



# Zeitung für Mitglieder

Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG

4/2011

## 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 hängend, Fuchsien, Bacoba, Blaue Fächerblume, Gelbe Hängepflanze, Margeriten groß, Feuer von Granada, Hängepetunien, Sonnenblüher	1,90 €
Geranien stehend	1,80 €
Fleißiges Lieschen	1,10 €
Verbenen	0,90 €
Silberblatt	0,70 €
Topfnelken	1,30 €
Weihrauch	1,50 €

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

**Bitte geben Sie Ihre Bestellung bis Ende April 2011 unter der Telefonnummer 815129 auf.**

Die bestellten Blumen sind dann am 07. Mai 2011 zwischen 10<sup>00</sup> Uhr und 14<sup>00</sup> Uhr in der Almenstraße 62 bei Familie Frey/Unger abzuholen. Bei größeren Sammelbestellungen erfolgt die Auslieferung vor Ort.



Neue Balkone in der Melchiorstraße 11, in der Mitte vor dem Treppenhaus wird noch der Glasaufzug errichtet.

## GESCHÄFTSBERICHT DES VORSTANDS FÜR DAS JAHR 2010

### 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 Konjunkturentwicklung 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 Binnennachfrage 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 freiwerdenden 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 reiheten 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.

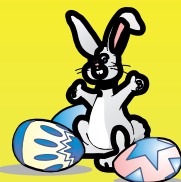
### Impressum

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



## Osterfest

Für die Genossenschaftskinder bis zum Alter von etwa 12 Jahren findet am Ostersonntag in den Anlagen



Almenplatz  
Sachsenstraße 14-12  
Wismarer Weg 2-10

um 11 Uhr ein lustiges Osterhasensuchen statt. Alle Kinder sind herzlich eingeladen.



Wir wünschen allen recht viel Spaß und ein schönes Osterfest.

Gartenstadt-Genossenschaft  
Mannheim eG

**Bautätigkeit**

Vor dem Hintergrund des tiefgreifenden demografischen Wandels und des gespannten 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 Gewerbefläche 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 Treppenhause Fenster 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 Gasetagenheizungen verfügen die Wohnungen nun über zentrale Fernwärme. Der Aufwand betrug 533 Tausend Euro.

Neue Bäder und Leitungsstränge erhielten auch die Objekte:

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

In 561 Wohnungen haben wir die Verbrauchsmessung für Heizung sowie Kalt- und Warmwasser mit moderner Funktechnologie ausgestattet. Dadurch müssen die Bewohner zukünftig 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 umgestaltet und mit hochwertigen Granitplatten verkleidet (bisheriger Aufwand 30 Tausend Euro).

Die Häuser **Eifelstraße 16-24, Nürburgstraße 15-21, 16-22** erhielten eine neue Sprech- und Klingelanlage, eine Außenbeleuchtung mit Bewegungsmelder, zum Teil neue Wohnungseingangstüren. 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 Bestandswohnungen in der Ausstattung aufzuwerten, indem

1. technisch nicht mehr nutzbare Anwesen nach neuestem Standard umfassend wiederhergestellt und in diesem Zusammenhang Dachgeschosse zu zusätzlichem Wohnraum ausgebaut 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 (**Holzbauerstraße 5-9 und Melchiorstraße 11**) oder
3. im Wohnumfeld zusätzliche Fahrradabstellräume geschaffen werden (**Abendröte 15-17, Am Kuhbuckel 11-41, Schlettstadter Straße**).

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

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

**Wohnungsbewirtschaftung**

Die Gartenstadt-Genossenschaft bewirtschaftete im Geschäftsjahr 4.205 Wohnungen und 29 Gewerbeeinheiten in 478 Mehrfamilienhäusern und 630 Einfamilienhäusern. Drei kleinere Wohnungen wurden als selbständige Einheiten aufgelöst und mit jeweils einer anderen Wohnung zusammengelegt. 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, eingeschränkt mobile Menschen aber natürlich auch für Familien mit Kleinkindern. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 72,52 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	322	7,66
Zweizimmerwohnungen	von 36 bis 110	1.767	42,02
Dreizimmerwohnungen	von 54 bis 127	1.381	32,84
Vierzimmerwohnungen	von 67 bis 169	533	12,68
Fünzimmerwohnungen und größer	von 82 bis 170	202	4,80
<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 Erlöschmälerungen 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 flossen zu 62 Prozent zurück in die Wohnungen, um diese instand zu halten und zu modernisieren.





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

**Hausbewirtschaftung**

	2009		2010		Veränderungen
	T€		T€		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	10	0,0 v.H.	10	0,0 v.H.	0
	<b>24.472</b>	<b>100,0 v.H.</b>	<b>25.733</b>	<b>100,0 v.H.</b>	<b>1.261</b>
<b>Aufwendungen</b>					
- Betriebs- und 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	75	0,3 v.H.	88	0,3 v.H.	13
	<b>20.302</b>	<b>83,0 v.H.</b>	<b>21.857</b>	<b>84,8 v.H.</b>	<b>1.555</b>
	<b>4.170</b>	<b>17,0 v.H.</b>	<b>3.876</b>	<b>15,2 v.H.</b>	<b>-294</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 4,93 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 Wohnfläche 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 Abrechnungsjahr 2010 durchschnittlich 2,01 Euro pro qm im Monat (Vorjahr 2,03 Euro). Das sind 29,0 Prozent der gesamten monatlichen Nutzungsgebühr der Mitglieder.

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 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.

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 2010 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:

	Spareinlagen T€	Sparbriefe T€	Summe T€
Stand 01.01.2010	58.129	262	58.391
Zugänge durch			
- Einlagen einschließlich Umbuchungen	6.743	10	6.753
- Zinsgutschriften	1.054	7	1.061
	65.925	279	66.205
Rückzahlungen einschließlich Umbuchungen	- 7.665	-118	- 7.783
<b>Stand 31.12.2010</b>	<b>58.260</b>	<b>161</b>	<b>58.422</b>

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

Kontenstand (€)	Konten (Anzahl)	Anlagenbetrag (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	43	6.604
	<b>8.780</b>	<b>58.422</b>

**Wirtschaftliche Lage**

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

	31.12.2009		31.12.2010		Veränderungen
	T€		T€		
Sach- u. Finanzanlagevermögen	102.272	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	2	0,0 v.H.	0	0,0 v.H.	- 2
	<b>130.037</b>	<b>100,0 v.H.</b>	<b>128.751</b>	<b>100,0 v.H.</b>	<b>- 1.286</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	0		- 28		- 28
	<b>- 75.910</b>		<b>- 74.431</b>		<b>1.479</b>
<b>Reinvermögen</b>	<b>54.127</b>		<b>54.320</b>		<b>193</b>
und zwar:					
Geschäftsguthaben	15.140		15.024		- 116
Rücklagen	38.393		38.702		309
Bilanzgewinn	594		594		0
	<b>54.127</b>	<b>41,6 v.H.</b>	<b>54.320</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:

	31.12.2009		31.12.2010	
	T€		T€	
Eigenkapital	54.127	57,4 v.H.	54.320	57,8 v.H.
Dauerfinanzierungsmittel	3.850	4,1 v.H.	2.783	3,0 v.H.
Spareinlagen, Sparbriefe	36.348	38,5 v.H.	36.839	39,2 v.H.
	<b>94.335</b>	<b>100,0 v.H.</b>	<b>93.942</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 2011 aufgestellt:

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

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 Lackner, 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