



# Zeitung für Mitglieder

Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG

4/2010

## BLUMENBESTELLUNGEN

Wie der Name Gartenstadt-Genossenschaft schon besagt, blühende Gärten, gepflegte Grünanlagen und der Blumenschmuck am Haus waren und sind ein Anliegen unserer Mitglieder. Gerade im Jubiläumsjahr will manch einer damit noch ein besonderes I-Tüpfelchen setzen. Gerne unterstützt die ehemalige Aufsichtsrätin Frau Brunhilde Frey diese Bemühungen durch die bekannte Sammelbestellung von Balkonblumen. Dafür sei Frau Frey von dieser Stelle aus wieder herzlich gedankt.

Hier ein Auszug aus dem weit gefächerten Blumensortiment. Eine Liste liegt auch in der Sparabteilung aus.

Sorten	Preis / Stück
Geranien stehend/hängend	1,90 €
Scevola (Blaue Fächerblume)	1,90 €
Fuchsien stehend/hängend	1,90 €
Bidens (Gelbe Hängepflanze)	1,90 €
Margeriten groß	1,90 €
Sanvitalia	1,90 €
Impatiens (Fleißiges Lieschen)	1,10 €
Verbenen	0,90 €
Petunien	0,90 €
Silberblatt	0,70 €
Lobellen (Männertreu)	0,90 €
Tagetes (versch. Farben)	0,70 €
Wasserbegonien (versch. Farben)	0,70 €
Feuer von Granada	1,90 €
Topfnelken	1,30 €
Bacoba	1,90 €
Sorfinia (versch. Farben)	1,90 €
Weihrauch/Minze (Strukturpflanze)	1,50 €
Gazanien (Sonnenblüher)	1,90 €
Tapien (Hängeverbene, versch. Farben)	1,90 €
Heliotrop (Vanilleblume)	1,90 €
Salvien (Sonnenblüher)	0,70 €

Ihre Bestellung können Sie über die Tel.-Nr. 815129 bis Ende April aufgeben. Am 8. Mai sind die bestellten Blumen in der Almenstraße 62 bei Frau Frey abholbereit. Bei größeren Sammelbestellungen erfolgt die Anlieferung vor Ort.



## GESCHÄFTSBERICHT DES VORSTANDS FÜR DAS JAHR 2009

### Allgemeine Rahmenbedingungen

Nach der Verschärfung der Wirtschafts- und Finanzkrise durch den Zusammenbruch der Investmentbank Lehmann Brothers fiel der Rückgang der Beschäftigung um lediglich 0,2 Prozent im Berichtsjahr deutlich geringer aus als erwartet, was vor allem auf den großflächigen Einsatz von Kurzarbeit zurückzuführen ist. Der Preis für die Kurzarbeit findet sich im Defizit der gesetzlichen Sozialversicherung, welches nochmals um 11,6 Milliarden Euro im Vergleich zu 2008 anwuchs. Vor diesem Hintergrund müssen wir noch abwarten, ob nicht die steigende Arbeitslosigkeit unsere Mitglieder mit Verzögerung erst im laufenden Jahr erreicht. Denn das Bruttoinlandsprodukt ist um 5 Prozent abgestürzt, was an der Wirtschaft nicht spurlos vorbeigehen kann. Im Jahr 2010 geht die Bundesregierung immerhin von einem Wachstum um 1,4 Prozent aus. Dennoch wird die Zahl der Insolvenzen voraussichtlich steigen.

Die tariflichen Löhne sind in Deutschland um durchschnittlich 2,6 Prozent gestiegen. Da jedoch in den Betrieben vermehrt Kurzarbeit eingeführt wurde, stieg das effektive Bruttoeinkommen lediglich um 0,4 Prozent.

Diese Lohnsteigerung glich zumindest die Inflationsrate aus, die im Durchschnitt ebenfalls bei lediglich 0,4 Prozent lag. Das ist der niedrigste Stand seit einem Jahrzehnt. Auf längere Sicht kann jedoch wegen der Krisenbekämpfungspolitik (Liquiditätsflut, niedrige Leitzinsen, hohe Staatsschulden) eine hohe Inflation drohen.

Das Staatsdefizit betrug 3,2 Prozent des Bruttoinlandsprodukts. Das Land Baden-Württemberg verzeichnete 2009 einen Rückgang der Steuereinnahmen von 11,4

Prozent. Auch im Mannheimer Rathaus ist die Finanzkrise angekommen. Die Stadt wird Leistungen einschränken und Gebühren erhöhen. Für die bei uns wohnenden Mitglieder besonders einschneidend wäre die geplante Grundsteuererhöhung, die in den Betriebskosten abgerechnet wird.

Der Steuerzahler förderte mit der „Abwrackprämie“ von 2.500 Euro die Autobranche, die eine Steigerung bei den Neuzulassungen von 23,2 Prozent verzeichnen konnte. Durch diesen Vorzieheffekt wird sich der Konsum im laufenden Jahr merklich abschwächen.

Für die Mitglieder positiv zu sehen, ist die im laufenden Jahr zu kürzende Förderung von Photovoltaikanlagen. Bisher haben die Wohnungsnutzer mit durchschnittlich etwa zehn Prozent ihrer Stromrechnung die Solarzellenproduktion in Asien subventioniert. Insgesamt ist die Stromerzeugung 2009 um etwa 6 Prozent gesunken.

Bereits seit 1988 zahlen die Wohnungsnutzer mit jeder Wasserrechnung den sogenannten Wasserpennig, der 5,1 Cent pro Kubikmeter ausmacht. Auf diese jährlich zusammenkommenden 80 Millionen Euro möchte das Land Baden-Württemberg aber weiterhin nicht verzichten.

Trotz Finanzkrise registrierten wir einen regen Handel mit großen Wohnungspaketen. Allein bei den zehn größten Wohnungstransaktionen wurden laut Catella Property Deutschland über 29.000 Wohnungen im Jahr 2009 verkauft. Wohnungsunternehmen wollen so das Portfolio rentabler gestalten. Es sollen aber auch schon die ersten Geschäfte wegen einer wirtschaftlichen Schiefelage stattgefunden haben.

Fortsetzung auf Seite 2

### Eiserne Hochzeit

Walter Pahl und Ehefrau Luise Pahl konnten Ende Februar das sehr seltene Fest der „Eisernen Hochzeit“ feiern. Der Vorstand hat dem Ehepaar mit Blumen gratuliert und die besten Wünsche für den weiteren gemeinsamen Lebensweg überbracht. Walter Pahl war seit 1947 Geschäftsführer der Gartenstadt-Genossenschaft. Unter seiner Regie erfolgte der Wiederaufbau der weitgehend zerstörten Häuser nach dem II. Weltkrieg und eine enorme Neubautätigkeit, die den Wohnungsbestand der Genossenschaft von ca. 800 Vorkriegswohnungen auf 4150 Wohnungen zum Zeitpunkt seines Ausscheidens aus dem Vorstand im Jahr 2000 vermehrte. Durch sein unermüdliches Engagement für die Gartenstadt-Genossenschaft hat Walter Pahl die Grundlagen und die Voraussetzungen geschaffen, ohne die die heutige Förderung der Mitglieder durch sehr kostenaufwendige Qualitätsverbesserungen der Genossenschaftswohnungen nicht möglich wäre. Walter Pahl hat die Gartenstadt-Genossenschaft geprägt wie kein anderes Mitglied in den 100 Jahren der Genossenschaftsgeschichte.



OB Dr. Peter Kurz gratulierte mit einer Mannheim-Grafik

### Impressum

**Herausgeber** Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG  
K 2,12-13, 68159 Mannheim

**Internet** <http://www.gartenstadt-genossenschaft.de>

**e-mail** [info@gartenstadt-genossenschaft.de](mailto: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



Seit 2003 sinkt die Bevölkerungszahl in Deutschland kontinuierlich. Weitere 2,9 Millionen Einwohner werden in den kommenden anderthalb Jahrzehnten fehlen. Im vergangenen Jahr setzte sich auch der Trend fort, dass mehr Menschen aus Deutschland abwandern als zuwandern. Diese Entwicklung wird nicht durch einen weiteren Anstieg der privaten Haushalte ausgeglichen werden können. Schon jetzt stehen 780.000 Wohnungen leer, was mittlerweile nicht mehr nur ein ostdeutsches Phänomen ist. In Mannheim kommt hinzu, dass in schon absehbarer Zeit circa 500 Hektar Fläche mit einem erheblichen Anteil an Wohngebäuden von der US-Armee geräumt werden.

Wir sehen deshalb keine Notwendigkeit für den Bau zusätzlicher Wohnungen. Unser Schwerpunkt bleibt, die Genossenschaftswohnungen an die aktuellen Bedürfnisse der Mitglieder anzupassen.

**Bautätigkeit**



Für die Instandhaltung und Modernisierung unserer Wohngebäude haben wir 11,0 Mio. Euro (Vorjahr 11,1 Mio. Euro) verwendet. Bezogen auf die Wohn- und Gewerbefläche von 308.484 qm entspricht das einem durchschnittlichen Quadratmeteraufwand von 35,57 Euro. Kein anderes Wohnungsunternehmen in Mannheim hat solche kontinuierlich hohen Investitionen über die Jahre getätigt (2004: 35,18 Euro; 2005: 35,12 Euro; 2006: 46,78 Euro; 2007: 35,14 Euro; 2008: 35,97 Euro). Das spiegelt sich in dem guten Allgemeinzustand der Genossenschaftswohnungen und der hohen Zufriedenheit unserer Mitglieder wieder. Dennoch verbleibt immer ein Verbesserungsbedarf und auch uns setzt das vorhandene Jahresbudget Grenzen.



Der Schwerpunkt der Wohnwertverbesserungen hat sich in den vergangenen Jahren nicht verändert.

Umfassende energetische Sanierungen durch das Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems haben wir in den folgenden Objekten durchgeführt:

**Steinsburgweg 33-45 (Baujahr 1975, siehe Bild oben)**

Neben der Wärmedämmung wurde das Dach des Hauses mit 24 Wohnungen erneuert und umgestaltet. Die Fenster werden ausgetauscht. Der Laubengang erhält eine Verglasung wie auch die Balkone. Die vorhandenen Glasbausteine im Treppenhaus haben wir entfernt und neue Treppenhausfenster eingebaut. Die Leitungsstränge mit den Bädern werden saniert. Das Haus erhält einen neuen Aufzug, der auch die oberste Etage erreichen kann. Die Außenanlage wird komplett überarbeitet. Die Arbeiten ziehen sich noch bis zum Sommer des laufenden Jahres. Wir rechnen mit einem Aufwand von mehr als 1 Mio. Euro.

**Merianweg 2-4 (Baujahr 1970, siehe Bild Seite 4)**

Mit der Modernisierung des Gebäudes Merianweg 2-4 (22 Wohnungen) konnten die großen Sanierungsvorhaben in Ladenburg Süd abgeschlossen werden. Das Anwesen

**JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2009**

**AKTIVSEITE**

**ANLAGEVERMÖGEN**

**Immaterielle Vermögensgegenstände**

**Sachanlagen**

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten  
 Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten  
 Grundstücke ohne Bauten  
 Betriebs- und Geschäftsausstattung

**Finanzanlagen**

Wertpapiere des Anlagevermögens  
 Andere Finanzanlagen

**Anlagevermögen insgesamt**

**UMLAUFVERMÖGEN**

**Vorräte**

Unfertige Leistungen

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Forderungen aus Vermietung  
 Forderungen aus Betreuungstätigkeit  
 Sonstige Vermögensgegenstände

**Flüssige Mittel**

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

**RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**

Geldbeschaffungskosten

**BILANZSUMME**

**Geschäftsjahr**

**EURO EURO**

Vorjahr

EURO

		14.501,16	19.948,10
	91.072.242,09		92.116.143,37
	2.794.103,14		2.856.926,52
	375.716,35		375.716,35
	92.850,37	94.334.911,95	107.564,17
	7.905.325,83		2.005.679,26
	17.100,00	7.922.425,83	21.100,00
		102.271.838,94	97.503.077,77
		5.795.906,14	5.455.661,43
	139.601,43		96.005,65
	2.053,31		1.800,39
	562.340,59	703.995,33	260.306,87
		21.263.521,00	23.252.692,75
		1.794,26	2.927,49
		130.037.055,67	126.572.472,35

**PASSIVSEITE**

**EIGENKAPITAL**

**Geschäftsguthaben**

der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder der verbleibenden Mitglieder aus gekündigten Geschäftsanteilen

**Kapitalrücklage**

**Ergebnisrücklagen**

**Gesetzliche Rücklage**

davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 € (0,00 €)  
 davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 190.000,00 € (120.000,00 €)

**Freie Rücklage**

davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 46.099,58 € (22.374,63 €)  
 davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.100.000,00 € (450.000,00 €)

**Bilanzgewinn**

**Jahresüberschuss**

Einstellungen in gesetzliche Rücklage  
 Einstellungen in freie Rücklage

**Eigenkapital insgesamt**

**RÜCKSTELLUNGEN**

Rückstellungen für Pensionen  
 Steuerrückstellungen  
 Sonstige Rückstellungen

**VERBINDLICHKEITEN**

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten  
 Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern  
 Spareinlagen  
 Verbindlichkeiten aus Sparbriefen  
 Erhaltene Anzahlungen  
 Verbindlichkeiten aus Vermietung  
 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen  
 Sonstige Verbindlichkeiten

davon aus Steuern: 187.416,11 € (292.547,83 €)  
 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (0,00 €)

**BILANZSUMME**



wurde komplett mit einem Vollwärmeschutz ausgestattet. Daneben wurden die Balkone saniert und das Treppenhaus mit großzügigen Glasflächen umgestaltet. Der Eingangsbereich ist jetzt barrierefrei (Aufwand insgesamt 197.292 Euro). Durch die Aufstockung des Gebäudes entstanden unter dem neu geschaffenen Satteldach mit Gauben vier zusätzliche Neubauwohnungen.

**August-Bebel-Straße 1-3 (Wiederaufbaujahr 1951, siehe Titelbild)**

Die umfassende Sanierung des Anwesens mit 20 Wohnungen beinhaltet das Wärmedämmverbundsystem, die Erneuerung des Daches, die Erneuerung der Keller- und Treppenhausfenster, Installation einer Sprechanlage sowie Abriss und Neuerstellung von Balkonen (Aufwand 454.178 Euro).

**Am Sonnengarten 2 (Baujahr 1975)**

Die Nord- und Ostseite des Gebäudes mit 43 Wohnungen wurde mit einer Wärmeschutzfassade ausgestattet (Aufwand: 33.002 Euro). Die Betonfassade mit den Laubengängen wurde umfassend für bisher 142.779 Euro saniert und farblich neu gestaltet. Ein großformatiges Kunstwerk ziert nun den einen Giebel. Im Vorjahr war schon



der Eingangsbereich hochwertig umgestaltet und mit Natursteinen verkleidet worden. Diese Arbeiten wurden im letzten Jahr abgeschlossen. Sämtliche Wohnungen verfügen heute über eine moderne Videosprechanlage (Aufwand insges. 103.440 Euro).

**Am Grünen Hag 16 (Wiederaufbaujahr 1953, siehe Bild links)**

Das Anwesen mit zwei Wohnungen erhielt eine Wärmedämmung an Fassade und Dach. Eine Gaszentralheizung mit moderner Brennwerttechnik ist neu installiert. Das Treppenhaus wurde saniert (bisheriger Gesamtaufwand 134.757 Euro). Im laufenden Jahr wird noch der Sockel gedämmt und werden die Fensterklapppläden angebracht.

**Korbangel 62, 66-72 (Baujahr 1981, siehe Bild oben)**

An mehreren Giebeln und einem Teil der Straßenseite wurde zusätzliche Wärmedämmung mit einem Aufwand von insgesamt 60.615 Euro aufgebracht. Dieses Anwesen verfügt über 48 Wohnungen.

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG  
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2009 BIS 31. DEZEMBER 2009**

Geschäftsjahr		Vorjahr
EURO	EURO	EURO
582.680,94		507.167,00
14.529.598,26		14.586.598,63
<u>27.664,20</u>	<b>15.139.943,40</b>	30.237,10
	<b>131.234,88</b>	122.484,88
9.966.446,81		9.776.446,81
<u>28.294.782,06</u>	<b>38.261.228,87</b>	27.148.682,48
1.884.288,73		1.199.645,40
190.000,00		120.000,00
<u>1.100.000,00</u>	<b>594.288,73</b>	<u>450.000,00</u>
	<b>54.126.695,88</b>	52.801.262,30
4.389.782,00		4.220.411,00
—,—		1.871,35
<u>251.687,43</u>	<b>4.641.469,43</b>	296.200,50
3.860.190,41		3.569.869,35
—,—		16.041,71
58.128.516,07		56.868.814,56
262.448,56		867.117,87
6.764.452,70		6.381.987,77
101.656,70		96.667,06
1.598.232,61		828.120,35
<u>553.393,31</u>	<b>71.268.890,36</b>	<u>624.108,53</u>
<b>130.037.055,67</b>		<b>126.572.472,35</b>

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	<b>24.468.075,99</b>		24.222.358,07
c) aus Betreuungstätigkeit	<b>23.267,13</b>		23.267,13
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u><b>14.783,86</b></u>	<b>24.506.126,98</b>	17.298,32
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		<b>340.244,71</b>	46.763,56
Sonstige betriebliche Erträge		<b>124.138,83</b>	142.967,87
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u><b>16.726.315,27</b></u>	<u>16.600.140,41</u>
<b>Rohergebnis</b>		<b>8.244.195,25</b>	7.758.987,42
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	<b>1.523.002,75</b>		1.453.100,25
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u><b>698.542,03</b></u>	<b>2.221.544,78</b>	<u>786.609,31</u>
<small>davon für Altersversorgung: 432.508,97 € (538.723,55 €)</small>			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		<b>2.295.159,74</b>	2.261.459,95
Sonstige betriebliche Aufwendungen		<b>273.057,62</b>	301.805,87
Erträge aus Wertpapieren und anderen Finanzanlagen	<b>338.297,57</b>		1.782,94
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<b>646.163,46</b>		1.251.765,02
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	<u><b>52.140,00</b></u>	<b>932.321,03</b>	22.200,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u><b>1.522.796,42</b></u>	<u>2.018.200,18</u>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>2.863.957,72</b>	2.169.159,82
Steuern vom Einkommen		<b>267.981,07</b>	259.435,36
Sonstige Steuern		<u><b>711.687,92</b></u>	<u>710.079,06</u>
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.884.288,73</b>	1.199.645,40
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in gesetzliche Rücklage		<b>190.000,00</b>	120.000,00
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in freie Rücklage		<u><b>1.100.000,00</b></u>	<u>450.000,00</u>
<b>BILANZGEWINN</b>		<u><b>594.288,73</b></u>	<u>629.645,40</u>



**Weidenstraße 1-3 (Baujahr 1956)**

Die Wärmedämmarbeiten in Ladenburg West wurden 2009 an diesem Haus mit 11 Wohnungen fortgesetzt (Aufwand 35.000 Euro).

Ein weiterer Ansatz zur Einsparung von Energie ist die Erneuerung der Heizungsanlage.

Im Merianweg 2-4 in Ladenburg haben wir erstmals als Heizungsart eine Erdwärmepumpe einbauen lassen. Diese Anlage ist die größte ihrer Art im Rhein-Neckar-Kreis. Die Bewohner des Anwesens werden so unabhängig von den steigenden Gaspreisen (Investition in Höhe von 118.174 Euro).

Im Anwesen Lopodunumstraße 2 (Baujahr 1969, siehe Bild links Seite 2) in Ladenburg haben wir einen modernen Brennwertkessel eingebaut, mit dem sich hohe Wirkungsgrade durch die Nutzung der in den Abgasen enthaltenen Wärme erzielen lassen (Aufwand 40.530 Euro).



**Leitungsstränge und Bäder wurden in den folgenden Objekten komplett erneuert:**

Sachsenstraße 4, 6, 8	(Baujahr 1970)	Aufwand	675.977 €
Regenbogen 75 und 81	(Baujahr 1971)	Aufwand	146.541 €
Rheinauer Ring 43	(Baujahr 1974)	Aufwand	58.834 €

Jede frei werdende Wohnung wird individuell auf ihre Sanierungsbedürftigkeit hin überprüft. Dabei wird insbesondere auf eine möglichst barrierefreie und altengerechte Umgestaltung z.B. der Bäder geachtet. Teilweise werden in diesem Zusammenhang sogar Wände versetzt oder entfernt, um einen bedarfsgerechteren Zuschnitt der Wohnung zu erreichen. Kleine nebeneinander liegende Wohnungen werden auch zusammengelegt, um sie an heutige großzügigere Wohnmaßstäbe anzupassen. Im Berichtsjahr wurden 54 freigewordene Wohnungen (Vorjahr 33) mit einem Gesamtaufwand von 2 Mio. Euro modernisiert.

In der Holzbauerstraße 5-9 und Melchiorstraße 11 (Baujahr 1927) planen wir für das laufende Jahr das nachträgliche Anbringen von vier Aufzügen, die einen barrierefreien Zugang zur Wohnung ermöglichen sollen. Dieser Aspekt der Wohngebäudemodernisierung wird uns vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung zunehmend beschäftigen. Der durchschnittliche Mannheimer ist 42,8 Jahre alt. Der Altersdurchschnitt der bei uns wohnenden Mitglieder beträgt sogar 58,8 Jahre. Dabei denken wir nicht nur an die Senioren unter den Mitgliedern sondern auch an Familien mit Kleinkindern sowie Menschen die durch Krankheit oder Verletzung nur eingeschränkt mobil sind.

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

**Wohnungsbewirtschaftung**

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft erhöhte sich um die vier Neubauwohnungen im Merianweg 2-4. In Edingen und Niederfeld legten wir jeweils zwei Wohnungen zusammen. Insgesamt bewirtschaftete die Genossenschaft zum 31.12.2009 eine Anzahl von 4.206 Wohnungen und 29 Gewerbeeinheiten.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 72,44 qm.

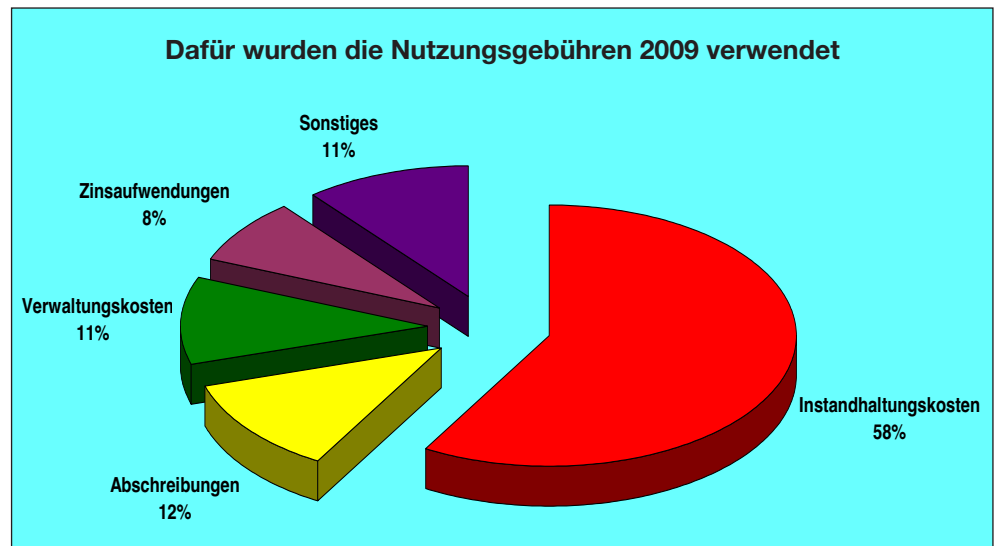
Nach der Anzahl der Zimmer ordnet sich der Wohnungsbestand der Genossenschaft wie folgt:

Wohnungsgröße	Spanne in qm	Anzahl/Wohnungen	v.H.
Einzimmerwohnungen	von 19 bis 57	323	7,68
Zweizimmerwohnungen	von 36 bis 110	1.764	41,94
Dreizimmerwohnungen	von 54 bis 127	1.381	32,83
Vierzimmerwohnungen	von 62 bis 169	535	12,72
Fünzimmerwohnungen und größer	von 82 bis 170	203	4,83
<b>gesamt</b>		<b>4.206</b>	<b>100,00</b>

Im Berichtsjahr vergab der Vorstand 275 freigewordene Wohnungen neu (Vorjahr 259). Davon wurden 91 Wohnungen von bereits vorgemerkten Mitgliedern bezogen. Bei 61 Wohnungen wechselten die Mitglieder von der bisherigen in eine bedarfsgerechtere Genossenschaftswohnung. 184 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 86 Wohnungen für insgesamt 185 Monate sowie zwei Gewerbeeinheiten für insgesamt 11 Monate leer (2008: Leerstand von 84 Wohnungen für 186 Monate). In 67 Fälle ergaben sich Verzögerungen durch Sanierungsarbeiten in den Wohnungen. Der Genossenschaft entstanden dadurch Erlösschmälerungen von 116.635 Euro (Vorjahr: 149.352 Euro).

In 3 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 111.226 Euro (Vorjahr 65.417 Euro). Aufgrund von Zahlungsausständen von Mitgliedern wurden 764 Mahnungen (Vorjahr 860) verschickt.

Die von den wohnenden Mitgliedern erzielten Erträge aus den Nutzungsgebühren flossen zu 58 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:

	2008		2009		Veränderungen
	T€		T€		T€
<b>Erträge</b>					
- Nutzungsgebühren	18.350	75,7 v.H.	18.714	76,5 v.H.	364
- Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten	5.867	24,2 v.H.	5.748	23,5 v.H.	- 119
- Sonstiges	13	0,1 v.H.	10	0,0 v.H.	- 3
	<b>24.230</b>	<b>100,0 v.H.</b>	<b>24.472</b>	<b>100,0 v.H.</b>	<b>242</b>
<b>Aufwendungen</b>					
- Betriebs- und Heizkosten	6.214	25,6 v.H.	6.052	24,7 v.H.	- 162
- Instandhaltungskosten	11.063	45,7 v.H.	10.971	44,8 v.H.	- 92
- Abschreibungen auf Wohnbauten	2.218	9,2 v.H.	2.257	9,2 v.H.	39
- Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	47	0,2 v.H.	50	0,2 v.H.	3
- Spareinlagen, Sparbriefe (anteilig)	1.334	5,5 v.H.	897	3,7 v.H.	- 437
- Sonstiges	80	0,3 v.H.	75	0,3 v.H.	- 5
	<b>20.956</b>	<b>86,5 v.H.</b>	<b>20.302</b>	<b>82,9 v.H.</b>	<b>- 654</b>
	<b>3.274</b>	<b>13,5 v.H.</b>	<b>4.170</b>	<b>17,1 v.H.</b>	<b>896</b>

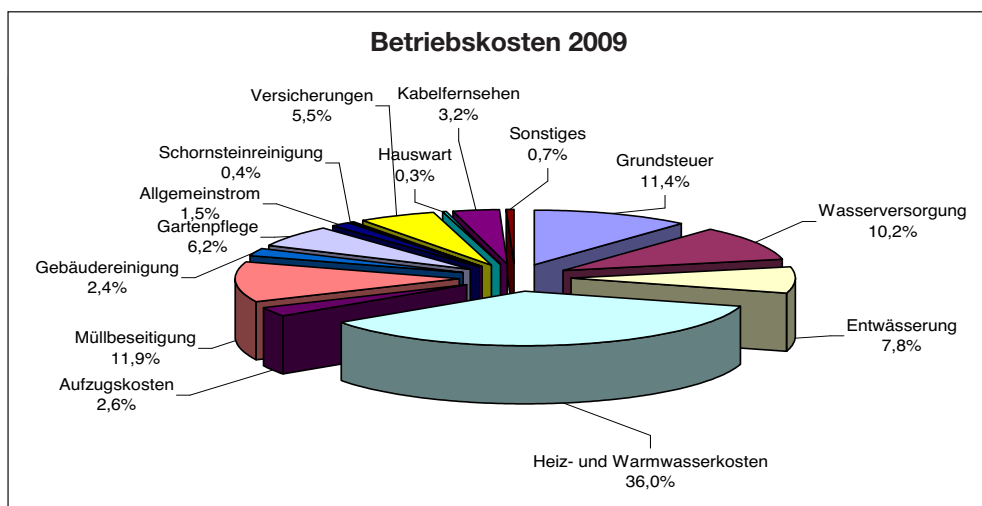
Die Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung wurden in der Genossenschaft bewusst nicht über eine, bei anderen Wohnungsunternehmen übliche, direkte Erhöhung auf die begünstigten Nutzer umgelegt. Diese Kosten wurden vielmehr im Sinne der genossenschaftlichen Solidarität von allen Mitgliedern 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 4,90 Euro pro Quadratmeter im Berichtsjahr immer noch weit unter der ortsüblichen Vergleichsmiete des Mannheimer Mietspiegels von 5,76 Euro. Die Spanne erstreckt sich je nach Wohnwert, Ausstattung, Komfort etc. wie folgt:

Grundnutzungsgebühr je qm Wohnfläche im Monat	am 31.12.2009 Wohnungen	v. H.
bis 3,60 €	568	13,50
von 3,61 € bis 5,00 €	1.738	41,32
von 5,01 € bis 6,00 €	1.554	36,95
von 6,01 € bis 7,00 €	215	5,11
von 7,01 € bis 8,65 €	131	3,12
<b>gesamt</b>	<b>4.206</b>	<b>100,00</b>

Neben der Grundnutzungsgebühr hatte die Genossenschaft auch über die Betriebskosten als Treuhänder für die Wohnungsnutzer abzurechnen. Diese betragen im Abrechnungsjahr 2009 durchschnittlich 2,03 Euro pro qm im Monat (Vorjahr 2,02 Euro). Das sind 29,3 Prozent der gesamten monatlichen Nutzungsgebühr der Mitglieder.

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



Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Heiz- und Warmwasserkosten um 3,8 Prozent. Günstiger sah die Entwicklung bei den sonstigen Betriebskosten aus. Diese sanken insgesamt um 1,6 Prozent. Dabei wirkten sich der geringere Wasserverbrauch der Mitglieder und das etwas niedrigere Müllaufkommen aus.

### 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. zusammengeschlossenen 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 fast 1,5 Mio. Euro. Die Spareinlagen nahmen unter Einrechnung der Zinsen um 1,1 Prozent zu.

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	Spareinlagen T€	Sparbriefe T€	Summe T€
Stand 01.01.2009	56.869	867	57.736
Zugänge durch			
- Einlagen einschließlich Umbuchungen	8.866	37	8.903
- Zinsgutschriften	1.439	17	1.456
	67.174	921	68.095
Rückzahlungen einschließlich Umbuchungen	- 9.045	- 659	- 9.704
<b>Stand 31.12.2009</b>	<b>58.129</b>	<b>262</b>	<b>58.391</b>

Die Anzahl der Konten nahm um 7 ab. Das durchschnittliche Sparguthaben je Konto betrug 6.572 Euro (Vorjahr 6.493 Euro).

Die Sparer hatten ihre Gelder zum 31. Dezember 2009 wie folgt angelegt:

Kontenstand (€)	Konten (Anzahl)	Anlagenbetrag (T€)
bis 2.500	5.431	3.224
bis 5.000	804	2.896
bis 10.000	1.078	7.448
bis 50.000	1.371	28.242
bis 100.000	165	10.794
über 100.000	36	5.787
	<b>8.885</b>	<b>58.391</b>

Geordnet nach den einzelnen von der Genossenschaft angebotenen Sparformen ergibt sich das folgende Bild:

Sparform	Konten	Bestand T€	v. H.
<b>Spareinlagen</b>			
<b>Kündigungsrufen von</b>			
3 Monate	3.312	2.495	4,3 v.H.
12 Monate	316	1.799	3,1 v.H.
24 Monate	63	312	0,5 v.H.
36 Monate	9	44	0,1 v.H.
48 Monate	203	756	1,3 v.H.
<b>Mehrzinssparen</b>			
bis 4.999,99 €	2.137	2.506	4,3 v.H.
von 5.000 € bis 24.999,99 €	886	9.286	15,9 v.H.
ab 25.000 € bis 49.999,99 €	216	7.356	12,7 v.H.
ab 50.000 €	144	12.325	21,1 v.H.
<b>Festzinssparen</b>			
12 Monate	630	9.780	16,7 v.H.
24 Monate	197	2.886	4,9 v.H.
36 Monate	93	1.779	3,0 v.H.
48 Monate	60	874	1,5 v.H.
60 Monate	258	4.699	8,0 v.H.
48 Monate mit Kündigungsoption	5	106	0,2 v.H.
<b>VL-Sparverträge</b>	226	315	0,5 v.H.
<b>Vorsorgesparverträge</b>	100	767	1,3 v.H.
<b>Aufbausparverträge</b>	16	44	0,1 v.H.
	<b>8.871</b>	<b>58.129</b>	<b>99,5 v.H.</b>
<b>Sparbriefe</b>			
vereinbarte Laufzeiten			
2 Jahre	2	33	0,1 v.H.
3 Jahre	1	31	0,1 v.H.
4 Jahre	2	24	0,0 v.H.
5 Jahre	9	174	0,3 v.H.
	14	262	0,5 v.H.
<b>INSGESAMT</b>	<b>8.885</b>	<b>58.391</b>	<b>100,0 v.H.</b>

### Termine bitte vormerken

- Vertreterversammlung** 24. Juni 2010 ab 18.00 Uhr  
Jüdisches Gemeindezentrum  
F 3, 4, 68159 Mannheim
- Straßenfest Bürgerverein Gartenstadt** 25. und 26. Juni 2010  
Wotanstraße / Unter den Birken
- Parkfest Friedrichsfeld** 17. und 18. Juli 2010
- Almenhoffest** 11. September 2010

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

Weitere Termine finde Sie unter [www.gartenstadt-genossenschaft.de](http://www.gartenstadt-genossenschaft.de)

### Termine für Zählerablesung (Heizkostenverteiler und Wasserzähler)

Mai 2010			
Datum	Objekt	von	bis
03.05.	Werderplatz 12	16.30	16:50
03.05.	Lachnerstraße 4, 6	16:55	17:35
03.05.	Viktoriastraße 14	17:40	18:10
04.05.	Wolframstraße 27, 29	16.00	16.45
04.05.	Wolframstraße 31, 33	16.45	17.30
04.05.	Wolframstraße 35, 37	17.30	18.15
04.05.	Wolframstraße 39, 41	18.15	19.00
04.05.	Wolframstraße 43	19.00	19.40

Die genaueren Termine entnehmen Sie bitte den jeweiligen Hausaushängen. In Häusern mit Fahrstuhl beginnt die Ablesung im oberen Stockwerk.



**Wirtschaftliche Lage**

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

	31.12.2008		31.12.2009		Veränderungen
	T€	v.H.	T€	v.H.	
Sach- u. Finanzanlagevermögen	97.503	77,0 v.H.	102.272	78,6 v.H.	4.769
Noch abzurechnende					
Betriebskosten	5.456	4,3 v.H.	5.796	4,5 v.H.	340
Forderungen	358	0,3 v.H.	704	0,5 v.H.	346
Flüssige Mittel	23.253	18,4 v.H.	21.263	16,4 v.H.	- 1.990
Rechnungsabgrenzungsposten	3	0,0 v.H.	2	0,0 v.H.	- 1
	<b>126.573</b>	<b>100,0 v.H.</b>	<b>130.037</b>	<b>100,0 v.H.</b>	<b>3.464</b>
Rückstellungen	- 4.518		- 4.642		- 124
Verbindlichkeiten gegenüber					
Kreditinstituten u.a.	- 3.586		- 3.860		- 274
Erhaltene Anzahlungen	- 6.382		- 6.764		- 382
Spareinlagen, Sparbriefe	- 57.736		- 58.391		- 655
Übrige Verbindlichkeiten	- 1.549		- 2.253		- 704
	<b>- 73.771</b>		<b>- 75.910</b>		<b>- 2.139</b>
<b>Reinvermögen</b>	<b>52.802</b>		<b>54.127</b>		<b>1.325</b>
und zwar:					
Geschäftsguthaben	15.124		15.140		16
Rücklagen	37.048		38.393		1.345
Bilanzgewinn	630		594		-36
	<b>52.802</b>	<b>41,7 v.H.</b>	<b>54.127</b>	<b>41,6 v.H.</b>	<b>1.325</b>

Trotz Werterhöhungen der Sachanlagen um 1,2 Mio. Euro in erster Linie durch die Dachaufstockung im Merianweg sank der Buchwert der Wohngebäude wegen der planmäßigen Abschreibungen von 2,2 Mio. Euro um 1,0 Mio. Euro.

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

	31.12.2008		31.12.2009	
	T€	v.H.	T€	v.H.
Eigenkapital	52.802	55,3 v.H.	54.127	57,4 v.H.
Dauerfinanzierungsmittel	3.586	3,8 v.H.	3.860	4,1 v.H.
Spareinlagen, Sparbriefe	39.068	40,9 v.H.	36.348	38,5 v.H.
	<b>95.456</b>	<b>100,0 v.H.</b>	<b>94.335</b>	<b>100,0 v.H.</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 2010 aufgestellt:

	2008	2009	Veränderungen	2010
	T€	T€		T€
Hausbewirtschaftung	3.274	4.170	896	4.742
Betreuungstätigkeit	23	23	0	25
Kapitalwirtschaft	583	308	- 275	333
	3.880	4.501	621	5.100
Gemeinkosten	- 2.463	- 2.435	- 28	- 3.000
	<b>1.417</b>	<b>2.066</b>	<b>649</b>	<b>2.100</b>
Sonstige Geschäftstätigkeit	27	65	38	- 450
Körperschaftsteuer	- 244	- 247	- 3	- 280
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.200</b>	<b>1.884</b>	<b>684</b>	<b>1.370</b>
Einstellung Rücklagen	- 570	- 1.290	720	0
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>630</b>	<b>594</b>	<b>- 36</b>	<b>1.370</b>

**Mitglieder**

Die Genossenschaft stand zum Ende des Berichtsjahrs im Eigentum von 9.975 Mitgliedern mit zusammen 97.303 Geschäftsanteilen. Das sind 70 Mitglieder weniger als im Vorjahr, obwohl der Vorstand 357 neue Mitglieder aufnahm (314 im Vorjahr). Den 150 verstorbenen Mitgliedern werden wir ein ehrendes Gedenken bewahren. Daneben endeten 208 Mitgliedschaften durch Kündigung, 38 durch Übertragung und 31 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:

Liane Altmooos, Harry Anders, Harro Kurt Arndt, Fritz Bauer, Christel Dirksen, Gerhard Eichstädter, Oskar Engert, Karl Forstner, Heinz Grabenauer, Waltraud Hefner, Lore Herth, Josef Hildebrand, Paul Hort, Margarete Lohse, Gertrude Maldinger, Karlheinz Matthes, Gerhard Nauerz, Otto Nitsche, Manfred Pfister, Heinz Schubert, Walter Stumpf, Kurt Tahedl, Karl Heinz Vögtel und Hans Wolf.



Wir wollen es an dieser Stelle 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 500 Weihnachtsgeschenke für Mitglieder ab 70 Jahre, der Osterhasen für unsere kleinen Mitglieder und der Seniorennachmittage in Friedrichsfeld und auf dem Almenhof zur Verfügung.

Hilfe zur Selbsthilfe bietet auch 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 147 Vereinsmitglieder. Der Verein wird durch die von ihm verwaltete Walter-Pahl-Stiftung finanziell begleitet. Der Namensgeber, unser Ehrenvorsitzende Walter Pahl, war selbst Gründungsmitglied des Selbsthilfe Gartenstadt e.V. und Stifter. 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**

Die Verwaltung der Genossenschaft bestand im Berichtsjahr aus 33 Mitarbeitern. Davon waren 22 Mitarbeiter in Vollzeit und 11 Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt.

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

**Vertreterversammlung**

Die ordentliche Vertreterversammlung am 25. Juni 2009 genehmigte den Jahresabschluss 2008, den Vorschlag zur Gewinnverwendung und beschloss eine Gewinnausschüttung von 4 Prozent für die Mitglieder. In den Aufsichtsrat wurde das Mitglied Franziska Cußnick neu gewählt. Das ausscheidende Aufsichtsratsmitglied Walter Baudisch wurde mit dem goldenen Ehrenring der Genossenschaft geehrt. Die anderen turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausgeschiedenen Mitglieder wurden wiedergewählt. Wir danken dem Aufsichtsrat für die verantwortungsvolle Wahrnehmung seiner Aufgaben.

Mannheim, den 03. Februar 2010

Der Vorstand  
Wolfgang Pahl

Wulf Maesch

Werner Schäfer