



2011

GARTENSTADT-GENOSSENSCHAFT
MANNHEIM EG

DIE GARTENSTADT-GENOSSENSCHAFT AUF EINEN BLICK ...

Sitz	K 2, 12-13, 68159 Mannheim Tel. 0621/18005-0, Fax 0621/18005-48 info@gartenstadt-genossenschaft.de www.gartenstadt-genossenschaft.de
Gründung	26. August 1910 Spareinrichtung seit 1912
Genossenschaftsregister	beim Amtsgericht Mannheim unter Nr. 22
Mitglieder	9.755 Personen
Geschäftsguthaben	14.908 T€
Spareinlagen	56.183 T€
Wohnungen	4.203
Gewerberäume	29
Garagen-/Stellplätze	2.683
Wohn- und Gewerbefläche	308.733 qm
Investitionen	
in Neubauten	2.635 T€
in Modernisierung und Instandhaltung	11.483 T€
Durchschnittliche Nutzungsgebühr	5,01 Euro je qm
Eigenkapitalquote	42,9 %
Fluktuationsquote	6,09 %
Leerstandquote	0,66 %

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 2011

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,

nichts bleibt wie es war. Alles ist im Wandel. Im Berichtsjahr 2011 gab es Krisenereignisse wie die Atomkatastrophe von Fukushima, die revolutionären Umbrüche in Nordafrika oder die wirtschaftliche Schieflage Griechenlands. Mit dem folgenden Bericht, dem Jahresabschluss sowie dem Lagebericht wollen wir zeigen, dass es auch eine andere Seite gibt. Die Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG hat ein tragfähiges Zukunftskonzept mit stabilen Strukturen und Beziehungen, selbst wenn es mal nicht so laufen sollte. Wir geben Vertrauen über den Tag hinaus.

BERICHT DES VORSTANDS

Allgemeine Rahmenbedingungen

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

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

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

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

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

Auch auf Mannheim kommen große bauliche Veränderungen zu. Die 510 Hektar frei werdendes Militärgelände sollen als Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet mit entsprechenden Beschränkungen für Investoren ausgewiesen werden. Die hochverschuldete Stadt Mannheim möchte dann alle Grundstücke von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zu einem „politischen Kaufpreis“ erwerben. Die Bundeshausordnung schreibt jedoch vor, dass die Liegenschaften zum vollen Wert verkauft werden müssen. Als Entwicklungsgesellschaft ist die der GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft gehörende MWS Grundstücksverwaltungs GmbH angedacht. Positiv bewerten wir in diesem Zusammenhang den Gedanken, im Jahr 2023 eine Bundesgartenschau nach Mannheim zu holen. Kontraproduktiv dürfte für die Stadt je-

doch werden, dass parallel schon einmal die Gewerbesteuer mit einem Hebesatz von 430 auf den baden-württembergischen Spitzenwert angehoben wurde, nachdem bereits im Vorjahr die Grundsteuer angehoben wurde und Ende des Berichtsjahres die neue grün-rote Landesregierung die Grunderwerbssteuer auf 5 Prozent hochsetzte.

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

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

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

Bautätigkeit

Die Rahmenbedingungen zeigen uns, dass nicht die Anzahl der Wohnungen zukünftig entscheidend sein wird, sondern deren Qualität und die Möglichkeit auf die Wünsche der Wohnungssuchenden individuell eingehen zu können. Wir setzen demnach nicht auf Wachstum, sondern Anpassung unserer bestehenden Wohnungen an die sich verändernden Gegebenheiten. Insbesondere die Bevölkerungsgruppe der 55-Jährigen und älter wird massiv zunehmen. Im Mittelpunkt

steht dann das durch die Ausstattung unterstützende selbstständige Wohnen. Notwendige Serviceleistungen können die Bewohner - je nach sich änderndem Bedarf - von entsprechenden Dienstleistern in Anspruch nehmen. Die abnehmenden Familienhaushalte benötigen größere anspruchsvolle Wohnungen oder Häuser in familienfreundlicher Lage. Insgesamt darf weiterhin nicht die energetische Ertüchtigung der Gebäude vernachlässigt werden. Alle diese Vorstellungen bedurften auch im Berichtsjahr erheblicher finanzieller Mittel.

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

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

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

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

In der Robinienstraße 8-12, ein Objekt mit 21 Wohnungen aus dem Baujahr 1984, wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen in den Bereichen Eingangstüren, Fenster, Vollwärmeschutz, Dachdämmung, Betonsanierung der Bal-

kone und Treppenhaus durchgeführt. Der Aufwand betrug 274 Tausend Euro.

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

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

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

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

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

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

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

Wohnungsbewirtschaftung

Die Gartenstadt-Genossenschaft bewirtschaftete im Geschäftsjahr 4.203 Wohnungen und 29 Gewerbeeinheiten in 478 Mehrfamilienhäusern und 630 Einfamilienhäusern. Die Wohnungsanzahl reduzierte sich um zwei Einheiten. Veränderungen ergaben sich z. B., weil eine mittlere Einzimmerwohnung zur Vergrößerung der beiden außen liegenden Wohnungen aufgeteilt wurde. Ein kleiner Teil der Wohnung wurde als Flur freigehalten, damit auf längere Sicht nachträglich ein Aufzug an dieser Stelle an das Haus angebracht werden kann. In anderen Häusern, wo diese Möglichkeit aktuell noch nicht gegeben ist, werden Wohnungen oder Räume für diese Zwecke freigehalten und nicht mehr zur Nutzung an Mitglieder überlassen. Im Rahmen von Wohnungssanierungen haben wir auch die Anzahl der Zimmer reduziert, um großzügigere Grundrisse zu erhalten.

10,5 Prozent unserer Mehrfamilienhäuser verfügen bereits über einen Aufzug. Diese Wohnungen sind prädestiniert für Senioren, eingeschränkt mobile Menschen aber natürlich auch für Familien mit Kleinkindern.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 72,62 qm.

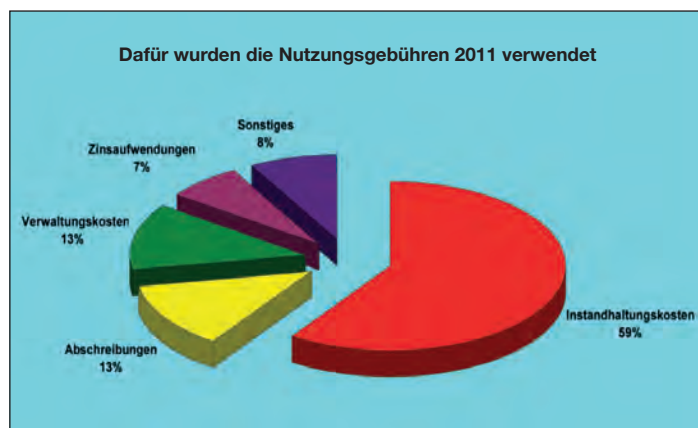
Nach der Anzahl der Zimmer ordnet sich der Wohnungsbestand der Genossenschaft wie folgt:

Wohnungsgröße	Spanne in qm	Anzahl der Wohnungen	v. H.
Einzimmer	von 19 bis 58	321	7,64
Zweizimmer	von 36 bis 110	1.768	42,07
Dreizimmer	von 54 bis 127	1.379	32,81
Vierzimmer	von 67 bis 169	533	12,68
Fünzimmer und größer	von 82 bis 170	<u>202</u>	<u>4,80</u>
gesamt		4.203	100,00

Im Berichtsjahr vergab der Vorstand 256 freigewordene Wohnungen neu (Vorjahr 255). Davon wurden 86 Wohnungen von bereits vorgemerkten Mitgliedern bezogen. Bei 62 Wohnungen wechselten die Mitglieder von der bisherigen in eine bedarfsgerechtere Genossenschaftswohnung. 170 Wohnungen waren von den vorhandenen Mitgliedern nicht nachgefragt und konnten daher an neu gewonnene Mitglieder überlassen werden. Über das gesamte Jahr betrachtet, standen aber auch 94 Wohnungen für insgesamt 195 Monate sowie zwei Gewerbeeinheiten für insgesamt 8 Monate leer (2010: Leerstand von 84 Wohnungen für 152 Monate sowie 2 Gewerbe für 11 Monate). In 89 dieser Fälle ergaben sich Verzögerungen durch Modernisierungsarbeiten in den Wohnungen bzw. Gewerbeobjekten. Der Genossenschaft entstanden dadurch Erlösschmälerungen von 103.653 Euro (Vorjahr: 115.328 Euro).

In 2 Fällen war die Genossenschaft gezwungen, die Nutzungsverhältnisse nicht nur fristlos zu kündigen, sondern tatsächlich auch zu beenden. Insgesamt belaufen sich noch bestehende Forderungen gegenüber Wohnungsnutzern in Höhe von 65.096 Euro (Vorjahr: 76.447 Euro). Aufgrund von Zahlungsausständen von Mitgliedern wurden 561 Mahnungen (Vorjahr: 738) verschickt.

Die von den wohnenden Mitgliedern erzielten Erträge aus den Nutzungsgebühren flossen zu 59 Prozent zurück in die Wohnungen, um diese instand zu halten und zu modernisieren. Wir haben das in der nachfolgenden Grafik veranschaulicht:



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

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

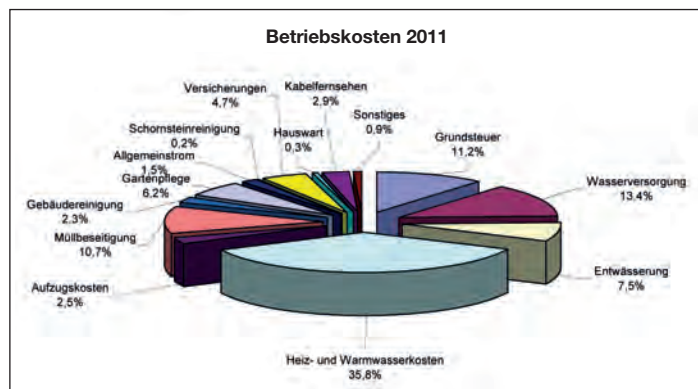
Die Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung wurden in der Genossenschaft bewusst nicht über eine, bei anderen Wohnungsunternehmen übliche, direkte Erhöhung auf die begünstigten Nutzer umgelegt. Diese Kosten wurden vielmehr im Sinne der genossenschaftlichen Solidarität von allen Mitgliedern 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 5,01 Euro pro Quadratmeter im Berichtsjahr (Vorjahr: 4,93 Euro) immer noch weit unter der ortsüblichen Vergleichsmiete des Mannheimer Mietspiegels von 6,01 Euro. Dieser wurde letztmals im Jahr 2010 aktualisiert.

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

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

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



Spareinrichtung

Die Spareinrichtung dient den Mitgliedern zur eigenen Förderung und zur Förderung der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit der Genossenschaft. Die Spargelder versetzen die Genossenschaft in die gute Lage, weitgehend unabhängig



von Krediten und den damit verbundenen Kosten des Kapitalmarktes die großen Modernisierungen stemmen zu können.

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

Der Immobilienbestand der Genossenschaft sichert die Gelder der Sparer um ein Vielfaches ab. Wir unterliegen zudem der Bankenaufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen. Die im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. zusammengeschlossenen 46 Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung haben außerdem eine Selbsthilfe-Sicherungseinrichtung. Ausschließlicher Zweck der Selbsthilfeeinrichtung ist es, die Spareinlagen der Sparer zu sichern. Dafür leisten die angeschlossenen Wohnungsgenossenschaften jährliche Beiträge. Besteht die Gefahr, dass eine Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung die Verpflichtungen aus den Einlagen nicht erfüllen kann, so kann der GdW den Selbsthilfefonds im Rahmen des Statuts und im Interesse des Vertrauens in die angeschlossenen Wohnungsgenossenschaften einsetzen. Ein formeller Rechtsanspruch auf Sicherung besteht jedoch nicht.

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

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	Spareinlagen	Sparbriefe	Summe
	T€	T€	T€
Stand 01.01.2011	58.260	162	58.422
Zugänge durch			
- Einlagen einschl.			
Umbuchungen	6.544	21	6.565
- Zinsgutschriften	980	3	983
	65.784	186	65.970
Rückzahlungen einschl.			
Umbuchungen	- 9.602	-128	- 9.730
Stand 31.12.2011	56.182	58	56.240

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

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



Wirtschaftliche Lage

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

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

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

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

	<u>31.12.2010</u>		<u>31.12.2011</u>	
	T€		T€	
Eigenkapital	54.320	57,8 v.H.	54.913	58,3 v.H.
Dauerfinanzierungsmittel	2.783	3,0 v.H.	2.649	2,8 v.H.
Spareinlagen, Sparbriefe	<u>36.839</u>	<u>39,2 v.H.</u>	<u>36.559</u>	<u>38,9 v.H.</u>
	<u>93.942</u>	<u>100,0 v.H.</u>	<u>94.121</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 2012 aufgestellt:

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

Mitglieder

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

172 Mitgliedschaften endeten durch Kündigung, 26 durch Übertragung und 16 durch Ausschluss.

Das Durchschnittsalter aller Mitglieder beträgt 54 Jahre.

Wir freuen uns, dass wir viele Mitglieder haben, die mit der Genossenschaft alt geworden sind. Auch in diesem Jahr dürfen wir wieder einige Mitglieder mit der silbernen Ehrenmedaille der Gartenstadt-Genossenschaft für ihre 50-jährige Treue auszeichnen. Im laufenden Jahr sind das in alphabetischer Reihenfolge: Margarete Artl, Walter Baudisch, Randolf Bierbaum, Rudolf Binder, Herbert Brömmer, Elisabeth Christmann, Hubert Eichstädter, Ilse Gonerski, Ingeburg Gramh, Lutz Greil, Hans Heck, Wilhelm Heinle, Helmut Heintz, Ernst Hölzer, Gerhard Huber, Hubert Jakobowski, Herbert Kuß, Bruno Lange, Ruth Lieske, Siegfried Linder, Gerd Ludwig, Günter Lutz, Walter Matysek, Herbert Meininger, Benno Münch, Manfred Ohlau, Irma Pekrul, Horst Quick, Horst Risola, Willi Runge, Kurt Sautter, Hannelore Scriba, Walter Schnacke, Horst Schepp, Lore Schmitt, Manfred Schuster, Ursula Schwarzbach, Rudolf Sotornik, Rudolf Straub und Walter Wettengel.

Wir wollen es an dieser Stelle wieder nicht versäumen, den Mitgliedern zu danken, die unermüdlich die Nachbarschaftsfeste in den Wohngebieten der Genossenschaft mit Leben erfüllen. Mit diesen Festen werden unsere traditionellen Werte wie Gemeinschaft und Selbsthilfe gepflegt. Die Einnahmen aus dem Almenplatzfest und dem Parkfest in Friedrichsfeld standen im Berichtsjahr wieder unterstützend zur Finanzierung der über 500 Weihnachtsgeschenke für Mitglieder ab 70 Jahre, der Osterhasen für unsere kleinen Mitglieder und der Seniorennachmittage in Friedrichsfeld und auf dem Almenhof zur Verfügung.

Hilfe zur Selbsthilfe bietet der Selbsthilfe Gartenstadt e.V. Der 2006 von Mitgliedern der Gartenstadt-Genossenschaft gegründete Verein hat sich zum Ziel gesetzt, die Jugend- und Altenhilfe zu fördern sowie bedürftige Personen zu unterstützen, damit diese möglichst lebenslang eigenständig den Haushalt in der bezogenen Genossenschaftswohnung führen können. Für dieses Ziel engagieren sich zwischenzeitlich 151 Vereinsmitglieder. Der Verein wird durch die von ihm verwaltete Walter-Pahl-Stiftung finanziell begleitet. Wir danken dem Selbsthilfe Gartenstadt e.V., dass er im Berichtsjahr bedürftigen Menschen helfen konnte, und wünschen ihm gutes Gelingen für neue Projekte.

Danken möchten wir auch allen Mitgliedern, die in ihrem Wohnhaus die ehrenamtliche Funktion des Hausverwalters übernommen haben und als Ansprechpartner für die Verwaltung der Genossenschaft zur Verfügung stehen.

Verwaltung

32 Mitarbeiter der Genossenschaftsverwaltung unterstützten den dreiköpfigen Vorstand und setzten im Berichtsjahr die Aufgaben der Genossenschaft zum Wohl der Mitglieder um. Davon waren 22 Mitarbeiter in Vollzeit und 10 Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt. Ein Mitarbeiter ging im letzten Jahr in seinen wohlverdienten Ruhestand. Ein Auszubildendenverhältnis endete.

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

Vertreterversammlung

Die ordentliche Vertreterversammlung am 30. Juni 2011 genehmigte den Jahresabschluss 2010, den Vorschlag zur Gewinnverwendung und beschloss eine Gewinnausschüttung von 4 Prozent für die Mitglieder. In den Aufsichtsrat wurde die Rechtsanwältin Claudia Holtz neu gewählt. Das ausscheidende Aufsichtsratsmitglied Christa Gorke-Hafner wurde mit der silbernen Ehrenmedaille ausgezeichnet. Die anderen turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausgeschiedenen Mitglieder wurden wiedergewählt. Wir danken dem Aufsichtsrat für die verantwortungsvolle Wahrnehmung seiner Aufgaben.

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

Mannheim, den 2. Februar 2012

Der Vorstand

Wolfgang Pahl

Wulf Maesch

Werner Schäfer



Langer Schlag 3



Robienenstraße 8-12

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Im Berichtsjahr 2011 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 allgemeine Geschäftsentwicklung, die Wirtschafts- und Finanzlage der Genossenschaft, die Durchführung der laufenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen und alle sonstigen laufenden Angelegenheiten der Genossenschaft unterrichten. Die Geschäfts- und Risikostrategie sowie die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft wurden eingehend 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 u. a. mit Versicherungsschäden, Wohnungssanierungen und den Bilanzunterlagen. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

Ergänzende Informationen erhielten wir anlässlich einer gemeinsamen Besichtigungsrundfahrt von Aufsichtsrat und Vorstand durch den Wohnungsbestand. Wir konnten Objekte in Augenschein nehmen, die umfassend modernisiert wurden aber auch wo Investitionen in Zukunft geplant sind.

Der Aufsichtsrat unterstützt die seit Jahren verfolgte ausgewogene und zukunftssträchtige Geschäftsstrategie der ständigen Verbesserung des Wohnungsbestandes 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-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. vom 06. Februar bis 24. Februar 2012 durchgeführt. Während dieser Zeit und bei der gemeinsamen Schlussbesprechung am 07. März 2012 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 2011.

Mannheim, den 7. März 2012

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Bernd Aust

LAGEBERICHT DES VORSTANDS ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2011

I. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft erholte sich bereits im zweiten Jahr in Folge von der Wirtschaftskrise. Das Bruttoinlandsprodukt stieg um 3,0% und überschritt damit das Vorkrisenniveau. Die Bundesregierung rechnet allerdings im laufenden Jahr mit einem prognostizierten Wachstum von lediglich 0,7%. Die Stütze des Aufschwungs war der private Konsum mit 1,5% Steigerung. Die Investitionen lagen um 8,3% höher als im Vorjahr. Selbst der Wohnungsbau verzeichnete kräftige Zuwächse von 5,9%. Der Exportüberschuss trug mit 1,0% zum Aufschwung bei. Wegen der guten konjunkturellen Entwicklung wuchs das Staatsdefizit lediglich um 26,7 Milliarden Euro (Vorjahr: 88,6). Das entspricht aber immer noch 1,0% des BIP. Mit 41,1 Mio. Menschen gab es noch nie so viele Erwerbstätige in Deutschland wie 2011. Der Trend zum Bevölkerungsrückgang wird sich weiter fortsetzen. Der Wohnungsmarkt in Mannheim ist entspannt.

II. Bewirtschaftung des Wohnungsbestands

Zum 31.12.2011 bewirtschaftete die Genossenschaft 4.203 Wohnungen, 29 Gewerberäume und 2.683 Garagen-/Stellplätze. Daneben verwaltete sie 9 Eigentümergeinschaften mit 71 Wohnungen (davon 39 eigene) und 699 Garagen-/Stellplätze (davon 394 eigene). 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 2 Wohnungen vermindert. Zwar kam eine Wohnung durch Trennung hinzu, jedoch wurden 3 Wohnungen durch Zusammenlegung aufgelöst. Wegen durchgeführter Umbauten wurden 2 Wohnungen um ein Zimmer vergrößert. In 6 Fällen wurde die Zimmeranzahl reduziert. Eine Garage konnte wegen zu geringer Größe für einen üblichen Pkw nicht mehr angeboten werden. 20 Wohnungen oder Räume werden freigehalten, um diese mit anderen Wohnungen zusammenlegen zu können. Im Jahr 2011 wurden 256 Wohnungen neu vergeben (Vorjahr 255), das entspricht 6,09% des gesamten Wohnungsbestands. Die Fluktuationsrate blieb damit auf niedrigem Niveau (2010: 6,06%, 2009: 6,54%). 94 Wohnungen konnten für insgesamt 195 Monate sowie 2 Gewerbe für insgesamt 8 Monate vorübergehend nicht vergeben werden (Vorjahr 84 Wohnungen für 152 Monate und 2 Gewerbe für 23 Monate). Bei 87 dieser Wohnungen und den beiden Gewerbeobjekten war der Leerstand sanierungsbedingt. Die Erlöschmälerungen blieben mit 0,53% der kalkulierten Nutzungsgebühren noch unter dem Niveau des Vorjahrs (0,60%).

III. Bautätigkeit

Die Genossenschaft investierte 2011 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 11,48 Mio. € ein. Das entspricht einem durchschnittlichen Quadratmeteraufwand auf die gesamte Wohn- und Nutzfläche von 37,19 €. Die damit durchgeführten Baumaßnahmen beinhalten neben den laufenden Instandhaltungsarbeiten in Höhe von 4,9 Mio. € im Wesentlichen Dämmmaßnahmen an Fassaden und Dächern, die Sanierung und teilweise Verglasung von Balkonen, Aufzugserneuerung, Leitungserneuerungen mit kompletter Badsanierung, Umstellung auf Zentralheizung und zentrale Warmwasserversorgung sowie Einzelmodernisierungen von freierstehenden Wohnungen. 565 denkmalgeschützten Einfamilienhäuser werden grundsätzlich zum Selbstausbau mit Instandhaltungsverpflichtung von Innen (Heizungs-, Sanitär-, Elektroinstallationen, Boden- und Putzarbeiten, Fenster, etc.) für eine entsprechend günstige Nutzungsgebühr überlassen. Die aktivierten Kosten in Höhe von 2,64 Mio. € fließen in die Wiederherstellung abgeschriebener nicht mehr nutzbarer Objekte nebst Schaffung neuen Wohnraums durch Dachgeschossausbauten und Anbauten von Balkonen, den Anbau von Aufzügen sowie den Bau von Fahrradabstellräumen.

IV. Spareinrichtung

Neben dem Eigenkapital blieben die Spareinlagen der Mitglieder die wichtigste Finanzierungsquelle der Genossenschaft. Unter Berücksichtigung der Zinsgutschriften in Höhe von 983 T€ verringerte sich das Volumen der Spareinlagen um 2,18 Mio. € auf 56,24 Mio. €. Das durchschnittliche Sparguthaben je Konto betrug 6.498 € (Vorjahr 7.000 €). Die liquiden Mittel wurden innerhalb des Einjahresbereichs in Festgeldern und auf Tagesgeldkonten angelegt.

V. Ertragslage

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2011 von 1.282 T€ (2010: 884 T€) 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 Instandhaltungskosten sowie andererseits durch die leicht gestiegenen Nutzungsgebühren beeinflusst.

VI. Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet und stabil. Die Bilanzsumme sank überwiegend wegen der planmäßigen Abschreibungen um 825 T€ auf 127,9 Mio. €. Die langfristige Finanzierung allein der Sachanlagen ist durch Eigenkapital (58,3%) und Spareinlagen / Sparbriefe (38,9%) sowie zu lediglich 2,8% durch Dauerfinanzierungsmittel gedeckt. Die Finanzierung der für das Jahr 2012 geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit (12 Mio. €) und der zu aktivierenden Maßnahmen (3 Mio. €) ist gesichert.

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

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2011 nicht eingetreten.

VIII. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Die Genossenschaft verfügt über eine umfassend ausgearbeitete Geschäfts- und Risikostrategie sowie eine damit korrespondierende operative Planung und Steuerung, um entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken erkennen zu können und damit zu vermeiden und um die Solvenz der Genossenschaft zu sichern. Im Hinblick auf die künftige Entwicklung der relevanten Einflussfaktoren wurden Annahmen getroffen, die geprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Unter Beachtung der Risikotragfähigkeit wird der Gleichlauf der Risikostrategie zur Genossenschaftsstrategie sichergestellt.

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 42,9%. Die Leerstandsquote beträgt 0,66%. In die mittel- und langfristigen Finanzpläne sind die Ergebnisse der technischen Bestandsaufnahme und der daraus abgeleiteten Modernisierungs- und Instandhaltungserfordernisse eingebunden.

Zu den in der Genossenschaft bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Wertpapiere, Forderungen, Verbindlichkeiten, Guthaben bei Kreditinstituten und die Einlagen der Spareinrichtung.

Ausfallrisiken bei finanziellen Vermögenswerten werden durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt. Beim Finanzmanagement verfolgt die Genossenschaft grundsätzlich eine konservative Risikopolitik.

Die Genossenschaft hat lediglich Festzinsdarlehen im Rahmen des energieeffizienten Gebäudesanierungsprogramms der KfW zu Niedrigstzinsen aufgenommen. Die liquiden Mittel übersteigen den Darlehensbestand um das 5,3-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. Unsere Bestandsqualität wird sich dadurch weiter verbessern und die Leerstände auf einem niedrigen Niveau belassen. Größere Neubauvorhaben sind aktuell nicht geplant.

Mannheim, den 2. Februar 2012

Der Vorstand

Wolfgang Pahl

Wulf Maesch

Werner Schäfer

AKTIVSEITE

Bilanz zum

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		8.596,45	12.050,74
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	90.994.624,77		90.747.401,79
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.668.456,38		2.731.279,76
Grundstücke ohne Bauten	375.716,35		375.716,35
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>81.906,99</u>	94.120.704,49	87.919,01
Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens	13.198.375,83		14.740.425,83
Andere Finanzanlagen	<u>17.100,00</u>	<u>13.215.475,83</u>	<u>17.100,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		107.344.776,77	108.711.893,48
UMLAUFVERMÖGEN			
Vorräte			
Unfertige Leistungen		5.984.775,82	5.054.268,43
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	70.017,02		81.453,92
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	15.740,34		2.526,07
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>574.292,08</u>	660.049,44	646.460,70
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		13.937.651,59	14.254.921,04
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten		<u>—</u>	<u>—</u>
BILANZSUMME		<u>127.927.253,62</u>	<u>128.751.523,64</u>

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	483.159,63		551.821,15
der verbleibenden Mitglieder	14.377.988,33		14.436.113,57
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>47.100,00</u>	14.908.247,96	36.031,23
Kapitalrücklage		144.309,88	138.284,88
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	10.186.446,81		10.056.446,81
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 € (0,00 €) davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 130.000,00 € (90.000,00 €)			
Freie Rücklage	<u>29.072.368,33</u>	39.258.815,14	28.507.882,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 14.486,33 € (13.099,94 €) davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 550.000,00 € (200.000,00 €)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.282.079,33		884.269,19
Einstellungen in gesetzliche Rücklage	130.000,00		90.000,00
Einstellungen in freie Rücklage	<u>550.000,00</u>	<u>602.079,33</u>	<u>200.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt		54.913.452,31	54.320.848,83
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	6.159.293,00		5.029.727,00
Sonstige Rückstellungen	<u>224.563,67</u>	6.383.856,67	246.251,64
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.649.164,11		2.782.833,72
Spareinlagen	56.182.899,39		58.259.767,08
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	58.299,16		162.489,11
Erhaltene Anzahlungen	6.236.104,50		6.196.508,51
Verbindlichkeiten aus Vermietung	103.322,05		117.089,19
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	935.377,43		1.143.169,92
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>464.778,00</u>	<u>66.629.944,64</u>	<u>464.838,64</u>
davon aus Steuern: 124.879,28 € (135.362,09 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 12.214,64 € (18.321,96 €)			
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		—	28.000,00
BILANZSUMME		<u>127.927.253,62</u>	<u>128.751.523,64</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	25.375.057,55		25.727.395,65
c) aus Betreuungstätigkeit	16.666,89		23.267,13
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>19.077,32</u>	25.410.801,76	22.204,74
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		930.507,39	741.637,71
Andere aktivierte Eigenleistungen		90.200,00	56.883,12
Sonstige betriebliche Erträge		611.883,53	161.327,41
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>18.154.759,79</u>	<u>17.244.193,82</u>
Rohergebnis		8.888.632,89	8.005.246,52
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.611.144,90		1.644.704,29
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>305.832,71</u>	1.916.977,61	344.219,02
davon für Altersversorgung: 32.669,56 € (65.865,73 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.486.504,55	2.385.317,14
Sonstige betriebliche Aufwendungen		272.965,05	424.876,10
Erträge aus Wertpapieren und anderen Finanzanlagen	659.188,05		632.926,06
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	330.398,21		504.594,42
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	<u>542.050,00</u>	447.536,26	329.950,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>1.331.135,78</u>	<u>1.565.368,25</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.328.586,16	2.448.332,20
Außerordentliche Aufwendungen		982.499,00	483.599,00
Steuern vom Einkommen		264.781,64	281.479,62
Sonstige Steuern		<u>799.226,19</u>	<u>798.984,39</u>
Jahresüberschuss		1.282.079,33	884.269,19
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in gesetzliche Rücklage		130.000,00	90.000,00
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in freie Rücklage		<u>550.000,00</u>	<u>200.000,00</u>
BILANZGEWINN		<u>602.079,33</u>	<u>594.269,19</u>



Alte Frankfurter Straße 58

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2011

A) Allgemeine Angaben

Der vorliegende Jahresabschluss wurde auf der Grundlage der Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des Handelsgesetzbuches sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GenG und der Satzung aufgestellt. 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) Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der vorliegende Jahresabschluss ist nach den für mittelgroße Genossenschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches und den ergänzenden Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes aufgestellt.

Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten, Aufwendungen und Erträge enthalten. Die Posten der Aktivseite sind nicht mit Posten der Passivseite, Aufwendungen nicht mit Erträgen verrechnet.

Die einzelnen Posten wurden wie folgt bewertet:

Anlagevermögen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgte zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen.

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

Nutzungsdauer

Immaterielle Wirtschaftsgüter	5 Jahre
Wohnbauten fertiggestellt vor dem 31.12.1920 (Höchstnutzungsdauer bis zum 31.12.2000)	80 Jahre
ab dem 01.01.1921	80 Jahre
ab dem 21.06.1948 (Höchstnutzungsdauer bis zum 31.12.2040)	80 Jahre
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.

Aufgrund umfangreicher Modernisierungstätigkeit nach technischem Vollverschleiß wurde zum 31.12.2010 bei 6 Objekten, welche unter den Wohnbauten bilanziert sind, die Restnutzungsdauer bis zum Jahr 2030 bzw. 2040 neu festgelegt.

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-/ Herstellungs- kosten	Zugänge / Abgänge des Geschäftsjahres	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31. 12. 2011	Abschreibungen des Geschäfts- jahres
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE	77.744,64	1.765,96	0,00	70.914,15	8.596,45
SACHANLAGEN					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	153.045.209,37	2.635.226,71	0,00	64.685.811,31	90.994.624,77
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.167.732,10	0,00	0,00	5.499.275,72	2.668.456,38
Grundstücke ohne Bauten	375.716,35	0,00	0,00	0,00	375.716,35
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	706.305,76	24.445,17	0,00	648.843,94	81.906,99
	162.294.963,58	2.659.671,88	0,00	70.833.930,97	94.120.704,49
FINANZANLAGEN					
Wertpapiere des Anlagevermögens	15.118.655,83	1.000.000,00	2.000.000,00	920.280,00	13.198.375,83
Andere Finanzanlagen	17.100,00	0,00	0,00	0,00	17.100,00
	15.135.755,83	1.000.000,00	2.000.000,00	920.280,00	13.215.475,83
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt	177.508.464,05	3.661.437,84	2.000.000,00	71.825.125,12	107.344.776,77

Im Geschäftsjahr wurden die Wertpapiere auf den Zeitwert abgeschrieben. Die Anteilsrechte werden zu den Anschaffungskosten angesetzt.

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen (noch nicht abgerechnete umlagefähige 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.

Rückstellungen

Die Berechnung der Pensionsrückstellungen gemäß versicherungsmathematischem Gutachten der Bavaria Consult GmbH zum 31.12.2011 weist eine planmäßige Zuführung zu den Pensionsrückstellungen für das Geschäftsjahr 2011 in

Höhe von 341.393 € aus. Ferner wurden gemäß Art. 67 Abs. 1 EGHGB 982.499 € eingestellt. Der Ausweis basiert auf folgenden Parametern:

Zinssatz der Deutschen Bundesbank 31.12.2011	5,14 %
Gehaltstrend:	2,0 %
Rentenanpassung:	1,5 %
Fluktuationswahrscheinlichkeit:	0,0 %
Bewertungsmethode:	modifizierte Teilwertmethode
Biometrische Parameter:	Richttafeln 2005G nach Heubeck

Die Bildung der Sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrags. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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	2.649.164,11	137.112,74 (136.071,07)	2.509.889,74	2.161,63	2.649.164,11	GPR
Erhaltene Anzahlungen	6.236.104,50	6.236.104,50 (6.196.508,51)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	103.322,05	103.322,05 (117.089,19)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	935.377,43	935.377,43 (1.143.169,92)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	464.778,00	464.778,00 (464.838,64)	0,00	0,00	0,00	
	10.388.746,09	7.876.694,72 (8.057.677,33)	2.509.889,74	2.161,63	2.649.164,11	GPR

GPR = Grundpfandrecht

C) Angaben 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 4.473,16 € entstanden aus Vermietung (Vorjahr 3.951,55 €).

Sonstige Rückstellungen wurden gebildet für:

Prüfungs-, und Beratungskosten	26.000,00 €
Vertreterversammlung, Geschäftsbericht	6.000,00 €
Urlaubsansprüche	13.500,00 €
Berufsgenossenschaft	12.500,00 €
Aufgelaufener Bonus für Spareinlagen	<u>166.563,67 €</u>
	<u>224.563,67 €</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	37.554.060,78 €
12 Monaten	1.794.104,07 €
24 Monaten	323.474,12 €
36 Monaten	34.411,34 €
48 Monaten	821.887,66 €
Festzinssparen	14.616.581,32 €
Vermögenssparen	296.109,08 €
Aufbausparen	93.997,78 €
Vorsorgesparen	<u>648.273,24 €</u>
	<u>56.182.899,39 €</u>

Die Sparbriefe haben folgende Restlaufzeiten:

bis 1 Jahr	20.000,00 €
1 bis 5 Jahre	<u>38.299,16 €</u>
	<u>58.299,16 €</u>

Die Genossenschaft gehört der Selbsthilfeeinrichtung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. an. Das Zahlungsverprechen für diesen Sicherungsfonds beträgt 572.362,01 € (543.166,53 €).

Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten u.a. Nachberechnungen Funkzählerwartung 502.594,30 € (0,00 €) sowie Ausbuchungen von Verbindlichkeiten 83.463,57 € (134.341,03 €). Auf Wertpapiere wurden 542.050,00 € (329.950,00 €) abgeschrieben (Niederstwertprinzip).

D) Sonstige Angaben

Am Bilanzstichtag bestehen dingliche Absicherungen für Darlehen, die Mitglieder zur Modernisierung ihnen überlassener Genossenschaftshäuser aufgenommen haben in Höhe von 1.355.314,32 € (Vorjahr: 1.522.685,63 €).

Nicht passiviert sind durch Bürgschaften (3.272,78 €) abgesicherte sowie auf Sparbüchern (15.376,27 €, teilweise ohne Zinsgutschriften bis Ende 2011) angelegte Mietkautionen im Wert von 18.649,05 € (Vorjahr 18.625,89 €).

Ferner bestehen Gewährleistungsbürgschaften 200.574,50 € (213.219,15 €) sowie Mietbürgschaften 11.400,00 € (11.400,00 €) in Höhe von insgesamt 211.974,50 € (224.619,15 €).

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

Nicht in der Bilanz ausgewiesene Verpflichtungen betreffen noch zu erwartende Fremdkosten für folgende Maßnahmen:

• Freyaplatz (technischer Vollverschleiß, Dachausbau, umfassende Modernisierung)	1.173.327 €
• Langer Schlag (technischer Vollverschleiß, umfassende Modernisierung)	348.800 €
• Holzbauer-, Melchiorstraße (Aufzugs-, Balkonanbau)	514.000 €
• Kolmarer Straße (Dachausbau, Balkonanbau, umfassende Modernisierung)	497.000 €
• Alte Frankfurter Straße (Dachausbau, umfassende Modernisierung)	<u>215.000 €</u>
	<u>2.748.127 €</u>

Zugesagte Modernisierungsdarlehen (energieeffizientes Sanieren) stehen noch aus in Höhe von 2.211.000 €.

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	6
Technische Abteilung	7	-
Reinigungskräfte	<u>-</u>	<u>4</u>
	<u>22</u>	<u>10</u>

Außerdem wurde eine Auszubildende beschäftigt.

Die Angabe der Vergütung der Geschäftsführung unterbleibt gemäß § 286 Abs. 4 HGB.

Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr:

	<u>Mitglieder</u>	<u>Geschäfts-</u> <u>anteile</u>	<u>Haftsumme</u> <u>€</u>
Stand 01.01.2011	9.864	96.680	4.932.000
Zugang	250	3.535	125.000
Abgang	<u>362</u>	<u>4.017</u>	<u>181.000</u>
Stand 31.12.2011	<u>9.752</u>	<u>96.198</u>	<u>4.876.000</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 58.125,24 € (93.484,69 €) vermindert.

Die Haftsumme aus der Übernahme von Geschäftsanteilen bei Genossenschaftsbanken (Andere Finanzanlagen) beträgt 17.100,00 € (17.100,00 €).

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-
steller
Kathrin Axt Politologin
Franziska Cußnick* Verwaltungsfachange-
stelle
Professor Dr. Manfred Erbsland* . . Hochschulprofessor
Erhard Glastetter* Druckermeister
Dieter Heid Kaufmännischer
Angestellter i.R.
Holtz, Claudia Rechtsanwältin
Markus Hör Elektromeister
Volker Kläß Geschäftsführer
Michael Meier Vermessungstechniker
Iris Mondorf Diplomsozialpädagogin

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

E) Weitere Angaben

Der Vertreterversammlung wird folgende Gewinnverwendung vorgeschlagen:

Einstellung in die freie Rücklage	26.115,35 €
Dividendenausschüttung (4%)	<u>575.963,98 €</u>
Bilanzgewinn	<u>602.079,33 €</u>

Mannheim, den 2. Februar 2012

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 2011 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 24. Februar 2012

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

gez.

Beck
Wirtschaftsprüfer

gez.

Mees
Wirtschaftsprüfer

