Außenanlagen	10 Jahre
Geschäftsbauten	50 Jahre
Garagen	20 Jahre
Technische Anlagen	5 und 10 Jahre

Nach umfangreicher Modernisierungstätigkeit wird bei Objekten, welche unter den Wohnbauten bilanziert sind, die Restnutzungsdauer neu festgelegt.

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden 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.

Die Wertpapiere des Anlagevermögens werden zu den Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert ausgewiesen.

Anlagespiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				(Kumulierte) Abschreibungen				Buchwert	
	Stand zum 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Stand zum 21.12.2016	Stand zum 01.01.2016 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Stand zum 31.12.2016 (kumuliert)	31.12.2016	31.12.2015
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	60.483,19	5.162,22	26.659,89	38.985,52	48.666,46	4.791,51	26.659,89	26.798,08	12.187,44	11.816,73
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	164.203.658,56	4.350.099,90	0,00	168.553.758,46	74.933.326,19	4.770.135,52	0,00	79.703.461,71	88.850.296,75	89.270.332,37
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und anderen Bauten	8.167.732,10	0,00	0,00	8.167.732,10	5.750.569,24	62.823,38	0,00	5.813.392,62	2.354.339,48	2.417.162,86
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	375.716,35	0,00	0,00	375.716,35	0,00	0,00	0,00	0,00	375.716,35	375.716,35
6. Technische Anlagen	3.353.633,84	327.553,84	0,00	3.681.187,68	977.182,63	550.418,22	0,00	1.527.600,85	2.153.586,83	2.376.451,21
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	816.847,24	21.751,74	0,00	838.598,98	710.602,75	29.360,01	0,00	739.962,76	98.636,22	106.244,49
	176.917.588,09	4.699.405,48	0,00	181.616.993,57	82.371.680,81	5.412.737,13	0,00	87.784.417,94	93.832.575,63	94.545.907,28
III. Finanzanlagen										
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	8.806.645,96	0,00	1.000.000,00	7.806.645,96	580.786,80	53.443,40	0,00	634.230,20	7.172.415,76	8.225.859,16
6. Andere Finanzanlagen	17.100,00	0,00	0,00	17.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.100,00	17.100,00
	8.823.745,96	0,00	1.000.000,00	7.823.745,96	580.786,80	53.443,40	0,00	634.230,20	7.189.515,76	8.242.959,16
Anlagevermögen gesamt	185.801.817,24	4.704.567,70	1.026.659,89	189.479.725,05	83.001.134,07	5.470.972,04	26.659,89	88.445.446,22	101.034.278,83	102.800.683,17

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen beinhalten neben Fremdkosten auch Eigenleistungen (anteilige Löhne für Hauswarte). Sie werden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten bilanziert.

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

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Eigenkapital

Die Geschäftsguthaben werden zum Nennwert bilanziert.

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter

Berücksichtigung der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Heubeck und unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 4,01 % bewertet. Der Zinssatz entspricht dem von der Deutschen Bundesbank bekannt gegebenen durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre bei einer Restlaufzeit der Pensionsverpflichtungen von 15 Jahren. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,0 % und Rentensteigerungen von jährlichen 1,5 % zugrunde gelegt sowie eine Fluktuation in Höhe von 0,0 % p.a. unterstellt.

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Verbindlichkeitspiegel	Insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert
		unter 1 Jahr	1- 5 Jahre	über 5 Jahre	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Erhaltene Anzahlungen	7.456.947,88	7.456.947,88 (7.821.916,39)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	102.507,44	102.507,44 (122.233,25)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.490.313,20	679.743,53 (391.105,56)	810.569,67	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	345.291,56	298.483,25 (358.804,34)	46.808,31	0,00	0,00
	9.395.060,08	8.537.682,10 (8.694.059,54)	857.377,98	0,00	0,00



Mannheim-Almenhof, August-Bebel-Straße 18, Gartenseite

C) Angaben zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Positionen des Anlagevermögens ist unter Angaben der Abschreibungen des Geschäftsjahres aus dem Anlagenspiegel ersichtlich (siehe Seite 21).

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen betreffen mit 6.669.842,77 € (Vorjahr 6.840.548,91 €) ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 1.714,15 € entstanden aus Vermietung (Vorjahr 2.161,63 €).

Die Bilanzposition Sonstige Vermögensgegenstände beinhaltet Beträge mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr über 261.212,69 € (Vorjahr 237.306,32 €).

Rückstellungen

Bei den Rückstellungen für Pensionen beträgt der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz 771.676,00 €.

Sonstige Rückstellungen wurden gebildet für:

Prüfungs-, und Beratungskosten	45.000,00 €
Vertreterversammlung, Geschäftsbericht	5.000,00 €
Urlaubsansprüche	38.500,00 €
Berufsgenossenschaft	12.200,00 €
Aufgelaufener Bonus für Spareinlagen	<u>101.673,56 €</u>
	<u>202.373,56 €</u>

Verbindlichkeiten

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 haben folgende Kündigungsfristen:

3 Monate	39.804.189,61 €
mehr als 3 Monate	<u>12.018.018,48 €</u>
	<u>51.822.208,09 €</u>

Die Sparbriefe haben eine Restlaufzeit von 1 bis 5 Jahre 10.000,00 €

D) Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch auf GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

Umsatzerlöse

Im Rahmen der Anwendungen des BilRUG werden erstmals unter bisher sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesene Erlöse (z. B. Erlöse aus Bearbeitungs-, Gestattungs- und Mahngebühren) den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen zugeordnet. In der Fassung des BilRUG hätten sich folgende Vorjahreswerte ergeben:

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	38.034,63 €
Sonstige betriebliche Erträge	75.669,37 €

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere Ausbuchungen von Verbindlichkeiten 69.430,34 €.

Abschreibungen

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen über 2.029.397,92 € (Vorjahr 0,00 €).

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergeben sich Zinsaufwendungen über 279.196,00 € (Vorjahr 852.143,00 €).

E) Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand 01.01.2016	9.284	93.747
Zugang	311	3.834
Abgang	<u>376</u>	<u>3.997</u>
Stand 31.12.2016	<u>9.219</u>	<u>93.584</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 24.012,80 € auf 13.982.750,82 € vermindert.

Zum 31.12.2016 ist die Haftsumme der verbleibenden Mitglieder um 32.500,00 € auf 4.609.500,00 € gesunken.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Arbeitnehmer

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

	Vollbe- schäftigte	Teilzeitbe- schäftigte
Kaufmännische Abteilungen	16	6
Technische Abteilung	<u>8</u>	<u>-</u>
	<u>24</u>	<u>6</u>

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 30 (Vorjahr 30) Arbeitnehmer sowie 2 Auszubildende beschäftigt.

Mitglieder des Vorstands

Wolfgang Pahl nebenamtliches
Vorstandsmitglied

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

Claudia Holtz* Rechtsanwältin

Markus Hör* Elektromeister

Volker Klaß Geschäftsführer

Michael Mechtel Bankdirektor

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.

Haftungsverhältnisse

Die Genossenschaft gehört der Selbsthilfeeinrichtung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. an. Dadurch werden die Spareinlagen geschützt. Die jährlichen Zahlungen errechnen sich aus einem bestimmten Prozentsatz des Gesamtbetrages der Spareinlagen. Zum 31.12.2016 beträgt das Zahlungsverprechen für diesen Sicherungsfonds 710.275,61 € (Vorjahr 684.105,49 €).

Am Bilanzstichtag bestehen dingliche Absicherungen für Darlehen, die Mitglieder zur Modernisierung ihnen überlassener Genossenschaftshäuser aufgenommen haben in Höhe von 622.613,43 € (Vorjahr 792.360,33 €).

Mit einer Inanspruchnahme aus den gegebenen Sicherheiten ist nicht zu rechnen. Neben den dargelegten Haftungsverhältnissen existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Genossenschaft von Bedeutung wären.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2016 nicht eingetreten.

Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstands

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung folgende Ergebnisverwendung vor:

Einstellung in die freie Rücklage	30.324,50 €
Dividendenausschüttung (4,0 %)	<u>559.285,22 €</u>

Bilanzgewinn **589.609,72 €**

Mannheim, den 27. Januar 2017

Der Vorstand

gez. Wolfgang Pahl

gez. Wulf Maesch



Mannheim-Käfertal, Am Kuhbuckel 11-17, Balkonseite

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung so-wie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, den 09. März 2017

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

gez.

Vogel
Wirtschaftsprüfer

gez.

Schwärzle
Wirtschaftsprüferin



Mannheim-Gartenstadt, Wotanstraße 26, Gartenseite