



2009

GARTENSTADT-GENOSSENSCHAFT  
MANNHEIM EG

# DIE GARTENSTADT-GENOSSENSCHAFT AUF EINEN BLICK ...

<b>Sitz</b>	K 2, 12-13, 68159 Mannheim Tel. 0621/18005-0, Fax 0621/18005-48 info@gartenstadt-genossenschaft.de www.gartenstadt-genossenschaft.de
<b>Gründung</b>	26. August 1910 Spareinrichtung seit 1912
<b>Genossenschaftsregister</b>	beim Amtsgericht Mannheim unter Nr. 22
<b>Mitglieder</b>	9.975 Personen
<b>Geschäftsguthaben</b>	15.140 T€
<b>Spareinlagen</b>	58.391 T€
<b>Wohnungen</b>	4.206
<b>Gewerberäume</b>	29
<b>Garagen-/Stellplätze</b>	2.683
<b>Wohn- und Gewerbefläche</b>	308.484 qm
<b>Investitionen</b>	
in Neubauten	1.151 T€
in Modernisierung und Instandhaltung	10.970 T€
<b>Durchschnittliche Nutzungsgebühr</b>	4,90 Euro je qm
<b>Eigenkapitalquote</b>	41,6 %
<b>Fluktuationsquote</b>	6,54 %
<b>Leerstandquote</b>	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](mailto:info@gartenstadt-genossenschaft.de)

[www.gartenstadt-genossenschaft.de](http://www.gartenstadt-genossenschaft.de)



## Bericht

über das Geschäftsjahr 2009

# 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 kön-

nen 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 abgelaufene Jahr 2009 mit dem weltweit zu beobachtenden Krisenszenario in der Wirtschaft bestätigt unser „altmodisches“ Geschäftsmodell einer Wohnungsgenossenschaft mit dem im Leitbild vorangestellten Zweck, das wir auch in dem hundertsten Jahr des Bestehens der Gartenstadt-Genossenschaft fortsetzen werden. Denn im Folgenden können wir Ihnen wiederum unsere gewohnt stabilen und gesunden Geschäftszahlen präsentieren.

## BERICHT DES VORSTANDS

### Allgemeine Rahmenbedingungen

Nach der Verschärfung der Wirtschafts- und Finanzkrise durch den Zusammenbruch der Investmentbank Lehmann Brothers fiel der Rückgang der Beschäftigung um lediglich 0,2 Prozent im Berichtsjahr deutlich geringer aus als erwartet, was vor allem auf den großflächigen Einsatz von Kurzarbeit zurückzuführen ist. Der Preis für die Kurzarbeit findet sich im Defizit der gesetzlichen Sozialversicherung, welches nochmals um 11,6 Milliarden Euro im Vergleich zu 2008 anwuchs. Vor diesem Hintergrund müssen wir noch abwarten, ob nicht die steigende Arbeitslosigkeit unsere Mitglieder mit Verzögerung erst im laufenden Jahr erreicht. Denn das Bruttoinlandsprodukt ist um 5 Prozent abgestürzt, was an der Wirtschaft nicht spurlos vorbeigehen kann. Im Jahr 2010 geht die Bundesregierung immerhin von einem Wachstum um 1,4 Prozent aus. Dennoch wird die Zahl der Insolvenzen voraussichtlich steigen.

Die tariflichen Löhne sind in Deutschland um durchschnittlich 2,6 Prozent gestiegen. Da jedoch in den Betrieben vermehrt Kurzarbeit eingeführt wurde, stieg das effektive Bruttoeinkommen lediglich um 0,4 Prozent.

Diese Lohnsteigerung glich zumindest die Inflationsrate aus, die im Durchschnitt ebenfalls bei lediglich 0,4 Prozent lag. Das ist der niedrigste Stand seit einem Jahrzehnt. Auf längere Sicht kann jedoch wegen der Krisenbekämpfungspolitik (Liquiditätsflut, niedrige Leitzinsen, hohe Staatsschulden) eine hohe Inflation drohen.

Das Staatsdefizit betrug 3,2 Prozent des Bruttoinlandsprodukts. Das Land Baden-Württemberg verzeichnete 2009 einen Rückgang der Steuereinnahmen von 11,4 Prozent. Auch im Mannheimer Rathaus ist die Finanzkrise angekommen. Die Stadt wird Leistungen einschränken und Gebühren

erhöhen. Für die bei uns wohnenden Mitglieder besonders einschneidend wäre die geplante Grundsteuererhöhung, die in den Betriebskosten abgerechnet wird.

Der Steuerzahler förderte mit der „Abwrackprämie“ von 2.500 Euro die Autobranche, die eine Steigerung bei den Neuzulassungen von 23,2 Prozent verzeichnen konnte. Durch diesen Vorzieheffekt wird sich der Konsum im laufenden Jahr merklich abschwächen.

Für die Mitglieder positiv zu sehen, ist die im laufenden Jahr zu kürzende Förderung von Photovoltaikanlagen. Bisher haben die Wohnungsnutzer mit durchschnittlich etwa zehn Prozent ihrer Stromrechnung die Solarzellenproduktion in Asien subventioniert. Insgesamt ist die Stromerzeugung 2009 um etwa 6 Prozent gesunken.

Bereits seit 1988 zahlen die Wohnungsnutzer mit jeder Wasserrechnung den sogenannten Wasserpfeffig, der 5,1 Cent pro Kubikmeter ausmacht. Auf diese jährlich zusammenkommenden 80 Millionen Euro möchte das Land Baden-Württemberg aber weiterhin nicht verzichten.

Trotz Finanzkrise registrierten wir einen regen Handel mit großen Wohnungspaketen. Allein bei den zehn größten Wohnungstransaktionen wurden laut Catella Property Deutschland über 29.000 Wohnungen im Jahr 2009 verkauft. Wohnungsunternehmen wollen so das Portfolio rentabler gestalten. Es sollen aber auch schon die ersten Geschäfte wegen einer wirtschaftlichen Schieflage stattgefunden haben. Seit 2003 sinkt die Bevölkerungszahl in Deutschland kontinuierlich. Weitere 2,9 Millionen Einwohner werden in den kommenden andert-halb Jahrzehnten fehlen. Im vergangenen Jahr setzte sich auch der Trend fort, dass mehr Menschen aus Deutschland abwandern als zuwandern. Diese Entwicklung wird nicht

durch einen weiteren Anstieg der privaten Haushalte ausgeglichen werden können. Schon jetzt stehen 780.000 Wohnungen leer, was mittlerweile nicht mehr nur ein ostdeutsches Phänomen ist. In Mannheim kommt hinzu, dass in schon absehbarer Zeit circa 500 Hektar Fläche mit einem erheblichen Anteil an Wohngebäuden von der US-Armee geräumt werden.

Wir sehen deshalb keine Notwendigkeit für den Bau zusätzlicher Wohnungen. Unser Schwerpunkt bleibt, die Genossenschaftswohnungen an die aktuellen Bedürfnisse der Mitglieder anzupassen.

## Bautätigkeit

Für die Instandhaltung und Modernisierung unserer Wohngebäude haben wir 11,0 Mio. Euro (Vorjahr 11,1 Mio. Euro) verwendet. Bezogen auf die Wohn- und Gewerbefläche von 308.484 qm entspricht das einem durchschnittlichen Quadratmeteraufwand von 35,57 Euro. Kein anderes Wohnungsunternehmen in Mannheim hat solche kontinuierlich hohen Investitionen über die Jahre getätigt (2004: 35,18 Euro; 2005: 35,12 Euro; 2006: 46,78 Euro; 2007: 35,14 Euro; 2008: 35,97 Euro). Das spiegelt sich in dem guten Allgemeinzustand der Genossenschaftswohnungen und der hohen Zufriedenheit unserer Mitglieder wieder. Dennoch verbleibt immer ein Verbesserungsbedarf und auch uns setzt das vorhandene Jahresbudget Grenzen.

Der Schwerpunkt der Wohnwertverbesserungen hat sich in den vergangenen Jahren nicht verändert.

Umfassende energetische Sanierungen durch das Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems haben wir in den folgenden Objekten durchgeführt:

### Steinsburgweg 33-45 (Baujahr 1975)

Neben der Wärmedämmung wurde das Dach des Hauses mit 24 Wohnungen erneuert und umgestaltet. Die Fenster werden ausgetauscht. Der Laubengang erhält eine Verglasung wie auch die Balkone. Die vorhandenen Glasbausteine im Treppenhaus haben wir entfernt und neue Treppenhausfenster eingebaut. Die Leitungsstränge mit den Bädern werden

saniert. Das Haus erhält einen neuen Aufzug, der auch die oberste Etage erreichen kann. Die Außenanlage wird komplett überarbeitet. Die Arbeiten ziehen sich noch bis zum Sommer des laufenden Jahres. Wir rechnen mit einem Aufwand von mehr als 1 Mio. Euro.

### Merianweg 2-4 (Baujahr 1970)

Mit der Modernisierung des Gebäudes Merianweg 2-4 (22 Wohnungen) konnten die großen Sanierungsvorhaben in Ladenburg Süd abgeschlossen werden. Das Anwesen wurde komplett mit einem Vollwärmeschutz ausgestattet. Daneben wurden die Balkone saniert und das Treppenhaus mit großzügigen Glasflächen umgestaltet. Der Eingangsbereich ist jetzt barrierefrei (Aufwand insgesamt 197.292 Euro). Durch die Aufstockung des Gebäudes entstanden unter dem neu geschaffenen Satteldach mit Gauben vier zusätzliche Neubauwohnungen.

### August-Bebel-Str. 1-3 (Wiederaufbaujahr 1951, Bild S. 17)

Die umfassende Sanierung des Anwesens mit 20 Wohnungen beinhaltete das Wärmedämmverbundsystem, die Erneuerung des Daches, die Erneuerung der Keller- und Treppenhausfenster, Installation einer Sprechanlage sowie Abriss und Neuerstellung von Balkonen (Aufwand 454.178 Euro).

### Am Sonnengarten 2 (Baujahr 1975, Bild S. 7)

Die Nord- und Ostseite des Gebäudes mit 43 Wohnungen wurde mit einer Wärmeschutzfassade ausgestattet (Aufwand: 33.002 Euro). Die Betonfassade mit den Laubengängen wurde umfassend für bisher 142.779 Euro saniert und farblich neu gestaltet. Ein großformatiges Kunstwerk zielt nun den einen Giebel. Im Vorjahr war schon der Eingangsbereich hochwertig umgestaltet und mit Natursteinen verkleidet worden. Diese Arbeiten wurden im letzten Jahr abgeschlossen. Sämtliche Wohnungen verfügen heute über eine moderne Videosprechanlage (Aufwand insges. 103.440 Euro).

### Am Grünen Hag 16 (Wiederaufbaujahr 1953, Bild S. 24)

Das Anwesen mit zwei Wohnungen erhielt eine Wärmedämmung an Fassade und Dach. Eine Gaszentralheizung mit moderner Brennwerttechnik ist neu installiert. Das Treppenhaus

wurde saniert (bisheriger Gesamtaufwand 134.757 Euro). Im laufenden Jahr wird noch der Sockel gedämmt und werden die Fensterklapppläden angebracht.

### **Korbangel 62, 66-72** (Baujahr 1981)

An mehreren Giebeln und einem Teil der Straßenseite wurde zusätzliche Wärmedämmung mit einem Aufwand von insgesamt 60.615 Euro aufgebracht. Dieses Anwesen verfügt über 48 Wohnungen.

### **Weidenstraße 1-3** (Baujahr 1956)

Die Wärmedämmarbeiten in Ladenburg West wurden 2009 an diesem Haus mit 11 Wohnungen fortgesetzt (Aufwand 35.000 Euro).

Ein weiterer Ansatz zur **Einsparung von Energie** ist die **Erneuerung der Heizungsanlage**.

Im **Merianweg 2-4 in Ladenburg** haben wir erstmals als Heizungsart eine Erdwärmepumpe einbauen lassen. Diese Anlage ist die größte ihrer Art im Rhein-Neckar-Kreis. Die Bewohner des Anwesens werden so unabhängig von den steigenden Gaspreisen (Investition in Höhe von 118.174 Euro).

Im Anwesen **Lopodunumstraße 2** (Baujahr 1969) in Ladenburg haben wir einen modernen Brennwertkessel eingebaut, mit dem sich hohe Wirkungsgrade durch die Nutzung der in den Abgasen enthaltenen Wärme erzielen lassen (Aufwand 40.530 Euro).

Leitungsstränge und Bäder wurden in den folgenden Objekten komplett erneuert:

<b>Sachsenstraße 4, 6, 8</b>	(Baujahr 1970)	Aufwand <b>675.977 €</b>
<b>Regenbogen 75 und 81</b>	(Baujahr 1971)	Aufwand <b>146.541 €</b>
<b>Rheinauer Ring 43</b>	(Baujahr 1974)	Aufwand <b>58.834 €</b>

Jede frei werdende Wohnung wird individuell auf ihre Sanierungsbedürftigkeit hin überprüft. Dabei wird insbesondere auf eine möglichst barrierefreie und altengerechte Umgestaltung z.B. der Bäder geachtet. Teilweise werden in diesem Zusammenhang sogar Wände versetzt oder entfernt, um einen bedarfsgerechteren Zuschnitt der Wohnung zu erreichen. Kleine nebeneinander liegende Wohnungen werden auch zusammengelegt, um sie an heutige großzügigere Wohnmaßstäbe anzupassen. Im Berichtsjahr wurden 54 freigewordene Wohnungen (Vorjahr 33) mit einem Gesamtaufwand von 2 Mio. Euro modernisiert.

In der **Holzbauerstraße 5-9** und **Melchiorstraße 11** (Baujahr 1927) planen wir für das laufende Jahr das nachträgliche Anbringen von vier Aufzügen, die einen barrierefreien Zugang zur Wohnung ermöglichen sollen. Dieser Aspekt der Wohngebäudemodernisierung wird uns vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung zunehmend beschäftigen. Der durchschnittliche Mannheimer ist 42,8 Jahre alt. Der Altersdurchschnitt der bei uns wohnenden Mitglieder beträgt sogar 58,8 Jahre. Dabei denken wir nicht nur an die Senioren unter den Mitgliedern sondern auch an Familien mit Kleinkindern sowie Menschen die durch Krankheit oder Verletzung nur eingeschränkt mobil sind.

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

## **Wohnungsbewirtschaftung**

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft erhöhte sich um die vier Neubauwohnungen im Merianweg 2-4. In Edingen und Niederfeld legten wir jeweils zwei Wohnungen zusammen. Insgesamt bewirtschaftete die Genossenschaft zum 31.12.2009 eine Anzahl von 4.206 Wohnungen und 29 Gewerbeeinheiten.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 72,44 qm.

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

Wohnungsgröße	Spanne in qm	Anzahl der Wohnungen	v. H.
Einzimmer	von 19 bis 57	323	7,68
Zweizimmer	von 36 bis 110	1.764	41,94
Dreizimmer	von 54 bis 127	1.381	32,83
Vierzimmer	von 62 bis 169	535	12,72
Fünfstücker und größer	von 82 bis 170	203	4,83
<b>gesamt</b>		<b>4.206</b>	<b>100,00</b>

Im Berichtsjahr vergab der Vorstand 275 freigewordene Wohnungen neu (Vorjahr 259). Davon wurden 91 Wohnungen von bereits vorgemerkten Mitgliedern bezogen. Bei 61 Wohnungen wechselten die Mitglieder von der bisherigen in eine bedarfsgerechtere Genossenschaftswohnung. 184 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 86 Wohnungen für insgesamt 185 Monate sowie zwei Gewerbeeinheiten für insgesamt 11 Monate leer (2008: Leerstand von 84 Wohnungen für 186 Monate). In 67 dieser Fälle ergaben sich Verzögerungen durch Sanierungsarbeiten in den Wohnungen. Der Genossenschaft entstanden dadurch Erlösschmälerungen von 116.635 Euro (Vorjahr: 149.352 Euro).

In 3 Fällen war die Genossenschaft gezwungen, die Nutzungsverhältnisse nicht nur fristlos zu kündigen, sondern tatsächlich auch zu beenden. Insgesamt belaufen sich noch bestehende Forderungen gegenüber Wohnungsnutzern in Höhe von 111.226 Euro (Vorjahr 65.417 Euro). Aufgrund von Zahlungsausständen von Mitgliedern wurden 764 Mahnungen (Vorjahr 860) verschickt.

Die von den wohnenden Mitgliedern erzielten Erträge aus den Nutzungsgebühren fließen zu 58 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:

	2008 T€		2009 T€		Veränderungen T€
<b>Erträge</b>					
- Nutzungsgebühren	18.350	75,7 v.H.	18.714	76,5 v.H.	364
- Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten	5.867	24,2 v.H.	5.748	23,5 v.H.	- 119
- Sonstiges	13	0,1 v.H.	10	0,0 v.H.	- 3
	<u>24.230</u>	<u>100,0 v.H.</u>	<u>24.472</u>	<u>100,0 v.H.</u>	<u>242</u>
<b>Aufwendungen</b>					
- Betriebs- u. Heizkosten	6.214	25,6 v.H.	6.052	24,7 v.H.	- 162
- Instandhaltungskosten	11.063	45,7 v.H.	10.971	44,8 v.H.	- 92
- Abschreibungen auf Wohnbauten	2.218	9,2 v.H.	2.257	9,2 v.H.	39
- Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	47	0,2 v.H.	50	0,2 v.H.	3
- Spareinlagen, Sparbriefe (antellig)	1.334	5,5 v.H.	897	3,7 v.H.	- 437
- Sonstiges	80	0,3 v.H.	75	0,3 v.H.	- 5
	<u>20.956</u>	<u>86,5 v.H.</u>	<u>20.302</u>	<u>82,9 v.H.</u>	<u>- 654</u>
	<u>3.274</u>	<u>13,5 v.H.</u>	<u>4.170</u>	<u>17,1 v.H.</u>	<u>896</u>

Die Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung wurden in der Genossenschaft bewusst nicht über eine, bei anderen Wohnungsunternehmen übliche, direkte Erhöhung auf die begünstigten Nutzer umgelegt. Diese Kosten wurden vielmehr im Sinne der genossenschaftlichen Solidarität von allen Mitgliedern gemeinsam geschultert. Der einzelne Wohnungsnutzer profitiert so von einem sich erhöhenden Qualitäts- und Ausstattungsstandard, ohne aber dramatische Erhöhungen der Nutzungsgebühren befürchten zu müssen.



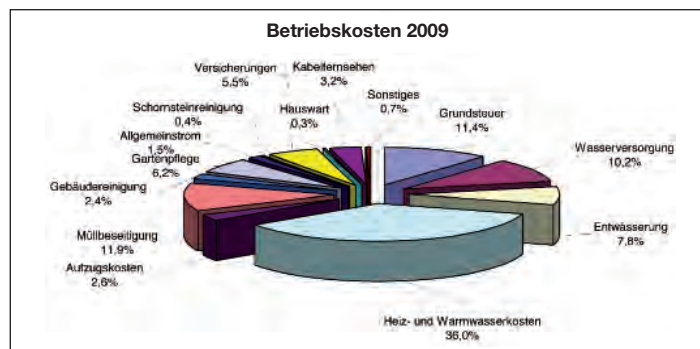


Trotz des sehr hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwands blieb deshalb die durchschnittliche Nutzungsgebühr von 4,90 Euro pro Quadratmeter im Berichtsjahr immer noch weit unter der ortsüblichen Vergleichsmiete des Mannheimer Mietspiegels von 5,76 Euro. Die Spanne erstreckt sich je nach Wohnwert, Ausstattung, Komfort etc. wie folgt:

Grundnutzungsgebühr je qm Wohnfl. im Monat	am 31.12.2009 Wohnungen	v. H.
bis 3,60 €	568	13,50
von 3,61 € bis 5,00 €	1.738	41,32
von 5,01 € bis 6,00 €	1.554	36,95
von 6,01 € bis 7,00 €	215	5,11
von 7,01 € bis 8,65 €	131	3,12
<b>gesamt</b>	<b>4.206</b>	<b>100,00</b>

Neben der Grundnutzungsgebühr hatte die Genossenschaft auch über die Betriebskosten als Treuhänder für die Wohnungsnutzer abzurechnen. Diese betragen im Abrechnungsjahr 2009 durchschnittlich 2,03 Euro pro qm im Monat (Vorjahr 2,02 Euro). Das sind 29,3 Prozent der gesamten monatlichen Nutzungsgebühr der Mitglieder.

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



Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Heiz- und Warmwasserkosten um 3,8 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 das etwas niedrigere Müllaufkommen aus.

## Spareinrichtung

Die Spareinrichtung dient den Mitgliedern zur eigenen Förderung und zur Förderung der Genossenschaft. Die Spargelder versetzen die Genossenschaft in die gute Lage, weitgehend unabhängig von Krediten und den damit verbundenen Kosten des Kapitalmarktes die großen Modernisierungen stemmen zu können.



Am Sonnengarten 2

Die Genossenschaft ist ein Kreditinstitut, das sich ausschließlich auf die Annahme von Spargeldern beschränkt. Die Mitglieder erhalten dafür marktübliche Zinssätze.

Der Immobilienbestand der Genossenschaft sichert die Gelder der Sparer um ein Vielfaches ab. Wir unterliegen zudem der Bankenaufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen. Die im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. zusammengeschlossenen 46 Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung haben außerdem eine Selbsthilfe-Sicherungseinrichtung. Ausschließlicher Zweck der Selbsthilfeeinrichtung ist es, die Spareinlagen der Sparer zu sichern. Dafür leisten die angeschlossenen Wohnungsgenossenschaften jährliche Beiträge. Besteht die Gefahr, dass eine Wohnungsgenossen-

schaft mit Spareinrichtung die Verpflichtungen aus den Einlagen nicht erfüllen kann, so kann der GdW den Selbsthilfefonds im Rahmen des Statuts und im Interesse des Vertrauens in die angeschlossenen Wohnungsgenossenschaften einsetzen. Ein formeller Rechtsanspruch auf Sicherung besteht jedoch nicht.

Im Geschäftsjahr 2009 förderte die Genossenschaft ihre Mitglieder mit Zinsgutschriften in Höhe von fast 1,5 Mio. Euro. Die Spareinlagen nahmen unter Einrechnung der Zinsen um 1,1 Prozent zu.

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	<u>Spareinlagen</u>	<u>Sparbriefe</u>	<u>Summe</u>
	T€	T€	T€
Stand 01.01.2009	56.869	867	57.736
Zugänge durch			
- Einlagen einschl.			
Umbuchungen	8.866	37	8.903
- Zinsgutschriften	<u>1.439</u>	<u>17</u>	<u>1.456</u>
	67.174	921	68.095
Rückzahlungen einschl.			
Umbuchungen	<u>- 9.045</u>	<u>- 659</u>	<u>- 9.704</u>
<b>Stand 31.12.2009</b>	<b><u>58.129</u></b>	<b><u>262</u></b>	<b><u>58.391</u></b>

Die Anzahl der Konten nahm um 7 ab. Das durchschnittliche Sparguthaben je Konto betrug 6.572 Euro (Vorjahr 6.493 Euro).

Die Sparer hatten ihre Gelder zum 31. Dezember 2009 wie folgt angelegt:

	<u>Kontenstand</u>	<u>Konten</u>	<u>Anlagenbetrag</u>
	€	Anzahl	T€
bis 2.500	2.500	5.431	3.224
bis 5.000	5.000	804	2.896
bis 10.000	10.000	1.078	7.448
bis 50.000	50.000	1.371	28.242
bis 100.000	100.000	165	10.794
über 100.000	über 100.000	<u>36</u>	<u>5.787</u>
		<b><u>8.885</u></b>	<b><u>58.391</u></b>

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

<u>Spareinlagen</u>	<u>Konten</u>	<u>T€</u>	<u>Bestand</u>
<b>Kündigungsfristen von</b>			
3 Monate	3.312	2.495	4,3 v.H.
12 Monate	316	1.799	3,1 v.H.
24 Monate	63	312	0,5 v.H.
36 Monate	9	44	0,1 v.H.
48 Monate	203	756	1,3 v.H.
<b>Mehrzinssparen</b>			
bis 4.999,99 €	2.137	2.506	4,3 v.H.
von 5.000 € bis 24.999,99 €	886	9.286	15,9 v.H.
ab 25.000 € bis 49.999,99 €	216	7.356	12,7 v.H.
ab 50.000 €	144	12.325	21,1 v.H.
<b>Festzinssparen</b>			
12 Monate	630	9.780	16,7 v.H.
24 Monate	197	2.886	4,9 v.H.
36 Monate	93	1.779	3,0 v.H.
48 Monate	60	874	1,5 v.H.
60 Monate	258	4.699	8,0 v.H.
48 Monate mit Kündigungsoption	5	106	0,2 v.H.
<b>VL-Sparverträge</b>	226	315	0,5 v.H.
<b>Vorsorgesparverträge</b>	100	767	1,3 v.H.
<b>Aufbausparverträge</b>	<u>16</u>	<u>44</u>	<u>0,1 v.H.</u>
	<b><u>8.871</u></b>	<b><u>58.129</u></b>	<b><u>99,5 v.H.</u></b>
<b>Sparbriefe</b>			
vereinbarte Laufzeiten			
2 Jahre	2	33	0,1 v.H.
3 Jahre	1	31	0,1 v.H.
4 Jahre	2	24	0,0 v.H.
5 Jahre	<u>9</u>	<u>174</u>	<u>0,3 v.H.</u>
	<u>14</u>	<u>262</u>	<u>0,5 v.H.</u>
<b>INSGESAMT</b>	<b><u>8.885</u></b>	<b><u>58.391</u></b>	<b><u>100,0 v.H.</u></b>

## Wirtschaftliche Lage

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

	<u>31.12.2008</u>		<u>31.12.2009</u>		<u>Veränderungen</u>
	T€		T€		T€
Sach- und Finanzanlagevermögen	97.503	77,0 v.H.	102.272	78,6 v.H.	4.769
Noch abzurechnende Betriebskosten	5.456	4,3 v.H.	5.796	4,5 v.H.	340
Forderungen	358	0,3 v.H.	704	0,5 v.H.	346
Flüssige Mittel	23.253	18,4 v.H.	21.263	16,4 v.H.	- 1.990
Rechnungsabgrenzungsposten	<u>3</u>	<u>0,0 v.H.</u>	<u>2</u>	<u>0,0 v.H.</u>	<u>- 1</u>
	<u>126.573</u>	<u>100,0 v.H.</u>	<u>130.037</u>	<u>100,0 v.H.</u>	<u>3.464</u>
Rückstellungen	- 4.518		- 4.642		- 124
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten u.a.	- 3.586		- 3.860		- 274
Erhaltene Anzahlungen	- 6.382		- 6.764		- 382
Spareinlagen, Sparbriefe	- 57.736		- 58.391		- 655
Übrige Verbindlichkeiten	<u>- 1.549</u>		<u>- 2.253</u>		<u>- 704</u>
	<u>- 73.771</u>		<u>- 75.910</u>		<u>- 2.139</u>
Reinvermögen	<u>52.802</u>		<u>54.127</u>		<u>1.325</u>
und zwar:					
Geschäftsguthaben	15.124		15.140		16
Rücklagen	37.048		38.393		1.345
Bilanzgewinn	<u>630</u>		<u>594</u>		<u>-36</u>
	<u>52.802</u>	<u>41,7 v.H.</u>	<u>54.127</u>	<u>41,6 v.H.</u>	<u>-1.325</u>

Trotz Werterhöhungen der Sachanlagen um 1,2 Mio. Euro in erster Linie durch die Dachaufstockung im Merianweg sank der Buchwert der Wohngebäude wegen der planmäßigen Abschreibungen von 2,2 Mio. Euro um 1,0 Mio. Euro.

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

	<u>31.12.2008</u>		<u>31.12.2009</u>	
	T€		T€	
Eigenkapital	52.802	55,3 v.H.	54.127	57,4 v.H.
Dauerfinanzierungsmittel	3.586	3,8 v.H.	3.860	4,1 v.H.
Spareinlagen, Sparbriefe	<u>39.068</u>	<u>40,9 v.H.</u>	<u>36.348</u>	<u>38,5 v.H.</u>
	<u>95.456</u>	<u>100,0 v.H.</u>	<u>94.335</u>	<u>100,0 v.H.</u>

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 2010 aufgestellt:

	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>Veränderungen</u>	<u>2010</u>
	T€	T€	T€	Planzahlen T€
Hausbewirtschaftung	3.274	4.170	896	4.742
Betreuungstätigkeit	23	23	0	25
Kapitalwirtschaft	<u>583</u>	<u>308</u>	<u>- 275</u>	<u>333</u>
	3.880	4.501	621	5.100
Gemeinkosten	<u>- 2.463</u>	<u>- 2.435</u>	<u>- 28</u>	<u>- 3.000</u>
	1.417	2.066	649	2.100
Sonstige Geschäftstätigkeit	27	65	38	- 450
Körperschaftsteuer	<u>- 244</u>	<u>- 247</u>	<u>- 3</u>	<u>- 280</u>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.200</b>	<b>1.884</b>	<b>684</b>	<b>1.370</b>
Einstellung Rücklagen	<u>- 570</u>	<u>- 1.290</u>	<u>720</u>	<u>0</u>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>630</b>	<b>594</b>	<b>- 36</b>	<b>1.370</b>

## Mitglieder

Die Genossenschaft stand zum Ende des Berichtsjahrs im Eigentum von 9.975 Mitgliedern mit zusammen 97.303 Geschäftsanteilen. Das sind 70 Mitglieder weniger als im Vorjahr, obwohl der Vorstand 357 neue Mitglieder aufnahm (314 im Vorjahr). Den 150 verstorbenen Mitgliedern werden wir ein ehrendes Gedenken bewahren. Daneben endeten 208 Mitgliedschaften durch Kündigung, 38 durch Übertragung und 31 durch Ausschluss. Das Durchschnittsalter aller Mitglieder beträgt 54 Jahre.

Wir freuen uns, dass wir viele Mitglieder haben, die mit der Genossenschaft alt geworden sind. Auch in diesem Jahr dürfen wir wieder einige Mitglieder mit der silbernen Ehrenmedaille der Gartenstadt-Genossenschaft für ihre 50jährige Treue auszeichnen. Im laufenden Jahr sind das in alphabetischer Reihenfolge:

Liane Altmooß, Harry Anders, Harro Kurt Arndt, Fritz Bauer, Christel Dirksen, Gerhard Eichstädter, Oskar Engert, Karl Forstner, Heinz Grabenauer, Waltraud Hefner, Lore Herth, Josef Hildebrand, Paul Hort, Margarete Lohse, Gertrude Maldinger, Karlheinz Matthes, Gerhard Nauerz, Otto Nitsche, Manfred Pfister, Heinz Schubert, Walter Stumpf, Kurt Tahedl, Karl Heinz Vögtel und Hans Wolf.

Wir wollen es an dieser Stelle nicht versäumen, den Mitgliedern zu danken, die unermüdlich die Nachbarschaftsfeste in den Wohngebieten der Genossenschaft mit Leben erfüllen. Mit diesen Festen werden unsere traditionellen Werte wie Gemeinschaft und Selbsthilfe gepflegt. Die Einnahmen aus dem Almenplatzfest und dem Parkfest in Friedrichsfeld standen im Berichtsjahr wieder unterstützend zur Finanzierung der 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 147 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 Genossenschaft zur Verfügung stehen.

## **Verwaltung**

Die Verwaltung der Genossenschaft bestand im Berichtsjahr aus 33 Mitarbeitern. Davon waren 22 Mitarbeiter in Vollzeit und 11 Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt.

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

## **Vertreterversammlung**

Die ordentliche Vertreterversammlung am 25. Juni 2009 genehmigte den Jahresabschluss 2008, den Vorschlag zur Gewinnverwendung und beschloss eine Gewinnausschüttung von 4 Prozent für die Mitglieder.

In den Aufsichtsrat wurde das Mitglied Franziska Cußnick neu gewählt. Das ausscheidende Aufsichtsratsmitglied Walter Baudisch wurde mit dem goldenen Ehrenring der Genossenschaft geehrt. Die anderen turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausgeschiedenen Mitglieder wurden wiedergewählt.

Wir danken dem Aufsichtsrat für die verantwortungsvolle Wahrnehmung seiner Aufgaben.

## **Mannheim, den 3. Februar 2010**

### **Der Vorstand**

Wolfgang Pahl

Wulf Maesch

Werner Schäfer

# BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Im Berichtsjahr 2009 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Satzung und Gesetz obliegenden Aufgaben umfassend wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei seiner Geschäftsführung in allen wesentlichen Zweigen der Verwaltung überwacht.

In vier Aufsichtsratssitzungen, die gemeinsam mit dem Vorstand durchgeführt wurden, ließ sich der Aufsichtsrat über die Entwicklung und Lage sowie alle wichtigen laufenden Angelegenheiten der Genossenschaft unterrichten. Das Geschäftsgeschehen, die Risikoeinschätzungen sowie auch die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft, besonders im Hinblick auf die Wohnungsnachfrage wurden besprochen. Soweit erforderlich, wurden die gemeinsamen Entscheidungen im Beschlusswege herbeigeführt.

Die Arbeit des Aufsichtsrats wurde maßgeblich von dem gebildeten Prüfungsausschuss unterstützt. Die Prüfungskommission befasste sich unter anderem mit Zahlungsrückständen von Wohnungsnutzern, Leerständen, Rechtsstreitigkeiten und den Bilanzunterlagen. Es ergaben sich dabei keinerlei Beanstandungen.

Anlässlich einer gemeinsamen Besichtigungsrundfahrt von Aufsichtsrat und Vorstand durch den Wohnungsbestand konnte der Fortschritt der umfassenden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in Augenschein genommen werden.

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

Der Lagebericht und der Jahresabschluss erfüllen nach den Feststellungen des Aufsichtsrats die gesetzlichen und satzungsmäßigen Erfordernisse und vermitteln ein den tatsächlichen Verhältnissen der Genossenschaft entsprechendes Bild. Die gesetzliche Prüfung wurde durch den Verband baden-



*Von links nach rechts:  
Werner Schäfer, Iris Mondorf, Erhard Glastetter, Michael Meier,  
Bernd Aust, Walter Baudisch, Prof. Dr. Manfred Erbsland,  
Dieter Heid, Christa Gorke-Hafner, Wolfgang Pahl*

württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. vom 28. Januar bis 18. Februar 2010 durchgeführt. Während dieser Zeit und bei der gemeinsamen Schlussbesprechung am 18. Februar 2010 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 2009.

**Mannheim, den 18. Februar 2010**

**Der Vorsitzende des Aufsichtsrats**

Bernd Aust

# LAGEBERICHT DES VORSTANDS ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2009

## I. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist im Berichtsjahr so stark geschrumpft wie nie zuvor seit Bestehen der Bundesrepublik. Das Bruttoinlandsprodukt verminderte sich um 5%. Die Bundesregierung rechnet im laufenden Jahr mit einem vorsichtig prognostizierten Wachstum von 1,4%. Der Export soll durch die anziehende Weltwirtschaft gestärkt werden. Vom privaten Konsum sei dagegen wenig zu erwarten. Im vergangenen Jahr wurde er vor allem noch von den höheren Staatsausgaben angetrieben und stieg um 0,4%. Nachdem der Haushalt im Jahr 2008 ausgeglichen war, wurde im Berichtsjahr erstmals seit vier Jahren wieder der in der EU zulässige Wert von 3% Staatsdefizit überschritten. Der Arbeitsmarkt zeigte sich mit 8,2% Erwerbslosen überraschend stabil. Der Trend zum Bevölkerungsrückgang ist ungebremst. Der Wohnungsmarkt in Mannheim stellt sich weiterhin als entspannt dar.

## II. Bewirtschaftung des Wohnungsbestands

Zum 31.12.2009 bewirtschaftete die Genossenschaft 4.206 Wohnungen, 29 Gewerberäume und 2.683 Garagen-/ Stellplätze. Daneben verwaltete sie 10 Eigentümergemeinschaften mit 95 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 erhöht. Zwar kamen durch die Fertigstellung der Geschossaufstockung im Objekt Merianweg 2-4 in Ladenburg vier Wohnungen dazu, jedoch wurden 2 Bestandswohnungen durch Zusammenlegung aufgelöst. In 2 Fällen wurde die Zimmeranzahl reduziert.

Im Jahr 2009 wurden 275 Wohnungen neu vergeben (Vorjahr 259), das entspricht 6,54% des gesamten Wohnungsbestands. Die Fluktuationsrate blieb damit auf niedrigem Niveau (2008: 6,16%, 2007: 6,4%). 86 Wohnungen konnten für insgesamt 185 Monate sowie 2 Gewerbe für insgesamt 11 Monate vorübergehend nicht vergeben werden (Vorjahr 84 Wohnungen für 186 Monate). Bei 67 dieser Wohnungen war der Leerstand sanierungsbedingt.

Die Erlösschmälerungen reduzierten sich im Vergleich zum Jahr 2008 um 33 T€ auf 0,62% der kalkulierten Nutzungsgebühren.

## III. Bautätigkeit

Die Genossenschaft investierte 2009 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 10,97 Mio. € ein. Das entspricht einem durchschnittlichen Quadratmeteraufwand auf die gesamte Wohn- und Nutzfläche von 35,57 €. Die damit durchgeführten Baumaßnahmen beinhalten neben den laufenden Instandhaltungsarbeiten in Höhe von 4,5 Mio. € im Wesentlichen Dämmmaßnahmen an Fassaden und Dächern, die Sanierung von Balkonen, Leitungserneuerungen mit kompletter Badsanierung sowie Einzelmodernisierungen von freierstehenden Wohnungen.

Die im Zusammenhang mit der Vollmodernisierung des Hauses Merianweg 2-4 in Ladenburg neu geschaffenen hochwertigen vier-Zimmerwohnungen wurden im Berichtsjahr fertig gestellt. Eine Erdwärmepumpe wurde installiert.

## IV. Spareinrichtung

Neben dem Eigenkapital blieben die Spareinlagen der Mitglieder die wichtigste Finanzierungsquelle der Genossenschaft. Unter Berücksichtigung der Zinsgutschriften in Höhe von 1,46 Mio. € erhöhte sich das Volumen der Spareinlagen um 0,7 Mio. € auf 58,4 Mio. €. Die Anzahl der Konten nahm von 8.892 auf 8.885 ab. Das durchschnittliche Sparguthaben je Konto betrug 6.572 € (Vorjahr 6.493 €). Die liquiden Mittel wurden innerhalb des Einjahresbereichs in Unternehmensanleihen und in Festgeldern angelegt.

## V. Ertragslage

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2009 von 1,9 Mio. € (2008: 1,2 Mio. €) 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 stieg in erster Linie wegen des Zugangs von Wertpapieren im Anlagevermögen um 3,5 Mio. auf 130,0 Mio. €. Die langfristige Finanzierung allein der Sachanlagen ist durch Eigenkapital (57,4%) und Spareinlagen / Sparbriefe (38,5%) sowie zu lediglich 4,1% durch Dauerfinanzierungsmittel gedeckt. Die Finanzierung der für das Jahr 2010 geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit (10,5 Mio. €) und der Errichtung der Aufzüge in der Holzbauerstraße 5-9 und Melchiorstraße 11 (643 T€) ist gesichert.

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

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2009 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 41,6%. Die Leerstandsquote beträgt 0,3%. 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 Genossenschaft hat lediglich Festzinsdarlehen im Rahmen des energieeffizienten Gebäudesanierungsprogramms der KfW zu Niedrigstzinsen aufgenommen. Die liquiden Mittel übersteigen den Darlehensbestand um das 5,5-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

In den nächsten zwei Jahren erwarten wir weiterhin eine stabile Ertragslage. Unverändert setzen wir die bewährte Geschäftsstrategie der kontinuierlichen Verbesserung des Wohnungsbestands fort. Größere Neubauvorhaben sind aktuell nicht geplant.

## Mannheim, den 3. Februar 2010

### Der Vorstand

Wolfgang Pahl

Wulf Maesch

Werner Schäfer

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b> . . . . .		14.501,16	19.948,10
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten. . . . .	91.072.242,09		92.116.143,37
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten. . . . .	2.794.103,14		2.856.926,52
Grundstücke ohne Bauten . . . . .	375.716,35		375.716,35
Betriebs- und Geschäftsausstattung . . . . .	<u>92.850,37</u>	94.334.911,95	107.564,17
<b>Finanzanlagen</b>			
Wertpapiere des Anlagevermögens. . . . .	7.905.325,83		2.005.679,26
Andere Finanzanlagen . . . . .	<u>17.100,00</u>	<u>7.922.425,83</u>	<u>21.100,00</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b> . . . . .		102.271.838,94	97.503.077,77
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen. . . . .		5.795.906,14	5.455.661,43
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung . . . . .	139.601,43		96.005,65
Forderungen aus Betreuungstätigkeit. . . . .	2.053,31		1.800,39
Sonstige Vermögensgegenstände . . . . .	<u>562.340,59</u>	703.995,33	260.306,87
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten. . . . .		21.263.521,00	23.252.692,75
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Geldbeschaffungskosten . . . . .		<u>1.794,26</u>	<u>2.927,49</u>
<b>BILANZSUMME</b> . . . . .		<u>130.037.055,67</u>	<u>126.572.472,35</u>



	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder . . . . .	582.680,94		507.167,00
der verbleibenden Mitglieder . . . . .	14.529.598,26		14.586.598,63
aus gekündigten Geschäftsanteilen . . . . .	<u>27.664,20</u>	15.139.943,40	30.237,10
<b>Kapitalrücklage</b> . . . . .		131.234,88	122.484,88
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage . . . . .	9.966.446,81		9.776.446,81
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 € (0,00 €) davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 190.000,00 € (120.000,00 €)			
<b>Freie Rücklage</b> . . . . .	<u>28.294.782,06</u>	38.261.228,87	27.148.682,48
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 46.099,58 € (22.374,63 €) davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.100.000,00 € (450.000,00 €)			
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss . . . . .	1.884.288,73		1.199.645,40
Einstellungen in gesetzliche Rücklage . . . . .	190.000,00		120.000,00
Einstellungen in freie Rücklage . . . . .	<u>1.100.000,00</u>	<u>594.288,73</u>	<u>450.000,00</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b> . . . . .		54.126.695,88	52.801.262,30
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen . . . . .	4.389.782,00		4.220.411,00
Steuerrückstellungen . . . . .	—,—		1.871,35
Sonstige Rückstellungen . . . . .	<u>251.687,43</u>	4.641.469,43	296.200,50
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten . . . . .	3.860.190,41		3.569.869,35
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern . . . . .	—,—		16.041,71
Spareinlagen . . . . .	58.128.516,07		56.868.814,56
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen . . . . .	262.448,56		867.117,87
Erhaltene Anzahlungen . . . . .	6.764.452,70		6.381.987,77
Verbindlichkeiten aus Vermietung . . . . .	101.656,70		96.667,06
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen . . . . .	1.598.232,61		828.120,35
Sonstige Verbindlichkeiten . . . . .	<u>553.393,31</u>	<u>71.268.890,36</u>	<u>624.108,53</u>
davon aus Steuern: 187.416,11 € (292.547,83 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (0,00 €)			
<b>BILANZSUMME</b> . . . . .		<u>130.037.055,67</u>	<u>126.572.472,35</u>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar 2009 bis 31. Dezember 2009

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung . . . . .	24.468.075,99		24.222.358,07
c) aus Betreuungstätigkeit . . . . .	23.267,13		23.267,13
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen . . . . .	<u>14.783,86</u>	24.506.126,98	17.298,32
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen . . . . .		340.244,71	46.763,56
Sonstige betriebliche Erträge . . . . .		124.138,83	142.967,87
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung . . . . .		<u>16.726.315,27</u>	<u>16.600.140,41</u>
<b>Rohergebnis</b> . . . . .		8.244.195,25	7.758.987,42
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter . . . . .	1.523.002,75		1.453.100,25
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung . . . . .	<u>698.542,03</u>	2.221.544,78	786.609,31
davon für Altersversorgung: 432.508,97 € (538.723,55 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen . . . . .		2.295.159,74	2.261.459,95
Sonstige betriebliche Aufwendungen . . . . .		273.057,62	301.805,87
Erträge aus Wertpapieren und anderen Finanzanlagen . . . . .	338.297,57		1.782,94
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge . . . . .	646.163,46		1.251.765,02
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens . . . . .	<u>52.140,00</u>	932.321,03	22.200,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen . . . . .		<u>1.522.796,42</u>	<u>2.018.200,18</u>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b> . . . . .		2.863.957,72	2.169.159,82
Steuern vom Einkommen . . . . .		267.981,07	259.435,36
Sonstige Steuern . . . . .		<u>711.687,92</u>	<u>710.079,06</u>
<b>Jahresüberschuss</b> . . . . .		1.884.288,73	1.199.645,40
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in gesetzliche Rücklage . . . . .		190.000,00	120.000,00
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in freie Rücklage . . . . .		<u>1.100.000,00</u>	<u>450.000,00</u>
<b>BILANZGEWINN</b> . . . . .		<u>594.288,73</u>	<u>629.645,40</u>



August-Bebel-Straße 1-3 und Speyerer Straße 25-27

# ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2009

## 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 01.01.1921	80 Jahre
ab dem 21.06.1948	80 Jahre
(Höchstnutzungsdauer bis zum 31.12.2040)	
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 € bis 1.000,00 € 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. 2009	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	73	2	0	0	60	15
<b>SACHANLAGEN</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	149.932	1.151	0	0	60.011	91.072
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.168	0	0	0	5.374	2.794
Grundstücke ohne Bauten	376	0	0	0	0	376
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	666	16	0	0	589	93
	159.142	1.167	0	0	65.974	94.335
<b>FINANZANLAGEN</b>						
Wertpapiere des Anlagevermögens	2.028	5.947	0	0	70	7.905
Andere Finanzanlagen	21	0	4	0	0	17
	2.049	5.947	4	0	70	7.922
Anlagevermögen insgesamt	161.264	7.116	4	0	66.104	102.272

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 **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 T€** entstanden aus Vermietung (Vorjahr 27 T€).

VERBINDLICHKEITEN-SPIEGEL	Insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	T€	T€	T€	T€	T€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.860	176 (153)	698	2.986	3.860	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0	0 (16)	0	0	0	GPR
Erhaltene Anzahlungen	6.764	6.764 (6.382)	0	0	0	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	102	102 (97)	0	0	0	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.598	1.598 (828)	0	0	0	
Sonstige Verbindlichkeiten	553	553 (624)	0	0	0	
	<b>12.877</b>	<b>9.193 (8.100)</b>	<b>698</b>	<b>2.986</b>	<b>3.860</b>	<b>GPR</b>

GPR = Grundpfandrecht

**Sonstige Rückstellungen** wurden gebildet für:

Prüfungs-, und Beratungskosten	26 T€
Vertreterversammlung, Geschäftsbericht	6 T€
Urlaubsansprüche	15 T€
Berufsgenossenschaft	10 T€
Abgezinste Sparbriefe	4 T€
Aufgelaufener Bonus für Spareinlagen	<u>191 T€</u>
	<b><u>252 T€</u></b>

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	33.968 T€
12 Monaten	1.799 T€
24 Monaten	312 T€
36 Monaten	44 T€
48 Monaten	756 T€
Festzinssparen	20.124 T€
Vermögenssparen	315 T€
Aufbausparen	44 T€
Vorsorgesparen	<u>767 T€</u>
	<b><u>58.129 T€</u></b>

Die **Sparbriefe** haben folgende Restlaufzeiten:

bis 1 Jahr	107 T€
1 bis 5 Jahre	<u>155 T€</u>
	<b><u>262 T€</u></b>

Die Genossenschaft gehört der Selbsthilfeeinrichtung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. an. Das Zahlungsversprechen für diesen Sicherungsfonds beträgt 514 T€ (485 T€).

## Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten u.a. Ausbuchungen von Verbindlichkeiten 73 T€ (73 T€). Auf Wertpapiere wurden 52 T€ (22 T€) abgeschrieben (Niederstwertprinzip).

## D) Sonstige Angaben

Am Bilanzstichtag bestehen **Haftungsverhältnisse** aus Bürgschaften für Modernisierungsdarlehen in Höhe von **1.643 T€** (Vorjahr: 1.463 T€).

Nicht passiviert sind durch Bürgschaften (3 T€) abgesicherte sowie auf Sparbüchern (15 T€, teilweise ohne Zinsgutschriften bis Ende 2009) angelegte **Mietkautionen** im Wert von **18 T€** (Vorjahr 23 T€).

Ferner bestehen **Gewährleistungsbürgschaften** 215 T€ (120 T€) sowie **Mietbürgschaften** 11 T€ (7 T€) in Höhe von insgesamt **226 T€** (127 T€).

Mit einer Inanspruchnahme aus den gegebenen Bürgschaften ist nicht zu rechnen.

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 folgende Maßnahmen

- Merianweg 2-4 (Dachaufstockungen u.a.) 69 T€
  - Holzbauer-, Melchiorstraße (Aufzugsanbau) 643 T€
- 712 T€**

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>
	<b><u>22</u></b>	<b><u>11</u></b>

Außerdem wurde eine Auszubildende beschäftigt.

**Mitgliederbewegung** im Geschäftsjahr:

	<u>Mitglieder</u>	<u>Geschäfts-</u> <u>anteile</u>	<u>Haftsumme</u> <u>T€</u>
Stand 01.01.2009	10.045	97.727	5.023
Zugang	357	4.289	179
Abgang	<u>427</u>	<u>4.713</u>	<u>214</u>
<b>Stand 31.12.2009</b>	<b><u>9.975</u></b>	<b><u>97.303</u></b>	<b><u>4.988</u></b>

Die **Geschäftsguthaben** der **verbleibenden Mitglieder** haben sich im Geschäftsjahr um 57 T€ (41 T€) vermindert.

Die Haftsumme aus der Übernahme von Geschäftsanteilen bei Genossenschaftsbanken (Andere Finanzanlagen) beträgt 17 T€ (30 T€).

**Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:**

vbw Verband baden-württembergischer  
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.  
Herdweg 52  
70174 Stuttgart

**Mitglieder des Vorstands:**

Wolfgang Pahl . . . . . hauptamtlich  
Wulf Maesch . . . . . hauptamtlich  
Werner Schäfer . . . . . nebenamtlich

**Mitglieder des Aufsichtsrats:**

Bernd Aust . . . . . Vorsitzender  
Bankdirektor  
Gunter Heinrich . . . . . stellv. Vorsitzender  
Verwaltungsfachange-  
stellter  
Kathrin Axt . . . . . Politologin  
Franziska Cußnick . . . . . Verwaltungsfachange-  
stellte  
Professor Dr. Manfred Erbsland . . . Hochschulprofessor  
Erhard Glastetter . . . . . Druckermeister  
Christa Gorke-Hafner . . . . . Rentnerin  
Dieter Heid \* . . . . . Rentner  
Markus Hör . . . . . Elektromeister  
Volker Klaß \* . . . . . Geschäftsführer  
Michael Meier \* . . . . . Vermessungstechniker  
Iris Mondorf \* . . . . . Diplomsozialpädagogin

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

**E) Weitere Angaben**

Der Vertreterversammlung wird folgende **Gewinnverwen-**  
**dung** vorgeschlagen:

Dividendenausschüttung (4%)	581 T€
Einstellung in die freie Rücklage	<u>13 T€</u>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b><u>594 T€</u></b>

**Mannheim, den 28. Januar 2010**

**Der Vorstand**

Wolfgang Pahl                      Wulf Maesch                      Werner Schäfer



## 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 2009 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 18. Februar 2010**

**vbw**

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

gez.

Beck  
Wirtschaftsprüfer

gez.

Mees  
Wirtschaftsprüfer



Am Grünen Hag 16