



Sylter Weg 6-10, Gartenseite

Geschäftsbericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2016

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 ehe-

maligen 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

Jeder Augenblick im Leben ist ein neuer Aufbruch, ein Ende und ein Anfang, ein Zusammenlaufen der Fäden und ein Auseinandergehen

Yehudi Menuhin

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

In dieser Ausgabe

Geschäftsbericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2016

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

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

Termine bitte vormerken

Vertreterversammlung, 29. Juni 2017 ab 18 Uhr
Jüdisches Gemeindezentrum
Rabbiner-Grünwald-Platz, F 3, 68159 Mannheim

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

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 Plastikboxen 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 abzustimmenden, 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.

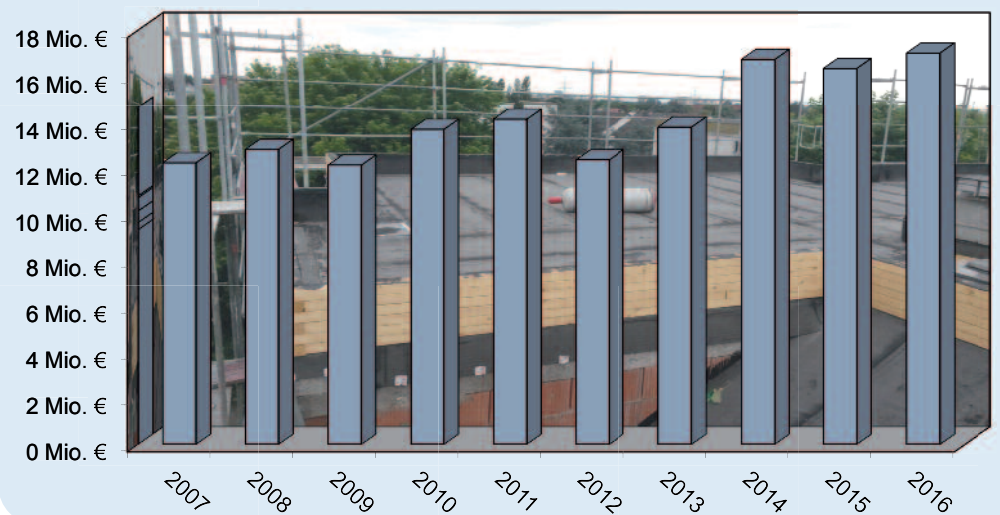
Im Geschäftsjahr 2016 haben wir 143 freigewordene Wohnungen mit einem Aufwand von ca. 8,2 Mio. Euro umfassend saniert. Das entspricht einem durchschnittlichen Kostenaufwand je Wohnung von 57.452 Euro. Im Vorjahr waren es noch 121 Wohnungssanierungen für 6,4 Mio. Euro.

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.

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

Entwicklung der Modernisierungs- und Instandhaltungskosten



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 wärmegeämmten 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 Bädersonierung 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 Kaltwasserleitungen, 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:

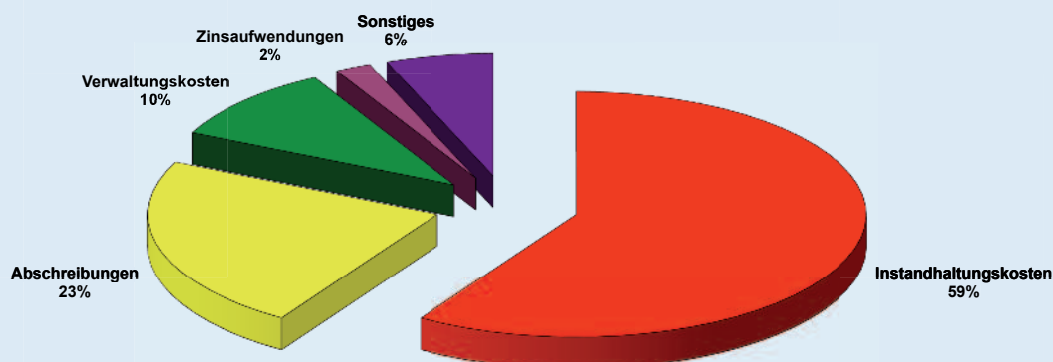
Wohnungsgröße	Spanne in qm	Anzahl der Wohnungen	v.H.
Einzimmerwohnungen	19 – 95	302	7,19
Zweizimmerwohnungen	36 – 110	1.786	42,53
Dreizimmerwohnungen	53 – 150	1.403	33,41
Vierzimmerwohnungen	67 – 169	504	12,00
Fünzimmerwohnungen und größer	76 – 162	204	4,87
gesamt		4.199	100,00

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 Erlösminderungen 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 nachfolgenden Graphik haben wir die Verwendung der von den wohnenden Mitgliedern erzielten Erträge aus den Nutzungsgebühren veranschaulicht:

Verwendung der Nutzungsgebühren 2016
(ohne Betriebskostenvorauszahlung)



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.

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.

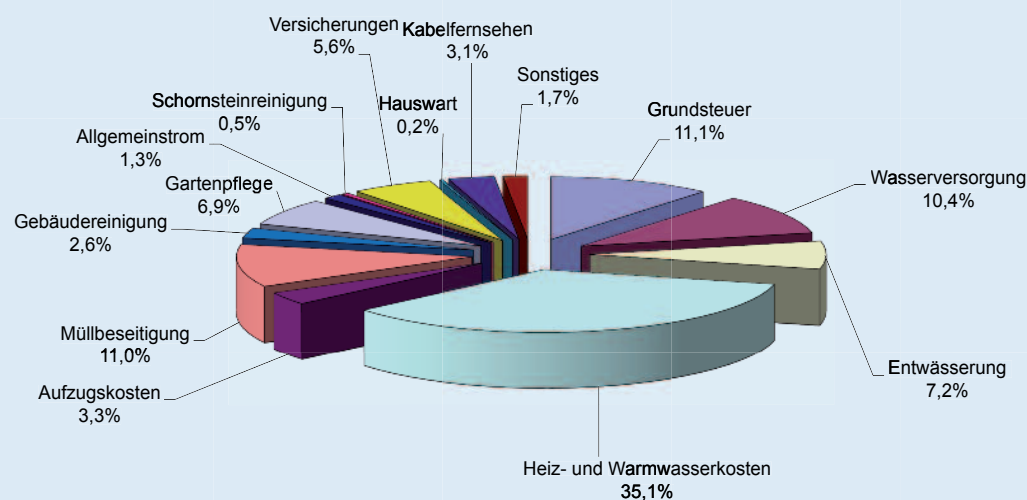
Die Preisspanne bei den Genossenschaftswohnungen erstreckt sich je nach Wohnwert, Ausstattung, Komfort etc. wie folgt:

Grundnutzungsgebühr je qm Wohnfläche 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
ab 7,01 € bis 8,00 €	241	5,74
ab 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:

Betriebskosten 2016



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 einschließlich Umbuchungen	5.347	0	5.347
- Zinsgutschriften	174	0	174
	58.133	10	58.143
Rückzahlungen einschl. Umbuchungen	- 6.311	0	- 6.311
Stand 31.12.2016	51.822	10	51.832

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-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:

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderungen T€
	T€	v.H.	T€	v.H.	
Sach- u. 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	18.360	14,5	16.863	13,1	1.497
	126.599	100,0	126.993	100,0	- 394
Rückstellungen	7.537		7.800		- 263
Erhaltene Anzahlungen	7.457		7.822		- 365
Spareinlagen, Sparbriefe	51.832		52.622		- 790
Übrige Verbindlichkeiten	1.938		1.667		271
	68.764		69.911		- 1.147
Reinvermögen	57.835		57.082		753
und zwar:					
Geschäftsguthaben	14.532		14.511		21
Rücklagen	42.713		42.324		389
Bilanzgewinn	590		247		343
	57.835	45,7	57.082	45,4	753

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	37.464	39,3	37.464	39,6
	95.300	100,0	94.546	100,0

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

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.

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 unermüdet 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 Klaß, 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