



2010

GARTENSTADT-GENOSSENSCHAFT  
MANNHEIM EG

# DIE GARTENSTADT-GENOSSENSCHAFT AUF EINEN BLICK...

<b>Sitz</b>	K 2, 12-13, 68159 Mannheim Tel. 0621/18005-0, Fax 0621/18005-48 info@gartenstadt-genossenschaft.de www.gartenstadt-genossenschaft.de
<b>Gründung</b>	26. August 1910 Spareinrichtung seit 1912
<b>Genossenschaftsregister</b>	beim Amtsgericht Mannheim unter Nr. 22
<b>Mitglieder</b>	9.864 Personen
<b>Geschäftsguthaben</b>	15.024 T€
<b>Spareinlagen</b>	58.422 T€
<b>Wohnungen</b>	4.205
<b>Gewerberäume</b>	29
<b>Garagen-/Stellplätze</b>	2.684
<b>Wohn- und Gewerbefläche</b>	308.510 qm
<b>Investitionen</b>	
in Neubauten	1.962 T€
in Modernisierung und Instandhaltung	11.717 T€
<b>Durchschnittliche Nutzungsgebühr</b>	4,93 Euro je qm
<b>Eigenkapitalquote</b>	42,2 %
<b>Fluktuationsquote</b>	6,06 %
<b>Leerstandquote</b>	0,3 %

# 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](mailto:info@gartenstadt-genossenschaft.de)

[www.gartenstadt-genossenschaft.de](http://www.gartenstadt-genossenschaft.de)



## Bericht

über das Geschäftsjahr 2010

# LEITBILD DER GARTENSTADT-GENOSSENSCHAFT

## Präambel

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

## Aufgabe der Gartenstadt-Genossenschaft

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

und nur die Mitglieder durch marktübliche Zinsen zu fördern.

## Ziel der Gartenstadt-Genossenschaft

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

## Unternehmensverantwortung

Die mitgliederorientierte, d. h. 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 u. a. 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,**

der folgende Bericht, der Jahresabschluss sowie der Lagebericht stellen einerseits für die Gartenstadt-Genossenschaft und für uns etwas Besonderes dar, wiederholt er sich nun wohl zum einhundertsten Mal. 100 Jahre legt der Vorstand seinen Mitgliedern Rechenschaft über die Tätigkeit der Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG ab. Andererseits fügt sich auch dieses Jubiläumsjahr nur als Baustein in die zeitlose Verpflichtung, die Genossenschaftsmitglieder satzungsgemäß durch den gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern. Seit Gründung der Gartenstadt-Genossenschaft wagen wir den ambitionierten Spagat, im Innenverhältnis zu Ihnen, liebe Mitglieder, das Selbsthilfeprinzip in demokratischer Selbstverantwortung zu verwirklichen, aber zugleich gegenüber dem Markt uneingeschränkt wettbewerbsfähig mit Unternehmen anderer Rechtsformen und Gesellschafterstrukturen zu sein. Dank unserer wirtschaftlichen Stärke, die nach diesen 100 bewegten Jahren nicht selbstverständlich ist, gelingt uns dieses Ziel besser denn je.

## **BERICHT DES VORSTANDS**

### **Allgemeine Rahmenbedingungen**

Wie seine beiden Vorjahre geht das Berichtsjahr 2010 als ein internationales Krisenjahr in die Annalen ein. Im Mittelpunkt der Krise stand jedoch nicht die Wirtschaft, sondern die hohe Staatsschuld einzelner Länder. Nachdem die Europäische Zentralbank (EZB) schon mit dem schrittweisen Ausstieg aus ihrer „unkonventionellen“ Geldpolitik begonnen hatte, indem sie längerfristige Geschäfte mit unbeschränkter Zuteilung von Liquidität an Banken auslaufen ließ, änderte sie seit Mai 2010 den Kurs, als sich die Griechenland-Krise zuspitzte und der große Rettungsschirm beschlossen wurde. Die Währungsunion ist seitdem auf einem direkten Weg in eine Transferunion. Die EZB kaufte Staatsanleihen auf Sekundärmärkten für schon mehr als 75 Milliarden Euro und betreibt direkte Subventionierung bestimmter Mitgliedsstaaten der EU und deren Banken. Sollten keine einschneidenden Konsolidierungsmaßnahmen der Staaten erfolgen, würde als wahrscheinlichster Ausweg nur die Inflation bleiben. Ein erstes Anzeichen hierfür ist das starke Wachstum der globalen Liquidität. Mit geschätzten 44 Milliarden Euro hat auch die Bundesrepublik Deutschland im Berichtsjahr noch nie so viele neue Schulden in ihrer Geschichte aufgenommen.

Vor diesem Hintergrund zeigte die Konjunktorentwicklung in Deutschland im vergangenen Jahr mit einem Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts von 3,6 Prozent nur nach oben. Für das laufende Jahr prognostiziert die Bundesregierung nochmals 2,3 Prozent. Zwei Drittel des Wachstums kamen von der Bin-

nennachfrage und das soll nach den Prognosen auch so bleiben. Zusätzlich profitiert die deutsche Wirtschaft von den niedrigen Zinsen der EZB. Gemessen an der deutschen Wirtschaftsentwicklung sind diese zu niedrig.

Die Anzahl der Erwerbstätigen lag mit 40,5 Millionen auf Rekordniveau. Die Arbeitslosenquote betrug 6,8 Prozent. Damit liegt Deutschland ein Drittel unter dem EU-Durchschnitt. Die Nettolöhne und -gehälter sind gegenüber 2009 um 3,9 Prozent gestiegen.

Wohnen ist weiterhin die teuerste Konsumausgabe. Nach Erhebungen des statistischen Bundesamts wenden die deutschen Haushalte durchschnittlich 32,6 Prozent ihrer monatlichen Ausgaben für das Wohnen auf.

Die Einwohner Deutschlands werden weniger. Laut aktuellen Schätzungen des Statistischen Bundesamts lebten Ende 2010 rund 81,7 Millionen Menschen im Land, 100.000 weniger als im Vorjahr. Immerhin wanderten im vergangenen Jahr deutlich mehr Menschen ein als aus. Der Wanderungsgewinn betrug etwa 80.000 bis 100.000 Menschen. Letztmals wurde 2004 ein ähnlich hoher Wanderungssaldo festgestellt. 2008 und 2009 wurden Wanderungsverluste registriert.

Die 24.300 Wohnungen der LBBW Immobilien GmbH, darunter 1230 Einheiten in Mannheim stehen als Paket zum Verkauf. Daneben werden in absehbarer Zeit die mehr als 2.500 freierwerbenden Wohnungen nach Abzug der US-Streitkräfte durch

die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben an den Meistbietenden veräußert.

Daher besteht für zusätzlichen Wohnraum bei einem ansonsten schon ausgeglichenen Wohnungsmarkt kein Bedarf. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg geht aktuell unter anderem für Mannheim vom landesweit größten Überangebot an Wohnungen ab 2030 aus. Zwar wachsen zunächst noch die Singlehaushalte, aber schon in 10 Jahren ist auch diese Entwicklung wieder rückläufig.

Das wegen der Trassenführung insbesondere in der Waldpforte bei den Bürgern in der Gartenstadt Mannheim stark umstrittene Straßenbahnprojekt Nord wurde vom Gemeinderat mit großer Mehrheit beschlossen und soll bis 2015 umgesetzt werden. Bund und Land Baden-Württemberg sollen rund 80 Prozent der geplanten Baukosten von 80 Millionen Euro übernehmen.

Meteorologisch war 2010 für Mannheim ein Jahr der Extreme, das auch an der Gartenstadt-Genossenschaft und ihren Mitgliedern nicht spurlos vorüber ging. Das Jahr begann mit eisiger Kälte und starkem Schneefall verbunden mit Streusalznot. Im Frühjahr reihten sich dann heftige Unwetter und Gewitter aneinander. Im Sommer wechselten sich Gewitter und Hagel mit extremer Hitze ab. Es regnete so stark wie seit Beginn der Wetteraufzeichnungen nicht. Viele Keller wurden überschwemmt. In Einzelfällen drückte das Wasser sogar in Erdgeschosswohnungen. Der Dezember brachte für Mannheim ungewöhnliche Schneemassen.

## Bautätigkeit

Vor dem Hintergrund des tiefgreifenden demografischen Wandels und des entspannten Mannheimer Wohnungsmarkts richteten wir im Berichtsjahr unser Hauptaugenmerk auf die technische Ertüchtigung des genossenschaftlichen Wohnraums. Es gilt, die Ausstattung und den Zuschnitt der Wohnungen den veränderten Wohnbedürfnissen anzupassen.

Allein die **Investitionen in Instandhaltungen und Modernisierungen betragen im Geschäftsjahr 11,7 Mio. Euro** (Vorjahr 11,0 Mio. Euro). Bezogen auf die Wohn- und Gewer-

fläche von 308.510 qm entspricht das einem durchschnittlichen Quadratmeteraufwand von 37,96 Euro. Damit halten wir unsere Bestandsaufwendungen schon seit vielen Jahren auf äußerst hohem Niveau (2005: 35,12 Euro; 2006: 46,78 Euro; 2007: 35,14 Euro; 2008: 35,97 Euro; 2009: 35,57 Euro).

Einen Anteil von 3,7 Mio. Euro benötigten wir für die laufende Instandhaltung (Vorjahr 4,5 Mio. Euro).

2,2 Mio. Euro waren erforderlich, um 65 freigewordene Wohnungen (2009: 54, 2008: 33) auf ein zeitgemäßes Wohnniveau zu heben. Wenn es sich anbietet, werden bei dieser Gelegenheit bedarfsgerechtere Grundrisse geschaffen oder kleine nebeneinander liegende Wohnungen zusammengelegt.

5,8 Mio. Euro flossen in größere Projekte und umfassende Modernisierungen mit den Schwerpunkten Wärmedämmung, Zentralheizung, Bad- und Leitungssanierung.

Besonders hervorzuheben ist die Wohnanlage **Steinsburgweg 33-45**. Die bereits 2009 begonnenen Arbeiten konnten im Geschäftsjahr weitgehend abgeschlossen werden. Die Modernisierung des auch von körperlich behinderten Mitgliedern bewohnten Anwesens gestaltete sich als sehr aufwendig. Wir haben uns im Laufe der Maßnahme dazu entschlossen, zusätzlich zu den schon geplanten Arbeiten wie der Wärmedämmung, Dacherneuerung, neuer Fenster, Laubengangverglasung, Erweiterung der Aufzugsanlage komplett auch alle Bäder und die Abwasserleitungen des Gebäudes zu erneuern. Das Objekt hat jetzt ein verwandeltes und modernes Antlitz erhalten. Im Geschäftsjahr betrug der Aufwand für diesen Bau 1,285 Mio. Euro.

Mit dem Gebäude **August-Bebel-Straße 2-4** konnte die Modernisierung der zur Speyerer Straße hin gelegenen Häuser abgeschlossen werden. An die Fassade wurde ein Wärmedämmverbundsystem angebracht. Das Dach sowie die Keller- und Treppenhausfenster wurden erneuert. Das Anwesen verfügt jetzt über eine Sprechanlage. Die vorhandenen Balkone wurden abgerissen und durch großzügige Balkone ersetzt. Zur Komplettierung der Sanierung erhielt das Treppenhaus der August-Bebel-Straße 1-3 ein neues Gesicht. Die Außenanlagen hinter der Speyerer Straße sind nun ansprechend neu gestaltet. Der Gesamtaufwand für diese Maßnahmen beträgt 724 Tausend Euro.

Im Gebäude **Sylter Weg 6-10** wurden sämtliche Bäder und Leitungsstränge erneuert. Anstelle der vorhandenen Gaseta- genheizungen verfügen die Wohnungen nun über zentrale Fernwärme. Der Aufwand betrug 533 Tausend Euro.

Neue Bäder und Leitungsstränge erhielten auch die Objekte:

<b>Sachsenstraße 12, Torgauer Weg 1-3</b>	Aufwand <b>702 Tausend Euro</b>
<b>Abendröte 35 und Regenbogen 47</b>	Aufwand <b>101 Tausend Euro</b>
<b>Lange Rötterstraße 2 (teilweise)</b>	Aufwand <b>54 Tausend Euro</b>

In **561 Wohnungen** haben wir die Verbrauchsmessung für Heizung sowie Kalt- und Warmwasser mit moderner Funk- technologie ausgestattet. Dadurch müssen die Bewohner zu- künftig keine Ablesetermine mehr vereinbaren. Der Aufwand betrug **451 Tausend Euro**.

Das Anbringen von Wärmedämmung wurde an die Fassade **Korbangel 70 und 72** sowie **Im Probstgewann 16** mit einem Aufwand von **98 Tausend Euro** fortgeführt.

Im Anwesen **Am Steingarten 9** wurde der in die Jahre gekommene Personenaufzug mit einem Aufwand von **47 Tausend Euro** modernisiert.

**Am Steingarten 5** wurde der Eingangsbereich komplett um- gestaltet und mit hochwertigen Granitplatten verkleidet (bis- heriger Aufwand **30 Tausend Euro**).

Die Häuser **Eifelstraße 16-24, Nürburgstraße 15-21, 16-22** erhielten eine neue Sprech- und Klingelanlage, eine Außenbe- leuchtung mit Bewegungsmelder, zum Teil neue Wohnungs- eingangstüren. Die Satellitenempfangsanlage entspricht jetzt dem modernsten digitalen Standard. Für alle Arbeiten entstand ein Aufwand von **146 Tausend Euro**.

Unsere **Neubauinvestitionen** in Höhe von insgesamt **1,962 Mio. Euro** haben ebenfalls ausschließlich das Ziel, die Be- standswohnungen in der Ausstattung aufzuwerten, indem:

**1.** technisch nicht mehr nutzbare Anwesen nach neuestem Standard umfassend wiederhergestellt und in diesem Zusam- menhang Dachgeschosse zu zusätzlichem Wohnraum aus- gebaut und neue Balkone angebaut werden (Freyaplatz 10, Langer Schlag 3, Unter den Birken 23, Alte Frankfurter Straße 58, Kolmarer Straße 60),

**2.** nachträglich Aufzüge angebaut werden, deren barrierefreier Wohnungszugang über neue Balkone ermöglicht wird (Holz- bauerstraße 5-9 und Melchiorstraße 11) oder

**3.** im Wohnumfeld zusätzliche Fahrradabstellräume geschaf- fen werden (Abendröte 15-17, Am Kuhbuckel 11-41, Schlett- stadter Straße).

Insgesamt förderte die Genossenschaft ihre Mitglieder mit **Bauinvestitionen in Höhe von 13,7 Mio. Euro**.

Die Genossenschaft besitzt in Seckenheim-Südwest ein un- bebautes Grundstück mit 3.699 qm.

## Wohnungsbewirtschaftung

Die Gartenstadt-Genossenschaft bewirtschaftete im Ge- schäftsjahr 4.205 Wohnungen und 29 Gewerbeeinheiten in 478 Mehrfamilienhäusern und 630 Einfamilienhäusern. Drei kleinere Wohnungen wurden als selbständige Einheiten auf- gelöst und mit jeweils einer anderen Wohnung zusammenge- legt. In einem bisher ausschließlich gewerblich genutzten Objekt sind zwei neue Wohnungen geschaffen worden. In sechs Fällen haben wir im Rahmen der Wohnungssanierung die Anzahl der Zimmer reduziert, um großzügigere Grundrisse zu erhalten.

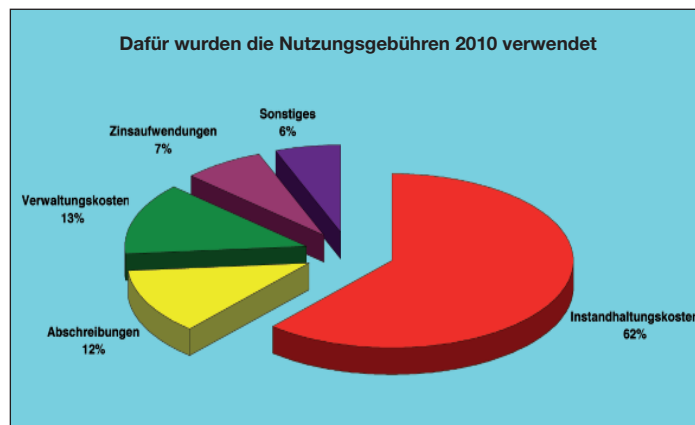
10,5 Prozent unserer Mehrfamilienhäuser verfügen über einen Aufzug. Diese Wohnungen sind prädestiniert für Senioren, ein- geschränkt mobile Menschen aber natürlich auch für Familien mit Kleinkindern. Die durchschnittliche Wohnungsgröße be- trägt 72,52 qm. Nach der Anzahl der Zimmer ordnet sich der Wohnungsbestand der Genossenschaft wie folgt:

Wohnungsgröße	Spanne in qm	Anzahl der Wohnungen	v. H.
Einzimmer	von 19 bis 57	322	7,66
Zweizimmer	von 36 bis 110	1.767	42,02
Dreizimmer	von 54 bis 127	1.381	32,84
Vierzimmer	von 62 bis 169	533	12,68
Fünfstücker und größer	von 82 bis 170	<u>202</u>	<u>4,80</u>
<b>gesamt</b>		<b>4.205</b>	<b>100,00</b>

Im Berichtsjahr vergab der Vorstand 255 freigewordene Wohnungen neu (Vorjahr 275). Davon wurden 83 Wohnungen von bereits vorgemerkten Mitgliedern bezogen. Bei 51 Wohnungen wechselten die Mitglieder von der bisherigen in eine bedarfsgerechtere Genossenschaftswohnung. 172 Wohnungen waren von den vorhandenen Mitgliedern nicht nachgefragt und konnten daher an neu gewonnene Mitglieder überlassen werden. Über das gesamte Jahr betrachtet, standen aber auch 84 Wohnungen für insgesamt 152 Monate sowie zwei Gewerbeeinheiten für insgesamt 23 Monate leer (2009: Leerstand von 86 Wohnungen für 185 Monate sowie 2 Gewerbe für 11 Monate). In 71 dieser Fälle ergaben sich Verzögerungen durch Modernisierungsarbeiten in den Wohnungen. Der Genossenschaft entstanden dadurch Erlösschmälerungen von 115.328 Euro (Vorjahr: 116.635 Euro).

In 2 Fällen war die Genossenschaft gezwungen, die Nutzungsverhältnisse nicht nur fristlos zu kündigen, sondern tatsächlich auch zu beenden. Insgesamt belaufen sich noch bestehende Forderungen gegenüber Wohnungsnutzern in Höhe von 76.447 Euro (Vorjahr 111.226 Euro). Aufgrund von Zahlungsausständen von Mitgliedern wurden 738 Mahnungen (Vorjahr 764) verschickt.

Die von den wohnenden Mitgliedern erzielten Erträge aus den Nutzungsgebühren fließen zu 62 Prozent zurück in die Wohnungen, um diese instand zu halten und zu modernisieren. Wir haben das in den folgenden Grafiken veranschaulicht.



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

	2009 T€		2010 T€		Veränderungen T€
<b>Erträge</b>					
- Nutzungsgebühren	18.714	76,5 v.H.	19.075	74,1 v.H.	361
- Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten	5.748	23,5 v.H.	6.648	25,9 v.H.	900
- Sonstiges	<u>10</u>	<u>0,0 v.H.</u>	<u>10</u>	<u>0,0 v.H.</u>	<u>0</u>
	<u>24.472</u>	<u>100,0 v.H.</u>	<u>25.733</u>	<u>100,0 v.H.</u>	<u>1.261</u>
<b>Aufwendungen</b>					
- Betriebs- u. Heizkosten	6.052	24,7 v.H.	6.985	27,1 v.H.	933
- Instandhaltungskosten	10.971	44,8 v.H.	11.712	45,5 v.H.	741
- Abschreibungen auf Wohnbauten	2.257	9,2 v.H.	2.350	9,1 v.H.	93
- Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	50	0,2 v.H.	53	0,2 v.H.	3
- Spareinlagen, Sparbriefe (anteilig)	897	3,7 v.H.	669	2,6 v.H.	- 228
- Sonstiges	<u>75</u>	<u>0,3 v.H.</u>	<u>88</u>	<u>0,3 v.H.</u>	<u>13</u>
	<u>20.302</u>	<u>83,0 v.H.</u>	<u>21.857</u>	<u>84,8 v.H.</u>	<u>1.555</u>
	<u>4.170</u>	<u>17,0 v.H.</u>	<u>3.876</u>	<u>15,2 v.H.</u>	<u>- 294</u>

Die Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung wurden in der Genossenschaft bewusst nicht über eine, 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. Trotz des sehr hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwands blieb deshalb die durchschnittliche Nutzungsgebühr von 4,93 Euro pro Quadratmeter im Berichtsjahr (Vorjahr 4,90 Euro) immer noch weit unter der ortsüblichen Vergleichsmiete des Mannheimer Mietspiegels von 6,01 Euro. Dieser wurde im Jahr 2010 neu erstellt. Aus Finanzgründen wurde erstmals auf eine vollständige Erhebung verzichtet und stattdessen das Zahlenwerk von 2008 aktualisiert.

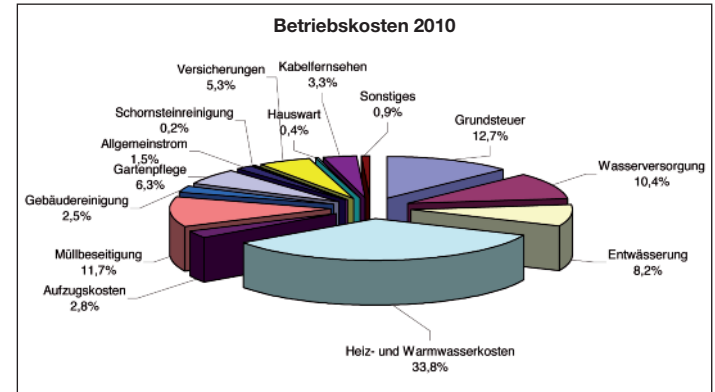
Die Preisspanne bei den Genossenschaftswohnungen erstreckt sich je nach Wohnwert, Ausstattung, Komfort etc. wie folgt:

Grundnutzungsgebühr je qm Wohnfl. im Monat	am 31.12.2010 Wohnungen	v. H.
bis 3,60 €	527	12,53
von 3,61 € bis 5,00 €	1.583	37,65
von 5,01 € bis 6,00 €	1.740	41,38
von 6,01 € bis 7,00 €	221	5,26
von 7,01 € bis 8,65 €	134	3,18
<b>gesamt</b>	<b>4.205</b>	<b>100,00</b>

Neben der Grundnutzungsgebühr hatte die Genossenschaft auch über die Betriebskosten als Treuhänder für die Wohnungsnutzer abzurechnen. Diese betragen im Abrechnungs-

jahr 2010 durchschnittlich 2,01 Euro pro qm im Monat (Vorjahr 2,03 Euro). Das sind 29,0 Prozent der gesamten monatlichen Nutzungsgebühr der Mitglieder.

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



Erfreulicherweise sanken die Heiz- und Warmwasserkosten trotz des kalten Winters nicht zuletzt aufgrund der fortschreitenden Wärmedämmung unserer Gebäude im Vergleich zum Vorjahr um 6,2 Prozent. Dagegen stiegen die sonstigen Betriebskosten um 2,5 Prozent.

## Spareinrichtung

Die Spareinrichtung dient den Mitgliedern zur eigenen Förderung und zur Förderung der Genossenschaft. Die Spargelder versetzen die Genossenschaft in die gute Lage, weitgehend unabhängig von Krediten und den damit verbundenen Kosten des Kapitalmarktes die großen Modernisierungen stemmen zu können.

Die Genossenschaft ist ein Kreditinstitut, das sich ausschließlich auf die Annahme von Spargeldern beschränkt. Die Mitglieder erhalten dafür marktübliche Zinssätze.

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. zusammen-

geschlossenen 46 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.

Im Geschäftsjahr 2009 förderte die Genossenschaft ihre Mitglieder mit Zinsgutschriften in Höhe von über 1 Mio. Euro. Das Volumen der Spareinlagen blieb unter Einrechnung der Zinsen fast unverändert.

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	<b>Spareinlagen</b>	<b>Sparbriefe</b>	<b>Summe</b>
	T€	T€	T€
Stand 01.01.2010	58.129	262	58.391
Zugänge durch			
- Einlagen einschl.			
Umbuchungen	6.743	10	6.753
- Zinsgutschriften	<u>1.054</u>	<u>7</u>	<u>1.061</u>
	65.926	279	66.205
Rückzahlungen einschl.			
Umbuchungen	<u>- 7.665</u>	<u>- 118</u>	<u>- 7.783</u>
<b>Stand 31.12.2010</b>	<b><u>58.261</u></b>	<b><u>161</u></b>	<b><u>58.422</u></b>

Die Sparer hatten ihre Gelder zum 31. Dezember 2010 wie folgt angelegt:

<b>Kontenstand</b>	<b>Konten</b>	<b>Anlagenbetrag</b>
€	Anzahl	T€
bis 2.500	5.447	3.215
bis 5.000	767	2.740
bis 10.000	1.016	7.075
bis 50.000	1.344	27.898
bis 100.000	163	10.890
über 100.000	<u>43</u>	<u>6.604</u>
	<b><u>8.780</u></b>	<b><u>58.422</u></b>

## Wirtschaftliche Lage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft ist stabil und hat sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt verändert:

	<b>31.12.2009</b>		<b>31.12.2010</b>		<b>Veränderungen</b>
	T€		T€		T€
Sach- und Finanzanlagevermögen	10.272	78,6 v.H.	108.712	84,4 v.H.	6.440
Noch abzurechnende Betriebskosten	5.796	4,5 v.H.	5.054	3,9 v.H.	- 742
Forderungen	704	0,5 v.H.	730	0,6 v.H.	26
Flüssige Mittel	21.263	16,4 v.H.	14.255	11,1 v.H.	- 7.008
Rechnungsabgrenzungsposten	<u>2</u>	<u>0,0 v.H.</u>	<u>0</u>	<u>0,0 v.H.</u>	<u>- 2</u>
	<b><u>130.037</u></b>	<b><u>100,0 v.H.</u></b>	<b><u>128.751</u></b>	<b><u>100,0 v.H.</u></b>	<b><u>- 1.286</u></b>
Rückstellungen	- 4.642		- 5.276		- 634
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten u.a.	- 3.860		- 2.783		1.077
Erhaltene Anzahlungen	- 6.764		- 6.197		567
Spareinlagen, Sparbriefe	- 58.391		- 58.422		- 31
Übrige Verbindlichkeiten	- 2.253		- 1.725		528
Rechnungsabgrenzungsposten	<u>0</u>		<u>- 28</u>		<u>-28</u>
	<b><u>- 75.910</u></b>		<b><u>- 74.431</u></b>		<b><u>- 1.479</u></b>
Reinvermögen	<b><u>54.127</u></b>		<b><u>54.320</u></b>		<b><u>193</u></b>
und zwar:					
Geschäftsguthaben	15.140		15.024		- 116
Rücklagen	38.393		38.702		309
Bilanzgewinn	<u>594</u>		<u>594</u>		<u>0</u>
	<b><u>54.127</u></b>	<b>41,6 v.H.</b>	<b><u>54.320</u></b>	<b>42,2 v.H.</b>	<b>193</b>

Trotz Werterhöhungen der Sachanlagen um 2,0 Mio. Euro sank der Buchwert der Wohngebäude wegen der planmäßigen Abschreibungen von 2,3 Mio. Euro um 325 Tausend Euro.

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

	<b>31.12.2009</b>		<b>31.12.2010</b>	
	T€		T€	
Eigenkapital	54.127	57,4 v.H.	54.320	57,8 v.H.
Dauerfinanzierungsmittel	3.860	4,1 v.H.	2.783	3,0 v.H.
Spareinlagen, Sparbriefe	<u>36.348</u>	<u>38,5 v.H.</u>	<u>36.839</u>	<u>39,2 v.H.</u>
	<b><u>94.335</u></b>	<b><u>100,0 v.H.</u></b>	<b><u>93.942</u></b>	<b><u>100,0 v.H.</u></b>

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 2011 aufgestellt:

	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>Verände- rungen</u>	<u>2011</u> Planzahlen
	T€	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	4.170	3.876	- 294	4.694
Betreuungstätigkeit	23	23	0	20
Kapitalwirtschaft	<u>308</u>	<u>211</u>	<u>- 97</u>	<u>531</u>
	4.501	4.110	- 391	5.245
Gemeinkosten	<u>- 2.435</u>	<u>- 2.526</u>	<u>91</u>	<u>- 3.120</u>
	2.066	1.584	- 482	2.125
Sonstige Geschäftstätigkeit	65	- 451	- 516	- 220
Körperschaftsteuer	<u>- 247</u>	<u>- 249</u>	<u>2</u>	<u>- 280</u>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.884</b>	<b>884</b>	<b>- 996</b>	<b>1.625</b>
Einstellung Rücklagen	<u>- 1.290</u>	<u>- 290</u>	<u>1000</u>	<u>0</u>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b><u>594</u></b>	<b><u>594</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.625</u></b>

## Mitglieder

Die Genossenschaft stand zum Ende des Berichtsjahrs im Eigentum von 9.864 Mitgliedern mit zusammen 96.680 Geschäftsanteilen. Das sind 111 Mitglieder weniger als im Vorjahr, obwohl der Vorstand 289 neue Mitglieder aufnahm (357 im Vorjahr). Den 152 verstorbenen Mitgliedern werden wir ein ehrendes Gedenken bewahren.

Wir beklagen auch den Tod unseres Ehrenvorsitzenden Walter Pahl. Er leitete die Genossenschaft von 1947 bis zu seiner Pensionierung 1988 sehr erfolgreich und stand danach noch bis zum Jahr 2000 als nebenamtlicher Vorstandsvorsitzender zur Verfügung. Ohne seinen unermüdlichen Einsatz ist die Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG in ihrer heutigen Gestalt nicht denkbar. Bis zuletzt prägte er unsere Genossenschaft und war immer zu einem Rat bereit. Wir verneigen uns vor seiner weit über die Pflichten hinausgehenden Lebensleistung.



Speyerer Straße

203 Mitgliedschaften endeten durch Kündigung, 27 durch Übertragung und 18 durch Ausschluss. Das Durchschnittsalter aller Mitglieder beträgt 54 Jahre.

Wir freuen uns, dass wir viele Mitglieder haben, die mit der Genossenschaft alt 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: Günter Arnold, Harald Bacher, Eberhard Birkholz, Karin Bohner, Gerhard Brand, Ernst Büchler, Hans Burgey, Hermann Dietz, Achim Göbel, Karl Heinz, Rosemarie Higel, Dieter Hofmann, Andreas Klein, Willibald Krug, Werner Lack-



neue Balkone in der August-Bebel-Straße 2-4

ner, Hans Lepke, Ursula Mardo, Wolfgang Meyer, Friedrich Müller, Rainer Pahl, Wolfgang Pahl, Werner Piffkowsky, Otto Rehn, Beate Retz, Heinrich Ruhm, Roland Scheidel, Ludwig Scherer, Horst Schneider, Lise Lore Schneider, Heidi Staenglen, Rudolf Towarysch, Ruth Wehr, Helga Wigand, Liane Willig, Rosemarie Wipfel, Heinz Wuttig, Erich Zimmermann und Georg Zimmermann.

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 Almenplatzfest und dem Parkfest in Friedrichsfeld standen im Berichtsjahr wieder unterstützend zur Finanzierung der über 500 Weihnachtsgeschenke für Mitglieder ab 70 Jahre, der Osterhasen für unsere kleinen Mitglieder und der Seniorennachmittage in Friedrichsfeld und auf dem Almenhof zur Verfügung.

Am 26. August 2010 wurde die Gartenstadt-Genossenschaft 100 Jahre alt. Wir haben dieses herausragende Jubiläum mit verschiedenen Veranstaltungen, Kunst sowie einem Jubiläumsbuch (das unser Ehrenvorsitzender Walter Pahl noch vollenden konnte) gewürdigt und nicht vergessen, mit den Mitgliedern über das Jahr hinweg ausgiebig zu feiern. Hervorzuheben ist die Einweihung der kinetischen Skulptur „Windvögel“, die wir den Bürgern des Stadtteils Vogelstang gestiftet haben. Zum Festakt am 26. August im Rittersaal des Schlosses waren über 300 Gäste aus Nah und Fern anwesend.

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 142 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.

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

33 Mitarbeiter der Genossenschaftsverwaltung unterstützten den dreiköpfigen Vorstand und setzten im Berichtsjahr die Aufgaben der Genossenschaft zum Wohl der Mitglieder um. Davon waren 22 Mitarbeiter in Vollzeit und 11 Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt. Nach Abschluss ihrer Ausbildung wurde eine Mitarbeiterin im Rechnungswesen übernommen. Ab August 2010 bildet die Genossenschaft wiederum einen jungen Menschen aus.

Der Vorstand sagt allen Mitarbeitern für ihren Einsatz und die geleistete erfolgreiche Arbeit vielen Dank.

## Vertreterversammlung

Die ordentliche Vertreterversammlung am 24. Juni 2010 genehmigte den Jahresabschluss 2009, den Vorschlag zur Gewinnverwendung und beschloss eine Gewinnausschüttung von 4 Prozent für die Mitglieder. Die turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausgeschiedenen Mitglieder wurden wiedergewählt. Wir danken dem Aufsichtsrat für die verantwortungsvolle Wahrnehmung seiner Aufgaben.

## Mannheim, den 18. Februar 2011

### Der Vorstand

Wolfgang Pahl

Wulf Maesch

Werner Schäfer

## BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat nahm im Berichtsjahr 2010 auch mit Hilfe seiner Ausschüsse entsprechend Satzung und Gesetz die ihm obliegenden Aufgaben umfassend wahr. Er hat den Vorstand bei seiner Geschäftsführung in allen wesentlichen Zweigen der Verwaltung überwacht.

Im Wesentlichen wurde die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beraten. Breiten Raum nahmen hierbei die umfangreichen Sanierungen, insbesondere in den Anwesen Steinsburgweg 33-45 und Freyaplatz 10 ein.

Vier Sitzungen wurden gemeinsam mit dem Vorstand durchgeführt. Der Aufsichtsrat ließ sich über die Entwicklung und Lage sowie alle wichtigen laufenden Angelegenheiten der Genossenschaft unterrichten. Das Geschäftsgeschehen, die Risikoeinschätzungen sowie auch die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft, besonders im Hinblick auf die Wohnungsnachfrage wurden besprochen. Soweit erforderlich, wurden die gemeinsamen Entscheidungen im Beschlusswege herbeigeführt.

Bei der Arbeit des Prüfungsausschusses ergaben sich keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat unterstützt die ausgewogene und zukunfts-trächtige Geschäftsstrategie der ständigen Verbesserung des Wohnungsbestands zum Nutzen der Mitglieder der Genossenschaft.

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

Die gesetzliche Prüfung wurde durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. vom 01. Februar bis 25. Februar 2011 durchgeführt. Während dieser Zeit und bei der gemeinsamen Schlussbesprechung am 23. Februar 2011 ließ sich der Aufsichtsrat über die Prüfung eingehend berichten. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Walter Pahl bei seinem letzten öffentlichen Auftritt anlässlich der Einweihung der kinetischen Skulptur "Windvögel", auf der Vogelstang.



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

Vorstand und Aufsichtsrat haben im Berichtsjahr gut und harmonisch zusammengearbeitet. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten Einsatz und die erfolgreich geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2010.

**Mannheim, den 23. Februar 2011**

**Der Vorsitzende des Aufsichtsrats**  
Bernd Aust



Das Publikum beim Festakt am 26. August 2010 im Rittersaal des Mannheimer Schlosses.



Zum Straßenfest des Bürgervereins Gartenstadt haben wir mit drei Künstlern beigetragen. Hier der Kabarettist Prof. Dr. Hans-Peter Schwöbel, der vom Vorstandsvorsitzenden Wolfgang Pahl ein Jubiläumsbuch erhielt.



Auf dem Parkfest in Friedrichsfeld fand der "MGV Frohsinn" unter seinem Dirigenten Dietrich Edinger großen Anklang.





Joana begeisterte beim Almenhoffest.

# LAGEBERICHT DES VORSTANDS ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2010

## I. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Berichtsjahr mit Rekordtempo von der Rezession des Vorjahres erholt. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg um 3,6%. Die Bundesregierung rechnet im laufenden Jahr mit einem prognostizierten Wachstum von 2,3%. Der Exportüberschuss trug mit 1,1% dazu bei. Die Stütze des Aufschwungs waren die anziehenden Investitionen mit 1,8% und der Konsum mit 0,8%. Das Staatsdefizit stieg auf einen Rekordwert von 88,6 Milliarden Euro. Das entspricht 3,5% des BIP, sodass Deutschland wiederholt den in der EU zulässigen Wert von 3% Staatsdefizit überschritten hat. Die Arbeitslosenquote sank von 8,2% im Vorjahr auf nur noch 6,8%.

Der Trend zum Bevölkerungsrückgang wird sich weiter fortsetzen. Der Wohnungsmarkt in Mannheim ist entspannt.

## II. Bewirtschaftung des Wohnungsbestands

Zum 31.12.2010 bewirtschaftete die Genossenschaft 4.205 Wohnungen, 29 Gewerberäume und 2.684 Garagen-/ Stellplätze. Daneben verwaltete sie 10 Eigentümergemeinschaften mit 95 Wohnungen und 723 Garagen. Die Verwaltung für eine Wohnungseigentümergeinschaft mit 24 Wohnungen und 24 Garagen wurde zum 01.01.2011 abgegeben. Für 7 Objekte mit 17 Einfamilienhäusern, 2 Gewerbeeinheiten und 49 Garagen obliegt ihr die kaufmännische Verwaltung.

Der eigene Bestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um eine Wohnung vermindert. Zwar kamen 2 Wohnungen durch vertragliche Trennung hinzu, jedoch wurden 3 Wohnungen durch Zusammenlegung aufgelöst. In 6 Fällen wurde die Zimmeranzahl reduziert. Ein Stellplatz wurde neu errichtet.

Im Jahr 2010 wurden 255 Wohnungen neu vergeben (Vorjahr 275), das entspricht 6,06 % des gesamten Wohnungsbestands. Die Fluktuationsrate blieb damit auf niedrigem Niveau (2009: 6,54%, 2008: 6,16%). 84 Wohnungen konnten für insgesamt 152 Monate sowie 2 Gewerbe für insgesamt 23 Monate vorübergehend nicht vergeben werden (Vorjahr 86 Wohnungen für 185 Monate und 2 Gewerbe für 11 Monate). Bei 71 dieser Wohnungen war der Leerstand sanierungsbedingt.

Die Erlösschmälerungen blieben mit 0,60% der kalkulierten Nutzungsgebühren ca. auf dem Niveau des Vorjahrs.

## III. Bautätigkeit

Die Genossenschaft investierte 2010 fast ausschließlich in die umfassende Erhaltung und Verbesserung des eigenen Wohnungsbestands. Sie verfolgt dabei seit vielen Jahren das Ziel, einen modernen und zukunftsweisenden Wohnstandard zu erreichen. Dafür setzte sie 11,72 Mio. € ein. Das entspricht einem durchschnittlichen Quadratmeteraufwand auf die gesamte Wohn- und Nutzfläche von 37,96 €. Die damit durchgeführten Baumaßnahmen beinhalten neben den laufenden Instandhaltungsarbeiten in Höhe von 3,76 Mio. € im Wesentlichen Dämmmaßnahmen an Fassaden und Dächern, die Sanierung und teilweise Verglasung von Balkonen, Aufzugserneuerung, Leitungserneuerungen mit kompletter Badsanierung, Umstellung auf Zentralheizung und zentrale Warmwasserversorgung sowie Einzelmodernisierungen von freierliegenden Wohnungen.

Die aktivierten Kosten in Höhe von 1,96 Mio. € flossen in die Wiederherstellung abgeschriebener nicht mehr nutzbarer Objekte nebst Schaffung neuen Wohnraums durch Dachgeschossausbauten und Anbauten von Balkonen, den Anbau von Aufzügen sowie den Bau von Fahrradabstellräumen.

## IV. Spareinrichtung

Neben dem Eigenkapital blieben die Spareinlagen der Mitglieder die wichtigste Finanzierungsquelle der Genossenschaft. Unter Berücksichtigung der Zinsgutschriften in Höhe von 1.061 T€ erhöhte sich das Volumen der Spareinlagen leicht um 31 T€ auf 58.422 T€. Das durchschnittliche Sparguthaben je Konto betrug 7 T€ (Vorjahr 7 T€). Die liquiden Mittel wurden innerhalb des Einjahresbereichs in Festgeldern und auf Tagesgeldkonten angelegt.

## V. Ertragslage

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2010 von 884 T€ (2009: 1.884 T€) wird ganz überwiegend von der Hausbewirtschaftung bestimmt. In erster Linie durch die höheren Betriebs- und Instandhaltungskosten konnte das Ergebnis des Vorjahres nicht erreicht werden.

## VI. Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet und stabil. Das Anlagevermögen stieg um 6,4 Mio. € durch den Zugang von Wertpapieren. Insgesamt sank jedoch die Bilanzsumme um 1,3 Mio. € auf 128,8 Mio. €. Die langfristige Finanzierung allein der Sachanlagen ist durch Eigenkapital (57,8 %) und Spareinlagen / Sparbriefe (39,2 %) sowie zu lediglich 3,0 % durch Dauerfinanzierungsmittel gedeckt. Die Finanzierung der für das Jahr 2011 geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit (11 Mio. €) und der Errichtung der Aufzüge in der Holzbauerstraße 5-9 und Melchiorstraße 11 sowie weiterer Neubaumaßnahmen (2 Mio. €) ist gesichert.

## VII. Ergänzende Angaben nach § 289 Abs. 2 Nr. 1 HGB

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2010 nicht eingetreten.

## VIII. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Die Genossenschaft beschränkt sich auf ihre Kernkompetenz zur Errichtung und Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Die sehr hohen kontinuierlichen Modernisierungsmaßnahmen ermöglichen eine gute Wettbewerbsposition. Die Eigenkapitalquote beträgt 42,2 %. Die Leerstandsquote beträgt 0,3 %. Im Geschäftsjahr wurde die Risiko- und Finanzstrategie überprüft und angepasst, um entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken erkennen zu können und damit zu vermeiden und um die Solvenz der Genossenschaft zu sichern. In die mittel- und langfristigen Finanzpläne sind die Ergebnisse der technischen Bestandsaufnahme und der daraus abgeleiteten Modernisierungs- und Instandhaltungserfordernisse eingebunden.

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

Die Genossenschaft hat lediglich Festzinsdarlehen im Rahmen des energieeffizienten Gebäudesanierungsprogramms der KfW zu Niedrigstzinsen aufgenommen. Die liquiden Mittel übersteigen den Darlehensbestand um das 5,1-fache. Durch die fast vollständige Lastenfreiheit unserer Grundstücke bestehen beachtliche Beleihungsspielräume.

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

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

## IX. Prognosebericht

In den nächsten zwei Jahren erwarten wir weiterhin eine stabile Ertragslage. Unverändert setzen wir die bewährte Geschäftsstrategie der kontinuierlichen Verbesserung des Wohnungsbestands fort. Größere Neubauvorhaben sind aktuell nicht geplant.

**Mannheim, den 28. Januar 2011**

### Der Vorstand

Wolfgang Pahl

Wulf Maesch

Werner Schäfer

# AKTIVSEITE

Bilanz zum

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b> . . . . .		12.050,74	14.501,16
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten. . . . .	90.747.401,79		91.072.242,09
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten. . . . .	2.731.279,76		2.794.103,14
Grundstücke ohne Bauten . . . . .	375.716,35		375.716,35
Betriebs- und Geschäftsausstattung . . . . .	<u>87.919,01</u>	93.942.316,91	92.850,37
<b>Finanzanlagen</b>			
Wertpapiere des Anlagevermögens. . . . .	14.740.425,83		7.905.325,83
Andere Finanzanlagen . . . . .	<u>17.100,00</u>	<u>14.757.525,83</u>	<u>17.100,00</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b> . . . . .		108.711.893,48	102.271.838,94
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen. . . . .		5.054.268,43	5.795.906,14
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung . . . . .	81.453,92		139.601,43
Forderungen aus Betreuungstätigkeit. . . . .	2.526,07		2.053,31
Sonstige Vermögensgegenstände . . . . .	<u>646.460,70</u>	730.440,69	562.340,59
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten. . . . .		14.254.921,04	21.263.521,00
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Geldbeschaffungskosten . . . . .		<u>—</u>	<u>1.794,26</u>
<b>BILANZSUMME</b> . . . . .		<u>128.751.523,64</u>	<u>130.037.055,67</u>

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder . . . . .	551.821,15		582.680,94
der verbleibenden Mitglieder . . . . .	14.436.113,57		14.529.598,26
aus gekündigten Geschäftsanteilen . . . . .	<u>36.031,23</u>	15.023.965,95	27.664,20
<b>Kapitalrücklage</b> . . . . .		138.284,88	131.234,88
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage . . . . .	10.056.446,81		9.966.446,81
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 € (0,00 €) davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 90.000,00 € (190.000,00 €)			
<b>Freie Rücklage</b> . . . . .	<u>28.507.882,00</u>	38.564.328,81	28.294.782,06
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 13.099,94 € (46.099,58 €) davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 200.000,00 € (1.100.000,00 €)			
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss . . . . .	884.269,19		1.884.288,73
Einstellungen in gesetzliche Rücklage . . . . .	90.000,00		190.000,00
Einstellungen in freie Rücklage . . . . .	<u>200.000,00</u>	<u>594.269,19</u>	<u>1.100.000,00</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b> . . . . .		54.320.848,83	54.126.695,88
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen . . . . .	5.029.727,00		4.389.782,00
Sonstige Rückstellungen . . . . .	<u>246.251,64</u>	5.275.978,64	251.687,43
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten . . . . .	2.782.833,72		3.860.190,41
Spareinlagen . . . . .	58.259.767,08		58.128.516,07
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen . . . . .	162.489,11		262.448,56
Erhaltene Anzahlungen . . . . .	6.196.508,51		6.764.452,70
Verbindlichkeiten aus Vermietung . . . . .	117.089,19		101.656,70
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen . . . . .	1.143.169,92		1.598.232,61
Sonstige Verbindlichkeiten . . . . .	<u>464.838,64</u>	<u>69.126.696,17</u>	<u>553.393,31</u>
davon aus Steuern: 114.670,64 € (187.416,11 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (0,00 €)			
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten . . . . .		<u>28.000,00</u>	<u>—</u>
<b>BILANZSUMME</b> . . . . .		<u>128.751.523,64</u>	<u>130.037.055,67</u>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung . . . . .	25.727.395,65		24.468.075,99
c) aus Betreuungstätigkeit . . . . .	23.267,13		23.267,13
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen . . . . .	<u>22.204,74</u>	25.772.867,52	14.783,86
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen . . . . .		741.637,71	340.244,71
Andere aktivierte Eigenleistungen . . . . .		56.883,12	–
Sonstige betriebliche Erträge . . . . .		161.327,41	124.138,83
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung . . . . .		<u>17.244.193,82</u>	<u>16.726.315,27</u>
<b>Rohergebnis</b> . . . . .		8.005.246,52	8.244.195,25
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter . . . . .	1.644.704,29		1.523.002,75
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung . . . . .	<u>344.219,02</u>	1.988.923,31	698.542,03
davon für Altersversorgung: 65.865,73 € (432.508,97 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen . . . . .		2.385.317,14	2.295.159,74
Sonstige betriebliche Aufwendungen . . . . .		424.876,10	273.057,62
Erträge aus Wertpapieren und anderen Finanzanlagen . . .	632.926,06		338.297,57
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge . . . . .	504.594,42		646.163,46
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens . . . . .	<u>329.950,00</u>	807.570,48	52.140,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen . . . . .		<u>1.565.368,25</u>	<u>1.522.796,42</u>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b> . . . . .		2.448.332,20	2.863.957,72
Außerordentliche Aufwendungen . . . . .		483.599,00	–
Steuern vom Einkommen . . . . .		281.479,62	267.981,07
Sonstige Steuern . . . . .		<u>798.984,39</u>	<u>711.687,92</u>
<b>Jahresüberschuss</b> . . . . .		884.269,19	1.884.288,73
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in gesetzliche Rücklage . . . . .		90.000,00	190.000,00
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in freie Rücklage . . . . .		<u>200.000,00</u>	<u>1.100.000,00</u>
<b>BILANZGEWINN</b> . . . . .		<u>594.269,19</u>	<u>594.288,73</u>



Steinsburgweg 33-45

# ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2010

## A) Allgemeine Angaben

Der vorliegende Jahresabschluss wurde auf der Grundlage der Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des Handelsgesetzbuches sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GenG und der Satzung aufgestellt. Darüber hinaus wurden per 01.01.2010 die geänderten Vorschriften des BilMoG angewandt.

Die **Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung** richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

## B) Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der vorliegende Jahresabschluss ist nach den für mittelgroße Genossenschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches und den ergänzenden Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes aufgestellt. Gemäß Art. 67 Abs. 8 EGHGB sind die Grundsätze der Bewertungsstetigkeit und Ausweisstetigkeit sowie der Publizität von Stetigkeitsunterbrechungen nicht zu beachten. Die Vorjahresbeträge wurden dementsprechend nicht angepasst.

Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten, Aufwendungen und Erträge enthalten. Die Posten der Aktivseite sind nicht mit Posten der Passivseite, Aufwendungen nicht mit Erträgen verrechnet.

Die einzelnen Posten wurden wie folgt bewertet:

### Anlagevermögen

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

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

	<u>Nutzungsdauer</u>
Immaterielle Wirtschaftsgüter	5 Jahre
Wohnbauten fertiggestellt	
vor dem 31.12.1920	80 Jahre
(Höchstnutzungsdauer bis zum 31.12.2000)	
ab dem 21.06.1948	80 Jahre
(Höchstnutzungsdauer bis zum 31.12.2040)	
ab dem 01.01.1991	
- Baukosten	50 Jahre
- Außenanlagen	10 Jahre
Geschäftsbauten	50 Jahre
Garagen	20 Jahre
Maschinelle Einrichtungen	8 -10 Jahre

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

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

Aufgrund umfangreicher Modernisierungstätigkeit nach technischem Vollverschleiß wurde bei 6 Objekten, welche unter den Wohnbauten bilanziert sind, die Restnutzungsdauer bis zum Jahr 2030 bzw. 2040 neu festgelegt.

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden unter Beachtung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer zwischen 3 und 12 Jahren linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 150,00 € bis 1.000,00 € werden in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.



## ANLAGESPIEGEL

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge / Abgänge des Geschäftsjahres		Abschreibungen (kumuliert)	<b>Buchwert am 31. 12. 2010</b>	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE	74.411,92	3.332,72	0,00	65.693,90	12.050,74	5.783,14
SACHANLAGEN						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	151.083.011,17	1.962.198,20	0,00	62.297.807,58	90.747.401,79	2.287.038,50
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.167.732,10	0,00	0,00	5.436.452,34	2.731.279,76	62.823,38
Grundstücke ohne Bauten	375.716,35	0,00	0,00	0,00	375.716,35	0,00
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	681.565,00	24.740,76	0,00	618.386,75	87.919,01	29.672,12
	160.308.024,62	1.986.938,96	0,00	68.352.646,67	93.942.316,91	2.379.534,00
FINANZANLAGEN						
Wertpapiere des Anlagevermögens	7.975.605,83	7.543.050,00	400.000,00	378.230,00	14.740.425,83	307.950,00
Andere Finanzanlagen	17.100,00	0,00	0,00	0,00	17.100,00	0,00
	7.992.705,83	7.543.050,00	400.000,00	378.230,00	14.757.525,83	307.950,00
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt	168.375.142,37	9.533.321,68	400.000,00	68.796.570,57	108.711.893,48	2.693.267,14

Bei den Finanzanlagen werden Wertpapiere zu Nominalwerten bzw. zu den niedrigeren Anschaffungskosten ausgewiesen. Drei Wertpapiere wurden auf den Zeitwert abgeschrieben. Die Anteilsrechte werden zu den Anschaffungskosten angesetzt.

### Umlaufvermögen

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

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

### Rückstellungen

Zum 01.01.2010 ergibt sich aus der Neubewertung der Pensionsrückstellungen eine Unterdotierung in Höhe von 1.466.098 €. Die Genossenschaft entscheidet sich für die Ausübung des Wahlrechts nach Art. 67 Abs. 1 EGHGB und

eine Verteilung der erforderlichen Zuführung über den Zeitraum von 3 Jahren. Folglich wird beginnend mit dem Geschäftsjahr 2010 in jedem Jahr ein Betrag von 483.599 € den Pensionsrückstellungen erfolgswirksam zugeführt. Zum 31.12.2010 beträgt der noch nicht in der Bilanz ausgewiesene Betrag der Unterdotierung 982.499 €.

Die Berechnung der Pensionsrückstellungen gemäß versicherungsmathematischem Gutachten der Bavaria Consult GmbH zum 31.12.2010 weist eine planmäßige Zuführung zu den Pensionsrückstellungen für das Geschäftsjahr 2010 in Höhe von 156.346 € aus und basiert auf folgenden Parametern:

Zinssatz der Deutschen Bundesbank 31.12.2010:	5,15 %
Gehaltstrend:	2,0 %
Rentenanpassung:	1,5 %
Fluktuationswahrscheinlichkeit:	0,0 %
Bewertungsmethode:	modifizierte Teilwertmethode
Biometrische Parameter:	Richttafeln 2005G nach Heubeck

Die Bildung der Sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe

VERBINDLICHKEITEN-SPIEGEL	Insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.782.833,72	136.071,07 (176.003,54)	1.935.484,08	711.278,57	2.782.833,72	GPR
Erhaltene Anzahlungen	6.196.508,51	6.196.508,51 (6.764.452,70)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	117.089,19	117.089,19 (101.656,70)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.143.169,92	1.143.169,92 (1.598.232,61)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	464.838,64	464.838,64 (553.393,31)	0,00	0,00	0,00	
	10.704.439,98	8.057.677,33 (9.193.738,86)	1.935.484,08	711.278,57	2.782.833,72	GPR

GPR = Grundpfandrecht

des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrags. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## C) Angaben zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

### Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Positionen des Anlagevermögens ist aus dem Anlagespiegel ersichtlich (siehe Seite 23).

Die unfertigen Leistungen betreffen ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 4.473,16 € entstanden aus Vermietung (Vorjahr 26.989,01 45).

Sonstige Rückstellungen wurden gebildet für:

Prüfungs-, und Beratungskosten	26.000,00 €
Vertreterversammlung, Geschäftsbericht	6.000,00 €
Urlaubsansprüche	15.000,00 €
Berufsgenossenschaft	12.500,00 €
Abgezinste Sparbriefe	1.091,64 €
Aufgelaufener Bonus für Spareinlagen	<u>185.660,00 €</u>
	<b><u>246.251,64 €</u></b>

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten (ohne Spareinlagen und Verbindlichkeiten aus Sparbriefen) sowie die zur Sicherung gewährten Rechte ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (siehe Seite 24).

Die Spareinlagen gliedern sich wie folgt:

Spareinlagen mit Kündigungsfristen von

3 Monaten	36.634.831,32 €
12 Monaten	1.956.179,92 €
24 Monaten	294.123,65 €
36 Monaten	33.461,00 €
48 Monaten	806.222,98 €
Festzinssparen	17.398.790,47 €
Vermögenssparen	304.237,44 €
Aufbausparen	65.165,58 €
Vorsorgesparen	<u>766.754,72 €</u>
	<b><u>58.259.767,08 €</u></b>

Die Sparbriefe haben folgende Restlaufzeiten:

bis 1 Jahr	124.464,67 €
1 bis 5 Jahre	<u>38.024,44 €</u>
	<b><u>162.489,11 €</u></b>

Die Genossenschaft gehört der Selbsthilfeeinrichtung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. an. Das Zahlungsverprechen für diesen Sicherungsfonds beträgt 543.166,53 € (514.298,56 €).

### Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten u.a. Ausbuchungen von Verbindlichkeiten 134.341,03 € (82.054,81 €). Auf Wertpapiere wurden 329.950,00 € (52.140,00 €) abgeschrieben (Niederstwertprinzip). Darüber hinaus werden unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen insgesamt 139.763,30 € für das 100-jährige Firmenjubiläum bilanziert.

### D) Sonstige Angaben

Am Bilanzstichtag bestehen dingliche Absicherungen für Darlehen, die Mitglieder zur Modernisierung ihnen überlassener Genossenschaftshäuser aufgenommen haben in Höhe von 1.522.685,63 € (Vorjahr: 1.642.944,02 €).

Nicht passiviert sind durch Bürgschaften (3.272,78 €) abgesicherte sowie auf Sparbüchern (15.353,11 €, teilweise ohne Zinsgutschriften bis Ende 2010) angelegte Mietkautionen im Wert von 18.625,89 € (Vorjahr 18.363,12 €).

Ferner bestehen Gewährleistungsbürgschaften 213.219,15 € (214.653,50 €) sowie Mietbürgschaften 11.400,00 € (11.400,00 €) in Höhe von insgesamt 224.619,15 € (226.053,50 €).

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

Nicht in der Bilanz ausgewiesene Verpflichtungen betreffen noch zu erwartende Fremdkosten für folgende Maßnahmen

- **Freyaplatz** (technischer Vollverschleiß, Dachausbau, umfassende Modernisierung) 357.000 €
  - **Unter den Birken** (technischer Vollverschleiß, umfassende Modernisierung) 198.000 €
  - **Langer Schlag** (technischer Vollverschleiß, umfassende Modernisierung) 326.000 €
  - **Holzbauer-, Melchiorstraße** (Aufzugs-, Balkonanbau) 683.000 €
  - **Kolmarer Straße** (Dachausbau, umfassende Modernisierung) 223.000 €
  - **Alte Frankfurter Straße** (Dachausbau, umfassende Modernisierung) 189.000 €
  - **Rappoltsweller Straße** (Fahrradschuppen) 15.000 €
- 1.991.000 €**

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

	<u>Vollbe-</u> <u>schäftigte</u>	<u>Teilzeitbe-</u> <u>schäftigte</u>
Kaufmännische Abteilungen	15	7
Technische Abteilung	7	-
Reinigungskräfte	<u>-</u>	<u>4</u>
	<b><u>22</u></b>	<b><u>11</u></b>

Außerdem wurde eine Auszubildende beschäftigt.

Die Angabe der Vergütung der Geschäftsführung unterbleibt gemäß § 286 Abs. 4 HGB.

Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr:

	<u>Mitglieder</u>	<u>Geschäfts-</u> <u>anteile</u>	<u>Haftsumme</u> €
Stand 01.01.2010	9.975	97.303	4.987.500
Zugang	289	3.724	144.500
Abgang	<u>400</u>	<u>4.347</u>	<u>200.000</u>
<b>Stand 31.12.2010</b>	<b><u>9.864</u></b>	<b><u>96.680</u></b>	<b><u>4.932.000</u></b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 93.484,69 € (57.000,37 €) vermindert.

Die Haftsumme aus der Übernahme von Geschäftsanteilen bei Genossenschaftsbanken (Andere Finanzanlagen) beträgt 17.100,00 € (17.100,00 €).

## **Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:**

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

## **Mitglieder des Vorstands:**

Wolfgang Pahl . . . . . hauptamtlich  
Wulf Maesch . . . . . hauptamtlich  
Werner Schäfer . . . . . nebenamtlich

## **Mitglieder des Aufsichtsrats:**

Bernd Aust\* . . . . . Vorsitzender  
Bankdirektor  
Gunter Heinrich . . . . . stellv. Vorsitzender  
Verwaltungsfachange-  
stellter  
Kathrin Axt\* . . . . . Politologin  
Franziska Cußnick . . . . . Verwaltungsfachange-  
stellte  
Professor Dr. Manfred Erbsland . . . Hochschulprofessor  
Erhard Glastetter . . . . . Druckermeister  
Christa Gorke-Hafner\* . . . . . Diplom Sekretärin i.R.  
Dieter Heid . . . . . Kaufmännischer  
Angestellter i.R.  
Markus Hör\* . . . . . Elektromeister  
Volker Klab . . . . . Geschäftsführer  
Michael Meier . . . . . Vermessungstechniker  
Iris Mondorf . . . . . Diplomsozialpädagogin

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

## **E) Weitere Angaben**

Der Vertreterversammlung wird folgende Gewinnverwendung vorgeschlagen:

Einstellung in die freie Rücklage	14.486,33 €
Dividendenausschüttung (4%)	<u>579.782,86 €</u>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b><u>594.269,19 €</u></b>

**Mannheim, den 28. Januar 2011**

### **Der Vorstand**

Wolfgang Pahl                      Wulf Maesch                      Werner Schäfer

## Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

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

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

**Stuttgart, den 25. Februar 2011**

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

gez.

Beck  
Wirtschaftsprüfer

gez.

Mees  
Wirtschaftsprüfer

