



Zeitung für Mitglieder

Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG
www.gartenstadt-genossenschaft.de

4/2015

EIN GEWINN FÜR ALLE

Die Genossenschaften



Mannheim-Käfertal, Am Kuhbuckel 25 - 29

Blumenbestellungen

Das Verschönern der Grünanlagen oder der Blumenschmuck am Haus ist vielen Mitgliedern der Gartenstadt-Genossenschaft ein besonderes Anliegen. Man sieht das deutlich, wenn man durch die genossenschaftlichen Wohngebiete geht. Um diese Bemühungen zu unterstützen, organisiert unser ehemaliges Aufsichtsratsmitglied, Frau Brunhilde Frey, schon seit Jahren eine Sammelbestellung für Balkonblumen. Auch in diesem Jahr wird Frau Brunhilde Frey diese Aktion wieder organisieren.

Wir möchten an dieser Stelle Frau Frey für ihr genossenschaftliches Engagement recht herzlich danken.

Im Folgenden geben wir Ihnen einen Auszug aus dem aktuellen Blumenangebot:

Sorten	Preis / Stück
Geranien stehend, Geranien hängend, Fuchsien, Blaue Fächerblume, Gelbe Hängepflanze, Margeriten groß, Bacoba, Feuer von Granada, Sonnenblüher	1,90 €
Fleißiges Lieschen	1,10 €
Verbenen, Silberblatt	0,90 €
Weihrauch	1,60 €

Außerdem sind viele weitere wunderschöne Blumenarten lieferbar. Im Kassenraum unserer Sparabteilung liegt eine entsprechende Liste aus.

Bitte geben Sie Ihre Bestellung bis Ende April 2015 unter der Telefonnummer 815129 auf.

Die bestellten Blumen sind dann am 9. Mai 2015 zwischen 10⁰⁰ Uhr und 14⁰⁰ Uhr in der Almenstraße 62 bei Familie Frey/Unger abzuholen. Bei größeren Sammelbestellungen erfolgt die Auslieferung vor Ort.

Termine bitte vormerken

Vertreterversammlung	18. Juni 2015 ab 18 Uhr Jüdisches Gemeindezentrum F 3, 4, 68159 Mannheim
Almenhoffest	12. September 2015 Zwischen den Garagen

Sollen wir auch Ihre Termine von Veranstaltungen usw., die auch für andere Mitglieder interessant sind, veröffentlichen? Dann geben Sie uns bitte Bescheid!

weitere Termine finden Sie unter www.gartenstadt-genossenschaft.de

Impressum

Herausgeber	Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG K 2,12-13, 68159 Mannheim
Internet	http://www.gartenstadt-genossenschaft.de
e-mail	info@gartenstadt-genossenschaft.de
Telefon	06 21 / 1 80 05-0
Telefax	06 21 / 1 80 05-48
V.i.S.d.P.	Wolfgang Pahl

Geschäftsbericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2014

Allgemeine Rahmenbedingungen

Von außen, sprich: der Politik, werden an die Wohnungswirtschaft viele Forderungen gestellt. Wir sind bestrebt, diese Auflagen mit unseren genossenschaftlichen Zielen zu vereinbaren, was nicht immer leicht fällt.

Pauschales Ziel der Politik ist es, dass der Gebäudebestand „nahezu klimaneutral“ wird. Das Bundesland Baden-Württemberg will dabei Vorreiter sein und möchte seine Landeskinder zwangsbeglücken. Entsprechend ambitioniert sind die Gesetzesentwürfe. Das novellierte Erneuerbare-Wärmegesetz BW sieht vor, dass neue Heizungsanlagen nur noch dann eingebaut werden dürfen, wenn diese mindestens 15 Prozent Ökonomie nutzen, wie z.B. Solarthermie oder Erdwärme. Bislang reichten 10 Prozent. Wenn die Vorgaben nicht erfüllt werden können, müssen ökologische Ersatzleistungen erfolgen. In vielen Fällen läuft dieser Gesetzesplan auf eine Dämmpflicht hinaus, deren ökologischer Nutzen aber umstritten ist. Ob diese Maßnahmen dann tatsächlich zu einem geringeren Energieverbrauch führen, ist nicht gesichert. Letztlich entscheidet das Nutzungsverhalten der Bewohner über den Energieverbrauch - und nicht die Eigenschaften des Gebäudes.

Die neue Landesbauordnung sieht bei Erteilung einer Baugenehmigung vor, dass in der Regel auch mehrere „wettergeschützte“ Stellplätze für Fahrräder zu errichten sind. Solche Vorgaben werden auch in unseren denkmalgeschützten Einfamilienhaussiedlungen gemacht, obwohl diese das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigen würden.

Jede neue Vorschrift, die den Bau oder die Sanierung von Wohnraum erschwert, lässt die Wohnkosten steigen.

Voraussichtlich im laufenden Jahr wird auf Bundesebene die Mietpreisbremse, das heißt, die Beschränkung der Wiedervermietungsmiete auf 10 % über der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete in Kraft treten. Konkrete Auswirkungen wird die Mietpreisbremse jedoch erst haben, wenn die Bundesländer die zugehörigen Rechtsverordnungen zur Ausweisung der entsprechenden Gebiete erlassen haben. Ausweislich des Gesetzesentwurfs werden die Länder ermächtigt, für höchstens fünf Jahre „Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt“ auszuweisen, in denen dann die Mietpreisbremse gilt. Des Weiteren gibt es Überlegungen der Landesregierung, von der Möglichkeit Gebrauch zu machen, gemäß § 558 Abs. 3 BGB die Kappungsgrenze von derzeit 20% auf 15% in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt durch Rechtsverordnung zu senken.

Die Stadt Mannheim geht, wie dies auch unsere Feststellung ist, davon aus, dass der Wohnungsmarkt „rela-

tiv ausgeglichen“ sei und nicht mit anderen Großstädten, wo über einen Wohnungsmangel diskutiert werde, vergleichbar sei. Im Übrigen bewegt sich die Genossenschaft bei Neuvergabe von Wohnungen immer im Bereich des Mannheimer Mietspiegels.

Die Öl- und Gaspreise sinken. Dennoch hat die MVV den Fernwärmepreis erhöht. Auch die Abfallgebühren steigen ab Januar 2015.

Für Geldanlagen gibt es keine Zinsen mehr. Der deutsche Staat kann sich aktuell kostenlos für fünf Jahre verschulden. Diese Realität ist Ausdruck der Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank. Als Folge streben immer mehr Menschen ins Wohneigentum. Vom Betongold erhoffen sie sich Sicherheit und Rendite. Doch diese Hoffnung kann trügen. Die hohen Kosten der staatlichen Vorgaben werden unterschätzt. Viele Wohnungskäufer vernachlässigen auch, dass schon die schlichte Werterhaltung viel Geld verschlingt. So entfällt auf den reinen Kaufpreis oftmals nur ein Drittel, während zwei Drittel während der Lebensdauer der Immobilie auf die Sanierung entfällt. Die Stadt Mannheim möchte diesen Trend fördern. Von den 3000 Wohneinheiten im Benjamin Franklin Village sollen 60 Prozent Eigentumsimmobilien sein. Durch die Konversion der ehemaligen US-amerikanischen Militärfelder wächst der Wohnungsmarkt in Mannheim. Aber auch auf dem Postgelände am Hauptbahnhof, auf dem Lindenhof und in Rheinau sollen neue Wohnkomplexe entstehen.

Gerade erst seit Anfang des laufenden Jahres gilt in Deutschland das Mindestlohngesetz und schon wird in der Politik über mögliche Nachbesserungen nachgedacht. Nun müssen nämlich alle Minijobber die täg-

Wir trauern um, Herrn

Rudolf Straub

Der Verstorbene war von 1991 bis 2006 Mitglied unseres Aufsichtsrats.

In dieser Zeit hat er wesentlich zum Erfolg der Genossenschaft beigetragen.

Wir werden Herrn Rudolf Straub ein ehrenvolles Gedenken bewahren.

Aufsichtsrat und Vorstand

lichen Arbeitszeiten genau dokumentieren. Wegen dieses zusätzlichen Aufwands wird der ein oder andere seine kleine Nebentätigkeit wohl ganz aufgeben. War das nicht auch der Sinn des Gesetzgebers?

Laut einer neuen Studie des Wirtschaftswissenschaftlers Eckard Bomsdorf von der Universität zu Köln wird der demografische Wandel stärker ausfallen als bisher angenommen. Bis zum Jahr 2060 wird die Zahl der Erwerbstätigen von heute 50 auf dann 36 Millionen zurückgegangen sein. Ohne jede Zuwanderung würde die Bevölkerungszahl unter 59 Millionen sinken. Allerdings könne auch die aktuell hohe Zuwanderung das demographische Problem nicht lösen. Es sei nicht mehr möglich, den Alterungsprozess der Bevölkerung zu verhindern.

Mit unserer strategischen Ausrichtung der Bau- und Sanierungstätigkeit stellen wir uns schon heute darauf ein.

Bautätigkeit

Bei der Ausrichtung der Bautätigkeit unserer Genossenschaft müssen wir berücksichtigen, dass das Durchschnittsalter der bei uns wohnenden Mitglieder 59 Jahre beträgt. Durch den demografischen Wandel wird das Alter der Bewohner tendenziell noch zunehmen.

Zusätzliche Neubautätigkeit spielt in der Genossenschaft schon seit Jahren keine nennenswerte Rolle mehr. Die Genossenschaft besitzt allerdings in Seckenheim-Südwest noch ein unbebautes Grundstück mit 3.699 qm, was noch entwickelt werden kann. Auch den Abriss alter Wohngebäude, um auf deren Grund moderne Ersatzneubauten entstehen zu lassen, verfolgen wir nicht. Die Anwesen der Genossenschaft sind von den Mitgliedern bewohnt, und weisen einen guten technischen Zustand auf. Einen sanierungsbedingten Auszug wollen wir den Mitgliedern nicht zumuten. Um die Zukunftsfähigkeit unserer Gebäude zu erhalten, müssen wir aber teilweise größere bauliche Eingriffe vornehmen, die auch Neubaucharakter aufweisen. Das erfordert viel Verständnis bei den Bewohnern und Nachbarn. Allein die intensiven Sanierungen von 151 freigewordenen Wohnungen (Vorjahr: 85) umfassen einen Aufwand von 5,7 Mio. Euro (Vorjahr 4 Mio. Euro).

In unseren Anwesen Holzbauer Straße 5-9 / Melchiorstraße 11 aus dem Baujahr 1927/1929 mit insgesamt 40 Zweizimmer-Wohnungen in der Neckarstadt konnten wir nachträglich einen barrierefreien Zugang zu jeder Wohnung schaffen. Dafür sind vier gläserne Aufzüge mit je 3 Türen in der Kabine errichtet worden. Über eine Brücke gelangt man, gegebenenfalls auch im Rollstuhl, auf den ebenfalls neu geschaffenen großzügigen Balkon, der mit der Wohnküche der Wohnung verbunden ist. Die Investitionskosten für die Aufzüge belaufen sich für das Berichtsjahr auf 1 Mio. Euro.

In diesem Zusammenhang wurde das im Hof befindliche Parkdeck komplett neu abgedichtet (Aufwand: 83 Tausend Euro). Die dortigen Garagen erhielten elektrisch öffnende Tore.

Die Wohnungen im Mehrfamilienhaus August-Bebel-Straße 17 aus dem Wiederaufbaujahr 1951 erhielten bisher nicht vorhandene neu errichtete Balkone (Investitionskosten: 41 Tausend Euro). Daneben wurde das Objekt umfassend an Fassade und Dach gedämmt, Fenster und Fensterläden sowie Eingangstür erneuert. Das Haus verfügt jetzt über eine Wechselsprechanlage. Für diese Sanierungsarbeiten entstand ein Aufwand von 288 Tausend Euro. Bei allen Maßnahmen wurde darauf geachtet, dass sich das Gebäude in das denkmalgeschützte Ensemble des Almenhofs einfügt. Wenn dort eine Wohnung frei wird, erfolgt eine aufwendige Sanierung. Aus ehemals 9 kleinen Wohnungen werden durch Zusammenlegung und Grundrißveränderung 6 Zweizimmer-Wohnungen mit je ca. 80 qm geschaffen, die über ein Bad mit Badewanne und Dusche sowie eine Wohnküche verfügen. Dafür lassen wir auch einzelne Räume längere Zeit leer stehen, bis sich die Möglichkeit einer Zusammenlegung bietet.

Im Wohngebiet Herzogenried mit 297 Wohnungen aus dem Baujahr 1975/1976 vor den Toren des Herzogenriedparks bauen wir ebenfalls jede freiwerdende Wohnung bedarfsgerecht um. Diese Wohnhäuser sind prädestiniert für Senioren oder eingeschränkt mobile Menschen, da ein barrierefreier Zugang und ein Aufzug bereits vorhanden sind. Wenn möglich, verbreitern wir die Türen, damit die Wohnung auch mit dem Rollstuhl benutzbar ist. Bäder werden vergrößert und neben der Badewanne auch mit einer Dusche ausgestattet. Kleinere Wohnungen erhalten anstelle der Badewanne eine Dusche. In Einzelfällen teilen wir auch sehr große Wohnungen.

Am Sonnengarten 2 haben wir zudem auf der Südseite alle Fenster erneuert. Der Aufwand betrug 310 Tausend Euro. Am Schulgarten 4 erhielt ein neues Flachdach (Aufwand: 112 Tausend Euro).

Trotz des demografischen Wandels vernachlässigen wir nicht die Familien unter unseren Mitgliedern. Auch für diese werten wir den Wohnungsbestand auf.

In der Kolmarer Straße 62/64 in Friedrichsfeld wurden zwei aneinandergrenzende Einfamilienhäuser aus dem Baujahr 1924 aufwendig mit Dachgeschossausbau kernsaniert. Zusätzlich wurde im Erdgeschoss ein Balkon geschaffen. Die Wohnflächen der 4-Zimmerhäuser liegen bei nun 132 qm bzw. 110 qm. Im Berichtsjahr sind dafür Kosten in Höhe von 396 Tausend Euro entstanden.

Ähnlich sind wir bei den denkmalgeschützten Anwesen Freyaplatz 7-11 und Freyaplatz 17 aus dem Baujahr 1926 in der Gartenstadt vorgegangen. Die Gewerbeeinheiten wurden in den ursprünglichen Zustand als vier Einfamilienhäuser mit Garten zurückgeführt. Im Berichtsjahr investierte die Genossenschaft dafür 700 Tausend Euro.

Die Einfamilienhäuser in der Heidestraße gehören mit dem Baujahr 1915 zu den ältesten Gebäuden der Gartenstadt. Dort wurden mit einem Aufwand von 143 Tausend Euro sämtliche Holzteile der Außenfassade inklusive der Fensterläden aufgearbeitet und gestrichen.

Das Anwesen Waldpforte 17-25 in der Gartenstadt aus dem Baujahr 1955 mit 38 Wohnungen erhielt erstmals großzügige Balkone (Investitionen: 288 Tausend Euro). Der Innenhof zum Sylter Weg 14-22 wird zur ausschließlichen Nutzung für die

Bewohner nach außen geschlossen. Die Erdgeschosswohnungen erhalten zusätzlich kleine Gärten.

Ebenfalls in der Gartenstadt wurden im Anemonenweg 3-7 aus dem Baujahr 1976 mit 42 Wohnungen die drei Aufzugsanlagen modernisiert (Kosten: 137 Tausend Euro).

Die Rüsselsheimer Str. 4-6 und Hanauer Str. 2-6 in Waldhof-Ost aus dem Baujahr 1992 mit 48 Wohnungen bekam ein neues Fassadenkleid und die Dachkonstruktion wurde verbessert. Die aufgewandten Kosten betragen 169 Tausend Euro.

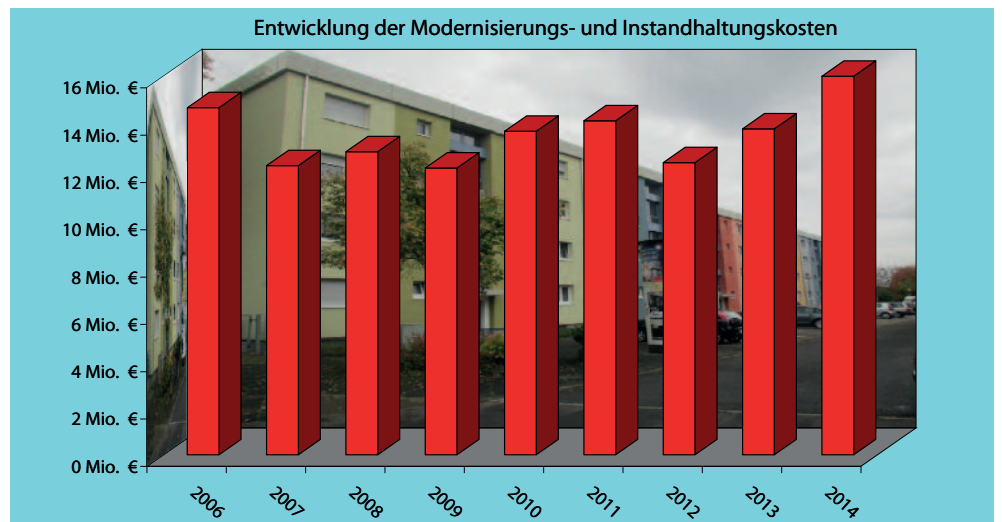
In der Wolframstraße 31/33 in Niederfeld aus dem Baujahr 1991 mit 19 Wohnungen haben wir die Fassaden- und Balkonsanierung fortgesetzt. Der Aufwand betrug 234 Tausend Euro.

Das Objekt Im Probstgewann 10-16 in Käfertal aus dem Baujahr 1982 mit 32 Wohnungen erhielt eine neue Fassade mit Wärmedämmverbundsystem. Die Balkone und Balkongeländer wurden saniert. Neue Fenster wurden eingebaut. Das Gebäude bekam ein neues gedämmtes Dach. In diesem Zusammenhang konnte auch die ursprüngliche innen liegende Regenentwässerung nach außen verlegt werden. Die Kosten betragen 670 Tausend Euro.

Mit den Käfertaler Sanierungsprojekten Am Kuhbuckel 25-29 aus dem Baujahr 1966 mit 12 Wohnungen und Abendröte 1-3 aus dem Baujahr 1966 mit 8 Wohnungen setzten wir unsere Modernisierungsbemühungen fort. Die Gebäude erhielten ein Wärmedämmverbundsystem, ein gedämmtes Dach, neue Balkongeländer und -böden und neue Vordächer. Es entstand insgesamt ein Aufwand von 470 Tausend Euro.

Da die vor fast 20 Jahren bereits gedämmte Fassade des Zwickauer Weg 1-11 auf der Vogelstang aus dem Baujahr 1969 mit 48 Wohnungen wegen starker Algenbildung mittlerweile unansehnlich aussah, hatten wir uns entschlossen, diese Häuserzeile komplett neu mit mineralischem Anstrichaufbau zu versehen. Die Farbe wurde so dick eingeschlämmt, dass der Putz glatter wird. Zudem helfen dunklere Farben, die Optik länger ansehnlich zu behalten. Der Aufwand betrug 115 Tausend Euro. Im laufenden Jahr sollen zusätzlich die Balkongeländer erneuert werden.

Die Umstellung der Verbrauchsmessung für Heizung sowie Kalt- und Warmwasser auf moderne Funktechnologie haben wir fortgesetzt. Ziel dieser Maßnahmen ist es, dass wir zukünftig in die Lage versetzt werden, dass die Heizkosten- und Warmwasserabrechnung unabhängig von zwischengeschalteten Dienstleistern von uns selbst erstellt werden kann. Die Bewohner müssen dann auch keine Ablesetermine mehr vereinbaren. Im Berichtsjahr waren 516 Wohnungen (Vorjahr 583) betroffen. Der Aufwand belief sich auf 367 Tausend Euro (Vorjahr 371 Tausend).



Alle Baukosten zusammen betragen 16,7 Mio. Euro (Vorjahr 13,8 Mio. Euro). Das ist eine Rekordsumme. Noch nie hatte die Genossenschaft mehr für Wohnwertverbesserungen in die Genossenschaftsanwesen investiert. Es stellt eine eindrucksvolle Bestätigung unserer strategischen Ausrichtung dar.

Wohnungsbewirtschaftung

Die Gartenstadt-Genossenschaft bewirtschaftete im Geschäftsjahr 4.198 Wohnungen und 28 Gewerbeeinheiten in 478 Mehrfamilienhäusern und 631 Einfamilienhäusern. Die aufgezeigten hohen Investitionen fließen ausschließlich in die bestehenden Wohnungen. Allein die gesamte Wohnfläche nahm um 361 qm zu.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 72,89 qm.

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

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

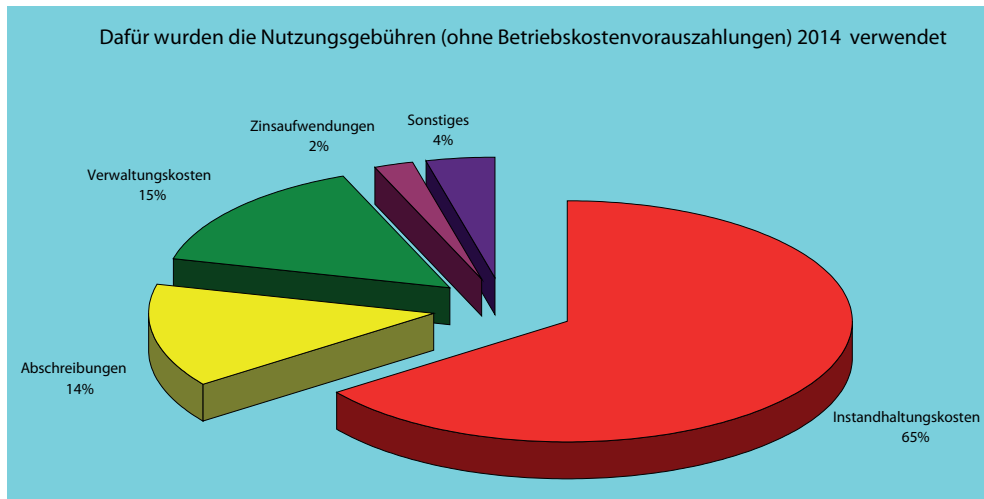
Nach der Anzahl der Zimmer ordnet sich der Wohnungsbestand der Genossenschaft wie folgt:

Wohnungsgröße	Spanne in qm	Anzahl der Wohnungen	v.H.
Einzimmerwohnungen	19 – 95	307	7,31
Zweizimmerwohnungen	36 – 110	1.764	42,02
Dreizimmerwohnungen	42 – 170	1.402	33,40
Vierzimmerwohnungen	67 – 162	515	12,27
Fünfstimmige Wohnungen und größer	76 – 175	210	5,00
gesamt		4.198	100,00

Im Berichtsjahr vergab der Vorstand 195 frei gewordene Wohnungen neu (Vorjahr 237). Bei 45 Wohnungen wechselten die Mitglieder von der bisherigen in eine bedarfsgerechtere Genossenschaftswohnung. Über das gesamte Jahr betrachtet, standen aber auch 164 Wohnungen sowie 2 Gewerbeeinheiten vorübergehend leer (2013: Leerstand von 146 Wohnungen sowie 2 Gewerbe). Ganz überwiegend ergaben sich Verzögerungen beim Neubezug durch umfassende Modernisierungsarbeiten in den Wohnungen bzw. Gewerbeobjekten. Der Genossenschaft entstanden dadurch Erlösschmälerungen von 261.748 Euro (Vorjahr: 176.194 Euro).

In einem Fall war die Genossenschaft gezwungen, das Nutzungsverhältnis nicht nur fristlos zu kündigen, sondern tatsächlich auch zu beenden. Insgesamt belaufen sich noch bestehende Forderungen gegenüber Wohnungsnutzern auf 52.777 Euro (Vorjahr 65.167 Euro), wobei 31.413 Euro schon beendete Nutzungsverhältnisse betreffen. Aufgrund von Zahlungsausständen von Mitgliedern wurden 426 Mahnungen (Vorjahr 475) verschickt.

Die von den wohnenden Mitgliedern erzielten Erträge aus den Nutzungsgebühren flossen zu 65 Prozent zurück in die Wohnungen, um diese instand zu halten und zu modernisieren. Wir haben das in der nachfolgenden Grafik veranschaulicht.



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

	2014		2013		Veränderungen
	T€	v.H.	T€	v.H.	
Erträge					
- Nutzungsgebühren	20.100	77,3	19.789	75,4	311
- Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten	5.846	22,5	6.412	24,4	-566
- Andere aktivierte Eigenleistungen	45	0,2	56	0,2	-11
- Sonstiges	4	0,0	4	0,0	0
	25.995	100,0	26.261	100,0	-266
Aufwendungen					
- Betriebs- und Heizkosten	6.260	24,1	6.771	26,0	-511
- Instandhaltungskosten	12.855	49,5	12.504	48,1	351
- Abschreibungen auf Wohnbauten	2.731	10,5	2.591	10,0	140
- Abschreibungen auf Mietforderungen	15	0,1	21	0,1	-6
- Löhne für Hausmeister	25	0,1	26	0,1	-1
- Zinsen für Spareinlagen, Sparbriefe (anteilig)	274	1,1	409	1,6	-135
- Sonstiges	106	0,4	86	0,3	20
	22.266	85,8	22.408	86,2	-142
	3.729	14,2	3.853	13,8	-124

Neben den im Aufwand dargestellten Instandhaltungskosten wurden Rückstellungen für im Berichtsjahr unterlassene aber beauftragte Bauinstandhaltungen in Höhe von 860 Tausend Euro aufgelöst. Auch diese Gelder flossen in die Instandhaltung. In den Rückstellungen verblieben 440 Tausend Euro.

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

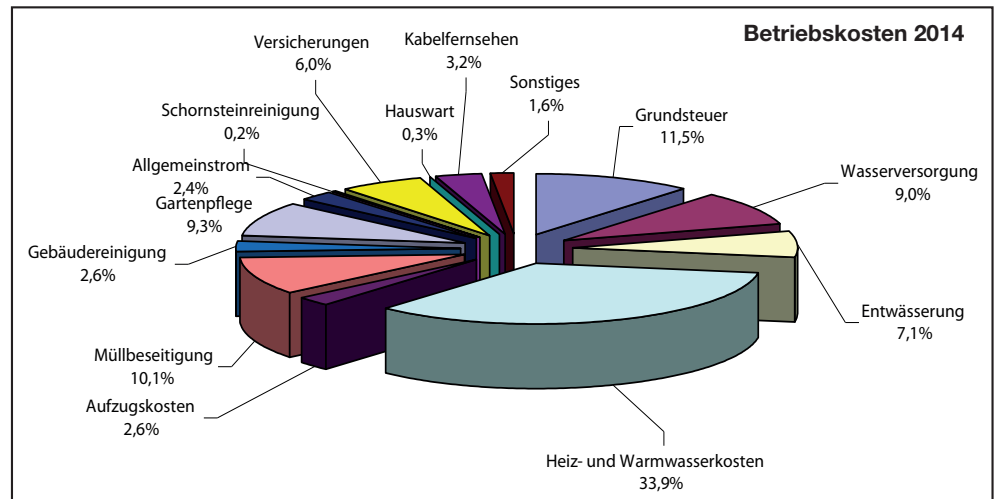
Trotz des sehr hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwands und entsprechendem Ausstattungsniveau blieb deshalb die durchschnittliche Nutzungsgebühr von 5,20 Euro pro Quadratmeter im Berichtsjahr (Vorjahr 5,10 Euro) immer noch weit unter der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete des Mannheimer Mietspiegels von 6,71 Euro. Dieser wurde im Berichtsjahr neu erstellt.

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

Grundnutzungsgebühr je qm Wohnfläche im Monat	am 31.12.2014 Wohnungen	v. H.
bis 4,00 €	591	14,08
von 4,01 € bis 5,00 €	580	13,82
von 5,01 € bis 6,00 €	2.338	55,69
von 6,01 € bis 7,00 €	511	12,17
ab 7,01 € bis 11,00 €	178	4,24
gesamt	4.198	100,00

Neben der Grundnutzungsgebühr hatte die Genossenschaft auch über die Betriebskosten als Treuhänder für die Wohnungsnutzer abzurechnen. Diese betragen im Abrechnungsjahr 2014 durchschnittlich 2,21 Euro pro qm im Monat (Vorjahr 2,10 Euro). Das sind 29,8 Prozent der gesamten monatlichen Nutzungsgebühr der Mitglieder.

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



Spareinrichtung

Die Deutschen sparen angesichts der historischen Niedrigzinsen immer weniger. Im Berichtsjahr waren es noch 9,2 Prozent des verfügbaren Einkommens. Das war so wenig, wie seit 2001 nicht mehr. Auch wir spüren diesen Trend. Das Volumen unserer Spareinlagen nahm trotz Einrechnung der Zinsen um 2,8 Prozent ab. Im Geschäftsjahr 2014 förderte die Genossenschaft ihre Mitglieder mit Zinsgutschriften in Höhe von 334 Tausend Euro.

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	Spareinlagen T€	Sparbriefe T€	Summe T€
Stand 01.01.2014	53.799	28	53.827
Zugänge durch			
- Einlagen einschließlich Umbuchungen	5.089	0	5.089
- Zinsgutschriften	342	1	343
	59.230	29	59.259
Rückzahlungen einschließlich Umbuchungen	-6.897	-22	-6.919
Stand 31.12.2014	52.333	7	52.340

Die Sparer hatten ihre Gelder zum 31. Dezember 2014 wie folgt angelegt:

Kontenstand (€)	Konten (Anzahl)	Anlagenbetrag (T€)
bis 2.500	5.282	3.054
bis 5.000	652	2.305
bis 10.000	767	5.331
bis 50.000	1.039	21.144
bis 100.000	177	11.703
über 100.000	64	8.803
	7.981	52.340

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:

	31.12.2014		31.12.2013		Veränderungen T€
	T€	v.H.	T€	v.H.	
Sach- u. Finanzanlagevermögen	102.348	80,9	102.930	80,8	-582
Noch abzurechnende Betriebskosten	6.966	5,5	6.101	4,8	865
Forderungen	566	0,5	483	0,4	83
Flüssige Mittel	<u>16.604</u>	<u>13,1</u>	<u>17.838</u>	<u>14,0</u>	<u>-1.234</u>
	126.484	100,0	127.352	100,0	868
Rückstellungen	7.447		7.622		-175
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0		4		-4
Erhaltene Anzahlungen	7.982		6.805		1.177
Spareinlagen, Sparbriefe	52.340		53.827		-1.487
Übrige Verbindlichkeiten	<u>1.318</u>		<u>1.518</u>		<u>-200</u>
	<u>69.087</u>		<u>69.776</u>		<u>-689</u>
Reinvermögen	<u>57.397</u>		<u>57.576</u>		<u>-179</u>
und zwar:					
Geschäftsguthaben	14.546		14.794		-248
Rücklagen	42.281		42.205		76
Bilanzgewinn	<u>570</u>		<u>577</u>		<u>-7</u>
	<u>57.397</u>	<u>45,4</u>	<u>57.576</u>	<u>45,2</u>	<u>-179</u>

Trotz der planmäßigen Abschreibungen auf die Sachanlagen in Höhe von 2,67 Mio. Euro stieg der Buchwert der Wohngebäude um 360 Tausend Euro. Der Wertausgleich erfolgte durch aktivierte Investitionen in den Gebäudebestand in Höhe von 3,03 Mio. Euro.

Da am Kapitalmarkt kaum Zinsen zu erzielen sind, hat die Genossenschaft mehr liquide Mittel in den Wohnungsbestand investiert. Die liquiden Mittel reduzierten sich so um 1,23 Mio. Euro.

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

	31.12.2014		31.12.2013	
	T€	v.H.	T€	v.H.
Eigenkapital	57.397	60,4	57.576	61,1
Dauerfinanzierungsmittel	0	0,0	4	0,0
Spareinlagen, Sparbriefe	<u>37.576</u>	<u>39,6</u>	<u>36.672</u>	<u>38,9</u>
	<u>94.973</u>	<u>100,0</u>	<u>94.252</u>	<u>100,0</u>

Die Genossenschaft bedarf keiner Darlehen.

Die Ertragslage der Genossenschaft wurde wiederum ganz überwiegend von der Bewirtschaftung des Wohnungsbestands bestimmt. Die Erträge führten im Vergleich zum Vorjahr zu folgenden Ergebnissen, bzw. wurde folgende Planung für das Jahr 2015 aufgestellt:

	2014	2013	Veränderungen	2015
	T€	T€	T€	Planzahlen T€
Betriebsbereiche				
Hausbewirtschaftung	3.729	3.853	-124	3.550
Betreuungstätigkeit	23	23	0	20
Kapitalwirtschaft	<u>281</u>	<u>129</u>	<u>152</u>	<u>300</u>
	4.033	4.005	28	3.870
Verwaltungskosten	<u>-3.078</u>	<u>-2.349</u>	<u>-729</u>	<u>-2.750</u>
	955	1.656	-701	1.120
Sonstige Geschäftstätigkeit	-73	-33	-40	-180
Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>-247</u>	<u>-265</u>	<u>18</u>	<u>-280</u>
Jahresüberschuss	635	1.358	-723	660
Einstellung Rücklagen	<u>-65</u>	<u>-780</u>	<u>715</u>	<u>0</u>
Bilanzgewinn	<u>570</u>	<u>578</u>	<u>-8</u>	<u>660</u>

Aufgrund der Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank musste die Genossenschaft mehr Mittel zurücklegen, um ihre Pensionszusagen einhalten zu können. Der anzusetzende Referenzzinssatz sank von 4,88 % auf 4,54 %. Je tiefer die Zinsen fallen und je länger die Niedrigzinsphase andauert, umso niedriger liegt der Referenzwert. Im Berichtsjahr erhöhten sich die Verwaltungskosten deshalb um 729 Tausend Euro.

Mitglieder

Die Genossenschaft stand zum Ende des Berichtsjahrs im Eigentum von 9.323 Mitgliedern mit zusammen 93.725 Geschäftsanteilen. Das sind 118 Mitglieder weniger als im Vorjahr, obwohl der Vorstand 252 neue Mitglieder aufnahm (289 im Vorjahr).

Den 128 verstorbenen Mitgliedern werden wir ein ehrendes Gedenken bewahren.

184 Mitgliedschaften endeten durch Kündigung, 15 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. 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:

Ulrike Aberle; Walter Arnold; Marianne Bauer; Egon Becker; Helmut Bockmeyer; Peter Braun; Heinz Burkhard; Winfried Dohn; Friedhelm Eckert; Adam Engelhardt; Marianne Ewald; Werner Großkinsky; Wolfgang Gründler; Doris Heitlinger; Heinz Henn; Helmut Herold; Nikolaus Hildenbrand; Gabriele Hübner; Brigitte Kammerer; Willi Karle; Ruth Kehl; Thomas Kellner; Liselotte Kenzler; Irmgard Koos; Reinhard Krämer; Heinz Kumpf; Rainer Kunze; Günter Lederbach; Klaus-Günter Luniak; Karl Mackert; Gerhard Maier; Siegrid Mehner; Rolf Menold; Adolf Merz; Dieter Müller; Günter Müller; Heinz Müller; Josef Müller; Karl Neidhart; Rolf Oestreich; Axel Otte; Ernst Prappacher; Helmut Reifschneider; Adolf Reiner; Klaus Riebke; Gino Righini; Bruno Rode; Kurt Sauer; Günter Schäfer; Heinz Schallert; Hans Scharnbeck; Peter Scheubel; Alois Schindler; Gerhard Schmitt; Erika Schmitz; Gerhard Spatz; Otto Trost; Winfried Waleczek; Hans-Peter Weber; Dieter Welcker; Peter Wiest; Hubert Wohlfart und Arnulf Zuleger

Hilfe zur Selbsthilfe bietet der Selbsthilfe Gartenstadt e.V. Der 2006 von Mitgliedern der Gartenstadt-Genossenschaft gegründete Verein hat sich zum Ziel gesetzt, die Jugend- und Altenhilfe zu fördern sowie bedürftige Personen zu unterstützen, damit diese möglichst lebenslang eigenständig den Haushalt in der bezogenen Genossenschaftswohnung führen können. Für dieses Ziel engagieren sich zwischenzeitlich 153 Vereinsmitglieder. Der Verein wird durch die von ihm verwaltete Walter-Pahl-Stiftung finanziell begleitet. Wir danken dem Selbsthilfe Gartenstadt e.V., dass er im Berichtsjahr bedürftigen Menschen helfen konnte, und wünschen ihm gutes Gelingen für neue Projekte.

Wir wollen es an dieser Stelle wieder nicht versäumen, den Mitgliedern zu danken, die unermüdlich die Nachbarschaftsfeste in den Wohngebieten der Genossenschaft mit Leben erfüllen. Mit diesen Festen werden unsere traditionellen Werte wie Gemeinschaft und Selbsthilfe gepflegt. Die Einnahmen aus dem Almenhoffest standen im Berichtsjahr wieder unterstützend zur Finanzierung der Weihnachtsgeschenke für Mitglieder ab 70 Jahre, der Osterhasen für unsere kleinen Mitglieder und der Seniorennachmittage in Friedrichsfeld und auf dem Almenhof zur Verfügung. Die Organisatoren des Nachbarschaftsfestes Wismarer und Schweriner Weg spendeten ihre Einnahmen dem Selbsthilfe Gartenstadt e.V.

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 22 Mitarbeiter in Vollzeit und 8 Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt. Ein technischer Mitarbeiter schied aus. Eine Mitarbeiterin ist aus der Elternzeit zurückgekehrt. Nach Abschluss ihrer Ausbildung wurde eine Mitarbeiterin in die Wohnungsberatung übernommen.

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

Vertreterversammlung

Die ordentliche Vertreterversammlung am 26. Juni 2014 genehmigte den Jahresabschluss 2013, den Vorschlag zur Gewinnverwendung und beschloss eine Gewinnausschüttung von 4 Prozent für die Mitglieder. Die bisherigen Aufsichtsräte Claudia Holtz, Markus Hör, Dr. Christian Theis und Bernd Aust schieden turnusmäßig aus dem Aufsichtsratsgremium aus. Alle stellten sich für eine Wiederwahl zur Verfügung und wurden in Einzelabstimmungen einstimmig wiedergewählt. Wir danken dem Aufsichtsrat für die verantwortungsvolle Wahrnehmung seiner Aufgaben.

Auch den Vertretern danken wir für die wichtige Tätigkeit, die sie für die Mitglieder im Rahmen der Vertreterversammlung ausgeführt haben.

Mannheim, den 28. Januar 2015

Der Vorstand

Wolfgang Pahl

Wulf Maesch