

# **Geschäftsbericht 2008**

**100 Jahre**



**Genossenschaft für Bauen und Wohnen eG**

**-Gründungsjahr 1908-**



**Genossenschaft für Bauen und Wohnen eG**

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Satzungsauftrag und Unternehmensverantwortung
2. Verwaltungsorgane der Genossenschaft
3. Allgemeine Entwicklung im Geschäftsjahr 2008
4. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008
5. Bericht des Aufsichtsrates
6. Kennzahlenübersicht 1999 - 2008

# 1. Satzungsauftrag und Unternehmensverantwortung

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 worden. Der Geschäftsanteil ist auf € 205,00 festgesetzt und sofort beim Beitritt fällig. Im Berichtsjahr 2008 befindet sich die Genossenschaft für Bauen und Wohnen eG im 100. 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 auch weiter 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.

## **Auftaktveranstaltung zum 100-jährigen Jubiläum der Genossenschaft für Bauen und Wohnen eG Bad Vilbel im Kurhaus am 11. März 2008**

Im Mittelpunkt der Auftaktveranstaltung stand neben der Präsentation unserer Festschrift, der Vortrag von Frau Professorin Theresia Theurl, Direktorin des Instituts für Genossenschaftswesen der Westfälischen Wilhelms - Universität Münster. Ihr Thema lautete: "Member Value - Basis für nachhaltige Partnerschaft". Vor 130 Gästen referierte Frau Prof. Theurl über den Nutzen, den eine Baugenossenschaft durch günstiges Wohnen und der Teilhabe am Vermögen, durch die Dividendenauszahlung an ihre Mitglieder, aber auch durch vielfältige Partnerschaften an Organisationen und Einrichtungen erbringe.



## **Familienfest unserer GBW am 25. Mai 2008 Kurhaus Bad Vilbel**



In Zusammenarbeit mit dem Kulturamt der Stadt Bad Vilbel fand bei schönem Wetter unser erstes Familienfest mit „Jazz unter den Platanen“ statt. Viele unserer Mitglieder nutzten die Gelegenheit Musik zu erleben, sich untereinander kennenzulernen. Das musikalische Programm wurde von MSS Big Band Bad Vilbel eröffnet und leitete mit Soul und Rock der 70er über zu Big Lenny Exson Soul- und Bluesrevue. Dazu lief parallel ein Kinderfest mit engagierten Spielpädagogen und unsere jüngsten Besucher konnten spielerisch kunstvolle Bauprojekte errichten oder bei Spielpark und Hüpfburgen viel Spaß und Freude haben. Eltern und Jazzbesucher vermischten sich mit allen Generationen von Mietern der GBW, die mit Einlösung unseres Gutscheines ihr Fest mit Speisen und Getränken feiern konnten.

## Instandhaltungen und Modernisierungen 2008



**Balkone Über dem Weiher 6**



**Dach und Fassade Alfred-Brehm-Straße 8**



**Heizungsanlagen Niddablick 11 und  
Berliner Straße 70-74**

## 2. Verwaltungsorgane der Genossenschaft

<b>Vorstand:</b>	Reinhard Schneider Diplom-Kaufmann, M.A.	Vorsitzender
	Hans-Günther Spitz Bauingenieur i.R.	ehrenamtlich
	Manfred Cleve Stadtverordnetenvorsteher	ehrenamtlich
<b>Aufsichtsrat:</b>	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 2008**

#### **Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Die schon im Jahr 2007 in den USA entstandene Immobilienkrise entwickelte sich im Jahr 2008 zunächst zu einer internationalen Finanzkrise und mündete schließlich in einer Weltwirtschaftskrise. Neue Hiobsbotschaften von den Finanzmärkten und die Vernichtung von ca. 3 Billionen US-Dollar an Vermögenswerten ließen die weltweite Nachfrage erheblich einbrechen. Großbanken gingen in Insolvenz oder wurden durch riesige staatliche Hilfen davor gerettet oder gleich direkt verstaatlicht. In Deutschland waren von der Auftragsflaute die Automobilhersteller und der Maschinenbau zuerst betroffen.

Die deutsche Wirtschaft ist nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2008 nur noch moderat gewachsen. Das Bruttoinlandsprodukt legte im Vergleich zum Vorjahr preisbereinigt um 1,3 Prozent zu. Die Wirtschaftsleistung war mit 2,5 Prozent (2007) bzw. 3,0 Prozent (2006) in den Jahren zuvor noch deutlich stärker gewachsen. Getragen wurde das Wachstum 2008 ausschließlich von den Bruttoinvestitionen und dem Staatskonsum. Der Export als Wachstumsfaktor früherer Jahre konnte im Jahr 2008 nur noch um 3,9 Prozent zulegen im Vergleich zu 2006 mit 12,7 Prozent und 2007 mit 7,5 Prozent. Damit ging vom Außenhandel ein negativer Impuls für die Wirtschaftsentwicklung aus. Bei nahezu konstanten Importen ergibt sich im Jahr 2008 ein negativer Außenbeitrag, der das Wirtschaftswachstum insgesamt um 0,3 Prozent-Punkte schmälert. Nach Ansicht der Europäischen Union wird das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2009 unionsweit um 1,9 Prozent, in Deutschland sogar um 2,3 % zurückgehen.

Die Entwicklung der Mieten (einschl. Nebenkosten) blieb im Jahr 2008 mit einer Steigerungsrate mit 1,2 Prozent weiterhin moderat. Sie lag damit aber erstmals wieder über der allgemeinen Teuerungsrate von 0,9 Prozent.

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 weltweite Krise in der Finanzwelt im Jahre 2008 hat für unsere Genossenschaft keine Spuren hinterlassen. Aufgrund der langfristigen Finanzierung unserer Wohnimmobilien ist akut eine Gefährdung unserer Genossenschaft durch ein Zinsänderungsrisiko nicht zu befürchten. Wir können aber nicht davon ausgehen, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und -konditionen für unser Unternehmen künftig so positiv entwickeln. Finanzinstrumente, insbesondere Sicherungsgeschäfte, sind von der Genossenschaft nicht in Anspruch genommen worden.

Den Finanzierungsbereich sehen wir deshalb weiterhin als Schwerpunkt in unserem Risikomanagement. 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 € 211.478,51 wird weiterhin durch die Belastung aus den durchgeführten Modernisierungen und laufenden Instandhaltungen beeinflusst.

Nach Vollendung des 100. Geschäftsjahres unserer Genossenschaft schauen wir trotz aller weltweiten Turbulenzen mit Zuversicht nach vorne. Wir wollen auch in der Zukunft unsere Genossenschaft weiterentwickeln und unseren Mitgliedern ein sicheres Zuhause bieten.

### **Neubautätigkeit**

Wie in den vergangenen Jahren wurden im Geschäftsjahr 2008 keine Neubaumaßnahmen durchgeführt bzw. keine Bauvorbereitungskosten für Neubau veranlasst.

### **Modernisierung und Instandhaltung**

Das Geschäftsjahr 2008 war erneut geprägt von enormen Investitionen in die Modernisierungstätigkeit. Damit wollen wir unseren Mitgliedern eine gute Wohnqualität zu angemessenen Preisen gewährleisten.

Im Geschäftsjahr 2008 wurden in die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes rd. 1,0 Millionen EURO investiert. Die Schwerpunkte lagen dabei in der Modernisierung von Fassaden, Balkonen und Treppenhäusern, der Erneuerung von Heizungsanlagen sowie der energetischen Sanierung eines Daches. Des Weiteren haben wir uns in der Genossenschaft mit einer Vielzahl von kleineren Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen beschäftigt, die jeweils zum Ziel hatten, den Wohnkomfort und hierbei insbesondere die Funktionalität der Wohnungen und Häuser für die derzeitigen und künftigen Bewohner zu erhöhen.

Für das Geschäftsjahr 2009 ist die Durchführung der Modernisierungsmaßnahme „Über dem Weiher 1-3“ beabsichtigt, die durch KfW - Mittel finanziert werden soll. Die Gesamtkosten dieser Maßnahmen belaufen sich auf rd. 530 TEUR. Weitere Aufwendungen in Höhe von rd. 210 TEUR sind für den Austausch von zwei Heizungsanlagen zu erwarten.

Im Berichtsjahr bereiteten wir für alle unsere Gebäude die Einführung der Energieausweise vor. Ab dem 01. Juli 2008 ist die erstmalige Erstellung von Energieausweisen für Gebäude bis Baujahr 1965 Pflicht, ab 1966 mit Beginn des Jahres 2009. Der Energieausweis soll den Energiebedarf von Häusern „sichtbar“ wiedergeben, Vergleichbarkeit und Transparenz auf dem Immobilienmarkt herstellen, Energiepotenziale aufzeigen und Impulse für Investoren auslösen.

## Mieterwechsel 2008

Am 31.12.2008 verfügte die Genossenschaft über einen Bestand von 669 Wohnungen, davon 61 freifinanzierte Wohnungen, in 63 Häusern und außerdem 90 Mietgaragen. Im Jahre 2008 fanden insgesamt 50 Mieterwechsel (im Vorjahr 36) statt.

### Gründe hierfür waren:

➤ Wohnungstausch innerhalb der Genossenschaft	10 WE
➤ Wechsel in eine Seniorenresidenz oder ein Altenheim	3 WE
➤ Umzug außerhalb der Genossenschaft in ein Eigenheim, Eigentumswohnung, freifinanzierte Mietwohnung	31 WE
➤ Räumungen	0 WE
➤ Haushaltsauflösungen	<u>6 WE</u>
<i>insgesamt</i>	<i>50 WE</i>

Die Genossenschaft hatte zum Bilanzstichtag 31.12.2008 einen Leerstand (=0,15 %) zu verzeichnen. Anzeichen für strukturelle Vermietungsschwierigkeiten sind nicht festzustellen. Die Resonanz auf unsere Angebote im Internet ist äußerst positiv. Hier können wir Bewerbern nicht nur sehr schnell passenden Wohnraum anbieten, sondern auch die Wünsche und Bedürfnisse des Marktes beobachten.

## Wohnungsverwaltung für Dritte

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) wurden im Geschäftsjahr 2008 12 Eigentümergemeinschaften mit zusammen 160 Eigentumswohnungen verwaltet.

Ein separater Buchungskreis wurde für jede Eigentümergemeinschaft bzw. für jeden Eigentümer angelegt und somit das Vermögen der Eigentümer getrennt vom Vermögen des Unternehmens betreut. Die Jahresabrechnungen sowie die Wirtschaftspläne wurden rechtzeitig vorgelegt. Die Wohnungseigentümersammlungen fanden ordnungsgemäß statt und über deren Verlauf liegen jeweils Niederschriften vor.

## Mitgliederwesen

Im Jahre 2008 sind 60 neue Mitglieder mit 610 Anteilen in die Genossenschaft eingetreten. 82 Mitglieder schieden 2008 mit 390 Anteilen aus der Genossenschaft aus. Am 31.12.2008 waren 1.465 Mitglieder mit insgesamt 10.874 Anteilen bei unserer Genossenschaft eingetragen. Daraus resultiert ein Kapital der verbleibenden Mitglieder von € 2.229.170,00, wobei das Durchschnittsalter unserer Mitglieder rund 56 Jahre, die Durchschnittsanteile rund 7 pro Mitglied und das Durchschnittskapital pro Mitglied rund € 1.522,00 beträgt.

## Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich am Ende des Geschäftsjahres 2008 wie folgt dar:

#### Vermögensstruktur nach der Bilanz zum 31.12.2008

	Betrag in €	(%)	Vorjahr (Betrag in €)	(%)
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.651,00	0,01	3.301,92	0,01
II. Sachanlagen	28.267.763,32	92,01	28.740.980,49	94,44
III. Finanzanlagen	<u>600,00</u>	<u>0,00</u>	<u>600,00</u>	<u>0,00</u>
	<b>28.270.014,32</b>	<b>92,01</b>	<b>28.744.882,41</b>	<b>94,45</b>
	-----	-----	-----	-----
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. Unfertige Leistungen, Vorräte	1.291.152,40	4,20	1.326.925,40	4,36
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	97.862,04	0,32	92.176,73	0,30
III. Flüssige Mittel	<u>1.021.411,38</u>	<u>3,33</u>	<u>203.355,48</u>	<u>0,67</u>
	<b>2.410.425,82</b>	<b>7,85</b>	<b>1.622.457,61</b>	<b>5,33</b>
	-----	-----	-----	-----
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)</b>	43.485,34	0,14	65.715,15	0,22
	<b>2.453.911,16</b>	<b>7,99</b>	<b>1.688.172,76</b>	<b>5,55</b>
	-----	-----	-----	-----
<b><u>Gesamtvermögen</u></b>	<b><u>30.723.925,48</u></b>	<b><u>100,00</u></b>	<b><u>30.433.055,17</u></b>	<b><u>100,00</u></b>

#### Kapitalstruktur zum 31.12.2008

	Betrag in €	%	Betrag in €	%
<b>A. Eigenkapital</b>				
I. Geschäftsguthaben	2.302.355,00	7,50	2.238.805,00	7,35
II. Ergebnisrücklagen	8.083.157,82	26,31	7.959.042,11	26,15
III. Bilanzgewinn	<u>87.362,80</u>	<u>0,28</u>	<u>86.870,80</u>	<u>0,30</u>
	<b>10.472.875,62</b>	<b>34,09</b>	<b>10.284.717,91</b>	<b>33,80</b>
	-----	-----	-----	-----
<b>B. Rückstellungen</b>	<b>785.247,24</b>	2,55	<b>891.567,24</b>	2,93
<b>C. Verbindlichkeiten</b>	<b>19.158.319,60</b>	62,36	<b>19.249.588,62</b>	63,25
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)</b>	<u>307.483,02</u>	1,00	<u>7.181,40</u>	0,02
	<b>20.251.049,86</b>	<b>65,91</b>	<b>20.148.337,26</b>	<b>66,20</b>
	-----	-----	-----	-----
<b><u>Gesamtkapital</u></b>	<b><u>30.723.925,48</u></b>	<b><u>100,00</u></b>	<b><u>30.433.055,17</u></b>	<b><u>100,00</u></b>

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 € 124.115,71 konnte die Eigenkapitalausstattung unserer Genossenschaft von 23,41 % (1999) auf 34,09 % (2008), insgesamt also eine Zunahme um 10,68 Prozentpunkte (im Berichtsjahr 0,29 Prozentpunkte) verbessert werden. Aus der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung 2008 ergibt sich, dass die wirtschaftliche Lage des Unternehmens weiterhin zufrieden stellend ist. Die Rentabilität war auch für das Jahr 2008 gegeben.

## Finanzlage

Der Finanzmittelbestand zum 31.12.2008 und seine Veränderungen zum Vorjahr :

<b>Kapitalflussrechnung analog DRS 2 (indirekte Methode)</b>		<b>2008</b>	<b>2007</b>
		<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
1.	<b>Jahresüberschuss vor außerordentlichen Posten</b>	211,5	320,0
2.	+ Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	507,4	489,0
3.	+/- Abnahme / Zunahme der Rückstellungen	106,3	180,3
4.	-/+ Sonstige zahlungsunwirksame Erträge / Aufwendungen	-11,5	-25,6
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.	30,1	35,8
6.	-/+ Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind.	-171,3	292,3
7.	<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>672,5</b>	<b>1.291,8</b>
8.	Planmäßige Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel	-546,7	-644,1
9.	<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen ( A )</b>	<b>125,8</b>	<b>647,7</b>
10.	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,0
	- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-22,9	-761,2
11.	<b>= Cashflow aus Investitionstätigkeit ( B )</b>	<b>-22,9</b>	<b>-761,2</b>
12.	+ Nettoveränderungen der Geschäftsguthaben	63,6	0,0
13.	- Auszahlungen für Dividenden und Kapitalrückzahlungen	-87,4	-102,0
14.	+ Einzahlungen aus Valutierung von Darlehen	760,8	646,0
	- Außerplanmäßige Tilgungen	-21,9	-825,5
15.	<b>= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ( C )</b>	<b>+715,1</b>	<b>-281,5</b>
16.	<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes ( A + B + C )</b>	<b>+818,0</b>	<b>-395,0</b>
17.	Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	+203,4	+598,4
18.	<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>+1.021,4</b>	<b>+ 203,4</b>
<b>Jahres-Cashflow (Ziffern 1-4)</b>		<b>813,7</b>	<b>963,7</b>

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 54,7 TEUR auf 3.866,7 TEUR (1,44%). Die Grundsollmieten stiegen im Geschäftsjahr um rd. 63 TEUR. Dieses entspricht einer Steigerung von 2,64%.

Die Ertragslage ist des Weiteren geprägt durch die Belastungen der Modernisierungsmaßnahmen und Instandhaltungsaufwendungen, den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sowie den Steuern vom Einkommen und Ertrag.

### **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.

Für mögliche Schadensfälle und Haftungsrisiken sind entsprechende Versicherungen abgeschlossen. Diese gewährleisten, dass Schadensfälle keine Auswirkungen auf Liquidität, Finanzlage und Ertragssituation haben, welche die Existenz des Unternehmens gefährden würden.

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 weiterhin 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.

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 2009 bis 2013 Instandhaltungsaufwendungen (ausschließlich Fremdkosten) von rund 6,5 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 Anteil 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 2009 und 2010 gelingen wird, ein zufriedenstellendes Ergebnis zu erzielen.

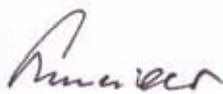
Bei aller Wirtschaftlichkeit ist der Vorstand jedoch darum bemüht, das persönliche Miteinander der Genossenschaftsmitglieder zu stärken und nach dem genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgrundsatz zu fördern. Unsere Genossenschaft wird versuchen, auch künftig allen Bevölkerungsgruppen preiswerten Wohnraum anzubieten und setzt auf Solidarität und Nachbarschaft. Nur wenn das Mitglied weiter als Mensch im Mittelpunkt steht, ist das Unternehmen Genossenschaft zukunftsfähig.

## **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 diesen 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 2008 von gegenseitigem Vertrauen getragene gute Zusammenarbeit.

Bad Vilbel, den 27. Mai 2009



Reinhard Schneider  
Vorstandsvorsitzender



Hans-Günther Spitz  
Vorstandsmitglied



Manfred Cleve  
Vorstandsmitglied

# **Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008**



**Genossenschaft für Bauen und Wohnen eG**

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

# Aktiva

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		1.651,00	3.301,92
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	27.876.356,74		27.879.043,71
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	73.379,58		78.071,19
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Wohnbauten	2,00		2,00
4. Bauten auf fremden Grundstücken	1,00		1,00
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	53.024,00		45.967,00
6. Anlagen im Bau	265.000,00	28.267.763,32	737.895,59
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		600,00	600,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>28.270.014,32</b>	<b>28.744.882,41</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf best. Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. unfertige Leistungen	1.277.287,82		1.315.333,29
2. Andere Vorräte	13.864,58	1.291.152,40	11.592,11
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Vermietung	22.997,29		24.035,00
2. Sonstige Vermögensgegenstände	74.864,75	97.862,04	68.141,73
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.021.411,38	203.355,48
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>2.410.425,82</b>	<b>1.622.457,61</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
<b>I. Geldbeschaffungskosten</b>	27.541,54		31.638,48
<b>II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten</b>	15.943,80	43.485,34	34.076,67
<b>Bilanzsumme</b>		<b>30.723.925,48</b>	<b>30.433.055,17</b>

# Passiva

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	71.135,00		42.025,00
2. aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.050,00		12.710,00
3. der verbleibenden Mitglieder	2.229.170,00	2.302.355,00	2.184.070,00
<b>II. Ergebnisrücklage</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	1.135.000,00		1.110.000,00
2. Andere Ergebnisrücklagen	6.948.157,82	8.083.157,82	6.849.042,11
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	211.478,51		319.951,97
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	124.115,71	87.362,80	233.081,17
<b><i>Eigenkapital insgesamt</i></b>		<b>10.472.875,62</b>	<b>10.284.717,91</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	16.332,24		34.267,24
2. Sonstige Rückstellungen	768.915,00	785.247,24	857.300,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.711.919,86		13.596.258,47
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.213.140,37		3.291.022,11
3. Erhaltene Anzahlungen	1.473.782,32		1.471.392,33
4. Verbindlichkeiten aus der Vermietung	554.359,26		528.144,30
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	188.644,35		301.632,32
6. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 0,00€; im Rahmen sozialer Sicherheit: 0,00€)	16.473,44	19.158.319,60	61.139,09 (37.994,10)
<b>D. Rechnungs- abgrenzungsposten</b>		307.483,02	7.181,40
<b><i>Fremdkapital insgesamt</i></b>		<b>20.251.049,86</b>	<b>20.148.337,26</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>30.723.925,48</b>	<b>30.433.055,17</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2008 - 31.12.2008

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.826.859,19		3.763.294,59
b) aus Betreuungstätigkeit	39.993,55	3.866.852,74	48.906,86
<b>2. Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		-38.045,47	+12.100,01
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		0,00	16.800,00
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		31.499,55	55.123,52
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.010.251,76		2.036.951,54
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	485,24	2.010.737,00	2.271,15
<b>Rohergebnis</b>		<b>1.849.569,82</b>	<b>1.857.002,29</b>
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	338.356,12		339.659,50
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung 4.868,95€)	72.224,79	410.580,91	75.276,94 (6.161,69)
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		507.424,84	488.971,44
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		338.843,28	199.162,60
<b>9. Erträge des Finanzanlagevermögens</b>		36,00	44,70
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		16.097,48	15.051,62
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		300.487,38	361.804,31
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>308.366,89</b>	<b>407.223,82</b>
<b>13. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	42.660,32		33.243,77
<b>14. Sonstige Steuern</b>	54.228,06	96.888,38	54.028,08
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>211.478,51</b>	<b>319.951,97</b>
<b>16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>		124.115,71	233.081,17
<b>17. BILANZGEWINN</b>		<b>87.362,80</b>	<b>86.870,80</b>

# Anhang für das Geschäftsjahr 2008



**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:

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände wurden mit den Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen angesetzt.

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungskosten oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Im Berichtsjahr 2008 wurde von dem Aktivierungswahlrecht für 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 wurden nach den geänderten steuerlichen Vorschriften jahresbezogen zusammengefasst und nunmehr als Sammelposten über einen Zeitraum von 5 Jahren abgeschrieben.

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 hat den Antrag auf Fortgeltung der verwendungsunabhängigen Körperschaftssteuervermehrung gemäß § 34 Abs. 16 KStG beim Finanzamt Gießen gestellt, dem mit Schreiben vom 18. August 2008 stattgegeben wurde. Dadurch ist sichergestellt, dass sie als steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft zusätzliche finanzielle Belastungen in Höhe von rd. € 1,3 Mio. in Form einer Abgeltungssteuer für das EK-02-Vermögen erspart und damit die Bildung einer Verbindlichkeit entfällt.

## 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 € 1.277.287,82 (Vorjahr: € 1.315.333,29) werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten ausgewiesen.

Bei den „Vorräten“ wird der Bestand an Heizmaterial € 13.342,00 (Vorjahr € 11.372,64) dargestellt. Ferner wird der Bestand an Auftausalz von € 522,58 (Vorjahr € 219,47) ausgewiesen.

Die ausgewiesenen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände von € 97.862,04 (Vorjahr: € 92.176,73) haben alle eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

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

Die Geschäftsguthaben belaufen sich auf insgesamt € 2.302.355,00 (Vorjahr: € 2.238.805,00). Hierin sind Guthaben aus zum 31.12.2008 gekündigten Mitgliedschaften von € 71.135,00 sowie zum 31.12.2008 teilgekündigte Geschäftsanteile von € 2.050,00 enthalten. Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsguthaben bestanden am Bilanzstichtag nicht.

Den gesetzlichen Rücklagen wurden im Geschäftsjahr 2008 aus dem Jahresergebnis € 25.000,00, den anderen (freien) ErgebnISRücklagen € 99.115,71 zugeführt.

Die Steuerrückstellungen von € 16.332,24 (Vorjahr: € 34.267,24) entsprechen den zu erwartenden Ausgaben.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für:

➤ Prüfungskosten	€	19.000,00
➤ Interne Jahresabschlusskosten	€	23.000,00
➤ Urlaub	€	24.500,00
➤ unterlassene Instandhaltung	€	693.100,00
➤ ungewisse Verbindlichkeiten	€	9.315,00
insgesamt	€	<u>768.915,00</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 € 3.866.852,74 sind die Sollmieten, Gebühren und Umlagen sowie Erlöse aus der WEG- Verwaltung enthalten.

Von den sonstigen betrieblichen Erträgen entfallen auf:

➤	Versicherungsentschädigungen	€	12.770,25
➤	Eintrittsgelder	€	3.965,00
➤	andere Erträge	€	14.248,84
➤	periodenfremde Erträge	€	<u>515,46</u>
	insgesamt	€	<u>31.499,55</u>

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von € 2.010.251,76 beinhalten die

➤	Instandhaltungskosten	€	755.828,11
➤	Betriebskosten	€	1.203.252,08
➤	Erbbauzinsen	€	2.631,84
➤	Sonstige	€	<u>48.539,73</u>
	insgesamt	€	<u>2.010.251,76</u>

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:

➤	Fortbildungskosten	€	28.939,47
➤	EDV-Kosten (Wowi c/s)	€	18.264,38
➤	Prüfungskosten	€	34.877,24
➤	Gerichts- u. Anwaltskosten	€	6.641,11
➤	Beiträge	€	6.374,56
➤	Kosten für Veröffentlichungen	€	19.111,72
➤	sächliche Aufwendungen	€	<u>224.634,80</u>
	insgesamt	€	<u>338.843,28</u>

Von den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen entfallen auf die:

➤	Objektfinanzierung	€	283.703,41
➤	Zinsen für Mietkautionen	€	11.601,30
➤	Kautionen	€	5.112,92
➤	Sonstige	€	<u>69,75</u>
	insgesamt	€	<u>300.487,38</u>

Die sonstigen Steuern betreffen mit € 53.072,64 die Grundsteuer und € 1.155,42 die Kraftfahrzeugsteuer.

## C. Sonstige Angaben

a) Die Genossenschaft beschäftigte 2008 durchschnittlich 3 Vollzeitkräfte und 3 Teilzeitkräfte. Auszubildende wurden nicht beschäftigt.

b) Mitgliederbewegung

Anzahl der Mitglieder am 01.01.2008 :	1487	mit	10.654 Geschäftsanteilen
Anzahl der Mitglieder am 31.12.2008* 1.):	1.465	mit	10.874 Geschäftsanteilen
Zugänge Mitglieder 2007:	60	mit	610 Geschäftsanteilen
Abgänge Mitglieder 2007:	82	mit	390 Geschäftsanteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 45.100,00 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 € 439.500,00. Die Haftsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 6.600,00 vermindert.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss aus dem Jahr 2008 von insgesamt € 211.478,51 wie folgt zu verwenden:

- ➔ Einstellung in die gesetzliche Rücklage gemäß § 39 (2) der Satzung in Höhe von 10% des Jahresüberschusses – darüber hinaus – von € 25.000,00
- ➔ Zuführung zur anderen (freien) Ergebnisrücklage gemäß § 39 (3) der Satzung in Höhe von € 99.115,71
- ➔ Ausschüttung einer Dividende gemäß § 40 (2) der Satzung in Höhe von 4% auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben, dies entspricht gerundet € 87.362,80

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

**Genossenschaftsverband e.V.**  
**Wilhelm- Haas- Platz, 63263 Neu - Isenburg**

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

Reinhard Schneider Diplom-Kaufmann, M.A.	- 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 € 250.000,00 (i. Vj. € 766.937,82) zur Verfügung, der zum 31.12.2008 nicht beansprucht war, und zwar bei der Sparkasse Oberhessen, Friedberg.

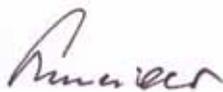
Darüber hinaus ist bei der Frankfurter Volksbank eG, Bad Vilbel, ein weiterer Dispositionskredit in laufender Rechnung in Höhe von € 100.000,00 bis auf weiteres eingeräumt, der zum 31.12.2008 nicht in Anspruch genommen war.

Im Berichtsjahr wurde der Genossenschaft bei der Areal Bank ein weiterer Dispositionskredit in Höhe von € 300.000,00 zugestanden, der zum Bilanzstichtag nicht benötigt wurde.

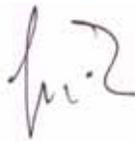
Als Treuhandvermögen sind wie seither die Instandhaltungsrücklagen der einzelnen Wohnungseigentümergeinschaften nach dem Wohnungseigentums-Gesetz (WEG) zu nennen, wie auch die Kautionen unserer Wohnungsnutzer/Mieter, die in das eigene Rechnungswesen der Genossenschaft integriert sind. Als Sicherheit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

Bad Vilbel, 27. Mai 2009

Der Vorstand



Reinhard Schneider  
Vorstandsvorsitzender



Hans-Günther Spitz  
Vorstandsmitglied



Manfred Cleve  
Vorstandsmitglied

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- / Herstellungskosten EUR	Zugänge		Abgänge		Umbuchungen (+/-) EUR	Abschreibungen (kumulierte) EUR	Buchwert am 31.12.2008 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
		des Geschäftsjahres							
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>48.879,52</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>47.228,52</b>	<b>1.651,00</b>	<b>1.650,92</b>	
<b>Sachanlagen</b>									
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	39.128.676,88	0,00	0,00	+482.557,40	11.734.877,54	27.876.356,74	485.244,37		
Grundstücke mit anderen Bauten	167.862,79	0,00	0,00	0,00	94.483,21	73.379,58	4.691,61		
Grundstücke ohne Bauten	2,00	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	3.535,37	1,00	0,00		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	125.053,65	22.898,94	8.000,93	0,00	86.927,66	53.024,00	15.837,94		
<b>Summe</b>	<b>39.425.131,69</b>	<b>22.898,94</b>	<b>8.000,93</b>	<b>+482.557,40</b>	<b>11.919.823,78</b>	<b>28.002.763,32</b>	<b>505.773,92</b>		
Anlagen im Bau	737.895,59	9.661,81	0,00	-482.557,40	0,00	265.000,00	0,00		
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>40.163.027,28</b>	<b>32.560,75</b>	<b>8.000,93</b>	<b>0,00</b>	<b>11.919.823,78</b>	<b>28.267.763,32</b>	<b>505.773,92</b>		
<b>Finanzanlagen</b>									
Andere Finanzanlagen	600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	600,00	0,00		
<b>Finanzanlagen insgesamt</b>	<b>600,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>600,00</b>	<b>0,00</b>		
<b>SUMME ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>40.212.506,80</b>	<b>32.560,75</b>	<b>8.000,93</b>	<b>0,00</b>	<b>11.967.052,30</b>	<b>28.270.014,32</b>	<b>507.424,84</b>		

## Verbindlichkeitspiegel Stand 31.12.2008

Vorjahreszahlen in Klammern ()

VERBINDLICHKEITEN	Gesamtbetrag Euro	Restlaufzeit unter 1 Jahr Euro	Restlaufzeit 1 - 5 Jahre Euro	Restlaufzeit über 5 Jahre Euro	davon gesichert Euro	Art und Form
1. gegenüber Kreditinstituten	13.711.919,86 (13.596.258,47)	826.455,50 (557.310,35)	2.297.563,90 (2.032.190,24)	10.587.900,46 (11.006.757,88)	15.110.734,45 (13.596.258,47)	Grundpfandrecht Grundpfandrecht
2. gegenüber anderen Kreditgebern	3.213.140,37 (3.291.022,11)	71.392,21 (77.268,20)	256.401,76 (271.539,29)	2.885.346,40 (2.942.214,62)	3.310.375,25 (3.272.211,67)	Grundpfandrecht Grundpfandrecht
3. erhaltene Anzahlungen	1.473.782,32 (1.471.392,33)	1.473.782,32 (1.471.392,33)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	554.359,26 (528.144,30)	21.782,99 (12.919,76)	0,00 (0,00)	532.576,27 (515.224,54)	511.291,88 (511.291,88)	Bürgschaft Bürgschaft
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen	188.644,35 (301.632,32)	188.644,35 (301.632,32)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
6. Sonstige Verbindlichkeiten	16.473,44 (61.139,09)	3.035,29 (61.139,09)	13.438,15 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
<b>SUMME VERBINDLICHKEITEN</b>	<b><u>19.158.319,60</u></b> (19.249.588,62)	<b><u>2.585.092,66</u></b> (2.481.662,05)	<b><u>2.567.403,81</u></b> (2.303.729,53)	<b><u>14.005.823,13</u></b> (14.464.197,04)	<b><u>18.932.401,58</u></b> (17.379.762,02)	

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 2008 fanden eine Sitzung des Aufsichtsrates alleine und zwei gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand statt, in denen insbesondere der Jahresabschluss 2008, der Geschäftsbericht, der Prüfungsbericht über die durchgeführte gesetzliche Prüfung, die Berichte des Prüfungsausschusses, sowie die Gestaltung des 100-jährigen Firmenjubiläums, behandelt wurden. Die Bau- und Wohnungskommission hat acht Besichtigungen durchgeführt.

Der Prüfungsausschuss hat sich in vier Sitzungen hauptsächlich mit der Wirtschaftlichkeit der durchgeführten Investitionen, den Wirtschaftlichkeitsberechnungen, dem Personal- und Sachaufwand, der formellen Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens, dem Jahresabschluss 2008, dem Geschäftsbericht und dem Bericht über die durchgeführte gesetzliche Prüfung befasst.

Der Jahresabschluss 2008 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 2008 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 2007 durch den Genossenschaftsverband Frankfurt e.V. Hessen · Rheinland-Pfalz · Saarland · Sachsen · Thüringen, Frankfurt am Main wurde in der Zeit vom 18.08. bis 24.09.2008 durchgeführt. Der Prüfungsbericht wird in der Mitgliederversammlung 2009 erläutert.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2008 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 2009



Dr. Thomas Stöhr

Aufsichtsratsvorsitzender

## 6. Kennzahlenüberblick 1999 - 2008

### a) Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität

		2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999
<b>Eigenkapital-Quote</b> <i>Eigenkapital</i> <i>Bilanzsumme</i>	in %	34,09	33,80	32,93	32,00	31,60	30,63	28,43	27,11	24,84	23,41
<b>Eigenkapital-Rentabilität</b> <i>Jahresüberschuss/-fehlbetrag vor Ertragssteuern</i> <i>Eigenkapital</i>	in %	2,43	3,43	2,48	5,98	1,93	4,64	3,91	7,30	5,92	./17,88
<b>Gesamtkapital-Rentabilität</b> <i>Jahresübersch. Vor Ertragssteuern + FK-Zins</i> <i>Bilanzsumme</i>	in %	1,81	2,35	2,02	3,17	2,00	2,92	2,84	3,75	3,36	./ 2,34
<b>Return on Investment (ROI)</b> <i>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</i> <i>Bilanzsumme</i>	in %	0,69	1,05	0,69	1,90	0,61	1,42	1,11	1,98	1,47	./4,18
<b>Anlagenintensität</b> <i>Anlagevermögen</i> <i>Bilanzsumme</i>	in %	92,01	94,45	93,15	92,26	95,56	95,60	94,12	94,30	94,40	95,60
<b>Anlagendeckungsgrad</b> <i>Eigenkap. + Rückstellung f. Bauinstandhaltung +</i> <i>Langfristige VB (&gt; 5 Jahre)</i> <i>Anlagevermögen</i>	in %	98,12	94,17	97,32	98,50	95,91	95,34	97,29	98,18	97,40	94,79
<b>Langfristiger Verschuldungsgrad</b> <i>Langfristige Verbindlichkeiten (&gt; 5 Jahre)</i> <i>Eigenkapital + Rückstellung f. Bauinstandhaltung</i>	in %	158,25	163,20	175,26	184,04	190,06	196,10	218,16	241,49	270,17	287,18
<b>Langfristiger Fremdkapitalanteil</b> <i>Langfristige VB (&gt; 5 Jahre)</i> <i>Bilanzsumme</i>	in %	53,94	55,15	57,72	58,88	60,06	60,51	63,15	65,47	67,11	67,22
<b>Cash-Flow</b> <i>vgl. Kapitalflussrechnung</i>	in TEUR	813,70	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

		2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999
<b>Durchschnittliche Buchwerte</b> <i>Buchwerte der Gebäude inkl. Grundstücke</i> <i>m² Wohnfläche</i>	in EUR/m²	680,03	678,92	690,39	674,41	685,94	697,46	708,99	720,53	732,06	743,59
<b>Durchschnittliche Verschuldung</b> <i>Objektfinanz.mittel AV +Unternehmensfinanz.mittel</i> <i>m² Wohnfläche</i>	in EUR/m²	411,01	410,63	430,10	443,56	433,11	453,31	480,54	505,99	525,96	539,67
<b>Durchschnittliche Wohnungsmiete</b> <i>Jahressollmiete WE: 12</i> <i>m² Wohnfläche</i>	in EUR/m²	4,85	4,73	4,59	4,48	4,25	4,22	4,37	4,28	4,24	4,16
<b>% Anteil der Mietforderungen</b> <i>Forderungen aus Vermietung</i> <i>Jahressollmiete WE + abgerechnete Umlagen</i>	in %	0,60	0,65	0,46	0,25	0,35	0,65	0,66	0,25	0,43	0,22
<b>Fluktuationsrate</b> <i>Mieterwechsel im lfd. Jahr</i> <i>Anzahl Mieteinheiten</i>	in %	7,47	5,38	8,22	7,47	5,23	6,73	7,18	7,62	4,78	7,62
<b>Leerstandsquote</b> <i>Struktureller Leerstand (&gt; 4 Mon.) von</i> <i>Mieteinheiten am Stichtag</i> <i>Anzahl Mieteinheiten</i>	in %	0,15	0,60	0,60	0,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Fremdkapitalzins je m²</b> <i>Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung : 12</i> <i>m² Wohnfläche</i>	in EUR/m²	0,61	0,73	0,74	0,78	0,83	0,90	1,05	1,09	1,19	1,16
<b>Fremdkapitalkosten</b> <i>Zinsen u.ä. Aufwendungen</i> <i>Verbindlichkeiten</i>	in %	1,78	2,14	2,07	2,12	2,15	2,18	2,42	2,61	2,79	2,61
<b>Personalquote</b> <i>Gesamter Personalaufwand</i> <i>Umsatzerlöse + Bestandsveränderung</i>	in %	10,72	10,85	10,70	11,18	11,70	11,87	11,72	11,46	12,17	12,24