

Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG

K 2, 12-13
Postfach 10 12 51
Tel. 0621 - 18005-0
Fax 0621 - 18005-48

68159 Mannheim
68012 Mannheim

info@gartenstadt-genossenschaft.de
<http://www.gartenstadt-genossenschaft.de>



Bericht

über das Geschäftsjahr 2006

BERICHT DES VORSTANDS

I. ZUR ALLGEMEINEN LAGE

Die deutsche Wirtschaft rückte zur Überraschung der meisten Analysten im abgelaufenen Jahr 2006 vom Schlusslicht zum Wachstumsmotor im Euroraum auf. Die Binnennachfrage wurde im Lauf des Jahres neben dem Außenhandel wieder zu einem wenn auch moderaten Wachstumspfeiler. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamts betrug das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2,5 Prozent gegenüber einer Rate von 0,9 Prozent im Vorjahr, obwohl die Deutschen zwei Tage weniger arbeiteten als 2005. Das Staatsdefizit fiel auf unter 2 Prozent des BIP und lag damit erstmals seit 2001 unter der europäisch gesetzten Höchstgrenze von 3 Prozent.

Sollten die euphorischen Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute zutreffen, dürfen wir auch im neuen Jahr 2007 einen stetigen Aufschwung erleben, obwohl die Mehrwertsteuererhöhung und die fiskalische Mehrbelastung nach Angaben der Hypo- und Vereinsbank AG rund 15 Mrd. Euro ausmachen (die Commerzbank geht sogar von rund 25 Mrd. Euro aus). Das würde einer Nettobelastung von 1 Prozent des verfügbaren Einkommens entsprechen.

Der Bauwirtschaft ging es 2006 insgesamt wieder besser. Sie profitierte von den Vorzieheffekten der Mehrwertsteuererhöhung, wozu in Mannheim auch unsere Genossenschaft mit ihrem bisher umfangreichsten Instandhaltungs- und Modernisierungsvolumen beitrug. Das Umsatzplus der Branche von 3,6 Prozent wurde allerdings nicht im Neubau von Wohnungen erreicht, da die Wohnungsversorgung der Bevölkerung weitgehend entspannt bleibt und die Nachfrage entsprechend gering ausfiel.

Der Wohnungsmarkt in Deutschland befindet sich in einer Umbruchphase. Das Interesse internationaler Finanzinvestoren beim Kauf deutscher Wohnungsbestände, zum Beispiel die städtische Wohnungsbaugesellschaft WOBA Dresden mit nahezu 50.000 Wohneinheiten, bleibt ungebrochen

groß. Im Vergleich zum Ausland locken angesichts eines niedrigen Zinsniveaus und eines großen Mietsteigerungspotentials erhebliche Renditeaussichten.

Bisher galt Baden-Württemberg als ein Land, in dem die Bevölkerung noch zunimmt. Nun stellte das Statistische Landesamt für 2006 erstmals weniger Geburten als Todesfälle fest. Während der Anteil der Altersrentner zunimmt, wird besonders die erwerbsfähige Bevölkerung zurückgehen und dadurch wird es in den kommenden Jahren zu einem Fachkräftemangel kommen.

Der anhaltende Wirtschaftsaufschwung bewirkt eine gewisse Aufhellung auf dem Arbeitsmarkt. Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, waren im Jahresdurchschnitt 0,7 Prozent mehr Menschen erwerbstätig als 2005. Dies bedeutet immerhin den stärksten Anstieg seit dem Jahr 2000. Die Arbeitslosenquote sank von 11,7 auf 10,8 Prozent. Mannheim konnte ebenfalls von der konjunkturellen Belebung profitieren und wies eine Arbeitslosenquote von 10,9 Prozent (Vorjahr 12,7 Prozent) auf. Der Makel, das Schlusslicht in Baden-Württemberg zu sein, ging auf Pforzheim über. Die Zahl allein sagt noch nichts über die Qualität dieser Arbeitsplätze aus. Unter dem Druck der Flexibilisierung wird sich der Arbeitsmarkt weiter ausdifferenzieren. Es gibt Branchen, die weiterhin kräftig Stellen streichen, wie Kredit- und Versicherungswirtschaft, Automobilproduktion, Telekommunikation aber auch die öffentliche Verwaltung. Die Formenvielfalt der Beschäftigung, wie Zeitarbeit – welche für rund die Hälfte aller neuen Stellen gesorgt haben – und Teilzeitbeschäftigung wird weiter zunehmen. Die klassische Erwerbsbiographie – eine feste, unsubventionierte, unbefristete Vollzeitbeschäftigung – befindet sich weiter auf dem Rückzug.

Das Hauptproblem Mannheims bleibt die hohe Verschuldung mit über 520 Millionen Euro (2005: 501 Millionen). Nimmt man den Schuldenstand der städtischen Eigenbetriebe dazu, summiert sich das Minus für 2006 auf über 1,2 Milliarden Euro – Tendenz steigend. Dabei benötigt Mannheim dringend Geld, um die öffentlichen Gebäude und die Verkehrsinfrastruktur zu sanieren oder die bisher nur geplanten städtebaulichen Projekte zu verwirklichen, wie

z.B. den zweiten Bauabschnitt des Alten Messplatzes nebst Renaturierung des Neckars, die Schlossgartenpromenade als Tor zum Rhein oder die Westtangente/Westumfahrung. Ein besonderes Augenmerk sollte auf die Wiederbelebung der Innenstadt als Wohnquartier gelegt werden. Hier besteht noch über das Mannheimer Jubiläumsjahr 2007 hinaus großes Entwicklungspotential.

Die Mannheimer Bevölkerung liegt mit ihrer Kaufkraft unter dem bundesweiten Durchschnitt. Das spiegelt sich auch in dem vergleichsweise niedrigen Mietenniveau wider. Dennoch konnte Mannheim laut einer Studie der IHK deutlich als „Einkaufsstadt“ zulegen und zieht aus dem Umland immer mehr kaufkräftige Kunden an. Die Stadt profitiert so von der gestiegenen Konsumfreude der Verbraucher. Die Kaufkraft bleibt zudem in der Region gebunden, hinkt jedoch der Stimmung deutlich hinterher. Hoffnung auf einen Anstieg bietet eine Studie der Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft und der Wirtschaftswoche, wonach Mannheim die Stadt mit der höchsten Wirtschaftsdynamik in den deutschen Bundesländern ist. Lediglich in Dresden hätten sich Einkommen und Beschäftigung in den letzten fünf Jahren besser entwickelt als in Mannheim.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind die Nettoeinkommen der privaten Haushalte seit Anfang der 90er Jahre preisbereinigt um zwei Prozent gesunken. Betrachtet man nur die Löhne und Gehälter – also ohne Vermögen, Renten oder Kindergeld – so seien die realen Bruttolöhne laut Bundesbank zwischen 1991 und 2005 um 0,5 Prozent zurückgegangen.

Die Deutschen gingen bei real sinkendem Nettoarbeitsentgelt an ihr Ersparnis, um noch vor der Mehrwertsteuererhöhung größere Anschaffungen zu tätigen. Auch unsere Spareinrichtung war davon betroffen. Bundesweit sank die Sparquote zwar nur leicht von 10,6 auf 10,5 Prozent. Nach einer Studie des Verbandes der privaten Bausparkassen legten im Jahresdurchschnitt aber nur noch 49 % der Bundesbürger überhaupt Geld zurück (Vorjahr 51 Prozent, 2001 58 Prozent). Häufigste Gründe für die abnehmende Sparneigung seien steigende Lebenshaltungskosten und fehlende Einkommenssteigerungen. Der Hinderungsgrund Ar-

beitslosigkeit nahm dagegen ab. Hauptsparmotiv bleibt unangefochten mit 63 Prozent die Alterssicherung vor Konsumzielen, dem Wohnungserwerb und der Renovierung.

Der steigende Konsum hat seine Schattenseiten. Der Schufa fallen insbesondere die 25- bis 30-jährigen auf, die in die Schuldenfalle geraten. Jeder zehnte Erwachsene ist laut dem Verein Creditreform überschuldet. Das sind 7,2 Millionen Menschen. Die Gesamtzahl der Verbraucherinsolvenzen stieg um ein Drittel auf 89.700.

Der Energiestreit zwischen Georgien Anfang 2006 sowie Weißrussland Ende 2006 mit dem Öl- und Gasexporteur Russland führte den Deutschen wieder einmal vor Augen, wie abhängig sie von den wenigen Öl- und Gaslieferanten auf der Welt sind. Nach einer Schätzung der Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen vom November 2006 machen in Deutschland Mineralöl und Erdgas zusammen 58,8 Prozent am Gesamtenergieverbrauch aus. Die Verbraucher müssen sich also auf eine immer unsicherer werdende Energiepreisentwicklung und damit auch auf höhere Wohnnebenkosten einstellen. Im Berichtsjahr verteuerten sich insgesamt die Preise für Strom, Gas, Heizöl und Kraftstoffe um 8,5 Prozent (2005: 10,3 Prozent).

Im laufenden Jahr dürften die real verfügbaren Einkommen erneut nur wenig steigen. Der Staat greift trotz sinkender Arbeitslosenversicherungsbeiträge in der Summe zu: Mehrwert- und Versicherungssteuer steigen um 3 Prozentpunkte, der Sparerfreibetrag wird gekürzt, die Entfernungspauschale reduziert, das Kindergeld für Kinder über 25 Jahre gestrichen. Die Beitragssätze für die Renten- und die Krankenversicherung steigen. Die Gesundheitsreform bringt neue Belastungen.

Trotz der vielfältigen politischen Versprechungen zum Bürokratieabbau geht die tatsächliche Entwicklung in eine andere Richtung. Dem auch von der neuen Regierung nicht verhinderten Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz begegnen wir durch bessere Dokumentation und mit überarbeiteten Wohnungsvergabekriterien.



Brandenburgerstraße 42, Mannheim-Vogelstang

II. EIGENE BAUTÄTIGKEIT

Die Genossenschaft investierte im Berichtsjahr die Rekordsumme von 14,35 Mio. Euro in die Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestands, wofür auch das Vorziehen erst für 2007 geplanter Projekte wegen der Mehrwertsteuererhöhung ursächlich ist. Bezogen auf die gesamte Wohn- und Gewerbefläche von 306.674 qm entspricht das einem durchschnittlichen Quadratmeteraufwand von 46,78 Euro bzw. einer Steigerung von 33,2 Prozent (Vorjahr 35,12 Euro). Damit erreicht die seit Jahrzehnten praktizierte Strategie des Vorstands – die Mitglieder durch Wohnungen mit einem hohen Qualitätsstandard zu fördern – ihren bisherigen Höhepunkt.

Den Schwerpunkt legte die Genossenschaft auf energieeinsparende Maßnahmen, damit die als Preistreiber erkannten Nebenkosten des Wohnens, wie die Kosten der Heizungs- und Warmwasserversorgung für die Mitglieder abgedämpft werden können. Erreicht wird dies durch das Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems an die Fassade der Wohnhäuser. Wo es sich anbot, wurde auch eine aufschiebbar Balkonverglasung vorgenommen.

Im Berichtsjahr konnten u.a. die folgenden größeren Projekte verwirklicht werden:

Brandenburger Str. 42 Dach, Wärmeschutzfassade, Balkonsanierung und Verglasung
Aufwand 1.422.785,90 €

Nürnbergstraße 16-22 Dach, Wärmeschutzfassade, Fenster, Balkonsanierung
Aufwand 714.417,56 €

Dammstraße 22-26 Dach, Wärmeschutzfassade, Balkonsanierung
Aufwand 571.430,09 €

Speyerer Straße 15-17 Dach, Wärmeschutzfassade, neue Balkone
Aufwand 550.197,69 €

Anemonenweg 3, 5, 7 Wärmeschutzfassade, Balkonsanierung
Aufwand 531.513,58 €

Rheinauer Ring 33-37 Dach, Wärmeschutzfassade, Fenster, Balkonsanierung und Verglasung
Aufwand 502.891,40 €

Soldatenweg 67-79a, Siebseeweg 8-14c Wärmeschutzfassade, Balkonsanierung
Aufwand 181.174,52 €

Am Weingarten 11-15 Isolierfenster mit Rollläden
Aufwand 143.461,75 €

Mülhauser Str. 32, 30a Dach mit Speicherdämmung, Fassade
Aufwand 135.400,85 €

Korbangel 80 Wärmeschutzfassade an den Giebeln u. an der Eingangsseite
Aufwand 83.238,10 €

Ein weiterer Modernisierungsschwerpunkt lag in der Leitungssanierung mit Baderneuerung und in der Umstellung auf Zentralheizung sowie zentraler Warmwasserversorgung, wie sie im Sylter Weg 2-4, Am Kuhbuckel 25-29, 31-35, 37-41, Abendröte 15, Rheinauer Ring 21, 23, 37 sowie zum Teil Lange Rötterstraße 2 mit einem Aufwand von insgesamt 1.800.655,70 Euro durchgeführt wurden.

Daneben erfolgte bei jeder frei werdenden Wohnung eine Überprüfung des Qualitätsstandards in Hinblick auf Wohnungszuschnitt, Bad, Elektroinstallation, Heizung und Fenster. In Einzelfällen wurden kleine zu größeren Wohnungen zusammengelegt. Für diese Maßnahmen ergab sich ein Aufwand von 1.253.630,80 Euro.

Die Bauarbeiten zur Aufstockung und Neugestaltung des Hauses Merianweg 10-12 konnten endlich beginnen. Die dadurch für die Bewohner entstehenden hohen Belastungen durch Lärm und Schmutz werden bald durch ein völlig neu konzipiertes Treppenhaus, ein Satteldach mit 4 neuen 2-Zimmer-Wohnungen und den Vollwärmeschutz der Fassade belohnt.

Neben der Verbesserung der Wohnqualität der Mitglieder sichert die Genossenschaft mit ihren Investitionen Arbeitsplätze im Bauhandwerk der Region und stellt einen wichtigen Wirtschaftsfaktor für den Mittelstand dar.

Der Bestand an unbebauten Grundstücken ist gegenüber dem Vorjahr unverändert. Kurzfristig ist eine Bebauung des Grundstücks in Seckenheim-Südwest mit einer Fläche von 3.699 qm nicht geplant.

III. WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

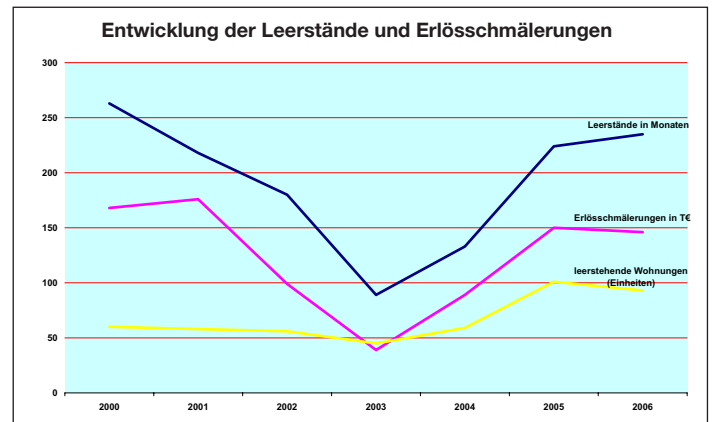
Die Genossenschaft bewirtschaftete zum 31.12.2006 den folgenden Bestand:

- 4.203 Wohnungen in 428 Mehr- und 680 Einfamilienhäusern
- 29 Gewerberäume
- 2.671 Garagen- / Stellplätze

7 Wohnungen wurden im Vergleich zum Vorjahr als eigenständige Einheiten aufgelöst. Daneben reduzierten wir die Zimmeranzahl in zwei Wohnungen, um dadurch großzügigere Raumzuschnitte zu erhalten. Aktuell werden die Genossenschaftswohnungen zu 70 Prozent von Ein- und Zweipersonenhaushalten genutzt.

In Mannheim ist nach unseren Feststellungen von einer Überversorgung mit Wohnraum auszugehen. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung der Bevölkerung wird sich diese Situation auch in Zukunft nicht verändern. Die Nachfrage unserer Mitglieder nach freiwerdenden Wohnungen ist nicht so groß, dass alle Wohnungen an diesen Kreis vergeben werden können. Die Genossenschaft ist daher bemüht, neue Mitglieder für die Gemeinschaft zu gewinnen. Die Hauptvertriebswege bleiben dabei Zeitungsinserte und das Internetportal. Wir werden zukünftig aber auch andere Wege beschreiten, um die Bekanntheit der Genossenschaft in Mannheim und Umgebung zu steigern. Der Vorstand konnte im Berichtsjahr 262 Wohnungen neu vergeben (Vorjahr 303). Davon wurden 127 von vorgemerkten Mitgliedern bezogen. Bei 70 Wohnungen entschlossen sich die Mitglieder zu einem Umzug innerhalb des Wohnungsbestands der Genossenschaft. Für 135 Wohnungen wurden neue Mitglieder gewonnen.

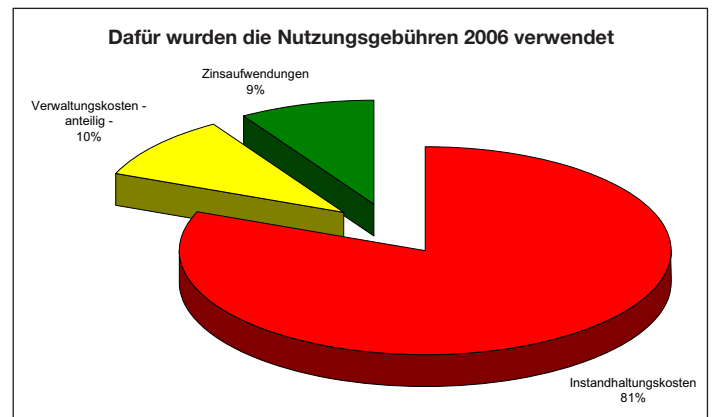
Die Nutzerfluktuation hielt sich mit 6,23 Prozent auf einem ähnlich niedrigen Niveau wie in den Vorjahren (2005:



6,7 Prozent, 2004: 6,17 Prozent). Durchschnittlich wohnt ein Mitglied 15 Jahre bei der Genossenschaft.

Die Anzahl der im Verlauf des Jahres leerstehenden Wohnungen reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr von 101 auf 93 Wohnungen. Zusammen wurden diese Wohnungen für 235 Monate nicht genutzt (Vorjahr 224 Monate). 54 der Wohnungen konnten in diesem Zeitraum modernisierungsbedingt nicht angeboten werden. Die Genossenschaft hatte aber auch 39 Wohnungen, die nicht sofort nach Ablauf des Kündigungszeitraums von geeigneten Bewerbern nachgefragt wurden. Diese 0,93 Prozent des Wohnungsbestandes führten zu Erlösschmälerungen von 79.400,77 Euro.

Zwei Nutzungsverhältnisse mussten von Seiten der Genossenschaft wegen ausstehender Zahlungen fristlos und end-

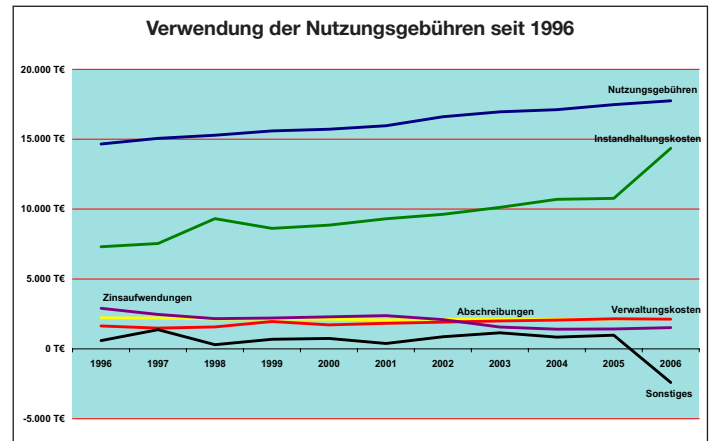


gültig beendet werden. Auf Grund von Zahlungsausständen von Mitgliedern wurden 745 Mahnungen (Vorjahr 842) verschickt.

Die von den wohnenden Mitgliedern erzielten Erträge aus den Nutzungsgebühren wurden zu 81 Prozent für die – durch das zeitliche Vorziehen von Modernisierungsvorhaben außergewöhnlich hohen – Instandhaltungsaufwendungen eingesetzt. Die sonstigen Aufwendungen, wie Zinszahlungen, Abschreibungen, Verwaltungskosten etc. konnten durch die Nutzungsgebühren nicht mehr vollständig gedeckt werden. Wie bereits im Vorjahr angekündigt, nahm die Genossenschaft einen Bilanzverlust bewusst in Kauf, um den Kostensteigerungen durch die Mehrwertsteuererhöhung ab 01.01.2007 wenigstens für einen Teil der Bestandsinvestitionen zu entgehen. Aus der Hausbewirtschaftung ergab sich deshalb im Vergleich zum Vorjahr folgender Ertrag und Aufwand:

	2005		2006		Veränderungen
	TEUR		TEUR		TEUR
ERTRÄGE					
– Nutzungsgebühren	17.476	75,5 v.H.	17.750	76,0 v.H.	274
– Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten	5.662	24,4 v.H.	5.588	23,9 v.H.	- 74
– Sonstiges	13	0,1 v.H.	18	0,1 v.H.	5
	23.151	100,0 v.H.	23.356	100,0 v.H.	205
AUFWENDUNGEN					
– Betriebs- u. Heizkosten	5.912	25,5 v.H.	5.855	25,1 v.H.	- 57
– Instandhaltungskosten	10.767	46,5 v.H.	14.346	61,4 v.H.	3.579
– Abschreibungen auf Wohnbauten	2.146	9,3 v.H.	2.171	9,3 v.H.	25
– Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	15	0,1 v.H.	47	0,2 v.H.	32
– Spareinlagen, Sparbriefe (anteilig)	1.027	4,4 v.H.	1.042	4,5 v.H.	15
– Sonstiges	82	0,4 v.H.	101	0,4 v.H.	19
	19.949	86,2 v.H.	23.562	100,9 v.H.	3.613
	3.202	13,8 v.H.	- 206	- 0,9 v.H.	- 3.408

Der Mannheimer Mietspiegel, der die ortsübliche Vergleichsmiete festlegt, wurde im Jahr 2006 angepasst. Mannheim liegt im Vergleich zu anderen Ballungsräumen auf sehr moderatem Niveau. Im Schnitt ist der Quadratmeterpreis (ohne Betriebs- und Energiekosten) seit 2004 um 3,5 Pro-



zent gestiegen und liegt nun bei 5,60 Euro. Der Verbraucherpreisindex stieg um 3,9 Prozent im gleichen Zeitraum. In Heidelberg kostet der Quadratmeter Wohnfläche im Schnitt 7,28 Euro.

Die durchschnittliche Nutzungsgebühr bei der Genossenschaft (ohne abzurechnende Betriebskosten, ohne Garagen) betrug Ende 2006 monatlich 4,86 Euro je qm Wohnfläche.

Die Heiz- und Warmwasserkosten entwickelten sich von durchschnittlich 0,67 Euro je qm Heizfläche und Monat im Jahr 2005 auf 0,69 Euro im Berichtsjahr. Das stellt eine Kostenerhöhung von 3 Prozent dar. Diese Steigerung der Verbrauchskosten fiel jedoch geringer aus als die Erhöhungen der Energiepreise im gleichen Zeitraum (Fernwärme: 4,37 Prozent, Gas: 4,76 Prozent). Wir führen das unter anderem auf unsere Energieeinsparmaßnahmen zurück. Erklärtes Ziel der Genossenschaft bleibt es deshalb, in bauliche Maßnahmen zu investieren, die zu einer nachhaltigen Energieeinsparung für die Mitglieder führen.

Die übrigen Betriebskosten reduzierten sich von 1,25 Euro je qm abzurechnender Wohnfläche und Monat im Vorjahr auf 1,21 Euro. Dieser Rückgang um 3,2 Prozent setzt die Entwicklung des Jahres 2005 (minus 1,6 Prozent) erfreulicherweise fort. Günstig wirkten sich dabei die stabilen Abfallgebühren aus. Wegen des Streiks der Müllabfuhr im letzten Jahr erhielten die Mitglieder für einen Monat eine Rücker-

stattung. Die gestiegenen Wasserkosten konnten durch den geringeren Wasserverbrauch der Mitglieder kompensiert werden. Diese positive Kostenentwicklung wird sich aber wohl zukünftig nicht fortsetzen. Denn 75 bis 80 Prozent der Abwassergebühren sollen nach Ansicht des Deutschen Städte- und Gemeindebundes Fixkosten sein, die durch Betrieb und Unterhaltung der Abwasserentsorgungsanlagen entstünden. Weniger Wasserverbrauch erfordere demnach erheblich höhere Kosten, weil die Entsorgungskanäle mit Zusatzaufwand gewartet und betriebsbereit gehalten werden müssten.

Neben der Bewirtschaftung des eigenen Hausbestands verwaltet die Genossenschaft seit Jahren 13 Eigentümergemeinschaften mit 96 Wohnungen und 784 Garagen.

IV. SPAREINRICHTUNG

Die allgemeine Entwicklung des Sparverhaltens der Bevölkerung schlug sich auch auf die Höhe der Spareinlagen und Sparbriefe der Mitglieder nieder. Hatte die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2005 noch einen Volumenzugewinn von 1,608 Mio. Euro incl. Zinsgutschriften zu verzeichnen, so gingen die Einlagen zum Jahresende 2006 um 762 Tausend Euro zurück.

Die Genossenschaft förderte ihre Mitglieder mit Zinsgutschriften in Höhe von insgesamt 1,47 Mio. Euro.

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	<u>Spareinlagen</u>	<u>Sparbriefe</u>	<u>Summe</u>
	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 01.01.2006	59.289	155	59.444
Zugänge durch			
- Einlagen einschl.			
Umbuchungen	7.745	101	7.846
- Zinsgutschriften	<u>1.462</u>	<u>8</u>	<u>1.470</u>
	68.496	263	68.760
Rückzahlungen einschl.			
Umbuchungen	<u>- 10.047</u>	<u>- 30</u>	<u>- 10.077</u>
Stand 31.12.2006	<u>58.449</u>	<u>233</u>	<u>58.682</u>

Die Anzahl der Konten ging von 8.811 Konten auf 8.694 Konten zurück. Das durchschnittliche Sparguthaben je Konto betrug 6.750 Euro (Vorjahr 6.746 Euro).

Die Sparer hatten ihre Gelder zum 31. Dezember 2006 wie folgt angelegt:

	<u>Kontenstand</u>	<u>Konten</u>	<u>Anlagenbetrag</u>
	EURO	Anzahl	TEUR
bis 2.500	2.500	4.969	3.237
bis 5.000	5.000	1.033	3.793
bis 10.000	10.000	1.085	7.408
bis 50.000	50.000	1.435	30.630
bis 100.000	100.000	145	9.376
über 100.000	100.000	<u>27</u>	<u>4.238</u>
		<u>8.694</u>	<u>58.682</u>

Die Gartenstadt-Genossenschaft ist als Mitglied der Selbsthilfeeinrichtung des GDW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) zur Sicherung von Spareinlagen bei Wohnungsgenossenschaften angeschlossen. Ausschließlicher Zweck der Selbsthilfeeinrichtung ist es, die Spareinlagen der Sparer bei den angeschlossenen Wohnungsgenossenschaften zu sichern. Die angeschlossenen Wohnungsgenossenschaften leisten jährliche Beiträge. Besteht die Gefahr, dass eine Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung die Verpflichtungen aus Einlagen nicht erfüllen kann, so kann der GDW den Selbsthilfefonds im Rahmen des Statuts und im Interesse des Vertrauens in die angeschlossenen Wohnungsgenossenschaften einsetzen. Ein formaler Rechtsanspruch auf Sicherung besteht jedoch nicht.

Die Genossenschaft hat im Jahr 2006 Zahlungen an den Sicherungsfonds in Höhe von 23.157,48 Euro (Vorjahr: 23.241,31 Euro) geleistet.

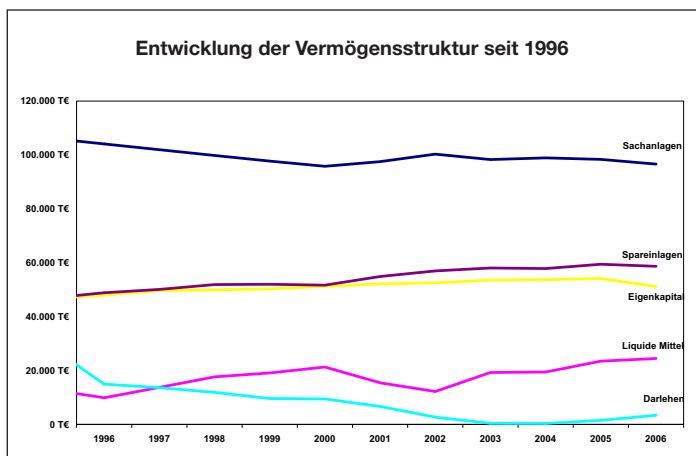
V. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Vermögensstruktur und Ertragslage der Genossenschaft ist geordnet und stabil.

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr 2006 nur unwesentlich verändert. Auf die Wohnbauten erfolgten neben geringfügigen Zuschreibungen durch den Neubau Langer Schlag und die Dachaufstockung Merianweg 10-12 lediglich die planmäßigen Abschreibungen.

Da die Erträge aus der Hausbewirtschaftung die erhöhten Instandhaltungskosten und die Gewinnausschüttung im Berichtsjahr nicht decken, muss eine Entnahme aus der freien Rücklage in Höhe von 2,877 Mio. Euro zur Finanzierung herangezogen werden. Diese Lücke im Eigenkapital ist kontinuierlich in den nächsten Jahren wieder zu schließen. Dennoch wurde das Genossenschaftsvermögen zum Bilanzstichtag im Wesentlichen zu 40,2 Prozent durch Eigenkapital sowie zu 46,1 Prozent durch Spareinlagen und lediglich zu 3 Prozent mit Krediten finanziert.

Insgesamt hat die Genossenschaft derzeit ein Kreditvolumen von 3,874 Mio. Euro. Deren Verzinsung ist deutlich günstiger als die durchschnittliche Verzinsung der Spareinlagen. Die Genossenschaft weist im Berichtsjahr eine stattliche Liquidität auf.



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

Vermögensstruktur	31.12.2005 TEUR		31.12.2006 TEUR		Veränderungen TEUR
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachlagen	98.377	77,1 v.H.	96.624	75,9 v.H.	- 1.753
Finanzanlagevermögen	25	0,0 v.H.	27	0,0 v.H.	0
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	5.440	4,3 v.H.	5.746	4,5 v.H.	306
Wertpapiere, flüssige Mittel	23.472	18,4 v.H.	24.461	19,2 v.H.	989
Übriges Umlaufvermögen	308	0,2 v.H.	411	0,3 v.H.	103
Rechnungsabgrenzungsposten	6	0,0 v.H.	5	0,0 v.H.	- 1
Gesamtvermögen	127.628	100,0 v.H.	127.274	100,0 v.H.	-354
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	54.160	42,4 v.H.	51.146	40,2 v.H.	- 3.014
Fremdkapital					
Rückstellungen					
Pensionsrückstellungen	3.708	2,9 v.H.	3.802	3,0 v.H.	94
Übrige Rückstellungen	270	0,2 v.H.	355	0,3 v.H.	85
Verbindlichkeiten gegenüber					
Kreditinstituten u.a.	1.488	1,2 v.H.	3.874	3,0 v.H.	2.386
Erhaltene Anzahlungen	6.330	5,0 v.H.	6.508	5,1 v.H.	178
Spareinlagen, Sparbriefe	59.444	46,6 v.H.	58.682	46,1 v.H.	- 762
Übrige Verbindlichkeiten	2.228	1,7 v.H.	2.907	2,3 v.H.	679
Gesamtkapital	127.628	100,0 v.H.	127.274	100,0 v.H.	- 354

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

	31.12.2005 TEUR		31.12.2006 TEUR	
Eigenkapital	54.160	55,1 v.H.	51.146	53,0 v.H.
Dauerfinanzierungsmittel	1.488	1,5 v.H.	3.874	4,0 v.H.
Spareinlagen, Sparbriefe	42.705	43,4 v.H.	41.587	43,0 v.H.
	98.353	100,0 v.H.	96.607	100,0 v.H.

Die Ertragslage der Genossenschaft wurde wiederum ganz überwiegend von der Bewirtschaftung des Wohnungsbestands bestimmt. Die Erträge führten im Vergleich zum Vorjahr zu folgenden Ergebnissen, bzw. wurde folgende Planung für das Jahr 2007 aufgestellt:

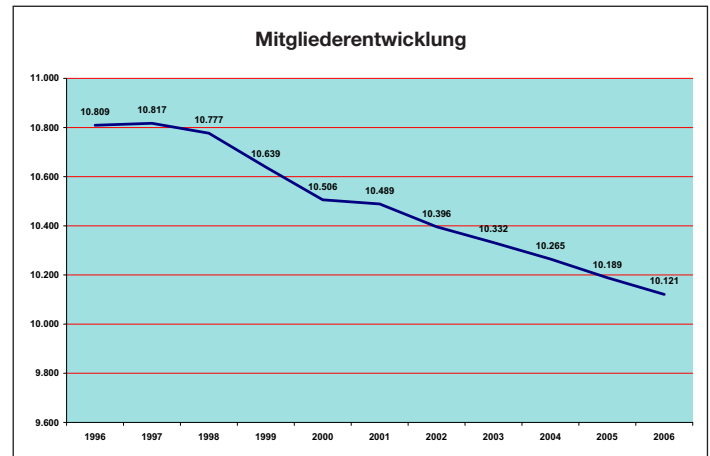
	2005	2006	Veränderungen	2007
	TEUR	TEUR	TEUR	Planzahlen TEUR
Hausbewirtschaftung	3.202	- 206	- 3.408	3.720
Betreuungstätigkeit	23	23	0	25
Kapitalwirtschaft	68	306	238	360
	3.293	123	- 3.170	4.105
Gemeinkosten	- 2.158	- 2.158	- 33	- 1.975
	1.135	- 2.002	- 3.137	2.130
Sonstige Geschäftstätigkeit	79	- 44	- 123	- 220
Körperschaftsteuer	- 249	- 247	2	- 280
Jahresüberschuss	965	- 2.293	- 3.258	1.630
Einstellung in Rücklagen	- 347	2.877	- 3.224	0
Bilanzgewinn	618	584	- 34	1.630

Durch die strategische Ausrichtung der Genossenschaft, die Mitglieder durch hohe Investitionen zur Verbesserung des Wohnungsbestands zu fördern, muss die Bedeutung der Eigenkapitalrentabilität zurücktreten. Diese Kennzahl weist im Berichtsjahr wegen des Jahresfehlbetrags einen negativen Wert von minus 4,50 Prozent auf (Vorjahr 1,8 Prozent).

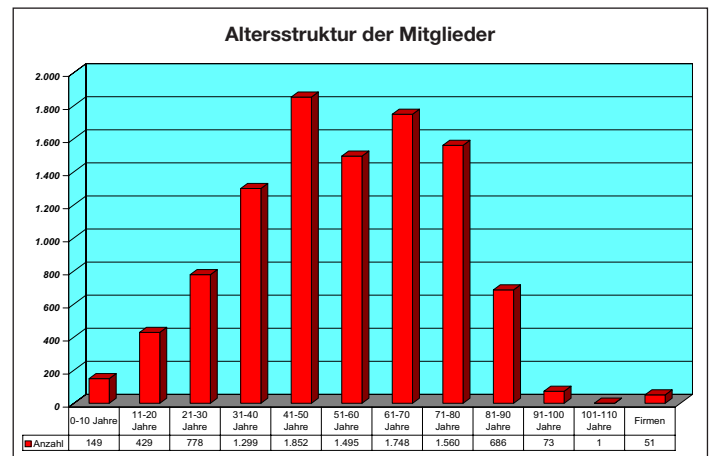
VI. MITGLIEDER, VERWALTUNG, PERSONAL

Die Genossenschaft stand zum Ende des Berichtsjahrs im Eigentum von 10.121 Mitgliedern mit zusammen 97.644 Geschäftsanteilen. Das sind 68 Mitglieder weniger als im Vorjahr.

Allein 122 Mitglieder verstarben im Jahr 2006. Wir werden ihnen ein ehrendes Gedenken bewahren. Daneben endeten 185 Mitgliedschaften durch Kündigung, 35 durch Übertragung und 21 durch Ausschluss. 295 Mitglieder sind der Genossenschaft neu beigetreten.



Das Durchschnittsalter der Mitglieder der Genossenschaft beträgt 63 Jahre. Verteilt nach Lebensaltersstufen haben wir 26,36 Prozent bis 40 Jährige, 33,24 Prozent zwischen 41 und 60 Jahre sowie 40,40 Prozent ab 61 Jahre. Die Altersstruktur zeigt folgende Aufstellung:



17 Mitglieder gehören seit 50 Jahren der Genossenschaft an. Das sind in alphabetischer Reihenfolge die Mitglieder Hans Adler, Werner Failmezger, Georg Hannewald, Jakob Hau, Günter Henn, Waldemar Hildebrand, Lothar Kolb, Joris Lang, Friedrich Lehr, Johanna Massoth, Rolf Müller, Rolf Rämmele, Thea Schlamp, Harro Schrittenlocher, Martha Thiele, Karlheinz Wey, Gertrud Ziegler. Für die lange Treue

und Verbundenheit zur Genossenschaft möchten wir uns gern persönlich bei allen Jubilaren anlässlich der Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2006 durch Überreichung eines großen Blumenstraußes und der silbernen Ehrenmedaille der Genossenschaft bedanken.

Die beiden großen Mitgliederfeste in Friedrichsfeld und auf dem Almenhof unterstützten im Berichtsjahr mit Ihren Einnahmen die Finanzierung der Weihnachtsgeschenke für Mitglieder im Alter ab 70 Jahre, die Osterhasen für unsere kleinen Mitglieder und die Seniorennachmittage. Dafür danken wir den unermüdlichen Helfern.

Die Genossenschaft wurde im Berichtsjahr von 33 Mitarbeitern verwaltet. Davon waren 22 Mitarbeiter in Vollzeit und 10 Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt. Außerdem wurde ein Mitarbeiter in der Genossenschaft ausgebildet. Ein Mitarbeiter ging im letzten Jahr in den wohlverdienten Ruhestand. Allen Mitarbeitern sagen wir Dank für die geleistete erfolgreiche Arbeit.

Am 28.06.2006 wurden die Vertreterinnen und Vertreter von den Mitgliedern neu gewählt. Wir danken den mit Ablauf der Vertreterversammlung am 29.06.2006 Ausgeschiedenen für die geleistete Arbeit und wünschen den Gewählten bei der Bewältigung ihrer Aufgaben eine glückliche Hand.

Unser Dank gilt auch den Aufsichtsräten, die mit ihrem Einsatz die Tätigkeit des Vorstands konstruktiv unterstützen und überprüfen. Das Aufsichtsratsmitglied Rudolph Straub schied mit Ablauf der Vertreterversammlung aus Altersgründen aus dem Gremium aus. Wir danken ihm für sein über viele Jahre gezeigtes Engagement. An seiner Stelle wurde Prof. Dr. Manfred Erbsland in den Aufsichtsrat gewählt. Ihm wünschen wir viel Glück und gutes Gelingen für seine neue Tätigkeit zum Wohl der Mitglieder.

VII. ERGÄNZENDE ANGABEN NACH § 289 ABS. 2 NR. 1 HGB

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2006 nicht eingetreten.

VIII. RISIKEN UND CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Für die Genossenschaft können bestandsgefährdende oder wesentliche Risiken ausgeschlossen werden.

Die Genossenschaft verfügt mit dem Risikomanagement-Handbuch über ein Überwachungssystem, mit dem auftretende Risiken rechtzeitig aufgezeigt und eventuell notwendige Maßnahmen unverzüglich eingeleitet werden können. Als Kernkompetenz beschränkt sich die Genossenschaft auf die Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen für ihre Mitglieder. Die Vermietung von Gewerbeobjekten und die Wohnungseigentumsverwaltung ist von untergeordneter Bedeutung.

Ein Leerstandsrisiko für die Wohnungen kann sich aus einer nicht zeitgemäßen Ausstattung und Größe ergeben. Deshalb hat die Genossenschaft den gesamten Wohnungsbestand technisch aufgenommen und schreibt die Entwicklung ständig fort.

Zu einem Risikofaktor können anonyme Großwohnanlagen und ein Anstieg von Menschen mit Migrationshintergrund werden, wenn sich dadurch zunehmend Parallelgesellschaften bilden. Solchen Entwicklungen wirkt die Genossenschaft mit direktem Kontakt zu ihren Mitgliedern, Förderung ehrenamtlichen Engagements, Unterstützung von Mitgliederfesten und sorgfältiger Auswahl von Wohnungsbewerbern direkt durch den Vorstand entgegen.

Die Genossenschaft hat einen hohen Anteil älterer Mitglieder. Dieser Anteil wird in der Zukunft durch medizinischen Fortschritt und die allgemeine Bevölkerungsentwicklung noch ansteigen. Deshalb wird auch der Bedarf nach Unterstützung und Betreuung in den Wohnungen zunehmen. Da die Genossenschaft diese Hilfeleistungen im Rahmen ihres Förderauftrags nicht allein bewältigen kann, gründete sich aus ihrer Mitte im Jahr 2006 der Selbsthilfe Gartenstadt e.V. Dieser gemeinnützige Verein kann mit Unterstützung durch die von der Genossenschaft und ihrem Ehrenvorsitzenden ebenfalls im Berichtsjahr ins Leben gerufene Walter-Pahl-Stiftung zukünftig z.B. wohnungsnaher Dienstleistungen zur Bewältigung des Haushalts für Hilfsbedürftige finanzieren.

Durch die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung ist mit der Zunahme einkommensschwacher und sozial schwacher Haushalte auch in den Reihen der Genossenschaftsmitglieder zu rechnen. Den betroffenen Mitgliedern steht die Genossenschaft mit kompetenter Beratung zur Verfügung. Ausfälle an Nutzungsgebühren werden konsequent in einem straffen Mahnsystem verfolgt.

Die Genossenschaft verfügt über einen geringen Darlehensbestand mit äußerst niedriger Verzinsung bei langer Zinsbindung. Die liquiden Mittel übersteigen den Darlehensbestand um das 6,3-fache. Ein Zinsänderungsrisiko ist bei diesen Voraussetzungen nicht gegeben. Durch die fast 100-prozentige Lastenfreiheit unserer Grundstücke bestehen beachtliche Beleihungsspielräume.

Der Sparbestand der Mitglieder wird täglich fortgeschrieben. Die Zinssätze werden permanent unter Wettbewerbsgesichtspunkten auf ihre Marktfähigkeit überprüft und falls erforderlich angepasst. Durch die hohe Liquidität könnten selbst sehr große Abflüsse von Spareinlagen bewältigt werden. Bestandsgefährdende Zinsänderungsrisiken bestehen deshalb nicht.

Die traditionelle Organisationsform der Genossenschaft, beruhend auf dem Selbsthilfegedanken, stellt die einzige Wohnalternative sowohl zu Mietwohnungsanbietern als auch zu Einzelwohneigentum dar. Es besteht keine Gefahr von Kapitalabfluss an Dritte. Die erzielten Erträge fließen ausnahmslos und in voller Höhe zur Förderung der Mitglieder zurück in die Genossenschaft. Die moderaten Nutzungsgebührenanpassungen richten sich allein nach dem Kostenaufwand. Durch hohe stille Reserven entsteht eine gute Wettbewerbsposition. Gerade vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und dem Trend zur Flexibilität auf dem Arbeitsmarkt trägt die Genossenschaft zur Mobilität des einzelnen Mitglieds bei und schützt dieses vor den Risiken bei Anschaffung und Wertentwicklung einer Immobilie. So können sich im Laufe des Lebens die eigenen Wohnbedürfnisse ändern, wofür die Genossenschaft aufgrund ihrer Größe unterschiedliche Angebote vom Einfamilienhaus mit Garten bis zur Seniorenwohnung bereit hält. Auch sorgt die Genossenschaft durch kontinuierliche Investitionen für eine langfristig hochwertige Wohnqualität.

Da in der Vergangenheit eher viele kaufkräftige Bewohner von Mannheim weg ins Umland gezogen sind, hören wir gern, dass nach einer Studie der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) in Ludwigsburg sich in Baden-Württemberg ein umgekehrter Wohntrend weg vom Umland zurück in die Städte entwickeln soll. Dabei spielen die Themen Zeitersparnis, Bequemlichkeit, die Abschaffung eines Autos sowie das kulturelle und soziale Angebot der Städte eine immer bedeutender werdende Rolle. Berufliche Gründe bleiben grundsätzlich die wesentlichen Aspekte für die Wohnortwahl. Der klassische Berufseinpender wird insbesondere durch den Wegfall der Pendlerpauschale Kostenaspekte wie möglicherweise ein zweites Auto bzw. Fahrtkosten mit öffentlichen Verkehrsmitteln aus dem Umland neu abwägen müssen. Auch die These, dass ältere Menschen zunehmend in städtische Wohnquartiere ziehen, wird durch die Untersuchung bestätigt. Obwohl wir diese Entwicklung in Mannheim noch nicht spüren, bewerten wir dies als Chance für die Genossenschaft. Um diesen Trend zu fördern, ist die Wohnungspolitik gefragt. Deren Instrumente sollten sich weniger auf die Schaffung neuer Wohnungen sondern vielmehr auf die Vitalisierung der Stadt konzentrieren. Angesichts der demografischen Entwicklung liegen die Entwicklungschancen vorwiegend in der Stadt.

IX. VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG (Prognosebericht)

In den nächsten zwei Jahren erwarten wir weiterhin eine stabile Ertragslage durch moderate Nutzungsgebührenanpassungen im Rahmen des Mannheimer Mietspiegels. Die Mitglieder wollen wir durch hohe Investitionen in den Bestand an die Genossenschaft binden. Unsere Wohnungen werden an Attraktivität durch Wärmedämmmaßnahmen, neue Balkone, zeitgemäße Veränderung von Wohnungsgrundrissen, Schaffung größerer Wohnungen durch Zusammenlegung oder Anlegung von Nutzergärten am Haus gewinnen.

Der Verein Selbsthilfe Gartenstadt wird die beiden Begegnungsstätten im Seniorenzentrum Langer Schlag 48-50 in Mannheim-Gartenstadt und in der „Sonne“ Kolmarer Straße 70 in Mannheim-Friedrichsfeld betreuen.

Begünstigt durch den Wegfall der Belegungsbindung können zukünftig alle Neumitglieder frei durch die Genossenschaft ausgewählt werden.

Wegen der stagnierenden Bevölkerungsentwicklung in Mannheim und Umgebung planen wir keine großen Neubauvorhaben.

Der Förderauftrag zum Wohl der Mitglieder wird fortgeführt.

Mannheim, den 24.01.2007

Der Vorstand
Wolfgang Pahl

Werner Schäfer



Dammstraße 21-27



Almenplatzfest 2006

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat die ihm obliegenden Aufgaben mit der gebotenen Sorgfalt wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei seiner Geschäftsführung in allen wesentlichen Zweigen der Verwaltung überwacht.

In vier gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand wurden alle wichtigen laufenden Angelegenheiten, die aktuelle Wirtschafts- und Finanzlage aber auch die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft erörtert. Soweit erforderlich, wurden die gemeinsamen Entscheidungen im Beschlussweg herbeigeführt.

Die Prüfungskommission des Aufsichtsrats untersuchte darüber hinaus konkrete Einzelmaßnahmen, wie zum Beispiel ausgewählte Sanierungsvorhaben oder das Risikomanagementsystem der Genossenschaft. Es ergaben sich dabei keinerlei Beanstandungen.

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

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. Alle wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung wurden erfasst.

Die gesetzliche Prüfung wurde durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. vom 25. Januar bis 16. März 2007 durchgeführt. Während dieser Zeit und bei der gemeinsamen Schlussbesprechung am 15. März 2007 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. Zur Verlustdeckung und Dividendenausschüttung wurde eine Entnahme aus der Rücklage vorgenommen.

Vorstand und Aufsichtsrat haben im Berichtsjahr gut und harmonisch zusammengearbeitet. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für den geleisteten Einsatz und Erfolg.

Mannheim, den 16.03.2007

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats:

Bernd Aust

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		17.385,00	24.259,57
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	93.180.782,26		94.871.418,42
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten.	2.982.573,28		3.045.396,66
Grundstücke ohne Bauten	375.716,35		375.716,35
Betriebs- und Geschäftsausstattung	53.467,01		60.283,88
Anlagen im Bau	<u>14.585,25</u>	96.607.124,15	—,—
Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens	5.679,26		4.036,06
Andere Finanzanlagen	<u>21.100,00</u>	<u>26.779,26</u>	<u>21.100,00</u>
Anlagevermögen insgesamt.		96.651.288,41	98.402.210,94
UMLAUFVERMÖGEN			
Vorräte			
Unfertige Leistungen		5.745.761,27	5.439.539,11
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	113.243,30		117.257,66
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.468,91		2.026,23
Sonstige Vermögensgegenstände.	<u>295.210,13</u>	410.922,34	188.995,37
Wertpapiere		—,—	499.995,07
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		24.461.171,98	22.971.919,31
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten		<u>5.193,95</u>	6.327,18
BILANZSUMME		<u>127.274.337,95</u>	<u>127.628.270,87</u>

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	486.043,53		542.757,63
der verbleibenden Mitglieder	14.588.046,42		14.640.011,77
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>61.333,40</u>	15.135.423,35	<u>95.606,23</u>
Kapitalrücklage		106.659,88	99.634,88
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	9.494.446,81		9.494.446,81
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 € (0,00 €)			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (97.000,00 €)			
Freie Rücklage	25.826.307,85	35.320.754,66	<u>28.670.175,94</u>
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 32.829,33 € (56.106,16 €)			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (250.000,00 €)			
davon entnommen: 2.876.697,42 € (0,00 €)			
Bilanzgewinn			
Jahresfehlbetrag	2.292.935,95		964.999,50
Einstellungen in gesetzliche Rücklage	—,—		97.000,00
Einstellungen in freie Rücklage			<u>250.000,00</u>
Entnahmen aus freier Rücklage	<u>2.876.697,42</u>	583.761,47	—,—
Eigenkapital insgesamt		51.146.599,36	54.160.632,76
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	3.801.918,00		3.707.832,00
Steuerrückstellungen	62.378,48		—,—
Sonstige Rückstellungen	<u>292.443,30</u>	4.156.739,78	<u>269.828,17</u>
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.829.477,19		1.417.097,69
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	43.996,65		71.401,94
Spareinlagen	58.449.064,65		59.289.016,09
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	233.264,64		154.699,46
Erhaltene Anzahlungen	6.508.341,74		6.329.968,98
Verbindlichkeiten aus Vermietung	125.438,02		120.388,06
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.285.531,47		1.587.743,52
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>495.884,45</u>	71.970.998,81	<u>519.662,20</u>
davon aus Steuern: 141.892,32 € (119.348,47 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (31.249,83 €)			
BILANZSUMME		<u>127.274.337,95</u>	<u>127.628.270,87</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2006 bis 31. Dezember 2006

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	23.349.299,16		23.143.155,60
c) aus Betreuungstätigkeit	23.289,56		23.289,49
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.446,38	23.389.035,10	17.379,05
Verminderung (Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		306.222,16	114.936,95
Sonstige betriebliche Erträge		141.180,71	155.296,63
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		19.947.556,65	15.994.672,77
Rohergebnis		3.888.881,32	7.229.511,05
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.357.828,56		1.329.969,80
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	550.786,06	1.908.614,62	619.727,70
davon für Altersversorgung: 304.592,21 € (381.807,20 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.211.372,25	2.187.772,20
Sonstige betriebliche Aufwendungen		385.464,47	278.785,85
Erträge aus Wertpapieren und anderen Finanzanlagen	1.636,50		1.477,30
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	764.262,20	765.898,70	503.652,25
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.516.347,70	1.425.004,44
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		- 1.367.019,02	1.893.380,61
Steuern vom Einkommen		264.861,60	276.619,14
Sonstige Steuern		661.055,33	651.761,97
Jahresfehlbetrag		- 2.292.935,95	964.999,50
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in gesetzliche Rücklage		—,—	97.000,00
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in freie Rücklage		—,—	250.000,00
Entnahme aus freier Rücklage		2.876.697,42	—,—
BILANZGEWINN		<u>583.761,47</u>	<u>617.999,50</u>

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2006

A) Allgemeine Angaben

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

B) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei folgenden Positionen bestehen **Bilanzierungswahlrechte:**

- a) Geldbeschaffungskosten
- b) Rückstellungen für Bauinstandhaltung

Im Fall a) wurde eine Bilanzierung vorgenommen.

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

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

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

Die Abschreibungen auf Wohn- und Geschäftsbauten sind derart bemessen, dass die handelsrechtliche Restnutzungs-

dauer nicht höher ist als die steuerliche Nutzungsdauer. Die maximale handelsrechtliche Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre.

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden unter Beachtung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer zwischen 3 und 12 Jahren linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter (bis 410,00 €) wurden voll abgeschrieben und als Abgang im Anlagespiegel gezeigt.

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

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

Geldbeschaffungskosten wurden planmäßig abgeschrieben.

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

Die sonstigen Rückstellungen wurden nach kaufmännischer Vorsicht bemessen.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit den Rückzahlungsbeträgen bilanziert.

C) Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

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

ANLAGESPIEGEL

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge / Abgänge des Geschäftsjahres		Umbuchungen (+ / -)	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31. 12. 2006	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	EURO	EURO	EURO		EURO	EURO	EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände	66.405,24	2.196,67	0,00	0,00	51.216,91	17.385,00	9.071,24
SACHANLAGEN							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	146.281.672,96	417.211,66	0,00	0,00	53.518.102,36	93.180.782,26	2.107.847,82
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.167.732,10	0,00	0,00	0,00	5.185.158,82	2.982.573,28	62.823,38
Grundstücke ohne Bauten	375.716,35	0,00	0,00	0,00	0,00	375.716,35	0,00
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	600.347,06	24.812,94	7.287,63	0,00	564.405,36	53.467,01	31.629,81
Anlagen im Bau	0,00	14.585,25	0,00	0,00	0,00	14.585,255	0,00
	155.425.468,47	456.609,85	7.287,63	0,00	59.267.666,54	96.607.124,15	2.202.301,01
FINANZANLAGEN							
Wertpapiere des Anlagevermögens	4.036,06	1.643,20	0,00	0,00	0,00	5.679,26	0,00
Andere Finanzanlagen	21.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.100,00	0,00
	25.136,06	1.643,20	0,00	0,00	0,00	26.779,26	0,00
Anlagevermögen insgesamt	155.517.009,77	460.449,72	7.287,83	0,00	59.318.883,45	96.651.288,41	2.211.372,25

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

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 49 T€ entstanden aus Vermietung (Vorjahr 9 T€).

Sonstige Rückstellungen wurden gebildet für:

Prüfungs-, und Beratungskosten	22.000,00 €
Vertreterversammlung, Geschäftsbericht	6.000,00 €
Urlaubsansprüche	29.000,00 €
Aufgelaufener Bonus für Spareinlagen	235.443,30 €
	292.443,30 €

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

Die **Spareinlagen** gliedern sich wie folgt:

Spareinlagen mit Kündigungsfristen von

3 Monaten	34.605.073,18 €
12 Monaten	1.257.728,34 €
24 Monaten	303.795,62 €
36 Monaten	34.958,01 €
48 Monaten	619.652,86 €
Festzinssparen	20.287.376,64 €
Vermögenssparen	367.537,17 €
Vorsorgesparen	972.942,83 €
	58.449.064,65 €

Die **Sparbriefe** haben folgende Restlaufzeiten:

bis 1 Jahr	13.216,22 €
1 bis 5 Jahre	220.048,42 €
	233.264,64 €

Die Genossenschaft gehört der Selbsthilfeeinrichtung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. an. Das Zahlungsverprechen für diesen Sicherungsfonds beträgt 425.992,50 € (397.074,64 €).

Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten u.a. Ausbuchungen von Verbindlichkeiten 72 T€ (102 T€).

D) Sonstige Angaben

Am Bilanzstichtag bestehen **Haftungsverhältnisse** aus Bürgschaften für Modernisierungsdarlehen in Höhe von 1.422 T€ (Vorjahr: 1.310 T€).

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL	Insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.829.477,19	85.000,33 (16.691,96)	594.912,31	3.149.564,55	3.829.477,19	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	43.996,65	18.265,95 (27.405,29)	25.730,70	0,00	43.996,65	GPR
Erhaltene Anzahlungen	6.508.341,74	6.508.341,74 (6.329.968,98)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	125.438,02	125.438,02 (120.388,06)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.285.531,47	2.285.531,47 (1.587.743,52)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	495.884,45	495.884,45 (519.662,20)	0,00	0,00	0,00	
	13.288.669,52	9.518.461,96 (8.601.860,01)	620.643,01	3.149.564,55	3.873.473,84	GPR

GPR = Grundpfandrecht

Nicht passiviert sind durch **Bürgschaften** (13 T€) abgesicherte sowie auf **Sparbüchern** (17 T€, teilweise ohne Zinsgutschriften bis Ende 2006) angelegte **Mietkautionen** im Wert von **30 T€** (Vorjahr 32 T€).

Ferner bestehen Gewährleistungsbürgschaften (109 T€) sowie Mietbürgschaften (7 T€) in Höhe von insgesamt 116 T€ (100 T€).

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

• Langer Schlag (Neubau)	10 T€
• Merianweg (Dachausbau)	714 T€
• Trajanstraße (Fahrradschuppen)	10 T€
	734 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	6
Technische Abteilung	8	-
Reinigungskräfte	-	4
	23	10

Außerdem wurde ein Auszubildender beschäftigt.

Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr:

	<u>Mitglieder</u>	<u>Geschäfts-</u> <u>anteile</u>	<u>Haftsumme</u> <u>EURO</u>
Stand 01.01.2006	10.189	98.088	5.094.500 €
Zugang	295	3.603	147.500 €
Abgang	363	4.047	181.500 €
Stand 31.12.2006	10.121	97.644	5.060.500 €

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 51.965,35 € (45.684,77 €) vermindert.

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

Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Vorstands:

Wolfgang Pahl	hauptamtlich
Werner Schäfer	nebenamtlich

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Bernd Aust	Vorsitzender
Gunter Heinrich	stellv. Vorsitzender
Kathrin Axt	
Walter Baudisch	
Werner Bernhardt *	
Professor Dr. Manfred Erbsland	
Brunhilde Frey *	
Erhard Glastetter	
Christa Gorke-Hafner	
Dieter Heid *	
Markus Hör	
Volker Klaß *	

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	0,00 €
Dividendenausschüttung (4 %)	583.761,47 €
Bilanzgewinn	<u><u>583.761,47 €</u></u>

Mannheim, den 24. Januar 2007

Der Vorstand

Wolfgang Pahl

Werner Schäfer

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2006 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 16. März 2007

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

gez. Wibusch
Wirtschaftsprüfer

Beck
Wirtschaftsprüfer



Rheinauer Ring