



Zeitung für Mitglieder

Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG

4/2009

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat nahm im Berichtsjahr 2008 entsprechend Satzung und Gesetz die ihm obliegenden Aufgaben mit der gebotenen Sorgfalt wahr. Er hat den Vorstand bei seiner Geschäftsführung in allen wesentlichen Zweigen der Verwaltung überwacht.

In vier gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand wurden alle wichtigen laufenden Angelegenheiten, die aktuelle Wirtschafts- und Finanzlage, die Risikoeinschätzungen sowie auch die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft, besonders im Hinblick auf die Wohnungsnachfrage erörtert. Soweit erforderlich, wurden die gemeinsamen Entscheidungen im Beschlusswege herbeigeführt.

Die Prüfungskommission des Aufsichtsrats untersuchte konkrete Einzelmaßnahmen, wie zum Beispiel ausgewählte Modernisierungsvorhaben oder die Einhaltung von Meldepflichten des Kreditwesengesetzes.

Es ergaben sich dabei keinerlei Beanstandungen.

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

Die gesetzliche Prüfung wurde durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. vom 19. Januar bis 13. Februar 2009 durchgeführt. Während dieser Zeit und bei der gemeinsamen Schlussbesprechung am 18. Februar 2009 ließ sich der Aufsichtsrat über die Prüfung eingehend berichten. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

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

Vorstand und Aufsichtsrat haben im Berichtsjahr gut und harmonisch zusammengearbeitet. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten Einsatz und die erfolgreich geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2008.

Mannheim, den 18.02.2009

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats
Bernd Aust

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



Sylter Weg 2-4

GESCHÄFTSBERICHT 2008

LEITBILD DER GARTENSTADT-GENOSSENSCHAFT

Präambel

Seit Ihrer Gründung im Jahr 1910 ist die Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG ein Instrument der Selbsthilfe von Mitgliedern für Mitglieder auf dem Gebiet des Wohnens. Seitdem und auch heute noch teilen die Mitglieder, die Genossenschaftsorgane und die Mitarbeiter die gemeinsame Überzeugung, dass der eigenverantwortliche und gleichberechtigte Zusammenschluss vieler in dieser Gemeinschaft für jedes einzelne Mitglied ein dauerhaftes, sicheres und preiswertes Wohnen von hoher Qualität garantiert.

Die Genossenschaftsidee ermöglicht die Verbindung von Wohnsicherheit durch spekulationsfreies genossenschaftliches Haus- und Wohnungseigentum mit der Flexibilität von individuellen Wohnungslösungen in jedem Lebensabschnitt, angefangen vom jungen Wohnen über das Einfamilienhaus mit Garten bis hin zum altengerechten Domizil. Gemäß dieser Philosophie ist stets darauf zu achten, dass die Gartenstadt-Genossenschaft auch unter sich ständig verändernden Gegebenheiten ihre wirtschaftliche und politische Unabhängigkeit durch Selbstverwaltung und Selbstverantwortung bewahrt. Einzelheiten regelt die aus dem Gesetz abgeleitete und durch die Mitglieder bzw. ihre Vertreter beschlossene Satzung der Gartenstadt-Genossenschaft.

Aufgabe der Gartenstadt-Genossenschaft

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

Ziel der Gartenstadt-Genossenschaft

Unternehmerisches Ziel ist nicht die Gewinnoptimierung sondern eine am Wohl der Mitglieder ausgerichtete, auf hoher Qualität beruhende Wohnungsversorgung der Mitglieder als Daseinsvorsorge bis ins hohe Alter. Das heißt, alle von der genossenschaftlichen Gemein-

schaft erzielten Leistungen kommen den Mitgliedern zugute. Dabei wird die Gewinnausschüttung an das einzelne Mitglied begrenzt, auch damit die Genossenschaft nicht zum Spekulationsobjekt fremder Investoren wird; ein darüber hinaus eventuell verbleibender bilanzieller Gewinn wird reinvestiert. Das Mitglied erhält im Fall der Kündigung der Mitgliedschaft grundsätzlich nur das von ihm eingezahlte Kapital zurück. Ein erzielter Wertzuwachs (stille Reserven) dient der Zukunftssicherung der Gartenstadt-Genossenschaft und ihrer Aufgaben. Die Wünsche und Bedürfnisse der Mitglieder werden über die demokratisch gewählte genossenschaftliche Selbstverwaltung erfüllt, die ihren Ausdruck auch im ehrenamtlichen Engagement der Mitglieder findet.

Unternehmensverantwortung

Die mitgliederorientierte, d. h. eigentümerorientierte Unternehmenspolitik wird unter Verantwortung und nach Weisung des Vorstands durch die Genossenschaftsverwaltung umgesetzt. Die Interessen der Mitglieder, des gemeinsamen Unternehmens und der Beschäftigten gilt es in Einklang zu bringen. Zufriedene und motivierte Beschäftigte, die sich mit der Gartenstadt-Genossenschaft identifizieren, sind eine Voraussetzung für Produktivitätssteigerungen, Qualität und Kundenservice. Dies wird u. a. durch selbstverantwortliche Arbeit, leistungsgerechte Bezahlung, regelmäßige interne und externe Weiterbildung sowie die Sicherheit des Arbeitsplatzes gefördert, die durch eine optimale Geschäftsstellenausstattung und eine leistungsfördernde Organisationsstruktur abgerundet werden.

Wir trauern um, Herrn

Otmar Sester

Der Verstorbene war von 1971 bis 2001 Mitglied unseres Aufsichtsrats. In dieser Zeit hat er wesentlich zum Erfolg der Genossenschaft beigetragen.

Für seine Verdienste erhielt er 1996 den goldenen Ehrenring der Gartenstadt-Genossenschaft.

Wir werden Herrn Otmar Sester ein ehrenvolles Gedenken bewahren.

Aufsichtsrat und Vorstand

Liebe Mitglieder,

das Leitbild unserer Gartenstadt-Genossenschaft haben wir bewusst dem nachfolgenden Bericht vorangestellt, weil dieses Grundlage für das tägliche Handeln des Vorstands ist. Ein Geschäftsjahr stellt vor diesem Hintergrund lediglich einen kleinen Zeitausschnitt dar. Unabhängig von kurzfristigen Veränderungen oder schnelllebigen Moden richten wir unser Augenmerk vielmehr auf die Förderung der vorhandenen und künftigen Generationen unserer Mitglieder, damit diese jetzt und auch noch in kommenden Zeiten in ihren Genossenschaftswohnungen zufrieden und sicher leben können. Da wir aber nicht außerhalb der Wirtschaft stehen, sondern deren Bestandteil sind, präsentieren wir Ihnen wieder viele Zahlen des abgelaufenen Geschäftsjahres. Im Ergebnis unseres Wirtschaftens geht es aber nicht um Profitabilität oder eine Steigerung des „Cash flow“. Wir haben nur ein ganz einfaches Ziel, nämlich Sie, liebe Mitglieder, mit dem Sozialgut Wohnung zu fördern.

BERICHT DES VORSTANDS

Allgemeine Rahmenbedingungen

Die schon im Jahr 2007 in den USA entstandene Immobilienkrise entwickelte sich im Jahr 2008 zunächst zu einer internationalen Finanzkrise und mündete schließlich in einer Weltwirtschaftskrise. Immer neue Hiobsbotschaften von den Finanzmärkten und die Vernichtung von ca. 3 Billionen US-Dollar an Vermögenswerten ließen die weltweite Nachfrage erheblich einbrechen. Großbanken gingen in Insolvenz oder wurden durch riesige staatliche Hilfen davor gerettet oder gleich direkt verstaatlicht. In Deutschland waren von der Auftragsflaute die Automobilhersteller und der Maschinenbau als erste betroffen. Nach Ansicht der Europäischen Union wird das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2009 unionsweit um 1,9%, in Deutschland sogar um 2,3% zurückgehen. Das wäre der schlimmste Einbruch seit dem Zweiten Weltkrieg. Man befürchtet große Auswirkungen auf den bis zum Jahresende positiven Trend auf dem Arbeitsmarkt.

Die Gartenstadt-Genossenschaft war von der Krise im Jahr 2008 noch nicht negativ betroffen. Dank der Spareinrichtung sind wir unabhängig von Bankkrediten. Im laufenden Jahr wird allerdings die steigende Arbeitslosigkeit auch unsere Mitglieder erreichen und kann dadurch im Einzelfall zu finanzieller Bedrängnis führen. Die Belastung der Mitglieder durch die Heiz- und Warmwasserkosten nahm jedenfalls 2008 zu. Laut Deutschem Mieterbund sind 2008 die Kosten für Öl und Gas um 20 bis 30 Prozent gestiegen. Die MVV Energie AG hatte zum 1. Oktober Gas um 26 Prozent sowie Fernwärme zu Jahresbeginn um 5 Prozent und zum Oktober um 9 Prozent verteuert. Hinzu kam ein im Vergleich zum Vorjahr kalter Winter. Die gestiegenen Energiekosten sind auch für den Anstieg der Inflationsrate auf 2,6% im Berichtsjahr ursächlich.

Da die Planungen für den Bau und die Unterhaltung von Wohnungen als langlebige und kapitalintensive Wirtschaftsgüter nicht über ein Geschäftsjahr sondern über Jahrzehnte erfolgen, haben wir dabei die langfristige Entwicklung der Bevölkerung in

unserer Region zu beachten. Unseres Erachtens sogar zu optimistische Prognosen gehen davon aus, dass sich die Wohnbevölkerung in Mannheim von jetzt 325.000 auf 318.000 Einwohner bis zum Jahr 2020 vermindern wird. Zudem werden aller Voraussicht nach riesige Kasernengelände der US-Armee mit zahlreichen Wohnungen frei. Wir konzentrieren uns deshalb auf die Anpassung der vorhandenen Wohnungen.

Bautätigkeit

Unsere Bautätigkeit richten wir an den Bedürfnissen der Mitglieder aus. Da die Struktur unserer Mitglieder ein Spiegelbild der Bevölkerung ist, passen wir uns den demografischen Entwicklungen an. Die Mitglieder werden weniger und immer älter. Wir stellen uns daher auf eine wachsende Nachfrage von Ein- und Zweipersonenhaushalten ein. In 31 Prozent der Genossenschaftswohnungen lebt jeweils nur eine Person. Zwei Personen leben in 39 Prozent unserer Wohnungen. Gleichzeitig steigen aber auch die Ansprüche an Komfort und Größe der Wohnung. Dementsprechend haben wir **33 freigewordene Wohnungen** mit einem **Aufwand von insgesamt 1,2 Mio. Euro** umfassend saniert und modernisiert. Dabei wurden teilweise die Grundrisse erheblich verändert, um großzügigere Bäder oder auch größere Zimmer zu schaffen. Im Einzelfall legten wir auch kleine Wohnungen zusammen, um deren Qualität zu erhöhen. Wie wir aus einer Umfrage unter den Mitgliedern entnehmen konnten, gehört zu mehr Komfort in erster Linie ein neues Bad. Im Rahmen notwendiger Leitungssanierungen konnten wir diesem Wunsch entsprechen. Hier seien nur beispielhaft die folgenden Genossenschaftsanwesen genannt:

Sachsenstraße 14, 16, 18	Aufwand 839.008 Euro
Merianweg 2-4	Aufwand 289.504 Euro
Abendröte 1-3	Aufwand 220.071 Euro
Rheinauer Ring 33 und 39	Aufwand 146.168 Euro

JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2008

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr EURO
	EURO	EURO	
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		19.948,10	20.704,09
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	92.116.143,37		92.526.590,47
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.656.926,52		2.919.749,90
Grundstücke ohne Bauten	375.716,35		375.716,35
Betriebs- und Geschäftsausstattung	107.564,17	95.456.350,41	131.913,61
Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens	2.005.679,26		5.679,26
Andere Finanzanlagen	21.100,00	2.026.779,26	21.100,00
Anlagevermögen insgesamt		97.503.077,77	96.001.453,68
UMLAUFVERMÖGEN			
Vorräte			
Unfertige Leistungen		5.455.681,34	5.502.424,99
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	96.005,65		138.505,40
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.800,39		2.264,96
Sonstige Vermögensgegenstände	260.306,87	358.112,91	305.181,11
Wertpapiere		—,—	1.970.200,00
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		23.252.692,75	23.593.696,22
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten		2.927,49	4.060,72
BILANZSUMME		126.572.472,35	127.517.787,08

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: 120.000,00 € (162.000,00 €)

Freie Rücklage

davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 22.374,63 € (0,00 €)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 450.000,00 € (850.000,00 €)

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: 292.547,83 € (255.627,66 €)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (0,00 €)

BILANZSUMME

Im Sylter Weg 18-22 haben wir neben den neuen Bädern zusätzlich eine zentrale Gasheizung anstelle von Gasetagenheizungen installiert (**Aufwand: 685.753 Euro**).

Unsere Anstrengungen, den Wohnungsbestand umfassend energetisch zu sanieren, haben wir dennoch unvermindert fortgesetzt. Die folgenden Objekte wurden mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet:

Speyerer Straße 25-27	Dach, Wärmeschutzfassade, neue Balkone	Aufwand 738.816 Euro
Rheinauer Ring 21-25	Dach, Wärmeschutzfassade, Fenster, Balkonsanierung und Verglasung	Aufwand 650.931 Euro
Kolmarer Straße 70	Dach, Wärmeschutzfassade	Aufwand 216.860 Euro
Sylter Weg 2-4	Dach, Wärmeschutzfassade	Aufwand 214.605 Euro
Merianweg 6-8	Wärmeschutzfassade, Balkonsanierung, Treppenhaus	Aufwand 188.857 Euro
Regenbogen 37-41, 43-47	Wärmeschutz an den Giebelseiten	Aufwand 40.191 Euro

Insgesamt investierte die Genossenschaft allein in die Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestands eine Summe von 11,1 Mio. Euro (Vorjahr 10,8 Mio. Euro). Bezogen auf die gesamte Wohn- und Gewerbefläche von 307.542 qm entspricht das einem durchschnittlichen Quadratmeteraufwand von 35,97 Euro. Damit setzen wir unsere Strategie der stetigen Verbesserung der Wohnungen der Genossenschaftsmitglieder kontinuierlich fort (2004: 35,18 Euro; 2005: 35,12 Euro; 2006: 46,78 Euro; 2007: 35,14 Euro).

Bei der Vergabe unserer Bauaufträge berücksichtigen wir in erster Linie die regionalen Handwerksbetriebe, mit denen wir seit vielen Jahrzehnten partnerschaftlich zusammenarbeiten. Hier gilt für uns: Nicht der Billigste ist der Beste, sondern preiswerte Qualität setzt sich durch.

Auf der Wunschliste unserer Mitglieder für ihre Wohnung steht immer öfter auch ein Balkon. Wir haben uns deshalb entschlossen, im Objekt Sylter Weg 2-4 zusätzlich

neue Balkone anzubringen. Auch die aktuellen „Neubauprojekte“ dienen lediglich der Verbesserung des Wohnungsbestands. Neben neu errichteten Fahrradstellhäusern im Regenbogen und Rheinauer Ring setzten wir die Umgestaltung und Aufstockung im Merianweg mit dem Anwesen 2-4 fort. Im laufenden Jahr werden die 4 neu entstandenen Wohnungen im Dachgeschoß bezugsfertig sein.

Eine Bebauung der Vorratsgrundstücke in Seckenheim-Südwest ist noch nicht geplant.

Wohnungsbewirtschaftung

Obwohl im Merianweg 6 und 8 durch die Dachaufstockung vier neue 2-Zimmer-Wohnungen zu unserem Bestand im Geschäftsjahr 2008 hinzugekommen sind, nahm die Anzahl der Genossenschaftswohnungen insgesamt von 4.206 auf 4.204 ab. Hintergrund sind sechs Zusammenlegungen von kleineren Wohnungen.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 72,30 qm.

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

Wohnungsgröße	Spanne in qm	Anzahl der Wohnungen	v. H.
Einzimmerwohnungen	von 19 bis 57	324	7,71
Zweizimmerwohnungen	von 36 bis 110	1.761	41,89
Dreizimmerwohnungen	von 54 bis 127	1.385	32,94
Vierzimmerwohnungen	von 62 bis 169	530	12,61
Fünfstimmwohnungen und größer	von 82 bis 170	204	4,85
gesamt		4.204	100,00

Im Berichtsjahr vergab der Vorstand 259 freigewordene Wohnungen neu (Vorjahr: 269). Davon wurden 106 Wohnungen von bereits vorgemerkten Mitgliedern bezogen. Bei 64 Wohnungen wechselten die Mitglieder von der bisherigen in eine bedarfsgerechtere Genossenschaftswohnung. 153 Wohnungen waren von den vorhandenen Mit-

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2008 BIS 31. DEZEMBER 2008

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	24.222.358,07		24.328.232,63
c) aus Betreuungstätigkeit	23.267,13		23.193,04
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.298,32	24.262.923,52	16.653,47
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		46.763,56	243.336,28
Sonstige betriebliche Erträge		124.967,87	127.682,92
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		16.600.140,41	16.418.702,33
Rohergebnis		7.758.987,42	7.833.723,45
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.453.100,25		1.388.743,28
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	786.609,31	2.239.709,56	561.145,90
<small>davon für Altersversorgung: 538.723,55 € (323.658,36 €)</small>			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.261.459,95	2.238.155,62
Sonstige betriebliche Aufwendungen		301.805,87	337.138,07
Erträge aus Wertpapieren und anderen Finanzanlagen	1.782,94		1.782,94
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.251.765,02		1.100.482,38
Abschreibungen auf Finanzanlagen	22.200,00	1.231.347,96	—,—
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.018.200,18	1.823.365,62
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.169.159,82	2.587.440,28
Steuern vom Einkommen		259.435,36	263.944,13
Sonstige Steuern		710.079,06	706.830,75
Jahresüberschuss		1.199.645,40	1.616.665,40
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in gesetzliche Rücklage		120.000,00	162.000,00
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in freie Rücklage		450.000,00	850.000,00
BILANZGEWINN		629.645,40	604.665,40

Geschäftsjahr	PASSIVA		Vorjahr
	EURO	EURO	
507.167,00			448.856,36
14.586.598,63			14.627.539,77
30.237,10	15.124.002,73		23.312,59
	122.484,88		114.934,88
9.776.446,81			9.656.446,81
27.148.682,48	36.925.129,29		26.676.307,85
1.199.654,40			1.616.665,40
120.000,00			162.000,00
450.000,00	629.645,40		850.000,00
	52.801.262,30		52.152.063,66
4.220.411,00			3.889.476,00
1.871,35			324.889,87
296.200,50	4.518.482,85		279.347,52
3.569.869,35			3.717.240,33
16.041,71			25.730,70
56.868.814,56			58.126.689,80
867.117,87			359.386,64
6.381.987,77			6.259.818,31
96.657,08			111.461,49
828.120,35			1.586.758,67
624.108,53	69.252.727,20		684.923,89
	126.572.472,35		127.517.787,08

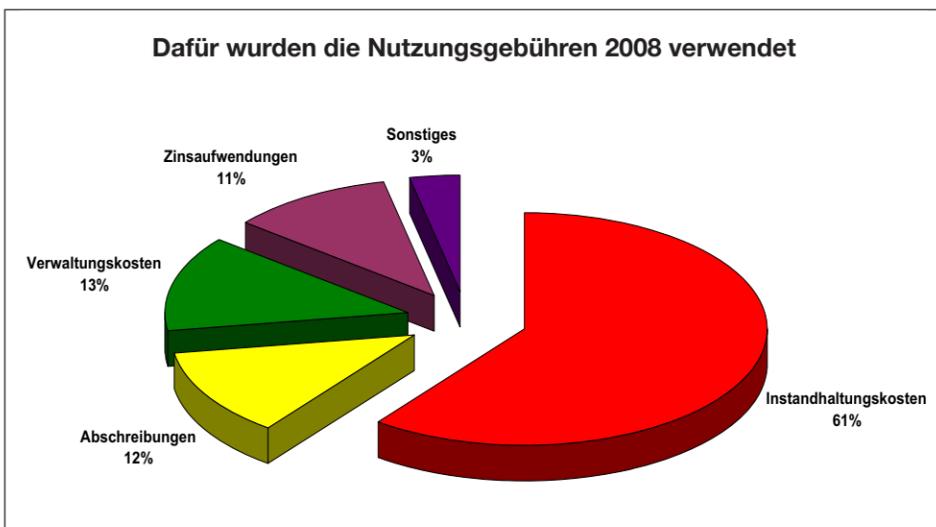
gliedern nicht nachgefragt und konnten daher an neu gewonnene Mitglieder überlassen werden. Über das gesamte Jahr betrachtet, standen aber auch 84 Wohnungen für insgesamt 186 Monate leer (2007: Leerstand von 104 Wohnungen für 281 Monate). In 41 dieser Fälle ergaben sich Verzögerungen durch Sanierungsarbeiten in den Wohnungen. Der Gartenstadt-Genossenschaft entstanden dadurch Erlösschmälerungen von 149.352 Euro (Vorjahr: 160.244 Euro).



Merianweg 6-8 und 2-4

In 5 Fällen war die Gartenstadt-Genossenschaft gezwungen, die Nutzungsverhältnisse nicht nur fristlos zu kündigen, sondern tatsächlich auch zu beenden. Gegen diese im Berichtsjahr ausgeschlossenen Mitglieder bestehen Forderungen in Höhe von 32.211 Euro. Insgesamt bestanden am Jahresende Forderungen gegenüber Wohnungsnutzern in Höhe von 65.417 Euro (Vorjahr: 81.281 Euro). Aufgrund von Zahlungsausständen von Mitgliedern wurden 860 Mahnungen (Vorjahr 953) verschickt.

Die von den wohnenden Mitgliedern erzielten Erträge aus den Nutzungsgebühren flossen zu 61 Prozent zurück in die Wohnungen, um diese instand zu halten und zu modernisieren. Wir haben das in der nachfolgenden Grafik veranschaulicht.



Kolmarer Straße 70

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

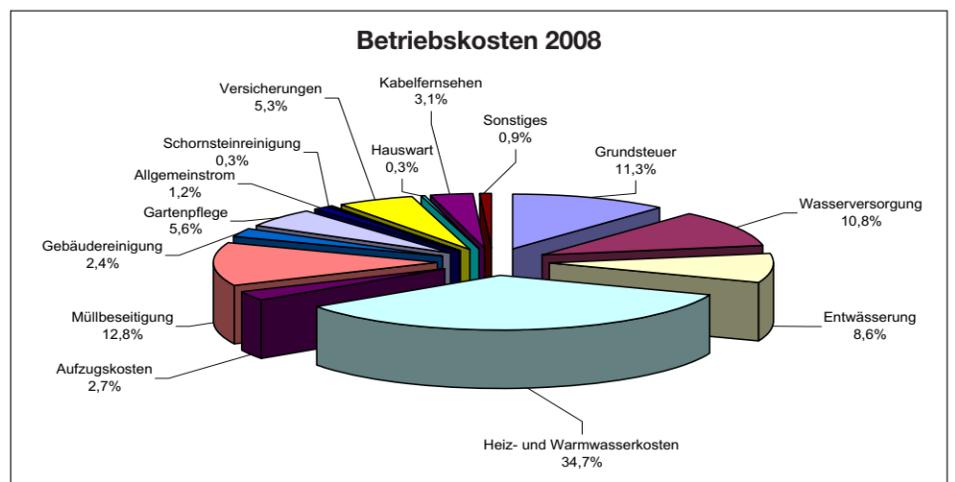
	2007 TEUR		2008 TEUR		Veränderungen TEUR
Erträge					
- Nutzungsgebühren	18.154	74,6 v.H.	18.350	75,7 v.H.	196
- Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten	6.167	25,3 v.H.	5.867	24,2 v.H.	- 300
- Sonstiges	14	0,1 v.H.	13	0,1 v.H.	- 1
	24.335	100,0 v.H.	24.230	100,0 v.H.	- 105
Aufwendungen					
- Betriebs- und Heizkosten	6.503	26,7 v.H.	6.214	25,6 v.H.	- 289
- Instandhaltungskosten	10.793	44,4 v.H.	11.063	45,7 v.H.	270
- Abschreibungen auf Wohnbauten	2.206	9,1 v.H.	2.218	9,2 v.H.	12
- Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	56	0,2 v.H.	47	0,2 v.H.	- 9
- Spareinlagen, Sparbriefe (anteilig)	1.170	4,8 v.H.	1.334	5,5 v.H.	164
- Sonstiges	72	0,3 v.H.	80	0,3 v.H.	8
	20.800	85,5 v.H.	20.956	86,5 v.H.	156
	3.535	14,5 v.H.	3.274	13,5 v.H.	- 261

Der Mannheimer Mietspiegel, der die ortsübliche Vergleichsmiete festlegt, wurde im Jahr 2008 angepasst. Im Durchschnitt ist der Quadratmeterpreis (ohne Betriebs- und Energiekosten) seit 2006 um 2,9 Prozent auf 5,76 Euro gestiegen. Dagegen lag die durchschnittliche Nutzungsgebühr bei der Gartenstadt-Genossenschaft mit 4,79 Euro je qm Wohnfläche um 16,8 Prozent unter dem ortsüblichen Niveau. Die Spanne erstreckt sich je nach Wohnwert, Ausstattung, Komfort etc. wie folgt:

Grundnutzungsgebühr je qm Wohnfläche im Monat	am 31.12.2008 Wohnungen	v. H.
bis 3,50 Euro	562	13,37
von 3,51 Euro bis 5,00 Euro	2.158	51,33
von 5,01 Euro bis 6,00 Euro	1.152	27,40
von 6,01 Euro bis 7,00 Euro	208	4,95
von 7,01 Euro bis 8,65 Euro	124	2,95
gesamt	4.204	100,00

Daneben haben die Mitglieder die Betriebskosten zu tragen. Diese betragen im Abrechnungsjahr 2008 durchschnittlich 2,02 Euro pro qm im Monat. Das sind 29,7 Prozent der monatlichen Wohnbelastung der Mitglieder.

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



Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Heiz- und Warmwasserkosten aufgrund von Preissteigerungen um 16,4 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 die etwas niedrigeren Müllgebühren aus.

Spareinrichtung

Die Spareinrichtung dient unserer Unabhängigkeit von Kapitalmarktkrediten. Da die Gartenstadt-Genossenschaft die Finanzierung der Wohngebäude nicht allein aus dem Eigenkapital bestreiten kann, fördern die Mitglieder mit ihren Spareinlagen die laufenden Wohnwertverbesserungen. Sie haben also einen mehrfachen Vorteil. Zum einen helfen Sie die Wohnungen zu modernisieren und zum anderen erhalten Sie marktübliche Zinsen für Ihr Geld. Nicht zu vergessen ist die dämpfende Wirkung der Spargelder auf die Höhe der Nutzungsgebühren. In Zeiten der Finanzkrise ist auch wichtig, dass das uns anvertraute Geld sicher ist. Trotz unserer Eigenschaft als Kreditinstitut beschränken wir uns allein auf die Annahme von Spargeldern. Mit diesem

Geld wird also nicht gespielt. Der Immobilienbestand der Gartenstadt-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.

Für das Geschäftsjahr 2008 schüttete die Gartenstadt-Genossenschaft Zinsgutschriften in Höhe von fast 2 Mio. Euro an die Mitglieder aus. Das waren 15,3 Prozent mehr als im Vorjahr. Dennoch gingen die Spareinlagen trotz Einrechnung der Zinsen um 1,3 Prozent zurück.

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	Spar- einlagen	Spar- briefe	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 01.01.2008	58.127	359	58.486
Zugänge durch			
- Einlagen einschließlich Umbuchungen	8.335	524	8.859
- Zinsgutschriften	1.941	30	1.971
	68.403	913	69.316
Rückzahlungen einschließlich Umbuchungen	- 11.534	- 45	- 11.579
Stand 31.12.2008	56.869	868	57.737

Die Anzahl der Konten nahm von 8.824 auf 8.892 zu. Das durchschnittliche Sparguthaben je Konto betrug 6.493 Euro (Vorjahr 6.628 Euro).

Die Sparer hatten ihre Gelder zum 31. Dezember 2008 wie folgt angelegt:

	Kontenstand	Konten	Anlagenbetrag
	(EURO)	(Anzahl)	(TEUR)
bis 2.500	2.500	5.307	3.209,0
bis 5.000	5.000	895	3.250,0
bis 10.000	10.000	1.102	7.534,0
bis 50.000	50.000	1.410	29.595,0
bis 100.000	100.000	145	9.512,0
über 100.000	über 100.000	33	4.636,0
		8.892	57.736,0

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

Spareinlagen	Konten	Bestand	
		TEUR	
Kündigungsfristen von			
3 Monate	3.345	2.391	4,1 %
12 Monate	321	1.904	3,3 %
24 Monate	62	314	0,5 %
36 Monate	9	43	0,1 %
48 Monate	197	638	1,1 %
Mehrzinssparen			
bis 3.000 Euro	1.577	1.018	1,8 %
von 3.000 Euro bis 24.999,99 Euro	1.173	9.509	16,5 %
ab 25.000 Euro bis 49.999,99 Euro	228	7.848	13,6 %
ab 50.000 Euro	102	7.979	13,8 %
Festzinssparen			
12 Monate	792	12.560	21,8 %
24 Monate	201	2.821	4,9 %
36 Monate	124	2.330	4,0 %
48 Monate	88	1.272	2,2 %
60 Monate	283	4.946	8,8 %
48 Monate mit Kündigungsoption	4	74	0,1 %
VL-Sparverträge	232	304	0,5 %
Vorsorgesparverträge	120	896	1,6 %
Aufbausparverträge	13	22	0,0 %
	8.869	56.869	98,5 %
Sparbriefe			
vereinbarte Laufzeiten			
1 Jahr	3	500	0,9 %
2 Jahre	7	118	0,2 %
3 Jahre	1	31	0,1 %
4 Jahre	2	24	0,0 %
5 Jahre	10	194	0,3 %
	23	867	1,5 %
insgesamt	8.892	57.736	100,0 %

Wirtschaftliche Lage

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

	31.12.2007		31.12.2008		Verände- rungen
	TEUR		TEUR		TEUR
Sach- u. Finanzanlagevermögen	96.002	75,4 v.H.	97.503	77,0 v.H.	1.501
Noch abzurechnende					
Betriebskosten	5.502	4,3 v.H.	5.456	4,3 v.H.	- 46
Forderungen	446	0,3 v.H.	358	0,3 v.H.	- 88
Wertpapiere, flüssige Mittel	25.564	20,0 v.H.	23.253	18,4 v.H.	- 2.311
Rechnungsabgrenzungsposten	4	0,0 v.H.	3	0,0 v.H.	- 1
	127.518	100,0 v.H.	126.537	100,0 v.H.	- 945
Rückstellungen	- 4.494		- 4.518		- 24
Verbindlichkeiten gegenüber					
Kreditinstituten u.a.	- 3.743		- 3.586		157
Erhaltene Anzahlungen	- 6.260		- 6.382		- 122
Spareinlagen, Sparbriefe	- 58.486		- 57.736		750
Übrige Verbindlichkeiten	- 2.383		- 1.549		834
	- 75.366		- 73.771		1.595
Reinvermögen	52.152		52.802		650
und zwar:					
Geschäftsguthaben	15.100		15.124		24
Rücklagen	36.447		37.048		601
Bilanzgewinn	605		630		25
	52.152	40,9 v.H.	52.802	41,7 v.H.	650

Trotz Werterhöhung der Sachanlagen um 1,7 Mio. Euro in erster Linie durch die Dachaufstockung im Merianweg und die neuen Balkone im Sylter Weg 2 und 4 sank der Buchwert der Wohngebäude wegen der planmäßigen Abschreibungen von 2,2 Mio. Euro leicht um 410 Tausend Euro.

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

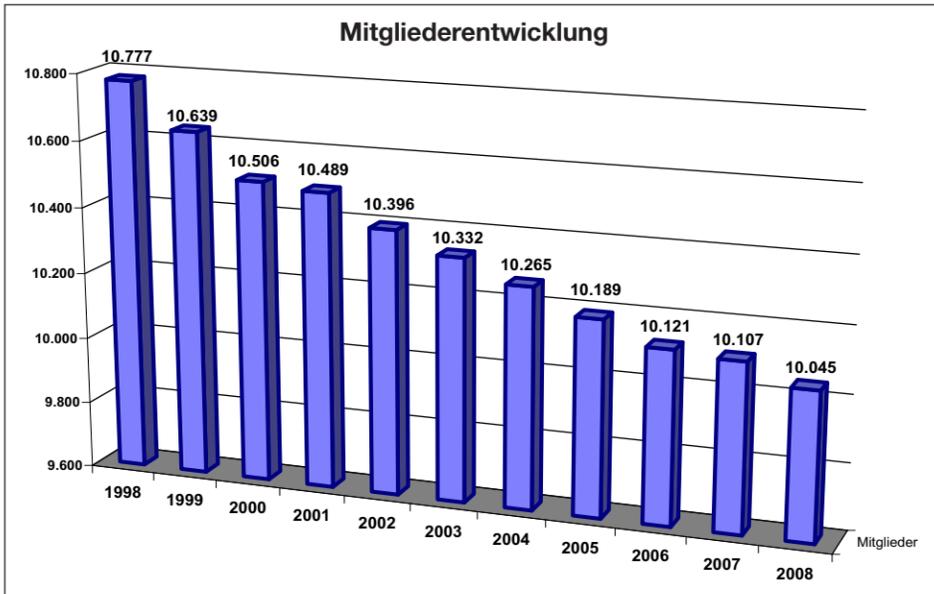
	31.12.2007		31.12.2008	
	TEUR		TEUR	
Eigenkapital	52.152	54,4 v.H.	52.802	55,3 v.H.
Dauerfinanzierungsmittel	3.743	3,9 v.H.	3.586	3,8 v.H.
Spareinlagen, Sparbriefe	40.059	41,7 v.H.	39.068	40,9 v.H.
	95.954	100,0 v.H.	95.456	100,0 v.H.

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 2009 aufgestellt:

	2007	2008	Verände- rungen	2009
	TEUR	TEUR	TEUR	Planzahlen TEUR
Hausbewirtschaftung	3.535	3.274	- 261	3.957
Betreuungstätigkeit	23	23	0	25
Kapitalwirtschaft	461	583	122	83
	4.019	3.880	- 139	4.065
Gemeinkosten	- 2.171	- 2.463	292	- 2.420
	- 1.848	1.417	- 431	1.645
Sonstige Geschäftstätigkeit	18	27	9	- 185
Körperschaftsteuer	- 249	- 244	5	- 280
Jahresüberschuss	1.617	1.200	- 417	1.180
Einstellung / Entnahme Rücklagen	- 1.012	- 570	- 442	0
Bilanzgewinn	605	630	25	1.180

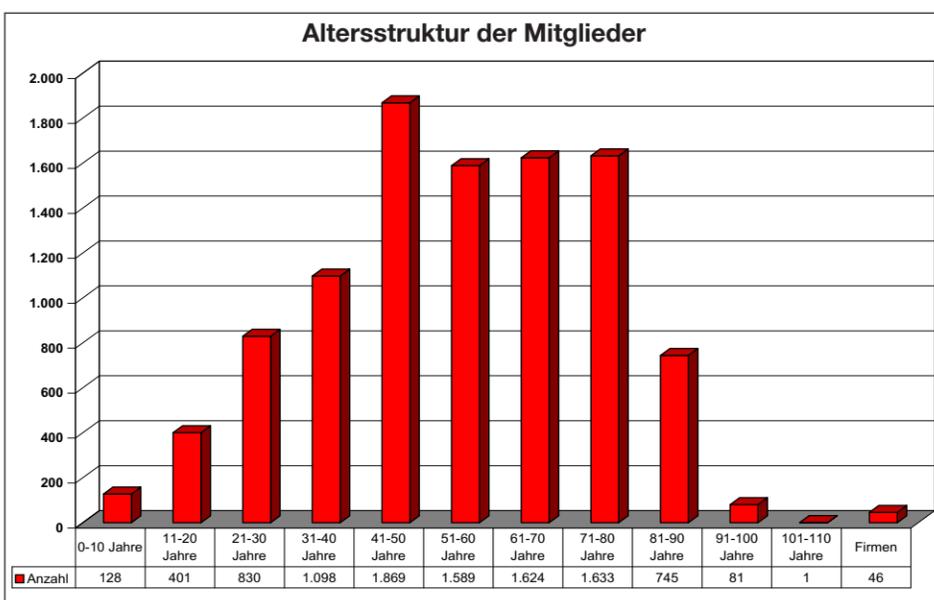
Mitglieder

Die Gartenstadt-Genossenschaft stand zum Ende des Berichtsjahrs im Eigentum von 10.045 Mitgliedern mit zusammen 97.727 Geschäftsanteilen. Das sind 62 Mitglieder weniger als im Vorjahr, obwohl der Vorstand 314 neue Mitglieder aufnahm (344 im Vorjahr). Den 129 verstorbenen Mitgliedern werden wir ein ehrendes Gedenken bewahren. Daneben endeten 192 Mitgliedschaften durch Kündigung, 31 durch Übertragung und 24 durch Ausschluss.



Die bei uns wohnenden Mitglieder werden immer älter. 827 Mitglieder sind über 80 Jahre. Seit dem Jahr 2005 entspricht das einer Zunahme von 17,3 Prozent.

Das Durchschnittsalter aller Mitglieder beträgt 63 Jahre. Die Altersstruktur zeigt folgende Aufstellung:



Wir freuen uns, dass wir so 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:

Edith Alter, Erna Balz, Kurt Baron, Bruno Berberich, Werner Bernhardt, Helmut Bock, Rudolf Böhler, Eva Burgey, Walter Fohr, Gerhard Frank, Kurt Grimm, Bernhard Gutbrod, Werner Haas, Ludwig Hartmann, Alfons Peter

Herzog, Hans Jung, Manfred Keller, Reinhold Kellner, Wilhelm Krust, Reinhard Kühnle, Otto Link, Alfred Ludwig, Werner Ludwig, Bernhard Merling, Hiltrud Mindl, Kurt Nauerz, Berta Reiners, Johann Sandhöfner, Karl Schäfer, Werner Scheid, Eberhard Schneider, Friedrich Schneider, Werner Schönith-Müller, Rolf Spilger, Ellen Tufail, Hans Unger, Horst Weeber, Wilfried Michel, Herbert Wipfler, Heinz Zimmer.

Wir wollen es an dieser Stelle nicht versäumen, den Mitgliedern zu danken, die unermüdlich die Nachbarschaftsfeste in den Wohngebieten der Gartenstadt-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 127 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 Gartenstadt-Genossenschaft zur Verfügung stehen.

Verwaltung

Die Verwaltung der Gartenstadt-Genossenschaft bestand im Berichtsjahr aus 33 Mitarbeitern. Davon waren 22 Mitarbeiter in Vollzeit und 11 Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt. Der bisherige Prokurist Wulf Maesch wurde vom Aufsichtsrat zum weiteren hauptamtlichen Vorstandsmitglied berufen.

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

Vertreterversammlung

Die ordentliche Vertreterversammlung am 26. Juni 2008 genehmigte den Jahresabschluss 2007, den Vorschlag zur Gewinnverwendung und beschloss eine Gewinnausschüttung von 4 Prozent für die Mitglieder sowie die Neufassung der Satzung. Die turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausgeschiedenen Mitglieder wurden wiedergewählt. Wir danken dem Aufsichtsrat für die verantwortungsvolle Wahrnehmung seiner Aufgaben.

Mannheim, den 30. Januar 2009

Der Vorstand

Wolfgang Pahl Werner Schäfer Wulf Maesch

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 Frey diese Aktion wieder organisieren.

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

Neben stehend geben wir Ihnen einen Auszug aus dem aktuellen Blumenangebot. Außerdem sind viele weitere wunderschöne Blumenarten lieferbar. Im Kassenraum unserer Sparabteilung liegt eine entsprechende Liste aus.

Bitte geben Sie Ihre Bestellung bis **Ende April 2009** unter der **Telefonnummer: 815129** auf.

Die bestellten Blumen sind dann am **9. Mai 2009 zwischen 10 Uhr und 14 Uhr** in der Almenstraße 62 bei Frau Frey abzuholen.

Bei größeren Sammelbestellungen erfolgt die Auslieferung vor Ort.

Sorten	Preis / Stück
Geranien stehend/hängend	1,90 €
Scaveola (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 €

Termine bitte vormerken

Vertreterversammlung	25. Juni 2009 ab 18.00 Uhr Jüdisches Gemeindezentrum F 3, 4, 68159 Mannheim
Straßenfest i.d. Gartenstadt	26 Juni 2009 ab 18 Uhr, und 27. Juni 2009 ab 11 Uhr
Parkfest Friedrichsfeld	18. und 19. Juli 2009
Stadtteilstfest Herzogenried	25 Juli 2009, 11-23 Uhr, Schulhof Käthe Kollwitz-Schule
Almenhoffest	12. September 2009

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

Termine für Zählerablesung (Heizkostenverteiler und Wasserzähler)

Mai 2009

Datum	Objekt	von	bis
04.05.	Werderplatz 12	16.30	17.05
04.05.	Lachnerstraße 4, 6	17.10	18.20
04.05.	Viktoriastraße 14	18.30	19.15
05.05.	Wolframstraße 27, 29	16.00	16.45
05.05.	Wolframstraße 31, 33	16.45	17.30
05.05.	Wolframstraße 35, 37	17.30	18.15
05.05.	Wolframstraße 39, 41	18.15	19.00
05.05.	Wolframstraße 43	19.00	19.40