



Zeitung für Mitglieder

Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG

4/2013

EIN GEWINN FÜR ALLE

Die Genossenschaften

BLUMENBESTELLUNGEN

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

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

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

Sorten	Preis / Stück
Geranien stehend	1,90 €
Geranien hängend, Fuchsien, Bacoba, Blaue Fächerblume, Gelbe Hängepflanze, Margeriten groß, Feuer von Granada, Hängepetunien, Sonnenblüher	1,90 €
Fleißiges Lieschen	1,10 €
Verbenen	0,90 €
Silberblatt	0,90 €
Topfnelken	1,30 €
Weihrauch	1,60 €

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

Bitte geben Sie Ihre Bestellung bis Ende April 2013 unter der Telefonnummer 815129 auf.

Die bestellten Blumen sind dann am 11. Mai 2013 zwischen 10⁰⁰ Uhr und 14⁰⁰ Uhr in der Almenstraße 62 bei Familie Frey/Unger abzuholen. Bei größeren Sammelbestellungen erfolgt die Auslieferung vor Ort.

Sylter Weg 14 - 22 nach Wärmedämmung. Anbau von Vordächern und Balkonen erfolgt im Frühjahr 2013.



GESCHÄFTSBERICHT DES VORSTANDS FÜR DAS JAHR 2012

Allgemeine Rahmenbedingungen

Am 26. August 1910 wurde die Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG gegründet, um der damaligen Wohnungsnot entgegenzutreten. Menschenwürdigen Wohnraum gab es für die Bevölkerung kaum. Nun führen Politiker aller Couleur das Wort „Wohnungsnot“ wieder im Munde und überschlagen sich mit Aktionsplänen. Was ist geschehen? Der Wohnungsbau ist wieder zur Konjunkturstütze geworden. Das Statistische Bundesamt verzeichnet für das Berichtsjahr 1,5 Prozent mehr Investitionen in diesem Bereich als 2011. Ursache, die Europäische Zentralbank hält die Zinsen wegen der andauernden Staatsschuldenkrise auf künstlich niedrigstem Niveau mit der Folge, dass Kapitalanleger und Verbraucher im Kauf von Wohnimmobilien eine sichere Anlage suchen. Das treibt die Immobilienpreise. Die Bundesländer haben längst den sozialen Wohnungsbau zurückgefahren, lassen aber den Umfang der Bauvorschriften durch eine Flut von Novellierungen ständig anwachsen und erhöhen gleichzeitig die Grunderwerbsteuer, so wie Baden-Württemberg von 3,5 Prozent auf nunmehr 5 Prozent. Daneben werden die energiepolitischen Stellschrauben immer weiter angezogen. Die dadurch entstehenden Sanierungskosten darf der Vermieter pro Jahr um 11 Prozent auf die Wohnmiete aufschlagen. Die Entlastung bei der Heizkostenabrechnung fällt dagegen vergleichsweise klein aus. Die Genossenschaft wählt schon heute nicht diesen Weg. Sie ist in der wirtschaftlich guten Verfassung, keine direkten Erhöhungen der Nutzungsgebühren wegen energetischer Modernisierungsmaßnahmen durchführen zu müssen, befindet sich damit aber bundesweit gesehen in einer Ausnahmesituation.

Die Politik hantiert nun an der offenen Wunde mit Mieterhöhungsdeckelungen. Dort, wo wirklich Wohnknappheit herrscht, werden Investoren dadurch nur abgeschreckt und das Problem noch verschärft. In Mannheim ist objektiv kein Mangel an bezahlbarem Wohnraum zu erkennen. Das Angebot kann allerdings von Stadtteil zu Stadtteil stark differieren. Das Mietpreinsniveau ist im Berichtsjahr lediglich um 2,4 Prozent gestiegen. Die gewaltigen freiwerdenden Militärflächen mit vielen tausend Wohnungen wirken zusätzlich preisdämpfend. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) sieht in der Vermarktung dieser riesigen Konversionswelle keine großen Schwierigkeiten. Eine verbilligte Abgabe von Liegenschaften an die Kommune kommt aus ihrer Sicht aber nicht in Frage. Dafür müsste der Gesetzgeber die haushaltsrechtlichen Bestimmungen verändern. Der regionale Wohnungsmarkt bleibt mithin deutlich entspannt.

Irrationalitäten betreffen nicht nur die in den Wohnnebenkosten enthaltenen Heizkosten, sondern auch die

Wasserrechnung. Seit 1988 erhebt das Land Baden-Württemberg den sogenannten Wasserpfennig. Diese Abgabe soll den Wasserverbrauch senken. Dabei ist der Wasserverbrauch längst so stark gesunken, dass das steigende Grundwasser einst trockene Keller durchfeuchtet, aber das Abwasser nicht reicht, die Fäkalien ins nächste Klärbecken zu schwemmen. Dafür werden tausende Liter Wasser aus dem Trinkwasser in die Abwasserkanäle gepumpt. Mancher Bewohner verzichtet auf die Benutzung seiner Badewanne, sodass sich in dem deswegen gegebenen Stagnationswasser Legionellen bilden, die nun durch die Änderung der Trinkwasserverordnung mit hohem zusätzlichem Kostenaufwand für den Bewohner nachgewiesen werden können. Wie schon mit dem Verbot von Glühlampen will auch die EU-Kommission nicht beiseite stehen. Sie möchte neue Vorschriften, nach denen Brausen und Duschköpfe das Wasser noch feiner versprühen, damit künftig noch weniger Wasser genutzt wird. Das grün-rote Kabinett in Stuttgart möchte das Wassergesetz ändern und nicht etwa auf die Einnahmen aus dem „Wasserpfennig“ verzichten, sondern dieses Geld für den Hochwasserschutz in Baden-Württemberg verwenden. Die Abgabe ist dann eine grün getarnte Einnahmequelle des allgemeinen Landeshaushalts auf Kosten der Wohnungsnutzer.

Die Stadt Mannheim tut ebenfalls etwas, um die Baukosten hoch zu halten. Sie möchte ihre Sondernutzungsgebühr, die für alle aufgestellten Baugerüste anfällt, um 15 Prozent erhöhen.

Im Zuge der Energiewende rechnen die Verbraucherzentralen mit einem Strompreisanstieg von 50 Prozent und mehr in den kommenden 10 Jahren. Kostentreiber seien die Erhöhung der Ökostromumlage nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz und der Netzausbau.

Seit Oktober des Berichtsjahres stiegen auch die Wohnnebenkosten für Gas und Fernwärme. Die mehrheitlich der Stadt Mannheim gehörende MVV Energie erhöhte den Gaspreis um 8,2 Prozent. Die Preise für Fernwärme stiegen um fast 10 Prozent.

Entgegen anderweitiger Bekundungen aus der Politik stiegen im Berichtsjahr wieder die Bürokratiekosten durch staatliche Melde- und Berichtspflichten. Das zeigen Berechnungen des mit der Messung und Kontrolle der Kosten beauftragten Nationalen Normenkontrollrates. Die Genossenschaft ist als Kreditinstitut insbesondere von der stärkeren Regulierung des Bankensektors betroffen. Der Staat hat dabei nicht nur die Sicherheit des Finanzsystems im Auge sondern auch ein großes Interesse, die Geldanlagen der großen Kapitalsammelstellen in niedrigst verzinste deutsche Staatsanleihen zu treiben. Bei einer ca. 2 Prozent darüberliegenden Inflationsrate gibt es für den Finanzminister keine bessere

Impressum

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

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

e-mail info@gartenstadt-genossenschaft.de

Telefon 06 21 / 1 80 05-0

Telefax 06 21 / 1 80 05-48

Vi.S.d.P. Wolfgang Pahl

Entschuldungsmaßnahme. Es muss davon ausgegangen werden, dass deshalb die historisch niedrigen Anlagezinsen weiter künstlich erhalten bleiben. Die Spareinlagen und andere Geldanlagen werden so langfristig entwertet.

Wohnungen sind nicht nur Sozialgut sondern anders als bei Wohnungsgenossenschaften auch Handelsware, mit der Geld verdient werden soll. So waren auch im Berichtsjahr große Wohnungstransaktionen zu beobachten. Die 21.500 Wohnungen der Landesbank Baden-Württemberg, davon 1.141 in Mannheim gelegen, wurden erwartungsgemäß an die Augsburger Patrizia Immobilien AG verkauft. Auch die Bundesregierung nutzte die große Nachfrage nach Sachwerten und veräußerte 11.000 Wohnungen ihrer Immobiliengesellschaft TLG Wohnen GmbH an die Hamburger TAG Immobilien AG. Diese hatte bereits die DKB Immobilien, die ehemalige Tochtergesellschaft der Bayerischen Landesbank, mit über 25.000 Wohnungen übernommen. Die Deutsche Wohnen erwarb fast 24.000 Wohnungen der Tochtergesellschaft Baubecon der britischen Bank Barclays. Der Kauf wird über eine Kapitalerhöhung finanziert. Auch der Finanzinvestor Cerberus übernahm 22.000 Wohnungen der insolventen Gesellschaft Seymill Deutsche Immobilien. Insgesamt wechselten Wohnimmobilien im Gesamtwert von rund 11 Milliarden Euro den Besitzer. Deutschlands größte Wohnungsgesellschaften, wie die Deutsche Annington und die LEG Immobilien GmbH, zieht es 2013 an die Börse.

Die stabile Wirtschaft zog mehr Zuwanderer nach Deutschland. Das waren in erster Linie Arbeitsmigranten aus Osteuropa aber auch Einwanderer aus den südeuropäischen Krisenstaaten. Dennoch sehen wir in diesem kurzfristigen Zuwachs der Bevölkerung keine Umkehr des langfristigen Trends zum Bevölkerungsrückgang. Das Geburtendefizit nahm gegenüber dem Vorjahr weiter zu. In Deutschland sterben deutlich mehr Menschen, als neu geboren werden. Die Lücke nimmt von Jahr zu Jahr zu. Das belegt eine aktuelle Studie des Wirtschaftswissenschaftlers Prof. Dr. Eckart Bomsdorf von der Universität zu Köln. Während es aktuell noch mehr als 82 Millionen Einwohner gibt, werden es in gut 50 Jahren nur noch 61 Millionen sein. Das gelte nur unter der Voraussetzung, dass etwa gleich viele Menschen aus- wie einwandern. Diese Veränderung der Altersstruktur sei nahezu unvermeidbar. 2060 werde die Hälfte der in Deutschland Lebenden älter sein als 51 Jahre. In unserer Genossenschaft beträgt schon heute das Durchschnittsalter 55 Jahre.

Bautätigkeit

Ihre Bautätigkeit richtet die Genossenschaft anhand langfristiger Zielsetzungen aus. Wir kennen den technischen Zustand unseres Wohnungsbestands und passen diesen stetig an die wachsenden Bedürfnisse unserer Mitglieder an. Oberste Priorität hat die Instandhaltung und Modernisierung aller Genossenschaftsanwesen unabhängig vom Baualter. Selbst bei technischem Vollverschleiß denkmalgeschützter Häuser bemühen wir uns, keine Objekte dem Abriss preiszugeben, um an deren Stelle einen Neubau zu errichten. Vielmehr weisen unsere Modernisierungsprojekte teilweise Neubaucharakter auf, indem Dachgeschosse ausgebaut werden, Balkone neu entstehen, Aufzüge angebaut, Wohnungen zusammengelegt bzw. getrennt oder in sonstiger Weise im Grundriss verändert werden. Zwar ist auch das Wohnen über die Jahrzehnte bestimmten Moden unterworfen, dennoch sehen wir Kernkriterien, die mindestens ein Menschenleben Bestand haben werden. Generell nimmt die Wohnflächennachfrage zu. Das Bad und der Balkon bekommen einen höheren Stellenwert. Barrierefreiheit wird nicht nur von Senioren gewünscht, sondern auch von Familien mit Kleinkindern oder Menschen, die durch Krankheit oder Verletzung nur eingeschränkt mobil sind. Die Wohnanlagen sollen möglichst kleinteilig sein. Zur Abrundung begrüßen die Mitglieder auch Wohnumfeldmaßnahmen, wie die Neugestaltung der Grünflächen und die zusätzliche Errichtung von Fahrradabstellboxen.

So ist jedes von der Genossenschaft sanierte denkmalgeschützte Einfamilienhaus ein individuelles Einzelstück, in dem auch nach fast 100 Jahren mit Liebe zum Detail unsere Mitglieder gerne wohnen. Natürlich müssen auch dort Veränderungen möglich sein, um den heutigen Wohnbedingungen und neuen Bau- und Brandschutzvorschriften Rechnung zu tragen.

Teilweise lassen wir auch Wohnungen und Häuser bewusst längere Zeit leer stehen, um die erforderlichen Anpassungen nach Freiwerden des Nachbarhauses oder der Nachbarwohnung in der Zukunft vornehmen zu können.

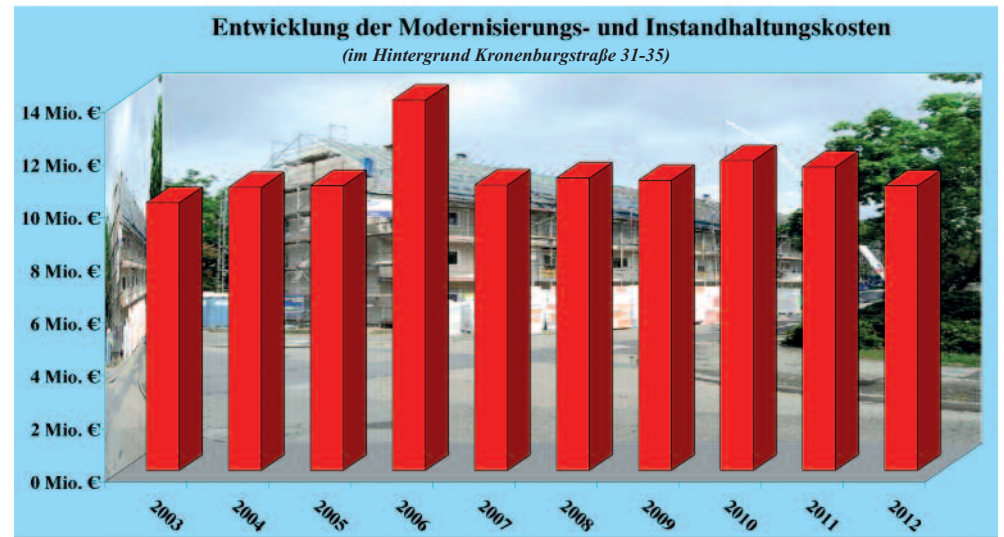
Die Investitionen mit Neubaucharakter betragen im Berichtsjahr 1,6 Mio. Euro. Diese aufwendigen Bauvorhaben dauern aufgrund der geschilderten Maßnahmen meist mehrere Jahre, bis sie abgeschlossen sind.

Die Sanierungsarbeiten der Doppelhaushälfte Langer Schlag 9 aus dem Baujahr 1920 mit einem Gesamtkostenvolumen von 426 Tausend Euro und des Dreifamilienhauses Alte Frankfurter Str. 58 aus dem Baujahr 1922 mit Kosten von 697 Tausend Euro konnten im Berichtsjahr beendet werden. Für das Vierparteienhaus Kolmarer Str. 60 aus dem Baujahr 1924 sind Kosten in Höhe von 927 Tausend Euro entstanden. Im laufenden Jahr werden noch das Treppenhaus saniert sowie kleinere Restarbeiten ausgeführt.

Im Bau befinden sich die Anwesen Freyaplatz 7-11, 17 und Kolmarer Straße 54. Wir gehen von einer Fertigstellung im laufenden Jahr aus.

Im Berichtsjahr betragen alle in den Aufwand gebuchten Wohnwertverbesserungen der Genossenschaft insgesamt 10,8 Mio. Euro (Vorjahr 11,5 Mio. Euro). Nimmt man die Wohn- und Gewerbefläche von 308.714 qm als Vergleichsgrundlage, so entspricht das einem durchschnittlichen Quadratmeteraufwand von 34,88 Euro (2007: 35,14 Euro; 2008: 35,97 Euro; 2009: 35,57 Euro; 2010: 37,96; 2011: 37,19 Euro). Im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen sind diese Investitionen ungewöhnlich hoch. Zudem investieren wir seit vielen Jahren auf diesem Niveau. Das unterstreicht unser Motto: Das gute Wohnen der Mitglieder steht im Mittelpunkt unseres Handelns, nicht eine Renditeerwartung.

Die Schwerpunkte unserer großen Modernisierungsprojekte liegen weiterhin in der energetischen Ertüchtigung durch Wärmedämmung und Heizungserneuerung sowie der Bad- und Leitungssanierung.



Die Kronenburgstraße 31-35 aus dem Baujahr 1972 mit 18 Wohnungen erhielt durch die Dach- und Fenstererneuerung, die Wärmedämmung und die aufwendige Balkonsanierung mit Verglasung ein modernes äußeres Antlitz. Auch innerhalb des Gebäudes wurden die Treppenhäuser sowie sämtliche Bäder und Leitungsnetze (teilweise schon in den Vorjahren) saniert. Das Haus ist nun an das Fernwärmenetz angeschlossen. Im laufenden Jahr werden die Arbeiten mit den Außenanlagen abgeschlossen. Der Aufwand für das Berichtsjahr betrug 796 Tausend Euro.

Die umfassende Aufwertung der Häuser in der August-Bebel-Straße wurde mit dem Gebäude August-Bebel-Straße 7-9 mit 12 Wohnungen fortgesetzt. An der Fassade wurde ein Wärmedämmverbundsystem angebracht. Das nun gedämmte 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. Obwohl dieses Anwesen nach kompletter Zerstörung im zweiten Weltkrieg erst 1951 in zum ursprünglichen Haus veränderter Form errichtet wurde, mussten Abstimmungen mit dem Denkmalamt gesucht werden. Der Gesamtaufwand für diese Maßnahmen betrug 551 Tausend Euro. Im laufenden Jahr sollen noch die Treppenhäuser saniert werden.

Das Gebäude Sylter Weg 14-22 aus dem Baujahr 1955 mit 39 Wohnungen erhielt ebenfalls eine neue wärmedämmte Außenhülle mit neuem gedämmtem Dach und neuen Fenstern. Auch die Vordächer werden noch neu gestaltet. Da diese Wohnungen bisher über keine Balkone verfügten, werden im laufenden Jahr vergleichbar zu Sylter Weg 2-4 neue attraktive Balkone angebracht. Die Baukosten betragen im Berichtsjahr 642 Tausend Euro. In 2013 werden noch weitere Ausgaben von 395 Tausend Euro erwartet.

Das Anwesen Am Kuhbuckel 37-41 aus dem Baujahr 1966 mit 12 Wohnungen strahlt jetzt in einem neuen wärmedämmten Fassadenkleid und besitzt ein neues gedämmtes Dach. Dafür sind bisher 164 Tausend Euro angefallen. Im laufenden Jahr erneuern wir dort die Balkongeländer und -böden, die Vordächer und Außenanlagen.

Jeder Wohnungswechsel wird dafür genutzt, die Wohnung auf den Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf hin zu untersuchen. Die Sanierung einzelner Wohnungen nimmt einen erheblichen Anteil an den Gesamtanierungsvorhaben ein. Im Berichtsjahr waren 85 Wohnungen betroffen, die mit einem Aufwand von 2,9 Mio. Euro (Vorjahr 3,3 Mio. Euro) den Wünschen der potentiellen Interessenten nach unseren Gesichtspunkten angepasst wurden.

Die Umstellung der Verbrauchsmessung für Heizung sowie Kalt- und Warmwasser auf moderne Funktechnologie haben wir fortgesetzt. Ziel dieser Maßnahmen ist es, dass wir zukünftig in die Lage versetzt werden, die Heizkosten- und Warmwasserabrechnung unabhängig von zwischengeschalteten Dienstleistern selbst zu erstellen. Die Bewohner müssen dann auch keine Ablesetermine mehr vereinbaren. Im Berichtsjahr waren 820 Wohnungen (Vorjahr 569) betroffen. Der Aufwand betrug 533 Tausend Euro (Vorjahr 264 Tausend).

Neue Bäder im Rahmen von Strangsanierungen erhielten die Objekte: Rheinauer Ring 23 (4 Bäder), 43 (4 Bäder und 4 separate WC), Regenbogen 43 (2 Bäder) und Weidenstraße 11 (2 Bäder). Der Aufwand betrug zusammen 225 Tausend Euro.

Insgesamt förderte die Genossenschaft ihre Mitglieder mit Bauinvestitionen in Höhe von 12,4 Mio. Euro.

Für die Bewohner und Nachbarn bedeuten diese Investitionen zunächst in der Regel Schmutz und Lärm, bevor sie die Vorteile genießen können. Wir danken deshalb allen betroffenen Mitgliedern für ihr Verständnis und die Unterstützung, die wir anlässlich solcher Maßnahmen immer wieder erfahren dürfen.

Zusätzlicher Neubaubedarf besteht bei stagnierender und rückläufiger Bevölkerungsentwicklung nur in eingeschränktem Maß. Die Genossenschaft besitzt in Seckenheim-Südwest noch ein unbebautes Grundstück mit 3.699 qm.

Wohnungsbewirtschaftung

Die Gartenstadt-Genossenschaft bewirtschaftete im Geschäftsjahr 4.202 Wohnungen und 29 Gewerbeeinheiten in 478 Mehrfamilienhäusern und 630 Einfamilienhäusern. Die Wohnungsanzahl reduzierte sich um eine Einheit, indem zwei Wohnungen miteinander verbunden wurden. Ansonsten ergaben sich Veränderungen, weil eine mittlere Einzimmerwohnung zur Vergrößerung der beiden außen liegenden Wohnungen aufgeteilt wurde. Ein kleiner Teil der Wohnung wurde als Flur freigehalten, damit auf längere Sicht nachträglich ein Aufzug an dieser Stelle an das Haus angebracht werden kann. Wo diese Möglichkeit aktuell noch nicht vollständig umge-

setzt werden konnte, werden Wohnungen oder einzelne Räume für diese Zwecke freigehalten und nicht mehr zur Nutzung an Mitglieder überlassen. Das bedeutet, dass die aktuelle Leerstandsquote von 0,92 Prozent tendenziell noch ansteigen wird. Im Rahmen von Wohnungsanierungen haben wir auch die Anzahl der Zimmer reduziert, um großzügigere Grundrisse zu erhalten.

10,5 Prozent unserer Mehrfamilienhäuser verfügen bereits über einen Aufzug. Diese Wohnungen sind prädestiniert für Senioren, eingeschränkt mobile Menschen aber natürlich auch für Familien mit Kleinkindern.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 72,68 qm.

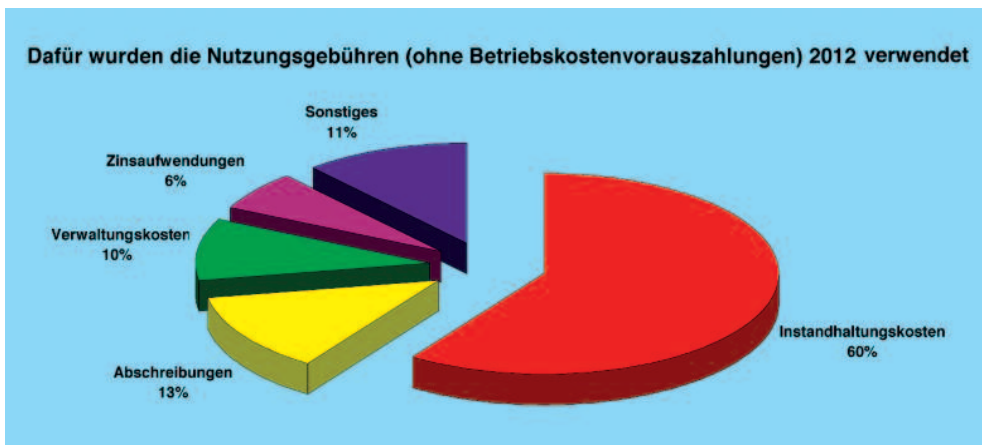
Nach der Anzahl der Zimmer ordnet sich der Wohnungsbestand der Genossenschaft wie folgt:

Wohnungsgröße	Spanne in qm	Anzahl/Wohnungen	v. H.
Einzimmerwohnungen	von 19 bis 58	320	7,62
Zweizimmerwohnungen	von 36 bis 110	1.770	42,12
Dreizimmerwohnungen	von 54 bis 127	1.377	32,77
Vierzimmerwohnungen	von 67 bis 169	532	12,66
Fünfstimmwohnungen und größer	von 82 bis 170	203	4,83
gesamt		4.202	100,00

Im Berichtsjahr vergab der Vorstand 204 freigewordene Wohnungen neu (Vorjahr 255). Bei 37 Wohnungen wechselten die Mitglieder von der bisherigen in eine bedarfsgerechtere Genossenschaftswohnung. Über das gesamte Jahr betrachtet, standen aber auch 112 Wohnungen sowie zwei Gewerbeeinheiten leer (2011: Leerstand von 94 Wohnungen sowie zwei Gewerbeeinheiten). Ganz überwiegend ergaben sich Verzögerungen durch Modernisierungsarbeiten in den Wohnungen bzw. Gewerbeobjekten. Der Genossenschaft entstanden dadurch Erlösschmälerungen von 146.195 Euro (Vorjahr: 103.653 Euro).

In zwei 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 45.291 Euro (Vorjahr 65.096 Euro). Aufgrund von Zahlungsausständen von Mitgliedern wurden 519 Mahnungen (Vorjahr 561) verschickt.

Die von den wohnenden Mitgliedern erzielten Erträge aus den Nutzungsgebühren fließen zu 60 Prozent zurück in die Wohnungen, um diese instand zu halten und zu modernisieren. Wir haben das in der nachfolgenden Grafik veranschaulicht:



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

	2012		2011		Veränderungen
	TE	v.H.	TE	v.H.	
Erträge					
- Nutzungsgebühren	19.531	78,0	19.295	75,8	236
- Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten	5.457	21,8	6.075	23,9	-618
- Andere aktivierte Eigenleistungen	47	0,2	90	0,3	-43
- Sonstiges	6	0,0	10	0,0	-4
	25.041	100,0	25.470	100,0	-429
Aufwendungen					
- Betriebs- und Heizkosten	5.812	23,2	6.463	25,4	-651
- Instandhaltungskosten	11.608	46,4	11.483	45,1	125
- Abschreibungen auf Wohnbauten	2.519	10,1	2.451	9,6	68
- Abschreibungen auf Mietforderungen	16	0,1	6	0,0	10
- Löhne für Hausmeister	27	0,1	26	0,1	1
- Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	27	0,1	30	0,1	-3
- Spareinlagen, Sparbriefe (anteilig)	636	2,5	787	3,1	-151
- Sonstiges	73	0,3	77	0,3	-4
	20.718	82,8	21.323	83,7	-605
	4.323	17,2	4.147	16,3	176

In den Instandhaltungskosten wurden erstmals Rückstellungen für im Berichtsjahr unterlassene aber beauftragte Bauinstandhaltungen in Höhe von 840.000 Euro berücksichtigt.

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. Dem entspricht, dass die Wohnungsnutzer in der Modernisierungszeit keine Minderungen vornehmen.

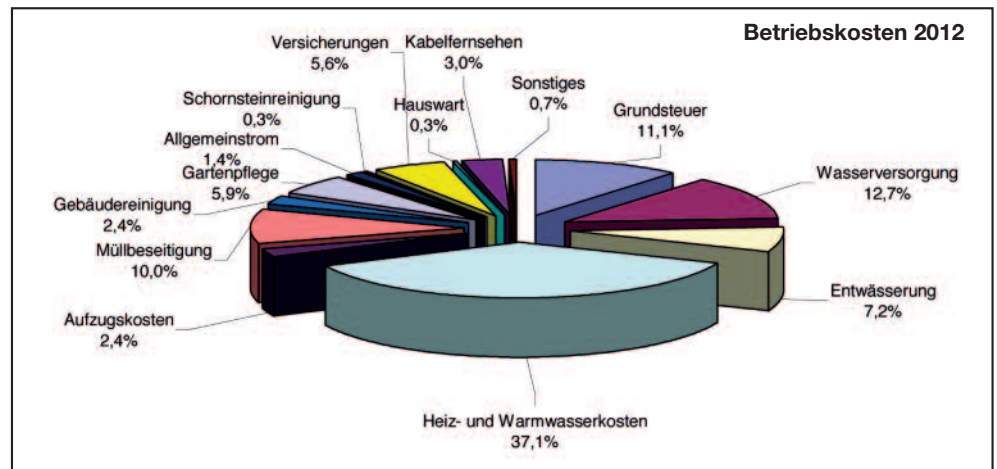
Trotz des sehr hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwands blieb deshalb die durchschnittliche Nutzungsgebühr von 5,06 Euro pro Quadratmeter im Berichtsjahr (Vorjahr 5,01 Euro) immer noch weit unter der ortsüblichen Vergleichsmiete des Mannheimer Mietpiegels von 6,26 Euro. Dieser wurde im Berichtsjahr neu erstellt.

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

Grundnutzungsgebühr je qm Wohnfläche im Monat	am 31.12.2012 Wohnungen	v. H.
bis 3,60 €	466	11,09
von 3,61 € bis 5,00 €	1.252	29,80
von 5,01 € bis 6,00 €	2.018	48,02
von 6,01 € bis 7,00 €	316	7,52
von 7,01 € bis 10,00 €	150	3,57
gesamt	4.202	100,00

Neben der Grundnutzungsgebühr hatte die Genossenschaft auch über die Betriebskosten als Treuhänder für die Wohnungsnutzer abzurechnen. Diese betragen im Abrechnungsjahr 2012 durchschnittlich 2,32 Euro pro qm im Monat (Vorjahr 2,29 Euro). Das sind 31,4 Prozent der gesamten monatlichen Nutzungsgebühr der Mitglieder.

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



Spareinrichtung

In Zeiten der andauernden Finanzkrise und genereller Niedrigzinsen bieten die Sparangebote unserer Spareinrichtung eine in Relation gesehen gute Rendite bei höchst möglicher Sicherheit.

Die Spareinrichtung dient den Mitgliedern zur eigenen Förderung und zur Förderung der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit der Genossenschaft. Die Spargelder versetzen die Genossenschaft in die gute Lage, weitgehend unabhängig von Krediten und den damit verbundenen Kosten des Kapitalmarktes die großen Modernisierungen stemmen zu können. Durch die erheblichen Investitionen bleibt der Wohnungsbestand der Genossenschaft werthaltig und sorgt so wiederum für die Sicherheit der Spargelder. Der Immobilienbestand der Genossenschaft sichert die Gelder der Sparer um ein Vielfaches ab.

Wir unterliegen zudem der Bankenaufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen. Die im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. zusammengeschlossenen 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 2012 förderte die Genossenschaft ihre Mitglieder mit Zinsgutschriften in Höhe von 793 Tausend Euro. Das Volumen der Spareinlagen nahm unter Einrechnung der Zinsen um 2,2 Prozent ab.

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	Sparinlagen TE	Sparbriefe TE	Summe TE
Stand 01.01.2012	56.183	58	56.241
Zugänge durch			
- Einlagen einschließlich Umbuchungen	6.607	0	6.607
- Zinsgutschriften	793	2	795
	63.583	60	63.643
Rückzahlungen einschließlich Umbuchungen	-8.625	-21	-8.646
Stand 31.12.2012	54.958	39	54.997

Die Sparer hatten ihre Gelder zum 31. Dezember 2012 wie folgt angelegt:

Kontenstand (€)	Konten (Anzahl)	Anlagenbetrag (T€)
bis 2.500	5.407	3.168
bis 5.000	702	2.498
bis 10.000	948	6.549
bis 50.000	1.165	23.799
bis 100.000	185	12.076
über 100.000	48	6.906
	8.455	54.996

Wirtschaftliche Lage

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

	31.12.2012		31.12.2011		Veränderungen T€
	T€	v.H.	T€	v.H.	
Sach- u. Finanzanlagevermögen	105.189	82,5	107.345	83,9	-2.156
Noch abzurechnende Betriebskosten	5.611	4,4	5.985	4,7	-374
Forderungen	434	0,3	660	0,5	-226
Flüssige Mittel	16.238	12,8	13.937	10,9	2.301
	127.472	100,0	127.927	100,0	455
Rückstellungen	7.229		6.384		845
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4		2.649		-2.645
Erhaltene Anzahlungen	6.847		6.236		611
Spareinlagen, Sparbriefe	54.996		56.241		-1.245
Übrige Verbindlichkeiten	1.603		1.504		99
	70.679		73.014		-2.335
Reinvermögen	56.793		54.913		1.880
und zwar:					
Geschäftsguthaben	14.801		14.908		-107
Rücklagen	41.395		39.403		1.992
Bilanzgewinn	597		602		-5
	56.793	44,6	54.913	42,9	1.880

Trotz der planmäßigen Abschreibungen auf die Sachanlagen in Höhe von 2,46 Mio. Euro sank der Buchwert der Wohngebäude lediglich um 871 Tausend Euro. Der Wertausgleich erfolgte durch aktivierte Investitionen in den Gebäudebestand in Höhe von 1,58 Mio. Euro.

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

	31.12.2012		31.12.2011	
	T€	v.H.	T€	v.H.
Eigenkapital	56.793	59,8	54.913	58,3
Dauerfinanzierungsmittel	4	0,0	2.649	2,8
Spareinlagen, Sparbriefe	38.168	40,2	36.559	38,9
	94.965	100,0	94.121	100,0

Nachdem die Genossenschaft ihre Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten vorzeitig getilgt hat, bestehen keine nennenswerten Darlehen mehr.

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 2012 aufgestellt:

	2012	2011	Veränderungen	2013
	T€	T€	T€	Planzahlen T€
Betriebsbereiche				
Hausbewirtschaftung	4.323	4.147	176	3.900
Betreuungstätigkeit	20	17	3	20
Kapitalwirtschaft	502	251	251	440
	4.845	4.415	430	4.360
Verwaltungskosten	-1.903	-2.152	249	-2.270
	2.942	2.263	679	2.090
Sonstige Geschäftstätigkeit	-126	-716	590	-195
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-259	-265	6	-280
Jahresüberschuss	2.557	1.282	1.275	1.615
Einstellung Rücklagen	-1.960	-680	-1.280	0
Bilanzgewinn	597	602	-5	1.615

Mitglieder

Die Genossenschaft stand zum Ende des Berichtsjahrs im Eigentum von 9.657 Mitgliedern mit zusammen 95.796 Geschäftsanteilen. Das sind 95 Mitglieder weniger als im Vorjahr, obwohl der Vorstand 236 neue Mitglieder aufnahm (250 im Vorjahr).

173 Mitgliedschaften endeten durch Kündigung, 16 durch Übertragung und 20 durch Ausschluss.

Den 122 verstorbenen Mitgliedern werden wir ein ehrendes Gedenken bewahren.

Neue Mitglieder werden grundsätzlich nur aufgenommen, wenn ihnen eine konkrete Wohnung zugesagt wurde oder sie sich noch im Kindesalter befinden. Die Zeichnung zusätzlicher Anteile richtet sich allein nach den Festlegungen für die Überlassung einer Wohnung. Damit soll in der aktuellen Niedrigzinsphase Spekulationen mit Genossenschaftsanteilen vorgebeugt werden.

Wir freuen uns, dass wir viele Mitglieder haben, die mit der Genossenschaft 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: Albold, Hartmuth; Best, Liselotte; Bielmeier, Peter; Bohner, Horst; Bugert, Dieter; Büscher, Hedwig; Eckstein, Hans; Engelhardt, Liselotte; Fath, Heidi; Forberger, Otto; Freund, Liane; Gorka, Reinhard; Gorke-Hafner, Christa; Hafner, Peter; Heid, Dieter; Heinz, Erika; Helwerth, Heinz; Herrmann, Gerd; Herzog, Fritz; Hotz, Werner; Hüttler, Manfred; Jackwerth, Marianne; Klein, Walter; Klepacz, Heinz; Klingenstein, Heinz; Kohlbecker, Bernhard; Korbus, Rosemarie; Krämer, Günther; Kreß, Walter; Kubillus, Christian; Kuchelmeister, Werner; Lang, Elisabeth; Leutwein, Rudolf; Lillie, Karl Heinz; Lüger, Ursula; Maier, Dieter; Medici, Kurt; Mietzfeld, Erwin; Mosbacher, Walter; Müßig, Karl; Naber, Luise; Orth, Anneliese; Otto, Ursula; Radmer, Egon; Renner, Wolfgang; Röske, Hannelore; Roussel, Albert; Sauer, Hermann; Schächner, Hans-Jürgen; Schatz, Rolf; Schmitt, Erwin; Schnitzler, Martha; Schnorr, Margarete; Schober, Irmgard; Schramm, Susanna; Sigmund, Wilhelm; Szalay, Anna Margarete; Wormer, Traude-Rose; Zeeb, Willi und Zischeck, Gertrud

Wir wollen es an dieser Stelle wieder nicht versäumen, den Mitgliedern zu danken, die unermüdet 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.

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 147 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

Die Genossenschaftsverwaltung bestand im Berichtsjahr aus 33 Mitarbeitern. Davon waren 21 Mitarbeiter in Vollzeit und 12 Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt. Für zwei ausgeschiedene technische Mitarbeiter konnten zwei neue Bauleiter gewonnen werden. Seit Anfang des Berichtsjahrs bildet die Genossenschaft wiederum einen jungen Menschen aus. Direktor Wolfgang Pahl wechselte in das Nebenamt des Vorstands. Das langjährige Vorstandsmitglied Werner Schäfer nahm seinen Abschied.

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

Vertreterversammlung

Die ordentliche Vertreterversammlung am 21. Juni 2012 genehmigte den Jahresabschluss 2011, den Vorschlag zur Gewinnverwendung und beschloss eine Gewinnausschüttung von 4 Prozent für die Mitglieder. In den Aufsichtsrat wurde der Geschäftsführer des Planetariums Mannheim, Dr. Christian Theis, neu gewählt. Das ausscheidende Aufsichtsratsmitglied Katrin Axt wurde mit der silbernen Ehrenmedaille ausgezeichnet. Die anderen turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausgeschiedenen Mitglieder wurden wiedergewählt. Wir danken dem Aufsichtsrat für die verantwortungsvolle Wahrnehmung seiner Aufgaben.

Der aus dem Vorstand ausgeschiedene Werner Schäfer erhielt als Anerkennung für seine Leistung den goldenen Ehrenring. Wir danken ihm für seinen 25 Jahre währenden Einsatz zunächst im Aufsichtsrat und seit 1998 als äußerst geschätzter Weggefährte im Vorstand.

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

Mannheim, den 24. Januar 2013

Der Vorstand

Wolfgang Pahl

Wulf Maesch