

2015

Geschäftsbericht

Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG



Die Gartenstadt-Genossenschaft auf einen Blick ...

Sitz	K 2, 12-13, 68159 Mannheim Tel. 0621/18005-0, Fax 0621/18005-48 info@gartenstadt-genossenschaft.de www.gartenstadt-genossenschaft.de
Gründung	26. August 1910 Spareinrichtung seit 1912
Genossenschaftsregister	beim Amtsgericht Mannheim unter Nr. 22
Mitglieder	9.284 Personen
Geschäftsguthaben	14.511 T€
Spareinlagen	52.622 T€
Wohnungen	4.200
Gewerberäume	26
Garagen-/Stellplätze	2.683
Wohn- und Gewerbefläche	309.676 qm
Investitionen	
in Neubauten	2.179 T€
in Modernisierung und Instandhaltung	14.179 T€
Durchschnittliche Nutzungsgebühr	5,34 Euro je qm
Eigenkapitalquote	45,0 %
Fluktuationsquote	5,95 %
Leerstandquote	1,86 %

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 2015

Leitbild der Gartenstadt-Genossenschaft

Präambel

Seit Ihrer Gründung im Jahre 1910 ist die Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG ein Instrument der Selbsthilfe von Mitgliedern für Mitglieder auf dem Gebiet des Wohnens. Seitdem und auch heute noch teilen die Mitglieder, die Genossenschaftsorgane und die Mitarbeiter die gemeinsame Überzeugung, dass der eigenverantwortliche und gleichberechtigte Zusammenschluss vieler in dieser Gemeinschaft für jedes einzelne Mitglied ein dauerhaftes, sicheres und preiswertes Wohnen von hoher Qualität garantiert. Die Genossenschaftsidee ermöglicht die Verbindung von Wohnsicherheit durch spekulationsfreies genossenschaftliches Haus- und Wohnungseigentum mit der Flexibilität von individuellen Wohnungslösungen in jedem Lebensabschnitt, angefangen vom jungen Wohnen über das Einfamilienhaus mit Garten bis hin zum altengerechten Domizil. Gemäß dieser Philosophie ist stets darauf zu achten, dass die Gartenstadt-Genossenschaft auch unter sich ständig verändernden Gegebenheiten ihre wirtschaftliche und politische Unabhängigkeit durch Selbstverwaltung und Selbstverantwortung bewahrt. Einzelheiten regelt die aus dem Gesetz abgeleitete und durch die Mitglieder bzw. ihre Vertreter beschlossene Satzung der Gartenstadt-Genossenschaft.

Aufgabe der Gartenstadt-Genossenschaft

Vorrangige Aufgabe der Gartenstadt-Genossenschaft ist die Förderung der Mitglieder einerseits durch den Bau und Erwerb von Wohnungen in Mannheim und Umgebung zur dauernden Nutzung und die ständige Qualitätsverbesserung des Wohnungsbestands im Wege umfassender Instandhaltung und Modernisierung. Neben dem genossenschaftlichen Wohnrecht gehört zu diesem Förderauftrag u. a. die Beratung und Betreuung der Mitglieder, die Anpassung der Wohnungen an die Bedürfnisse in jedem Lebensalter und die Bereitstellung von über das Wohnen hinausgehenden Hilfen. Die Spareinrichtung andererseits dient der Gartenstadt-Genossenschaft dazu, ihre vorgenannten Aufgaben weitgehend unabhängig von fremden Kreditgebern erfüllen zu können und nur die Mitglieder durch marktübliche Zinsen zu fördern.

Ziel der Gartenstadt-Genossenschaft

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

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

Unternehmensverantwortung

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

Liebe Mitglieder,

den folgenden Seiten können Sie unseren Jahresabschluss 2015 entnehmen. Das Zahlenwerk mit der trockenen Gegenüberstellung von Aktiva und Passiva, Einnahmen und Ausgaben, Vermögen und Schulden hat jedoch nur begrenzten Aussagewert, da es in ein enges Korsett von Vorschriften geschnürt ist. Mit dem Vorstandsbericht wollen wir die Verbindung dieser Zahlen mit unserem Leitbild herstellen und unsere Sichtweise deutlich machen.

Bericht des Vorstands

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 sind immer teurere Neubauobjekte 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 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.

Von der Gartenstadt-Genossenschaft können aktuell keine Neubauvorhaben außerhalb des Bestandes erwartet werden. Wie in den Vorjahren 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 Mietpiegel 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. Zu Gunsten 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.

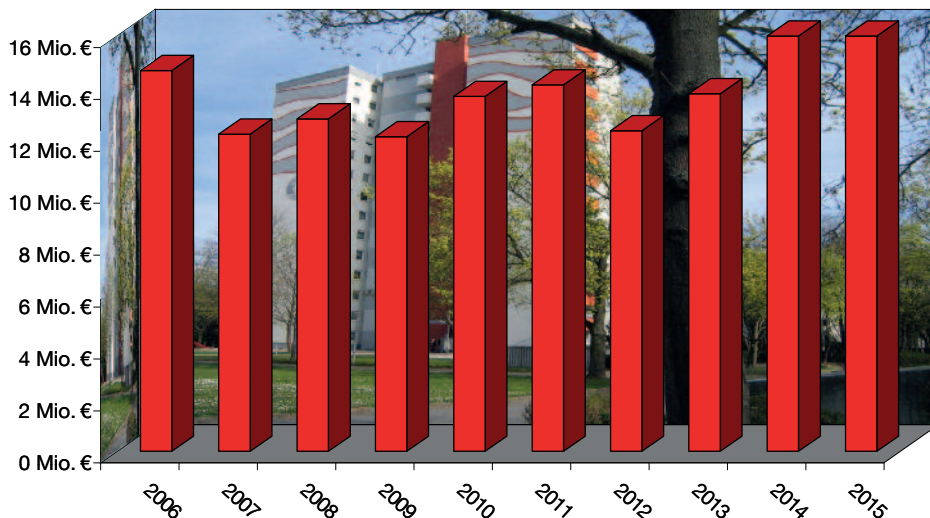
In die Planung fließen die bekannten harten demografischen Fakten: älter, bunter und weniger. Das Durchschnittsalter der bei uns wohnenden Mitglieder beträgt schon jetzt 59 Jahre. Gleichzeitig sollen die Wohnungen auch jungen Paaren und Familien gefallen. Die Grundrissgestaltung benötigt also Flexibilität. 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.

Entwicklung der Modernisierungs- und Instandhaltungskosten



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 betragen alle in den 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.

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
Fünfstimmwohnungen 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 Erlöschmälerungen von 332.878 Euro (Vorjahr 261.748 Euro).

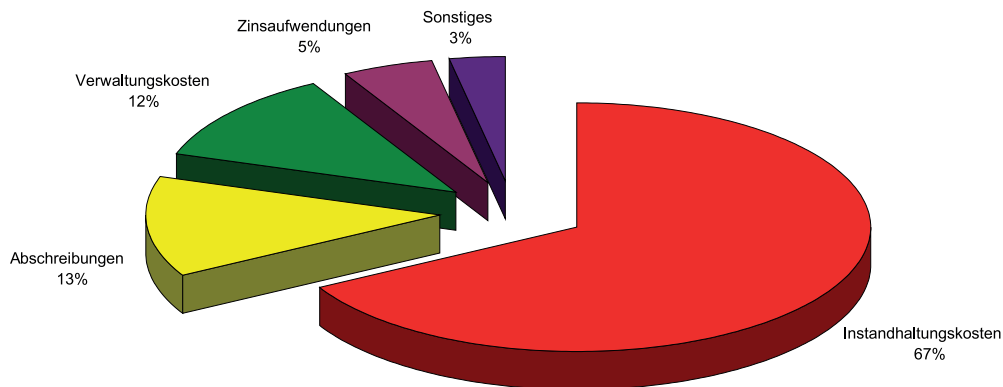
In einem Fall war die Genossenschaft gezwungen, das Nutzungsverhältnis nicht nur fristlos zu kündigen, sondern tatsächlich auch zu beenden. Insgesamt belaufen sich noch bestehende Forderungen gegenüber Wohnungsnutzern auf 59.139 Euro (Vorjahr 52.777 Euro), wobei 26.245 Euro schon beendete Nutzungsverhältnisse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

lungsausständen 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 nebenstehenden Grafik veranschaulicht.

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

Dafür wurden die Nutzungsgebühren (ohne Betriebskostenvorauszahlungen) 2015 verwendet



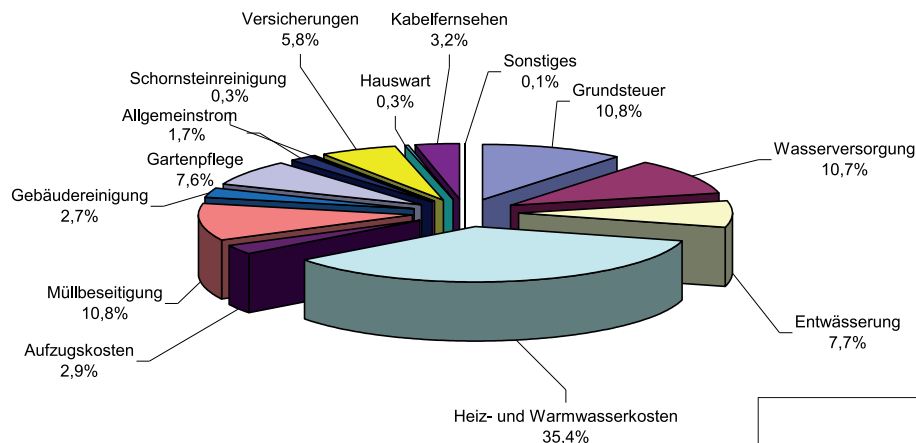
	2015		2014		Veränderungen T€
	T€	v.H.	T€	v.H.	
Erträge					
- Nutzungsgebühren	20.591	74,6	20.100	77,3	491
- Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten	6.994	25,3	5.846	22,5	1.148
- Andere aktivierte Eigenleistungen	35	0,1	45	0,2	10
- Sonstiges	4	0,0	4	0,0	0
	<u>27.624</u>	<u>100,0</u>	<u>25.995</u>	<u>100,0</u>	<u>1.629</u>
Aufwendungen					
- Betriebs- u. Heizkosten	7.496	27,1	6.260	24,1	1.236
- Instandhaltungskosten	13.739	49,7	12.855	49,5	884
- Abschreibungen auf Wohnbauten	2.658	9,6	2.731	10,5	- 73
- Abschreibungen auf Mietförderungen	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	1,1	- 67
- Sonstiges	109	0,4	106	0,4	3
	<u>24.256</u>	<u>87,7</u>	<u>22.266</u>	<u>85,8</u>	<u>1.990</u>
	<u>3.368</u>	<u>12,3</u>	<u>3.729</u>	<u>14,2</u>	<u>- 361</u>

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.

Betriebskosten 2015



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

Grundnutzungsgebühr je qm Wohnfl. 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 €	2.283	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 oben stehenden Grafik kann die Aufteilung der einzelnen Betriebskostenarten entnommen werden.

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 einschl. Umbuchungen	6.117	10	6.127
- Zinsgutschriften	<u>259</u>	<u>0</u>	<u>259</u>
	58.709	17	58.726
Rückzahlungen einschl. Umbuchungen	<u>- 6.097</u>	<u>- 7</u>	<u>- 6.104</u>
Stand 31.12.2015	<u>52.612</u>	<u>10</u>	<u>52.622</u>

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

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

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.



Bestandsbesichtigung der Mitgliedervetreter am 6. Juni 2015 vor dem Anwesen Almenstraße 41

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- und 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>
	<u>126.993</u>	<u>100,0</u>	<u>126.484</u>	<u>100,0</u>	<u>- 509</u>
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 und zwar:	<u>57.082</u>		<u>57.397</u>		<u>- 315</u>
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 Wohnbauten 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 T€	2014 T€	Veränderungen T€	2016 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>
	1.137	955	182	923
Sonstige Geschäftstätigkeit	- 776	- 73	- 703	- 200
Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>- 84</u>	<u>- 247</u>	<u>163</u>	<u>- 90</u>
Jahresüberschuss	277	635	- 358	633
Einstellung Rücklagen	<u>- 30</u>	<u>- 65</u>	<u>35</u>	<u>0</u>
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 Wohnungsverorgung.

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 Sauermilch
Günter Schmidt	Gerhard Sebastiany
Karin Seifert	Claus Stahl
Hans Voll	Walter Wegert
Wolfgang Wiest	Horst Wissmann
Gerd Wolfrum	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 danken wir für ihren Einsatz und die geleistete erfolgreiche Arbeit.

Vertreterversammlung

Die ordentliche Vertreterversammlung am 18. Juni 2015 genehmigte den Jahresabschluss 2014 sowie 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



Der Aufsichtsrat der Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG nach der Vertreterversammlung im Jahr 2015

Von links nach rechts. Obere Reihe:

Michael Mechtel, Prof. Dr. Manfred Erbsland, Bernd Aust (Aufsichtsratsvors.), Iris Mondorf, Gunter Heinrich, Markus Hör

Untere Reihe:

Michael Meier, Marita Wilhelm, Franziska Cußnick, Claudia Holtz, Dr. Christian Theis, Volker Klab

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat nahm im Berichtsjahr 2015 die durch Gesetz und Satzung vorgegebenen Aufgaben in vollem Umfang wahr. Er hat den Vorstand bei seiner Geschäftsführung in allen wesentlichen Zweigen der Verwaltung unterstützt und überwacht.

In vier gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand wurden alle wichtigen laufenden Angelegenheiten, die aktuelle Wirtschafts- und Finanzlage, die Risikoeinschätzungen sowie auch die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft, besonders im Hinblick auf die Wohnungsnachfrage, erörtert.

Soweit erforderlich, wurden die gemeinsamen Entscheidungen im Beschlusswege herbeigeführt.

Die Arbeit des Aufsichtsrats wurde maßgeblich von dem gebildeten Prüfungsausschuss und dem Bau- und Wohnungsausschuss unterstützt. Die Kommissionen befassten sich u. a. mit der Prüfung der Bilanz und G + V per 31.12.2014, der Dividendenzahlung vs. Entnahme aus den Rücklagen in Verbindung mit hohen Aufwendungen für Renovierungen und Modernisierungen im Wohnungsbestand, der Strangsanierungsmaßnahme Brandenburger Straße 42 und Wohnungsmodernisierungen bei Nutzerwechsel. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

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

Der Lagebericht und der Jahresabschluss erfüllen nach den Feststellungen des Aufsichtsrats die gesetzlichen und satzungsmäßigen Erfordernisse und vermitteln ein den tatsächlichen Verhältnissen der Genossenschaft entsprechendes Bild.

Die gesetzliche Prüfung wurde durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. vom 2. bis 13. November 2015 und vom 1. bis 12. Februar 2016 durchgeführt. Während dieser Zeit und bei der gemeinsamen Schlussbesprechung am 10. März 2016 ließ sich der Aufsichtsrat über die Prüfung eingehend berichten. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss und die vom Vorstand vorgeschlagene Gewinnverwendung satzungsgemäß zu beschließen.

Vorstand und Aufsichtsrat haben im Berichtsjahr gut und harmonisch zusammengearbeitet. Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank und Anerkennung für die im Geschäftsjahr 2015 geleistete Arbeit aus.

Mannheim, den 10. März 2016

**Der Vorsitzende des Aufsichtsrats
Bernd Aust**

Lagebericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2015

I. Grundlagen der Genossenschaft

Die Genossenschaft förderte ihre Mitglieder zum 31.12.2015 durch Bau, Erwerb und Bewirtschaftung von 4.200 Wohnungen, 26 Gewerberäumen und 2.683 Garagen/Stellplätzen in Mannheim und Umgebung. Daneben verwaltete sie 11 Eigentümergemeinschaften mit 87 Wohnungen (davon 31 eigene) und 719 Garagen-/Stellplätze (davon 324 eigene). Für 7 Objekte mit 17 Einfamilienhäusern, 2 Gewerbeeinheiten und 49 Garagen obliegt ihr die kaufmännische Verwaltung. Zur Unterstützung ihrer Aufgaben betreibt sie eine Spareinrichtung.

II. Wirtschaftsbericht

1. Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft konnte sich, wie im Vorjahr zutreffend prognostiziert, nochmals mit einem Wachstum von 1,7% trotz internationaler Krisen steigern. Für das laufende Jahr rechnen die meisten Experten mit einem weiteren Aufschwung in ähnlicher Größenordnung, begünstigt durch den günstigen Euro, den Rohölpreisverfall und die künstlich niedrigen Zinsen. Die privaten Haushalte und der Staat waren fast allein dafür verantwortlich. Sparen wird kaum noch belohnt. Die Tarifbeschäftigten in Deutschland erhielten durchschnittlich 2,1% mehr Bruttolohn und -gehalt. Die Verbraucherpreise dagegen stiegen im Vergleich zum Vorjahr nur um 0,3%. Der Staat profitierte von der Rekordbeschäftigung im neunten Jahr in Folge und von den steigenden Löhnen. Deutschland konnte wiederum einen Überschuss erwirtschaften. Durch eine Rekord-Zuwanderung stieg die Zahl der Einwohner Deutschlands auf 81,9 Millionen. Wie sich die Zuwanderung 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. Bewirtschaftung des Wohnungsbestands

Der eigene Bestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2 Wohnungen erhöht. Ein bisher als Gewerbe genutztes Einfamilienhaus wurde ausschließlich zur Wohnnutzung umgebaut. 8 Wohnungen wurden geteilt und 8 weitere Nachbarwohnungen verbunden. Wegen eines Dachgeschoßausbaus wurde ein Einfamilienhaus um ein Zimmer vergrößert. In 3 Wohnungen wurde die Zimmeranzahl reduziert. 75 Wohnungen oder Räume werden freigehalten, um diese mit anderen Wohnungen zusammenlegen zu können (Vorjahr 50).

Im Jahr 2015 wurden 250 Wohnungen neu vergeben (2014: 195), das entspricht 5,95% des gesamten Wohnungsbestands. Die Fluktuationsrate blieb damit auf niedrigem Niveau (2014: 4,65%, 2013: 5,64%). In erster Linie aufgrund laufender oder geplanter Sanierungen nahm die Leerstandsquote von 1,67% auf 1,86% zu. Parallel stiegen damit auch die Erlöschmälerungen im Vergleich zum Vorjahr um 71 T€ auf 1,59% der kalkulierten Nutzungsgebühren.

3. Bautätigkeit

Die Genossenschaft investierte 2015 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 14,18 Mio. € ein. Das entspricht einem durchschnittlichen Quadratmeteraufwand auf die gesamte Wohn- und Nutzfläche von 45,82 €. Die damit

durchgeführten Baumaßnahmen beinhalten neben den laufenden Instandhaltungsarbeiten in Höhe von 4,05 Mio. € im Wesentlichen Aufzugserneuerung, Leitungserneuerungen mit kompletter Badsanierung sowie Einzelmodernisierungen von frei werdenden Wohnungen.

420 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, werden diese von der Genossenschaft mit Neubaucharakter kostenintensiv umfassend saniert. Dafür und für die Schaffung neuen Wohnraums durch Dachgeschossausbauten und den Anbau von Balkonen, den Anbau von Aufzügen sowie den Bau von Fahrradabstellräumen wurden Kosten in Höhe von 2,18 Mio. € aktiviert.

4. Spareinrichtung

Neben dem Eigenkapital sind die Spareinlagen der Mitglieder die Finanzierungsquelle der Genossenschaft. Unter Berücksichtigung der Zinsgutschriften in Höhe von 259 T€ erhöhte sich das Volumen der Spareinlagen um 282 T€ auf 52,62 Mio. €. Das durchschnittliche Sparguthaben je Konto betrug 6.614 € (Vorjahr 6.558 €).

Die liquiden Mittel wurden innerhalb des Einjahresbereichs in Festgeldern und auf Tagesgeldkonten angelegt.

5. Ertragslage

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2015 von 277 T€ (2014: 635 T€) wird ganz überwiegend von der Hausbewirtschaftung bestimmt. Die im Vergleich zum Vorjahr noch höheren Instandhaltungskosten bei nur leicht gestiegenen Nutzungsgebühren führten zu dem

niedrigeren Ergebnis. Die Prognose zu den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung wurde in erster Linie übertroffen, da mehr Betriebskosten abgerechnet wurden.

6. Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet und äußerst stabil. Die Bilanzsumme stieg leicht auf 127 Mio. € durch den Zugang von Wertpapieren. Die langfristige Finanzierung allein der Sachanlagen ist durch Eigenkapital (60,4%) und Spareinlagen/Sparbriefe (39,6%) gedeckt. Die Finanzierung der für das Jahr 2016 geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit (14,1 Mio. €) und der zu aktivierenden Maßnahmen (2,1 Mio. €) ist gesichert.

7. Finanzielle Leistungsindikatoren

Das Verhältnis von Grundstücken mit Wohnbauten zu den Nutzungsgebühren (Mietenmultiplikator hat sich mit 4,5 (Vorjahr 4,6) geringfügig verbessert.

Die Innenfinanzierungskraft (Cashflow nach DVFA/SG) hat von 4.477,6 T€ auf 4.305,2 T€ abgenommen.

III. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2015 nicht eingetreten.

IV. Prognosebericht

Im laufenden Jahr erwarten wir weiterhin eine stabile Ertragslage. Wir gehen von Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von 28,5 Mio. € aus. Unverändert setzen wir die bewährte Geschäftsstrategie der kontinuierlichen Verbesserung des Wohnungsbestands fort.

Zugunsten eines geplanten Instandhaltungsaufwands von 14,1 Mio. € verzichtet die Genossenschaft auf einen Jahresüberschuss. Unsere Bestandsqualität wird sich dadurch weiter verbessern und die Leerstände auf einem niedrigen Niveau belassen. Größere Neubauvorhaben sind aktuell nicht geplant.

V. Chancen- und Risikobericht

Die Genossenschaft verfügt über eine umfassend ausgearbeitete Geschäfts- und Risikostrategie sowie eine damit korrespondierende operative Planung und Steuerung, um entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken erkennen zu können und damit zu vermeiden und um die Solvenz der Genossenschaft zu sichern. Im Hinblick auf die künftige Entwicklung der relevanten Einflussfaktoren wurden Annahmen getroffen, die geprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Unter Beachtung der Risikotragfähigkeit wird der Gleichlauf der Risikostrategie zur Genossenschaftsstrategie sichergestellt.

Die Genossenschaft beschränkt sich auf ihre Kernkompetenz zur Errichtung und Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestands. Die sehr hohen kontinuierlichen Modernisierungsmaßnahmen ermöglichen eine gute Wettbewerbsposition. Die Eigenkapitalquote beträgt 45%. In die mittel- und langfristigen Finanzpläne sind die Ergebnisse der technischen Bestandsaufnahme und der daraus abgeleiteten Modernisierungs- und Instandhaltungserfordernisse eingebunden.

Der Abzug der US-Streitkräfte und die freiwerdenden Konversionsflächen verstärken in Zukunft die Entspannung auf dem Mannheimer Wohnungsmarkt.

Zu den in der Genossenschaft bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Wertpapiere, Forderungen, Verbindlichkeiten, Guthaben bei Kreditinstituten und die Einlagen der Spareinrichtung. Ausfallrisiken bei finanziellen Vermögenswerten werden durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt. Beim Finanzmanagement verfolgt die Genossenschaft grundsätzlich eine konservative Risikopolitik.

Der Spareinlagenbestand der Mitglieder wird täglich fortgeschrieben. Die Zinssätze werden permanent unter Wettbewerbsgesichtspunkten auf ihre Marktfähigkeit überprüft und falls erforderlich angepasst. Durch die hohe Liquidität können selbst sehr große Abflüsse von Spareinlagen ohne Probleme bewältigt werden.

Durch die fast vollständige Lastenfreiheit unserer Grundstücke bestehen beachtliche Beleihungsspielräume.

Dem Aufsichtsrat wird regelmäßig über die wichtigsten Bereiche der Genossenschaft berichtet. Fehlentwicklungen und Chancen können rechtzeitig erkannt werden. Die Organe der Genossenschaft haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und, soweit erforderlich, hierzu Beschlüsse gefasst.

Mannheim, den 12. Februar 2016

Der Vorstand

Wolfgang Pahl

Wulf Maesch

Aktiva	<u>31.12.2015</u>		<u>31.12.2014</u>
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		11.816,73 €	9.020,58 €
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	89.270.332,37 €		89.687.061,25 €
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.417.162,86 €		2.479.986,24 €
3. Grundstücke ohne Bauten	375.716,35 €		375.716,35 €
4. Technische Anlagen	2.376.451,21 €		2.312.154,50 €
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>106.244,49 €</u>	94.545.907,28 €	117.814,86 €
III. Finanzanlagen			
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	8.225.859,16 €		7.349.302,56 €
2. Andere Finanzanlagen	<u>17.100,00 €</u>	<u>8.242.959,16 €</u>	<u>17.100,00 €</u>
		102.800.683,17 €	102.348.156,34 €
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		6.840.548,91 €	6.966.440,11 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	61.831,86 €		55.917,29 €
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.523,94 €		3.046,89 €
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>424.255,87 €</u>	488.611,67 €	506.944,08 €
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>16.863.200,71 €</u>	<u>16.603.916,60 €</u>
Bilanzsumme		<u>126.993.044,46 €</u>	<u>126.484.421,31 €</u>

Passiva

A. EIGENKAPITAL

I. Geschäftsguthaben

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

472.760,70 €		517.904,72 €
14.006.763,62 €		14.016.263,75 €
<u>31.350,00 €</u>	14.510.874,32 €	11.598,90 €

II. Kapitalrücklage

169.859,88 €	162.809,88 €
---------------------	--------------

III. Ergebn isrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:
30.000,00 € (65.000,00 €)
2. Freie Rücklage
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:
5.434,16 € (5.810,00 €)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:
0,00 € (0,00 €)

10.681.446,81 €		10.651.446,81 €
<u>31.472.486,42 €</u>	42.153.933,23 €	31.467.052,26 €

IV. Bilanzgewinn

1. Jahresüberschuss
Einstellungen in gesetzliche Rücklage

277.239,64 €		635.475,10 €
<u>30.000,00 €</u>	<u>247.239,64 €</u>	<u>65.000,00 €</u>
	57.081.907,07 €	57.397.551,42 €

B. RÜCKSTELLUNGEN

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

7.537.888,00 €		6.832.351,00 €
86.510,00 €		- €
<u>175.408,45 €</u>	7.799.806,45 €	614.188,84 €

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: 57.206,83 € (64.382,73 €)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (0,00 €)

52.611.711,12 €		52.333.230,76 €
10.000,00 €		7.000,00 €
7.821.916,39 €		7.982.125,02 €
122.233,25 €		136.842,30 €
1.138.572,56 €		756.258,85 €
<u>406.897,62 €</u>	<u>62.111.330,94 €</u>	<u>424.873,12 €</u>

Bilanzsumme

<u>126.993.044,46 €</u>	<u>126.484.421,31 €</u>
--------------------------------	--------------------------------

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	27.588.442,01 €	25.950.433,86 €
b) aus Betreuungstätigkeit	22.776,93 €	22.776,93 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>16.546,82 €</u>	15.020,16 €
2. Verminderung/ im Vorjahr Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	- 125.891,20 €	865.137,88 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	35.000,00 €	45.200,00 €
4. Sonstige betriebliche Erträge	97.157,18 €	145.690,75 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>19.929.038,02 €</u>	<u>19.046.615,69 €</u>
6. Rohergebnis	7.704.993,72 €	7.997.643,89 €
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.701.329,15 €	1.618.257,21 €
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>499.099,85 €</u>	<u>1.191.139,83 €</u>
davon für Altersversorgung: 201.865,97 € (901.056,55 €)	2.200.429,00 €	2.809.397,04 €
8. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.180.483,36 €	3.004.882,10 €
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>324.609,62 €</u>	<u>385.020,54 €</u>
10. Betriebsergebnis	1.999.471,74 €	1.798.344,21 €
11. Erträge aus Wertpapieren und anderen Finanzanlagen	356.109,48 €	466.087,34 €
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>71.761,82 €</u>	<u>151.577,90 €</u>
13.	427.871,30 €	617.665,24 €
14. Abschreibungen auf Finanzanlagen	155.243,40 €	186.443,40 €
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>1.110.452,75 €</u>	<u>546.843,07 €</u>
16.	<u>1.265.696,15 €</u>	<u>733.286,47 €</u>
17. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.161.646,89 €	1.682.722,98 €
18. Steuern vom Einkommen	84.100,53 €	247.019,08 €
19. Sonstige Steuern	<u>800.306,72 €</u>	<u>800.228,80 €</u>
20. Summe Steuern	884.407,25 €	1.047.247,88 €
21. Jahresüberschuss	277.239,64 €	635.475,10 €
22. Ergebnisverwendung	<u>30.000,00 €</u>	<u>65.000,00 €</u>
23. Bilanzgewinn	<u>247.239,64 €</u>	<u>570.475,10 €</u>



Mannheim-Gartenstadt, Freyaplatz 7-11

Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2015

A) Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

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

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

B) Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres wurden mit folgender Ausnahme beibehalten:

Im Geschäftsjahr wurde der gesamte Zinsaufwand aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen unter der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ ausgewiesen, im Vorjahr teilweise unter „Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung“.

Die einzelnen Posten wurden wie folgt bewertet:

Anlagevermögen

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

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgte zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten ohne Fremdkapitalzinsen abzüglich planmäßiger Abschreibungen.

Die **planmäßigen Abschreibungen** ergeben sich wie folgt:

	<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

Die Abschreibungen auf Wohn- und Geschäftsbauten sind derart bemessen, dass die handelsrechtliche Restnutzungsdauer nicht höher ist als die steuerliche Nutzungsdauer.

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

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden unter Beachtung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer zwischen 3 und 23 Jahren linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 150,00 € bis 1.000,00 € werden in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Die Wertpapiere des Anlagevermögens werden zu den Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Das Wertpapier „Volkswagen INTL Finance NV“ (nominal 1.000.000,00 €) hatte am Stichtag einen Kurswert von 96,73%. Eine dauerhafte Wertminderung ist nicht zu er-

Anlagespiegel

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten	Zugänge / Abgänge des Geschäftsjahres		Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31. 12. 2015	Abschreibungen des Geschäfts- jahres
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE	71.034,77	6.487,86	17.039,44	48.666,46	11.816,73	3.691,71
SACHANLAGEN						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	162.024.973,72	2.178.684,84	0,00	74.933.326,19	89.270.332,37	2.595.413,72
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.167.732,10	0,00	0,00	5.750.569,24	2.417.162,86	62.823,38
Grundstücke ohne Bauten	375.716,35	0,00	0,00	0,00	375.716,35	0,00
Technische Anlagen	2.800.352,99	553.280,85	0,00	977.182,63	2.376.451,21	488.984,14
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	798.847,20	18.000,04	0,00	710.602,75	106.244,49	29.570,41
	174.167.622,36	2.749.965,73	0,00	82.371.680,81	94.545.907,28	3.176.791,65
FINANZANLAGEN						
Wertpapiere des Anlagevermögens	7.831.145,96	4.031.800,00	3.056.300,00	580.786,80	8.225.859,16	155.243,40
Andere Finanzanlagen	17.100,00	0,00	0,00	0,00	17.100,00	0,00
	7.848.245,96	4.031.800,00	3.056.300,00	580.786,80	8.242.959,16	155.243,40
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt	182.086.903,09	6.788.253,59	3.073.339,44	83.001.134,07	102.800.683,17	3.335.726,76

warten. Der Abgasskandal trägt vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen und politischen Bedeutung von VW nur vorübergehenden Charakter. Die Rückzahlung erfolgt bei Kündigung zum Nennwert. Daher wurde von einer Abschreibung unter 100 % abgesehen.

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen (noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten) beinhalten neben Fremdkosten auch Eigenleistungen (anteilige Löhne für Hauswarte).

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

Rückstellungen

Die Berechnung der Pensionsrückstellungen gemäß versicherungsmathematischem Gutachten der Treuhandstelle für

Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH zum 31.12.2015 weist eine planmäßige Zuführung zu den Pensionsrückstellungen für das Geschäftsjahr 2015 in Höhe von 1.042.707,60 € aus. Der Ausweis basiert auf folgenden Parametern:

Zinssatz der Deutschen Bundesbank 31.12.2015:	4,0 %
Gehaltstrend:	2,0 %
Renten Anpassung:	1,5 %
Fluktuationswahrscheinlichkeit:	0,0 %
Bewertungsmethode:	modifizierte Teilwertmethode
Biometrische Parameter:	Richttafeln 2005G nach Heubeck

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

Verbindlichkeiten- spiegel	Insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
Erhaltene Anzahlungen	7.821.916,39	7.821.916,39 (7.982.125,02)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	122.233,25	122.233,25 (136.842,30)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.138.572,56	391.105,56 (181.381,79)	747.467,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	406.897,62	358.804,34 (375.408,49)	48.093,28	0,00	0,00	
	9.489.619,82	8.694.059,54 (8.675.757,60)	795.560,28	0,00	0,00	



Mannheim Vogelstang, Zwickauer Weg 1-11 nach Balkonsanierung

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C) Angaben zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Positionen des Anlagevermögens ist aus dem Anlagespiegel ersichtlich (siehe Seite 21).

Die unfertigen Leistungen betreffen ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 2.161,63 € entstanden aus Vermietung (Vorjahr 2.609,11 €).

Sonstige Rückstellungen wurden gebildet für:

Prüfungs-, und Beratungskosten	30.000,00 €
Vertreterversammlung, Geschäftsbericht	5.000,00 €
Urlaubsansprüche	26.500,00 €
Berufsgenossenschaft	12.200,00 €
Aufgelaufener Bonus für Spareinlagen	<u>101.708,45 €</u>
	<u>175.408,45 €</u>

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	49.833.303,73 €
mehr als 3 Monate	<u>2.778.407,39 €</u>
	<u>52.611.711,12 €</u>

Die Sparbriefe haben eine Restlaufzeit von 1 bis 5 Jahre	<u>10.000,00 €</u>
--	--------------------

Die Genossenschaft gehört der Selbsthilfeeinrichtung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. an. Das Zahlungsverprechen für diesen Sicherungsfonds beträgt 684.105,49 € (657.191,85 €).

Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere Ausbuchungen von Verbindlichkeiten über 71.492,49 €. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich Zinsaufwendungen in Höhe von 852.143,00 €. Auf Wertpapiere wurden 155.243,40 € abgeschrieben.

D) Sonstige Angaben

Am Bilanzstichtag bestehen dingliche Absicherungen für Darlehen, die Mitglieder zur Modernisierung ihnen überlassener Genossenschaftshäuser aufgenommen haben in Höhe von 792.360,33 € (Vorjahr 964.392,87 €).

Nicht angesetzt sind durch Bürgschaften (3.272,78 €) abgesicherte sowie auf Sparbüchern (14.059,47 €, teilweise ohne Zinsgutschriften bis Ende 2015) angelegte Mietkautionen im Wert von 17.332,25 € (Vorjahr 17.330,58 €).

Ferner bestehen Gewährleistungsbürgschaften über 85.406,53 € (Vorjahr 195.254,71 €) sowie Mietbürgschaften in Höhe von 11.990,00 € (Vorjahr 11.400,00 €).

Mit einer Inanspruchnahme aus den gegebenen Sicherheiten ist nicht zu rechnen.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Abteilungen	14	8
Technische Abteilung	<u>8</u>	-
	<u>22</u>	<u>8</u>

Außerdem wurde eine Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr:

	Mitglieder	Geschäfts- anteile	Haftsumme €
Stand 01.01.2015	9.323	93.725	4.661.500 €
Zugang	299	3.740	149.500 €
Abgang	<u>338</u>	<u>3.718</u>	<u>169.000 €</u>
Stand 31.12.2015	<u>9.284</u>	<u>93.747</u>	<u>4.642.000 €</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 9.500,13 € (133.835,98 €) vermindert.

Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Vorstands:

Wolfgang Pahl nebenamtliches
Vorstandsmitglied
Vorstandsvorsitzender

Wulf Maesch hauptamtliches
Vorstandsmitglied

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Bernd Aust Vorsitzender
Bankdirektor i.R.

Gunter Heinrich stellv. Vorsitzender
Verwaltungsfach-
angestellter

Franziska Cußnick Verwaltungsfach-
angestellte

Professor Dr. Manfred Erbsland Hochschulprofessor

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.

E) Weitere Angaben

Der Vertreterversammlung wird folgende Gewinnverwendung vorgeschlagen:

Einstellung in die freie Rücklage	37.253,27 €
Dividendenausschüttung (1,5 %)	<u>209.986,37 €</u>
Bilanzgewinn	<u>247.239,64 €</u>

Mannheim, den 12. Februar 2016

Der Vorstand

gez. Wolfgang Pahl

gez. Wulf Maesch

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung

der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, den 11. März 2016

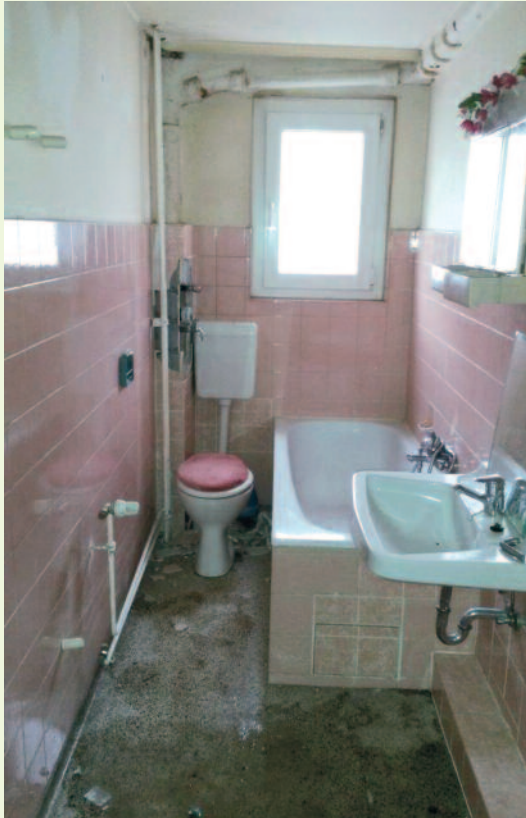
vbw
Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

gez.

Vogel
Wirtschaftsprüfer

gez.


Schwärzle
Wirtschaftsprüferin



Mannheim Neckarstadt, Nürburgstraße 18, Badsanierung



Mannheim Herzogenried, Am Sonnengarten 2, Badsanierung



Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG

K 2, 12-13, 68159 Mannheim

Tel. 0621/18005-0, Fax 0621/18005-48

info@gartenstadt-genossenschaft.de

www.gartenstadt-genossenschaft.de