



2008

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 | 10.045 |
| Geschäftsguthaben | 15.124 TEUR |
| Spareinlagen | 57.736 TEUR |
| Wohnungen | 4.204 |
| Gewerberäume | 29 |
| Garagen-/Stellplätze | 2.676 |
| Wohn- und Gewerbefläche | 307.542 qm |
| Investitionen | in Neubauten 1.745 TEUR in Modernisierung und Instandhaltung 11.063 TEUR |
| Durchschnittliche Nutzungsgebühr | 4,79 Euro je qm |
| Eigenkapitalquote | 40,9 % |
| Fluktuationsquote | 6,16 % |
| Leerstandquote | 0,3 % |

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 2008

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 Geschäftsstellenausstattung und eine leistungsfördernde Organisationsstruktur abgerundet werden.

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 Prozent, in Deutschland sogar um 2,3 Prozent 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 Jah-

resbeginn 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 Prozent 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 freige-wordene 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 |

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 Fahrradabstellhäusern 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.

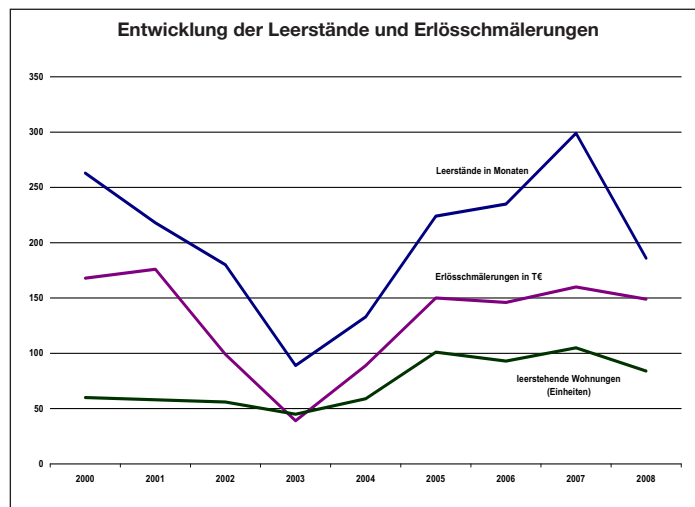
Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 72,30 qm.

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

| Wohnungsgröße | Spanne in qm | Anzahl der Wohnungen | v. H. |
|------------------------|--------------|----------------------|---------------|
| Einzimmer | 19 – 57 | 324 | 7,71 |
| Zweizimmer | 36 – 110 | 1.761 | 41,89 |
| Dreizimmer | 54 – 127 | 1.385 | 32,94 |
| Vierzimmer | 62 – 169 | 530 | 12,61 |
| Fünfstücker und größer | 82 – 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 Mitgliedern 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).

In 5 Fällen war die Gartenstadt-Genossenschaft gezwungen, die Nutzungsverhältnisse nicht nur fristlos zu kündigen, son-

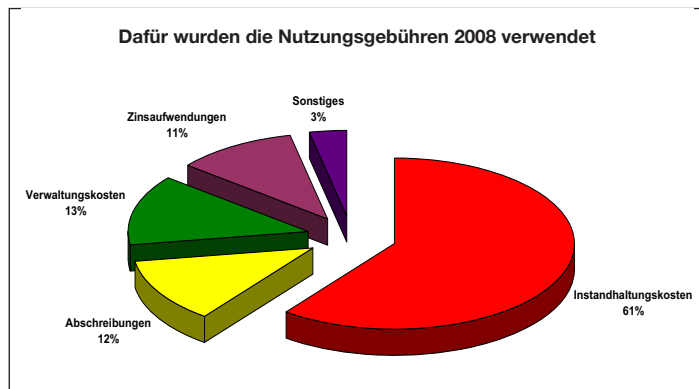


dern tatsächlich auch zu beenden. Gegen diese im Berichtsjahr ausgeschlossenen Mitglieder haben wir Forderungen in Höhe von 32.211 Euro. Insgesamt bestanden am Jahresende Forderungen gegenüber Wohnungsnutzern in Höhe von 65.417 Euro (Vorjahr: 81.281 Euro). Aufgrund von Zahlungsausständen von Mitgliedern wurden 860 Mahnungen (Vorjahr 953) verschickt.



Die von den wohnenden Mitgliedern erzielten Erträge aus den Nutzungsgebühren fließen zu 61 Prozent zurück in die Wohnungen, um diese instand zu halten und zu modernisieren.

Wir haben das in der nachfolgenden Grafik veranschaulicht.



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

| | 2007 | | 2008 | | Veränderungen |
|--|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| | TEUR | | TEUR | | 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 |
| | <u>24.335</u> | <u>100,0 v.H.</u> | <u>24.230</u> | <u>100,0 v.H.</u> | <u>- 105</u> |
| Aufwendungen | | | | | |
| - Betriebs- u. 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 |
| | <u>20.800</u> | <u>85,5 v.H.</u> | <u>20.956</u> | <u>86,5 v.H.</u> | <u>156</u> |
| | <u>3.535</u> | <u>14,5 v.H.</u> | <u>3.274</u> | <u>13,5 v.H.</u> | <u>- 261</u> |

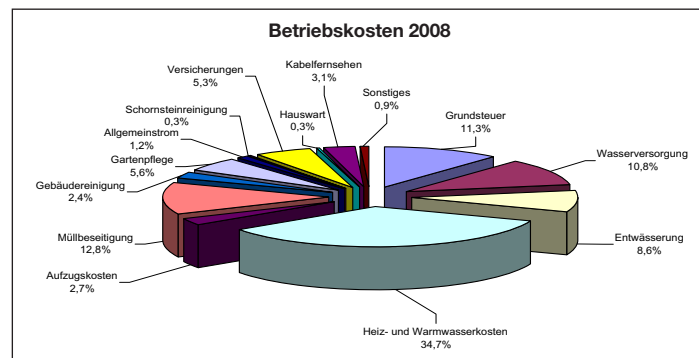
Der Mannheimer Mietspiegel, der die ortsübliche Vergleichsmiete festlegt, wurde im Jahr 2008 angepasst. Im Durchschnitt ist der Quadratmeterpreis (ohne Betriebs- und Energiekosten) seit 2006 um 2,9 Prozent auf 5,76 Euro gestiegen.

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 Wohnfl. 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:

| | <u>Spareinlagen</u> | <u>Sparbriefe</u> | <u>Summe</u> |
|-------------------------|----------------------|-------------------|----------------------|
| | TEUR | TEUR | TEUR |
| Stand 01.01.2008 | 58.127 | 359 | 58.486 |
| Zugänge durch | | | |
| - Einlagen einschl. | | | |
| Umbuchungen | 8.335 | 523 | 8.858 |
| - Zinsgutschriften | <u>1.941</u> | <u>30</u> | <u>1.971</u> |
| | 68.403 | 912 | 69.315 |
| Rückzahlungen einschl. | | | |
| Umbuchungen | <u>- 11.534</u> | <u>-45</u> | <u>- 11.579</u> |
| Stand 31.12.2008 | <u>56.869</u> | <u>867</u> | <u>57.736</u> |

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:

| | <u>Kontenstand</u> | <u>Konten</u> | <u>Anlagenbetrag</u> |
|--------------|--------------------|---------------------|----------------------|
| | EURO | Anzahl | TEUR |
| bis 2.500 | 2.500 | 5.307 | 3.209 |
| bis 5.000 | 5.000 | 895 | 3.250 |
| bis 10.000 | 10.000 | 1.102 | 7.534 |
| bis 50.000 | 50.000 | 1.410 | 29.595 |
| bis 100.000 | 100.000 | 145 | 9.512 |
| über 100.000 | 100.000 | <u>33</u> | <u>4.636</u> |
| | | <u>8.892</u> | <u>57.736</u> |

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 bis 24.999,99 Euro | 1.173 | 9.509 | 16,5 % | |
| ab 25.000 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 | 86 | 1.272 | 2,2 % | |
| 60 Monate | 283 | 4.946 | 8,6 % | |
| 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 | | Veränderungen TEUR |
|---|-----------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------------|
| | TEUR | | TEUR | | |
| Sach- und 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:

| | <u>2007</u> | <u>2008</u> | <u>Veränderungen</u> | <u>2009</u> Planzahlen |
|----------------------------------|--------------|--------------|----------------------|---------------------------|
| | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| Hausbewirtschaftung | 3.535 | 3.274 | - 261 | 3.957 |
| Betreuungstätigkeit | 23 | 23 | 0 | 25 |
| Kapitalwirtschaft | <u>461</u> | <u>583</u> | <u>122</u> | <u>83</u> |
| | 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 weni-

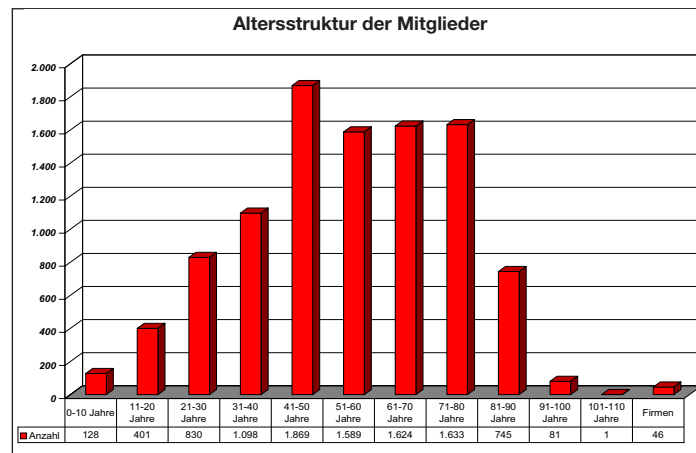


Parkfest in Friedrichsfeld 2008

ger als im Vorjahr, obwohl der Vorstand 314 neue Mitglieder aufnahm (344 im Vorjahr). 192 Mitgliedschaften endeten durch Kündigung, 31 durch Übertragung und 24 durch Ausschluss. Den 129 verstorbenen Mitgliedern werden wir ein ehrendes Gedenken bewahren.

Die bei uns wohnenden Mitglieder werden immer älter. 827 Mitglieder sind über 80 Jahre alt. 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

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 Beschlussweg 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 zukunfts-trächtige 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

LAGEBERICHT DES VORSTANDS ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2008

I. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Zum Ende des Jahres 2008 steckte die Weltwirtschaft in der tiefsten Rezession der Nachkriegsgeschichte. Ausgehend vom Zusammenbruch des US-Hypothekenmarktes wurde zunächst der Finanzsektor ergriffen, der dann trotz vielfältiger staatlicher Eingriffe und Hilfen die globale Wirtschaft auf der rasanten Talfahrt mitzog. Ein Ende der Verwerfungen ist nicht absehbar. Deutschland als Exportweltmeister ist von der Wirtschaftskrise besonders betroffen. Immerhin konnte das Brutto-Inlandsprodukt noch um 1,3 Prozent zulegen, was aber allein am starken ersten Quartal 2008 lag. Für das laufende Jahr sagen die meisten Ökonomen einen Einbruch des Brutto-Inlandsprodukts von mehr als 2 Prozent voraus. Als Folge davon dürfte die Arbeitslosenzahl, die schon zum Jahresende neben Kurzarbeit zunahm, im Verlauf des Jahres 2009 erheblich steigen.

Nach Erhebungen des Statistischen Bundesamtes sank die Bevölkerungszahl in Deutschland 2008 besonders deutlich um 160.000 Menschen. Dieser Verlust entspricht mehr als der Hälfte der Bewohner Mannheims. Die Prognosen gehen von einem ungebremsten Trend aus. Danach verzichten immer mehr Paare auf Kinder und Hochqualifizierte wandern ins Ausland ab.

Der Wohnungsmarkt in Mannheim stellt sich weiterhin als entspannt dar.

II. Bewirtschaftung des Wohnungsbestands

Zum 31.12.2008 bewirtschaftete die Genossenschaft 4.204 Wohnungen in 428 Mehr- und 680 Einfamilienhäusern, 29 Gewerberäume und 2.676 Garagen-/ Stellplätze. Daneben verwaltete sie unverändert 10 Eigentümergeinschaften mit 96 Wohnungen und 723 Garagen. Für 7 Objekte mit 17 Einfamilienhäusern, 2 Gewerbeeinheiten und 49 Garagen obliegt ihr die kaufmännische Verwaltung.

Der eigene Bestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um zwei Wohnungen verringert. Zwar kamen durch die Fertigstellung der Geschossaufstockung im Objekt Merianweg 6-8 in Ladenburg vier Wohnungen dazu, jedoch wurden 6 Bestandswohnungen durch Zusammenlegung aufgelöst. In 8 Fällen wurde die Zimmeranzahl verändert.

Im Jahr 2008 wurden 259 Wohnungen neu vergeben (Vorjahr 269), das entspricht 6,16% des gesamten Wohnungsbestands. Die Fluktuati-

onsrate blieb damit auf niedrigem Niveau (2007: 6,4 Prozent, 2006: 6,23 Prozent). 84 Wohnungen konnten für insgesamt 186 Monate vorübergehend nicht vergeben werden (Vorjahr 104 Wohnungen für 281 Monate). Bei 41 dieser Wohnungen war der Leerstand sanierungsbedingt.

Die Erlösschmälerungen reduzierten sich im Vergleich zum Jahr 2007 leicht um 11 TEUR auf 0,81 Prozent der kalkulierten Nutzungsgebühren.

III. Bautätigkeit

Die Genossenschaft investierte 2008 fast ausschließlich in die umfassende Erhaltung und Verbesserung des eigenen Wohnungsbestands. Sie verfolgt dabei seit vielen Jahren das Ziel, einen modernen und zukunftsweisenden Wohnstandard zu erreichen. Dafür setzte sie 11,1 Mio. Euro ein. Das entspricht einem durchschnittlichen Quadratmeteraufwand auf die gesamte Wohn- und Nutzfläche von 35,97 Euro. Die damit durchgeführten Baumaßnahmen beinhalten neben den laufenden Instandhaltungsarbeiten in Höhe von 4,4 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 freierwerdenden Wohnungen.

Die im Zusammenhang mit der Vollmodernisierung des Hauses Merianweg 6-8 in Ladenburg neu geschaffenen hochwertigen vier Zweizimmerwohnungen wurden im Berichtsjahr fertig gestellt. Daneben begann die baugleiche Umgestaltung des Objekts Merianweg 2-4.

IV. Spareinrichtung

Neben dem Eigenkapital blieben die Spareinlagen der Mitglieder die wichtigste Finanzierungsquelle der Genossenschaft. Unter Berücksichtigung der Zinsgutschriften in Höhe von 1,97 Mio. Euro verringerte sich das Volumen der Spareinlagen um 0,8 Mio. Euro auf 57,7 Mio. Euro. Diese Tendenz wird sich voraussichtlich auch im laufenden Jahr fortsetzen. 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 liquiden Mittel wurden innerhalb des Einjahresbereichs in Unternehmensanleihen und in Festgeldern angelegt.

V. Ertragslage

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2008 von 1,2 Mio. Euro (2007: 1,6 Mio. Euro) wird ganz überwiegend von der Hausbewirtschaftung bestimmt. In erster Linie durch die höheren Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen konnte das Ergebnis des Vorjahres nicht erreicht werden.

VI. Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet und stabil. Die Bilanzsumme sank um 900 TEUR auf 126,6 Mio. Euro. Die langfristige Finanzierung allein der Sachanlagen ist durch Eigenkapital (55,3 Prozent) und Spareinlagen / Sparbriefe (40,9 Prozent) sowie zu lediglich 3,8 Prozent durch Dauerfinanzierungsmittel gedeckt. Die Finanzierung der für das Jahr 2009 geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit (10,5 Mio. Euro) und der abschließenden Dachaufstockung im Merianweg (1,1 Mio. Euro) ist gesichert.

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

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2008 nicht eingetreten.

VIII. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Die Genossenschaft beschränkt sich auf ihre Kernkompetenz zur Errichtung und Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Die sehr hohen kontinuierlichen Modernisierungsmaßnahmen ermöglichen eine gute Wettbewerbsposition. Die Eigenkapitalquote beträgt 40,9 Prozent. Die Leerstandsquote beträgt 0,3 Prozent. Im Geschäftsjahr wurde die Risiko- und Finanzstrategie überprüft und angepasst, um entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken erkennen zu können und damit zu vermeiden und um 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 6,5-fache. Durch die fast vollständige Lastenfreiheit unserer Grundstücke bestehen beachtliche Beleihungsspielräume.

Der Spareinlagenbestand 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

Die Finanzmarktkrise und die sich verstärkende Rezession können sich auch auf unsere Genossenschaft auswirken. So ist es schwieriger, die liquiden Finanzmittel zu einer angemessenen Rendite bei akzeptablem Risiko anzulegen. Adressausfallrisiken könnten sich verwirklichen. Mit wachsender Arbeitslosigkeit wird die Nachfrage nach den Wohnungen zurückgehen. Dies könnte zu einem Anstieg leer stehender Wohnungen führen. Auch könnten die Zahlungsausfälle zunehmen. Für derartige Ereignisse und Entwicklungen ist die Genossenschaft durch den guten Zustand ihrer Wohnungen und durch ihre wirtschaftliche Lage gut gerüstet.

Wir sehen daher zuversichtlich in die Zukunft und erwarten in den Jahren 2009 und 2010 weiterhin eine stabile Ertragslage. Unverändert setzen wir die als richtig erkannte bewährte Geschäftsstrategie der kontinuierlichen Verbesserung des Wohnungsbestands fort. Größere Neubauvorhaben sind aktuell nicht geplant.

Mannheim, den 23.01.2009

Der Vorstand

Wolfgang Pahl

Werner Schäfer

Wulf Maesch

AKTIVA

Bilanz zum

| | EURO | Geschäftsjahr EURO | Vorjahr 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 | <u>107.564,17</u> | 95.456.350,41 | <u>131.913,61</u> |
| Finanzanlagen | | | |
| Wertpapiere des Anlagevermögens. | 2.005.679,26 | | 5.679,26 |
| Andere Finanzanlagen. | <u>21.100,00</u> | <u>2.026.779,26</u> | <u>21.100,00</u> |
| Anlagevermögen insgesamt | | 97.503.077,77 | 96.001.453,68 |
| UMLAUFVERMÖGEN | | | |
| Vorräte | | | |
| Unfertige Leistungen. | | 5.455.661,43 | 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 | <u>260.306,87</u> | 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 | | <u>2.927,49</u> | <u>4.060,72</u> |
| BILANZSUMME | | <u>126.572.472,35</u> | <u>127.517.787,08</u> |

| | EURO | Geschäftsjahr EURO | Vorjahr EURO |
|--|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| EIGENKAPITAL | | | |
| Geschäftsguthaben | | | |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 507.167,00 | | 448.856,36 |
| der verbleibenden Mitglieder | 14.586.598,63 | | 14.627.539,77 |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen | <u>30.237,10</u> | 15.124.002,73 | 23.312,59 |
| Kapitalrücklage | | 122.484,88 | 114.934,88 |
| Ergebnisrücklagen | | | |
| Gesetzliche Rücklage | 9.776.446,81 | | 9.656.446,81 |
| davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 € (0,00 €) davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 120.000,00 € (162.000,00 €) | | | |
| Freie Rücklage | <u>27.148.682,48</u> | 36.925.129,29 | 26.676.307,85 |
| davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 22.374,63 € (0,00 €) davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 450.000,00 € (850.000,00 €) | | | |
| Bilanzgewinn | | | |
| Jahresüberschuss | 1.199.645,40 | | 1.616.665,40 |
| Einstellungen in gesetzliche Rücklage | 120.000,00 | | 162.000,00 |
| Einstellungen in freie Rücklage | <u>450.000,00</u> | <u>629.645,40</u> | <u>850.000,00</u> |
| Eigenkapital insgesamt | | 52.801.262,30 | 52.152.063,66 |
| RÜCKSTELLUNGEN | | | |
| Rückstellungen für Pensionen | 4.220.411,00 | | 3.889.476,00 |
| Steuerrückstellungen | 1.871,35 | | 324.889,87 |
| Sonstige Rückstellungen | <u>296.200,50</u> | 4.518.482,85 | 279.347,52 |
| VERBINDLICHKEITEN | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 3.569.869,35 | | 3.717.240,33 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 16.041,71 | | 25.730,70 |
| Spareinlagen | 56.868.814,56 | | 58.126.689,80 |
| Verbindlichkeiten aus Sparbriefen | 867.117,87 | | 359.386,64 |
| Erhaltene Anzahlungen | 6.381.987,77 | | 6.259.818,31 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 96.667,06 | | 111.461,49 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 828.120,35 | | 1.586.758,87 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | <u>624.108,53</u> | 69.252.727,20 | <u>684.923,89</u> |
| davon aus Steuern: 292.547,83 € (255.627,66 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (0,00 €) | | | |
| BILANZSUMME | | <u>126.572.472,35</u> | <u>127.517.787,08</u> |

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar 2008 bis 31. Dezember 2008

| | EURO | Geschäftsjahr EURO | Vorjahr 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 | <u>17.298,32</u> | 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 | | <u>16.600.140,41</u> | <u>16.418.702,33</u> |
| 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 | <u>786.609,31</u> | 2.239.709,56 | 561.145,90 |
| davon für Altersversorgung: 538.723,55 € (323.658,36 €) | | | |
| 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 | <u>22.200,00</u> | 1.231.347,96 | —,— |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | <u>2.018.200,18</u> | <u>1.823.365,62</u> |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | | 2.169.159,82 | 2.587.440,28 |
| Steuern vom Einkommen | | 259.435,36 | 263.944,13 |
| Sonstige Steuern | | <u>710.079,06</u> | <u>706.830,75</u> |
| 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 | | <u>450.000,00</u> | <u>850.000,00</u> |
| BILANZGEWINN | | <u>629.645,40</u> | <u>604.665,40</u> |



Sylter Weg 2-4

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2007

A) Allgemeine Angaben

Der vorliegende **Jahresabschluss** wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GenG und der Satzung aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für mittelgroße Genossenschaften.

Die **Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung** richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das **Gesamtkostenverfahren** angewendet.

B) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren unverändert die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

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 |

Erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** sind zu Anschaffungskosten bilanziert, vermindert um planmäßige Abschreibungen.

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 mit Nettoanschaffungskosten von 150,00 Euro bis 1.000,00 Euro werden in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

ANLAGESPIEGEL

| | Anschaffungs-/ Herstellungskosten | Zugänge / Abgänge des Geschäftsjahres | Umbuchungen (+ / -) | Abschreibungen (kumuliert) | Buchwert am 31. 12. 2008 | Abschreibungen des Geschäfts- jahres | |
|---|--------------------------------------|--|------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--|--------------|
| | EURO | EURO | EURO | EURO | EURO | EURO | |
| Immaterielle Vermögens- gegenstände | 71.105,98 | 7.812,24 | 0,00 | 0,00 | 58.970,12 | 19.948,10 | 8.568,23 |
| SACHANLAGEN | | | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 148.187.492,88 | 1.744.922,33 | 0,00 | 0,00 | 57.816.271,84 | 92.116.143,37 | 2.155.369,43 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 8.167.732,10 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5.310.805,58 | 2.856.926,52 | 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 | 655.474,47 | 10.349,47 | 0,00 | 0,00 | 558.259,77 | 107.564,17 | 34.698,91 |
| | 157.386.415,80 | 1.755.271,80 | 0,00 | 0,00 | 63.685.337,19 | 95.456.350,41 | 2.252.891,72 |
| FINANZANLAGEN | | | | | | | |
| Wertpapiere des Anlagevermögens | 5.679,26 | 2.022.200,00 | 0,00 | 0,00 | 22.200,00 | 2.005.679,26 | 22.200,00 |
| Andere Finanzanlagen | 21.100,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 21.100,00 | 0,00 |
| | 26.779,26 | 2.022.200,00 | 0,00 | 0,00 | 22.200,00 | 2.026.779,26 | 22.200,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | 157.484.301,04 | 3.785.284,04 | 0,00 | 0,00 | 63.766.507,31 | 97.503.077,77 | 2.283.659,95 |

Bei den **Finanzanlagen** werden Wertpapiere zu Nominalwerten ausgewiesen. Die Anteilsrechte werden zu Anschaffungskosten angesetzt.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Uneinbringliche Forderungen wurden in voller Höhe abgeschrieben.

Geldbeschaffungskosten wurden planmäßig abgeschrieben.

Den **Pensionsrückstellungen** liegen versicherungsmathematische Gutachten zugrunde. Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die „Richttafeln 2005 G“ mit einem Rechnungszinsfuß von 6,0% verwendet.

Die **Steuerrückstellungen** und **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind

in der Höhe angesetzt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig sind.

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 (siehe Seite 19).

Die **unfertigen Leistungen** betreffen ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Forderungen mit einer **Restlaufzeit** von mehr als einem Jahr in Höhe von **27 TEUR** entstanden aus Vermietung (Vorjahr 57 TEUR).

| 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 | 3.569.869,35 | 152.567,73 (151.499,15) | 606.503,61 | 2.810.798,01 | 3.569.869,35 | GPR |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 16.041,71 | 16.041,71 (17.307,24) | 0,00 | 0,00 | 16.041,71 | GPR |
| Erhaltene Anzahlungen | 6.381.987,77 | 6.381.987,77 (6.259.818,31) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 96.667,06 | 96.667,06 (111.461,49) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 828.120,35 | 828.120,35 (1.586.758,87) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 624.108,53 | 624.108,53 (684.923,89) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | 11.516.794,77 | 8.099.493,15 (8.811.768,95) | 606.503,61 | 2.810.798,01 | 3.585.911,06 | GPR |

GPR = Grundpfandrecht

Sonstige Rückstellungen wurden gebildet für:

| | |
|--|-------------------------------|
| Prüfungs-, und Beratungskosten | 25.000,00 Euro |
| Vertreterversammlung, Geschäftsbericht | 5.500,00 Euro |
| Urlaubsansprüche | 14.000,00 Euro |
| Abgezinste Sparbriefe | 22.789,69 Euro |
| Aufgelaufener Bonus für Spareinlagen | <u>228.910,81 Euro</u> |
| | <u>296.200,50 Euro</u> |

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten (ohne Spareinlagen und Verbindlichkeiten aus Sparbriefen) sowie die zur Sicherung gewährten Rechte ergeben sich aus dem **Verbindlichkeitspiegel** (siehe Seite 20).

Die **Spareinlagen** gliedern sich wie folgt:

Spareinlagen mit Kündigungsfristen von

| | |
|-----------------|----------------------------------|
| 3 Monaten | 28.744.548,30 Euro |
| 12 Monaten | 1.904.306,36 Euro |
| 24 Monaten | 314.106,28 Euro |
| 36 Monaten | 42.546,94 Euro |
| 48 Monaten | 637.583,45 Euro |
| Festzinssparen | 24.003.538,14 Euro |
| Vermögenssparen | 304.063,11 Euro |
| Aufbausparen | 21.965,00 Euro |
| Vorsorgesparen | <u>896.156,98 Euro</u> |
| | <u>56.868.814,56 Euro</u> |

Die **Sparbriefe** haben folgende Restlaufzeiten:

| | |
|---------------|-------------------------------|
| bis 1 Jahr | 624.131,17 Euro |
| 1 bis 5 Jahre | <u>242.986,70 Euro</u> |
| | <u>867.117,87 Euro</u> |

Die Genossenschaft gehört der Selbsthilfeeinrichtung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. an. Das Zahlungsverprechen für diesen Sicherungsfonds beträgt 485.055,52 Euro (455.714,36 Euro).

Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten u.a. Ausbuchungen von Verbindlichkeiten 73 TEUR (74 TEUR). Auf Wertpapiere des Anlagevermögens wurden 22 TEUR (0 TEUR) abgeschrieben (gemildertes Niederstwertprinzip).

D) Sonstige Angaben

Am Bilanzstichtag bestehen **Haftungsverhältnisse** aus Bürgschaften für Modernisierungsdarlehen in Höhe von **1.463 TEUR** (Vorjahr: 1.486 TEUR).

Nicht passiviert sind durch Bürgschaften (6 TEUR) abgesicherte sowie auf Sparbüchern (17 TEUR, teilweise ohne Zinsgutschriften bis Ende 2008) angelegte **Mietkautionen** im Wert von **23 TEUR** (Vorjahr 26 TEUR).

Ferner bestehen **Gewährleistungsbürgschaften** 120 TEUR (115 TEUR) sowie **Mietbürgschaften** 7 TEUR (7 TEUR) in Höhe von insgesamt **127 TEUR** (122 TEUR).

Die Beibehaltung der geltenden Regelungen bezüglich der **EK-02-Bestände** wurde im Geschäftsjahr 2008 vom Finanzamt Mannheim genehmigt.

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

| | |
|-------------------|------------------------------|
| • Merianweg 2-4 | 966.159 Euro |
| • Merianweg 6-8 | 130.113 Euro |
| • Merianweg 10-12 | <u>40.000 Euro</u> |
| | <u>1.136.272 Euro</u> |

Zugesagte **Modernisierungsdarlehen** (CO 2 Gebäudesanierungsprogramm) für die Maßnahme Merianweg 2-4 stehen noch aus in Höhe von 447.500 Euro.

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 | 15 | 7 |
| Technische Abteilung | 7 | - |
| Reinigungskräfte | <u>-</u> | <u>4</u> |
| | <u>22</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 01.01.2008 | 10.107 | 97.938 | 5.053.500 |
| Zugang | 314 | 3.766 | 157.000 |
| Abgang | <u>376</u> | <u>3.977</u> | <u>188.000</u> |
| Stand 31.12.2008 | <u>10.045</u> | <u>97.727</u> | <u>5.022.500</u> |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 40.941,14 Euro (39.493,35 Euro) vermindert.

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

Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

vbw Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- Geschäftsstelle Karlsruhe -
Schwarzwaldstraße 39
76137 Karlsruhe

Mitglieder des Vorstands:

Wolfgang Pahlhauptamtliches Vorstandsmitglied
Wulf Maeschhauptamtliches Vorstandsmitglied
Werner Schäfernebenamtliches Vorstandsmitglied

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Bernd AustVorsitzender
Bankdirektor
Gunter Heinrich *stellv. Vorsitzender
Verwaltungsfach-
angestellter
Kathrin AxtPolitologin
Walter Baudisch *Rentner
Professor Dr. Manfred Erbsland * ...Hochschulprofessor
Erhard Glastetter *Druckermeister
Christa Gorke-HafnerRentnerin
Dieter HeidRentner
Markus HörElektromeister
Volker KlaßGeschäftsführer
Michael MeierVermessungstechniker
Iris MondorfDiplomsozialpädagogin

Die mit * bezeichneten Aufsichtsratsmitglieder scheidern turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat aus. Ihre Wiederwahl ist zulässig.

E) Weitere Angaben

Der Vertreterversammlung wird folgende **Gewinnverwendung** vorgeschlagen:

| | |
|--|-------------------------------|
| Einstellung in die freie Rücklage | 46.099,58 Euro |
| Dividendenausschüttung (4%) | <u>583.545,82 Euro</u> |
| Bilanzgewinn | <u>629.645,40 Euro</u> |

Mannheim, den 19. Januar 2009

Der Vorstand

Wolfgang Pahl

Wulf Maesch

Werner Schäfer



Merianweg 6-8 und 2-4

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008 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 vermittelten 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 13. Februar 2009

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

gez.
Beck
Wirtschaftsprüfer

gez.
Mees
Wirtschaftsprüfer