

Zeitung für Mitglieder

www.gartenstadt-genossenschaft.de

April | 2016



Mannheim-Gartenstadt, Freyaplatz 7-11

In dieser Ausgabe

Geschäftsbericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2015

Allgemeine Rahmenbedingungen	1 - 2
Bautätigkeit	2
Wohnungsbewirtschaftung	2 - 3
Spareinrichtung	3
Wirtschaftliche Lage	4
Mitglieder	4
Verwaltung	4
Vertreterversammlung	4

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 2016 unter der Telefonnummer 815129 auf.

Die bestellten Blumen sind dann am 7. Mai 2016 zwischen 10 Uhr und 14 Uhr in der Almenstr. 62 bei Familie Frey/Unger abzuholen. Bei größeren Sammelbestellungen erfolgt die Auslieferung vor Ort.

Geschäftsbericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2015

Allgemeine Rahmenbedingungen

Für die deutsche Wohnungswirtschaft war das alles umfassende Thema des vergangenen Jahres der Wohnungsneubau. Sowohl die Politik als auch die Bauwirtschaft fordern, dass deutschlandweit schnell mehr als 400.000 Wohnungen jährlich neu gebaut werden sollen. Zur Begründung werden die steigende Zahl an Flüchtlingen und die demografische Entwicklung der Bevölkerung angeführt. In den Medien wird schnell von einer neuen Wohnungsnot gesprochen und auf die steigenden Mieten verwiesen. Wer mehr baue, sei sozial. Tatsächlich aber hat soziale Gerechtigkeit eher damit zu tun, wer in welchem Stadtteil wohnt.

Gleichzeitig wird die Energieeinsparverordnung weiter verschärft. Dadurch immer teurere Neubauobjekte sind mittlerweile so luftdicht wie eine Thermoskanne. Eine vernünftige Durchlüftung des Wohnraums ist in der Praxis dann nur noch möglich, wenn in die akribisch abgedichteten Fenster wieder kleine Öffnungen eingebaut oder Lüftungsanlagen eingebaut werden.

Wohngebäude werden für mindestens einen Zeitraum von 80 Jahren errichtet. Wer also heute neu baut und nicht verkaufen will, sollte die Bevölkerungsentwicklung für diesen Zeitraum in seiner Region berücksichtigen. Der weiter bestehende Streit der Stadt Mannheim mit dem Zensus über die wirkliche Einwohnerzahl ist noch nicht entschieden. Die Zahlen gehen von um die 300.000 Einwohner aus, mal mehr, mal weniger je nach Ansicht. Der langfristige Trend der alternden Bevölkerung kann nach Ansicht des Statistischen Bundesamtes nicht umgekehrt werden. Selbst eine hohe Zuwanderung, wie sie im letzten Jahr zu verzeichnen war, wird diesen Prozess nicht stoppen. Allenfalls kann vielleicht das Tempo und das Ausmaß gemindert werden. Man darf sich da keinen Illusionen hingeben.

Die Stadt Mannheim hat die Besonderheit, dass sie innerhalb ihrer Grenzen um 510 Hektar ehemaligen amerikanischen Militärgeländes wächst. Auf dem Gebiet stehen bereits viele Wohnungen und es sollen Zusätzliche errichtet werden. Zudem soll an vielen weiteren Stellen im Stadtgebiet neu gebaut werden (z.B. Sickinger-Areal, Glückstein-Quartier). Ob dieser Wohnungsbedarf wirklich besteht, wird die Zukunft zeigen.

EIN GEWINN FÜR ALLE

Die Genossenschaften

Impressum

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

info@gartenstadt-genossenschaft.de

Tel.: 06 21 / 1 80 05-0,
Fax: 06 21 / 1 80 05-48

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



www.gartenstadt-genossenschaft.de

Unsere Öffnungszeiten

vormittags:
Montag bis Freitag 8.00 - 12.00 Uhr
nachmittags:
Montag bis Mittwoch 13.00 - 16.30 Uhr,
Donnerstag 13.00 - 18.00 Uhr

Von der Gartenstadt-Genossenschaft können aktuell keine Neubauvorhaben außerhalb des Bestandes erwartet werden. Wie die Vorjahre konzentrieren wir uns auf unsere vorhandenen Gebäude, die wir allerdings auch mit Neubaucharakter sanieren.

Trotz gegenteiliger Forderungen zur Energieeinsparung erscheinen aber der Politik Modernisierungsmaßnahmen im Bestand nicht so attraktiv wie das Neubauen. Das Justizministerium schlägt dementsprechend vor, Mieterhöhungen nach Modernisierung zu deckeln. Zudem soll der Betrachtungszeitraum bei der ortsüblichen Vergleichsmiete im Mietspiegel von vier auf zehn Jahre ausgeweitet werden. Dadurch würde die ortsübliche Vergleichsmiete erheblich sinken und auf niedrigem Niveau eingefroren.

Dafür dürfen die Nebenkosten aller Mieter gern steigen. So hat die städtische Müllabfuhr ihre Gebühren ab dem 1. Januar 2016 um durchschnittlich 6,4 Prozent angehoben. Die Mehrheit im Gemeinderat beschloss auch eine Erhöhung der Grundsteuer.

Für den effektiven Einsatz unserer Spareinrichtung zur Förderung der Modernisierungsmaßnahmen benötigen wir eigentlich ein höheres Zinsniveau. Ohne den Eingriff der extrem expansiven Geldpolitik und der Anleihenkäufe der Europäischen Zentralbank wären die Zinsen etwa 1,5 Prozent höher. Das Ziel dieser Politik ist es, dass die Banken ihre Kreditvergabe ausweiten. Das geschieht aber nicht. Das Geld auf den Sparkonten wird entwertet, um Konsum zu finanzieren.

Auch die in den letzten Jahren stark angestiegenen Rückstellungen für die Pensionsverpflichtungen fußen im Kern auf den künstlich niedrigen Zinsen. Sinkende Zinsen bedeuten, dass mehr Geld zurückgelegt werden muss, damit das, was die Genossenschaft ihren Mitarbeitern für das Alter zugesagt hat, mit einiger Sicherheit später vorhanden sein wird. Obwohl die Politik diese Zusatzbelastung erkannt hat, erfolgte bisher keine Entschärfung der HGB-Regeln.

Trotz der ungünstigen Rahmenbedingungen verfolgen wir weiter das Ziel, die Wohnungen der Genossenschaft möglichst umfassend instand zu halten und zu modernisieren. Zugunsten der Investitionen wird ein möglicher Gewinn vernachlässigt.

Bautätigkeit

Der Schwerpunkt der Bautätigkeit unserer Genossenschaft verlagert sich immer mehr zur aufwendigen Sanierung und dem Umbau jeder freiwerdenden Wohnung, einschließlich der Zusammenlegung oder Trennung von Nachbarwohnungen. Dabei geht es nicht allein um die technische Ertüchtigung der Wohnung. Vielmehr sollen die Genossenschaftswohnungen aktuellen und zukünftigen Wohnansprüchen genügen.

In die Planung fließen die bekannten harten demografischen Fakten: älter, bunter und weniger. Das Durchschnittsalter der bei uns wohnenden Mitglieder beträgt schon jetzt 59 Jahre. Gleichzeitig sollen die Wohnungen auch jungen Paaren und Familien gefallen. Die Grundrissgestaltung benötigt also Flexibilität. Bäder werden möglichst vergrößert. Sie erhalten sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche. Im Erdgeschoss wird die Dusche bodengleich ausgeführt. Aus kleinen Kochküchen werden Wohnküchen. Die Wohnräume weisen vergleichbare Größen auf, damit sie für unterschiedliche Wohnzwecke geeignet sind. Aufzüge werden entweder außen angebaut, wie in der Holzbauer Straße 5-9 / Melchiorstraße 11 oder in leer stehende Wohnungen eingebaut, wie aktuell im Merianweg 10 und 12 in Ladenburg geplant. Zusätzlich werden großzügige Balkone nachträglich angebaut, wie in der Kolmarer Straße 52.

All das hat seinen Preis. Im Geschäftsjahr 2015 hat die Genossenschaft 121 Wohnungen auf diese Art und Weise mit einem Geldaufwand von 6,4 Mio. Euro modernisiert. Das war eine Kostensteigerung von 700.000 Euro zum Vorjahr ohne dass die Anzahl der Wohnungen gestiegen wäre.

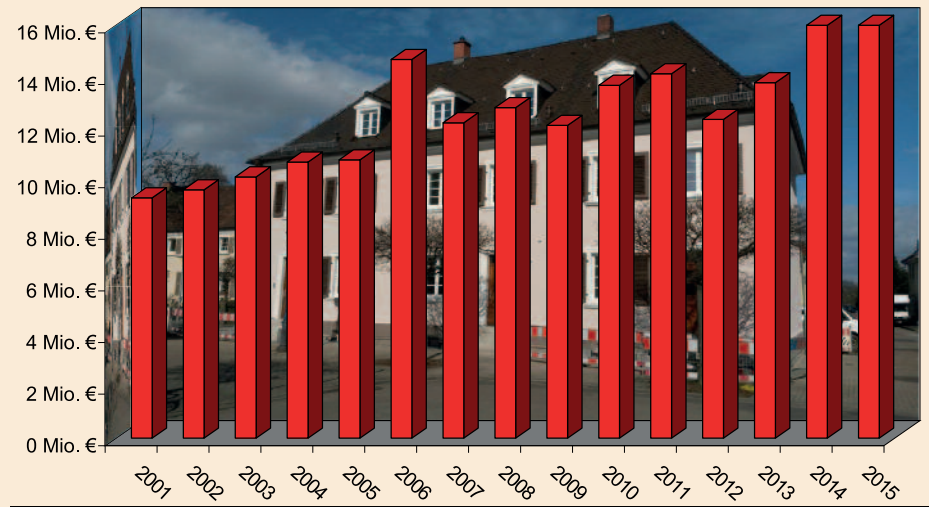
Als herausragendes Sanierungsprojekt ist die Strang- und Bädersanierung in dem 14 stöckigen Hochhaus Brandenburger Str. 42 aus dem Baujahr 1969 mit insgesamt 66 Wohnungen zu erwähnen. Dort wurden Warmwasser- und Kaltwasserleitungen, Abwasserleitungen und Heizungsleitungen sowie Elektroleitungen neu installiert. Es entstanden neue Bäder einschließlich der Lüftungsanlage. Für den ersten Bauabschnitt wurden 1,6 Mio. Euro aufgewendet. Im laufenden und im Folgejahr sind nochmals ca. 3,3 Mio. Euro an Kosten veranschlagt.

Die Umstellung der Verbrauchsmessung für Heizung sowie Kalt- und Warmwasser auf moderne Funktechnologie haben wir fortgesetzt. Ziel dieser Maßnahmen ist es, dass wir zukünftig in die Lage versetzt werden, die Heizkosten- und Warmwasserabrechnung unabhängig von zwischen geschalteten Dienstleistern selbst erstellen zu können. Die Bewohner müssen dann auch keine Ablesetermine mehr vereinbaren. Im Berichtsjahr waren 409 Wohnungen (Vorjahr 516) betroffen. Der Aufwand belief sich auf 279.000 Euro (Vorjahr 367.000 Euro).

Im Berichtsjahr betrug der Aufwand gebuchten Wohnwertverbesserungen insgesamt 14,2 Mio. Euro. Das ist nochmals eine Steigerung zum Vorjahr um 464.000 Euro. Hinzu kommen die nicht in den bilanziellen Aufwand fließenden Aktivierungen in Höhe von 2,2 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.

Entwicklung der Modernisierungs- und Instandhaltungskosten



Alle Baukosten zusammen betragen 16,4 Mio. Euro, was an die Rekordsumme vom Vorjahr mit 16,7 Mio. Euro fast heranreicht. Das stellt abermals eine eindrucksvolle Bestätigung unserer strategischen Ausrichtung dar. Das gute Wohnen, also die Förderung der Mitglieder, steht im Mittelpunkt unseres Handelns und gerade nicht eine Renditeerwartung.

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 qm, was noch entwickelt werden kann.

Wohnungsbewirtschaftung

Die Gartenstadt-Genossenschaft bewirtschaftete im Geschäftsjahr 4.200 Wohnungen und 26 Gewerbeeinheiten in 478 Mehrfamilienhäusern und 631 Einfamilienhäusern. Die aufgezeigten hohen Investitionen fließen ausschließlich in die bestehenden Wohnungen. Allein die gesamte Wohnfläche nahm um 236 qm zu.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 72,89 qm.

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

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

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

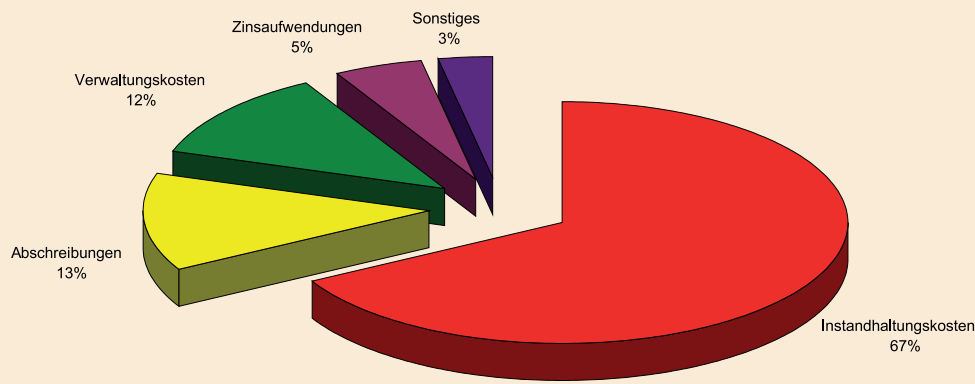
Wohnungsgröße	Spanne in qm	Anzahl der Wohnungen	v.H.
Einzimmerwohnungen	19 – 95	301	7,17
Zweizimmerwohnungen	36 – 110	1.782	42,43
Dreizimmerwohnungen	51 – 170	1.405	33,45
Vierzimmerwohnungen	67 – 162	507	12,07
Fünfstückwohnungen und größer	76 – 166	205	4,88
gesamt		4.200	100,00

Im Berichtsjahr vergab der Vorstand 250 frei gewordene Wohnungen neu (Vorjahr 195). Bei 68 Wohnungen wechselten die Mitglieder von der bisherigen in eine bedarfsgerechtere Genossenschaftswohnung. Über das gesamte Jahr betrachtet, standen aber auch 200 Wohnungen sowie 1 Gewerbeeinheit vorübergehend leer (2014: Leerstand von 164 Wohnungen sowie 2 Gewerben). Ganz überwiegend ergaben sich Verzögerungen beim Neubezug durch umfassende Modernisierungsarbeiten in den Wohnungen bzw. Gewerbeobjekten. Der Genossenschaft entstanden dadurch Erlösschmälerungen von 332.878 Euro (Vorjahr: 261.748 Euro).

In einem Fall war die Genossenschaft gezwungen, das Nutzungsverhältnis nicht nur fristlos zu kündigen, sondern tatsächlich auch zu beenden. Insgesamt belaufen sich noch bestehende Forderungen gegenüber Wohnungsnutzern auf 59.139 Euro (Vorjahr 52.777 Euro), wobei 26.245 Euro schon beendete Nutzungsverhältnisse betreffen. Aufgrund von Zahlungsausständen von Mitgliedern wurden 515 Mahnungen (Vorjahr 426) verschickt.

Die von den wohnenden Mitgliedern erzielten Erträge aus den Nutzungsgebühren flossen zu 67 Prozent zurück in die Wohnungen, um diese instand zu halten und zu modernisieren. Wir haben das in der nachfolgenden Grafik veranschaulicht.

Dafür wurden die Nutzungsgebühren (ohne Betriebskostenvorauszahlungen) 2015 verwendet



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

	2015		2014		Veränderungen T€
	T€	v.H.	T€	v.H.	
Erträge					
- Nutzungsgebühren	20.591	74,6	20.100	77,3	491
- Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten	6.994	25,3	5.846	22,5	1.148
- Andere aktivierte Eigenleistungen	35	0,1	45	0,2	- 10 T€
- Sonstiges	<u>4</u>	<u>0,0</u>	<u>4</u>	<u>0,0</u>	<u>0</u>
	27.624	100,0	25.995	100,0	1.629
Aufwendungen					
- Betriebs- und Heizkosten	7.496	27,1	6.260	22,7	1.236
- Instandhaltungskosten	13.739	49,7	12.855	46,5	884
- Abschreibungen auf Wohnbauten	2.658	9,6	2.731	9,9	- 73
- Abschreibungen auf Mietforderungen	22	0,1	15	0,1	7
- Löhne für Hausmeister	25	0,1	25	0,1	0
- Zinsen für Spareinlagen, Sparbriefe (anteilig)	207	0,7	274	1,0	- 67
- Sonstiges	<u>109</u>	<u>0,4</u>	<u>106</u>	<u>0,4</u>	<u>3</u>
	24.256	87,7	22.266	80,7	1.990
	3.368	12,3	3.729	19,3	- 361

Neben den im Aufwand dargestellten Instandhaltungskosten wurden Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 440.000 Euro aufgelöst. Auch diese Gelder flossen in die Instandhaltung.

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 5,34 Euro pro Quadratmeter im Berichtsjahr (Vorjahr 5,20 Euro) immer noch weit unter der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete des Mannheimer Mietspiegels von 6,71 Euro. Dieser wurde letztmals im Jahr 2014 neu erstellt.

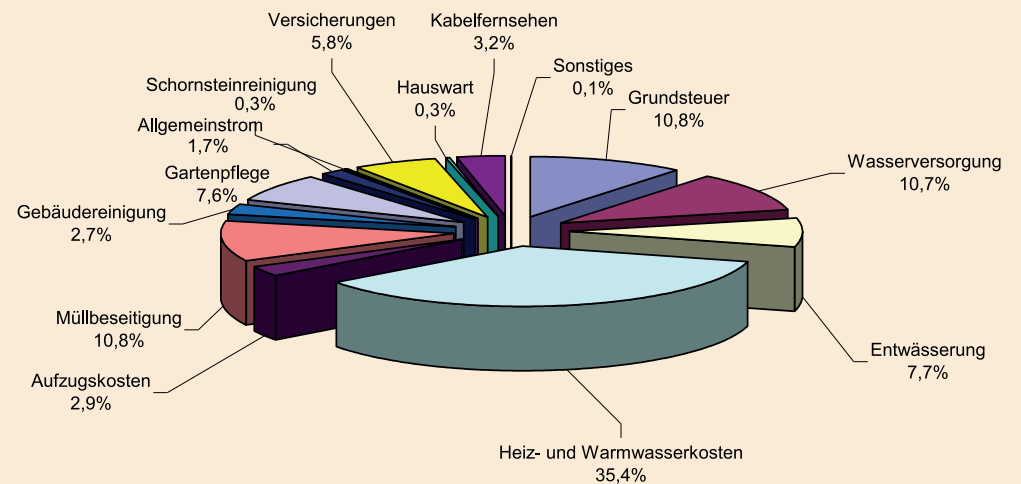
Die Preisspanne bei den Genossenschaftswohnungen erstreckt sich je nach Wohnwert, Ausstattung, Komfort etc. wie folgt:

Grundnutzungsgebühr je qm Wohnfläche im Monat	am 31.12.2015 Wohnungen	v.H.
bis 4,00 €	503	11,98 %
von 4,01 € bis 5,00 €	498	11,86 %
von 5,01 € bis 6,00 €	2283	54,35 %
von 6,01 € bis 7,00 €	706	16,81 %
ab 7,01 € bis 11,00 €	210	5,00 %
Gesamt	4.200	100,00 %

Neben der Grundnutzungsgebühr hatte die Genossenschaft auch über die Betriebskosten als Treuhänder für die Wohnungsnutzer abzurechnen. Diese betragen im Abrechnungsjahr 2015 durchschnittlich 2,36 Euro pro qm im Monat (Vorjahr 2,21 Euro). Das sind 30,7 Prozent der gesamten monatlichen Nutzungsgebühr der Mitglieder.

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

Betriebskosten 2015



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 2015 förderte die Genossenschaft ihre Mitglieder immerhin mit Zinsgutschriften in Höhe von 259.000 Euro. Das Volumen der Spareinlagen konnte zum Vorjahr gehalten werden.

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	Spareinlagen T€	Sparbriefe T€	Summe T€
Stand 01.01.2015	52.333	7	52.340
Zugänge durch			
- Einlagen einschließlich Umbuchungen	6.117	10	6.127
- Zinsgutschriften	<u>259</u>	<u>0</u>	<u>259</u>
	58.709	17	58.726
Rückzahlungen einschließlich Umbuchungen	<u>- 6.097</u>	<u>- 7</u>	<u>- 6.104</u>
Stand 31.12.2015	52.612	10	52.622

Die Sparer hatten ihre Gelder zum 31. Dezember 2015 wie folgt angelegt:

Kontenstand	Konten Anzahl	Anlagenbetrag
bis 2.500 €	5.324	3.012 T€
bis 5.000 €	640	2.267 T€
bis 10.000 €	718	4.988 T€
bis 50.000 €	1.032	21.163 T€
bis 100.000 €	169	11.324 T€
über 100.000 €	72	9.868 T€
	7.955	52.622 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 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:

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderungen T€
	T€	v.H.	T€	v.H.	
Sach- u. Finanzanlagevermögen	102.801	81,0	102.348	80,9	453
Noch abzurechnende Betriebskosten	6.840	5,4	6.966	5,5	- 126
Forderungen	489	0,4	566	0,5	- 77
Flüssige Mittel	<u>16.863</u>	<u>13,2</u>	<u>16.604</u>	<u>13,1</u>	<u>259</u>
	126.993	100,0	126.484	100,0	- 509
Rückstellungen	7.800		7.447		353
Erhaltene Anzahlungen	7.822		7.982		- 160
Spareinlagen, Sparbriefe	52.622		52.340		282
Übrige Verbindlichkeiten	<u>1.667</u>		<u>1.318</u>		<u>349</u>
	<u>69.911</u>		<u>69.087</u>		<u>824</u>
Reinvermögen	<u>57.082</u>		<u>57.397</u>		<u>- 315</u>
und zwar:					
Geschäftsguthaben	14.511		14.546		- 35
Rücklagen	42.324		42.281		43
Bilanzgewinn	<u>247</u>		<u>570</u>		<u>- 323</u>
	<u>57.082</u>	<u>44,9</u>	<u>57.397</u>	<u>45,4</u>	<u>- 315</u>

Trotz der planmäßigen Abschreibungen auf die Sachanlagen in Höhe von 2,6 Mio. Euro sank der Buchwert der Wohngebäude lediglich um 417.000 Euro. Der Wertausgleich erfolgte durch aktivierte Investitionen in den Gebäudebestand in Höhe von 2,18 Mio. Euro.

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

	31.12.2015		31.12.2014	
	T€	v.H.	T€	v.H.
Eigenkapital	57.082	60,4	57.397	60,4
Spareinlagen, Sparbriefe	<u>37.464</u>	<u>39,6</u>	<u>37.576</u>	<u>39,6</u>
	<u>94.546</u>	<u>100,0</u>	<u>94.973</u>	<u>100,0</u>

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 2016 aufgestellt:

	2015	2014	Veränderungen	2016
	T€	T€	T€	Planzahlen T€
Betriebsbereiche				
Hausbewirtschaftung	3.368	3.729	- 361	3.793
Betreuungstätigkeit	23	23	0	20
Kapitalwirtschaft	<u>221</u>	<u>281</u>	<u>- 60</u>	<u>210</u>
	3.612	4.033	- 421	4.023
Verwaltungskosten	<u>- 2.475</u>	<u>- 3.078</u>	<u>603</u>	<u>- 3.100</u>
	<u>1.137</u>	<u>955</u>	<u>182</u>	<u>923</u>
Sonstige Geschäftstätigkeit	- 776	- 73	- 703	- 200
Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>- 84</u>	<u>- 247</u>	<u>163</u>	<u>- 90</u>
Jahresüberschuss	<u>277</u>	<u>635</u>	<u>- 358</u>	<u>633</u>
Einstellung Rücklagen	- 30	- 65	35	0
Bilanzgewinn	<u>247</u>	<u>570</u>	<u>- 323</u>	<u>633</u>

Der Bilanzgewinn wurde zugunsten der hohen Investitionen in den Wohnungsbestand vernachlässigt. Das bedeutet, dass erstmals der Gewinnanteil für jedes Mitglied unterhalb von den laut Satzung höchst möglichen 4 Prozent des Geschäftsguthabens bleibt. Denn unternehmerisches Ziel ist nicht die Gewinnoptimierung sondern eine am Wohl der Mitglieder ausgerichtete, auf hoher Qualität beruhende Wohnungsversorgung.

Mitglieder

Die Genossenschaft stand zum Ende des Berichtsjahrs im Eigentum von 9.284 Mitgliedern mit zusammen 93.747 Geschäftsanteilen. Das sind lediglich 39 Mitglieder weniger als im Vorjahr. Die Anzahl der Genossenschaftsanteile stieg sogar leicht. Der Vorstand nahm 299 neue Mitglieder auf (252 im Vorjahr).

Den 150 verstorbenen Mitgliedern werden wir ein ehrendes Gedenken bewahren.

151 Mitgliedschaften endeten durch Kündigung, 10 durch Übertragung und 27 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:

Jutta Arranz, Helmuth Balderer, Hans Böhringer, Friedrich Dick, Viktor Doubek, Klaus Emmert, Alfred Englert, Adam Faulhaber, Bernd Feller, Reinhard Flatschacher, Heinz Frank, Brigitte Gärtner, Erika Gehrig, Hans Büttner, Günter Herzog, Wolfgang Hoger, Inge Dressler, Wolfgang Kempf, Manfred Klein, Dieter Kolb, Gerd Krauß, Oskar Kreis, Günter Krüger, Eleonore Lau, Emilie Mackert, Gerhard Matheis, Karl Mohapel, Brigitte Neumann, Eleonora Nowak, Inge Of, Gabriele Pfitzenmaier, Hans-Peter Rihm, Erwin Rohmann, Gerhard Sauermlch, Günter Schmidt, Gerhard Sebastiany, Karin Seifert, Claus Stahl, Hans Voll, Walter Wegert, Wolfgang Wiest, Horst Wissmann, Gerd Wolfrum und Günther Zeißler

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 146 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 22 Mitarbeiter in Vollzeit und 8 Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt. Für einen ausgeschiedenen Mitarbeiter der Spareinrichtung konnte eine neue Mitarbeiterin gewonnen werden.

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

Vertreterversammlung

Die ordentliche Vertreterversammlung am 18. Juni 2015 genehmigte den Jahresabschluss 2014, den Vorschlag zur Gewinnverwendung und beschloss eine Gewinnausschüttung von 4 Prozent für die Mitglieder. In den Aufsichtsrat wurde Herr Michael Mechtel neu gewählt. Das ausscheidende Aufsichtsratsmitglied Erhard Glastetter 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 12. Februar 2016

Der Vorstand

Wolfgang Pahl

Wulf Maesch