



Zeitung für Mitglieder

Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG

4/2012

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	1,80 €
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	0,70 €
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 2012 unter der Telefonnummer 815129 auf.

Die bestellten Blumen sind dann am 12. Mai 2012 zwischen 10⁰⁰ Uhr und 14⁰⁰ Uhr in der Almenstraße 62 bei Familie Frey/Unger abzuholen. Bei größeren Sammelbestellungen erfolgt die Auslieferung vor Ort.



In unserer dritten Stammsiedlung, in Friedrichsfeld, mit einem Wohnungsbestand aus den zwanziger Jahren wurden einige frei gewordene Wohnungen im Berichtsjahr mit erheblichem Finanzmitteleinsatz auf Neubaustandard saniert. Teilweise wurden die Wohnungen durch Hinzunahme des ausgebauten Dachgeschosses zu großen Maisonettewohnungen erweitert. Einige Baumaßnahmen werden erst im laufenden Jahr fertiggestellt. Dies gilt auch für die Umgestaltung der großzügigen parkartigen Außenflächen.

GESCHÄFTSBERICHT DES VORSTANDS FÜR DAS JAHR 2011

Allgemeine Rahmenbedingungen

(Staatschulden-)Krise und auch 2011 kein Ende. Bisher zementierte Prinzipien, wie Staatsschulden von Mitgliedsländern der Europäischen Union, werden immer in voller Höhe zurückgezahlt, gelten nicht mehr. Deswegen ist die europäische Regelung in Frage gestellt, dass die Banken europäische Staatsanleihen nicht mit Eigenkapital unterlegen müssen, anders als etwa Kredite für Privatpersonen oder Unternehmen. Trotz sprudelnder Steuereinnahmen wird Deutschland 2012 rund 35 Milliarden Euro an neuen Schulden aufnehmen müssen. Die Rückzahlung der neuen Kredite samt Zinsen wird in eine ferne Zukunft verschoben. „Kredit“ kommt vom lateinischen Wort „credere“, zu Deutsch „glauben“. Niemand kann heute sagen, wie lange die Märkte daran noch glauben können.

Wegen der europaweiten Krise erlebte die deutsche Bauindustrie eine Renaissance. Die Umsätze stiegen um 9,5 Prozent, so stark wie seit 1994 nicht mehr. Gerade Kapitalanleger aus Südeuropa hätten nach Meinung des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie deutsche Immobilien als sicheren Hafen entdeckt. Die Umsätze in dieser Sparte stiegen 2011 um 14 Prozent. Allein der Handel mit Wohnungen nahm laut Jones Lang LaSalle um das Dreifache auf rund 150.000 Wohneinheiten im Vergleich zum Vorjahr zu. Die größte Transaktion im Berichtsjahr stellte der Börsengang des Berliner Wohnungsunternehmens GSW Immobilien dar, das für 633 Mio. Euro verkauft wurde. Auch der Verkauf der 21.500 LBBW-Wohnungen an den Meistbietenden wird nicht mehr lange auf sich warten lassen. Die andauernde Unsicherheit auf den Kapitalmärkten wird weiter Kapital in Wohnimmobilien lenken.

Die vollzeitbeschäftigten Arbeitnehmer erhielten zwar nominal durchschnittlich 3,3 Prozent mehr Bruttolohn und -gehalt. Durch die Inflationsrate von 2,3 Prozent, wirkte sich der reale Zuwachs nur um 1 Prozent aus.

Dennoch gaben die Verbraucher mehr des verdienten Geldes als in den Vorjahren aus. Es fehlt auch dort das Vertrauen in die Finanzmärkte und die Stabilität des Euro. Die historisch niedrigen Zinsen können die Inflation nicht ausgleichen. Nach einer Umfrage im Auftrag der Bank of Scotland will knapp jeder fünfte Bundesbürger im laufenden Jahr weniger sparen als bislang.

Prognosen der Landesbausparkassen gehen für 2011 von einem deutlichen Anstieg der Wohnungsbaugenehmigungen in Deutschland von 20 Prozent auf 225.000 aus. Für 2012 sehen sie ein weiteres Wachstum um 5 Prozent.

Auch auf Mannheim kommen große bauliche Veränderungen zu. Die 510 Hektar frei werdendes Militärgelände sollen als Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet mit ent-

sprechenden Beschränkungen für Investoren ausgewiesen werden. Die hochverschuldete Stadt Mannheim möchte dann alle Grundstücke von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zu einem „politischen Kaufpreis“ erwerben. Die Bundeshaushaltsordnung schreibt jedoch vor, dass die Liegenschaften zum vollen Wert verkauft werden müssen. Als Entwicklungsgesellschaft ist die der GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft gehörende MWS Grundstücksverwaltungs GmbH angedacht. Positiv bewerten wir in diesem Zusammenhang den Gedanken, im Jahr 2023 eine Bundesgartenschau nach Mannheim zu holen. Kontraproduktiv dürfte für die Stadt jedoch werden, dass parallel schon einmal die Gewerbesteuer mit einem Hebesatz von 430 auf den baden-württembergischen Spitzenwert angehoben wurde, nachdem bereits im Vorjahr die Grundsteuer angehoben wurde und Ende des Berichtsjahres die neue grün-rote Landesregierung die Grunderwerbssteuer auf 5 Prozent hochsetzte.

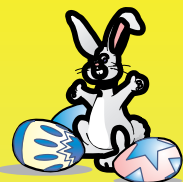
Daneben werden zwischen 2.200 bis 3.200 weitere Immobilien frei, die von der US Army angemietet wurden, um die Streitkräfte und ihre Familien auch außerhalb der Kasernen unterzubringen.

Hinter dem Hauptbahnhof soll das Glückstein-Quartier mit 64.000 qm großen Bauflächen entstehen. Für jedes einzelne Projekt verlangt die Stadt Mannheim einen Architektenwettbewerb. Hier seien 750 Wohnungen geplant. Am Neuen Messplatz soll ein neues Studentenwohnheim für 130 Personen entstehen. Auch in der Innenstadt beobachten wir eine rege Planungs- und Bautätigkeit, wie z.B. in R 3, C 7, T 4/T 5, Q 6/Q 7.

Die Bevölkerung in Deutschland ist dank Zuwanderern erstmals nach acht Jahren leicht um 50.000 auf 81,80 Millionen Menschen gewachsen. Der langfristige Trend zum Bewohnerrückgang ist dadurch aber nicht aufzuhalten. Der Wanderungsgewinn kann das Geburtendefizit nicht ausgleichen. Deutschland schrumpft und altert also weiter. Auch die neueste Prognose der Stadt Mannheim sieht bis 2030 einen Bevölkerungsschwund. Insbesondere Familien mit Kindern kehren der Stadt weiterhin den Rücken. Diese seit vielen Jahren bekannte Tatsache steht im deutlichen Widerspruch zu den aktuellen und geplanten Bautätigkeiten.

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

**EIN GEWINN
FÜR ALLE**

Die Genossenschaften



VERTRETERWAHL 2012

Wie in mehreren Ausgaben unserer Mitgliederzeitung angekündigt, sind in diesem Jahr gemäß Satzung und Wahlordnung die Vertreter und Ersatzvertreter neu zu wählen. Wir haben Ihnen daher in der Januar- und Februar Ausgabe die vom Wahlausschuss aufgestellte Wahlliste zur Kenntnis gegeben. Weitere Wahllisten sind von den Mitgliedern nicht eingereicht worden. Es steht daher nur die vom Wahlausschuss vorgelegte Liste zur Wahl.

Die Wahl zur Vertreterversammlung findet am 19.4.2012 in der Zeit von 8 Uhr bis 12 Uhr sowie von 13 Uhr bis 16.30 Uhr im Erdgeschoss des Verwaltungsbauwerkes, in K 2, 12-13, 68159 Mannheim statt. Wir bitten die Mitglieder, rege von ihrem Wahlrecht Gebrauch zu machen und zur Wahl das Mitgliedsbuch bzw. die von uns ausgestellte Bestätigung der Mitgliedschaft oder den Personalausweis mitzubringen.

Der Wahlausschuss hat folgende Liste aufgestellt:

<p>Unversorgte:</p> <p>Manfred Collet Bernhard Kohlbecker Dr. Reinhold Bayer Arnulf Zuleger Marianne Bauer Oskar Kreis Hans Büttner Gunter Egeler Julius Walter Heinz Egermann Lothar Oberschmidt Norbert Lidy Bernhard Gammer Elke Böhringer Klaus Grund Gunter Decker Gunter Möhlinger Kenan Güngör Waltraud Gorka Karl Döringer Robert Kerner Eberhard Meinl Randolf Troche Bozena Chmielarski Wolfgang Girolami Klaus-Dieter Schmitt Marko Gräßlin Wolfgang Ulbrich</p>	<p>Karl Lederle Sabine Hoffmann Rolf Eidelmann Angelika Joho Sabine Sanden-Schäfer Rüdiger Essenpreis</p> <p>Gartenstadt:</p> <p>Hubert Eichstädter Heidi Fath Ludwig Baus Andreas Waltenberger Cornelia Brückl Monika Gogolok Hannelore Fränkle Jürgen Pahl Manfred Of Robert Zax Wolfgang Hazemann Wolfgang Weber</p> <p>Almenhof / Niederfeld / Oststadt:</p> <p>Heinz Wuttig Wolfgang Freff Klaus Schleyer Harald Rode Gabriele Vögtel-Maier Hansdieter Patzschewitz</p>	<p>Dieter Gutjahr Hans-Eckart Klein Sonja Joa Kerstin Unger Sigrid Beckmann</p> <p>Käfertal / Waldhof:</p> <p>Manfred Ohlau Nikolaus Hildenbrand Ursula Fischer Hans Hary Annette Trommershäuser Eckehart Böttcher Marko Müller Heinz Assel Margit Fahnenschreiber Lidia Glücklich Marianne Wenzel Lieselotte Nord Sigrid Boulanger</p> <p>Neckarstadt / Herzogenried:</p> <p>Werner Schönith-Müller Irmgard Koos Andreas Reifschneider Norbert Gladrow Doris Schlusser Silvia Krämer</p>	<p>Barbara Fröhlich Christine Schmidt Doris Kübler Denis Batzler Johann Schuster</p> <p>Friedrichsfeld / Rhein-Neckar-Kreis:</p> <p>Hans-Dieter Klingmann Elfriede Mohr Dieter Link Werner Kohler Felix Malik Wolfgang Hochadel Ursula Gärtner Jörg Beiler Dieter Wolf</p> <p>Vogelstang:</p> <p>Maria Baumgart Erwin Sauer Monika Kotzbauer Ute Deister Birgit Arnold Walter Kesy Barbara Brückner Bärbel Stech Anita Schröter Dr. Peter Mudra</p>	<p>Rheinau:</p> <p>Winfried Dohn Ernst Heydemann Elke Campioni</p> <p>Ersatzvertreter:</p> <p>Monika Werling Sonja Bodmer Ortrun Stutz Brunhilde Frey Hans-Joachim Rickel Michael Knoch Christian Arweiler Michael Giereth Frank Oslsla Dennis Spannagel Martin Seidel Mark Redlich Manfred Schuff Martin Zimmermann Timo Wiest Eugen Wilk Michael Blichmann Gerhard Geißler Martin Meinecke Heiko Großstück Jens Lehfeldt Patrick Graca Christian Seifert</p>
--	--	---	---	--

Bautätigkeit

Die Rahmenbedingungen zeigen uns, dass nicht die Anzahl der Wohnungen zukünftig entscheidend sein wird, sondern deren Qualität und die Möglichkeit auf die Wünsche der Wohnungssuchenden individuell eingehen zu können. Wir setzen demnach nicht auf Wachstum, sondern Anpassung unserer bestehenden Wohnungen an die sich verändernden Gegebenheiten. Insbesondere die Bevölkerungsgruppe der 55-Jährigen und älter wird massiv zunehmen. Im Mittelpunkt steht dann das durch die Ausstattung unterstützte selbstständige Wohnen. Notwendige Serviceleistungen können die Bewohner - je nach sich änderndem Bedarf - von entsprechenden Dienstleistern in Anspruch nehmen. Die abnehmenden Familienhaushalte benötigen größere anspruchsvolle Wohnungen oder Häuser in familienfreundlicher Lage. Insgesamt darf weiterhin nicht die energetische Ertüchtigung der Gebäude vernachlässigt werden. Alle diese Vorstellungen bedurften auch im Berichtsjahr erheblicher finanzieller Mittel.

Zum Ende des Jahres 2011 gaben wir für sämtliche Instandhaltungen und Modernisierungen 11,5 Mio. Euro aus (Vorjahr 11,7 Mio. Euro). Bezogen auf die Wohn- und Gewerbefläche von 308.733 qm entspricht das einem durchschnittlichen Quadratmeteraufwand von 37,19 Euro (2006: 46,78 Euro; 2007: 35,14 Euro; 2008: 35,97 Euro; 2009: 35,57 Euro; 2010: 37,96 Euro).

Allein die laufenden Instandhaltungen und kleineren Verbesserungen beziffern sich auf 4,9 Mio. Euro. Das ist eine Steigerung um 24,5 Prozent zum Vorjahr.

Einen weiteren Schwerpunkt legten wir auf frei gewordene Wohnungen. In 94 Fällen (2010: 65, 2009: 54, 2008: 33) entschieden wir uns zu umfassenden Sanierungstätigkeiten mit einem Aufwand von insgesamt 3,3 Mio. Euro (Vorjahr 2,2 Mio. Euro). Dabei werden die Ausstattungen bedarfsgerecht auf einen zeitgemäßen Standard gehoben, Grundrisse verändert, Barrieren möglichst beseitigt.

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

In der Robinienstraße 8-12, ein Objekt mit 21 Wohnungen aus dem Baujahr 1984, wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen in den Bereichen Eingangstüren, Fenster, Vollwärmeschutz, Dachdämmung, Betonsanierung der Balkone und Treppenhaus durchgeführt. Der Aufwand betrug 274 Tausend Euro.

Nachdem im Vorjahr die Wohnanlage Steinsburgweg 33-45 umfassend modernisiert wurde, stand im Berichtsjahr die Komplettsanierung des davor gelegenen Parkdecks Kronenburgstraße 35/37 mit einem Aufwand von 268 Tausend Euro an. Im laufenden Jahr werden wir mit der Modernisierung des Nachbarhauses Kronenburgstraße 31-35 (18 Wohnungen, Baujahr 1972) fortfahren. Dafür sind Schätzkosten von 900 Tausend Euro veranschlagt.

Im Wohngebiet Herzogenried erhielten die Häuser Am Schulgarten 10 und Am Steingarten 15 zur Südseite hin neue Fensteranlagen (43 Wohnungen, Baujahr 1975). Am Steingarten 3 wurde die Umgestaltung der Eingangsbereiche mit hochwertigen Granitplatten fortgeführt. Insgesamt ergab sich für diese Projekte ein Aufwand von 150 Tausend Euro.

In der Wohnanlage Atzelhof mit 89 Wohnungen (Baujahr 1992) war es erforderlich, die Trinkwasserleitungen zu sanieren. Es entstand ein Aufwand von 199 Tausend Euro.

Neue Bäder im Rahmen von Strangsanierungen erhielten die Objekte: Steinsburgweg 33-45, Kronenburgstraße 29, Rheinauer Ring 33, 37, Regenbogen 37, 39, 45, 47, Abendröte 31, 35 und Weidenstraße 20. Der Aufwand betrug insgesamt 598 Tausend Euro.

Im Berichtsjahr wurden auch Investitionen mit Neubaucharakter in nicht unerheblichem Umfang von 2,64 Mio. Euro getätigt. Diese Baumaßnahmen verfolgen lediglich in begrenztem Umfang eine Vergrößerung der Wohnfläche durch Dachgeschosbausbauten oder Anbauten von neuen Balkonen. Im Mittelpunkt steht auch hier die Aufwertung vorhandener Anwesen, die technisch nicht mehr nutzbar waren, oder Wohnumfeldmaßnahmen, wie die Errichtung von Fahrradabstellräumen. Erwähnenswert sind in diesem Zusammenhang die Sanierungen der Einfamilienhäuser Langer Schlag 3 und 9, die Umwandlung der Gewerbeobjekte Freyaplatz 7-11 und 17 zu den ursprünglich vorhandenen Einfamilienhäusern, die umfassenden Ausbauten in der Alten Frankfurter Straße 58, Kolmarer Straße 54, 60, 62. Teilweise befinden sich diese Maßnahmen noch im laufenden Jahr im Bau.

Insgesamt förderte die Genossenschaft ihre Mitglieder mit Bauinvestitionen in Höhe von 14,1 Mio. Euro.

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

Impressum

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

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

e-mail info@gartenstadt-genossenschaft.de

Telefon 06 21 / 1 80 05-0

Telefax 06 21 / 1 80 05-48

V.i.S.d.P. Wolfgang Pahl

Wohnungsbewirtschaftung

Die Gartenstadt-Genossenschaft bewirtschaftete im Geschäftsjahr 4.203 Wohnungen und 29 Gewerbeeinheiten in 478 Mehrfamilienhäusern und 630 Einfamilienhäusern. Die Wohnungsanzahl reduzierte sich um zwei Einheiten. Veränderungen ergaben sich z. B. 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. In anderen Häusern, wo diese Möglichkeit aktuell noch nicht gegeben ist, werden Wohnungen oder Räume für diese Zwecke freigehalten und nicht mehr zur Nutzung an Mitglieder überlassen. Im Rahmen von Wohnungssanierung 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 72,62 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	321	7,64
Zweizimmerwohnungen	von 36 bis 110	1.768	42,07
Dreizimmerwohnungen	von 54 bis 127	1.379	32,81
Vierzimmerwohnungen	von 67 bis 169	533	12,68
Fünfstimmwohnungen und größer	von 82 bis 170	202	4,80
gesamt		4.203	100,00

Im Berichtsjahr vergab der Vorstand 256 freigewordene Wohnungen neu (Vorjahr 255). Davon wurden 86 Wohnungen von bereits vorgemerkten Mitgliedern bezogen. Bei 62 Wohnungen wechselten die Mitglieder von der bisherigen in eine bedarfsgerechtere Genossenschaftswohnung. 170 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 94 Wohnungen für insgesamt 195 Monate sowie zwei Gewerbeeinheiten für insgesamt 8 Monate leer (2010: Leerstand von 84 Wohnungen für 152 Monate sowie 2 Gewerbe für 11 Monate). In 89 dieser Fälle ergaben sich Verzögerungen durch Modernisierungsarbeiten in den Wohnungen bzw. Gewerbeobjekten. Der Genossenschaft entstanden dadurch Erlösschmälerungen von 103.653 Euro (Vorjahr: 115.328 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 65.096 Euro (Vorjahr: 76.447 Euro). Aufgrund von Zahlungsausständen von Mitgliedern wurden 561 Mahnungen (Vorjahr: 738) verschickt.

Die von den wohnenden Mitgliedern erzielten Erträge aus den Nutzungsgebühren flossen zu 59 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:

	2010		2011		Veränderungen
	T€		T€		T€
Erträge					
- Nutzungsgebühren	19.075	74,1 v.H.	19.295	76,0 v.H.	220
- Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten	6.648	25,9 v.H.	6.075	24,0 v.H.	-573
- Sonstiges	10	0,0 v.H.	13	0,0 v.H.	3
	25.733	100,0 v.H.	25.383	100,0 v.H.	-350
Aufwendungen					
- Betriebs- und Heizkosten	6.985	27,1 v.H.	6.463	25,5 v.H.	-522
- Instandhaltungskosten	11.712	45,5 v.H.	11.483	45,2 v.H.	-229
- Abschreibungen auf Wohnbauten	2.350	9,1 v.H.	2.451	9,7 v.H.	101
- Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	53	0,2 v.H.	31	0,1 v.H.	-22
- Spareinlagen, Sparbriefe (anteilig)	669	2,6 v.H.	639	2,5 v.H.	-30
- Sonstiges	88	0,3 v.H.	77	0,3 v.H.	-11
	21.857	84,8 v.H.	21.144	83,3 v.H.	-713
	3.876	15,2 v.H.	4.239	16,7 v.H.	-363

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 5,01 Euro pro Quadratmeter im Berichtsjahr (Vorjahr: 4,93 Euro) immer noch weit unter der ortsüblichen Vergleichsmiete des Mannheimer Mietspiegels von 6,01 Euro. Dieser wurde letztmals im Jahr 2010 aktualisiert.

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

Grundnutzungsgebühr je qm Wohnfläche im Monat	am 31.12.2011 Wohnungen	v. H.
bis 3,60 €	489	11,63
von 3,61 € bis 5,00 €	1.304	31,03
von 5,01 € bis 6,00 €	2.006	47,73
von 6,01 € bis 7,00 €	263	6,26
von 7,01 € bis 10,00 €	141	3,35
gesamt	4.203	100,00

Neben der Grundnutzungsgebühr hatte die Genossenschaft auch über die Betriebskosten als Treuhänder für die Wohnungsnutzer abzurechnen. Diese betragen im Abrechnungsjahr 2011 durchschnittlich 2,29 Euro pro qm im Monat (Vorjahr: 2,01 Euro). Das sind 31,4 Prozent der gesamten monatlichen Nutzungsgebühr der Mitglieder.

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 2011 förderte die Genossenschaft ihre Mitglieder mit Zinsgutschriften in Höhe von 983 Tausend Euro. Das Volumen der Spareinlagen nahm unter Einrechnung der Zinsen um 3,6 Prozent ab.

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	Spareinlagen T€	Sparbriefe T€	Summe T€
Stand 01.01.2011	58.260	162	58.422
Zugänge durch			
- Einlagen einschließlich Umbuchungen	6.544	21	6.565
- Zinsgutschriften	980	3	983
	65.784	187	65.970
Rückzahlungen einschließlich Umbuchungen	- 9.602	-128	- 9.730
Stand 31.12.2011	56.182	58	56.240

Die Sparer hatten ihre Gelder zum 31. Dezember 2011 wie folgt angelegt:

	Kontenstand (€)	Konten (Anzahl)	Anlagenbetrag (T€)
bis 2.500	2.500	5.471	3.150
bis 5.000	5.000	748	2.650
bis 10.000	10.000	974	6.783
bis 50.000	50.000	1.239	25.429
bis 100.000	100.000	178	11.647
über 100.000	100.000	44	6.581
		8.654	56.240

Wirtschaftliche Lage

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

	<u>31.12.2010</u>		<u>31.12.2011</u>		<u>Veränderungen</u>
	T€		T€		T€
Sach- u. Finanzanlagevermögen	108.712	84,4 v.H.	107.345	83,9 v.H.	-1.367
Noch abzurechnende					
Betriebskosten	5.054	3,9 v.H.	5.985	4,7 v.H.	931
Forderungen	730	0,6 v.H.	660	0,5 v.H.	-70
Flüssige Mittel	14.255	11,1 v.H.	13.937	10,9 v.H.	-318
	128.751	100,0 v.H.	127.927	100,0 v.H.	-824
Rückstellungen	-5.276		-6.384		-1.108
Verbindlichkeiten gegenüber					
Kreditinstituten u.a.	-2.783		-2.649		134
Erhaltene Anzahlungen	-6.197		-6.236		-39
Spareinlagen, Sparbriefe	-58.422		-56.241		2.181
Übrige Verbindlichkeiten	-1.725		-1.504		221
Rechnungsabgrenzungsposten	-28		0		28
	-74.431		-73.014		1.417
Reinvermögen	54.320		54.913		593
und zwar:					
Geschäftsguthaben	15.024		14.908		-116
Rücklagen	38.702		39.403		701
Bilanzgewinn	594		602		8
	54.320	42,2 v.H.	54.913	42,9 v.H.	593

Der Buchwert der Wohngebäude nahm um 248 Tausend Euro zu, obwohl planmäßige Abschreibungen in Höhe von 2,39 Mio. Euro vorgenommen wurden. Der Wertausgleich erfolgte durch aktivierte Investitionen in den Gebäudebestand in Höhe von 2,64 Mio. Euro. Dafür nahm wiederum der Bestand an Wertpapieren und flüssigen Mitteln um insgesamt 2,46 Mio. Euro ab, sodass die Bilanzsumme im Ergebnis um 824 Tausend Euro zurückging.

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

	<u>31.12.2010</u>		<u>31.12.2011</u>	
	T€		T€	
Eigenkapital	54.320	57,8 v.H.	54.913	58,3 v.H.
Dauerfinanzierungsmittel	2.783	3,0 v.H.	2.649	2,8 v.H.
Spareinlagen, Sparbriefe	36.839	39,2 v.H.	36.559	38,9 v.H.
	93.942	100,0 v.H.	94.121	100,0 v.H.

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:

	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>Veränderungen</u>	<u>2012</u>
	T€	T€	T€	Planzahlen T€
Hausbewirtschaftung	3.876	4.239	363	4.059
Betreuungstätigkeit	23	17	-6	20
Kapitalwirtschaft	211	42	-169	221
	4.110	4.298	188	4.300
Gemeinkosten	-2.526	-2.460	-66	-2.240
	1.584	1.838	254	2.060
Sonstige Geschäftstätigkeit	-451	-325	126	-190
Körperschaftsteuer	-249	-231	-18	-280
Jahresüberschuss	884	1.282	398	1.590
Einstellung Rücklagen	-290	-680	-390	0
Bilanzgewinn	594	602	8	1.590

Mitglieder

Die Genossenschaft stand zum Ende des Berichtsjahrs im Eigentum von 9.755 Mitgliedern mit zusammen 96.198 Geschäftsanteilen. Das sind 109 Mitglieder weniger als im Vorjahr, obwohl der Vorstand 250 neue Mitglieder aufnahm (289 im Vorjahr). Den 148 verstorbenen Mitgliedern werden wir ein ehrendes Gedenken bewahren.

172 Mitgliedschaften endeten durch Kündigung, 26 durch Übertragung und 16 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: Margarete Arlt, Walter Baudisch, Randolph Bierbaum, Rudolf Binder, Herbert Brömmer, Elisabeth Christmann, Hubert Eichstädter, Ilse Gonerski, Ingeburg Gramh, Lutz Greil, Hans Heck, Wilhelm Heinle, Helmut Heintz, Ernst Hölzer, Gerhard Huber, Hubert Jakubowski, Herbert Kuß, Bruno Lange, Ruth Lieske, Siegfried Linder, Gerd Ludwig, Günter Lutz, Walter Matysek, Herbert Meininger, Benno Münch, Manfred Ohlau, Irma Pekrul, Horst Quick, Horst Risola, Willi Runge, Kurt Sautter, Hannelore Scriba, Walter Schnacke, Horst Schepp, Lore Schmitt, Manfred Schuster, Ursula Schwarzbach, Rudolf Sotornik, Rudolf Straub und Walter Wettengel.

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.

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 151 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

32 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 10 Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt. Ein Mitarbeiter ging im letzten Jahr in seinen wohlverdienten Ruhestand. Ein Auszubildendenverhältnis endete.

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

Vertreterversammlung

Die ordentliche Vertreterversammlung am 30. Juni 2011 genehmigte den Jahresabschluss 2010, den Vorschlag zur Gewinnverwendung und beschloss eine Gewinnausschüttung von 4 Prozent für die Mitglieder. In den Aufsichtsrat wurde die Rechtsanwältin Claudia Holtz neu gewählt. Das ausscheidende Aufsichtsratsmitglied Christa Gorke-Hafner 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.

Auch den Vertretern danken wir für die wichtige Tätigkeit, die sie für die Mitglieder im Rahmen der Vertreterversammlung ausgeführt haben. Im laufenden Jahr werden die Vertreter neu gewählt werden.

Mannheim, den 2. Februar 2012

Der Vorstand

Wolfgang Pahl

Wulf Maesch

Werner Schäfer