

2019

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	8.949
Geschäftsguthaben	14.389 T€
Spareinlagen	47.670 T€
Wohnungen	4.177
Gewerberäume	26
Garagen-/Stellplätze	2.691
Wohn- und Gewerbefläche	310.419 qm
Investitionen	
in Neubauten	3.955 T€
in Modernisierung und Instandhaltung	15.977 T€
Durchschnittliche Nutzungsgebühr	6,06 Euro je qm
Eigenkapitalquote	48,3 %
Fluktuationsquote	6,0 %
Leerstandquote	2,0 %

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 2019

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,

das Geschäftsjahr 2019 war nach unserer Auffassung durch den Ausspruch der Umweltaktivistin Greta Thunberg „Ich will, dass ihr in Panik geratet!“ geprägt. Wir haben den Eindruck, dass diese ansteckende Panik vieler Menschen in Deutschland nicht allein durch das Thema Umwelt- und Klimaschutz befeuert wird, sondern auch unser Kernthema eines dauerhaften, sicheren und preiswerten Wohnens von hoher Qualität beinhaltet. Viele Menschen suchen deshalb bei der Politik nach schnellen und einfachen Antworten. Solche wunschgeprägten Antworten werden aber naturgemäß ausschließlich von Populisten an den Rändern des politischen Spektrums gegeben. Der Enteignungsdebatte von privaten Wohnungsunternehmen und dem Berliner Mietendeckel wollen wir im Folgenden unsere Zahlen entgegenhalten. Wir erläutern gern, dass die Gartenstadt-Genossenschaft gerade keinen Gewinnmaximierungseffekt verfolgt. Sie muss aber stets neben der individuellen Förderung jedes einzelnen Mitglieds für alle heutigen und auch künftigen Mitglieder sicherstellen, dass alle ihre Kosten gedeckt sind, was die Grundvoraussetzung für eine nachhaltige Unternehmensführung und somit die Erfüllung des genossenschaftlichen Förderauftrags ist.

Bericht des Vorstands

Allgemeine Rahmenbedingungen

Die ideale Wohnung beschrieb bereits 1927 Kurt Tucholsky wie folgt:

*„Ja, das möchte:
Eine Villa im Grünen mit großer Terrasse,
vorn die Ostsee, hinten die Friedrichstraße;
mit schöner Aussicht, ländlich-mondän,
vom Badezimmer ist die Zugspitze zu sehn –
aber abends zum Kino hast du nicht weit.
Das Ganze schlicht, voller Bescheidenheit.“*

Auch heute sind wie selbstverständlich die Anforderungen an das gute Wohnen hoch.

So soll es auf dem besten energetischen Niveau stattfinden. Zur Förderung dieses Ziels wird das Heizen über einen CO₂-Preis durch das Klimapaket der Bunderegierung teurer. Der Fiskus erhält also mehr Geld. Die Frage ist nur: Was passiert mit diesem Geld und wie soll das Klima davon profitieren? Wir werden von unserem Pfad der kontinuierlichen energetischen Ertüchtigung der Genossenschaftshäuser jedenfalls nicht abweichen.

Die Wohnung soll sich an die demographische Entwicklung anpassen. Die steigende Zahl älterer Menschen benötigt barrierearme Wohnungszugänge und altersgeeignete Bäder. Das Durchschnittsalter der bei uns wohnenden Mitglieder beträgt schon jetzt 59 Jahre. Unsere Wohnungsanierungen beinhalten

deshalb auch Grundrissveränderungen. Bäder werden möglichst vergrößert. Sie erhalten dann sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche. Im Erdgeschoss wird die Dusche bodengleich ausgeführt. Aus kleinen Kochküchen werden Wohnküchen. Wo möglich, werden Aufzüge entweder außen angebaut, wie beispielsweise im Jahr 2014 in der Holzbauer Straße in der Neckarstadt, oder in dafür leer gelassenen Wohnungen eingebaut, wie z.B. im Jahr 2017 im Merianweg in Ladenburg. Zusätzlich werden neue großzügige Balkone angebaut, wo bisher keine vorhanden waren, wie im Berichtsjahr in der August-Bebel-Straße auf dem Almenhof.

Die Häuser sollen auch digitaler werden. Wir haben deshalb über viele Jahre die Verbrauchsmessung für Heizung sowie Kalt- und Warmwasser auf moderne Funktechnologie umgestellt. Die Bewohner müssen keine Ablesetermine mehr vereinbaren. Mehrfamilienhäuser erhalten Wechselsprechanlagen mit Videokamera. Im laufenden Jahr 2020 soll in den Genossenschaftshäusern die Infrastruktur des Breitbandkabels für Internet und besseren Fernsehempfang weiter verbessert werden.

In einem Umfeld von zunehmendem Fachkräftemangel sollen alle Erhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen zu keinen gravierenden Nutzungsgebührenerhöhungen führen. Tatsächlich schafft es unsere Genossenschaft komplett auf modernisierungsbedingte Erhöhungen der Nutzungsgebühren zu verzichten. Wir kennen kein anderes Wohnungsunternehmen, das

so etwas tut. Dennoch müssen letztendlich alle der Genossenschaft entstehenden Kosten auch von allen bei der Genossenschaft wohnenden Mitgliedern getragen werden. Es gibt keinen anderen Geldgeber. So führt die Genossenschaft allgemein und regelmäßig moderate Anpassungen der Nutzungsgebühren durch, unabhängig davon, ob die Wohnung des einzelnen Bewohners aktuell eine Instandhaltung oder Modernisierung erhalten hat oder nicht. Hier kommt das Solidarprinzip unserer Genossenschaft zum Ausdruck. Da wir die finanzielle Situation jedes Bewohners nicht kennen, ist es nicht ausgeschlossen, dass auch diese Nutzungsgebührenanpassung im Einzelfall zu einer individuellen Belastung führt.

Die angefallenen Kosten können wir aber nicht hinwegdiskutieren. Die Baupreise sind deutschlandweit seit dem Jahr 2000 um 45 Prozent gestiegen. Allein die Rohbauarbeiten an Wohnbaugebäuden haben seit dem Jahr 2000 um 41 Prozent zugelegt. Den größten Schub erlebten die Preise jedoch beim technischen Ausbau der Gebäude und gerade da liegt der Schwerpunkt unserer Tätigkeit. Hier zeigt der Pfeil im gleichen Zeitraum sogar um 146 Prozent nach oben. Zum Jahreswechsel 2018/2019 hatten die Baupreise den höchsten Anstieg seit 10 Jahren vorzuweisen und die Dynamik ebbt seitdem nicht ab. Allein Maurerarbeiten sind jetzt um 6 Prozent teurer, Betonarbeiten kosten rund 5,8 Prozent mehr und Erdarbeiten 7 Prozent mehr als im Vorjahr.

Auf Bundesebene ist die Reform der Grundsteuer nun entschieden. Die Berechnungsmethode von Finanzminister Olaf Scholz (SPD) hat sich im Grundsatz durchgesetzt. Diese stützt sich leider weiterhin auf den Wert und auf die Fläche einer Immobilie. Deshalb müssen ab 2022 alle 35 Millionen Grundstücke in Deutschland neu bewertet und danach alle sieben Jahre überprüft werden. In dieses Modell sollen auch die durchschnittlichen Mieten in der betreffenden Wohnlage einfließen. Deshalb deutet fast alles daraufhin, dass auch diese Reform zu steigenden Grundsteuern führen wird. Zunächst dürfte klar sein, wenn nicht mehr die Einheitswerte aus dem Jahr 1935 gelten, sondern alle Grundstücke in Deutschland neu bewertet werden, steigen die Werte an. Der schwarze Peter liegt bei den Kommunen: Führt das neue Modell zu höheren Grundsteuern sollen die Kommunen die Hebesätze absenken. Ob die Kommunen freiwillig auf Steuereinnahmen verzichten, wird sich zeigen. Momentan zeichnet sich ab, dass vor allem Städter, also damit auch unsere Bewohner, das Nachsehen haben werden. Es gibt jedoch eine Sonderregelung bei dem im Jahr 2025 in Kraft tretenden Gesetz. Den Ländern steht es mit einer Öffnungsklausel

frei, ob sie das Bundesmodell nutzen oder eine eigene Berechnungsmethode entwickeln wollen. Baden-Württemberg hat also noch die Möglichkeit mit einem wertunabhängigen Flächenmodell gegenzusteuern, um auch zukünftig günstiges Wohnen in städtischen Wohnlagen zu ermöglichen.

Bundespräsident Frank-Walter Steinmeier (SPD) bezeichnete im Sommer 2019 bezahlbares Wohnen als Existenzfrage. In Berlin findet man darauf eine radikale Antwort. Unter dem Druck einer Volksinitiative, die für ein Gesetz zur Vergesellschaftung von Wohnungsbeständen großer Immobilienunternehmen kämpft, beschließt der dortige rot-rot-grüne Senat einen sogenannten „Mietendeckel“ - trotz voraussichtlicher Grundgesetzwidrigkeit. Bis jedoch mit einer Entscheidung aus Karlsruhe zu rechnen ist, werden wohl Jahre vergehen.

Durch den Mietendeckel werden die Mieten in Berlin zunächst eingefroren und im September sogar auf den Stand von 2013 abgesenkt.

Berlin begibt sich damit auf den abschüssigen Weg in den Sozialismus à la DDR. Das kollektive Gedächtnis ist anscheinend sehr kurz. Es wird verdrängt, dass in Deutschland Vermieter weit überwiegend nicht private Wohnungskonzerne sind, sondern kleine Privateigentümer. Für sie sind die Mieteinkünfte oft Teil der Altersvorsorge. Allein die landeseigenen Berliner Wohnungsbaugesellschaften verlieren durch den Deckel Einnahmen in Höhe von rund 300 Millionen Euro. Ohne diese Einnahmen können jedoch weder ausreichend Bestandsinvestitionen vorgenommen geschweige Neubauten errichtet werden. Durch den Mietendeckel dürften letztlich noch mehr hochpreisige Eigentumswohnungen und weniger bezahlbare Mietwohnungen entstehen.

In Mannheim könnte wider Erwarten nun doch eine sogenannte „Mietpreisbremse“ eingeführt werden. Das bedeutet, dass die Wiedervermietungsmiete auf 10 Prozent über der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete beschränkt wäre. Ein Gutachten müsste dafür allerdings bestätigen, dass Mannheim in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt. Das wäre überraschend, angesichts der vielen neuen Wohnungen, die auf dem ehemaligen amerikanischen Militärgelände und vielen weiteren Stellen im Stadtgebiet (z.B. Sickinger-Areal, Post-Areal, Glückstein-Quartier) gebaut werden. Wo die seit 2015 eingeführte Mietpreisbremse bisher galt, hat diese allerdings auch zu keiner Entspannung geführt. Weitere Kostensteigerungen des Wohnens ergeben sich auch aus einem Gemeinderatsbeschluss vom 23.10.2018. Bereits zum Januar 2019 wurden die

Abfallgebühren um 3,86 Prozent erhöht. Zum Januar 2020 erfolgt nun der zweite Schritt durch eine Erhöhung um weitere 3,99 Prozent.

Laut der aktuellen Rangliste für Abfallgebühren, klaffen die jährlichen Müllgebühren in den Städten und Gemeinden weit auseinander. Berechnet wurden hier die Entsorgungskosten in den 100 größten Städten Deutschlands. In Mannheim zahlt ein Haushalt demnach im Schnitt 298,50 Euro pro Jahr und belegt in der Rangliste damit Platz 64 (2016 Platz 78). Beispielsweise in Stuttgart sind es 238 Euro pro Jahr. Auf Platz 1 liegt Flensburg mit 123,31 Euro, auf dem letzten Platz Leverkusen mit 770,79 Euro pro Jahr.

Bautätigkeit

Die strategische Ausrichtung der Genossenschaft ist bereits seit mehr als 10 Jahren auf die Bewirtschaftung, den Erhalt und die nachhaltige Modernisierung des eigenen 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): Die beiden Reihenhäuser im Stadtteil Gartenstadt wurden zusammengelegt, eine Vollsanierung durchgeführt und die Außenanlage erneuert. Für das Bauvorhaben sind Kosten in Höhe von 422 Tausend Euro entstanden.

Heidestraße 35 (Baujahr 1915): Bei diesem Reihnhaus im Stadtteil Gartenstadt wurde eine Vollsanierung durchgeführt. Die Restarbeiten werden voraussichtlich bis Ende Februar diesen Jahres abgeschlossen. Hierfür sind Kosten in Höhe von 310 Tausend Euro eingeplant.

Westring 61-63 (Baujahr 1915): Die beiden Reihenhäuser werden zusammengelegt, eine Vollsanierung durchgeführt und

die Außenanlage erneuert. Die Arbeiten werden voraussichtlich im Mai diesen Jahres abgeschlossen. Die Schätzkosten belaufen sich auf 440 Tausend Euro.

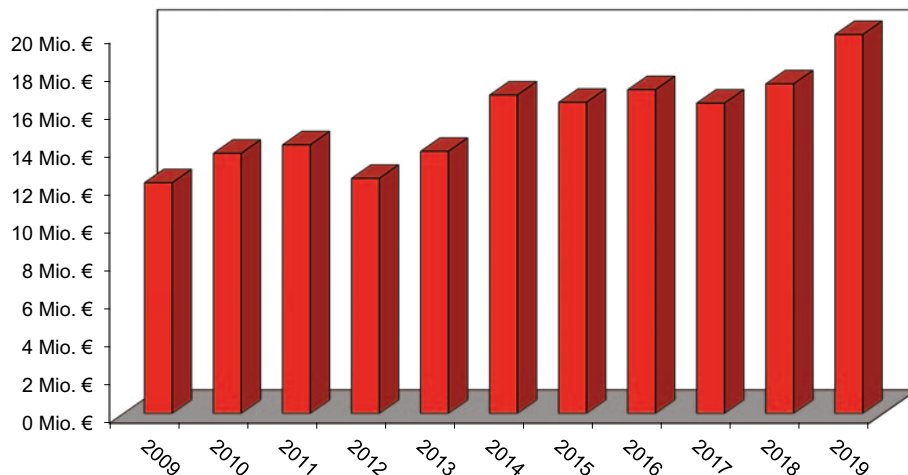
Langer Schlag 40 (Baujahr 1926): Bei diesem Reihnhaus im Stadtteil Gartenstadt wird bis Juli diesen Jahres eine Vollsanierung durchgeführt. Hierfür sind Kosten in Höhe von 570 Tausend Euro eingeplant.

Waldpforte 7-11 (Baujahr 1956): Diese Objekte im Stadtteil Gartenstadt mit 18 Wohneinheiten wurden mit neuen Fenstern, einem Wärmedämmverbundsystem und Anbaubalkonen ausgestattet. Weiterhin wurde das Dach und die Außenanlage erneuert, sowie eine Änderung an den Außentreppen durchgeführt. Das Projekt wird Ende März diesen Jahres abgeschlossen. Die Schätzkosten betragen 820 Tausend Euro.

Waldfrieden 33-55, Moosgasse 4-14, Langer Schlag 38, Freyaplatz 13-17, Alte Frankfurter Straße 50-56: In diesen Liegenschaften mit 47 Einheiten wurde der Anstrich der Klappläden sowie deren Reparatur durchgeführt, der Anstrich der Treppenhäuser erneuert. Hierfür sind Kosten von 39 Tausend Euro entstanden.

August-Bebel-Straße 21-31 (Baujahr 1915): Diese denkmalgeschützten Objekte mit 13 Wohneinheiten wurden mit Wärmedämmverbundsystem und Anbaubalkonen ausgestattet. Weiterhin wurden die Fassade und das Dach erneuert. Alle Klappläden wurden erneuert. Außerdem wurden alle Fenster, Balkontüren, Haus- und Hoftüren erneuert. Die Gebäude erhielt

Entwicklung der Modernisierungs- und Instandhaltungskosten



ten eine Gegensprechanlage. Im Außenbereich wurden neue Vorgärten angelegt. Der Hofbereich und die Hauszugänge wurden neu gepflastert. Wegen der Anordnung der Balkone mussten die Kellertreppen erneuert werden. Das Projekt wird voraussichtlich bis Ende Februar diesen Jahres abgeschlossen. Die Schätzkosten belaufen sich auf 915 Tausend Euro.

Almenstraße 44 (Baujahr 1923): Bei diesem Reihenhause im Stadtteil Almenhof wurde der Dachstuhl aufgrund eines bisher unentdeckten Brandschadens aus der Zeit des Weltkrieges erneuert. Hierfür sind Kosten in Höhe von 46 Tausend Euro entstanden.

Valentin-Steuber-Straße 60 (Baujahr 1924/47): Bei diesem Reihenhause im Stadtteil Almenhof wird bis Ende diesen Jahres eine Vollsanierung durchgeführt. Hierfür sind Kosten in Höhe von 460 Tausend Euro eingeplant.

Mönchwörthstraße 142-220 (Baujahr 1924/54): An diesen Reihenhäusern im Stadtteil Almenhof wurden sämtliche straßenseitigen Klappläden erneuert. Dies hat Kosten in Höhe von 82 Tausend Euro verursacht.

Mönchwörthstraße 151-153 (Baujahr 1924/54): Bei diesen beiden Reihenhäusern im Stadtteil Almenhof wurde die Grundleitung erneuert. Es sind Kosten in Höhe von 15 Tausend Euro entstanden.

Feudenheimer Grün 24-30 (Baujahr 1936): An dieser Wohnanlage im Stadtteil Feudenheim mit 10 Wohneinheiten wurden die Fassade, die Fenster, die Kellerabdichtung und die Außenanlage erneuert. Weiterhin wurde eine Balkonsanierung durchgeführt. Für diese Maßnahmen erwarten wir Kosten in Höhe von 700 Tausend Euro.

Kasseler Straße 5 (Baujahr 1962): Bei dieser Wohnanlage im Stadtteil Waldhof-Ost mit 20 Wohneinheiten, wurde die Kellerinstallation erneuert. Das Projekt wird Ende April diesen Jahres abgeschlossen. Die Schätzkosten belaufen sich auf 24 Tausend Euro.

Planetenweg 11-15 (Baujahr 1964): In dieser Wohnanlage im Stadtteil Käfertal mit 12 Wohneinheiten, wurden das Dach, die Fassade, die Balkone und die Terrassen erneuert. Die Restarbeiten sollen bis Mai diesen Jahres abgeschlossen sein. Hierfür sind Schätzkosten von 320 Tausend Euro eingeplant.

Planetenweg 14-18 (Baujahr 1964): In dieser Wohnanlage im Stadtteil Käfertal mit 12 Wohneinheiten, wurden das Dach, die Fassade, die Balkone und die Terrassen erneuert. Die Rest-

arbeiten sollen bis Mai diesen Jahres abgeschlossen sein. Hierfür sind Schätzkosten von 320 Tausend Euro eingeplant.

Korbangel 70-72 (Baujahr 1982): Bei diesem Objekt im Stadtteil Käfertal mit 20 Wohneinheiten, wurden das Dach, die Fassade und die Fenster erneuert, sowie eine Balkonsanierung durchgeführt. Die Restarbeiten sollen bis Mai diesen Jahres abgeschlossen sein. Hierfür sind Schätzkosten von 560 Tausend Euro eingeplant.

Schweriner Weg 1-13/Wismarer Weg 2-10 (Baujahr 1966): An dieser Wohnanlage im Stadtteil Vogelstang mit 120 Wohneinheiten, wurde eine Fassadenreinigung durchgeführt. Hier sind Kosten in Höhe von 149 Tausend Euro entstanden.

Plauener Weg 4-10 und 12-18 / Sachsenstr. 4-12 und 14-20 / Torgauer Weg 4-10 und 12-18 (Baujahr 1968-70): Bei diesen Objekten im Stadtteil Vogelstang mit 220 Wohneinheiten, wurden neue Fahrradboxen errichtet. Hierfür sind Kosten von 185 Tausend Euro entstanden.

Plauener Weg 1-11 (Baujahr 1968): In diesem Wohnkomplex im Stadtteil Vogelstang mit 48 Wohneinheiten, wurden die Fassade, die Balkone und die Außenanlage überarbeitet. Das Projekt wird Ende Februar diesen Jahres abgeschlossen. Die Schätzkosten betragen 282 Tausend Euro.

Brandenburger Straße 42 (Baujahr 1969): Bei diesem Objekt im Stadtteil Vogelstang mit 66 Wohneinheiten, wurden die Fluchtbalkone überarbeitet. Die Kosten belaufen sich auf 177 Tausend Euro.

Am Steingarten 3 (Baujahr 1975): Bei diesem Objekt im Stadtteil Herzogenried mit 38 Wohneinheiten wurden Betonsanierungen und Malerarbeiten an der Fassade durchgeführt. Die Restarbeiten sollen bis Ende März diesen Jahres abgeschlossen sein. Die Schätzkosten betragen 440 Tausend Euro.

Am Steingarten 5 (Baujahr 1975): Bei diesem Objekt im Stadtteil Herzogenried mit 38 Wohneinheiten wurden Betonsanierungen und Malerarbeiten an der Fassade durchgeführt. Die Restarbeiten sollen bis Ende Februar diesen Jahres abgeschlossen sein. Die Schätzkosten betragen 405 Tausend Euro.

Am Steingarten 7 (Baujahr 1975): Bei diesem Gebäude im Stadtteil Herzogenried mit 29 Wohneinheiten, wurde eine Flachdachsanieierung durchgeführt. Die Restarbeiten sollen bis Ende März diesen Jahres abgeschlossen sein. Die Schätzkosten belaufen sich auf 405 Tausend Euro.

Am Steingarten 9 (Baujahr 1975): Bei diesem Gebäude im Stadtteil Herzogenried mit 14 Wohneinheiten, wurde eine Flachdachsanierung durchgeführt. Die Restarbeiten sollen bis Ende März diesen Jahres abgeschlossen sein. Die Schätzkosten belaufen sich auf 495 Tausend Euro.

Am Sonnengarten 2 (Baujahr 1975): Bei diesem Objekt im Stadtteil Herzogenried mit 43 Wohneinheiten, wurde eine Betonsanierung an den Blumenkübeln durchgeführt, die Fassade und die Balkonböden erneuert, sowie Malerarbeiten vorgenommen. Die Restarbeiten werden bis März diesen Jahres abgeschlossen. Die Schätzkosten belaufen sich auf 780 Tausend Euro.

Weiterhin wurden die Elektrozuleitungen erneuert. Die Restarbeiten werden bis März diesen Jahres abgeschlossen. Die Schätzkosten belaufen sich auf 80 Tausend Euro.

Am Schulgarten 4-10 (Baujahr 1975): In dieser Wohnanlage im Stadtteil Herzogenried mit 61 Wohneinheiten, wurde eine Betonsanierung an den Blumenkübeln durchgeführt, die Fassade und die Balkonböden erneuert, sowie Malerarbeiten vorgenommen. Die Restarbeiten werden bis März diesen Jahres abgeschlossen. Die Schätzkosten belaufen sich auf 775 Tausend Euro.

Am Schulgarten 4 (Baujahr 1975): In dieser Wohnanlage im Stadtteil Herzogenried mit 19 Wohneinheiten, wurden neue Elektrozuleitungen verlegt. Die Restarbeiten werden bis März diesen Jahres abgeschlossen. Die Schätzkosten betragen hier 35 Tausend Euro.

Am Schulgarten 10 (Baujahr 1975): Bei diesem Objekt im Stadtteil Herzogenried mit 24 Wohneinheiten wurden die Elektrozuleitungen erneuert. Die Restarbeiten werden bis Februar diesen Jahres abgeschlossen. Die Schätzkosten belaufen sich auf 36 Tausend Euro.

Am Weingarten 11 (Baujahr 1976): In dieser Wohnanlage im Stadtteil Herzogenried mit 7 Wohneinheiten wurde der Eingangsbereich modernisiert. Die Restarbeiten sollen bis Februar diesen Jahres abgeschlossen sein. Die Schätzkosten betragen hier 50 Tausend Euro.

Augartenstraße 29/33 (Baujahr 1984): In diesem Wohnkomplex im Stadtteil Schwetzingen Vorstadt mit 41 Wohnungen wurde die Fernwärmestation erneuert. Die Kosten belaufen sich auf 55 Tausend Euro.

Robinienstraße 14-16 (Baujahr 1984): Dieser Wohnkomplex im Stadtteil Neckarstadt mit 18 Wohneinheiten wurde mit einem

Wärmedämmverbundsystem und neuen Fenstern ausgestattet. Weiterhin wurden das Dach und die Fallrohre überarbeitet. Das Projekt wird Ende Februar diesen Jahres abgeschlossen. Die Schätzkosten belaufen sich auf 600 Tausend Euro.

Wolframstraße 39/41 (Baujahr 1991): An diesem Gebäude im Stadtteil Niederfeld mit 20 Wohnungen wurden die Fassade und die Balkone überarbeitet. Das Projekt wird voraussichtlich bis Ende April diesen Jahres abgeschlossen. Die Schätzkosten belaufen sich auf 260 Tausend Euro.

Neben diesen Einzelprojekten hatten wir im Geschäftsjahr 168 freigewordene Wohnungen, die mit einem Aufwand von ca. 9,2 Mio. Euro umfassend saniert wurden. Das entspricht einem durchschnittlichen Kostenaufwand je Wohnung von 55 Tausend Euro. Im Vorjahr waren es 164 Wohnungen für insgesamt 8,1 Mio. Euro.

In finanzieller Hinsicht lassen sich diese Maßnahmen nur sehr schwer planen, da wir im Vorfeld nicht wissen, wie viele Wohnungen im anstehenden Jahr mit welchem Aufwand und Umfang modernisiert werden müssen. Als Grundlage unserer Planung orientieren wir uns daher an den Durchschnittswerten der vergangenen Jahre.

Seit Jahren werden im Rahmen der jährlichen Fluktuation Wohnungen mit einem Baujahr von 40 Jahren und darüber nicht ohne umfassende und nachhaltige Modernisierung an die neuen Bewohner zur Nutzung überlassen. Der gesamte Bestand wird somit Schritt für Schritt in einen zeitgemäßen und zukunftssicheren Zustand versetzt und somit so attraktiv, dass er auch mit Neubauten konkurrieren kann und dadurch noch viele Jahre nachgefragt wird.

Um dieses Ziel zu erreichen, werden bei den umfangreichen Modernisierungen auch Grundrissveränderungen und Zusammenlegungen von Wohneinheiten mit in die Planung einbezogen. Dies kann im Einzelfall für eine Wohnung Kosten von bis zu 100 Tausend Euro bewirken.

Alle Baukosten zusammen betragen 19,9 Mio. Euro (Vorjahr 17,3 Mio. Euro). Die Rekordsumme des Vorjahres wurde um mehr als 13 % übertroffen. 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. Im Rahmen einer Planungsbesprechung wurde seitens der Stadt signalisiert, dass eine solche Planung im Hinblick auf die aktuelle politische Lage kaum eine Chance auf Genehmigung hätte, da keine maximale Ausnutzung und Bebauung des Grundstücks vorgesehen sei.

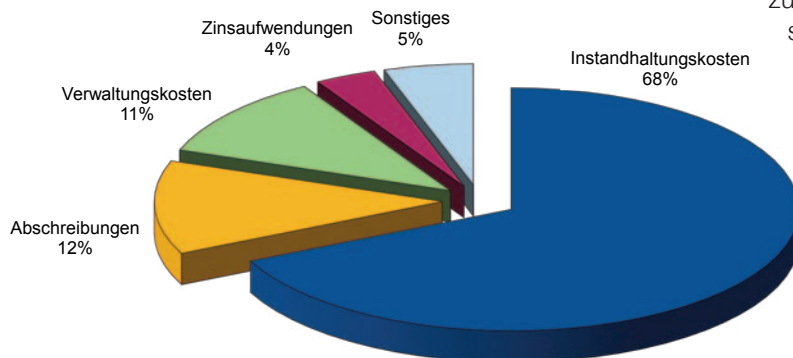
Wohnungsbewirtschaftung

Die Gartenstadt-Genossenschaft bewirtschaftete im Geschäftsjahr 4.177 Wohnungen und 26 Gewerbeeinheiten in 478 Mehrfamilienhäusern und 630 Einfamilienhäusern. Die aufgezeigten hohen Investitionen fließen ausschließlich in die bestehenden Wohnungen. Die gesamte Wohnfläche nahm um 263 auf 310.419 Quadratmeter zu.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 73,46 Quadratmeter.

3.864 Genossenschaftswohnungen verfügen über einen Balkon oder einen Garten. Das entspricht 92,5 Prozent unseres Wohnungsbestandes.

Verwendung der Nutzungsgebühren 2019 (ohne Betriebskostenvorauszahlung)



55 unserer Mehrfamilienhäuser sind mit einem Aufzug ausgestattet. Das ist immerhin ein Anteil von rund 12 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	22 – 95	294	7,0
Zweizimmerwohnungen	36 – 110	1.769	42,4
Dreizimmerwohnungen	53 – 169	1.410	33,8
Vierzimmerwohnungen	67 – 158	497	11,9
Fünzimmerwohnungen und größer	76 – 170	207	4,9
gesamt		4.177	100,0

Im Berichtsjahr vergab der Vorstand 252 frei gewordene Wohnungen an neue Bewohner (Vorjahr 269). Bei 50 Wohnungen wechselten die Mitglieder von der bisherigen in eine bedarfsgerechtere Genossenschaftswohnung. Über das gesamte Jahr betrachtet standen aber auch 235 Wohnungen vorübergehend leer (Vorjahr 249 Wohnungen, 1 Gewerbe). Ganz überwiegend ergaben sich Verzögerungen beim Neubezug durch umfassende Modernisierungsarbeiten in den Wohnungen bzw. Gewerbeobjekten. Der Genossenschaft entstanden dadurch Erlösschmälerungen von 235 Tausend Euro (Vorjahr 299 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 98 Tausend Euro (Vorjahr 94 Tausend Euro), wobei 49 Tausend Euro schon beendete Nutzungsverhältnisse betreffen. Aufgrund von Zahlungsausständen von Mitgliedern wurden 566 Mahnungen (Vorjahr 547) verschickt.

Über zwei Drittel der von den wohnenden Mitgliedern erzielten Erträge aus den Nutzungsgebühren fließen zurück in die Wohnungen, um diese instand zu halten und zu modernisieren.

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

	2019		2018		Veränderungen T€
	T€	v.H.	T€	v.H.	
Erträge					
Nutzungsgebühren	23.499	73,3	22.666	77,8	833
Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten	8.504	26,5	6.416	22,0	2.088
Andere aktivierte Eigenleistungen	66	0,2	50	0,2	16
Sonstiges	2	0,0	4	0,0	- 2
	32.071	100,0	29.136	100,0	2.935
Aufwendungen					
Betriebs- und Heizkosten	9.020	28,1	6.761	23,2	2.259
Instandhaltungskosten	15.977	49,8	13.638	46,8	2.339
Abschreibungen auf Wohnbauten	2.926	9,1	2.858	9,8	68
Abschreibungen auf Mietforderungen	50	0,2	20	0,1	30
Löhne für Hausmeister	26	0,1	26	0,1	0
Zinsen für Spareinlagen, Sparbriefe (antellig)	42	0,1	49	0,2	- 7
Sonstiges	99	0,3	104	0,4	- 5
	28.140	87,7	23.456	80,6	4.684
	3.931	12,3	5.680	19,4	- 1.749

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 durch-

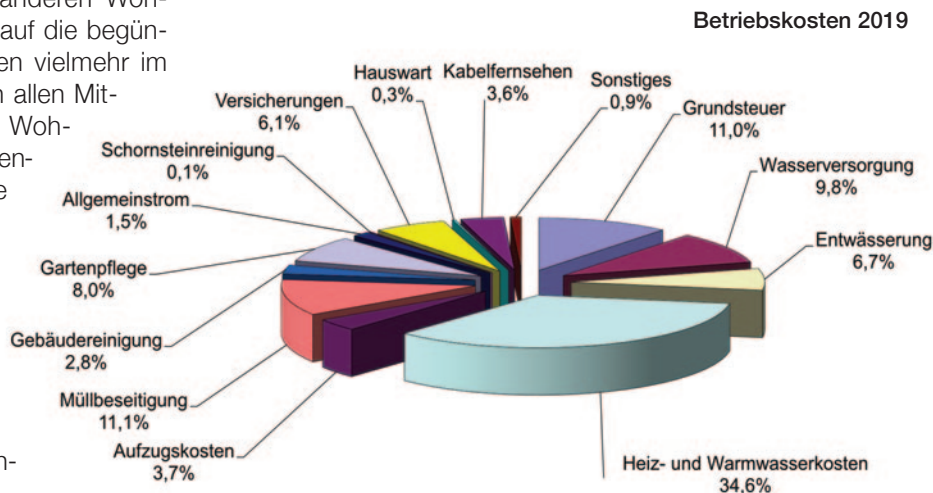
schnittliche Nutzungsgebühr von 6,06 Euro pro Quadratmeter einschließlich der gewerblichen Einheiten im Berichtsjahr um 27,2 Prozent unter der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete des Mannheimer Mietspiegels von 7,71 Euro pro Quadratmeter. Dieser wurde zuletzt Ende 2018 neu erstellt.

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

Grundnutzungsgebühr je qm Wohnfl. im Monat	am 31.12.2019 Wohnungen	v. H.
bis 5,00 €	620	14,8
von 5,01 € bis 6,00 €	460	11,0
von 6,01 € bis 7,00 €	2.290	54,8
von 7,01 € bis 8,00 €	670	16,1
ab 8,01 € bis 12,50 €	137	3,3
Gesamt	4.177	100,0

Neben der Grundnutzungsgebühr hatte die Genossenschaft auch über die Betriebskosten als Treuhänder für die Wohnungsnutzer abzurechnen. Diese betragen im Abrechnungsjahr 2019 durchschnittlich 2,23 Euro pro Quadratmeter im Monat (Vorjahr 2,18 Euro pro Quadratmeter). Das sind rund 27 Prozent der gesamten monatlichen Nutzungsgebühr der Mitglieder.

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



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 dagegen fortgeführt und ausgeweitet. Die Genossenschaft kann daher an ihre Sparer auch nur noch durchschnittlich 0,1 % Zinsen bei allen Anlagearten vergüten. Die paradoxe Situation, dass die Banken unsere flüssigen Mittel nicht mehr haben wollen, ist aktuell unverändert. Aufgrund dieser Lage ist die Genossenschaft gegenwärtig und in Zukunft bestrebt, Verbindlichkeiten aus Spareinlagen weiter abzubauen. Das Volumen der Spareinlagen nahm trotz Hinzurechnung der Zinsen um rund 3 Prozent ab.

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	Spareinlagen T€	Sparbriefe T€	Summe T€
Stand 01.01.2019	49.000	10	49.010
Zugänge durch Einlagen einschl. Umbuchungen	4.415	0	4.415
Zinsgutschriften	<u>46</u>	<u>0</u>	<u>46</u>
	53.462	10	53.472
Rückzahlungen einschl. Umbuchungen	<u>- 5.801</u>	<u>0</u>	<u>- 5.801</u>
Stand 31.12.2019	<u>47.660</u>	<u>10</u>	<u>47.670</u>

Die Sparer hatten ihre Gelder zum 31. Dezember 2019 wie folgt angelegt:

Kontenstand	Anzahl Konten	Anlagenbetrag
bis 2.500 €	5.186	2.945 T€
bis 5.000 €	541	1.896 T€
bis 10.000 €	547	3.856 T€
bis 50.000 €	880	17.786 T€
bis 100.000 €	149	10.040 T€
über 100.000 €	73	11.147 T€
	7.376	47.670 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 weiterhin stabil und hat sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt verändert:

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderungen T€
	T€	v.H.	T€	v.H.	
Sach- und Finanzanlagevermögen	103.859	81,5	102.000	78,7	1.859
Noch abzurechnende Betriebskosten	6.260	4,9	7.324	5,6	- 1.064
Forderungen	571	0,4	468	0,4	103
Flüssige Mittel	16.713	13,2	19.892	15,3	- 3.179
	127.403	100,0	129.684	100,0	- 2.281
Rückstellungen	8.796		8.513		283
Erhaltene Anzahlungen	7.007		8.331		- 1.324
Spareinlagen, Sparbriefe	47.670		49.010		- 1.340
Übrige Verbindlichkeiten	2.349		2.389		- 40
	65.822	51,7	68.243	52,6	- 2.421
Reinvermögen	61.581	48,3	61.441	47,4	140
und zwar:					
Geschäftsguthaben	14.389		14.463		- 74
Rücklagen	46.633		46.403		230
Bilanzgewinn	559		575		- 16
	61.581		61.441		140

Die Abnahme der liquiden Mittel und der abzurechnenden Betriebskosten wurden nur teilweise von dem Zugang des Anlagevermögens kompensiert und führten zu einer Verringerung der Bilanzsumme um 2.421 Tausend Euro.

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

	31.12.2019		31.12.2018	
	T€	v.H.	T€	v.H.
Eigenkapital	61.581	64,4	61.441	64,8
Spareinlagen, Sparbriefe	34.105	35,6	33.371	35,2
	95.685	100,0	94.812	100,0

Die Genossenschaft bedarf keiner Darlehen.

Die Ertragslage der Genossenschaft wurde wiederum ganz überwiegend von der Bewirtschaftung des Wohnungsbestands bestimmt. Die Erträge führten im Vergleich zum Vorjahr zu folgenden Ergebnissen bzw. es wurde folgende Planung für das Jahr 2020 aufgestellt:

	2019		2018		Veränderungen T€	2020 Planzahlen T€
	T€	T€	T€	T€		
Betriebsbereiche						
Hausbewirtschaftung	3.931	5.680	- 1.749		4.214	
Betreuungstätigkeit	18	18	0		18	
Kapitalwirtschaft	151	205	- 54		96	
	4.100	5.903	- 1.803		4.328	
Verwaltungskosten	- 2.529	- 2.330	- 199		- 3.140	
	1.571	3.573	- 2.002		1.188	
Sonstige	- 526	- 459	- 67		- 200	
Steuern vom Einkommen	- 282	- 304	22		0	
Jahresüberschuss	763	2.810	- 2.047		988	
Einstellung Rücklagen	- 205	- 2.235	2.030		0	
Bilanzgewinn	558	575	- 17		988	

Für dieses Geschäftsjahr 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 Berichtsjahres um 88 auf 8.949 Mitglieder. Die Genossenschaftsanteile erhöhten sich dagegen um 66 auf 92.961. Der Vorstand nahm 261 (Vorjahr 293) neue Mitglieder auf.

Den 154 verstorbenen Mitgliedern werden wir ein ehrendes Gedenken bewahren.

153 Mitgliedschaften endeten durch Kündigung, 11 durch Übertragung und 31 durch Ausschluss.

Neue Mitglieder werden grundsätzlich nur aufgenommen, wenn Ihnen eine konkrete Wohnung zugesagt wird 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:

Gerda Bauer, Helga Best, Gabriele Brandt, Bernd Braun, Erich Brill, Dieter Diemer, Angelika Drews, Karlheinz Eckerl, Nicole Egenberger, Dieter Epking, Dieter Fedel, Dieter Fleck, Maria Foos, Margot Franzke, Adolf Frey, Elke Gawlitza, Peter Gebauer, Margot Groß, Renate Hausmann, Fritz Hellfarth, Tamara Herbel, Alfons Herzog, Friedrich Hörth, Brigitte Kaiser, Horst Kippdorf, Ursula Klinnert-Weber, Inge Kuhn, Rolf Kühnl, Christiane Meyer, Hilde Meyer, Friedrich Morr, Wolfgang Pfeuffer, Jürgen Pinz, Manfred Pree, Helga Radke, Isolde Rebhan, Harald Rode, Alfred Schiller, Klaus Schleyer, Karl Schmitt, Hans-Jürgen Schwab, Gabriele Seeland, Heidi Spannagel, Ludwiga Spatz, Siegfried Stemmler, Gisela Stimm-Schönbein, Gerlinde Stutzmann, Waltraud Ueberrhein, Helga Vellani, Günter Weber, Roland Wettig, Horst Winkelmann, Horst Zilch

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 31.12.2019 engagieren sich für dieses Ziel 122 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 füllen. Mit diesen Festen werden unsere traditionellen Werte wie Gemeinschaft und Selbsthilfe gepflegt. Die Einnahmen aus dem Al-

menhoffest 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 31 Mitarbeitern. Davon waren 24 Mitarbeiter in Vollzeit und 7 Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt.

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

Vertreterversammlung

Die ordentliche Vertreterversammlung am 27. Juni 2019 genehmigte den Jahresabschluss 2018, den Vorschlag zur Gewinnverwendung und beschloss eine 4-prozentige Gewinnausschüttung für die Mitglieder. Die Aufsichtsräte Michael Meier, Iris Mondorf und Marita Wilhelm schieden turnusgemäß aus dem Aufsichtsratsgremium aus. Alle stellten sich für eine Wiederwahl zur Verfügung und wurden in Einzelabstimmungen jeweils einstimmig in ihren Ämtern bestätigt. Für das verstorbene Aufsichtsratsmitglied Volker Klaß wurde Sven Schwörer neu in das Gremium gewählt.

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, 28. Januar 2020

Der Vorstand
gez. Wolfgang Pahl

gez. Wulf Maesch

Bericht des Aufsichtsrats

Im Berichtsjahr 2019 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben erfüllt. Der Vorstand wurde von ihm überwacht und beratend begleitet. In vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurde regelmäßig und umfassend über die Geschäftsentwicklung, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, die Planungen sowie über besondere Ereignisse informiert. Der Aufsichtsrat hat die in seinen Zuständigkeitsbereich fallenden Beschlüsse geprüft, mit dem Vorstand erörtert und satzungsgemäß gefasst.

Der gebildete Prüfungs- und Bau- und Wohnungsausschuss unterstützte maßgeblich die Arbeit des Aufsichtsrats. Hierbei richtete sich das Augenmerk insbesondere auf das Thema Versicherungen, 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 2019, die entsprechende Genehmigung wurde erteilt.

Nach den Feststellungen des Aufsichtsrats liegen die für den Lagebericht 2019 und den Jahresabschluss zum 31.12.2019 maßgeblichen gesetzlichen und satzungsgemäßen Erfordernisse vor. Sie vermitteln ein den tatsächlichen Verhältnissen der Genossenschaft entsprechendes Bild.

Über den Verlauf und das Ergebnis der gesetzlichen Jahresabschlussprüfung, die in der Zeit vom 03.02.2020 bis zum 02.04.2020 stattgefunden hat, ließ sich der Aufsichtsrat durch den vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. beauftragten Prüfer während der Durchführung der Prüfung, sowie in einer gemeinsamen Abschlussbesprechung am 04.03.2020 mündlich berichten.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss zum 31.12.2019 nebst Lagebericht. Er empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2019 festzustellen, dem Gewinnverwendungsvorschlag 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.

Der Dank gilt auch den Kolleginnen und Kollegen im Aufsichtsrat für ihr stetiges Engagement und die stets gute, konstruktive und von Vertrauen geprägte Zusammenarbeit.

Mannheim, 02. April 2020

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

Lagebericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2019

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. Aus dieser mitgliederorientierten Verpflichtung ist Ihre Ausrichtung nicht renditeorientiert. Zur Unterstützung ihrer Aufgaben betreibt sie eine Spareinrichtung.

II. Wirtschaftsbericht

1. Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat unter dem Eindruck von Handelskriegen, globalen Konflikten und der schwächeren Weltkonjunktur abermals einen Gang zurückgeschaltet. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) legte nach vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2019 nur noch um 0,6 % zu, nach 1,5 % und 2,5 % in den Jahren 2018 und 2017. Das Jahr 2019 war das zehnte Wachstumsjahr in Folge seit 2010. Gestützt wurde die Konjunktur im vergangenen Jahr dem Bundesamt zufolge abermals von der Kauflust der Verbraucher. Die privaten Konsumausgaben legten mit plus 1,6 % spürbar stärker zu als in den beiden Vorjahren. Der private Konsum steht für mehr als 52 % der Wirtschaftsleistung. Hinzu kam der anhaltende Bauboom. Auch die Konsumausgaben des Staates legten den Angaben zufolge zu. Besonders die exportorientierte deutsche Industrie hat indes ein hartes Jahr hinter sich. Die Handelsstreitigkeiten und das Drama um den Brexit verunsicherten Kunden und bremsten Investitionen. Deutsche Schlüsselbranchen wie der Auto- und Maschinenbau sowie die Elektro- und Chemieindustrie bekamen das deutlich zu spüren. Die Industrie rutschte deswegen sogar im Jahresverlauf in eine handfeste Rezession. Der Außenhandel fiel unter anderem deswegen als Wachstumstreiber aus. Von der immer noch wachsenden Wirtschaft und den anhaltend niedrigen Zinsen profitiert weiterhin auch der

Fiskus. Der deutsche Staat konnte nach Berechnungen der Statistiker 2019 zum sechsten Mal in Folge mehr Geld einnehmen als ausgeben.

Die Bauinvestitionen sind im Vorjahresvergleich um 3,8 %, die Wohnbauinvestitionen sogar um rund 4,0 % gestiegen. Auch unter der neuen Präsidentin Christine Lagarde ändert sich an der EZB-Leitzinspolitik nichts: Der Leitzins im Euroraum bleibt unverändert bei 0 %. Seit März 2016 liegt er bereits auf diesem Niveau. Banken müssen weiter Negativzinsen von 0,5 % zahlen, wenn sie Gelder bei der Zentralbank parken. Die Verbraucherpreise erhöhten sich im Jahresdurchschnitt um 1,4 % gegenüber 2018 und liegen damit unterhalb 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. Entgegen bestehender Prognosen geht das statistische Landesamt und auch die Gartenstadt-Genossenschaft weiterhin langfristig von einem Bevölkerungsrückgang aus, der lediglich durch die Zuwanderungskomponente der letzten Jahre verlangsamt wird. Im Jahr 2018 ging die wohnberechtigte Bevölkerung im Vergleich zum Vorjahr zurück.

2. Geschäftsverlauf

Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes

Zum Jahresende waren 4.177 Wohnungen, 26 Gewerberäume und 2.691 Garagen / Stellplätze in Mannheim und Umgebung im Bestand der Genossenschaft. Durch Umbau sind 2 zusätzliche Wohnungen entstanden. Zusammenlegungen führten zu einer Abnahme um 6 Wohneinheiten.

Gezielte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Erreichung eines modernen und zukunftsweisenden Wohnstandards konnten durchgeführt, die notwendigen Sollmieten erzielt und die

nachhaltige Vermietbarkeit der Bestandsobjekte somit gewährleistet werden.

Die 611 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.

Im Jahr 2019 wurden 252 Wohnungen (Vorjahr 269) neu vergeben, das entspricht 6,03 % (Vorjahr 6,43 %) des gesamten Wohnungsbestands. Die Fluktuationsrate blieb damit weiterhin auf einem relativ niedrigen Niveau.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten führten zu einem Aufwand von 15.977,0 T€ bzw. 51,47 € je m² Wohnfläche und zu einer Erhöhung der entsprechenden Sachanlagen um 3.954,7 T€ durch die Aktivierung unter anderem von Balkonanbauten und Wärmedämmmaßnahmen.

Betreuung

Die Genossenschaft hat 7 Eigentümergemeinschaften mit 69 Wohnungen (davon 31 eigene) und 697 Garagen / Stellplätze (davon 324 eigene) verwaltet. Für 7 Objekte mit 17 Einfamilienhäusern, 2 Gewerbeeinheiten und 49 Garagen führte sie Teile der Nebenkostenabrechnung durch.

Spareinrichtung

Neben dem Eigenkapital sind die Spareinlagen der Mitglieder die Finanzierungsquelle der Genossenschaft. Unter Berücksichtigung der Zinsgutschriften in Höhe von 46,6 T€ verringerte sich das Volumen der Spareinlagen um 1.340,1 T€ auf 47.660,2 T€. Das durchschnittliche Sparguthaben je Konto betrug 6.463,28 € (Vorjahr 6.500,44 €). 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 Instandhal-

tung und Modernisierung planmäßig fortgeführt wurden, um die zukünftige Ertragslage zu stärken.

3. Lage

Ertragslage

Der Jahresabschluss weist zum 31.12.2019 einen Jahresüberschuss von 763,6 T€ aus und wird nach wie vor vornehmlich durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung bestimmt. Ursächlich für den Rückgang des Jahresüberschusses gegenüber dem Vorjahr um 2.046,5 T€ waren die im Geschäftsjahr merklich aufgestockten Investitionen in den Wohnungsbestand.

Moderat gestiegene Nutzungsgebühren und gegenüber dem Vorjahr mehr abgerechnete Betriebskosten von 2.087,8 T€ bewirkten überwiegend eine Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um 2.920,3 T€ auf 32.005,2 T€.

Die Position sonstige betriebliche Erträge enthält besonders Erträge aus einer Erbschaft über 98,2 T€ sowie 87,6 T€ Ausbuchungen von Verbindlichkeiten.

Bedingt durch den Anstieg der Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen um 17,2 % gegenüber dem Vorjahr auf 15.977,0 T€ sind die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung um 2.617,9 T€ auf 22.669,3 T€ angestiegen.

Die Position Abschreibungen wird von den Abschreibungen auf Gebäude von 2.926,5 T€ dominiert und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 185,3 T€ verringert.

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

Finanzlage

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Das Eigenkapital erhöhte sich im Geschäftsjahr um 139,4 T€ auf 61.580,7 T€.

Die solide Mieterstruktur bewirkt, dass es nur in geringem Umfang zu Mietausfällen kommt.

Die Verbindlichkeiten aus Spareinlagen und Sparbriefen haben um 1.340,1 T€ auf 47.670,2 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 31.12.2019 waren rund 2,0 % der Spareinlagen gekündigt.

Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 3.904,4 T€ (Vorjahr 6.468,1 T€) konnte die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit von 5.072,4 T€ (Vorjahr 4.638,8 T€) sowie die Mittelabflüsse aus der Finanzierungstätigkeit von 2.011,0 T€ (Vorjahr 3.445,4 T€) nicht decken und führte somit zu einer Verringerung des Finanzmittelfonds um 3.179,0 T€ auf 16.712,6 T€ (Vorjahr 19.891,6 T€) zum 31.12.2019.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gartenstadt-Genossenschaft waren im Berichtsjahr geordnet, die Zahlungsbereitschaft war zu jeder Zeit gegeben. Alle bekannten Risiken wurden bei der Erstellung des Jahresabschlusses berücksichtigt. Wirtschaftliche und finanzielle Risiken, welche die Finanzlage beeinträchtigen können, sind nicht erkennbar.

Die Genossenschaft besitzt die nötigen Finanzmittel, um auch im Geschäftsjahr 2020 die wertverbessernden Maßnahmen und Investitionen mit eigenen liquiden Mitteln durchführen zu können. Das Anlagevermögen ist solide und langfristig über das Eigenkapital sowie Spareinlagen bzw. Sparbriefe gedeckt.

Vermögenslage

Geprägt ist die Vermögenslage der Genossenschaft durch das Anlagevermögen, das sich unter anderem durch Investitionen von 5.344,5 T€ (Vorjahr 7.980,6 T€) bei üblichen Abschreibungen von 3.512,3 T€ (Vorjahr 3.347,5 T€) im Geschäftsjahr um 1.859,4 T€ erhöhte.

Ursächlich für die Reduzierung des Umlaufvermögens gegenüber dem Vorjahr um 4.139,8 T€ waren der Rückgang der liquiden Mittel um 3.178,9 T€ aufgrund

hoher Investitionen und die durch die gesteigerte Abrechnung von Betriebskosten verringerten unfertigen Leistungen von 1.063,3 T€.

Besonders die Minderung der Verbindlichkeiten gegenüber dem Vorjahr um 2.706,7 T€ und das gestiegene Eigenkapital bewirkten erneut eine Erhöhung der Eigenkapitalquote auf 48,3 % (Vorjahr 47,4 %).

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist unverändert geordnet und stabil und sichert eine beständige Geschäftsentwicklung. Nennenswerte Veränderungen sind in absehbarer Zeit nicht zu erwarten. Einflussfaktoren, die sich auf die Vermögenslage in wesentlichem Umfang negativ auswirken könnten, sind nicht zu erkennen.

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Kennzahl	Berechnung	2019	2018
Leerstandsquote	$\frac{\text{Leerstand Mieteinheiten 31.12.}}{\text{Anzahl Mieteinheiten 31.12.}}$	2,0 %	2,2 %
Investitionen im Bestand	$\frac{\text{Instandhaltungskosten + aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-/Nutzfläche}}$	64,21 €/m ²	55,88 €/m ²
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	48,3 %	47,4 %
Durchschnittliche Nutzungsgebühr	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-/ Nutzfläche} \times 12}$	6,06 €/m ²	5,86 €/m ²
Durchschnittsverzinsung der Spareinrichtung	$\frac{\text{Zinsaufwand Spareinlagen}}{\text{Bestand an Spareinlagen}}$	0,1 %	0,1 %

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 2020 auf dem Niveau des Jahres 2019 einpendeln.

Für das Jahr 2020 rechnen wir mit einem Umsatz aus der Hausbewirtschaftung von 31.850,0 T€. Die bewährte Geschäftsstrategie der kontinuierlichen Verbesserung des Wohnungsbestandes wird unverändert fortgesetzt. Als Instandhaltungsaufwand sind 16.500,0 T€ geplant. Die Bestandsqualität wird sich dadurch weiter verbessern und die Leerstände auf einem niedrigen Niveau belassen. Größere Neubauvorhaben sind aktuell nicht vorgesehen.

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2020 wird das Vorjahr übertreffen und voraussichtlich rund 1.000,0 T€ betragen.

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 bestandsgefährdenden Risiken sowie der Solvenzsicherung 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.

Investitionen in die Modernisierung und die Instandhaltung des Wohnungsportfolios sind Voraussetzung für eine dauerhafte Vermietbarkeit des Bestandes. Dieses Ziel wird weiterhin nachhaltig verfolgt. Mit Ausnahme der denkmalgeschützten Einfamilienhäuser, die überwiegend von den Bewohnern saniert werden, wird der Gebäudebestand kontinuierlich von der Genossenschaft modernisiert. Risiken aus der Preisentwicklung des Bau- und Baunebenhandwerks halten wir unter Berücksichtigung unserer stabilen Einnahmesituation und der soliden vertraglichen Beziehungen mit unseren Auftragnehmern für beherrschbar.

Eine hohe Quote an langjährigen Mitarbeitern, regelmäßige Fortbildungsmaßnahmen, eine stetige Optimierung der Arbeitsabläufe und internen Controllinginstrumente tragen dazu bei, dass die Genossenschaft auch organisatorisch den zukünftigen Anforderungen gewachsen ist.

Da das unternehmerische Ziel in einer am Wohl der Mitglieder ausgerichteten, auf hoher Qualität beruhenden 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, 27. Januar 2020

Der Vorstand
gez. Wolfgang Pahl

gez. Wulf Maesch

Aktiva	<u>31.12.2019</u>		<u>31.12.2018</u>
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte und Werte		15.278,63 €	12.388,92 €
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	91.166.981,09 €		90.075.962,44 €
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.165.869,32 €		2.228.692,71 €
3. Grundstücke ohne Bauten	375.716,35 €		375.716,35 €
4. Technische Anlagen	1.676.431,61 €		2.003.477,80 €
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	270.054,96 €		128.610,02 €
6. Bauvorbereitungskosten	<u>30.202,20 €</u>	95.685.255,53 €	0,00 €
III. Finanzanlagen			
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	8.141.585,56 €		7.157.828,96 €
2. Andere Finanzanlagen	<u>17.100,00 €</u>	8.158.685,56 €	17.100,00 €
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		6.260.219,63 €	7.323.527,63 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	97.856,40 €		93.694,39 €
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.592,45 €		3.239,47 €
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>469.135,47 €</u>	570.584,32 €	371.174,22 €
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		16.712.601,92 €	19.891.550,99 €
Bilanzsumme		<u>127.402.625,59 €</u>	<u>129.682.963,90 €</u>

Passiva

A. EIGENKAPITAL

I. Geschäftsguthaben

1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	494.199,63 €		552.556,56 €
2. der verbleibenden Mitglieder	13.889.353,15 €		13.893.591,60 €
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>5.550,00 €</u>	14.389.102,78 €	16.950,00 €

II. Kapitalrücklage

1. Kapitalrücklage		198.484,88 €	192.084,88 €
--------------------	--	---------------------	--------------

III. Ergebnisrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 80.000,00 € (285.000,00 €)	11.341.446,81 €		11.261.446,81 €
2. Freie Rücklage davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 18.556,10 € (9.495,27 €) davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 125.000,00 € (1.950.000,00 €)	<u>35.093.115,56 €</u>	46.434.562,37 €	34.949.559,46 €

IV. Bilanzgewinn

1. Jahresüberschuss	763.597,64 €		
Einstellungen in gesetzliche Rücklage	80.000,00 €		
Einstellungen in freie Rücklage	<u>125.000,00 €</u>	558.597,64 €	575.144,34 €

B. RÜCKSTELLUNGEN

1. Rückstellungen für Pensionen	8.345.544,00 €		8.072.349,00 €
2. Steuerrückstellungen	326.820,00 €		299.470,00 €
3. Sonstige Rückstellungen	<u>123.963,80 €</u>	8.796.327,80 €	141.393,78 €

C. VERBINDLICHKEITEN

1. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	47.660.238,28 €		49.000.299,57 €
2. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	10.000,00 €		10.000,00 €
3. Erhaltene Anzahlungen	7.007.035,15 €		8.329.565,68 €
4. Verbindlichkeiten aus der Vermietung	78.255,41 €		74.632,92 €
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.952.298,75 €		1.978.227,37 €
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 7.951,92 € (8.023,10 €)	<u>306.896,71 €</u>	57.014.724,30 €	328.682,37 €

D. RECHNUNGSABGRENZUNGEN

1. Passive Rechnungsabgrenzung		10.825,82 €	7.009,56 €
--------------------------------	--	--------------------	------------

Bilanzsumme

	<u>127.402.625,59 €</u>		<u>129.682.963,90 €</u>
--	--------------------------------	--	--------------------------------

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	32.005.166,06 €	29.084.856,63 €
b) aus Betreuungstätigkeit	18.195,81 €	18.135,21 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>44.663,44 €</u>	47.342,10 €
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	- 1.063.308,00 €	799.260,88 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	66.300,00 €	49.850,00 €
4. Sonstige betriebliche Erträge	227.293,98 €	296.288,76 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>22.669.333,20 €</u>	<u>20.051.454,91 €</u>
6. Rohergebnis	8.628.978,09 €	10.244.278,67 €
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.904.014,07 €	1.855.754,27 €
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>296.382,06 €</u>	177.492,65 €
davon für Altersversorgung: - 45.357,92 € (-153.214,76 €)		
8. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.461.796,93 €	3.276.535,78 €
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>397.944,46 €</u>	<u>365.793,28 €</u>
10. Betriebsergebnis	2.568.840,57 €	4.568.702,69 €
11. Erträge aus Wertpapieren und anderen Finanzanlagen	143.837,94 €	173.028,69 €
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	61.979,48 €	108.627,56 €
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen	50.463,40 €	70.943,40 €
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	812.394,86 €	798.333,90 €
15. Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>252.091,43 €</u>	<u>253.753,76 €</u>
16. Ergebnis nach Steuern	1.659.708,30 €	3.727.327,88 €
17. Sonstige Steuern	<u>896.110,66 €</u>	<u>917.183,54 €</u>
18. Jahresüberschuss	763.597,64 €	2.810.144,34 €
19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen	<u>205.000,00 €</u>	<u>2.235.000,00 €</u>
20. Bilanzgewinn	<u>558.597,64 €</u>	<u>575.144,34 €</u>

Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2019

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. Das Gliederungsschema wurde um die Posten „andere Finanzanlagen“ und „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ erweitert.

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

Von der Wahlmöglichkeit Angaben nicht in der Bilanz, sondern im Anhang darzustellen, wurde Gebrauch gemacht.

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 250,00 € 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, Credit Linked Notes werden einheitlich bilanziert.

Umlaufvermögen

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

Anlagenpiegel 2019

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Stand zum 31.12.2019
	Stand zum 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	
				Zugänge	Abgänge		
€	€	€	€	€	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	41.649,54	9.044,72	10.116,97	0,00	0,00	0,00	40.577,29
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	175.476.540,67	3.954.666,44	0,00	0,00	0,00	0,00	179.431.207,11
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	4.494.426,57	170.270,51	1.183.229,75	0,00	0,00	0,00	3.481.467,33
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	669.070,78	173.298,98	94.970,20	0,00	0,00	0,00	747.399,56
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	30.202,20	0,00	0,00	0,00	0,00	30.202,20
	189.183.486,47	4.328.438,13	1.278.199,95	0,00	0,00	0,00	192.233.724,65
III. Finanzanlagen							
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	7.402.545,96	1.007.020,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.409.565,96
2. Andere Finanzanlagen	17.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.100,00
	7.419.645,96	1.007.020,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.426.665,96
Anlagevermögen gesamt	196.644.781,97	5.344.502,85	1.288.316,92	0,00	0,00	0,00	200.700.967,90

(Kumulierte) Abschreibungen							Buchwert	
Stand zum 01.01.2019 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.2019 (kumuliert)	31.12.2019	31.12.2018
			Zugänge	Abgänge				
€	€	€	€	€	€	€	€	€
29.260,62	6.155,01	10.116,97	0,00	0,00	0,00	25.298,66	15.278,63	12.388,92
85.400.578,23	2.863.647,79	0,00	0,00	0,00	0,00	88.264.226,02	91.166.981,09	90.075.962,44
5.939.039,39	62.823,39	0,00	0,00	0,00	0,00	6.001.862,78	2.165.869,32	2.228.692,71
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	375.716,35	375.716,35
2.490.948,77	497.316,70	1.183.229,75	0,00	0,00	0,00	1.805.035,72	1.676.431,61	2.003.477,80
540.460,76	31.854,04	94.970,20	0,00	0,00	0,00	477.344,60	270.054,96	128.610,02
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.202,20	0,00
94.371.027,15	3.455.641,92	1.278.199,95	0,00	0,00	0,00	96.548.469,12	95.685.255,53	94.812.459,32
244.717,00	50.463,40	0,00	0,00	0,00	27.200,00	267.980,40	8.141.585,56	7.157.828,96
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.100,00	17.100,00
244.717,00	50.463,40	0,00	0,00	0,00	27.200,00	267.980,40	8.158.685,56	7.174.928,96
94.645.004,77	3.512.260,33	1.288.316,92	0,00	0,00	27.200,00	96.841.748,18	103.859.219,72	101.999.777,20

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

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

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 2,71 % 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).

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen betreffen mit 6.260.219,63 € (Vorjahr 7.323.527,63 €) ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

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

Die Bilanzposition Sonstige Vermögensgegenstände beinhaltet Beträge mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr über 307.514,38 € (Vorjahr 292.357,69 €).

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 868.853,00 € (Vorjahr 1.001.937,00 €).

Sonstige Rückstellungen wurden gebildet für:

Prüfungs- und Beratungskosten	45.000,00 €
Vertreterversammlung, Geschäftsbericht	5.000,00 €
Urlaubsansprüche	26.000,00 €
Berufsgenossenschaft	15.500,00 €
Aufgelaufener Bonus für Spareinlagen	<u>32.463,80 €</u>
	<u>123.963,80 €</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	42.613.146,94 €
mehr als 3 Monate	<u>5.047.091,34 €</u>
	<u>47.660.238,28 €</u>
Die Sparbriefe haben eine Restlaufzeit von unter 1 Jahr	<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 (0,00)			
Erhaltene Anzahlungen	7.007.035,15	7.007.035,15 (8.329.565,68)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	78.255,41	78.255,41 (74.632,92)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.952.298,75	995.437,07 (1.140.996,95)	956.861,68	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	306.896,71	265.437,67 (287.168,87)	41.459,04	0,00	0,00
	9.344.486,02	8.346.165,30 (9.832.364,42)	998.320,72	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 87.642,11 € (Vorjahr 85.938,12 €) sowie Erträge über 98.764,26 € aufgrund einer Erbschaft.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergeben sich Zinsaufwendungen über 765.665,00 € (Vorjahr 743.707,00 €).

E) Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand 01.01.2019	9.037	92.895
Zugang	261	3.736
Abgang	<u>349</u>	<u>3.670</u>
Stand 31.12.2019	<u>8.949</u>	<u>92.961</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 4.238,45 € auf 13.889.353,15 € verringert.

Zum 31.12.2019 ist die Haftsumme der verbleibenden Mitglieder um 44.000,00 € auf 4.474.500,00 € 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	6,25
Technische Abteilung	<u>8,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>23,75</u>	<u>6,25</u>

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 30,00 (Vorjahr 29,75) Arbeitnehmer sowie 1,50 Auszubildende beschäftigt.

Mitglieder des Vorstands

Wolfgang Pahl nebenamtliches
Vorstandsmitglied

Wulf Maesch hauptamtliches
Vorstandsmitglied

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

Sven Schwörer Geschäftsführender
Gesellschafter

Michael Meier Vermessungstechniker

Iris Mondorf Diplomsozialpädagogin

Frank Schöberl* Hospizleiter

Dr. Christian Theis* Astrophysiker

Marita Wilhelm Steuerberaterin

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



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 31.12.2019 beträgt das Zahlungsverprechen für diesen Sicherungsfonds 788.396,07 € (Vorjahr 762.502,57 €).

Am Bilanzstichtag bestehen dingliche Absicherungen für Darlehen, die Mitglieder zur Modernisierung ihnen überlassener Genossenschaftshäuser aufgenommen haben, in Höhe von 351.024,41 € (Vorjahr 474.137,33 €). Die Vertragsabschlüsse liegen mindestens 10 Jahre zurück, die Mieten sind bisher regelmäßig eingegangen. Mit einer Inanspruchnahme aus den gegebenen Sicherheiten wird nicht gerechnet.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2019 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	3.508,02 €
Dividendenausschüttung (4,0 %)	<u>555.089,62 €</u>
Bilanzgewinn	<u>558.597,64 €</u>



Mannheim, 27. Januar 2020

Der Vorstand
gez. Wolfgang Pahl

gez. Wulf Maesch

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss der Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG, Mannheim, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 Satz 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 § 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."


Stuttgart, 2. April 2020

vbw

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

gez.

Jung, 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