



2007

GARTENSTADT-GENOSSENSCHAFT
MANNHEIM EG

DIE GARTENSTADT-GENOSSENSCHAFT AUF EINEN BLICK ...

Gründung	26. August 1910 Spareinrichtung seit 1912
Genossenschaftsregister	beim Amtsgericht Mannheim unter Nr. 22
Mitglieder	10.107
Geschäftsguthaben	15.099.708 Euro
Spareinlagen	58.486.075 Euro
Wohnungen	4.206
Gewerberäume	29
Garagen-/Stellplätze	2.671
Wohn- und Gewerbefläche	307.189 qm
Investitionen	in Neubauten 1.474.023 Euro in Modernisierung und Instandhaltung 10.793.466 Euro
Durchschnittliche Nutzungsgebühr	4,97 Euro je qm
Eigenkapitalquote	43,95 %
Fluktuationsquote	6,4 %
Leerstandquote	0,6 %
Umsatzerlöse	24.368.079 Euro
Bilanzgewinn	604.665 Euro
Bilanzsumme	127.517.787 Euro

Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG

Sitz:

K 2, 12 -13 · 68159 Mannheim

Postanschrift:

Postfach 10 12 51 · 68012 Mannheim

Tel. 0621 -18005-0

Fax 0621 -18005-48

info@gartenstadt-genossenschaft.de

www.gartenstadt-genossenschaft.de



Bericht

über das Geschäftsjahr 2007

LEITBILD DER GARTENSTADT-GENOSSENSCHAFT

Präambel

Seit Ihrer Gründung im Jahre 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 Gemeinschaft 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 Geschäftsausstattung und eine leistungsfördernde Organisationsstruktur abgerundet werden.

BERICHT DES VORSTANDS

Allgemeine Rahmenbedingungen

Die Gartenstadt-Genossenschaft hat sich im Berichtsjahr in einem schwieriger werdenden wirtschaftlichen Umfeld gut auf dem Wohnungsmarkt behaupten können. Die Anhebung der Mehrwertsteuer von 16 auf 19 Prozent bedeutete für die Genossenschaft einen entsprechend erhöhten Kostenaufwand, insbesondere für die umfangreich durchgeführten Bauleistungen. Hinzu kamen höhere Materialkosten wegen der gestiegenen Rohstoffpreise.

Obwohl der Rohölpreis im vergangenen Jahr neue Höchstmarken erzielte, haben die Deutschen für Ölimporte 2007 weniger bezahlt als im Vorjahr. Laut dem Mineralölwirtschaftsverband wurde nämlich trotz Wirtschaftswachstum sehr viel weniger Rohöl eingeführt. Allein der Heizölbedarf schrumpfte um rund 40 Prozent wegen der milden Witterung und der Sparsamkeit der Verbraucher. Daraus können wir in Zeiten weiterhin steigender Energiepreise ableiten, dass das Verbrauchsverhalten der Nutzer einen erheblichen Einfluss auf die Höhe der warmen Betriebskosten hat. Da wir keinen direkten Einfluss auf die Wohnnebenkosten haben, wollen wir mit unseren energetischen Modernisierungen im Wohnungsbestand dieses sparsame Verhalten fördern, das letztendlich jedes Mitglied dann in seinem Geldbeutel spüren kann.

Der Anwendungsbereich für die Berücksichtigung von hausnahen Dienstleistungen nach § 35a EStG in der Einkommensteuererklärung wurde vom Bundesfinanzministerium auch auf Leistungen ausgeweitet, die in der Betriebskostenabrechnung von der Genossenschaft auf die Wohnungsnutzer umgelegt werden (z.B. Grünflächenpflege, Schnee- und Gehwegreinigung). Deshalb wies die Genossenschaft diese Leistungen als Service erstmals für das Jahr 2007 in der Betriebskostenabrechnung separat aus.

An den Finanzmärkten stiegen im Jahr 2007 die Zinsen. Die Europäische Zentralbank erhöhte den Leitzins auf 4 Prozent. Unter Berücksichtigung des Wettbewerbs mit anderen Ban-

ken, haben auch wir die Zinssätze unserer Spareinlagen marktüblich angepasst. Dementsprechend stehen die für die höheren Zinsgutschriften von der Genossenschaft erwirtschafteten Beträge nicht mehr für Investitionen in den Wohnungsbestand zur Verfügung.

Trotz höherer Zinssätze erhalten unsere Sparer dennoch netto weniger Zinsgutschriften als im Vorjahr, da der Sparerfreibetrag durch das Steueränderungsgesetz 2007 gesenkt wurde, weshalb mehr Zins- und Solidaritätsabschlag an das Finanzamt abgeführt werden musste.

Das Bundeskabinett plante im Berichtsjahr in einem Gesetzentwurf zum Jahressteuergesetz 2008 eine Zwangsabgeltungssteuer für Eigenkapitalbestände aus der Zeit vor 1990 von ehemals gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften, wozu auch die Gartenstadt-Genossenschaft gehört. Auf Drängen des GdW, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und der darin organisierten Wohnungsunternehmen folgten Bundestag und Bundesrat dem Gesetzentwurf nicht und ließen ein Wahlrecht zum Festhalten an der Altregelung zu. Die Gartenstadt-Genossenschaft wird einen entsprechenden Antrag stellen und dadurch die Investitionskraft und die Zukunftsfähigkeit der Genossenschaft sichern.

Der Landesgesetzgeber konnte dagegen mit seinem Gesetz zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergien (EWärmeG) nicht aufgehoben werden. Er sieht für Bauanträge vom 1. Januar 2008 an und für den Beginn einer Baumaßnahme vom 1. April 2008 an einen Pflichtanteil erneuerbarer Energien von 20 Prozent des jährlichen Wärmebedarfs vor. Für Wohngebäude im Bestand, bei denen die Heizung ausgetauscht wird, soll ein Anteil von 10 Prozent ab 1. Januar 2010 erreicht werden. Wir engagieren uns seit Jahren stark dafür, durch energetische Modernisierung und Sanierung den Verbrauch von Energie zu senken und dadurch die Steigerung der warmen Betriebskosten der Wohnungsnutzer moderat zu halten. Nur ist die Genossenschaft im Gegensatz zur Politik an

das Wirtschaftlichkeitsgebot gebunden. Das Gesetz stellt dazu nur fest: „Auf Wohngebäudeeigentümer und Bauherren kommen die erforderlichen Investitionskosten sowie die Kosten für die Bestätigung durch Sachverständige zu.“ Es bleibt abzuwarten, ob das zu erwartende Bundesgesetz zur Energieeinsparung die baden-württembergischen Bestimmungen deutlich abschwächen wird und uns keine zusätzlichen Kosten zu Lasten der Mitglieder aufzuzwingen werden.

Auch die Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde neu gefasst. Damit wird es ab Juli 2008 schrittweise nach Baualter eines Gebäudes zur Pflicht, potentiellen Wohnungsnutzern einen Energieausweis für Gebäude zugänglich zu machen. Um dadurch zusätzlich entstehende Kosten zu vermeiden, werden wir diese Ausweise in Eigenregie erstellen.

Da das Genossenschaftsgesetz geändert wurde, hat der Vorstand im Berichtsjahr einen daran angepassten Satzungstext entworfen und eingehend mit dem Aufsichtsrat besprochen. Dieser Entwurf wird den Vertretern im laufenden Jahr zur Beschlussfassung vorgelegt.

Generell beobachten wir eine weiter sinkende Nachfrage nach Wohnungen in Mannheim und Umgebung. Dabei zeigen sich jedoch erhebliche Unterschiede zwischen den Wohnlagen in den einzelnen Stadtteilen. Ursache dafür ist zum Teil auch, dass die Integrationsprobleme von Immigranten in der Stadt nicht annähernd gelöst sind. 1980 waren zwei Prozent der Einwanderer ohne Arbeit, heute sind es 18 Prozent. Die Wohnungssuchenden sind zunehmend kurzfristiger orientiert, sodass lange Wartelisten nur noch bei äußerst begehrten Wohnungen oder bei sehr speziellen Wünschen (z.B. Umzug im gleichen Haus) bestehen. Den von einigen Studien angenommenen Trend der Wanderungsbewegung aus dem Umland in die Stadt können wir für Mannheim nicht erkennen. Im Gegenteil hat Mannheim seit 1996 rund 4000 Bewohner verloren, während der Rhein-Neckar-Kreis etwa 18000 gewonnen hat.

Nach Mannheim kommen besonders junge Menschen zwischen 18 und 25 Jahren, viele von ihnen Studenten. Starke Abgänge gibt es dagegen bei Kindern und den 30- bis 50-Jährigen.

Bautätigkeit

Im Berichtsjahr förderte die Genossenschaft ihre Mitglieder durch Investitionen in die Erhaltung und Verbesserung der Wohnungen in Höhe von 10,8 Mio. Euro. Bezogen auf die gesamte Wohn- und Nutzfläche von 307.189 qm entspricht das einem durchschnittlichen Quadratmeteraufwand von 35,14 Euro. Damit nimmt die Genossenschaft eine Spitzenposition im Vergleich zu anderen regionalen Anbietern von Wohnungen ein und es unterstreicht die sehr hohe Leistungsfähigkeit der Genossenschaft, die zudem seit vielen Jahren gezeigt wird (2006: 46,78 Euro, 2005: 35,12 Euro, 2004: 35,18 Euro, 2003: 33,30 Euro).

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

Die folgenden größeren Projekte des Berichtsjahres wollen wir nicht unerwähnt lassen.

Das Augenmerk der **Sanierungen** lag wiederum auf der energetischen Nachhaltigkeit. Deshalb wurde an Fassaden und Dächern ein **Wärmedämmverbundsystem** aufgebracht:

Speyerer Straße 19, 21, 23	Dach, Wärmeschutzfassade, neue Balkone Aufwand	842.288 Euro
Rheinauer Ring 27-31	Dach, Wärmeschutzfassade, Fenster, Balkonsanierung und Verglasung Aufwand	606.706 Euro
Wotanstraße 86-94	Dach, Wärmeschutzfassade, Fenster Aufwand	247.315 Euro
Kuhbuckel 11-41	Wärmeschutzfassade an den Giebelseiten Aufwand	84.484 Euro

Regenbogen 44-54, 75-81	Wärmeschutzfassade an den Giebelseiten	Aufwand	51.844 Euro
--------------------------------	---	---------	--------------------

Dammstraße 21	Dach mit Speicherdämmung	Aufwand	79.989 Euro
----------------------	--------------------------	---------	--------------------

Das Objekt **Sylter Weg 14-16** wurde von der Genossenschaft mit einer modernen **Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik** ausgestattet. Gleichzeitig wurden dort die **Wasser- und Abwasserleitungen saniert** und komplett **neue Bäder** erstellt. Dadurch ist ein Aufwand von **298.358 Euro** entstanden.

Bad- und Leitungsmodernisierungen erfolgten ebenfalls in den Anwesen:

Waldstraße 155-157	Aufwand	213.446 Euro
---------------------------	---------	---------------------

Sachsenstraße 20	Aufwand	171.463 Euro
-------------------------	---------	---------------------

Abendröte 15-17	Aufwand	156.704 Euro
------------------------	---------	---------------------

Rheinauer Ring 25	Aufwand	80.896 Euro
--------------------------	---------	--------------------

Sachsenstraße 4	Aufwand	71.568 Euro
------------------------	---------	--------------------

Lange Rötterstraße 2	Aufwand	70.992 Euro
-----------------------------	---------	--------------------

Am Weingarten 15 wurde begonnen, die Aufzugstechnik für voraussichtlich **43.000 Euro** vollkommen zu erneuern.

Die Erneuerung der Haustüranlagen im Wohngebiet **Kuhbuckel** kostete **90.000 Euro**.

Im **Plauener Weg 1-11** erhielten die Bewohner neue stabile Wohnungsabschlusstüren (Aufwand: **97.805 Euro**).

Im **Parkhaus Plauener Weg 2** wurde der Beton saniert und das Dach abgedichtet (Aufwand: **80.077 Euro**).

Die Treppenhäuser in der **Speyerer Straße 15-17** und der **Dammstraße 23** wurden für insgesamt **48.639 Euro** neu gestaltet.

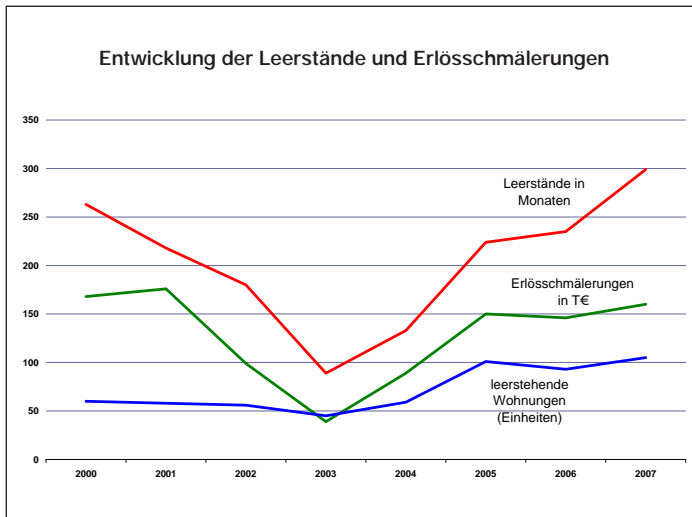
Ausgerichtet auf die unterschiedlichen Nachfragegruppen hat die Genossenschaft 40 freigewordene Wohnungen umfassend saniert (Aufwand: 1,5 Mio. Euro). Neben Berufsanfängern und jungen Familien berücksichtigen wir verstärkt die Bedürfnisse der Altersklasse über 50. Die Mitglieder werden aber nicht nur immer älter, sondern auch die Anzahl der in einem Haushalt lebenden Personen nimmt stetig ab. Bereits heute dominieren deutlich die Ein- und Zweipersonenhaushalte in der Genossenschaft mit 70,2 Prozent. Das ist keine Entwicklung nur bei Älteren sondern betrifft auch jüngere Partnerschaften mit getrennter Haushaltsführung, die beruflich mobil sein müssen. Im Einzelfall reduzieren wir daher die Zimmeranzahl der Wohnungen, die so zusätzlich an Großzügigkeit gewinnen.

Das 1970 errichtete Anwesen Merianweg 10-12 in Ladenburg wurde im Berichtsjahr nicht nur modernisiert, sondern völlig neu gestaltet und ist dadurch kaum mehr wiederzuerkennen. Zunächst erneuerte die Genossenschaft alle Sanitärleitungen und die Bäder. Die Fassade erhielt ein Wärmedämmverbundsystem und alle Balkone wurden saniert. Das bisher vorhandene Flachdach wurde durch ein Satteldach mit Gauben ersetzt und vier neue Wohnungen errichtet. Lediglich die Neugestaltung des gläsernen Eingangsbereichs mit dem Treppenhaus und die Gestaltung der Außenanlagen reichen bis in das laufende Jahr hinein. Parallel wurde mit der Sanierung und Umgestaltung des baugleichen Genossenschaftshauses Merianweg 6-8 begonnen.

Die Genossenschaft besitzt in Seckenheim-Südwest ein unbebautes Vorratsgrundstück mit einer Fläche von 3.699 qm. Derzeit ist eine Bebauung dieses Areals nicht geplant.

Wohnungsbewirtschaftung

Im Berichtsjahr vergab der Vorstand 269 Wohnungen neu an die Mitglieder (Vorjahr 262). Die Fluktuationsrate betrug somit 6,4 Prozent. 104 Wohnungen wurden von vorgemerkten Mitgliedern bezogen. Bei 73 Wohnungen wechselten die Mitglieder innerhalb des Bestands. Für 165 Wohnungen, die nicht von den vorhandenen Mitgliedern nachgefragt wurden, konnten neue Mitglieder gewonnen werden. Es gab aller-



dings auch 104 Wohnungen, die für insgesamt 281 Monate im vergangenen Jahr leer standen (2006: Leerstand von 93 Wohnungen für 235 Monate). Davon konnten 70 Wohnungen wegen durchgeführter Verbesserungsmaßnahmen nicht sofort an neue Nutzer vergeben werden. Im Dezember 2007 standen 28 Wohnungen leer.

Durch die fehlende Nutzung von Wohnungen sind der Genossenschaft Ausfälle in Höhe von 160.244 Euro entstanden (Vorjahr: 146.107 Euro). Das macht 0,87 Prozent der gesamten kalkulierten Grundnutzungsgebühren aus. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 72 qm.

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

Wohnungsgröße	Spanne in qm	Anzahl der Wohnungen	v. H.
Einzimmer	19 – 57	328	7,80
Zweizimmer	36 – 102	1.761	41,87
Dreizimmer	54 – 127	1.383	32,88
Vierzimmer	62 – 169	532	12,65
Fünfstufiger und größer	82 – 167	202	4,80
gesamt		4.206	100,00

Die Genossenschaft hatte im Berichtsjahr mit ihren Mitgliedern Grundnutzungsgebühren in Höhe von 18,3 Mio. Euro (17,9 Mio. Euro im Vorjahr) vereinbart. Das entspricht durchschnittlich monatlich 4,97 Euro je qm Wohn- und Nutzfläche. Die Bandbreite reicht von der Wohnung mit einfachster Ausstattung bis zur Luxuswohnung.

Grundnutzungsgebühr je qm Wohnfläche im Monat	am 31.12.2007 Wohnungen	v. H.
bis 3,50 Euro	591	14,05
von 3,51 Euro bis 5,00 Euro	2.236	53,16
von 5,01 Euro bis 6,00 Euro	1.060	25,20
von 6,01 Euro bis 7,00 Euro	200	4,76
von 7,01 Euro bis 8,65 Euro	119	2,83
gesamt	4.206	100,00

Obwohl die Nutzungsgebühren für die Bezahlung der laufenden Aufwendungen dringend nötig sind, gab es einige Mitglieder, die ihren Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht rechtzeitig nachkamen. Deshalb mussten wir im Berichtsjahr eine Rekordanzahl von 953 Mahnungen versenden. Das ist eine Zunahme zum Vorjahr von 28 Prozent. Wegen ausstehender Zahlungen wurden 7 Nutzungsverhältnisse nicht nur fristlos gekündigt sondern auch tatsächlich beendet.

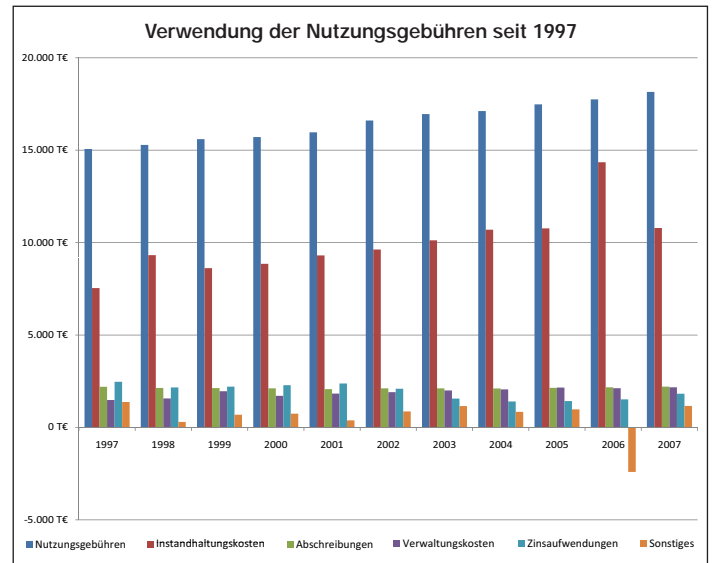
Die aus den Nutzungsgebühren erzielten Erträge flossen zu 60 Prozent in die Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestands.



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

	2006		2007		Veränderungen
	TEUR		TEUR		TEUR
Erträge					
– Nutzungsgebühren	17.750	76,0 v.H.	18.154	74,6 v.H.	404
– Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten	5.588	23,9v.H.	6.167	25,3 v.H.	579
– Sonstiges	18	0,1 v.H.	14	0,1 v.H.	-4
	<u>23.356</u>	<u>100,0 v.H.</u>	<u>24.335</u>	<u>100,0 v.H.</u>	<u>979</u>
Aufwendungen					
– Betriebs- u. Heizkosten	5.855	25,1 v.H.	6.503	26,7 v.H.	648
– Instandhaltungskosten	14.346	61,4 v.H.	10.793	44,4 v.H.	-3.553
– Abschreibungen auf Wohnbauten	2.171	9,3 v.H.	2.206	9,1 v.H.	35
– Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	47	0,2 v.H.	56	0,2 v.H.	9
– Spareinlagen, Sparbriefe (anteilig)	1.042	4,5 v.H.	1.170	4,8 v.H.	128
– Sonstiges	101	0,4 v.H.	72	0,3 v.H.	-29
	<u>23.562</u>	<u>100,9 v.H.</u>	<u>20.800</u>	<u>85,5 v.H.</u>	<u>-2.762</u>
	<u>-206</u>	<u>-0,9 v.H.</u>	<u>-3.535</u>	<u>14,5 v.H.</u>	<u>-3.741</u>

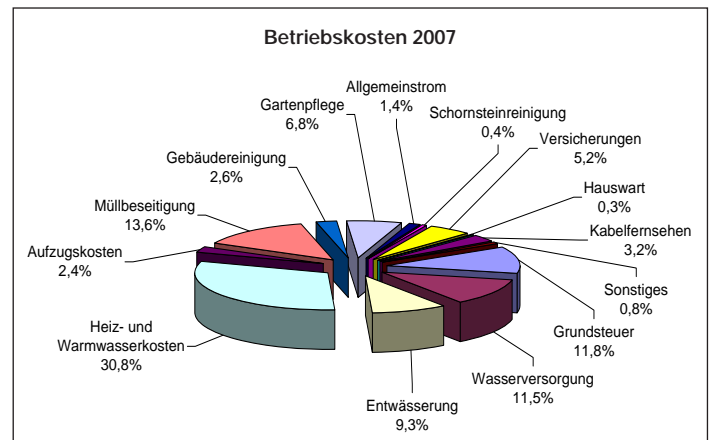
Obwohl die Genossenschaft seit Jahren einen sehr hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand zugunsten ihrer Mitglieder betreibt, blieb die durchschnittliche Nutzungsgebühr im Berichtsjahr unter der ortsüblichen Vergleichsmiete des Mannheimer Mietspiegels von 5,60 Euro pro Quadratmeter. Die Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung wurden in der Genossenschaft bewusst nicht über eine, bei anderen Wohnungsunternehmen übliche, direkte Erhöhung auf die begünstigten Nutzer umgelegt, sondern diese Kosten wurden 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. Um den allgemeinen Kostenaufwand zu tragen, wurden nur sehr moderate Anpassungen vorgenommen.



Neben der Grundnutzungsgebühr hatte die Genossenschaft auch über die Betriebskosten als Treuhänder für die Wohnungsnutzer abzurechnen. Diese Kosten von durchschnittlich 1,93 Euro pro qm im Monat stellen mittlerweile 28 Prozent der gesamten Nutzungsgebühr dar.

So teilen sich die einzelnen Betriebskostenarten auf:

Die Heiz- und Warmwasserkosten stellen mit 30,8 Prozent den größten Kostenfaktor dar. Durch den warmen Winter 2007 und die weiter voranschreitende Wärmedämmung der



Genossenschaftshäuser sanken diese Kosten in der Genossenschaft von durchschnittlich 0,69 Euro je qm Heizfläche und Monat auf 0,67 Euro im Berichtsjahr. Die Fernwärme- und Gaspreise stiegen im gleichen Zeitraum wegen der Mehrwertsteuererhöhung um 3 Prozent. Ab Anfang des laufenden Jahres erhöhen sich nochmals der Verbrauchspreis für Fernwärme um 4,75 Prozent und der Grundpreis je nach Wohneinheiten des Hauses um bis zu 8,05 Prozent. Die Preisspirale dreht sich also weiter.

Spareinrichtung

Neben der Beteiligung mit Geschäftsanteilen steht den Mitgliedern die Spareinrichtung zur eigenen Förderung und zur Förderung der Genossenschaft zur Verfügung. Mit Hilfe der Spargelder nimmt die Genossenschaft die Wohnwertverbesserungen vor. Dadurch bleibt die Genossenschaft unabhängig von Bankdarlehen und den damit verbundenen Kosten des Kapitalmarktes.

Die Genossenschaft ist ein Kreditinstitut und zur Annahme von Spargeldern zugelassen. Sie unterliegt den Regelungen des Kreditwesengesetzes und damit der Bankenaufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen. Für die der Genossenschaft anvertrauten Sparmittel erhalten die Mitglieder marktübliche Zinssätze.

Aufgrund des hohen Immobilienvermögens der Genossenschaft sind die Spareinlagen sehr gut abgesichert. Daneben ist die Genossenschaft als Mitglied der Selbsthilfeeinrichtung des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) zur Sicherung von Spareinlagen bei Wohnungsgenossenschaften angeschlossen. Ausschließlicher Zweck der Selbsthilfeeinrichtung ist es, die Spareinlagen der Sparer bei den angeschlossenen Wohnungsgenossenschaften zu sichern. Die angeschlossenen Wohnungsgenossenschaften leisten jährliche Beiträge. Besteht die Gefahr, dass eine Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung die Verpflichtungen aus 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.

Die Spareinlagen gingen zum Ende des Jahres 2007 um 0,2 Mio. Euro auf 58,5 Mio. Euro inklusive Zinsgutschriften zurück.

Die Genossenschaft förderte die Sparer mit Zinsgutschriften von 1,7 Mio. Euro. Das waren 0,2 Mio. Euro mehr als im Vorjahr.

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	<u>Spareinlagen</u>	<u>Sparbriefe</u>	<u>Summe</u>
	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 01.01.2007	58.449	233	58.682
Zugänge durch			
- Einlagen einschl. Umbuchungen	7.447	138	7.585
- Zinsgutschriften	<u>1.700</u>	<u>9</u>	<u>1.709</u>
	67.596	380	67.976
Rückzahlungen einschl. Umbuchungen	<u>- 9.469</u>	<u>- 21</u>	<u>- 9.490</u>
Stand 31.12.2007	<u>58.127</u>	<u>359</u>	<u>58.486</u>

Die Anzahl der Konten nahm von 8.694 auf 8.824 zu. Das durchschnittliche Sparguthaben je Konto betrug 6.628 Euro (Vorjahr 6.750 Euro).

Die Sparer hatten ihre Gelder zum 31. Dezember 2007 wie folgt angelegt:

	<u>Kontenstand</u>	<u>Konten</u>	<u>Anlagenbetrag</u>
	EURO	Anzahl	TEUR
bis 2.500	2.500	5.158	3.221,7
bis 5.000	5.000	956	3.477,1
bis 10.000	10.000	1.102	7.562,2
bis 50.000	50.000	1.433	30.288,9
bis 100.000	100.000	145	9.429,6
über 100.000	100.000	<u>30</u>	<u>4.506,5</u>
		<u>8.824</u>	<u>58.486,0</u>

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

Spareinlagen	Konten	Bestand TEUR	
Kündigungsfristen von			
3 Monate	3.401	2.337	4,0 %
12 Monate	302	1.707	2,9 %
24 Monate	63	305	0,5 %
36 Monate	9	46	0,1 %
48 Monate	206	644	1,1 %
Mehrzinssparen			
bis 3.000 Euro	1.360	993	1,7 %
von 3.000 bis 24.999,99 Euro	1.237	9.924	17,0 %
ab 25.000 Euro	382	18.114	31,0 %
Festzinssparen			
5 Monate	43	227	0,4 %
12 Monate	682	10.202	17,3 %
24 Monate	235	3.102	5,3 %
36 Monate	117	1.986	3,4 %
48 Monate	115	2.165	3,7 %
60 Monate	298	4.962	8,5 %
48 Monate mit Kündigungsoption	8	219	0,4 %
VL-Sparverträge	207	292	0,5 %
Vorsorgesparverträge	129	898	1,5 %
Aufbausparverträge	10	4	0,0 %
	8.804	58.127	99,3 %
Sparbriefe			
vereinbarte Laufzeiten			
2 Jahre	6	104	0,2 %
3 Jahre	1	31	0,1 %
4 Jahre	2	9	0,0 %
5 Jahre	11	215	0,4 %
	20	359	0,7 %
insgesamt	8.824	58.486	100,0 %

Wirtschaftliche Lage

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

	31.12.2006 TEUR		31.12.2007 TEUR		Veränderungen TEUR
Sach- und Finanzanlagevermögen	96.651	76,0 v.H.	96.002	75,4 v.H.	- 649
Noch abzurechnende Betriebskosten	5.746	4,5 v.H.	5.502	4,3 v.H.	- 244
Forderungen	411	0,3 v.H.	446	0,3 v.H.	35
Wertpapiere, flüssige Mittel	24.461	19,2 v.H.	25.564	20,0 v.H.	1.103
Rechnungsabgrenzungsposten	5	0,0 v.H.	4	0,0 v.H.	- 1
	127.274	100,0 v.H.	127.518	100,0 v.H.	244
Rückstellungen	- 4.157		- 4.494		- 337
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten u.a.	- 3.874		- 3.743		131
Erhaltene Anzahlungen	- 6.508		- 6.260		248
Spareinlagen, Sparbriefe	- 58.682		- 58.486		196
Übrige Verbindlichkeiten	- 2.907		- 2.383		524
	- 76.128		- 75.366		762
Reinvermögen	51.146		52.152		1.006
und zwar:					
Geschäftsguthaben	15.135		15.100		- 35
Rücklagen	35.427		36.447		1.020
Bilanzgewinn	584		605		21
	51.146	40,2 v.H.	52.152	40,9 v.H.	1.006

Das Anlagevermögen veränderte sich durch Investitionen von 1,5 Mio. Euro vorwiegend für die Dachaufstockung Merianweg 10-12 und 6-8 und durch planmäßige Abschreibungen in Höhe von 2,1 Mio. Euro.

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

	31.12.2006 TEUR		31.12.2007 TEUR	
Eigenkapital	51.146	53,0 v.H.	52.152	54,4 v.H.
Dauerfinanzierungsmittel	3.874	4,0 v.H.	3.743	3,9 v.H.
Spareinlagen, Sparbriefe	41.587	43,0 v.H.	40.059	41,7 v.H.
	96.607	100,0 v.H.	95.954	100,0 v.H.

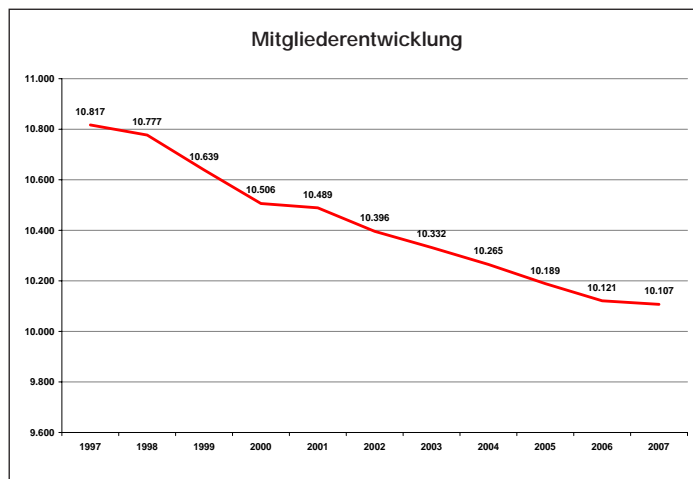
Die Ertragslage der Genossenschaft wurde wiederum ganz überwiegend von der Bewirtschaftung des Wohnungsbestands bestimmt. Die Erträge führten im Vergleich zum Vorjahr zu folgenden Ergebnissen, bzw. wurde folgende Planung für das Jahr 2008 aufgestellt:

	<u>2006</u>	<u>2007</u>	<u>Veränderungen</u>	<u>2008</u> Planzahlen
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Hausbewirtschaftung	- 206	3.535	3.741	3.401
Betreuungstätigkeit	23	23	0	25
Kapitalwirtschaft	<u>306</u>	<u>461</u>	<u>155</u>	<u>623</u>
	123	4.019	3.896	4.049
Gemeinkosten	<u>- 2.125</u>	<u>- 2.171</u>	<u>46</u>	<u>- 2.095</u>
	- 2.002	1.848	3.850	1.954
Sonstige Geschäftstätigkeit	- 44	18	62	- 227
Körperschaftsteuer	<u>- 247</u>	<u>- 249</u>	<u>- 2</u>	<u>- 280</u>
Jahresüberschuss	- 2.293	1.617	3.910	1.447
Einstellung / Entnahme Rücklagen	<u>2.877</u>	<u>- 1.012</u>	<u>3.889</u>	<u>0</u>
Bilanzgewinn	<u>584</u>	<u>605</u>	<u>21</u>	<u>1.447</u>

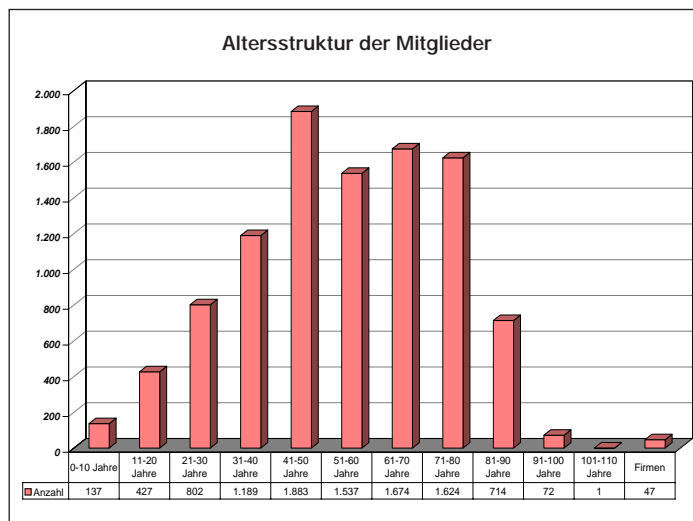
Mitglieder

Der Vorstand nahm im Berichtsjahr 344 neue Mitglieder in die Reihen der Genossenschaft auf. Darunter befanden sich 35 Kinder und Jugendliche. Auch ohne aktuellen Wohnungswunsch, ist es sinnvoll, die Mitgliedschaft so frühzeitig wie möglich zu beantragen. Denn sofern sich mehrere Interessenten auf eine konkrete Wohnung oder ein bestimmtes Haus bewerben, ist die Dauer der Mitgliedschaft ein entscheidendes Kriterium für die Zuteilung durch den Vorstand. Der Nachwuchs bis zu einem Alter von 3 Monaten profitiert sogar davon, dass ihm das Beitrittsgeld in Höhe von 25 Euro erlassen wird und bekommt zusätzlich einen Bonus von 25 Euro auf das Geschäftsguthaben. Insgesamt sank die Zahl zum 31.12.2007 leicht von 10.121 auf nun 10.107 Mitglieder. Wir gedenken der 124 Mitglieder, die wir durch Tod verloren haben.

Das Durchschnittsalter unserer Mitglieder liegt unverändert hoch bei 63 Jahren, wobei 59,4 Prozent der Mitglieder bis zu



60 Jahre alt und 40,6 Prozent 61 Jahre oder älter sind. Die Altersstruktur zeigt folgende Aufstellung:



Der hohe Anteil von älteren Mitgliedern, die über sehr viele Jahre die Genossenschaft begleiten, zeigt uns auch die große Zufriedenheit mit der Genossenschaft. Um diese Verbundenheit mit der Genossenschaft zu würdigen, erhalten traditionell alle Mitglieder die silberne Ehrenmedaille der Gartenstadt-Genossenschaft, die uns seit 50 Jahren die Treue halten. Im laufenden Jahr sind das die nachfolgend in alphabetischer Reihenfolge benannten Mitglieder:

Albert Benz, Anneliese Bruckner, Manfred Collet, Gaetano Curcio, Alois Geier, Kurt Gladrow, Raimund Göhler, Rudolf Griesheimer, Ferenc Gyura, Fred Herzog, Richard Hilsheimer, Burkhard Hock, Else Hofmann, Edwin Jäger, Gerhard Kaske, Werner Krauth, Albert Lohmann, Werner Medert, Walter Meffert, Josef Müller, Eduard Pföhler, Helmut Pschibilski, Robert Sams, Heinrich Schäfer, Hans Schleyer, Hans Schreiner, Rudi Strauß, Gerhard Stupka, Helmut Wagner, Horst Weisheit, Karlheinz Wilhelm, Walter Zahradnik

Auch an die vielen hier nicht namentlich benannten Mitglieder, die jedes Jahr die zum Teil sogar über die Genossenschaft hinaus bekannten Nachbarschaftsfeste mit viel Zeit und Energie überhaupt erst möglich machen, sei unser besonderer genossenschaftlicher Dank gerichtet. In diesen Festen lebt der traditionelle Genossenschaftsgedanke bis heute weiter. Die Einnahmen aus dem Almenplatzfest und dem Parkfest in Friedrichsfeld konnten im Berichtsjahr wieder unterstützend zur Finanzierung der Weihnachtsgeschenke für (500) Mitglieder im Alter ab 70 Jahre, die Osterhasen für unsere kleinen Mitglieder und die Seniorennachmittage in Friedrichsfeld und auf dem Almenhof verwendet werden.

Eine neue Kraft von den Mitgliedern für die Mitglieder ist der 2006 von 12 Personen aus der Mitte der Genossenschaft gegründete Selbsthilfe Gartenstadt e.V. Dieser Verein will die Jugend- und Altenhilfe fördern und bedürftige Personen unterstützen, damit diese möglichst lebenslang eigenständig den Haushalt in der bezogenen Genossenschaftswohnung führen können. Ende 2007 wuchs seine Mitgliederzahl auf 108 an. Der Verein wird unterstützt durch die von ihm verwaltete Walter-Pahl-Stiftung. Wir wünschen dem Selbsthilfe Gartenstadt e.V. und der Stiftung gutes Gelingen der Projekte.

Danken möchten wir auch allen Mitgliedern, die in ihrem Wohnhaus die ehrenamtliche Funktion des Hausverwalters übernommen haben und als Ansprechpartner für die Genossenschaftsverwaltung zur Verfügung stehen. Wir freuen uns, dass sich auch Mitglieder und Hausgemeinschaften finden, die durch Pflege und Eigeninitiative zur Erhaltung und Verschönerung der gemeinsamen Anwesen und Außenanlagen beigetragen haben.

Verwaltung

34 Mitarbeiter der Genossenschaftsverwaltung unterstützten den zweiköpfigen Vorstand und setzten im Berichtsjahr die Aufgaben der Genossenschaft zum Wohl der Mitglieder um. Davon waren 23 Mitarbeiter in Vollzeit und 11 Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt. Nach Abschluss seiner Ausbildung wurde ein Mitarbeiter in die Betriebskostenabteilung übernommen. Ab September 2007 bildet die Genossenschaft wiederum einen jungen Menschen aus. Ebenfalls wurde ein neuer Bauleiter zur Verstärkung des technischen Bereichs eingestellt. Ein Mitarbeiter schied nach Ablauf seiner Befristung aus.

Der Vorstand sagt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und ihre Leistung vielen Dank.

Vertreterversammlung

Die ordentliche Vertreterversammlung am 26. Juni 2007 genehmigte mit den Stimmen der neu gewählten Vertreter den Jahresabschluss 2006, den Vorschlag zur Deckung des planmäßig entstandenen Bilanzverlustes aus der freien Rücklage und beschloss die Zahlung der traditionellen Dividende in Höhe von vier Prozent für die Mitglieder durch Entnahme aus der Rücklage.

In den Aufsichtsrat wurden die Mitglieder Iris Mondorf und Michael Meier neu gewählt. Die ausscheidenden Aufsichtsräte Werner Bernhardt und Brunhilde Frey wurden mit der silbernen Ehrenmedaille bzw. dem goldenen Ehrenring der Genossenschaft geehrt. Die turnusmäßig ausscheidenden Mitglieder des Aufsichtsrats Dieter Heid und Volker Klass wurden wiedergewählt. Wir danken dem Aufsichtsrat für die verantwortungsvolle Wahrnehmung seiner Aufgaben.

Mannheim, den 14.02.2008

Der Vorstand
Wolfgang Pahl

Werner Schäfer



Merianweg 10-12 in Ladenburg

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Im Berichtsjahr nahm der Aufsichtsrat auch mit Hilfe seiner Ausschüsse entsprechend den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen die ihm obliegenden Aufgaben umfassend wahr.

In vier Aufsichtsratssitzungen, die gemeinsam mit dem Vorstand durchgeführt wurden, ließ sich der Aufsichtsrat über die allgemeine Geschäftsentwicklung, die Wirtschaftslage der Genossenschaft, die Durchführung der laufenden Sanierungs- und Neubauvorhaben und alle sonstigen wichtigen laufenden Angelegenheiten der Genossenschaft unterrichten. Das Geschäftsgeschehen, Risikoeinschätzungen und die zukünftige Entwicklung, besonders im Hinblick auf die Nachfrage nach den Wohnungen der Genossenschaft, wurden erörtert und erforderliche Beschlüsse gefasst.

Der Prüfungsausschuss befasste sich im Berichtsjahr mit dem Rechnungswesen, der Bestandsaufnahme der Kasse sowie verschiedenen Leistungsbereichen der Genossenschaft.

Beanstandungen ergaben sich dabei nicht.

Ergänzende Informationen erhielten wir anlässlich einer gemeinsamen Besichtigungsrundfahrt von Aufsichtsrat und Vorstand durch Inaugenscheinnahme von Objekten, die umfassend modernisiert wurden und wo Investitionen demnächst geplant sind.

Mit dem im Jahr 2007 wiederum enorm hohen Investitionsvolumen, das dem Wohnungsbestand zugute kam, zeigte die Genossenschaft überzeugend ihr Leistungsvermögen.

Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. hat die gesetzliche Prüfung in der Zeit vom 25. Februar bis 20. März 2008 durchgeführt und dabei festgestellt, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt wurden und Vorstand und

Aufsichtsrat die ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Pflichten erfüllt haben. Der Jahresabschluss 2007 der Genossenschaft erhielt den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2007 mit Einsatzfreude und Erfolg geleistete Arbeit sowie den Vertreterinnen, Vertretern und Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor, dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands zu folgen.

Mannheim, den 18.03.2008

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Bernd Aust

LAGEBERICHT DES VORSTANDS ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2007

I. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2007 widerstandsfähiger geworden. Die Arbeitslosigkeit sank beständig. Das Wachstum war solide. Die Staatsfinanzen waren ausgeglichen. Die Auswirkungen der Finanz- und Immobilienkrise in den USA und des ständig steigenden Ölpreises auf die Konjunktur in Deutschland hielten sich im Berichtsjahr noch in Grenzen. Auch durch die kräftigste Mehrwertsteuererhöhung seit Bestehen der Bundesrepublik ließ sich die deutsche Wirtschaft kaum beeindrucken. Das Bruttoinlandsprodukt legte im Jahr 2007 um rund 2,5% zu.

Für das laufende Jahr sieht es nicht mehr ganz so gut aus. Die Wirtschaftsforschungsinstitute korrigieren ihre Prognosen gleich reihenweise nach unten, sie pendeln knapp über bis knapp unter 2% Wirtschaftswachstum. Das wäre aber immer noch dreimal soviel wie im Schnitt zu Beginn des Jahrzehnts.

Die Bauwirtschaft verzeichnete im vergangenen Jahr ein nominales Umsatzplus von 4%, das jedoch überwiegend im Wirtschaftsbau erzielt wurde. Dagegen sank der Umsatz im Wohnungsbau um 4,7%.

Die moderaten Lohnzuwächsen und die Reformen der Agenda 2010 trugen zur Wiederbelebung des Standortes Deutschland bei.

Trotz der günstigen wirtschaftlichen Entwicklung blieb der Wohnungsmarkt in Mannheim bei stagnierender Bevölkerungszahl deutlich entspannt. 2,2% der Wohnungen in der Stadt standen bereits im Vorjahr leer (2005: 1,7%), wobei die Nachfrage innerhalb der Stadtteile erheblich schwankt. Diese Entwicklungstendenz wird auch in den nächsten Jahren anhalten.

II. Bewirtschaftung des Wohnungsbestands

Die Genossenschaft bewirtschaftete zum 31.12.2007 eine Anzahl von 4.206 Wohnungen in 428 Mehr- und 680 Einfamilienhäusern, 29 Gewerberäume und 2.671 Garagen-/ Stellplätze. Daneben verwaltete sie unverändert 13 Eigentümergemeinschaften mit 96 Wohnungen und 784 Garagen.

Der eigene Bestand hat sich gegenüber dem Vorjahr durch die Fertigstellung der Geschossaufstockung im Objekt Merianweg 10-12 in Ladenburg um vier Wohnungen erhöht. Durch die Aufteilung einer Wohnung entstand eine zusätzliche Wohnung. Zwei Wohnungen wurden durch Zusammenlegung aufgelöst. In drei Fällen wurde die Zimmeranzahl reduziert.

Im Jahr 2007 wurden 269 Wohnungen neu vergeben (Vj. 262). Das entspricht 6,4% des gesamten Wohnungsbestands. Die Fluktuationsrate blieb damit auf niedrigem Niveau (2006: 6,23%, 2005: 6,7%). 104 Wohnungen konnten für insgesamt 281 Monate vorübergehend nicht vergeben werden (Vj. 93 Wohnungen für 235 Monate). Bei 70 dieser Wohnungen war der Leerstand sanierungsbedingt.

Die Erlösschmälerungen stiegen im Vergleich zum Vorjahr leicht um 14 TEUR auf 0,87% der kalkulierten Nutzungsgebühren.

III. Bautätigkeit

Die Genossenschaft investierte 2007 fast ausschließlich in die umfassende Erhaltung und Verbesserung des eigenen Wohnungsbestands, mit dem Ziel, einen modernen und zukunftsweisenden Wohnstandard zu erreichen. Dafür setzte sie 10,8 Mio. Euro ein. Das entspricht einem durchschnittlichen Quadratmeteraufwand auf die gesamte Wohn- und Nutzfläche von 35,14 Euro. Die damit durchgeführten Baumaßnahmen beinhalten neben den laufenden Instandhaltungsarbeiten in Höhe von 4,3 Mio. Euro im Wesentlichen Dämmmaßnahmen an Fassaden und Dächern, die Sanierung und teilweise Verglasung von Balkonen, Leitungserneuerungen mit kompletter Badsanierung, Umstellung auf Zentralheizung und zentrale Warmwasserversorgung sowie Einzelmodernisierungen von freiwerdenden Wohnungen.

Die im Zusammenhang mit der Vollmodernisierung des Hauses Merianweg 10-12 in Ladenburg neu geschaffenen hochwertigen vier Zweizimmerwohnungen wurden im Berichtsjahr fertiggestellt. Daneben begann die baugleiche Umgestaltung des Objekts Merianweg 6-8.

IV. Spareinrichtung

Neben dem Eigenkapital blieben die Spareinlagen der Mitglieder die wichtigste Finanzierungsquelle der Genossenschaft. Unter Berücksichtigung der Zinsgutschriften in Höhe von 1,7 Mio. Euro verringerte sich dennoch das Volumen der Spareinlagen geringfügig um 0,2 Mio. Euro auf 58,5 Mio. Euro. Die Anzahl der Konten nahm von 8.694 auf 8.824 zu. Das durchschnittliche Sparguthaben je Konto betrug 6.628 Euro (Vorjahr 6.750 Euro). Die liquiden Mittel wurden innerhalb des Einjahresbereichs in Unternehmensanleihen und Festgeldern angelegt.

Die Genossenschaft hat als Mitglied des Selbsthilfefonds des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) zur Sicherung von Spareinlagen bei Wohnungsgenossenschaften im Berichtsjahr ein Zahlungsverprechen von 425.992,50 Euro abgegeben.

V. Ertragslage

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007 weist einen Jahresüberschuss von 1,6 Mio. Euro (2006: - 2,3 Mio. Euro) aus. Dieser wird ganz überwiegend von der Hausbewirtschaftung bestimmt. Das gegenüber dem Vorjahr verbesserte Ergebnis ist wesentlich einerseits durch die gesunkenen, aber weiterhin auf hohem Niveau befindlichen Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie andererseits durch die leicht gestiegenen Umsatzerlöse aus den Nutzungsgebühren und Umlageerträgen beeinflusst.

VI. Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet und stabil. Die Bilanzsumme hat sich geringfügig um 244 TEUR auf 127,5 Mio. Euro erhöht. Die langfristige Finanzierung allein der Sachanlagen ist durch Eigenkapital (54,4%) und Spareinlagen / Sparbriefe (41,7%) sowie zu lediglich 3,9% durch Dauerfinanzierungsmittel gedeckt. Die Finanzierung der für das Jahr 2008 geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit (11 Mio. Euro) und der Dachaufstockung im Merianweg (1,3 Mio. Euro) ist gesichert.

VII. Ergänzende Angaben nach § 289 Abs. 2 Nr. 1 HGB

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2007 nicht eingetreten.

VIII. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Die Genossenschaft hat eine Risikselbstanalyse vorgenommen und auf dieser Grundlage eine Risikostrategie entwickelt, die Regelungen enthält, um entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken zu vermeiden und damit die Solvenz der Genossenschaft zu sichern. In die mittel- und langfristigen Finanzpläne sind die Ergebnisse der technischen Bestandsaufnahme und der daraus abgeleiteten Modernisierungs- und Instandhaltungserfordernisse eingebunden.

Die liquiden Mittel übersteigen den Darlehensbestand um das 6,9-fache. Durch die fast vollständige Lastenfreiheit unserer Grundstücke bestehen beachtliche Beleihungsspielräume.

Der Sparbestand der Mitglieder wird täglich fortgeschrieben. Die Zinssätze werden permanent unter Wettbewerbsgesichtspunkten auf ihre Marktfähigkeit überprüft und falls erforderlich angepasst. Durch die

hohe Liquidität können selbst sehr große Abflüsse von Spareinlagen bewältigt werden.

Dem Aufsichtsrat wird regelmäßig über die wichtigsten Bereiche der Genossenschaft berichtet. Fehlentwicklungen und Chancen können rechtzeitig erkannt werden. Die Organe der Genossenschaft haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und, soweit erforderlich, hierzu Beschlüsse gefasst.

IX. Prognosebericht

In den nächsten zwei Jahren setzen wir unverändert die bestehende Geschäftsstrategie der kontinuierlichen Verbesserung des Wohnungsbestands fort. Größere Neubauvorhaben sind aktuell nicht geplant.

Mannheim, den 14.02.2008

Der Vorstand
Wolfgang Pahl

Werner Schäfer

AKTIVA

Bilanz zum

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		20.704,09	17.385,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	92.526.590,47		93.180782,26
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.919.749,90		2.982.573,28
Grundstücke ohne Bauten	375.716,35		375.716,35
Betriebs- und Geschäftsausstattung	131.913,61		53.467,01
Anlagen im Bau	<u>---</u>	95.953.970,33	<u>14.585,25</u>
Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens	5.679,26		5.679,26
Andere Finanzanlagen.	<u>21.100,00</u>	<u>26.779,26</u>	<u>21.100,00</u>
Anlagevermögen insgesamt.		96.001.453,68	96.651.288,41
UMLAUFVERMÖGEN			
Vorräte			
Unfertige Leistungen		5.502.424,99	5.745.761,27
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	138.505,40		113.243,30
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.264,96		2.468,91
Sonstige Vermögensgegenstände.	<u>305.181,11</u>	445.951,47	<u>295.210,13</u>
Wertpapiere		1.970.200,00	<u>---</u>
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		23.593.696,22	24.461.171,98
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten		<u>4.060,72</u>	<u>5.193,95</u>
BILANZSUMME		<u>127.517.787,08</u>	<u>127.274.337,95</u>

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	448.856,36		486.043,53
der verbleibenden Mitglieder	14.627.539,77		14.588.046,42
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>23.312,59</u>	15.099.708,72	61.333,40
Kapitalrücklage		114.934,88	106.659,88
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	9.656.446,81		9.494.446,81
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 € (0,00 €)			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 162.000,00 € (0,00 €)			
Freie Rücklage	26.676.307,85	36.332.754,66	25.826.307,85
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 € (32.829,33 €)			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 850.000,00 € (0,00 €)			
davon entnommen: 0,00 € (2.876.697,42 €)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.616.665,40		2.292.935,95
Einstellungen in gesetzliche Rücklage	162.000,00		--,--
Einstellungen in freie Rücklage	850.000,00		--,--
Entnahmen aus freier Rücklage	<u>--,--</u>	<u>604.665,40</u>	<u>2.876.697,42</u>
Eigenkapital insgesamt		52.152.063,66	51.146.599,36
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	3.889.476,00		3.801.918,00
Steuerrückstellungen	324.889,87		62.378,48
Sonstige Rückstellungen	<u>279.347,52</u>	4.493.713,39	292.443,30
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.717.240,33		3.829.477,19
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	25.730,70		43.996,65
Spareinlagen	58.126.689,80		58.449.064,65
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	359.386,64		233.264,64
Erhaltene Anzahlungen	6.259.818,31		6.508.341,74
Verbindlichkeiten aus Vermietung	111.461,49		125.438,02
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.586.758,87		2.285.531,47
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>684.923,89</u>	70.872.010,03	<u>495.884,45</u>
davon aus Steuern: 255.627,66 € (141.892,32 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (0,00 €)			
BILANZSUMME		<u>127.517.787,08</u>	<u>127.274.337,95</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar 2007 bis 31. Dezember 2007

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	24.328.232,63		23.349.299,16
c) aus Betreuungstätigkeit	23.193,04		23.289,56
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>16.653,47</u>	24.368.079,14	<u>16.446,38</u>
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		243.336,28	306.222,16
Sonstige betriebliche Erträge		127.682,92	141.180,71
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>16.418.702,33</u>	<u>19.947.556,65</u>
Rohergebnis		7.833.723,45	3.888.881,32
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.388.743,28		1.357.828,56
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>561.145,90</u>	1.949.889,18	<u>550.786,06</u>
davon für Altersversorgung: 323.658,36 € (304.592,21 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.238.155,62	2.211.372,25
Sonstige betriebliche Aufwendungen		337.138,07	385.464,47
Erträge aus Wertpapieren und anderen Finanzanlagen	1.782,94		1.636,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>1.100.482,38</u>	1.102.265,32	<u>764.262,20</u>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>1.823.365,62</u>	<u>1.516.347,70</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.587.440,28	1.367.019,02
Steuern vom Einkommen		263.944,13	264.861,60
Sonstige Steuern		<u>706.830,75</u>	<u>661.055,33</u>
Jahresüberschuss		1.616.665,40	2.292.935,95
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in gesetzliche Rücklage		162.000,00	--,--
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in freie Rücklage		850.000,00	--,--
Entnahme aus freier Rücklage		<u>--,--</u>	<u>2.876.697,42</u>
BILANZGEWINN		<u>604.665,40</u>	<u>583.761,47</u>



Wotanstraße 86-94

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2007

A) Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach dem Formblatt für Wohnungsunternehmen aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

B) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei folgenden Positionen bestehen **Bilanzierungswahlrechte:**

- a) Geldbeschaffungskosten
- b) Rückstellungen für Bauinstandhaltung

Im Fall a) wurde eine Bilanzierung vorgenommen.

Die **Bewertung der Sachanlagen** erfolgte zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Die Zugänge an Herstellungs- und Anschaffungskosten betreffen ausschließlich Fremdkosten.

Die **planmäßigen Abschreibungen** ergeben sich wie folgt:

	<u>Nutzungsdauer</u>
Immaterielle Wirtschaftsgüter	5 Jahre
Wohnbauten fertiggestellt vor dem 31.12.1920	80 Jahre
(Höchstnutzungsdauer bis zum 31.12.2000) ab dem 21.06.1948	80 Jahre
(Höchstnutzungsdauer bis zum 31.12.2041) ab dem 01.01.1991	
- Baukosten	50 Jahre
- Außenanlagen	10 Jahre
Geschäftsbauten	50 Jahre
Garagen	20 Jahre
Maschinelle Einrichtungen	8-10 Jahre

Die Abschreibungen auf Wohn- und Geschäftsbauten sind derart bemessen, dass die handelsrechtliche Restnutzungsdauer nicht höher ist als die steuerliche Nutzungsdauer. Die maximale handelsrechtliche Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre.

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden unter Beachtung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer zwischen 3 und 12 Jahren linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter (bis 410,- Euro) wurden voll abgeschrieben und als Abgang im Anlagespiegel gezeigt.

Die unfertigen Leistungen (noch nicht abgerechnete Betriebskosten) beinhalten neben Fremdkosten auch Eigenleistungen (anteilige Löhne für Hauswarte).

Bei den Forderungen wurde allen erkennbaren Risiken durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Geldbeschaffungskosten wurden planmäßig abgeschrieben.

Den Pensionsrückstellungen liegen versicherungsmathematische Gutachten zugrunde. Rechnungsgrundlagen für das Bar- bzw. Teilwertverfahren sind die „Richttafeln 2005 G“ und zusätzlich für die Berechnung des Unterschiedsbetrages zwischen alten und neuen Rechnungsgrundlagen die „Richttafeln 1998“ mit einem Rechnungszinsfuß von 6,0 %.

Die sonstigen Rückstellungen wurden nach kaufmännischer Vorsicht bemessen.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Rückzahlungsbeträgen bilanziert.

C) Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Positionen des Anlagevermögens ist aus dem **Anlagespiegel** ersichtlich:

ANLAGESPIEGEL

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge / Abgänge des Geschäftsjahres		Umbuchungen (+ / -)	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31. 12. 2007	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	EURO	EURO	EURO		EURO	EURO	EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände	68.601,91	11.454,94	8.950,87	0,00	50.401,89	20.704,09	8.135,85
SACHANLAGEN							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	146.698.884,62	1.446.088,48	0,00	42.519,78	55.660.902,41	92.526.590,47	2.142.800,05
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.167.732,10	0,00	0,00	0,00	5.247.982,20	2.919.749,90	62.823,38
Grundstücke ohne Bauten	375.716,35	0,00	0,00	0,00	0,00	375.716,35	0,00
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	617.872,37	102.842,94	65.240,84	0,00	523.560,86	131.913,61	24.396,34
Anlagen im Bau	14.585,25	27.934,53	0,00	- 42.519,78	0,00	0,00	0,00
	155.874.790,69	1.576.865,95	65.240,84	0,00	61.432.445,47	95.953.970,33	2.230.019,77
FINANZANLAGEN							
Wertpapiere des Anlagevermögens	5.679,26	0,00	0,00	0,00	0,00	5.679,26	0,00
Andere Finanzanlagen	21.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.100,00	0,00
	26.779,26	0,00	0,00	0,00	0,00	26.779,26	0,00
Anlagevermögen insgesamt	155.970.171,86	1.588.320,89	74.191,71	0,00	61.482.847,36	96.001.453,68	2.238.155,62

Die unfertigen Leistungen betreffen ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 57 TEUR entstanden aus Vermietung (Vorjahr 49 TEUR).

Sonstige Rückstellungen wurden gebildet für:	
Prüfungs-, und Beratungskosten	24.000,00 Euro
Vertreterversammlung, Geschäftsbericht	5.000,00 Euro
Urlaubsansprüche	27.500,00 Euro
Abgezinste Sparbriefe	955,45 Euro
Aufgelaufener Bonus für Spareinlagen	<u>221.892,07 Euro</u>
	<u>279.347,52 Euro</u>

36 Monaten	46.089,99 Euro
48 Monaten	643.765,39 Euro
Festzinssparen	22.861.672,27 Euro
Vermögenssparen	291.890,81 Euro
Aufbausparen	3.671,41 Euro
Vorsorgesparen	<u>898.200,08 Euro</u>
	<u>58.126.689,80 Euro</u>

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten (ohne Spareinlagen und Verbindlichkeiten aus Sparbriefen) sowie die zur Sicherung gewährten Rechte ergeben sich aus dem **Verbindlichkeitspiegel**.

Die **Sparbriefe** haben folgende Restlaufzeiten:

bis 1 Jahr	37.886,55 EUR
1 bis 5 Jahre	<u>321.500,09 EUR</u>
	<u>359.386,64 EUR</u>

Die **Spareinlagen** gliedern sich wie folgt:

Spareinlagen mit Kündigungsfristen von	
3 Monaten	31.368.780,95 Euro
12 Monaten	1.707.417,17 Euro
24 Monaten	305.201,73 Euro

Die Genossenschaft gehört der Selbsthilfeeinrichtung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. an. Das Zahlungsverprechen für diesen Sicherungsfonds beträgt 455.714,36 Euro (425.992,50 Euro).

VERBINDLICHKEITEN-SPIEGEL	Insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.717.240,33	151.499,15 (85.000,33)	601.376,40	2.964.364,78	3.717.240,33	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	25.730,70	17.307,24 (18.265,95)	8.423,46	0,00	25.730,70	GPR
Erhaltene Anzahlungen	6.259.818,31	6.259.818,31 (6.508.341,74)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	111.461,49	111.461,49 (125.438,02)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.586.758,87	1.586.758,87 (2.285.531,47)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	684.923,89	684.923,89 (495.884,45)	0,00	0,00	0,00	
	12.385.933,59	8.811.768,95 (9.518.461,96)	609.799,86	2.964.364,78	3.742.971,03	GPR

GPR = Grundpfandrecht

Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten u.a. Ausbuchungen von Verbindlichkeiten 74 TEUR (72 TEUR).

D) Sonstige Angaben

Am Bilanzstichtag bestehen **Haftungsverhältnisse** aus Bürgschaften für Modernisierungsdarlehen in Höhe von 1.486 TEUR (Vorjahr: 1.422 TEUR).

Nicht passiviert sind durch **Bürgschaften** (9 TEUR) abgesicherte sowie auf **Sparbüchern** (17 TEUR, teilweise ohne Zinsgutschriften bis Ende 2007) angelegte **Mietkautionen** im Wert von **26 TEUR** (Vorjahr 30 TEUR).

Ferner bestehen **Gewährleistungsbürgschaften** (115 TEUR) sowie **Mietbürgschaften** (7 TEUR) in Höhe von insgesamt **122 TEUR** (116 TEUR).

Nicht in der Bilanz ausgewiesene Verpflichtungen betreffen noch zu erwartende Fremdkosten für Dachaufstockungen folgender Objekte:

• Merianweg 2-4	1.181.669 Euro
• Merianweg 6-8	660.483 Euro
• Merianweg 10-12	<u>63.250 Euro</u>
	<u>1.905.402 Euro</u>

Die im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer verteilen sich auf die einzelnen Abteilungen wie folgt:

	<u>Vollbe-</u> <u>schäftigte</u>	<u>Teilzeitbe-</u> <u>schäftigte</u>
Kaufmännische Abteilungen	16	7
Technische Abteilung	7	-
Reinigungskräfte	<u>-</u>	<u>4</u>
	<u>23</u>	<u>11</u>

Außerdem wurde eine Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr:

	<u>Mitglieder</u>	<u>Geschäfts-</u> <u>anteile</u>	<u>Haftsumme</u> <u>EUR</u>
Stand 01.01.2007	10.121	97.644	5.060.500
Zugang	344	3.900	172.000
Abgang	<u>358</u>	<u>3.606</u>	<u>179.000</u>
Stand 31.12.2007	<u>10.107</u>	<u>97.398</u>	<u>5.053.500</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 39.493,35 Euro (51.965,35 Euro) vermindert.

Die Haftsumme aus der Übernahme von Geschäftsanteilen bei Genossenschaftsbanken (Andere Finanzanlagen) beträgt unverändert 30.382,50 EUR.

Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband baden-württembergischer
Wohnungsunternehmen e.V. - Geschäftsstelle Karlsruhe -
Schwarzwaldstraße 39, 76137 Karlsruhe

Mitglieder des Vorstands:

Wolfgang Pahl hauptamtlich
Werner Schäfer nebenamtlich

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Bernd Aust * Vorsitzender
Gunter Heinrich stellv. Vorsitzender
Kathrin Axt *
Walter Baudisch
Professor Dr. Manfred Erbsland
Erhard Glastetter
Christa Gorke-Hafner *
Dieter Heid
Markus Hör *
Volker Klaß
Michael Meier
Iris Mondorf

(Die mit * bezeichneten
Aufsichtsratsmitglieder
scheiden turnusmäßig
aus dem Aufsichtsrat aus.
Ihre Wiederwahl ist zulässig.)

E) Weitere Angaben

Der Vertreterversammlung wird folgende **Gewinnverwendung** vorgeschlagen:

Einstellung in die freie Rücklage	22.374,63 Euro
Dividendenausschüttung (4%)	<u>582.290,77 Euro</u>
Bilanzgewinn	<u>604.665,40 Euro</u>

Mannheim, den 25. Januar 2008

Der Vorstand

Wolfgang Pahl

Werner Schäfer

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gartencity-Genossenschaft Mannheim eG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht ver-

mittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzung der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, den 20. März 2008

Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

gez.

Beck

Wirtschaftsprüfer

Nagel

Wirtschaftsprüferin