

2018

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	9.037
Geschäftsguthaben	14.463 T€
Spareinlagen	49.010 T€
Wohnungen	4.181
Gewerberäume	26
Garagen-/Stellplätze	2.693
Wohn- und Gewerbefläche	310.156 qm
Investitionen	
in Neubauten	3.694 T€
in Modernisierung und Instandhaltung	13.638 T€
Durchschnittliche Nutzungsgebühr	5,86 Euro je qm
Eigenkapitalquote	47,4 %
Fluktuationsquote	6,4 %
Leerstandquote	2,2 %

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 2018

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 altersgerechten 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 beziehungsweise 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 unter anderem die Beratung und Betreuung der Mitglieder, die Anpassung der Wohnungen an die Bedürfnisse in jedem Lebensalter und die Bereitstellung von über das Wohnen hinausgehenden Hilfen. Die Spareinrichtung andererseits dient der Gartenstadt-Genossenschaft dazu, ihre vorgenannten Aufgaben weitgehend unabhängig von fremden Kreditgebern erfüllen zu können und ihre Mitglieder durch marktübliche Zinsen zu fördern.

Ziel der Gartenstadt-Genossenschaft

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

Unternehmensverantwortung

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

Liebe Mitglieder,

auch 2018 war ein Jahr, das von immer mehr politischen Regulierungsbestrebungen gekennzeichnet war. Neben einigen regionalen Themen stand insbesondere die Bundespolitik im Fokus der Betrachtung, hat sie doch auch im vergangenen Jahr das Thema „Wohnraum“ inoffiziell zu einem, wenn nicht zu dem Profilierungsschwerpunkt schlechthin erhoben und den Trend der vergangenen Jahre damit bestätigt. Im nachfolgenden Bericht des Vorstands möchten wir Ihnen einige der positiven und weniger positiven Resultate dieses Trends veranschaulichen und unsere davon möglichst unabhängige, auf Kontinuität ausgerichtete Entwicklung der Genossenschaft näherbringen.

Bericht des Vorstands

Allgemeine Rahmenbedingungen

„Bezahlbarer Wohnraum!“ „Mietpreisbremse!“ „Überteuerte Mieten!“ Kaum ein Tag, an dem diese Worte in den Medien nicht geäußert werden. Schaut man jedoch genauer hin, so stellt man bei der Entwicklung der Verbraucherpreise in Deutschland seit dem Jahr 2000 bis ins Jahr 2018 fest, dass beispielsweise die Preise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie um 81 Prozent und die Kosten für Strom sogar um 108 Prozent gestiegen sind. Zum Vergleich hierzu sind die Nettokaltmieten im selben Zeitraum um lediglich 25 Prozent und damit weniger als die Inflation mit 30 Prozent angestiegen.

Natürlich ziehen in den nachgefragten Ballungszentren wie den sogenannten Top-7-Städten (Berlin, München, Stuttgart, Hamburg, Frankfurt, Düsseldorf, Köln) mit hoher Nachfrage die Mietpreise stärker an. Im Jahr 2018 sind die Neuvertragsmieten in diesen Städten im Schnitt zwar um 4,2 Prozent gestiegen, im Vergleich zu 2017 mit 5,9 Prozent hat sich jedoch auch hier der Anstieg deutlich abgeschwächt. Dies sind ohnehin eher Ausnahmen. Zum Vergleich: Im Jahr 2018 sind die Nettokaltmieten in ganz Deutschland im Schnitt um 1,6 Prozent gestiegen und lagen damit erneut unterhalb der Inflation mit 1,9 Prozent und dem Preisanstieg für Nahrungsmittel mit 2,5 Prozent.

Trotz der Inflation hatten die Beschäftigten in Deutschland 2018 unter dem Strich mehr Geld zur Verfügung. Der Reallohn stieg im Schnitt um 1 Prozent. Die Nominallöhne legten mit rund 3 Prozent sogar so stark zu, wie seit 2011 nicht mehr.

„Einen solchen Bauboom habe ich in den vergangenen 40 Jahren nicht erlebt!“ Trefflicher als mit diesem Satz des Seniorchefs

eines großen Mannheimer Familienunternehmens lässt sich die wirtschaftliche Entwicklung im Immobiliensektor im Jahr 2018 wohl kaum beschreiben. Die Niedrigzinspolitik sowie weiterhin vorhandene Unsicherheiten bei Anlegern und Finanzmärkten führten auch im Berichtsjahr zu einer enormen Attraktivität des Immobiliensektors mit der Folge, dass im Baugewerbe bereits flächendeckend an der Kapazitätsgrenze und oftmals darüber hinaus gearbeitet wird. Diese Überhitzung wirkt sich natürlich auch in finanzieller Hinsicht aus und zwar in Form von drastisch steigenden Preisen. Hinzu kommt ein erheblicher Fachkräftemangel. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden stiegen gegenüber dem Vorjahr im November 2018 um 4,8 Prozent. Das war der stärkste Anstieg im Vorjahresvergleich seit November 2007. Dementsprechend stieg der Umsatz im Bauhauptgewerbe im Oktober 2018 gegenüber dem Vorjahr um 16,8 Prozent.

Diese massive Steigerung der Baukosten in den letzten Jahren führt neben den ebenfalls steigenden Bodenpreisen letztlich dazu, dass die Neubaumieten für die Masse der Bevölkerung am Ende genau die ein bis zwei Euro pro Quadratmeter zu teuer werden. Diese Zahlen bestätigen einmal mehr die seit Jahren gepflegte strategische Ausrichtung der Genossenschaft, zu Gunsten der Bestandsmodernisierung auf zusätzliche Neubauten zu verzichten. Das Leitbild der Genossenschaft, ihren Mitgliedern preiswerten Wohnraum mit hoher Qualität anbieten zu können, wäre durch Neubau schlichtweg nicht zu erreichen.

Wir wollen die Zukunft aus dem Bestand heraus gestalten. Bestand hilft, neuen Flächenverbrauch zu verhindern und vermeidet Ressourcenverbrauch. Die ortsbildprägenden und denkmalgeschützten Genossenschaftshäuser halten einen wichtigen Schlüssel für Identität und das Gefühl von „Heimat“ bereit. Aber das Erbe bringt auch spezielle Herausforderungen bei der Instandhaltung und Modernisierung mit sich. Es gilt den öko-

nomischen, den ökologischen und den immateriellen Wert unserer unterschiedlichen Genossenschaftshäuser zu erkennen und einzuschätzen. Auf dieser Grundlage sanieren wir mit Augenmaß, um eine attraktive Zukunftsperspektive aus dem Bestand heraus zu entwickeln. Auch dem verantwortungsvollen Umgang mit in Gebäuden gebundener, sogenannter grauer Energie kommt angesichts der Klimaziele immer mehr Bedeutung zu. Denn kein Wirtschaftszweig verbraucht so viele Materialien und produziert in Gebäuden so viele Abfälle wie die Bauwirtschaft.

Mannheim bleibt offiziell mit 290.117 Einwohnern lediglich die drittgrößte Stadt in Baden-Württemberg, hinter Stuttgart und Karlsruhe. Die Beschwerde der Stadt Mannheim gegen dieses Ergebnis des Zensus beim Bundesverfassungsgericht blieb vergeblich.

Die in 2019 anstehende Reform der Grundsteuer wirft in der aktuellen politischen Diskussion erhebliche Fragen auf. In der Debatte werden Gerechtigkeitsabwägungen angeführt, um sich dann für das teuerste Modell zu entscheiden. Unterstellt wird einfach, dass Menschen mit viel Geld auf dem wertvollsten Grundbesitz leben. Was gerecht klingt, muss aber nicht gerecht sein. Die bisher festgelegten Eckpunkte unter Einbeziehung der Grundstückswerte, des Alters der Gebäude und der Durchschnittsmieten, werden mit hoher Wahrscheinlichkeit einen Anstieg der Grundsteuer und damit einen Anstieg der Mieten gerade in den nachgefragten Ballungsgebieten zur Folge haben. Eben genau die Wohngebiete, die durch die Bundesregierung als Gebiete mit „angespannten Wohnungsmärkten“ eingestuft und mit der sogenannten „Mietpreisbremse“ belegt worden sind! Dabei wird außer Acht gelassen, warum es überhaupt die Grundsteuer gibt. Nach dem allgemeinen Verständnis dient sie dazu, Leistungen der Gemeinden zu finanzieren, für die keine Abgaben erhoben werden. Die sind aber in der Regel unabhängig vom Wert des einzelnen Grundbesitzes. Nur ein wertunabhängiges Flächenmodell garantiert, dass es auch künftig günstige Wohnungen in guten Wohnlagen gibt. Auch der Vorschlag, dieses Paradoxon durch Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer aufzulösen, ist zu kurz gedacht, denn letztlich würde sich dies zwangsläufig in weiter steigenden Mieten widerspiegeln. Zudem wäre dieser Weg wieder verfassungsrechtlich bedenklich, da der Bewohner von der kommunalen Leistung profitiert und nicht der Vermieter, der möglicherweise in einer anderen Stadt wohnt.

Letztlich ist zu befürchten, dass eine solche Ausrichtung der Grundsteuer zu erheblichen Mehrkosten und unverhältnismäßigem verwaltungstechnischem Aufwand führen wird. Ein solcher verwaltungstechnischer Aufwand würde sich nur dann rechtfertigen lassen, wenn eine Ausdehnung der Besteuerung von Immobilien insgesamt unter Einbeziehung der Einkommenssteuer beziehungsweise einer Vermögenssteuer beabsichtigt wäre. Die Orientierung der Grundsteuer an den Bodenrichtwerten wäre die Einführung einer Vermögenssteuer quasi durch die Hintertür. Die Folge: Attraktive Wohnlagen werden sich weiter verteuern und damit für Normalverdiener noch weniger finanzierbar werden. Eine immer stärkere Teilung in „arme“ und „reiche“ Wohngebieten wäre das Resultat. Wir werden beobachten, wie die Politik sich in dieser Frage positionieren wird.

Nachdem die Konversionsflächen von der Stadt Mannheim zum größten Teil vermarktet wurden, will die Stadtverwaltung nun mit der Einführung einer „Sozialquote“ besonders sozial auftreten. Der Gemeinderatsbeschluss ist, wenn auch knapp, schnell getroffen, denn es kostet den Stadthaushalt nichts. Ein Blick in die Vergangenheit lehrt, dass in kurzer Zeit für diese Wohnungen eine hohe Fehlbelegung entsteht, weil Menschen, die gar nicht mehr bedürftig sind, trotzdem in preisgebundenen Wohnungen bleiben. Wird nun die Stadt in diesen „Sozialgebäuden“ jeden neu abgeschlossenen Mietvertrag kontrollieren, um die Einhaltung der Miethöhe von 7,50 Euro pro Quadratmeter zu überprüfen? Da die Stadt diese Wohnungen auch nicht subventioniert, zahlen folglich die übrigen 70 Prozent der Wohnungsnutzer entsprechend noch höhere Mieten. Ist das sozial?

Eine wichtige Frage hat auch das Amtsgericht Mannheim derzeit zu beantworten. Denn hier wurde Klage gegen den in 2018 neu aufgelegten Mietspiegel erhoben und nun soll ein Gutachter klären, ob eben dieser Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde, also ob das Verfahren für die Erhebung der notwendigen Daten korrekt war. Aus unserer Sicht eine richtige Überprüfung, bedeutet die aktuelle Version des Mietspiegels doch von Beginn an eine deutliche Verschlechterung in Sachen Übersichtlichkeit, Verständlichkeit und praktischer Anwendbarkeit gegenüber der Vorversion und ist noch dazu von subjektiven Wertmerkmalen geprägt.

Auch neue Gebühren und Tarife der Stadt Mannheim für das Jahr 2019 sind zu vermeiden. Während die Kosten für die Müllabfuhr steigen, sinken die Gebühren für Abwasser. Im Vergleich

liegen die Kosten für die Abfallentsorgung in Mannheim (Stand 2017) für einen 4-Personen-Haushalt bei rund 230 Euro im Jahr, während diese Kosten in Heidelberg (112 Euro) und im Rhein-Neckar-Kreis (193 Euro) geringer ausfallen.

Bautätigkeit

Die strategische Planung der Genossenschaft ist bereits seit mehr als 10 Jahren auf die Bewirtschaftung, den Erhalt und die nachhaltige Modernisierung des eigenen großen Wohnungsbestandes ausgelegt. Im Sinne des zentralen Förderauftrages gegenüber unseren Mitgliedern wurde dieser Schwerpunkt durch den Vorstand gesetzt, um eine Versorgung mit zeitgemäßem Wohnraum zu vernünftigen Preisen nachhaltig sicher zu stellen.

Unter anderem wurden folgende besonders erwähnenswerte Objekte im Berichtsjahr verbessert beziehungsweise sind noch in der Modernisierungsphase:

Heidestraße 23-25 (Baujahr 1915): Beide Reihenhäuser im Stadtteil Gartenstadt waren schon in den Vorjahren für eine Zusammenlegung vorgesehen. Das Bauvorhaben inklusive Vollsanierung wird voraussichtlich bis Mitte / Ende des laufenden Jahres fertig gestellt. Die Schätzkosten belaufen sich auf 420 Tausend Euro.

Unter den Birken 10 (Baujahr 1922): Das technisch nicht mehr nutzbare denkmalgeschützte Einfamilienhaus in der Gartenstadtsiedlung wurde mit Neubaucharakter wiederhergestellt. Die Kosten belaufen sich auf insgesamt 418 Tausend Euro.

Mönchwörthstraße 131-199 (Baujahr 1924): In diesem Gebäudekomplex im Stadtteil Almenhof mit 33 Reihenhäusern wurden bis auf Restarbeiten die Fenster, die Haustüren, die Geländer, die Dachgesimse gestrichen und die Sockel überarbeitet. Der Aufwand lag bei bisher 49 Tausend Euro.

Freyaplatz 12 (Baujahr 1926): Das unter Denkmalschutz am Freyaplatz in der Gartenstadt stehende Gesellschaftshaus mit zwei Wohnungen und einem Gewerbe wird

umfassend bis voraussichtlich Mitte des laufenden Jahres saniert. Anstelle der ursprünglichen Gaststätte zieht im Erdgeschoss eine kieferorthopädische Praxis ein. Im Berichtsjahr sind Kosten in Höhe von 538 Tausend Euro angefallen.

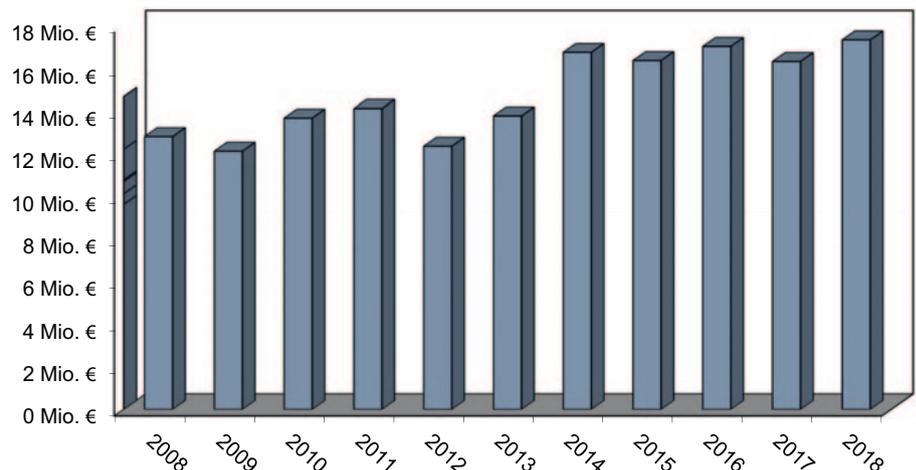
August-Bebel-Straße 6-12 und 14,16,20,22 (Baujahr 1926): Hier wurden bei 8 der denkmalgeschützten Einfamilienhäuser die Klappläden auf der Straßenseite mit einem Kostenvolumen von 16 Tausend Euro erneuert.

Gartenstadt (Unter den Birken / Langer Schlag / Waldstraße / Am Hain / Maienweg / Darmstadter Straße / Wiesbadener Straße / Waldpforte): Bei diversen Einfamilienhäusern und Garagen in der Gartenstadt und in Waldhof-Ost wurden Schreinerarbeiten und Malerarbeiten durchgeführt sowie die Fensterklappläden erneuert. Hierfür wurden Ausgaben in Höhe von 20 Tausend Euro getätigt.

Rappoldsweiler Straße 30 / Schlettstadter Straße 29 (Baujahr 1928): Diese Anwesen im Stadtteil Friedrichsfeld mit 12 Wohnungen erhielten ein Wärmedämmverbundsystem und neue Fenster. Der Keller wurde abgedichtet. Wir rechnen mit Gesamtkosten in Höhe von 569 Tausend Euro.

Feudenheimer Grün 24-30 (Baujahr 1936): Auch diese Objekte im Stadtteil Feudenheim mit insgesamt 10 Wohnungen haben nun eine komplett neue Fassade mit Wärmedämmung, neue Fenster und ein neues Dach erhalten. Zudem wurde der

Entwicklung der Modernisierungs- und Instandhaltungskosten



Keller abgedichtet, die Balkone saniert und die Außenanlage überarbeitet. Bei noch ausstehenden Restarbeiten belaufen sich die bisherigen Kosten auf 415 Tausend Euro.

Brentanostraße 1-7 (Baujahr 1954): Dieses Anwesen im Stadtteil Almenhof mit 10 Wohnungen wurde mit einer neuen Wärmedämmfassade, neuen Balkonen und einem neuen Dach aufwendig neugestaltet. Dafür sind Kosten in Höhe von 634 Tausend Euro angefallen.

Sylter Weg 13-21 (Baujahr 1955): Das Gebäude im Stadtteil Gartenstadt mit insgesamt 42 Wohnungen wurde zunächst mit einem Kostenaufwand von 385 Tausend Euro von Gasetagenheizung auf Fernwärme umgestellt. In den Folgejahren erhalten diese fünf Häuser eine neue wärmedämmende Außenhülle mit neuem Dach und neuen Fenstern sowie nachträglich angebaute, neue Balkone.

Lachnerstraße 4 und 6 (Baujahr 1956): In diesem Anwesen im Stadtteil Oststadt wurde eine Haustür- und Treppenhausfenstererneuerung für 57 Tausend Euro durchgeführt.

Planetenweg 5-9 und 8-12 (Baujahr 1964): Diese Mehrfamilienhäuser im Stadtteil Käfertal mit 24 Wohnungen haben bis auf Restarbeiten eine Wärmedämmhülle, ein gedämmtes Dach, sowie neue Terrassen und Balkone erhalten. Die Gesamtkosten des Projektes belaufen sich bisher auf 480 Tausend Euro.

Weidenstraße 20-26 (Baujahr 1964): In diesem Wohnkomplex mit 24 Wohnungen in Ladenburg wurden neue Müllplätze und eine neue Fahrradabstellanlage errichtet, sowie ein Umbau vorhandener Parkplätze durchgeführt. Hierbei sind Kosten von insgesamt 64 Tausend Euro entstanden.

Dresdener Straße 2-8 (Baujahr 1967): In diesen Objekten in Ilvesheim wurde eine Fassadenreinigung für 31 Tausend Euro durchgeführt.

Waldstraße 76-78 (Baujahr 1968): Diese Gebäude im Stadtteil Waldhof-Ost mit 8 Wohnungen wurden bis auf Restarbeiten mit einem neuen Dach, einem Wärmedämmverbundsystem und neuen Balkongeländern und -böden sowie neuen Vordächern versehen. Die Kosten belaufen sich auf 154 Tausend Euro.

Zwickyauer Weg 14-18 (Baujahr 1969) und Torgauer Weg 12-18 (Baujahr 1970): In diesen Wohnanlagen im Stadtteil Vogelstang wurden Regeleinheiten zur Temperaturerhaltung und Vermeidung von Legionellen eingebaut. Hier sind bis jetzt Kosten von über 50 Tausend Euro entstanden.

Sachsenstraße 20 (Baujahr 1970): In diesem Gebäude im Stadtteil Vogelstang mit 20 Wohnungen wurde eine Strangsanierung auf der linken Seite durchgeführt und die Bäder erneuert. Bis auf Restarbeiten sind hierfür Kosten in Höhe von 200 Tausend Euro entstanden.

Am Steingarten 3 (Baujahr 1975): Bei diesem Objekt mit 38 Wohnungen im Stadtteil Herzogenried wird eine Fassadensanierung inkl. Malerarbeiten durchgeführt. Die bisherigen Kosten belaufen sich auf 68 Tausend Euro.

Am Steingarten 13 (Baujahr 1975): In diesem Anwesen im Stadtteil Herzogenried mit 16 Wohnungen wurde eine Fahrstuhlmodernisierung mit einem Aufwand von 54 Tausend Euro durchgeführt.

Am Schulgarten 4-10 (Baujahr 1975) / Am Steingarten 11-15 (Baujahr 1975): Diese Wohnanlagen mit insgesamt 123 Wohnungen im Stadtteil Herzogenried wurden mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgerüstet. Weiterhin wurden Fassaden- und Betonsanierungen inklusive Malerarbeiten durchgeführt. Bis auf Restarbeiten belaufen sich die Kosten auf 239 Tausend Euro.

Am Schulgarten 8-10 (Baujahr 1975): Bei dieser Wohnanlage im Stadtteil Herzogenried wurden bei 37 Wohnungen die Fenster erneuert. Dafür sind Kosten in Höhe von 154 Tausend Euro entstanden.

Am Weingarten 11-15 (Baujahr 1976): Dieses Objekt mit insgesamt 34 Wohnungen im Stadtteil Herzogenried wurde mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet. Weiterhin wurden Fassaden- und Betonsanierungen inklusive Malerarbeiten durchgeführt. Das bisherige Kostenvolumen beläuft sich auf 120 Tausend Euro.

Augartenstraße 29 / 33 (Baujahr 1984): Bei diesem Wohnkomplex in der Schwetzinger Vorstadt mit 41 Wohnungen wurden für insgesamt 49 Tausend Euro die Kellerleitungen modernisiert sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Legionellen vorgenommen.

Wolframstraße 35-37 (Baujahr 1991): An diesem Gebäude mit 20 Wohnungen im Stadtteil Niederfeld wurde die Fassade und die Balkone überarbeitet. Die Kosten belaufen sich auf 244 Tausend Euro.

Neben diesen Einzelprojekten hatten wir im Geschäftsjahr 164 freigewordene Wohnungen, die mit einem Aufwand von ca. 8,1 Mio. Euro umfassend saniert wurden. Das entspricht einem durchschnittlichen Kostenaufwand je Wohnung von 49,4 Tau-

send Euro. Im Vorjahr waren es 149 Wohnungen für insgesamt 6,4 Mio. Euro.

Die finanzielle Planung dieser Ausgaben gestaltet sich grundsätzlich äußerst schwierig, da vorab nicht ermittelbar ist, wie viele Wohnungen im anstehenden Jahr mit welchem Aufwand und Umfang modernisiert werden müssen. Eine Orientierung an Durchschnittswerten vergangener Jahre ist daher die einzige Planungsgröße, die auch nur annähernd aussagekräftig ist.

Es entspricht seit Jahren der strategischen Planung, Bestandswohnungen im Rahmen der jährlichen Fluktuation einer umfassenden und nachhaltigen Modernisierung zu unterziehen, wenn diese ein Baualter von 40 Jahren aufwärts (also Baujahr 1978 und älter) erreicht haben. Ziel hierbei ist zunächst, den gesamten Bestand Schritt für Schritt in einen zeitgemäßen und zukunftssicheren Zustand zu versetzen, damit wir unsere Mitglieder heute und in Zukunft mit Bestandswohnraum auf Neubauniveau versorgen können. Um diese angestrebte Nachhaltigkeit zu erzielen, werden neben umfangreichen Modernisierungen auch Grundrissveränderungen beziehungsweise Zusammenlegungen von Wohneinheiten durchgeführt. Dies kann je nach Umfang im Einzelfall Kosten von bis zu 100 Tausend Euro für eine Wohnung auslösen. Der gute Modernisierungszustand unserer Wohnungen wächst so kontinuierlich von Jahr zu Jahr.

Alle Baukosten zusammen betragen 17,3 Mio. Euro (Vorjahr 16,3 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. Das gute Wohnen, also die Förderung der Mitglieder, steht im Mittelpunkt unseres Handelns und gerade nicht eine Renditeerwartung.

Insbesondere aufgrund der geschilderten Baukostenproblematik verzichtet die Genossenschaft seit Jahren auf die Realisierung nennenswerter Neubauprojekte. Allerdings haben wir die günstige Situation, dass die Genossenschaft seit Jahren ein unbebautes Grundstück in Seckenheim-Südwest mit 3.699 Quadratmetern besitzt. Dort wäre ein Neubauprojekt unabhängig von den aktuell stark gestiegenen Bodenpreisen realisierbar. Von Lage und Zuschnitt bietet sich dieses Grundstück auch für unseren Ursprungsgedanken von genossenschaftlichen Einfamilienhäusern mit Garten an. Deshalb prüfen wir derzeit eine wirtschaftliche Realisierung.

Wohnungsbewirtschaftung

Die Gartenstadt-Genossenschaft bewirtschaftete im Geschäftsjahr 4.181 Wohnungen und 26 Gewerbeeinheiten in 477 Mehrfamilienhäusern und 632 Einfamilienhäusern. Die aufgezeigten hohen Investitionen fließen ausschließlich in die bestehenden Wohnungen. Die gesamte Wohnfläche nahm um 149 auf 310.156 Quadratmeter zu.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 73,26 Quadratmeter.

3.837 Genossenschaftswohnungen verfügen über einen Balkon oder einen Garten. Das sind knapp 92 Prozent aller Wohnungen.

55 unserer Mehrfamilienhäuser sind mit einem Aufzug ausgestattet. Das ist immerhin ein Anteil von 11,5 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	297	7,1
Zweizimmerwohnungen	36 – 110	1.769	42,3
Dreizimmerwohnungen	53 – 167	1.407	33,7
Vierzimmerwohnungen	67 – 170	503	12,0
Fünzimmerwohnungen und größer	76 – 170	205	4,9
gesamt		4.181	100,0

Im Berichtsjahr vergab der Vorstand 269 frei gewordene Wohnungen neu (Vorjahr 277). Bei 66 Wohnungen wechselten die Mitglieder von der bisherigen in eine bedarfsgerechtere Genossenschaftswohnung. Über das gesamte Jahr betrachtet standen aber auch 249 Wohnungen sowie 1 Gewerbeeinheit vorübergehend leer (Vorjahr 255 Wohnungen, 1 Gewerbe). Ganz überwiegend ergaben sich Verzögerungen beim Neubezug durch umfassende Modernisierungsarbeiten in den Wohnungen bzw. Gewerbeobjekten. Der Genossenschaft entstanden dadurch Erlösschmälerungen von 299 Tausend Euro (Vorjahr 402 Tausend Euro).

In drei Fällen war die Genossenschaft gezwungen, das Nutzungsverhältnis nicht nur fristlos zu kündigen, sondern tatsächlich zu beenden. Insgesamt belaufen sich noch bestehende Forderungen gegenüber Wohnungsnutzern auf 94 Tausend Euro (Vorjahr 80 Tausend Euro), wobei 75 Tausend Euro schon beendete Nutzungsverhältnisse betreffen. Aufgrund von Zahlungsausständen von Mitgliedern wurden 547 Mahnungen (Vorjahr 519) verschickt.

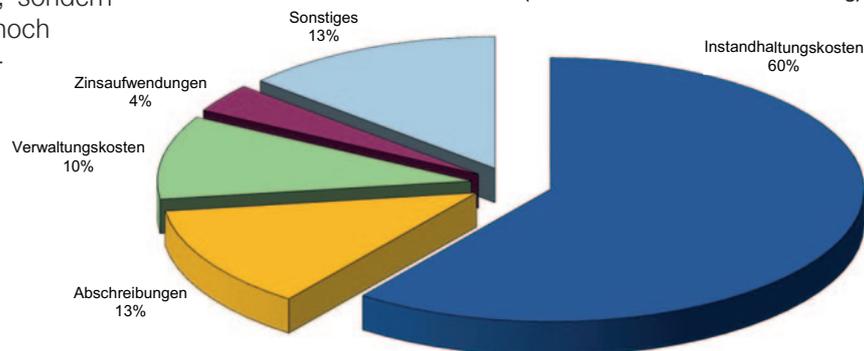
Die von den wohnenden Mitgliedern erzielten Erträge aus den Nutzungsgebühren fließen zu 60 Prozent zurück in die Wohnungen, um diese instand zu halten und zu modernisieren.

In der nebenstehenden Grafik ist dies veranschaulicht.

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

	2018		2017		Veränderungen T€
	T€	v.H.	T€	v.H.	
Erträge					
Nutzungsgebühren	22.666	77,8	21.909	74,5	757
Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten	6.416	22,0	7.443	25,3	- 1.027
Andere aktivierte Eigenleistungen	50	0,2	65	0,2	- 15
Sonstiges	4	0,0	4	0,0	0
	29.136	100,0	29.421	100,0	- 285
Aufwendungen					
Betriebs- und Heizkosten	6.761	23,2	7.893	26,8	- 1.132
Instandhaltungskosten	13.638	46,8	13.089	44,5	549
Abschreibungen auf Wohnbauten	2.858	9,8	2.965	10,1	- 107
Abschreibungen auf Mietforderungen	20	0,1	41	0,1	- 21
Löhne für Hausmeister	26	0,1	26	0,1	0
Zinsen für Spareinlagen, Sparbriefe (anteilig)	49	0,2	113	0,4	- 64
Sonstiges	104	0,4	92	0,3	12
	23.456	80,6	24.219	82,3	- 763
	5.680	19,4	5.202	17,7	478

Verwendung der Nutzungsgebühren 2018
(ohne Betriebskostenvorauszahlung)



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

Trotz des sehr hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwands und entsprechenden Ausstattungsniveaus blieb deshalb die durchschnittliche Nutzungsgebühr von 5,86 Euro pro Quadratmeter einschließlich der gewerblichen Einheiten im Berichtsjahr um etwa 32 Prozent unter der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete des Mannheimer Mietspiegels von 7,71 Euro pro Quadratmeter. Dieser wurde im Jahr 2018 neu erstellt.

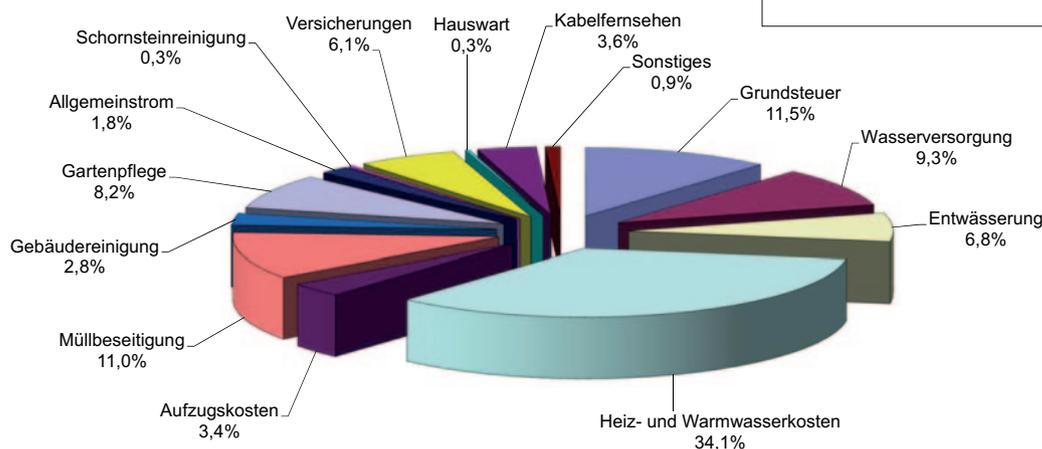


Die Preisspanne bei den Genossenschaftswohnungen erstreckt sich je nach Wohnwert, Ausstattung, Komfort etc. wie folgt:

Grundnutzungsgebühr je qm Wohnfl. im Monat	am 31.12.2018 Wohnungen	v. H.
bis 4,00 €	514	12,3
von 4,01 € bis 5,00 €	167	4,0
von 5,01 € bis 6,00 €	1.197	28,6
von 6,01 € bis 7,00 €	1.785	42,7
ab 7,01 € bis 8,00 €	431	10,3
ab 8,01 € bis 12,00 €	87	2,1
Gesamt	4.181	100,0

Neben der Grundnutzungsgebühr hatte die Genossenschaft auch über die Betriebskosten als Treuhänder für die Wohnungsnutzer abzurechnen. Diese betragen im Abrechnungsjahr 2018 durchschnittlich 2,18 Euro pro Quadratmeter im Monat (Vorjahr 2,25 Euro pro Quadratmeter). Das sind 27 Prozent der gesamten monatlichen Nutzungsgebühr der Mitglieder. Der Rückgang der durchschnittlichen Nebenkosten um 0,07 Euro pro Quadratmeter ist im Wesentlichen auf weniger abgerechnete Kosten für Funkanlagen zurückzuführen.

Betriebskosten 2018



Spareinrichtung

Aufgrund der weiterhin andauernden Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank können für Geldanlagen nach wie vor keine Zinsen mehr erzielt werden. Die Erhebung von Gebühren und Strafzinsen durch die Geschäftsbanken wurde fortgeführt und ausgeweitet. Die paradoxe Situation, dass die Banken unsere flüssigen Mittel nicht mehr haben wollen, ist daher aktuell unverändert. Aufgrund dieser Lage ist die Genossenschaft gegenwärtig und in Zukunft bestrebt, Verbindlichkeiten aus Spareinlagen weiter abzubauen. Das Volumen der Spareinlagen nahm trotz Einrechnung der Zinsen um rund 5 Prozent ab.

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	Spareinlagen T€	Sparbriefe T€	Summe T€
Stand 01.01.2018	51.777	10	51.787
Zugänge durch Einlagen einschl. Umbuchungen	4.542	0	4.542
Zinsgutschriften	<u>54</u>	<u>0</u>	<u>54</u>
	56.373	10	56.383
Rückzahlungen einschl. Umbuchungen	<u>- 7.373</u>	<u>0</u>	<u>- 7.373</u>
Stand 31.12.2018	<u>49.000</u>	<u>10</u>	<u>49.010</u>

Die Sparer hatten ihre Gelder zum 31. Dezember 2018 wie folgt angelegt:

Kontenstand	Anzahl Konten	Anlagenbetrag
bis 2.500 €	5.262	2.974 T€
bis 5.000 €	555	1.950 T€
bis 10.000 €	586	4.169 T€
bis 50.000 €	905	18.308 T€
bis 100.000 €	161	10.929 T€
über 100.000 €	71	10.680 T€
	7.540	49.010 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:

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderungen T€
	T€	v.H.	T€	v.H.	
Sach- u. Finanzanlagevermögen	102.000	78,7	100.367	77,8	1.633
Noch abzurechnende Betriebskosten	7.324	5,6	6.524	5,1	800
Forderungen	468	0,4	527	0,4	- 59
Flüssige Mittel	<u>19.892</u>	<u>15,3</u>	<u>21.508</u>	<u>16,7</u>	<u>- 1.616</u>
	<u>129.684</u>	<u>100,0</u>	<u>128.926</u>	<u>100,0</u>	<u>758</u>
Rückstellungen	8.513		8.339		174
Erhaltene Anzahlungen	8.330		7.316		1.014
Spareinlagen, Sparbriefe	49.010		51.787		- 2.777
Übrige Verbindlichkeiten	<u>2.389</u>		<u>2.238</u>		<u>151</u>
	<u>68.242</u>		<u>69.680</u>		<u>- 1.438</u>
Reinvermögen	<u>61.442</u>		<u>59.246</u>		<u>2.196</u>
und zwar:					
Geschäftsguthaben	14.463		14.526		- 63
Rücklagen	46.403		44.152		2.251
Bilanzgewinn	<u>575</u>		<u>568</u>		<u>7</u>
	<u>61.441</u>	<u>47,4</u>	<u>59.246</u>	<u>45,9</u>	<u>2.195</u>

Die Bilanzsumme erhöhte sich um 758 Tausend Euro hauptsächlich aufgrund des gestiegenen Anlagevermögens sowie höheren noch abzurechnenden Betriebskosten, denen geringere Forderungen und gesunkene flüssige Mittel gegenüberstehen.

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

	31.12.2018		31.12.2017	
	T€	v.H.	T€	v.H.
Eigenkapital	61.441	64,8	59.245	63,0
Spareinlagen, Sparbriefe	<u>33.371</u>	<u>35,2</u>	<u>34.840</u>	<u>37,0</u>
	<u>94.812</u>	<u>100,0</u>	<u>94.085</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. es wurde folgende Planung für das Jahr 2019 aufgestellt:

	2018 T€	2017 T€	Veränderungen T€	2019 Planzahlen T€
Betriebsbereiche				
Hausbewirtschaftung	5.680	5.203	477	4.414
Betreuungstätigkeit	18	18	0	18
Kapitalwirtschaft	<u>205</u>	<u>429</u>	- 224	<u>211</u>
	5.903	5.650	253	4.643
Verwaltungskosten	<u>- 2.330</u>	<u>- 2.923</u>	<u>593</u>	<u>- 3.135</u>
	3.573	2.727	846	1.508
Sonstige Geschäftstätigkeit	- 459	- 503	44	- 200
Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>- 304</u>	<u>- 256</u>	<u>- 48</u>	<u>- 250</u>
Jahresüberschuss	2.810	1.968	842	1.058
Einstellung Rücklagen	<u>- 2.235</u>	<u>- 1.400</u>	<u>- 835</u>	<u>0</u>
Bilanzgewinn	<u>575</u>	<u>568</u>	<u>7</u>	<u>1.058</u>

Für das Berichtsjahr kann 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 Geschäftsjahres um 90 auf 9.037 Mitglieder. Die Genossenschaftsanteile verringerten sich ebenfalls um 325 auf 92.895. Der Vorstand nahm 293 (Vorjahr 312) neue Mitglieder auf.

Den 163 verstorbenen Mitgliedern werden wir ein ehrendes Gedenken bewahren.

163 Mitgliedschaften endeten durch Kündigung, 14 durch Übertragung und 43 durch Ausschluss.

Neue Mitglieder werden grundsätzlich nur aufgenommen, wenn Ihnen eine konkrete Wohnung zugesagt wurde oder sie sich noch im Kindesalter befinden und mindestens ein Elternteil bei uns wohnt. 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:

Werner Asel, Herbert Beck, Gernot Bengel, Luise Böcker, Hermann Brandl, Klaus-Dieter Bräumer, Helmut Bürkle, Siegfried Dittney, Basri Dogukan, Günter Egeler, Hans-Jürgen Farrenkopf, Ursula Fischer, Wolfgang Freff, Walter Geiger, Wilhelm Graßer, Waltraude Grossert, Werner Haas, Rolf Habekost, Horst Hahl, Hans Hary, Heinz Herrwerth, Gisela Hilger, Hans Hug, Veronika Johnson, Wolfgang Joos, Ewald Kaus, Rudolf Kempe, Gerd Kochner, Lothar Koppetsch, Wolfgang Lackner, Joachim Latanowicz, Anna Lorz, Paul Manz, Wilfried Menges, Martin Mex, Richard Noe, Nikolaus Pietsch, Wolfgang Rensch, Gerhard Rexroth, Karlheinz Sandner, Erwin Sauer, Robert Schach, Bernd Schäfer, Ingrid Scholz, Willi Schweiker, Mykolas Stankevicius, Günter Stein, Andreas Waltenberger, Gerda Walther, Rolf Walther, Gerhard Weinsheimer, Werner Winterhalter

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 31.12.2018 engagieren sich für dieses Ziel 127 Vereinsmitglieder. Der Verein wird durch die von ihm verwaltete Walter-Pahl-Stiftung finanziell begleitet. Dankenswerterweise hat ein verstorbenes Ehepaar der Stiftung ein kleines Vermögen vermacht. 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 füllen. 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 aus 30 Mitarbeitern. Davon waren 24 Mitarbeiter in Vollzeit und 6 Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt.

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

Vertreterversammlung

Die ordentliche Vertreterversammlung am 28. Juni 2018 genehmigte den Jahresabschluss 2017, den Vorschlag zur Gewinnverwendung und beschloss eine 4-prozentige Gewinnausschüttung für die Mitglieder. Die Aufsichtsräte Gunter Heinrich, Franziska Cußnick, Prof. Dr. Manfred Erbsland und Michael Mechtel schieden turnusgemäß aus dem Aufsichtsratsgremium aus. Alle stellten sich für eine Wiederwahl zur Verfügung und wurden in Einzelabstimmungen jeweils einstimmig 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, 25. Januar 2019

Der Vorstand

gez. Wolfgang Pahl

gez. Wulf Maesch



Mannheim-Gartenstadt, Freyaplatz 12, Praxis

Bericht des Aufsichtsrats

Im Berichtsjahr 2018 hat der Aufsichtsrat in mehreren gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand alle erforderlichen Entscheidungen im Verantwortungsbereich des Gremiums getroffen und wurde umfassend und regelmäßig über die Geschäftsentwicklung, die Vermögens-, Finanz-, Ertragslage, die Planungen und über besondere Ereignisse informiert. Nach eingehender Beratung fasste der Aufsichtsrat alle Beschlüsse, die in seiner Zuständigkeit liegen und hat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Pflichten, insbesondere die Förderung, Überwachung und Beratung des Vorstandes, wahrgenommen.

Im Rahmen der übertragenen Aufgabenstellungen wurden durch die gebildete Prüfungskommission sowie den Bau- und Wohnungsausschuss mehrfach Prüfungen durchgeführt und dem Aufsichtsrat entsprechend berichtet. Hierbei richtete sich das Augenmerk insbesondere auf die Themen WEG- und Fremdverwaltung sowie die Abwicklung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Es kam zu keinerlei Beanstandungen. Der Prüfungskommission oblag darüber hinaus noch die Prüfung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses 2018, die entsprechende Genehmigung wurde erteilt.

Nach den Feststellungen des Aufsichtsrats liegen die für den Lagebericht 2018 und den Jahresabschluss zum 31.12.2018 maßgeblichen gesetzlichen und satzungsgemäßen Erfordernisse vor. Sie vermitteln ein den tatsächlichen Verhältnissen der Genossenschaft entsprechendes Bild.

Die Geschäftstätigkeiten der Genossenschaft sowie der Jahresabschluss 2018 wurden vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. im Zeitraum vom 28.01.2019 bis zum 15.02.2019 geprüft. Der Prüfungsbericht über das Geschäftsjahr 2018 war Gegenstand der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 12.03.2019, die gemeinsam mit dem beauftragten Prüfer ohne Beanstandungen durchgeführt wurde.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss zum 31.12.2018 nebst Lagebericht. Er empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2018 festzustellen, dem Gewinnver-



Mannheim-Käfertal, Planetenweg 14-16

wendungsvorschlag zuzustimmen und den Organen Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und den Mitarbeitern sowie den ehrenamtlich tätigen Mitgliedern und allen Vertreterinnen und Vertretern für die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit seinen Dank und Anerkennung aus.

Mannheim, 12. März 2019

**Der Vorsitzende des Aufsichtsrats
gez. Michael Mechtel**



Mannheim-Käfertal, Planetenweg 8-12

Lagebericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2018

I. Grundlagen der Genossenschaft

Die Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG mit Sitz in K 2, 12-13, 68159 Mannheim, fördert ihre Mitglieder durch Bau, Erwerb und Bewirtschaftung von Wohnraum. Zum 31.12.2018 waren 4.181 Wohnungen, 26 Gewerberäume und 2.693 Garagen / Stellplätze in Mannheim und Umgebung im Bestand. Daneben verwaltete sie 7 Eigentümergeinschaften mit 69 Wohnungen (davon 31 eigene) und 697 Garagen / Stellplätze (davon 324 eigene). Für 7 Objekte mit 17 Einfamilienhäusern, 2 Gewerbeeinheiten und 49 Garagen führte sie Teile der Nebenkostenabrechnung durch. Zur Unterstützung ihrer Aufgaben betreibt sie eine Spareinrichtung.

II. Wirtschaftsbericht

1. Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft entwickelte sich im Jahr 2018 nicht so positiv wie ursprünglich erwartet. Insbesondere durch die Schwierigkeiten der Automobilindustrie kam es im Sommer 2018 sogar zu einem „Schrumpfen“, so dass für das Gesamtjahr lediglich ein Wachstum von 1,5 % zu Buche steht. Die deutsche Wirtschaft ist damit das neunte Jahr in Folge gewachsen. Ökonomen erwarten eine Fortsetzung der Entwicklung auf diesem Niveau im laufenden Jahr. Ursachen dieser positiven Entwicklung sind die niedrige Arbeitslosigkeit, die Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank sowie die wettbewerbsfähige Exportwirtschaft. Negativ auf das Wachstum wirkten sich dagegen der weiterhin schwelende Handelskonflikt zwischen den USA und China, der ungelöste „Brexit“, die Verschuldungssituation in Italien sowie die andauernden Konflikte in Frankreich aus. Die Prognosen für 2019 liegen deswegen nur noch bei circa 1,5 % Wachstum, und dies auch nur, wenn sich die vorgenannten Risiken nicht realisieren.

Die Bauinvestitionen sind im Vorjahresvergleich um 3,0 %, die Wohnbauinvestitionen sogar um rund 3,7 % gestiegen. Angesichts des unveränderten Leitzinses der Europäischen Zentralbank von 0,0 % bleibt Sparen weiterhin unrentabel. Während die privaten Konsumausgaben preisbereinigt um 1,0 % höher als ein Jahr zuvor waren, erhöhten sich die Verbraucherpreise im Jahresdurchschnitt um 1,9 % gegenüber 2017 und entsprechen damit der von der EZB für den Euroraum angestrebten Inflationsrate.

Wie sich die Zuwanderung aus dem Ausland langfristig auf die Mannheimer Bevölkerung auswirkt, ist nicht sicher vorherzusagen. Das Bundesverfassungsgericht hat die Zahlen des Zensus bestätigt und wies die Klage der Stadtverwaltung ab. Entgegen bestehender Prognosen geht die Gartenstadt-Genossenschaft weiterhin langfristig von einem Bevölkerungsrückgang aus, der lediglich durch die Zuwanderungskomponente der letzten Jahre verlangsamt wird. Im Jahr 2017 ging die wohnberechtigte Bevölkerung im Vergleich zum Vorjahr zurück.

2. Geschäftsverlauf

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der eigene Bestand von 4.196 um 15 Wohnungen durch Zusammenlegungen auf 4.181 verringert. Im Jahr 2018 wurden 269 Wohnungen (Vorjahr 277) neu vergeben, das entspricht 6,43 % (Vorjahr 6,60 %) des gesamten Wohnungsbestands. Die Fluktuationsrate blieb damit weiterhin auf einem relativ niedrigen Niveau.

Bautätigkeit

Die Genossenschaft investierte 2018 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 13.638,3 T€ beispielsweise für Aufzugs-,

Dach-, Fenster- und Leitungserneuerungen mit kompletter Badsanierung sowie Einzelmodernisierungen von freierstehenden Wohnungen ein. Dementsprechend betragen die Instandhaltungskosten je m² Wohnfläche 43,97 €.

Die 612 denkmalgeschützten Einfamilienhäuser im Bestand werden zum weit überwiegenden Teil zum Selbstausbau mit Instandhaltungsverpflichtung von innen (Heizungs-, Sanitär-, Elektroinstallationen, Boden- und Putzarbeiten, Fenster, etc.) für eine entsprechend günstige Nutzungsgebühr überlassen.

Durch den Anbau von Balkonen, Wärmedämmmaßnahmen, den Bau von Fahrradabstellräumen sowie die Erweiterung von Müllplätzen wurden Kosten von insgesamt 3.694,4 T€ aktiviert.

Spareinrichtung

Neben dem Eigenkapital sind die Spareinlagen der Mitglieder die Finanzierungsquelle der Genossenschaft. Unter Berücksichtigung der Zinsgutschriften in Höhe von 54,6 T€ verringerte sich das Volumen der Spareinlagen um 2.776,7 T€ auf 49.000,3 T€. Das durchschnittliche Sparguthaben je Konto betrug 6.500,44 € (Vorjahr 6.719,92 €). Die Namensschuldverschreibungen betrugen unverändert zum Vorjahr 10,0 T€. Die liquiden Mittel wurden in Festgeldern und auf Tagesgeldkonten angelegt.

Der Vorstand der Gartenstadt-Genossenschaft beurteilt die Geschäftsentwicklung positiv, da sich die Qualität des Wohnungsbestandes kontinuierlich erhöht.

3. Lage

Ertragslage

Der Jahresabschluss weist zum 31.12.2018 einen Jahresüberschuss von 2.810,1 T€ aus und wird nach wie vor hauptsächlich durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung bestimmt. Die positive Veränderung gegenüber dem Vorjahr um 842,2 T€ ergibt sich

im Wesentlichen aus moderat gestiegenen Nutzungsgebühren sowie verringerten Abschreibungen auf Wohnbauten und geringere Zuweisungen zur Pensionsrückstellung.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind vor allem aufgrund weniger abgerechneter Betriebskosten um 271,9 T€ gesunken.

Die Position sonstige betriebliche Erträge enthält besonders Erträge aus einer Erbschaft über 188,3 T€ sowie 85,9 T€ Ausbuchungen von Verbindlichkeiten.

Bei den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung hat sich insbesondere der Anstieg der Instandhaltungskosten um 549,7 T€ ausgewirkt, so dass diese Position insgesamt um 568,0 T€ zugenommen hat.

Die Abschreibungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 302,3 T€ verringert, da keine Sonderabschreibungen angefallen sind.

Das im Vorjahr prognostizierte Jahresergebnis 2018 wurde um 2.157,1 T€ übertroffen, im Wesentlichen weil sich der Instandhaltungsaufwand um 1.361,7 T€ geringer als geplant realisiert hat.

Die Ertragslage ist geordnet und entspricht unter Berücksichtigung des Instandhaltungsniveaus den Erwartungen.

Finanzlage

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Das Eigenkapital erhöhte sich im Geschäftsjahr um 2.196,0 T€ auf 61.441,3 T€.

Die Verbindlichkeiten aus Spareinlagen und Sparbriefen haben um 2.776,7 T€ auf 49.010,0 T€ abgenommen. Die Spareinlagen sind mit Kündigungsfristen von 3 bis 48 Monaten ausgestattet. Bei Sondersparformen ist eine Kündigungssperrfrist von 3 bis 60 Monaten vorgeschaltet. Zum 31.12.2018 waren rund 2,2 % der Spareinlagen gekündigt.

Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 6.468,1 T€ (Vorjahr 6.291,0 T€) konnte die Mittel-

abflüsse aus der Investitionstätigkeit von 4.638,8 T€ (Vorjahr 2.415,6 T€) sowie die Mittelabflüsse aus der Finanzierungstätigkeit von 3.445,4 T€ (Vorjahr 728,2 T€) nicht decken und führte somit zu einer Verringerung des Finanzmittelfonds um 1.616,1 T€ auf 19.891,6 T€ (Vorjahr 21.507,7 T€) zum 31.12.2018.

Die finanziellen Verhältnisse der Gartenstadt-Genossenschaft sind geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gesichert. Alle wertverbessernden Maßnahmen und Investitionen wurden mit eigenen liquiden Mittel finanziert. Das Anlagevermögen ist solide und langfristig über das Eigenkapital sowie Spareinlagen bzw. Sparbriefe gedeckt.

Vermögenslage

Das Gesamtvermögen hat sich im Berichtsjahr insgesamt um 757,2 T€ auf 129.683,0 T€ erhöht.

Mit 78,7 % (Vorjahr 77,8 %) stellt das Anlagevermögen den größten Teil des Vermögens der Genossenschaft dar und beträgt 101.999,8 T€ zum 31.12.2018. Insgesamt wurden 7.980,6 T€ (Vorjahr 3.832,2 T€) aktiviert. Dem stehen planmäßige Abschreibungen von 3.347,5 T€ (Vorjahr 3.622,3 T€) gegenüber.

Das Umlaufvermögen verringerte sich auf 27.683,2 T€ insbesondere aufgrund geringerer liquider Mittel um 1.616,1 T€ sowie geringerer Forderungen um 59,1 T€, denen gestiegene unfertige Leistungen um 799,3 T€ gegenüberstehen.

Das Eigenkapital erhöhte sich durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss nach Abzug der Dividendenausschüttung und der Veränderung der Geschäftsguthaben. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf 47,4 % (Vorjahr 45,9 %).

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

die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in wesentlichem Umfang negativ auswirken könnten, sind nicht zu erkennen.

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Kennzahl	Berechnung	2018	2017
Leerstandsquote	$\frac{\text{Leerstand Mieteinheiten 31.12.}}{\text{Anzahl Mieteinheiten 31.12.}}$	2,2 %	2,3 %
Investitionen im Bestand	$\frac{\text{Instandhaltungskosten + aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-/Nutzfläche}}$	55,88 €/m ²	52,63 €/m ²
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	47,4 %	45,9 %
Durchschnittliche Nutzungsgebühr	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-/ Nutzfläche} \times 12}$	5,86 €/m ²	5,69 €/m ²
Durchschnittsverzinsung der Spareinrichtung	$\frac{\text{Zinsaufwand Spareinlagen}}{\text{Bestand an Spareinlagen}}$	0,1 %	0,2 %

Die Kennzahlen spiegeln die gute Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft wieder. Alle Werte liegen über den branchenüblichen Schwellenwerten, die definiert wurden, um auf Bestandsgefährdungen oder Entwicklungsbeeinträchtigungen hinzuweisen. Es ist davon auszugehen, dass sich die Leistungsindikatoren zukünftig weiter gleichmäßig entwickeln.

III. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

1. Prognosebericht

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen ist im laufenden Jahr weiterhin eine stabile Ertragslage zu erwarten. Insgesamt werden sich die finanziellen Leistungsindikatoren für das Geschäftsjahr 2019 auf dem Niveau des Jahres 2018 einpendeln.

Es werden Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von 31.200,0 T€ erwartet. Die bewährte Geschäftsstrategie der kontinuierlichen Verbesserung des Wohnungsbestandes wird unverändert fortgesetzt. Als Instandhaltungsaufwand sind 15.500,0 T€ geplant. Die Bestandsqualität wird sich dadurch weiter verbessern und die Leerstände auf einem niedrigen Niveau belassen. Größere Neubauvorhaben sind aktuell nicht vorgesehen. Unter Berücksichtigung der geplanten Investitionen wird für das folgende Geschäftsjahr lediglich mit einem Jahresergebnis von etwa 1.058 T€ gerechnet.

2. Risiko- und Chancenbericht

Neben einer ausgearbeiteten Geschäfts- und Risikostategie verfügt die Gartenstadt-Genossenschaft über eine damit korrespondierende operative Planung und Steuerung. Diese dienen zur Vermeidung und Erkennung von entwicklungsbeeinträchtigenden oder bestandsgefährdeten Risiken sowie der Solvenzicherung der Genossenschaft. Bezugnehmend auf die künftige Entwicklung der relevanten Einflussfaktoren wurden Annahmen getroffen, welche kontinuierlich überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Unter Beachtung der Risikotragfähigkeit wird der Gleichlauf der Risikostrategie zur Genossenschaftsstrategie sichergestellt.

Wertpapiere, Forderungen, Guthaben bei Kreditinstituten, Verbindlichkeiten und die Einlagen der Spareinrichtung zählen zu den finanziellen Vermögensgegenständen, bei denen Ausfallrisiken unwahrscheinlich sind. Die Genossenschaft verfolgt grundsätzlich eine konservative Risikopolitik.

Neben dem täglich fortgeschriebenen Spareinlagenbestand der Mitglieder werden die Zinssätze permanent unter Wettbewerbsgesichtspunkten auf ihre Marktfähigkeit überprüft und gegebenenfalls angepasst. Selbst beträchtliche Abflüsse von Spareinlagen

können angesichts der Liquiditätssituation problemlos bewältigt werden.

Mit Ausnahme der denkmalgeschützten Einfamilienhäuser, die überwiegend von den Bewohnern saniert werden, wird der Gebäudebestand kontinuierlich von der Genossenschaft modernisiert. Die Wohnungen werden bei Nutzerwechsel in der Regel in einen zukunftsfähigen Zustand versetzt. Somit ist eine positive Vermietbarkeit der Wohnungen gegeben.

Da das unternehmerische Ziel in einer am Wohl der Mitglieder ausgerichtete, auf hohe Qualität beruhende Wohnungsversorgung liegt und nicht die Gewinnoptimierung im Vordergrund steht, wird eine Schmälerung des Bilanzgewinns aufgrund ungeplanter höherer Instandhaltungsaufwendungen in Kauf genommen.

Derzeit sind bestandsgefährdende Risiken weder aus der Geschäftstätigkeit, noch aus der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erkennbar, die die Genossenschaft nachhaltig negativ beeinflussen könnten.

Mannheim, 25. Januar 2019

Der Vorstand
gez. Wolfgang Pahl

gez. Wulf Maesch

Aktiva	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte und Werte	12.388,92 €	12.625,40 €
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	90.075.962,44 €	89.176.436,54 €
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.228.692,71 €	2.291.516,09 €
3. Grundstücke ohne Bauten	375.716,35 €	375.716,35 €
4. Technische Anlagen	2.003.477,80 €	2.159.663,70 €
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>128.610,02 €</u>	82.121,90 €
III. Finanzanlagen		
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	7.157.828,96 €	6.251.472,36 €
2. Andere Finanzanlagen	<u>17.100,00 €</u>	17.100,00 €
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	7.323.527,63 €	6.524.266,75 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	93.694,39 €	82.207,01 €
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.239,47 €	2.834,63 €
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>371.174,22 €</u>	442.124,27 €
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	19.891.550,99 €	21.507.658,43 €
Bilanzsumme	<u><u>129.682.963,90 €</u></u>	<u><u>128.925.743,43 €</u></u>

Passiva

A. EIGENKAPITAL

I. Geschäftsguthaben

1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	552.556,56 €		570.613,87 €
2. der verbleibenden Mitglieder	13.893.591,60 €		13.931.179,21 €
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>16.950,00 €</u>	14.463.098,16 €	24.240,72 €

II. Kapitalrücklage

1. Kapitalrücklage		192.084,88 €	184.909,88 €
--------------------	--	---------------------	--------------

III. Ergebnisrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 285.000,00 € (200.000,00 €)	11.261.446,81 €		10.976.446,81 €
2. Freie Rücklage davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 9.495,27 € (30.324,50 €) davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.950.000,00 € (1.200.000,00 €)	<u>34.949.559,46 €</u>	46.211.006,27 €	32.990.064,19 €

IV. Bilanzgewinn

1. Jahresüberschuss	2.810.144,34 €		
Einstellungen in gesetzliche Rücklage	285.000,00 €		
Einstellungen in freie Rücklage	<u>1.950.000,00 €</u>	575.144,34 €	567.909,30 €

B. RÜCKSTELLUNGEN

1. Rückstellungen für Pensionen	8.072.349,00 €		7.915.079,00 €
2. Steuerrückstellungen	299.470,00 €		248.980,00 €
3. Sonstige Rückstellungen	<u>141.393,78 €</u>	8.513.212,78 €	174.805,65 €

C. VERBINDLICHKEITEN

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00 €		18,17 €
2. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	49.000.299,57 €		51.777.004,92 €
3. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	10.000,00 €		10.000,00 €
4. Erhaltene Anzahlungen	8.329.565,68 €		7.316.409,66 €
5. Verbindlichkeiten aus der Vermietung	74.632,92 €		77.555,62 €
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.978.227,37 €		1.852.235,50 €
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 8.023,10 € (12.646,98 €)	<u>328.682,37 €</u>	59.721.407,91 €	293.781,25 €

D. RECHNUNGSABGRENZUNGEN

1. Passive Rechnungsabgrenzung		7.009,56 €	14.509,68 €
--------------------------------	--	-------------------	-------------

Bilanzsumme

	<u>129.682.963,90 €</u>	<u>128.925.743,43 €</u>
--	--------------------------------	--------------------------------

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	29.084.856,63 €	29.356.782,81 €
b) aus Betreuungstätigkeit	18.135,21 €	18.234,93 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>47.342,10 €</u>	40.719,80 €
	29.150.333,94 €	40.719,80 €
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	799.260,88 €	- 145.576,02 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	49.850,00 €	64.705,00 €
4. Sonstige betriebliche Erträge	296.288,76 €	266.916,57 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>20.051.454,91 €</u>	<u>19.483.438,38 €</u>
6. Rohergebnis	10.244.278,67 €	10.118.344,71 €
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.855.754,27 €	1.859.313,81 €
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>177.492,65 €</u>	767.087,75 €
davon für Altersversorgung: - 153.214,76 € (434.039,46 €)	2.033.246,92 €	767.087,75 €
8. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.276.535,78 €	3.578.838,12 €
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>365.793,28 €</u>	<u>406.754,63 €</u>
10. Betriebsergebnis	4.568.702,69 €	3.506.350,40 €
11. Erträge aus Wertpapieren und anderen Finanzanlagen	173.028,69 €	252.933,87 €
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	108.627,56 €	109.020,55 €
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen	70.943,40 €	43.443,40 €
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	798.333,90 €	734.727,52 €
15. Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>253.753,76 €</u>	<u>256.038,02 €</u>
16. Ergebnis nach Steuern	3.727.327,88 €	2.834.095,88 €
17. Sonstige Steuern	<u>917.183,54 €</u>	<u>866.186,58 €</u>
18. Jahresüberschuss	2.810.144,34 €	1.967.909,30 €
19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen	<u>2.350.000,00 €</u>	<u>1.400.000,00 €</u>
20. Bilanzgewinn	<u>575.144,34 €</u>	<u>567.909,30 €</u>

Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2018

A) Allgemeine Angaben

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

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB angewendet. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

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

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich erhaltener Fördermittel und planmäßiger Abschreibungen. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

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

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

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

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

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

Umlaufvermögen

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

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

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Anlagenpiegel 2018

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Stand zum 31.12.2018
	Stand zum 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	
				Zugänge	Abgänge		
€	€	€	€	€	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	40.990,04	4.489,87	3.830,37	0,00	0,00	0,00	41.649,54
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	171.782.132,14	3.694.408,53	0,00	0,00	0,00	0,00	175.476.540,67
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.167.732,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.167.732,10
3. Grundstücke ohne Bauten	375.716,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	375.716,35
4. Technische Anlagen	4.266.344,48	228.082,09	0,00	0,00	0,00	0,00	4.494.426,57
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	851.501,52	76.323,55	258.754,29	0,00	0,00	0,00	669.070,78
	185.443.426,59	3.998.814,17	258.754,29	0,00	0,00	0,00	189.183.486,47
III. Finanzanlagen							
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	6.773.645,96	3.977.300,00	3.348.400,00	0,00	0,00	0,00	7.402.545,96
2. Andere Finanzanlagen	17.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.100,00
	6.790.745,96	3.977.300,00	3.348.400,00	0,00	0,00	0,00	7.419.645,96
Anlagevermögen gesamt	192.275.162,59	7.980.604,04	3.610.984,66	0,00	0,00	0,00	196.644.781,97

(Kumulierte) Abschreibungen							Buchwert	
Stand zum 01.01.2018 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.2018 (kumuliert)	31.12.2018	31.12.2017
			Zugänge	Abgänge				
€	€	€	€	€	€	€	€	€
28.364,64	4.726,35	3.830,37	0,00	0,00	0,00	29.260,62	12.388,92	12.625,40
82.605.695,60	2.794.882,63	0,00	0,00	0,00	0,00	85.400.578,23	90.075.962,44	89.176.436,54
5.876.216,01	62.823,38	0,00	0,00	0,00	0,00	5.939.039,39	2.228.692,71	2.291.516,09
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	375.716,35	375.716,35
2.106.680,78	384.267,99	0,00	0,00	0,00	0,00	2.490.948,77	2.003.477,80	2.159.663,70
769.379,62	29.835,43	258.754,29	0,00	0,00	0,00	540.460,76	128.610,02	82.121,90
91.357.972,01	3.271.809,43	258.754,29	0,00	0,00	0,00	94.371.027,15	94.812.459,32	94.085.454,58
522.173,60	70.943,40	348.400,00	0,00	0,00		244.717,00	7.157.828,96	6.251.472,36
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	17.100,00	17.100,000
522.173,60	70.943,40	348.400,00	0,00	0,00	0,00	244.717,00	7.174.928,96	6.268.572,36
91.908.510,25	3.347.479,18	610.984,66	0,00	0,00	0,00	94.645.004,77	101.999.777,20	100.366.652,34

Eigenkapital

Die Geschäftsguthaben werden zum Nennwert bilanziert.

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck und unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 3,21 % bewertet. Der Zinssatz entspricht dem von der Deutschen Bundesbank bekannt gegebenen durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre bei einer Restlaufzeit der Pensionsverpflichtungen von 15 Jahren. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,0 % und Rentensteigerungen von jährlichen 1,5 % zugrunde gelegt sowie eine Fluktuation in Höhe von 0,0 % p.a. unterstellt.

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C) Angaben zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Positionen des Anlagevermögens ist unter Angaben der Abschreibungen des Geschäftsjahres aus dem Anlagenspiegel ersichtlich (siehe Seite 22/23). Tilgungszuschüsse über 10.000,00 € wurden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens abgesetzt.

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen betreffen mit 7.323.527,63 € (Vorjahr 6.524.266,75 €) ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Es existierten keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr im Geschäftsjahr 2018 (Vorjahr 0,00 €).

Die Bilanzposition Sonstige Vermögensgegenstände beinhaltet Beträge mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr über 292.357,69 € (Vorjahr 282.757,66 €).

Rückstellungen

Bei den Rückstellungen für Pensionen beträgt der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz 1.001.937,00 € (Vorjahr 989.192,00 €). Einmalig in 2018 beträgt der Differenzbetrag aus dem Übergang der Richttafeln 2005 G zu den Richttafeln 2018 G nach Heubeck 114.535,00 €.

Sonstige Rückstellungen wurden gebildet für:

Prüfungs- und Beratungskosten	45.000,00 €
Vertreterversammlung, Geschäftsbericht	5.000,00 €
Urlaubsansprüche	23.000,00 €
Berufsgenossenschaft	14.100,00 €
Aufgelaufener Bonus für Spareinlagen	<u>54.293,78 €</u>
	<u>141.393,78 €</u>

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten (ohne Spareinlagen und Verbindlichkeiten aus Sparbriefen) sowie die zur Sicherung gewährten Rechte ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (siehe Seite 25).

Die Spareinlagen haben folgende Kündigungsfristen:

3 Monate	41.595.370,68 €
mehr als 3 Monate	<u>7.404.928,89 €</u>
	<u>49.000.299,57 €</u>
Die Sparbriefe haben eine Restlaufzeit von 1 bis 5 Jahre	<u>10.000,00 €</u>

Verbindlichkeitspiegel

	Insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	0,00 (18,17)			
Erhaltene Anzahlungen	8.329.565,68	8.329.565,68 (7.316.409,66)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	74.632,92	74.632,92 (77.555,62)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.978.227,37	1.140.996,95 (1.023.592,30)	837.230,42	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	328.682,37	287.168,87 (249.548,26)	41.513,50	0,00	0,00
	10.711.108,34	9.832.364,42 (8.667.124,01)	878.743,92	0,00	0,00

D) Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere Ausbuchungen von Verbindlichkeiten über 85.938,12 € (Vorjahr 131.762,03 €) sowie Erträge über 188.354,63 € aufgrund einer Erbschaft.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergeben sich Zinsaufwendungen über 743.707,00 € (Vorjahr 609.542,00 €).

E) Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand 01.01.2018	9.127	93.220
Zugang	293	3.782
Abgang	<u>383</u>	<u>4.107</u>
Stand 31.12.2018	<u>9.037</u>	<u>92.895</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 37.587,61 € auf 13.893.591,60 € verringert.

Zum 31.12.2018 ist die Haftsumme der verbleibenden Mitglieder um 45.000,00 € auf 4.518.500,00 € gesunken.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Arbeitnehmer

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

	Vollbe- schäftigte	Teilzeitbe- schäftigte
Kaufmännische Abteilungen	15,75	6,00
Technische Abteilung	<u>8,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>23,75</u>	<u>6,00</u>

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 29,75 (Vorjahr 31) Arbeitnehmer sowie 2,25 Auszubildende beschäftigt.

Mitglieder des Vorstands

Wolfgang Pahl nebenamtliches
Vorstandsmitglied

Wulf Maesch hauptamtliches
Vorstandsmitglied



Mannheim-Almenhof, Brennanstraße 1-7, Rückseite

Mitglieder des Aufsichtsrats

Michael Mechtel Vorsitzender
Bankdirektor

Gunter Heinrich stellv. Vorsitzender
Verwaltungsfachangestellter

Franziska Cußnick Verwaltungsfachangestellte

Prof. Dr. Manfred Erbsland Hochschulprofessor

Claudia Holtz Rechtsanwältin

Markus Hör Elektromeister

Volker Kläß* Geschäftsführer

Michael Meier* Vermessungstechniker

Iris Mondorf* Diplomsozialpädagogin

Frank Schöberl Hospizleiter

Dr. Christian Theis Astrophysiker

Marita Wilhelm* Steuerberaterin

Die mit * bezeichneten Aufsichtsratsmitglieder scheidern turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat aus. Ihre Wiederwahl ist zulässig.



Mannheim-Feudenheim, Feudenheimer Grün 24-26

Haftungsverhältnisse

Die Genossenschaft gehört der Selbsthilfeeinrichtung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. an. Dadurch werden die Spareinlagen geschützt. Die jährlichen Zahlungen errechnen sich aus einem bestimmten Prozentsatz des Gesamtbetrages der Spareinlagen. Zum 31.12.2018 beträgt das Zahlungsverprechen für diesen Sicherungsfonds 762.502,57 € (Vorjahr 736.586,47 €).

Am Bilanzstichtag bestehen dingliche Absicherungen für Darlehen, die Mitglieder zur Modernisierung ihnen überlassener Genossenschaftshäuser aufgenommen haben, in Höhe von 474.137,33 € (Vorjahr 565.605,29 €).

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

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2018 nicht eingetreten.

Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstands

Der Jahresabschluss wurde aufgrund eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, die Vorwegzuweisung zu den Ergebnisrücklagen zu billigen und den sich daraus ergebenden Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

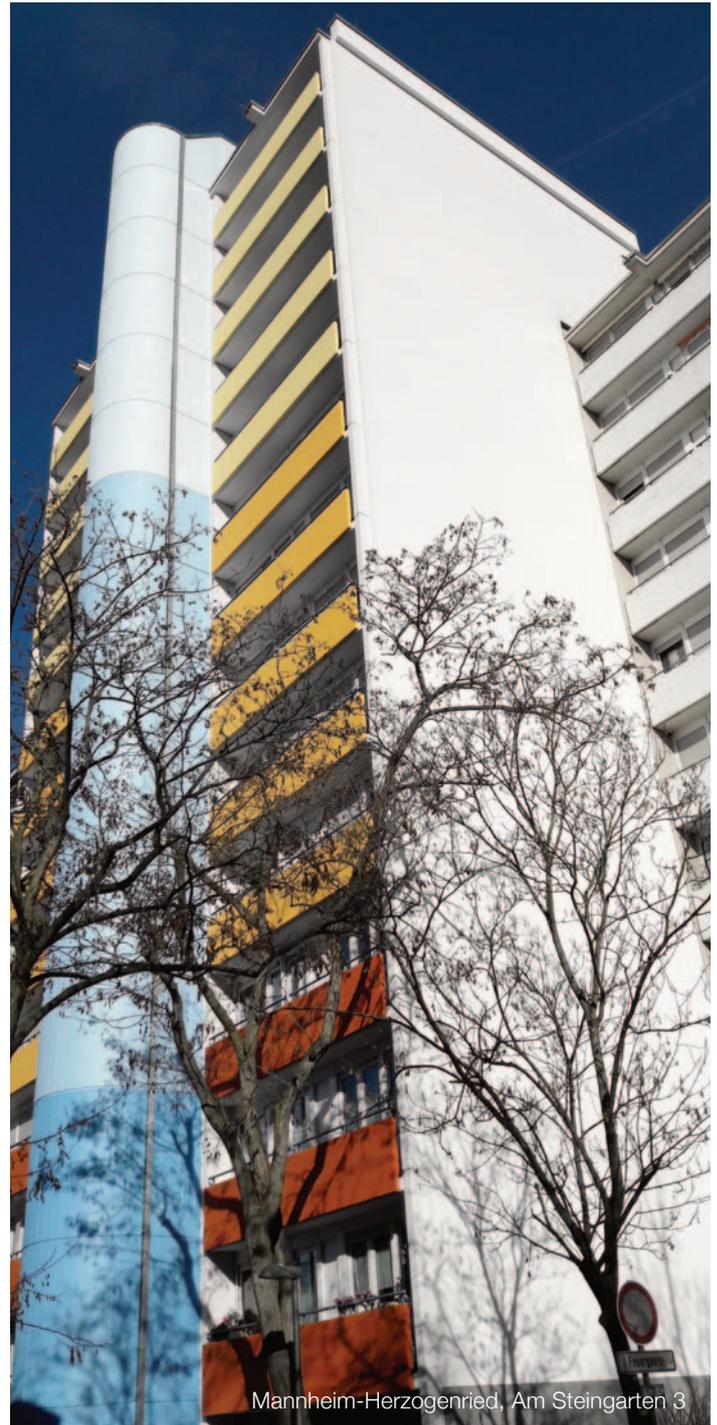
Einstellung in die freie Rücklage	18.556,10 €
Dividendenausschüttung (4,0 %)	<u>556.588,24 €</u>
Bilanzgewinn	<u>575.144,34 €</u>

Mannheim, 25. Januar 2019

Der Vorstand

gez. Wolfgang Pahl

gez. Wulf Maesch



Mannheim-Herzogenried, Am Steingarten 3

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss der Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG, Mannheim, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG, Mannheim, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft. Die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Abschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und des Lageberichtes in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Stuttgart, 12. März 2019

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

**gez.
Schorr
Wirtschaftsprüfer**

**gez.
Vogel
Wirtschaftsprüfer**



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