

Geschäftsbericht 2007

99 Jahre



Genossenschaft für Bauen und Wohnen eG

-Gründungsjahr 1908-



Genossenschaft für Bauen und Wohnen eG

Inhaltsverzeichnis

1. Satzungsauftrag
2. Verwaltungsorgane der Genossenschaft
3. Allgemeine Entwicklung im Geschäftsjahr 2007
4. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007
5. Bericht des Aufsichtsrates
6. Kennzahlenübersicht 1999 - 2007

1. Satzungsauftrag

Die Genossenschaft für Bauen & Wohnen eG, Bad Vilbel, ehemals Gemeinnützige Baugenossenschaft eG wurde am 06. Dezember 1908 gegründet. Sie ist eine freiwillige Vereinigung von Bürgern mit der Zielsetzung, die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung auf der Grundlage des Genossenschaftsgesetzes sicherzustellen.

Die Genossenschaft ist ein Unternehmen mit offener Mitgliedschaft. Einzelpersonen, Personengesellschaften des Handelsrechts sowie juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts können sich jederzeit um eine Mitgliedschaft bewerben. Über die Aufnahme beschließt der Vorstand. Die zur Zeit gültige Satzung wurde von der Mitgliederversammlung vom 29. Juni 2007 beschlossen. Die geänderte Fassung der Satzung ist am 08. Februar 2008 in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Frankfurt am Main, GenR-Nr. 8104 eingetragen. Der Geschäftsanteil ist auf € 205,00 festgesetzt und sofort beim Beitritt fällig. Im Berichtsjahr 2007 befindet sich die Genossenschaft für Bauen und Wohnen eG im 99. Jahr ihres Bestehens.

Die Qualität des Bestandes sowie faire zumeist günstige Mieten, sind ein Garant für eine stabile Wettbewerbsfähigkeit unserer Genossenschaft. Die Flexibilität, mit der die Genossenschaft ganz unterschiedliche Bedürfnisse an das Wohnen in Qualität und Quantität befriedigt hat, soll und wird unser Handeln bestimmen.

Wir sind eine zukunftsorientierte und auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Genossenschaft. Durch eine wertorientierte Unternehmensführung sollen die wirtschaftlichen Interessen der Mitglieder verfolgt werden. Wirtschaftlicher Erfolg ist die maßgebliche Grundlage für Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung. Daher wollen wir weiter erfolgreich sein.

Instandhaltungen und Modernisierungen 2007



Ritterstrasse 64-70



Ritterstraße 68



Berliner Straße 70-74



Friedrich- Ebert-Straße 36/38



Heizungsanlagen Über dem Weiher 5/7



Niddablick 11

2. Verwaltungsorgane der Genossenschaft

Vorstand:	Reinhard Schneider Diplom-Kaufmann Master of Arts	Vorsitzender
	Hans-Günther Spitz Bauingenieur i.R.	ehrenamtlich
	Manfred Cleve Stadtverordnetenvorsteher	ehrenamtlich
Aufsichtsrat:	Dr. Thomas Stöhr Bürgermeister	Vorsitzender
	Edwin Lotz Kommunalbeamter	stellvertretender Vorsitzender
	Ingrid Wagner Rentnerin	Schriftführerin
	Ekkehard Brüning Jurist i.R.	
	Otto Dietz Rentner	

Finanz- und Prüfungskommission

Edwin Lotz, Ekkehard Brüning,

Bau- und Wohnungskommission

Ingrid Wagner, Dr. Thomas Stöhr, Otto Dietz

3. Allgemeine Entwicklung im Geschäftsjahr 2007

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Jahr 2007 sind die Wohnungsbauinvestitionen gegenüber dem Vorjahr, nach mehreren Jahren des Rückgangs nun das zweite Jahr in Folge, geringfügig angestiegen. Rund 136 Mrd. EURO wurden im vergangenen Jahr in Neubau, Instandhaltung und Modernisierung von Wohnungen investiert. Mit 57 % aller Bauinvestitionen stellt der Wohnungsbereich weiterhin das bedeutendste Segment der gesamtwirtschaftlichen Bautätigkeit dar.

Die neuerliche Steigerung der Investitionen wurde maßgeblich durch die zunehmende Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit ausgelöst, deren Anteil bereits etwa 60 % aller Wohnungsbauinvestitionen erreichen.

Vor dem Hintergrund drastisch gestiegener und weiter anhaltender Energieverteuerung werden Maßnahmen zur energetischen Optimierung des Wohnungsbestandes immer bedeutsamer. Für das Jahr 2008 wird eine weitere moderate Steigerung der Wohnungsbauinvestitionen prognostiziert.

Die Zahl der Baugenehmigungen verminderte sich gegenüber dem Vorjahr insgesamt um knapp 28 %. Für das Jahr 2008 ist ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 Wohneinheiten zu erwarten, womit nach 2007 hier ein neuer Tiefstand erreicht wäre.

Während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 9 % angestiegen sind, erhöhten sich die Preise für die Wasserversorgung, Müllabfuhr und weiterer Dienstleistungen (kalte Betriebskosten) um 13 %, die Preise für Öl, Gas und andere Haushaltsenergie (ohne Strom) sogar um 82 % (warme Betriebskosten).

Die tatsächliche Belastung der Mieterhaushalte muss allerdings unter Beachtung aller Energiekosten bewertet werden. Unter diesem Aspekt ist das Wohnen in Deutschland durch die drastischen Energiepreissteigerungen, maßgeblich durch den Anstieg des Ölpreises, erheblich teurer geworden.

Darstellung des Geschäftsverlaufes

Die positive Geschäftsentwicklung der Genossenschaft setzte sich auch in diesem Geschäftsjahr fort. Getragen wurde diese Tendenz im Wesentlichen durch die Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes.

Das Jahresergebnis in Höhe von € 319.951,97 wird weiterhin durch die Belastung aus den planmäßig durchgeführten Modernisierungen und laufenden Instandhaltungen beeinflusst.

Neubautätigkeit

Wie in den vergangenen Jahren wurden im Geschäftsjahr 2007 keine Neubau-
maßnahmen durchgeführt bzw. keine Bauvorbereitungskosten für Neubau
veranlasst.

Modernisierung und Instandhaltung

Das Geschäftsjahr 2007 war erneut geprägt von enormen Investitionen in die
Modernisierungstätigkeit, wobei die Modernisierungsmaßnahme
Friedrich-Ebert-Str. 36/38 erfolgreich abgeschlossen werden konnte.

Das Objekt wurde mit einem Vollwärmeschutz versehen und unter
energetischen Gesichtspunkten auf den neuesten Standard gebracht.
Gleichzeitig wurden die Heizungsanlagen erneuert, um für unsere Mitglieder auf
Dauer, trotz steigender Energiepreise, die Heizkosten ihrer Wohnungen
bezahlbar zu halten. In diesem Zusammenhang wurden die Außenanlagen
vollständig erneuert, Balkon- bzw. Fenstermodernisierungen durchgeführt und
Treppenhausrenovierungen vorgenommen.

Die in 2006 für die Modernisierungsmaßnahme gebildete Rückstellung für
Bauinstandhaltung von € 430.000,00 wurde im Berichtsjahr in Anspruch
genommen. Ebenso wurde im Geschäftsjahr – wie in den Vorjahren – kleinere
Instandhaltungsmaßnahmen durch unsere eigene technische Abteilung in
einem Gesamtvolumen von € 224.992,48 begleitet.

Für das Geschäftsjahr 2009 ist die Durchführung der
Modernisierungsmaßnahme Über dem Weiher 1/3 beabsichtigt, die ebenfalls
durch KfW-Mittel finanziert werden soll. Für den erwarteten
Instandhaltungsanteil wurden € 403.000,00 an Rückstellungen für unterlassene
Instandhaltung zugeführt, die zum 31.12.2007 mithin insgesamt € 788.000,00
betragen.

Mieterwechsel 2007

Am 31.12.2007 verfügte die Genossenschaft über einen Bestand von 669 Wohnungen, davon 61 freifinanzierte Wohnungen, in 63 Häusern und außerdem 90 Mietgaragen. Im Jahre 2007 fanden insgesamt 36 Mieterwechsel (im Vorjahr 55) statt.

Gründe hierfür waren:

➤ Wohnungstausch innerhalb der Genossenschaft	2 WE
➤ Wechsel in eine Seniorenresidenz oder ein Altenheim	3 WE
➤ Umzug außerhalb der Genossenschaft in ein Eigenheim, Eigentumswohnung, freifinanzierte Mietwohnung	26 WE
➤ Räumungen	0 WE
➤ Haushaltsauflösungen	<u>5 WE</u>
<i>insgesamt</i>	<i>36 WE</i>

Die Genossenschaft hatte zum Bilanzstichtag 31.12.2007 vier strukturelle Leerstände (länger als vier Monate) zu verzeichnen, wovon zwei leerstehende Wohnungen bis Ende März 2008 neu vermietet werden konnten. Die Vorstandschaft wird nach wie vor eine aktive Vermietungspolitik betreiben, damit weiterhin Leerstände vermieden werden können.

Wohnungsverwaltung für Dritte

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) wurden im Geschäftsjahr 2007 12 Eigentümergeinschaften mit zusammen 160 Eigentumswohnungen verwaltet.

Mitgliederwesen

Im Jahre 2007 sind 36 neue Mitglieder mit 350 Anteilen in die Genossenschaft eingetreten. 58 Mitglieder schieden 2007 mit 325 Anteilen aus der Genossenschaft aus. Am 31.12.2007 waren 1.487 Mitglieder mit insgesamt 10.654 Anteilen bei unserer Genossenschaft eingetragen. Daraus resultiert ein Kapital der verbleibenden Mitglieder von € 2.184.070,00, wobei das Durchschnittsalter unserer Mitglieder rund 56 Jahre, die Durchschnittsanteile rund 7 pro Mitglied und das Durchschnittskapital pro Mitglied rund € 1.469,00 beträgt.

Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich am Ende des Geschäftsjahres 2007 wie folgt dar:

Vermögensstruktur nach der Bilanz zum 31.12.2007

	Betrag in €	(%)	Vorjahr (Betrag in €)	(%)
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	3.301,92	0,01	1.094,00	0,00
II. Sachanlagen	28.740.980,49	94,44	28.470.966,93	93,15
III. Finanzanlagen	<u>600,00</u>	<u>0,00</u>	<u>600,00</u>	<u>0,00</u>
	28.744.882,41	94,45	28.472.660,93	93,15
B. Umlaufvermögen				
I. Unfertige Leistungen, Vorräte	1.326.925,40	4,36	1.336.391,80	4,37
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	92.176,73	0,30	118.534,53	0,39
III. Flüssige Mittel	<u>203.355,48</u>	<u>0,67</u>	<u>598.398,84</u>	<u>1,96</u>
	1.622.457,61	5,33	2.053.325,17	6,72
C. Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)				
	65.715,15	0,22	40.145,46	0,13
	1.688.172,76	5,55	2.093.740,63	6,85
<u>Gesamtvermögen</u>	<u>30.433.055,17</u>	<u>100,00</u>	<u>30.566.131,56</u>	<u>100,00</u>

Kapitalstruktur zum 31.12.2007

	Betrag in €	%	Betrag in €	%
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben	2.238.805,00	7,35	2.254.385,00	7,37
II. Ergebnismrücklagen	7.959.042,11	26,15	7.725.960,94	25,27
III. Bilanzgewinn	<u>86.870,80</u>	<u>0,30</u>	<u>86.362,40</u>	<u>0,29</u>
	10.284.717,91	33,80	10.066.708,34	32,93
B. Rückstellungen				
	891.567,24	2,93	711.343,70	2,33
C. Verbindlichkeiten				
	19.249.588,62	63,25	19.779.210,72	64,71
D. Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)				
	<u>7.181,40</u>	0,02	<u>8.868,80</u>	0,03
	20.148.337,26	66,20	20.499.423,22	67,07
<u>Gesamtkapital</u>	<u>30.433.055,17</u>	<u>100,00</u>	<u>30.566.131,56</u>	<u>100,00</u>

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet und die langfristigen Vermögenswerte durch Eigenkapital und Dauerfinanzierungsmittel nahezu vollständig gedeckt.

Aus der weiteren Stärkung der Ergebnisrücklagen von insgesamt € 233.081,17 konnte die Eigenkapitalausstattung unserer Genossenschaft von 23,41 % (1999) auf 33,80 % (2007), insgesamt also eine Zunahme um 10,49 Prozentpunkte (im Berichtsjahr 0,87 Prozentpunkte) verbessert werden. Aus der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung 2007 ergibt sich, dass die wirtschaftliche Lage des Unternehmens weiterhin zufrieden stellend ist. Die Rentabilität war auch für das Jahr 2007 gegeben.

Finanzlage

Der Finanzmittelbestand zum 31.12.2007 und seine Veränderungen zum Vorjahr: :

Kapitalflussrechnung analog DRS 2 (indirekte Methode)

	<u>2007</u> <u>TEUR</u>	<u>2006</u> <u>TEUR</u>
1. Jahresüberschuss vor außerordentlichen Posten	320,0	211,0
2. + Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	489,0	486,0
3. +/- Abnahme / Zunahme der Rückstellungen	180,3	108,3
4. -/+ Sonstige zahlungsunwirksame Erträge / Aufwendungen	-25,6	3,2
5. -/+ Zunahme / Abnahme der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderer Vorräte, der Forderungen aus dem Geschäftsprozess sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind.	35,8	-112,2
6. -/+ Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind.	<u>292,3</u>	<u>-87,2</u>
7. = Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	<u>1.291,8</u>	<u>609,2</u>
8. Planmäßige Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel	<u>-644,1</u>	<u>-589,8</u>
9. = Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen (A)	<u>647,7</u>	<u>19,4</u>
10. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	6,5
- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	<u>-791,2</u>	<u>-426,1</u>
11. = Cashflow aus Investitionstätigkeit (B)	<u>-761,2</u>	<u>-419,6</u>
12. + Nettoveränderungen der Geschäftsguthaben	0,0	44,7
13. - Auszahlungen für Dividenden und Kapitalrückzahlungen	-102,0	-86,4
14. + Einzahlungen aus Valutierung von Darlehen	646,0	477,7
- Außerplanmäßige Tilgungen	<u>-825,5</u>	<u>-452,3</u>
15. = Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (C)	<u>-281,5</u>	<u>-16,3</u>
16. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes (A + B + C)	<u>-395,0</u>	<u>-416,4</u>
17. + Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	+ 598,4	1.014,8
18. = Finanzmittelbestand am Ende der Periode	+ <u>203,4</u>	<u>598,4</u>
Jahres-Cashflow (Ziffern 1-4)	<u>963,7</u>	<u>808,6</u>

Im Berichtsjahr ist die Genossenschaft ihren finanziellen Verpflichtungen jederzeit nachgekommen. Bei Bedarf kann auf eingeräumte Betriebsmittelkredite zurückgegriffen werden.

Ertragslage

Die Umsatzerlöse sind wie in den Vorjahren gestiegen, im Berichtszeitraum um rund 75 TEUR auf 3.812 TEUR (2,03%). Die Grundsollmieten stiegen im Geschäftsjahr um 67 TEUR. Dieses entspricht einer Steigerung von 2,95%.

Die aktivierten Eigenleistungen in Höhe von € 16.800,00 betreffen die gemäß § 8 der II. Berechnungsverordnung ermittelten Verwaltungsleistungen, welche korrespondierend in der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten enthalten sind.

Die Ertragslage ist desweiteren geprägt durch die Belastungen der Modernisierungsmaßnahmen und Instandhaltungsaufwendungen, den Steuern vom Einkommen und Ertrag sowie den verminderten sonstigen Erträgen.

Nachtragsbericht

Vorgänge oder Geschäftsvorfälle von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und sich auf die hier dargestellte Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage auswirken, haben sich nicht ergeben.

Risikobericht

Wie in den Vorjahren sind bestandsgefährdende sowie sonstige Risiken, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft haben könnten, gegenwärtig und für die überschaubare Zukunft nicht ersichtlich.

Allerdings kann die Ertragslage durch zunehmende Mieterfluktuation und daraus resultierenden Wohnungsleerständen, die sich in steigenden Erlösschmälerungen niederschlagen, belastet werden. Um diese und andere Risiken zu erkennen, zu bewerten und zu minimieren, haben wir dauerhaft ein Risikomanagementsystem eingerichtet, welches Vorstand und Aufsichtsrat über wesentliche Risiken (Wohnungsvermietung, Modernisierung, Instandhaltung, Finanzplanung, Organisation) zeitnah informiert und gleichzeitig die Anforderungen nach KonTraG erfüllt.

Das unter Berücksichtigung unternehmensspezifischer Belange der Genossenschaft zugeschnittene Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit und die Stärkung des Eigenkapitals sicherzustellen. In diesem Zusammenhang beobachten wir sehr zeitnah alle Indikatoren, die auf eine Beeinträchtigung der Vermietungssituation oder auf steigende Mietausfälle durch Zahlungsunfähigkeit unserer Mieter oder Geltendmachung von Mietminderungen hinweisen.

Die Wohnlagen unserer Immobilien sind insgesamt als gut zu bezeichnen. Um die Immobilien in einen den heutigen Ansprüchen genügenden Bauzustand zu versetzen und damit die dauerhafte Vermietbarkeit zu gewährleisten, sind für die Zukunft wachsende Aufwendungen für Instandhaltungen bzw. Modernisierungen zu erwarten.

Diese zukunftsgerichteten Investitionen dienen der weiteren Substanzstärkung der Genossenschaft und tragen dazu bei, den aktuellen Marktanforderungen zu entsprechen.

Die Möglichkeit der bilanziellen Aktivierung von Modernisierungskosten mit gleichzeitiger Steigerung der Nutzungsentgelte ergeben kurzfristig positive bilanzpolitische Effekte, bewirken jedoch mittel- bis langfristig höhere Abschreibungen, die das Jahresergebnis belasten. Steigende Zinsaufwendungen aus den für die Modernisierungen aufgenommenen Fremdmittel konnten bislang durch Darlehensumschuldungen und -ablösungen überkompensiert werden.

Sollten derzeitige Aktivierungsmöglichkeiten durch den Gesetzgeber beschnitten werden oder sich Abwertungsbedarf ergeben, weil die nach Modernisierung durchsetzbaren Mieten doch nachhaltig hinter unseren berechtigten Erwartungen zurück bleiben, bestünde die Gefahr einer überproportionalen Belastung unseres Jahresergebnisses durch die Modernisierungstätigkeit. Dies müsste zwangsläufig zu einer zeitlichen Streckung dieser Maßnahmen folgen mit den daraus resultierenden Einschränkungen der Marktfähigkeit unseres Wohnungsbestandes.

Im Rahmen unseres Risikomanagements wird die Zinsentwicklung zeitnah beobachtet und das Darlehensportfoliomanagement aktiv betrieben. Für die weitere Investitionstätigkeit verfügt unser Unternehmen über eine ausreichende Liquidität bzw. Beleihungsreserven.

Die vorhandenen Risiken sind typisch für ein Unternehmen dieser Branche und im Wesentlichen als normale Geschäftsrisiken einzuordnen.

Prognosebericht

Es lässt sich aus den wirtschaftlichen Rahmendaten ableiten, dass unser Wohnungsbestand aufgrund seines technischen Zustandes, seines Wohnwertes und der Standorte auch künftig umfassend nachgefragt wird.

Um Rentabilität, Risiko, Liquidität und Vermögen der Genossenschaft bestmöglich zu steuern, arbeiten wir ständig daran, alle Steuerungs- und Überwachungssysteme weiterzuentwickeln und zu optimieren, um den Erfolg und den Unternehmenswert nachhaltig zu sichern. Zur frühzeitigen Erkennung wesentlicher Risiken, wurde in 2005 eine umfangreiche Portfolio-Analyse unseres gesamten Wohnungsbestandes durchgeführt, welche den Investitionsbedarf der nächsten 10 Jahre dokumentiert. Daraus sind für die Geschäftsjahre 2008 bis 2012 Instandhaltungsaufwendungen (ausschließlich Fremdkosten) von rund 6,0 Millionen € zu erwarten.

Unsere Investitionen in die Modernisierung unserer Liegenschaften sichern unsere Marktposition in der Region und sind auf die ausgewogene Entwicklung unseres Bestandsportfolios ausgerichtet.

Im Hinblick auf die Änderung der Bevölkerungsstruktur sowie den zunehmenden Anteils von Senioren an der Gesamtbevölkerung, gewinnen die Wohnbedürfnisse insbesondere dieser Nachfragegruppe immer mehr an Bedeutung. Eine zügige Anpassung unserer Wohnungsbestände an die Bedürfnisse älterer Menschen und aller anderen relevanten Nachfragegruppen wird ein wesentlicher Faktor für die dauerhafte Vermietung unserer Genossenschaftswohnungen sein, der sich die Genossenschaft mit strategisch-zielführender Vermarktung zu widmen hat.

Obwohl wir weiterhin schwierige Rahmenbedingungen erwarten, gehen wir dennoch davon aus, dass es uns auch in den Jahren 2008 und 2009 gelingen wird, ein zufriedenstellendes Ergebnis zu erzielen.

Dank an alle Mitglieder, Freunde und Förderer unserer Genossenschaft

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im vergangenen Jahr erzielten Erfolge. Miteinbezogen in diesem Dank sind die Stadt Bad Vilbel, Banken, Versicherungen, Handwerksbetriebe sowie alle weiteren Dienstleister, insbesondere unsere treuen Hauswarte.

Wir danken dem Aufsichtsrat für die auch im Jahre 2007 von gegenseitigem Vertrauen getragene gute Zusammenarbeit.

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007



Genossenschaft für Bauen und Wohnen eG

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Aktiva

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		3.301,92	1.094,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	27.879.043,71		28.346.565,65
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	78.071,19		82.764,28
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2,00		2,00
4. Bauten auf fremden Grundstücken	1,00		1,00
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	45.967,00		41.634,00
6. Anlagen im Bau	737.895,59	28.740.980,49	0,00
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		600,00	600,00
<i>Anlagevermögen insgesamt</i>		28.744.882,41	28.472.660,93
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf best. Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.315.333,29		1.303.233,28
2. Andere Vorräte	11.592,11	1.326.925,40	33.158,52
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	24.035,00		16.750,87
2. Sonstige Vermögensgegenstände	68.141,73	92.176,73	101.783,66
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		203.355,48	598.398,84
<i>Umlaufvermögen insgesamt</i>		1.622.457,61	2.053.325,17
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
I. Geldbeschaffungskosten	31.638,48		34.919,32
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	34.076,67	65.715,15	5.226,14
BILANZSUMME		30.433.055,17	30.566.131,56

Passiva

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	42.025,00		74.005,00
2. aus gekündigten Geschäftsanteilen	12.710,00		1.435,00
3. der verbleibenden Mitglieder	2.184.070,00	2.238.805,00	2.178.945,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.110.000,00		1.075.000,00
2. Andere Ergebnisrücklagen	6.849.042,11	7.959.042,11	6.650.960,94
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	319.951,97		210.999,88
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	233.081,17	86.870,80	124.637,48
Eigenkapital insgesamt		10.284.717,91	10.066.708,34
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	34.267,24		39.043,70
2. Sonstige Rückstellungen	857.300,00	891.567,24	672.300,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.596.258,47		14.315.946,63
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.291.022,11		3.394.936,54
3. Erhaltene Anzahlungen	1.471.392,33		1.345.474,72
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	528.144,30		506.977,20
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	301.632,32		189.933,29
6. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 35.876,15 € ; im Rahmen sozialer Sicherheit: 2.117,95€)	61.139,09	19.249.588,62	25.942,34 (1.881,07)
D. Rechnungs- abgrenzungsposten		7.181,40	8.868,80
Fremdkapital insgesamt		20.148.337,26	20.499.423,22
BILANZSUMME		30.433.055,17	30.566.131,56

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2007 bis 31.12.2007

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.763.294,59		3.712.261,73
b) aus Betreuungstätigkeit	48.906,86	3.812.201,45	24.544,58
2. Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen		12.100,01	767,36
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		16.800,00	24.486,44
4. Sonstige betriebliche Erträge		55.123,52	68.382,52
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.036.951,54		2.130.431,33
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.271,15	2.039.222,69	2.352,68
Rohergebnis		1.857.002,29	1.697.658,62
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	339.659,50		326.586,79
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung: 6.161,69 €)	75.276,94	414.936,44	73.476,55 (5.807,70)
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Inangangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes		488.971,44	486.062,85
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		199.162,60	154.532,22
9. Erträge des Finanzanlagevermögens		44,70	36,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		15.051,62	13.886,24
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		361.804,31	367.100,71
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		407.223,82	303.821,74
13. Außerordentliches Ergebnis		0,00	0,00
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag	33.243,77		39.042,54
15. Sonstige Steuern	54.028,08	87.271,85	53.779,32
16. Jahresüberschuss		319.951,97	210.999,88
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		233.081,17	124.637,48
18. BILANZGEWINN		86.870,80	86.362,40

Anhang für das Geschäftsjahr 2007



Genossenschaft für Bauen und Wohnen eG

A. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Gliederung der Bilanz- und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach vorgeschriebenem Formblatt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Als kleine Genossenschaft (§ 267 HGB) werden die größenabhängigen Erleichterungen gemäß § 288 HGB teilweise in Anspruch genommen. Bei Aufstellung der Bilanz wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Bilanzierungsmethoden:

Bei den folgenden Posten bestanden Bilanzierungswahlrechte:

- Geldbeschaffungskosten
- Rückstellung für Bauinstandhaltung

In den genannten Fällen wurde eine Bilanzierung vorgenommen.

Bewertungsmethoden:

Unter „Immateriellen Vermögensgegenständen“ werden die Anschaffungskosten diverser EDV-Anwender-Software ausgewiesen, deren Gesamtnutzungsdauer auf drei bzw. fünf Jahre festgelegt ist.

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungskosten oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Dabei wurden anteilige Verwaltungskosten in Höhe von € 16.800,00 in die aktivierten Herstellungskosten einbezogen. Im Berichtsjahr 2007 wurde vom Aktivierungswahlrecht von Fremdkapitalzinsen kein Gebrauch gemacht. Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die jeweilige Restnutzungsdauer der Liegenschaften abgeschrieben. Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Methode der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (1,25% p. a.), mit Ausnahme des freifinanzierten Neubaus „Über dem Weiher 3a“; dieser nach der degressiven Methode gem. § 7 Abs. 5 EStG (ab 2006: 6 x 2,5% p. a.).
- Grundstücke mit anderen Bauten unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren (2% p. a.), jedoch die Parkflächen mit 7% p. a.
- Bauten auf fremden Grundstücken gemäß der vertraglichen Laufzeit von 10 Jahren mit 10% p. a.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung der steuerlich zulässigen Abschreibungssätze
- Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben und als Abgang dargestellt.

Die Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet. Hiermit ist eine Haftsumme von € 600,00 verbunden.

Grundstücke, unfertige Leistungen und andere Vorräte wurden mit den Anschaffungskosten bewertet.

Die Vorräte (Heizöl und Streusalz) wurden durch Anwendung der Fifo-Methode nach § 256 HGB ermittelt.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde allen erkennbaren Risiken durch Abschreibungen Rechnung getragen.

Flüssige Mittel wurden mit ihren Nominalwerten angesetzt.

Die Geldbeschaffungskosten wurden über die Laufzeiten bzw. die Zinsbindungsfristen der zugrunde liegenden Verbindlichkeiten verteilt abgeschrieben.

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen. Die Dotierung der Rückstellung für Bauinstandhaltung erfolgte nur für eingegangene Verpflichtungen zur Durchführung von Schönheitsreparaturen; vom handelsrechtlichen Bilanzierungswahlrecht (4. – 12. Monat) wurde Gebrauch gemacht.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag bewertet.

Die Genossenschaft wird den Antrag auf Fortgeltung der verwendungsunabhängigen Körperschaftssteuererhöhung gemäß § 34 Abs. 16 KStG beim Finanzamt Gießen stellen.

Die Voraussetzungen für die Bildung einer Verbindlichkeit über den gesamten Körperschaftssteuererhöhungsbetrag auf den 31.12.2006 festgesetzten EK-02-Bestand liegen infolgedessen nicht vor.

B. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagegitter dargestellt.

Unter den „Unfertigen Leistungen“ in Höhe von € 1.315.333,29 (Vorjahr: € 1.303.233,28) werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten ausgewiesen.

Bei den „Vorräten“ wird der Bestand an Heizmaterial € 11.372,64 (Vorjahr € 32.903,55) dargestellt. Ferner wird der Bestand an Auftausalz von € 219,47 (Vorjahr € 254,97) ausgewiesen.

Die ausgewiesenen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände von € 92.176,73 (Vorjahr: € 118.534,53) haben alle eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die Position „Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks“ enthält Guthaben auf laufenden Konten sowie im geringen Umfang einen Porto- und Bargeldbestand.

Die Geschäftsguthaben belaufen sich auf insgesamt € 2.238.805,00 (Vorjahr: € 2.254.385,00). Hierin sind Guthaben aus zum 31.12.2007 gekündigten Mitgliedschaften von € 42.025,00 sowie zum 31.12.2007 teilgekündigte Geschäftsanteile von € 12.710,00 enthalten. Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsguthaben bestanden am Bilanzstichtag nicht

Der gesetzlichen Rücklagen wurden im Geschäftsjahr 2007 aus dem Jahresergebnis € 35.000,00, den anderen (freien) Ergebnisrücklagen € 198.081,17 zugeführt.

Die Steuerrückstellungen von € 34.267,24 (Vorjahr: € 39.043,70) betreffen die Körperschaftsteuer in Höhe von 3/7 des für die Ausschüttung verwendeten Betrages von € 37.012,46 und den darauf entfallenden Solidaritätszuschlag von 5,5%, mithin € 2.035,69 abzüglich anrechenbarer Kapitalertragssteuer und Solidaritätszuschlag von € 4.780,91.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für:

➤ Prüfungskosten	€	19.000,00
➤ Interne Jahresabschlusskosten	€	25.000,00
➤ Urlaub	€	19.000,00
➤ unterlassene Instandhaltung	€	788.000,00
➤ ungewisse Verbindlichkeiten	€	6.300,00
insgesamt	€	<u>857.300,00</u>

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, der durch Grundpfandrechte gesichert ist, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von € 3.812.201,45 sind die Sollmieten, Gebühren und Umlagen sowie Erlöse aus der WEG-Verwaltung enthalten.

Von den sonstigen betrieblichen Erträgen entfallen auf:

➤	Versicherungsentschädigungen	€	27.997,12
➤	Eintrittsgelder	€	2.340,00
➤	andere Erträge	€	12.497,12
➤	periodenfremde Erträge	€	<u>12.289,28</u>
	insgesamt	€	<u>55.123,52</u>

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von € 2.036.951,54 beinhalten die

➤	Instandhaltungskosten	€	825.862,60
➤	Betriebskosten	€	1.166.533,84
➤	Erbbauszinsen	€	2.631,84
➤	Sonstige	€	<u>41.923,26</u>
	insgesamt	€	<u>2.036.951,54</u>

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:

➤	Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung	€	3.429,26
➤	EDV-Kosten (Wowi c/s)	€	25.723,91
➤	Prüfungskosten	€	33.951,29
➤	Gerichts- u. Anwaltskosten	€	1.333,85
➤	Beiträge	€	6.230,92
➤	Kosten für Veröffentlichungen	€	23.094,02
➤	sächliche Aufwendungen	€	<u>105.399,35</u>
	insgesamt	€	<u>199.162,60</u>

Von den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen entfallen auf die:

➤	Objektfinanzierung	€	345.859,84
➤	Zinsen für Mietkautionen	€	11.236,78
➤	Kautionen	€	4.686,85
➤	Sonstige	€	<u>20,84</u>
	insgesamt	€	<u>361.804,31</u>

Die sonstigen Steuern betreffen mit € 53.072,64 die Grundsteuer und € 955,44 die Kraftfahrzeugsteuer.

C. Sonstige Angaben

a) Die Genossenschaft beschäftigte 2007 durchschnittlich 3 Vollzeitkräfte und 3 Teilzeitkräfte. Auszubildende wurden nicht beschäftigt.

b) Mitgliederbewegung

Anzahl der Mitglieder am 01.01.2007 :	1.509	mit	10.629 Geschäftsanteilen
Anzahl der Mitglieder am 31.12.2007* 1.):	1.487	mit	10.654 Geschäftsanteilen
Zugänge Mitglieder 2007:	36	mit	350 Geschäftsanteilen
Abgänge Mitglieder 2007:	58	mit	325 Geschäftsanteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 5.125,00 vermehrt. Der Geschäftsanteil beträgt € 205,00 pro Mitglied und die Haftungssumme € 300,00 auf den ersten Geschäftsanteil pro Mitglied.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf € 446.100,00. Die Haftsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 6.600,00 vermindert.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss aus dem Jahr 2007 von insgesamt € 319.951,97 wie folgt zu verwenden:

- ➔ Einstellung in die gesetzliche Rücklage gemäß § 39 (2) der Satzung in Höhe von 10% des Jahresüberschusses – darüber hinaus – von € 35.000,00
- ➔ Zuführung zur anderen (freien) Ergebnissrücklage gemäß § 39 (3) der Satzung in Höhe von € 198.081,17
- ➔ Ausschüttung einer Dividende gemäß § 40 (2) der Satzung in Höhe von 4% auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben, dies entspricht gerundet € 86.870,80

b) Der für die Genossenschaft für Bauen & Wohnen eG zuständige Prüfungsverband ist der :

Genossenschaftsverband Frankfurt e.V.
Hessen / Rheinland-Pfalz / Saarland / Sachsen / Thüringen
Wilhelm- Haas- Platz, 63263 Neu - Isenburg

c) Der Vorstand der Genossenschaft für Bauen & Wohnen eG wird durch folgende Mitglieder vertreten:

Reinhard Schneider Diplom-Kaufmann, Master of Arts	- Vorstandsvorsitzender -
Hans-Günther Spitz Bauingenieur i.R.	- ehrenamtlich -
Manfred Cleve Stadtverordnetenvorsteher	- ehrenamtlich -

d) Zu den Mitgliedern des Aufsichtsrates gehören folgende Personen: * 2.)

Dr. Thomas Stöhr Bürgermeister	- Vorsitzender -
Edwin Lotz Kommunalbeamter	- stellvertretender Vorsitzender-
Ingrid Wagner Rentnerin	- Schriftführerin -
Ekkehard Brüning Jurist i.R.	
Otto Dietz Rentner	

Gegenüber Vorstand und Aufsichtsrat bestehen keine Forderungen.

* 1.) Einschließlich im Geschäftsjahr oder später ausgeschiedener Mitglieder

2.) Unter gesonderter Bezeichnung des Aufsichtsratsvorsitzenden

D. Weitere Angaben

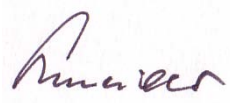
Als Finanzreserve steht der Genossenschaft ein unbefristeter Kontokorrentkredit von € 766.937,82 zur Verfügung, der zum 31.12.2007 nicht beansprucht war, und zwar bei der Sparkasse Oberhessen, Friedberg.

Darüber hinaus ist bei der Frankfurter Volksbank eG, Bad Vilbel, ein weiterer Dispositionskredit in laufender Rechnung in Höhe von € 100.000,00 bis auf weiteres eingeräumt, der zum 31.12.2007 in Höhe von € 21.873,96 in Anspruch genommen war.

Als Treuhandvermögen sind wie seither die Instandhaltungsrücklagen der einzelnen Wohnungseigentümergeinschaften nach dem Wohnungseigentums-Gesetz (WEG) zu nennen, wie auch die Kautionen unserer Wohnungsnutzer/Mieter, die in das eigene Rechnungswesen der Genossenschaft integriert sind. Als Sicherheit dient für die Kautionsgläubiger eine entsprechende Bankbürgschaft der Frankfurter Volksbank eG, Bad Vilbel, in Höhe von € 511.291,88.

Bad Vilbel, 27. Mai 2008

Der Vorstand



Reinhard Schneider



Hans-Günther Spitz



Manfred Cleve

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- / Herstellungskosten EUR	Zugänge		Abgänge		Umbuchungen (+/-) EUR	Korrektur historische Anschaffungskosten (Vorjahreswert) EUR	Abschreibungen (kumulierte) EUR	Buchwert am 31.12.2007 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
		des Geschäftsjahres EUR		des Geschäftsjahres EUR						
Immaterielle Vermögensgegenstände	43.538,69	5.340,83		0,00		0,00	0,00	45.577,60	3.301,92	3.132,91
Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	39.128.676,88	0,00		0,00		0,00	0,00	11.249.633,17	27.879.043,71	467.521,94
Grundstücke mit anderen Bauten	167.862,79	0,00		0,00		0,00	0,00	89.791,60	78.071,19	4.693,09
Grundstücke ohne Bauten	2,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00	2,00	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	3.536,37	0,00		0,00		0,00	0,00	3.535,37	1,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	119.466,92	17.956,50		12.370,77		0,00	1,00	79.086,65	45.967,00	13.623,50
Summe	39.419.544,96	17.956,50		12.370,77		0,00	1,00	11.422.046,79	28.003.084,90	485.838,53
Anlagen im Bau	0,00	737.895,59		0,00		0,00	0,00	0,00	737.895,59	0,00
Sachanlagen insgesamt	39.419.544,96	755.852,09		12.370,77		0,00	1,00	11.422.046,79	28.740.980,49	485.838,53
Finanzanlagen										
Andere Finanzanlagen	600,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00	600,00	0,00
Finanzanlagen insgesamt	600,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00	600,00	0,00
SUMME ANLAGEVERMÖGEN	39.463.683,65	761.192,92		12.370,77		0,00	1,00	11.467.624,39	28.744.882,41	488.971,44

Verbindlichkeitspiegel

Stand 31.12.2007

Vorjahreszahlen in Klammern ()

VERBINDLICHKEITEN	Gesamtbetrag	Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 - 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	davon gesichert	Art und Form
	Euro	Euro	Euro	Euro		
1. gegenüber Kreditinstituten	13.596.258,47 (14.315.946,63)	557.310,35 (720.429,43)	2.032.190,24 (2.237.657,39)	11.006.757,88 (11.357.859,81)	13.596.258,47 (14.315.946,63)	Grundpfandrecht Grundpfandrecht
2. gegenüber anderen Kreditgebern	3.291.022,11 (3.394.936,54)	77.268,20 (110.813,34)	271.539,29 (276.550,97)	2.942.214,62 (3.007.572,23)	3.272.211,67 (3.374.653,60)	Grundpfandrecht Grundpfandrecht
3. erhaltene Anzahlungen	1.471.392,33 (1.345.474,72)	1.471.392,33 (1.345.474,72)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	528.144,30 (506.977,20)	12.919,76 (8.491,03)	0,00 (0,00)	515.224,54 (498.486,17)	511.291,88 (498.486,17)	Bürgschaft Bürgschaft
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen	301.632,32 (189.933,29)	301.632,32 (189.933,29)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
6. Sonstige Verbindlichkeiten	61.139,09 (25.942,34)	61.139,09 (25.942,34)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
SUMME VERBINDLICHKEITEN	<u>19.249.588,62</u>	<u>2.481.662,05</u>	<u>2.303.729,53</u>	<u>14.464.197,04</u>	<u>17.379.762,02</u>	
Vorjahreszahlen	19.779.210,72	2.401.084,15	2.514.208,36	14.863.918,21	18.189.086,40	

Für die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen die üblichen Eigentumsvorbehalte.

5. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat in Wahrnehmung der ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben die Geschäftsführung des Vorstandes während des Berichtsjahres überwacht und sich durch den Vorstand mündlich und schriftlich über die laufenden Vorgänge, die jeweilige finanzielle Lage und die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft unterrichten lassen.

Im Geschäftsjahr 2007 fanden eine Sitzung des Aufsichtsrates alleine und vier gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand statt, in denen insbesondere der Jahresabschluss 2007, der Geschäftsbericht, der Prüfungsbericht über die durchgeführte gesetzliche Prüfung, die Modernisierungsvorhaben, sowie die Berichte des Prüfungsausschusses behandelt wurden. Die Bau- und Wohnungskommission hat acht Besichtigungen durchgeführt.

Der Prüfungsausschuss hat sich in drei Sitzungen hauptsächlich mit der Wirtschaftlichkeit der durchgeführten Investitionen, den Wirtschaftlichkeitsberechnungen, dem Personal- und Sachaufwand, der formellen Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens, dem Jahresabschluss 2007, dem Geschäftsbericht und dem Bericht über die durchgeführte gesetzliche Prüfung befasst.

Der Jahresabschluss 2007 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung erstellt worden.

Die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes 2007 durch den Aufsichtsrat hat keine Beanstandungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat festgestellt, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt und der Lagebericht die erforderlichen Angaben enthält.


Die Prüfung des Geschäftsjahres 2006 durch den Genossenschaftsverband Frankfurt e.V. Hessen · Rheinland-Pfalz · Saarland · Sachsen · Thüringen, Frankfurt am Main wurde in der Zeit vom 11.09. bis 28.09.2007 durchgeführt. Der Prüfungsbericht wird in der Mitgliederversammlung 2008 erläutert.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2007 festzustellen und dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitgliedern für Ihre Unterstützung und Förderung der Genossenschaft. Sein Dank gilt dem Vorstand für seine Geschäftspolitik und den Mitarbeitern für die geleistete Arbeit.

Bad Vilbel, den 27. Mai 2008

DER VORSITZENDE DES AUFSICHTSRATES



Dr. Thomas Stöhr

7. Kennzahlenüberblick 1999 - 2007

a) Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität

		2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999
Eigenkapital-Quote <i>Eigenkapital Bilanzsumme</i>	in %	33,80	32,93	32,00	31,60	30,63	28,43	27,11	24,84	23,41
Eigenkapital-Rentabilität <i>Jahresüberschuss/-fehlbetrag vor Ertragssteuern Eigenkapital</i>	in %	3,43	2,48	5,98	1,93	4,64	3,91	7,30	5,92	./ 17,88
Gesamtkapital-Rentabilität <i>Jahresübersch. Vor Ertragssteuern + FK-Zins Bilanzsumme</i>	in %	2,35	2,02	3,17	2,00	2,92	2,84	3,75	3,36	./ 2,34
Return on Investment (ROI) <i>Jahresüberschuss/-fehlbetrag Bilanzsumme</i>	in %	1,05	0,69	1,90	0,61	1,42	1,11	1,98	1,47	./ 4,18
Anlagenintensität <i>Anlagevermögen Bilanzsumme</i>	in %	94,45	93,15	92,26	95,56	95,60	94,12	94,30	94,40	95,60
Anlagendeckungsgrad <i>Eigenkap. + Rückstellung f. Bauinstandhaltung + Langfristige VB (> 5 Jahre) Anlagevermögen</i>	in %	94,17	97,32	98,50	95,91	95,34	97,29	98,18	97,40	94,79
Langfristiger Verschuldungsgrad <i>Langfristige Verbindlichkeiten (> 5 Jahre) Eigenkapital + Rückstellung f. Bauinstandhaltung</i>	in %	163,20	175,26	184,04	190,06	196,10	218,16	241,49	270,17	287,18
Langfristiger Fremdkapitalanteil <i>Langfristige VB (> 5 Jahre) Bilanzsumme</i>	in %	55,15	57,72	58,88	60,06	60,51	63,15	65,47	67,11	67,22
Cash-Flow <i>vgl. Kapitalflussrechnung</i>	in TEUR	963,70	808,60	1.085,50	1.179,70	810,80	1.041,80	1.040,10	930,90	502,80

b) Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

		2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999
Durchschnittliche Buchwerte <i>Buchwerte der Gebäude inkl. Grundstücke m² Wohnfläche</i>	in EUR/m²	678,92	690,39	674,41	685,94	697,46	708,99	720,53	732,06	743,59
Durchschnittliche Verschuldung <i>Objektfinanz.mittel AV + Unternehmensfinanz.mittel m² Wohnfläche</i>	in EUR/m²	410,63	430,10	443,56	433,11	453,31	480,54	505,99	525,96	539,67
Durchschnittliche Wohnungsmiete <i>Jahressollmiete WE: 12 m² Wohnfläche</i>	in EUR/m²	4,73	4,59	4,48	4,25	4,22	4,37	4,28	4,24	4,16
% Anteil der Mietforderungen <i>Forderungen aus Vermietung Jahressollmiete WE + abgerechnete Umlagen</i>	in %	0,65	0,46	0,25	0,35	0,65	0,66	0,25	0,43	0,22
Fluktuationsrate <i>Mieterwechsel im lfd. Jahr Anzahl Mieteinheiten</i>	in %	5,38	8,22	7,47	5,23	6,73	7,18	7,62	4,78	7,62
Leerstandsquote <i>Struktureller Leerstand (> 4 Mon.) von Mieteinheiten am Stichtag Anzahl Mieteinheiten</i>	in %	0,60	0,60	0,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fremdkapitalzins je m² <i>Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung : 12 m² Wohnfläche</i>	in EUR/m²	0,71	0,74	0,78	0,83	0,90	1,05	1,09	1,19	1,16
Fremdkapitalkosten <i>Zinsen u. ä. Aufwendungen Verbindlichkeiten</i>	in %	2,14	2,07	2,12	2,15	2,18	2,42	2,61	2,79	2,61
Personalquote <i>Gesamter Personalaufwand Umsatzerlöse + Bestandsveränderung</i>	in %	10,85	10,70	11,18	11,70	11,87	11,72	11,46	12,17	12,24