



Zeitung für Mitglieder

Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG

4/2014

EIN GEWINN FÜR ALLE

Die Genossenschaften

BLUMENBESTELLUNGEN

Das Verschönern der Grünanlagen oder der Blumenschmuck am Haus ist vielen Mitgliedern der Gartenstadt-Genossenschaft ein besonderes Anliegen. Man sieht das deutlich, wenn man durch die genossenschaftlichen Wohngebiete geht. Um diese Bemühungen zu unterstützen, organisiert unser ehemaliges Aufsichtsratsmitglied, Frau Brunhilde Frey, schon seit Jahren eine Sammelbestellung für Balkonblumen. Auch in diesem Jahr wird Frau Brunhilde Frey diese Aktion wieder organisieren.

Wir möchten an dieser Stelle Frau Frey für ihr genossenschaftliches Engagement recht herzlich danken.

Im Folgenden geben wir Ihnen einen Auszug aus dem aktuellen Blumenangebot:

Sorten	Preis / Stück
Geranien stehend, Geranien hängend, Fuchsien, Blaue Fächerblume, Gelbe Hängepflanze, Margeriten groß, Bacoba, Feuer von Granada, Sonnenblüher	1,90 €
Fleißiges Lieschen	1,10 €
Verbenen, Silberblatt	0,90 €
Weihrauch	1,60 €

Außerdem sind viele weitere wunderschöne Blumenarten lieferbar. Im Kassenraum unserer Sparabteilung liegt eine entsprechende Liste aus.

Bitte geben Sie Ihre Bestellung bis Ende April 2014 unter der Telefonnummer 815129 auf.

Die bestellten Blumen sind dann am 10. Mai 2014 zwischen 10⁰⁰ Uhr und 14⁰⁰ Uhr in der Almenstraße 62 bei Familie Frey/Unger abzuholen. Bei größeren Sammelbestellungen erfolgt die Auslieferung vor Ort.

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



GESCHÄFTSBERICHT DES VORSTANDS FÜR DAS JAHR 2013

Allgemeine Rahmenbedingungen

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

Die von der großen Koalition geplante Wohnungsmietendeckelung soll nun schnell in einem Gesetz enden. Danach sollen die Bundesländer die Möglichkeit haben, Mieterhöhungen in besonders betroffenen Großstädten bei Wiedervermietung auf 10 Prozent über der Vergleichsmiete zu begrenzen. Deutschlandweit stiegen allerdings die Nettokaltmieten im Berichtsjahr lediglich um 1,3 Prozent. Damit wirkten sie auf die Verbraucherpreise dämpfend. Kostspieliger wurden dagegen viele Produkte des täglichen Lebens. Im Schnitt mussten Verbraucher im Jahr 2013 für Lebensmittel 4,4 Prozent mehr bezahlen. Eine Studie des Kölner Instituts der deutschen Wirtschaft zeigt ein anderes, nicht so öffentlichkeitswirksames Bild der Wohnungsnachfrage. Danach drohen auch Großstädten wie Essen oder Dortmund erhebliche Wohnungsleerstände, die angesichts der hohen Energiekosten auch nicht mehr im Zuge eines geringer wachsenden Wohnflächenbedarf kompensiert werden können. Die Stadt Mannheim schätzt die Bevölkerungsentwicklung äußerst optimistisch ein. Sie geht von einem Wachstum aus und kämpft mit dem Zensus um den Status der zweitgrößten Stadt Baden-Württembergs. Dieser Optimismus ist vielleicht auch erforderlich, um die anspruchsvollen Planungsaufgaben im Zusammenhang mit dem 510 Hektar großen, frei werdenden Militärgelände der Amerikaner zu bewältigen. Wir sind weiterhin eher vorsichtig, was die Bevölkerungsentwicklung in Mannheim betrifft. Zwar profitiert auch Mannheim von der stärkeren Zuwanderung aus anderen EU-Staaten, insbesondere aus Osteuropa, dennoch lässt sich der langfristige Trend zum Bewohnerrückgang dadurch nicht aufhalten. Denn die durch das Geburtendefizit ent-

hende Lücke nimmt gleichzeitig weiter zu. Auch außerhalb der Konversionsflächen wächst der Mannheimer Wohnungsmarkt. Im neuen Glückstein-Quartier sollen etwa 1.500 Menschen einziehen.

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

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

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

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

Die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank führt, gepaart mit einer leichten Inflation, langfristig zu einem Verlustgeschäft für Sparer. Der ehemalige Verfassungsrichter Paul Kirchhof sieht darin sogar eine Verletzung der im Grundgesetz geschützten Eigentumsgarantie. Eine Kernidee des Privateigentums, Erträge zu erzielen, sei so von staatlicher Hand abgeschafft. Wohnungen sind nicht nur Sozialgut sondern auch Handelsware, mit der Geld verdient werden soll. Die größten Wohnungstransaktionen betrafen das Immobilienunter-

Impressum

Herausgeber Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG
K 2,12 -13, 68159 Mannheim

Internet <http://www.gartenstadt-genossenschaft.de>

e-mail info@gartenstadt-genossenschaft.de

Telefon 06 21 / 1 80 05-0

Telefax 06 21 / 1 80 05-48

V.i.S.d.P. Wolfgang Pahl

nehmen GSW mit 60.000 Wohnungen, wofür die Deutsche Wohnen 3,3 Milliarden Euro bezahlt hat und der Verkauf des GBW-Wohnportfolios mit etwa 32.000 Wohnungen für 2,45 Milliarden Euro an ein Konsortium, das vom Augsburger Immobilienkonzern Patrizia geführt wird. Die LEG Immobilien, mit 90.000 Wohnungen zweitgrößtes deutsches Wohnungsunternehmen, wird seit Anfang 2013 an der Börse gehandelt. Ziel der Genossenschaft ist es dagegen, das Wohnungseigentum über die Generationen für die Mitglieder zu bewahren und zu pflegen, damit die Nutzungsgewinne auch zukünftig stabil bleiben können.

Bautätigkeit

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

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

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

In der Gartenstadt wurde das Anwesen Waldpforte 17-25 aus dem Baujahr 1955 mit 38 Wohnungen mit einer neuen wärmegeämmten Außenhülle, mit neuem Dach und neuen Fenstern ausgestattet. Die Baukosten betragen bisher 435 Tausend Euro. Im laufenden Jahr erwarten wir noch weitere Ausgaben von 215 Tausend Euro. Die Wohnungen erhalten neue großzügige Balkone. Im Erdgeschoss werden zusätzlich kleine Gärten für die Bewohner angelegt.

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

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

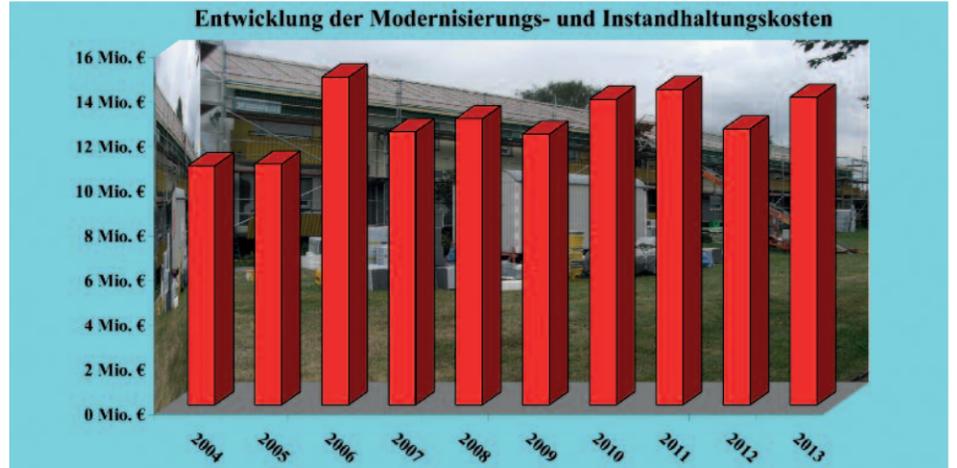
Die Atzelhofstraße 5-11 und Offenbacher Straße 7 in Waldhof-Ost aus dem Baujahr 1992 mit 42 Wohnungen bekam ein neues Fassadenkleid und die Dachkonstruktion wurde verbessert. Die Kosten betragen dafür 395 Tausend Euro.

In Käfertal Nord setzten wir die Modernisierungsbemühungen mit dem Anwesen Am Kuhbuckel 31 bis 35 aus dem Baujahr 1966 mit 12 Wohnungen fort. Das Gebäude erhielt ein Wärme-

dämmverbundsystem, ein gedämmtes Dach, neue Balkongeländer und -böden und neue Vordächer. Es entstand ein Aufwand von 275 Tausend Euro.

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

Die Umstellung der Verbrauchsmessung für Heizung sowie Kalt- und Warmwasser auf moderne Funktechnologie haben wir fortgesetzt. Ziel dieser Maßnahmen ist es, dass wir zukünftig in die Lage versetzt werden, dass die Heizkosten- und Warmwasserabrechnung unabhängig von zwischen geschalteten Dienstleistern von uns selbst erstellt werden kann. Die Bewohner müssen dann



auch keine Ablesetermine mehr vereinbaren. Im Berichtsjahr waren 583 Wohnungen (Vorjahr 820) betroffen. Der Aufwand belief sich auf 371 Tausend Euro (Vorjahr 533 Tausend).

Im Berichtsjahr setzten wir für alle in den Aufwand gebuchten Wohnwertverbesserungen der Genossenschaft insgesamt 12 Mio. Euro (Vorjahr 10,8 Mio. Euro) ein. Nimmt man die Wohn- und Gewerbefläche von 309.079 qm als Vergleichsgrundlage, so entspricht das einem durchschnittlichen Quadratmeteraufwand von 38,97 Euro (2008: 35,97 Euro; 2009: 35,57 Euro; 2010: 37,96; 2011: 37,19 Euro; 2012: 34,88 Euro). Im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen sind diese Investitionen weiterhin ungewöhnlich hoch. Zudem investieren wir seit vielen Jahren auf diesem Niveau. Das unterstreicht unser Motto: Das gute Wohnen der Mitglieder steht im Mittelpunkt unseres Handelns und gerade nicht eine Renditeerwartung.

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

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

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

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

Insgesamt förderte die Genossenschaft ihre Mitglieder mit Bauinvestitionen in Höhe von 13,8 Mio. Euro.

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

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

Wohnungsbewirtschaftung

Die Gartenstadt-Genossenschaft bewirtschaftete im Geschäftsjahr 4.197 Wohnungen und 29 Gewerbeeinheiten in 478 Mehrfamilienhäusern und 630 Einfamilienhäusern. Die Wohnungsanzahl reduzierte sich im Ergebnis um fünf Einheiten, indem sechs Wohnungen miteinander verbunden wurden und eine Wohnung geteilt wurde. Im Rahmen von Wohnungssanierungen haben wir auch die Anzahl der Zimmer reduziert, um großzügigere Grundrisse zu erhalten.

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

Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 72,82 qm.

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

Wohnungsgröße	Spanne in qm	Anzahl/Wohnungen	v. H.
Einzimmerwohnungen	von 19 bis 58	316	7,53
Zweizimmerwohnungen	von 36 bis 110	1.766	42,10
Dreizimmerwohnungen	von 54 bis 127	1.383	32,95
Vierzimmerwohnungen	von 67 bis 169	529	12,60
Fünzimmerwohnungen und größer	von 82 bis 170	203	4,82
gesamt		4.197	100,00

Termine bitte vormerken

Spiel- und Sportplatzfest	17. Mai 2014, 12-18 Uhr auf dem 48er Platz
Vertreterversammlung	26. Juni 2014 ab 18 Uhr Jüdisches Gemeindezentrum F 3, 4, 68159 Mannheim
Bürgergartenfest Bürgerverein Gartenstadt	27.-29. Juni 2014 Bürgergarten
Stadtteilstift Herzogenried	26. Juli 2014 Schulhof der IGMH
Almenhoffest	13. September 2014 zwischen den Garagen
Weihnachtsmarkt Bürgerverein Gartenstadt	29. Nov. 2014, 10-19 Uhr Bürgergarten
Silvesterkonzert Bürgerverein Gartenstadt	31. Dezember 2014, 16 Uhr Freyaplatz

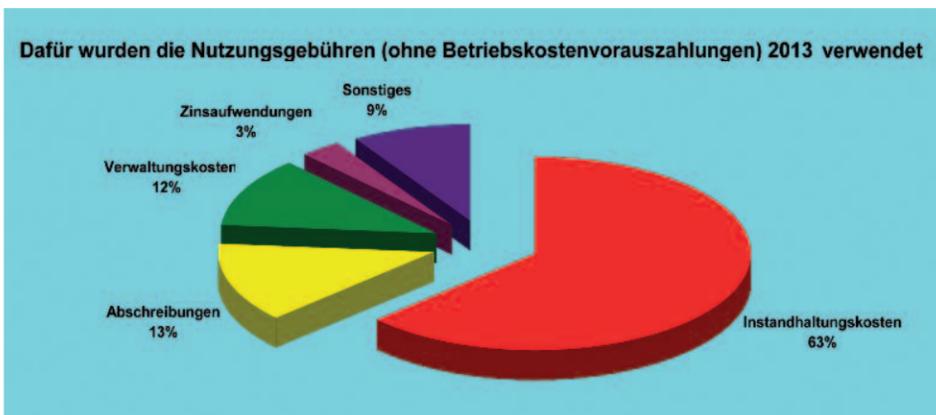
Sollen wir auch Ihre Termine von Veranstaltungen usw., die auch für andere Mitglieder interessant sind, veröffentlichen? Dann geben Sie uns bitte Bescheid!

weitere Termine finden Sie unter www.gartenstadt-genossenschaft.de

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

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

Die von den wohnenden Mitgliedern erzielten Erträge aus den Nutzungsgebühren flossen zu 63 Prozent zurück in die Wohnungen, um diese instand zu halten und zu modernisieren. Wir haben das in der nachfolgenden Grafik veranschaulicht.



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

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

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

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

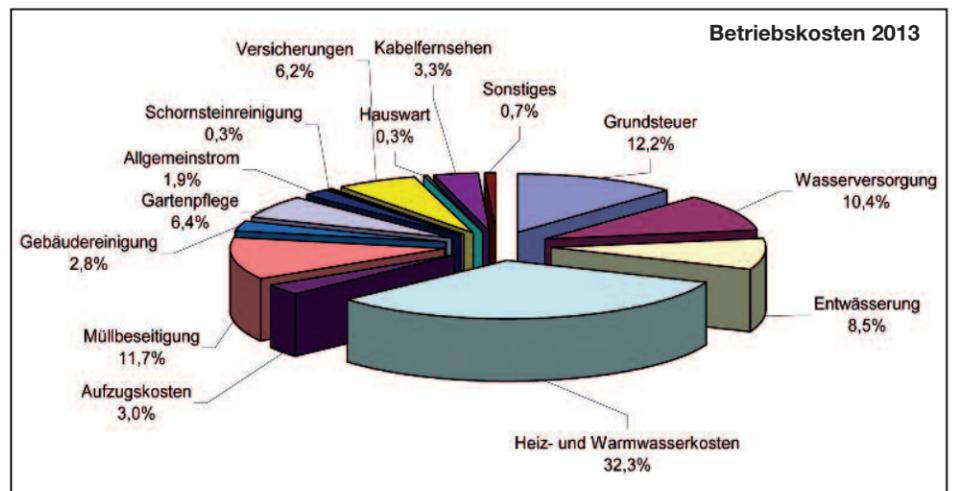
Trotz des sehr hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwands und entsprechendem Ausstattungsniveau blieb deshalb die durchschnittliche Nutzungsgebühr von 5,10 Euro pro Quadratmeter im Berichtsjahr (Vorjahr 5,06 Euro) immer noch weit unter der ortsüblichen Vergleichsmiete des Mannheimer Mietspiegels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

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

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

Neben der Grundnutzungsgebühr hatte die Genossenschaft auch über die Betriebskosten als Treuhänder für die Wohnungsnutzer abzurechnen. Diese betragen im Abrechnungsjahr 2013 durchschnittlich 2,10 Euro pro qm im Monat. Das sind 29,2 Prozent der gesamten monatlichen Nutzungsgebühr der Mitglieder.

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



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

Spareinrichtung

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

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

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

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

Kontenstand (€)	Konten (Anzahl)	Anlagenbetrag (T€)
bis 2.500	5.339	3.112
bis 5.000	686	2.413
bis 10.000	845	5.818
bis 50.000	1.082	22.086
bis 100.000	183	12.1016
über 100.000	58	8.297
	8.193	53.827

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

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

Wirtschaftliche Lage

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

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

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

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

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

Es bestehen keine nennenswerten Darlehen.

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

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

Mitglieder

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

Den 126 verstorbenen Mitgliedern werden wir ein ehrendes Gedenken bewahren.

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

Neue Mitglieder werden grundsätzlich nur aufgenommen, wenn Ihnen eine konkrete Wohnung zugesagt wurde oder sie sich noch im Kindesalter befinden. Die Zeichnung zusätzlicher Anteile richtet sich allein nach den Festlegungen für die Überlassung einer Wohnung. Damit soll in der aktuellen Niedrigzinsphase Spekulationen mit Genossenschaftsanteilen vorgebeugt werden.

Wir freuen uns, dass wir viele Mitglieder haben, die mit der Genossenschaft alt geworden sind. Auch in diesem Jahr dürfen wir wieder einige Mitglieder mit der silbernen Ehrenmedaille der Gartenstadt-Genossenschaft für ihre 50 jährige Treue auszeichnen. Im laufenden Jahr sind das in alphabetischer Reihenfolge: Maria Baumgart; Ludwig Baus; Reinhold Bayer; Rudi Böhm; Peter Fleck; Werner Gensheimer; Erwin Germies; Jochem Haaß; Guido Hach; Friedrich Hauk; Otto Huther; Dieter Jakob; Kurt Jordan; Uvo Judith; Heinz Kern; Heidelore Kolb; Werner Kolb; Hans-Rolf Kremkau; Paula Krings; Gertrud Kuhn; Kurt Langer; Herbert Lehmann; Lutz-Dietrich Lerch; Ursula Linder; Jürgen Loch; Günter Lösch; Helga Maier; Karl-Heinz Mechler; Gerhard Menz; Armin Merker; Günter Möllmann; Hagen Müller; Alfred Pahl; Egon Saller; Karl Schäfer; Manfred Schäfer; Alwin Schmitt; Karl-Heinz Solowski; Rainer Speck; Werner Stecher; Hermann Strein; Wolfgang Sulzbach; Horst Sutter; Georg Timpel; Günter Trummer; Rolf Waldherr; Alfred Weiß; Heinz Weitenkopf; Ernst Welcker; Friedolin Winkler und Christa Wohlfarth.

Hilfe zur Selbsthilfe bietet der Selbsthilfe Gartenstadt e.V. Der 2006 von Mitgliedern der Gartenstadt-Genossenschaft gegründete Verein hat sich zum Ziel gesetzt, die Jugend- und Altenhilfe zu fördern sowie bedürftige Personen zu unterstützen, damit diese möglichst lebenslang eigenständig den Haushalt in der bezogenen Genossenschaftswohnung führen können. Für dieses Ziel engagieren sich zwischenzeitlich 155 Vereinsmitglieder. Der Verein wird durch die von ihm verwaltete Walter-Pahl-Stiftung finanziell begleitet. Wir danken dem Selbsthilfe Gartenstadt e.V., dass er im Berichtsjahr bedürftigen Menschen helfen konnte, und wünschen ihm gutes Gelingen für neue Projekte.

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

Danken möchten wir auch allen Mitgliedern, die in ihrem Wohnhaus die ehrenamtliche Funktion des Hausverwalters übernommen haben und als Ansprechpartner für die Verwaltung der Genossenschaft zur Verfügung stehen.

Verwaltung

Die Genossenschaftsverwaltung bestand im Berichtsjahr aus 28 Mitarbeitern. Davon waren 21 Mitarbeiter in Vollzeit und 7 Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt.

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

Vertreterversammlung

Die ordentliche Vertreterversammlung am 27. Juni 2013 genehmigte den Jahresabschluss 2012, den Vorschlag zur Gewinnverwendung und beschloss eine Gewinnausschüttung von 4 Prozent für die Mitglieder. In den Aufsichtsrat wurde Frau Marita Wilhelm neu gewählt. Das ausscheidende Aufsichtsratsmitglied Dieter Heid wurde mit der silbernen Ehrenmedaille ausgezeichnet. Die anderen turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausgeschiedenen Mitglieder wurden wiedergewählt. Wir danken dem Aufsichtsrat für die verantwortungsvolle Wahrnehmung seiner Aufgaben.

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

Mannheim, den 29. Januar 2014

Der Vorstand
Wolfgang Pahl

Wulf Maesch