

# 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](mailto:info@gartenstadt-genossenschaft.de)  
<http://www.gartenstadt-genossenschaft.de>



## Bericht

über das Geschäftsjahr 2003

# BERICHT DES VORSTANDS

## I. ZUR ALLGEMEINEN LAGE

War das deutsche Inlandsprodukt im Jahr 2002 noch geringfügig um 0,2% gewachsen, so verringerte es sich nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamts im Jahr 2003 um - 0,1% und damit zum zweiten Mal (1993 - 1,1%) nach der Wiedervereinigung. Dagegen stieg das Finanzierungsdefizit des Staates erneut und lag bei 4% des Bruttoinlandsprodukts, also deutlich über den Maastrichtkriterien (3%). Vor allem das Baugewerbe trug auf der Entstehungsseite mit - 4,7% zum negativen Wirtschaftswachstum bei. Auf der Nachfrageseite wurde in Ausrüstungen - 4% und in Bauten - 3,4% weniger investiert als im Jahr 2002. Obwohl die Exporte real um 1,1% zunahmen, erhöhten sich gleichzeitig auch die Importe real um 2%. Dadurch ergab sich ein Rückgang des realen Exportüberschusses und damit ein negativer Wachstumsbeitrag. Deutschland gehörte im Jahr 2003 zu den Ländern mit der schwächsten wirtschaftlichen Entwicklung.

Nach einer Steigerung im Vorjahr (1,9%) ging das Volkseinkommen im Berichtsjahr geringfügig um - 0,1% auf 1.570 Mrd. € zurück. Zwar stiegen die Arbeitnehmerentgelte um 0,2%, die Unternehmens- und Vermögenseinkommen nahmen jedoch um - 0,7% ab. Nach Steuerabzug und Sozialbeiträgen stand den privaten Haushalten ein um 0,9% höheres Einkommen zur Verfügung als im Jahr 2002. Dennoch wurde für den privaten Konsum lediglich 0,8 % mehr ausgegeben als im Vorjahr. Während die Konsumausgaben in den Jahren von 1992 bis 2000 stärker zugenommen hatten als das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte, trug die Kaufzurückhaltung vor allem in den letzten beiden Jahren zur schwachen Wirtschaftsentwicklung bei. Dem entsprechend verbesserte sich die Sparquote von 10,6% im Jahr 2002 auf 10,8% im Berichtsjahr.

Der Anstieg der Verbraucherpreise ging erneut zurück und zwar auf 1,1% und erreichte damit die niedrigste Steigerung seit 1999. Im übrigen Europa fiel der Preisanstieg mit ca. 2% deutlich höher aus. Die Mietpreise wurden bundesweit um 1,1% angehoben und bewegten sich damit in gleicher Weise wie der allgemeine Preisindex. Die Wohnnebenkosten haben

sich im Jahr 2003 um 1,6% verteuert. Preistreiber waren die Gaspreise (+ 5%) und die Strompreise (+ 4,9%). Aber auch die Preise für flüssige Brennstoffe insbesondere Heizöl legten um 4,2% zu.

Im Jahr 2003 waren 38,3 Mio. Erwerbstätige an der Wirtschaftsleistung beteiligt. Das waren 392.000 Personen weniger als im Vorjahr, in welchem sich die Anzahl der Erwerbstätigen erstmals seit 1997 und zwar um 240.000 Personen verringert hatte. Der Beschäftigungsrückgang im Jahr 2003 war der stärkste seit 1993. Die Zahl der registrierten Arbeitslosen (nationale Abgrenzung) nahm um 7,8% im Durchschnitt des Jahres 2003 zu.

Im Dezember 2003 waren nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit 4.316.500 Frauen und Männer arbeitslos. Das Landesarbeitsamt meldete für Baden-Württemberg im Dezember 338.300 Menschen als arbeitslos. Damit erhöhte sich die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg auf 6,2% (Vorjahr 5,8%). Auch in Mannheim stieg die Arbeitslosigkeit wiederum an und zwar auf eine Arbeitslosenquote von 10,2% (Vorjahr 9,8%). Im Baugewerbe ging die Zahl der Beschäftigten um mehr als 7% auf 815.000 Personen zurück. Mit einem Ende der Krise rechnet der Zentralverband des deutschen Baugewerbes auch im laufenden Jahr nicht. Vielmehr werden weiterhin sinkende Umsätze (- 2%) und ein Rückgang der Beschäftigtenzahl (- 3%) erwartet.

Trotz einiger in Gang gesetzter Reformen im Sozial- und Arbeitsbereich schätzen OECD und Internationaler Währungsfonds die Aussichten für ein Wirtschaftswachstum in Deutschland im Jahr 2004 als nur verhalten ein. Danach sei Deutschland der Bremsen in Europa. Als wachstumshemmend könnte sich auch der seit Mitte des Berichtsjahrs rasant angestiegene Eurokurs erweisen. Einerseits werden dadurch die Exporte erschwert, andererseits könnte das bisherige Konsumverhalten der Verbraucher durch sinkende Exportpreise eine Stimulans erhalten.

Der Wohnungsmarkt bleibt in Deutschland weiterhin deutlich entspannt. Die Nachfrage nach Wohnraum ist kleiner als das Angebot. Dies gilt jedoch nicht für alle Regionen. Insbesondere in den wirtschaftlich dynamischen Ballungsräumen der alten Bundesländer kann es zu deutlichen Nachfrageüberhängen kommen. Diese Nachfrage stellt eine Verlagerung

der Nachfrage aus anderen Regionen dar, deren Wohnungsmärkte durch Stagnation und Schrumpfung gekennzeichnet sind. Dies gilt auch für den Bereich Mannheim, der nach wie vor einkommensstärkere Haushalte an den Rhein-Neckar-Kreis verliert und seine Einwohnerzahl seit Jahren schon lediglich aufgrund von Zuwanderung aus anderen Regionen Deutschlands halten kann. Dies belastet den Haushalt der Stadt Mannheim in besonderem Maß. So erhalten, nach einer Auswertung des statistischen Landesamtes 60 von je 1.000 Einwohnern in Mannheim laufende Hilfe zum Lebensunterhalt. Im benachbarten Rhein-Neckar-Kreis sind es dagegen lediglich 11 je 1.000 Einwohner. Die Zuwanderung von außen hat auch dazu geführt, dass in Mannheim derzeit 67.000 ausländische Menschen aus 177 Nationen leben. Dies ist nach Stuttgart der zweithöchste Ausländeranteil in Baden-Württemberg. Selbst bundesweit liegt Mannheim mit diesem Anteil unter den ersten 5 Städten. Für die Zukunft prognostizieren die Statistiker einen Migrantenanteil von bis zu 40%. Trotz Zuwanderung wird Mannheim jedoch bis 2010 voraussichtlich den stärksten Bevölkerungsschwund in ganz Baden-Württemberg mit - 3,6% verspüren

## II. EIGENE BAUTÄTIGKEIT

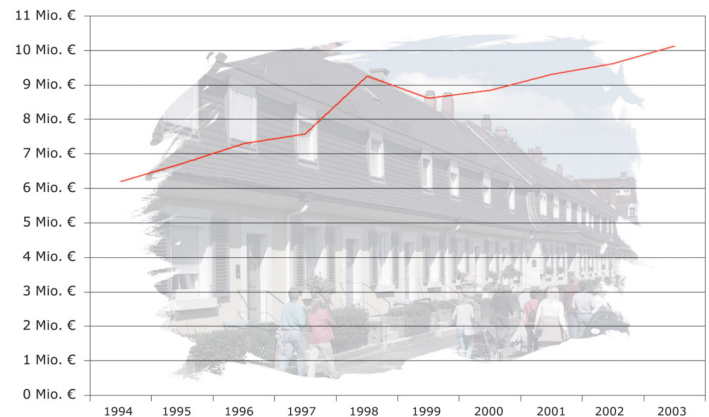
Innerhalb der Bauinvestitionen spielt der Wohnungsbau eine dominante Rolle. Allerdings ist dies nicht auf den Geschosswohnungsbau oder auf den Eigenheimbau zurückzuführen, der durch die Diskussion um die Abschaffung der Eigenheimzulage bei den Baugenehmigungen kurzfristig wieder zugelegt hat. Von immer größerer Bedeutung ist vielmehr das hohe Volumen von Modernisierungs- und Instandsetzungsleistungen. Gesamtwirtschaftlich vor allem auch deswegen, weil die Bestandsaktivitäten in deutlich geringerem Maße konjunkturellen Schwankungen unterworfen sind und somit stabilisierend auf die Gesamtnachfrage bei Wohnungsbauinvestitionen wirken. Auch mittel- und langfristig bezogen wird dieses Segment sowohl absolut als auch relativ deutlich stärker wachsen als das Neubauvolumen.

Auch wir haben alle zur Verfügung stehenden Möglichkeiten zur Verbesserung unseres Wohnungsbestands genutzt und umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Erneut wurde der Aufwand gesteigert.

Für die Verbesserung unserer Wohnungen haben wir mehr als 10 Mio. € investiert. Wärmedämmung an Fassaden und Dächern, Einbau von Isolierglasfenstern und Heizungserneuerungen sowie Erneuerungen im Sanitärbereich waren die vor allem zu nennenden Maßnahmen.

Bei unserem größten zusammenhängenden Wohnungsbestand, in Mannheim-Vogelstang-Ost, Sachsenstraße 4-20, Torgauer Weg 1-11, 4-18, Plauener Weg 1-11, 4-18, Zwickauer Weg 1-11, 2-18, insgesamt 436 Wohnungen, konnte ein weiteres Gebäude in der Sachsenstraße 4-12 (Baujahr 1969) mit Isolierglasfenstern, einer wärmedämmenden Fassade und einem wärmedämmten Dach ausgestattet werden. Dafür wurden im Berichtsjahr 0,7 Mio. € bzw. 1 Mio. € im Vorjahr aufgewandt. Das letzte in diesem Bereich verbliebene noch nicht modernisierte Gebäude Sachsenstraße 14-20 wird im Jahr 2004 entsprechend aufgewertet werden.

### Entwicklung der Instandhaltungskosten



In dem 5-geschossigen Gebäude Lopodunumstraße 2, in Ladenburg, (Baujahr 1969) mit 2 Ein-, 15 Zwei- und 14 Drei-Zimmerwohnungen wurden die Sanitärleitungen erneuert und neue Bäder installiert (Aufwand 0,6 Mio. €). Im laufenden Jahr sollen dort die Fassade und das Dach wärmedämmt und gleichzeitig die Balkone saniert werden.

Im Wohngebiet Planetenweg / Kirchpfad in Mannheim-Käfertal mit 96 Wohnungen (Baujahr 1964), wurde der seit 1999

betriebene Anschluss an die Fernheizung bei Erneuerung der Sanitärleitungen und der Bäder im Jahr 2003 abgeschlossen (Aufwand 2,75 Mio. € insgesamt / im Berichtsjahr 0,7 Mio. €).

In der Zellerstraße 42-46 in Mannheim-Wohlgelegen (Baujahr 1967) mit 4 Ein-, 10 Zwei-, 10 Drei- und 5 Vier-Zimmer-Wohnungen wurde die im Jahr 2002 begonnene Wärmedämmung der Fassaden bei gleichzeitiger Balkonsanierung fertig gestellt. (Aufwand 0,41 Mio. € insgesamt / im Berichtsjahr 0,15 Mio. €).

Weitere Modernisierungs- und Verbesserungsmaßnahmen sollen hier nicht im Einzelnen aufgeführt werden. Erwähnenswert ist allerdings, dass bei jeder freiwerdenden Wohnung aus unserem älteren Bestand Verbesserungen untersucht und, wo wir dies für erforderlich und sinnvoll halten, durchgeführt wurden und werden.

All diese Maßnahmen, die die Qualität der Wohnungen für die Mitglieder erhöht haben, wurden aus dem Ertrag erwirtschaftet. Modernisierungsbedingte Erhöhungen der Nutzungsgebühren haben wir nur in wenigen Einzelfällen vorgenommen.

Die Verbesserung unserer Bestandswohnungen sehen wir als unsere Hauptaufgabe an. Wir beabsichtigen daher auch in den kommenden Jahren die Instandsetzungen und Modernisierungen im gleichen Umfang wie bisher fortzusetzen.

Zusätzlich zu den Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnungsbestands wurde im Berichtsjahr die Bauplanung für den Neubau Langer Schlag 48-50 in Mannheim-Gartenstadt abgeschlossen und eine Baugenehmigung eingeholt. Nach dem derzeit durchgeführten Abbruch des vorhandenen Kinogebäudes und der Garagen werden wir dort über einer Tiefgarage mit 37 Stellplätzen im Erdgeschoss des Hauptgebäudes 2 Gewerberäume (460 m<sup>2</sup>) und in zwei Stockwerken darüber 13 seniorengerechte und großteils rollstuhlgerichte Wohnungen (862 m<sup>2</sup>) errichten. Dazu kommen Räume im Erdgeschoss für Betreuungsmöglichkeiten der Bewohner. Des Weiteren werden im Seitenflügel 5 Maisonettewohnungen mit kleinem Garten (570 m<sup>2</sup> Wohnfläche) und darüber im 2. OG nochmals 2 seniorengerechte oder behindertengerechte Wohnungen (196 m<sup>2</sup> Wohnfläche) errichtet. Es ist vorgesehen, die Wohnungen durch einen Träger der Wohlfahrtspfle-

ge betreuen zu lassen. Mit einer Fertigstellung des Bauvorhabens rechnen wir im Winter 2004/2005.

Wir haben weiter vor, im Lauf des Jahres auf dem Wohngebäude Merianweg 10-12, in Ladenburg, ein Satteldach zu errichten und vier 3-Zimmer-Wohnungen auszubauen.

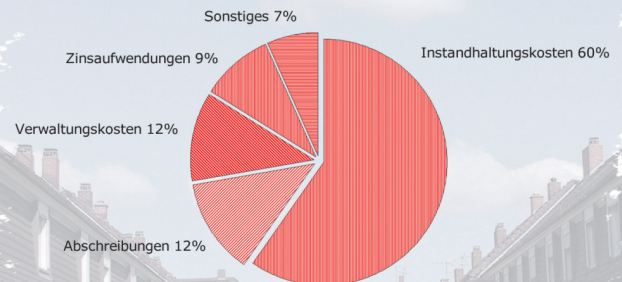
Weitere Bauvorhaben haben wir im Berichtsjahr weder geplant noch begonnen.

### III. WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

Zum 31.12.2003 sind die Grundstücke und Wohngebäude der Genossenschaft nach Abschreibung mit einem Buchwert von ca. 94,3 Mio. € in der Bilanz ausgewiesen. Es handelt sich dabei um 325 Grundstücke und 1 Erbbaurecht auf denen 424 Mehrfamilien- und 685 Einfamilienhäuser mit 4.203 Wohnungen errichtet sind. Die Wohnfläche beträgt 303.950 m<sup>2</sup>, die Grundstücksfläche 540.801 m<sup>2</sup>. Neben den Wohnungen bewirtschaftet die Genossenschaft 24 Gewerbeeinheiten und 2.652 Garagen / Stellplätze.

285 der 4.203 Wohnungen, also 6,7% der Wohnungen wurden im Berichtsjahr durch Kündigung frei und konnten an andere Mitglieder überlassen werden. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen. Ausfälle an Nutzungsgebühren beruhen überwiegend auf modernisierungsbedingter

#### Verwendung der Nutzungsgebühren 2003



Unbewohnbarkeit. Dennoch muss die Nachfrage nach Wohnungen nach wie vor als verhalten bezeichnet werden. 117 der frei gewordenen Wohnungen fanden keine Nachfrage unter den vorhandenen Mitgliedern sondern konnten an neu beitretende Mitglieder vergeben werden. Auch in den kommenden Jahren erwarten wir kein verstärktes Nachfrageverhalten.

Die Wohnungsnachfrage leitet sich von vorgelagerten Einflussfaktoren ab. Ob sich Wohnungsbedarf oder Wohnungswünsche in marktrelevante Nachfrage umsetzen, ist in erster Linie vom verfügbaren Einkommen, der erwarteten Einkommensentwicklung sowie der Vermögenssituation der Haushalte abhängig. Die allgemeine Einkommensentwicklung spricht derzeit dagegen. So ist nicht absehbar, wann die vorhandene hohe Erwerbslosigkeit deutlich gesenkt werden kann. Eine Steigerung der Nettoeinkommen der privaten Haushalte kann nicht erwartet werden. Auch nicht durch Steuerentlastungen, weil diesen umfangreiche Leistungskürzungen bei den staatlichen Sozialleistungen sowie steigende Beitragssätze zur Rentenversicherung und höhere Selbstbeteiligungen bei Krankenversicherungsleistungen gegenüber stehen. Neben der Einkommensentwicklung bestimmt die Anzahl der Haushalte die Wohnungsnachfrage. Die Haushalte werden sich trotz rückläufiger Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2015 bei sinkender Anzahl der Haushaltsangehörigen vergrößern. Dabei wird die Bedeutung der Einpersonenhaushalte zunehmen. Nach dem Jahr 2020 ergibt sich aus der demografischen Entwicklung ein sinkender Wohnungsbedarf.

Umso wichtiger ist es die Bestandswohnungen an Neubau-niveau anzunähern. Um dieses Ziel zu erreichen, war es bei knapp um 500.000 € gesunkenen Finanzierungskosten bzw. Zinsaufwendungen für den Wohnungsbestand möglich, den Aufwand für Instandhaltung und Modernisierung erneut und zwar in ähnlicher Höhe von 9,6 Mio. € auf ca. 10,1 Mio. € zu steigern und dadurch die Wohnqualität zu verbessern. Die Verbesserung des Deckungsbeitrages der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus den Mehreinnahmen aus den Nutzungsgebühren sowie aus dem Rückgang der Zinsaufwendungen durch vorzeitige Darlehensrückzahlungen trotz deutlicher Erhöhung des Instandhaltungsaufwandes. Die getätigten Ausgaben entsprechen 33,30 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr: 31,66 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche).

Im Vergleich zum Vorjahr ergaben sich Ertrag und Aufwand wie folgt:

	<u>2002</u>	<u>2003</u>	<u>Veränderungen</u>
	TEUR	TEUR	TEUR
<b>ERTRÄGE</b>			
- Nutzungsgebühren	16.606	16.957	351
- Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten	6.095	5.290	-805
- Sonstiges	<u>16</u>	<u>15</u>	<u>-1</u>
	<b><u>22.717</u></b>	<b><u>22.262</u></b>	<b><u>-455</u></b>
<b>AUFWENDUNGEN</b>			
- Betriebs- und Heizkosten	6.471	5.617	-854
- Instandhaltungskosten	9.623	10.122	499
- Abschreibungen auf Wohnbauten	2.116	2.116	0
- Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	179	69	-110
Spareinlagen, Sparbriefe (anteilig)	1.532	1.157	-375
- Sonstiges	<u>103</u>	<u>55</u>	<u>-48</u>
	<b><u>20.024</u></b>	<b><u>19.136</u></b>	<b><u>-888</u></b>
	<b><u>2.693</u></b>	<b><u>3.126</u></b>	<b><u>433</u></b>

Neben der Bewirtschaftung der Genossenschaftswohnungen verwaltete die Genossenschaft im Berichtsjahr – nachdem ab 01.01.2003 eine weitere Eigentümergemeinschaft mit 41 Wohnungen und 49 Stellplätzen in einer Tiefgarage (davon befinden sich 34 Wohnungen und 41 Stellplätze im Besitz der Genossenschaft) hinzugekommen ist – insgesamt 13 Eigentümergemeinschaften mit 97 Wohnungen und 784 Garagen.



#### IV. SPAREINRICHTUNG

Durch die Spareinlagen der Mitglieder war es möglich, die Kredite bis auf einen unbedeutenden Restbestand (382 T€) zurückzuführen. Dadurch sind die Spareinlagen neben dem Eigenkapital zum wichtigsten Finanzierungsinstrument der Genossenschaft geworden (47% der Bilanzsumme). Nicht zuletzt die dadurch bestehende günstige Finanzierungssituation ermöglicht die enormen Investitionen zur ständigen Verbesserung des Wohnungsbestands.

Entwicklung Darlehen und Spareinlagen



Es ist daher erfreulich, dass die Sparguthaben der Mitglieder nunmehr auf 58 Mio. € angewachsen sind. Dabei muss allerdings bedauernd zur Kenntnis genommen werden, dass trotz attraktiver Zinsen, die Rückzahlungen an die Sparer die Einzahlungen um 388 T€ übersteigen. Dies ist vor allem auf Abflüsse aus vererbten Sparguthaben zurückzuführen, die häufig sehr hoch sind und von den Erben abgezogen werden. Die jüngeren Mitglieder sind daher aufgerufen, die durch den Tod älterer Sparer entstehenden Lücken durch eigene Sparanstrengungen zu schließen. Der Zuwachs ist also ausschließlich durch die Zinsgutschriften in Höhe von 1.495 T€ bewirkt worden.

Die Spareinlagen entwickelten sich wie folgt:

	<b>Spareinlagen</b>	<b>Sparbriefe</b>
	TEUR	TEUR
Stand 01.01.2003	56.906	47
Zugänge durch		
- Einlagen einschließlich Umbuchungen	11.285	44
- Zinsgutschriften	<u>1.493</u>	<u>2</u>
	69.684	93
Rückzahlungen einschließlich Umbuchungen	<u>- 11.694</u>	<u>-23</u>
<b>Stand 31.12.2003</b>	<b><u>57.990</u></b>	<b><u>70</u></b>

Hauptsächlich durch Zusammenlegung verschiedener Konten ging deren Anzahl auf 9.145 Konten (Vorjahr 9.598 Konten) zurück. Das durchschnittliche Sparguthaben je Konto betrug 6.300 € (Vorjahr 5.900 €).

Die Spargelder waren zum 31. Dezember 2003 wie folgt angelegt:

<b>Kontenstand</b>	<b>Konten</b>	<b>Anlagenbetrag</b>	<b>Durchschnitt</b>
EURO	Anzahl	TEUR	TEUR
bis 2.500	5.040	3.235	0,6
bis 5.000	1.211	4.349	3,6
bis 10.000	1.263	8.614	6,8
bis 50.000	1.491	31.231	20,9
bis 100.000	116	7.328	63,2
über 100.000	<u>24</u>	<u>3.300</u>	<u>137,5</u>
	<b><u>9.145</u></b>	<b><u>58.057</u></b>	<b><u>6,3</u></b>

Die Gartenstadt-Genossenschaft ist als Mitglied der Selbsthilfeeinrichtung des GDW (Bundesverband der Wohnungswirtschaft eV) 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 Verpflichtun-

gen 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 Selbsthilfeeinrichtung des GDW besteht seit 1974. Seitdem hat es noch keinen Fall gegeben, in dem die Selbsthilfeeinrichtung eintreten musste. Ein Beweis dafür, dass die Genossenschaften mit Spareinrichtungen sichere Kapitalsammelstellen sind.

Die Genossenschaft hat im Jahr 2003 Zahlungen an den Sicherungsfonds in Höhe von 21.989,58 € geleistet. Das Zahlungsverprechen für den Notfall beträgt 339.568,17 €.

## V. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft zeigt ein Vergleich zum Vorjahr:

	<u>31.12.2002</u>		<u>31.12.2003</u>	
	TEUR		TEUR	
Sach- und Finanzanlagevermögen	100.356	81,9 v.H.	98.336	79,5 v.H.
Noch abzurechnende Betriebskosten	4.801	3,9 v.H.	5.806	4,7 v.H.
Forderungen	5.264	4,3 v.H.	293	0,2 v.H.
Wertpapiere, flüssige Mittel	12.201	9,9 v.H.	19.274	15,6 v.H.
Rechnungsabgrenzungsposten	10	0,0 v.H.	11	0,0 v.H.
	<u>122.632</u>	<u>100,0 v.H.</u>	<u>123.720</u>	<u>100,0 v.H.</u>
Rückstellungen	-3.452		-3.628	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten u.a.	-2.698		-382	
Erhaltene Anzahlungen	-5.551		-6.648	
Spareinlagen, Sparbriefe	-56.953		-58.060	
Übrige Verbindlichkeiten	-1.991		-2.037	
	<u>-70.645</u>		<u>-70.755</u>	
<b>Reinvermögen</b>	<u><b>51.987</b></u>		<u><b>52.965</b></u>	
und zwar:				
Geschäftsguthaben	15.045		15.195	
Rücklagen	36.916		37.740	
Bilanzgewinn ohne Dividende	26		30	
	<u><b>51.987</b></u>	<u><b>42,4 v.H.</b></u>	<u><b>52.965</b></u>	<u><b>42,8 v.H.</b></u>

Das Anlagevermögen verringerte sich vor allem durch planmäßige Abschreibungen (2.172 T€). Demgegenüber stehen lediglich geringfügige Investitionen, so für die Betriebs- und Geschäftsausstattung und für die Neubaumaßnahme „Langer Schlag“, in Höhe von insgesamt 152 T€.

Die in den Bauten des Anlagevermögens enthaltenen stillen Reserven haben sich durch den hohen Instandhaltungsgrad und durch die Modernisierungen erhöht.

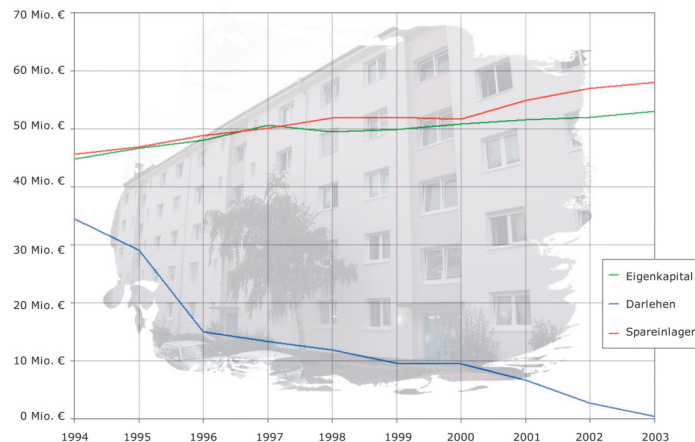
Die flüssigen Mittel haben trotz Rückführung eines Darlehens von ca. 2,2 Mio. € um 7.073 T€ auf 19.274 T€ zugenommen.

Das bilanzielle Eigenkapital erhöhte sich zum Bilanzstichtag auf insgesamt 52.965 T€ und beträgt 42,8 % der Gesamtfinanzierung.

Die langfristige Finanzierung der Sachanlagen ist aus folgender Aufstellung ersichtlich:

	<u>31.12.2002</u>		<u>31.12.2003</u>	
	TEUR		TEUR	
Eigenkapital	51.987	51,8 v.H.	52.965	53,9 v.H.
Dauerfinanzierungsmittel	2.698	2,7 v.H.	382	0,4 v.H.
Spareinlagen, Sparbriefe	<u>45.627</u>	<u>45,5 v.H.</u>	<u>44.947</u>	<u>45,7 v.H.</u>
	<u><b>100.312</b></u>	<u><b>100,0 v.H.</b></u>	<u><b>98.294</b></u>	<u><b>100,0 v.H.</b></u>

Finanzierung der Genossenschaft



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 2004 aufgestellt:

	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>Veränderungen</b>	<b>2004</b>
	TEUR	TEUR	TEUR	Planzahlen TEUR
Miethausbewirtschaftung	2.693	3.126	433	3.355
Betreuungstätigkeit	21	24	3	25
Kapitalwirtschaft	<u>352</u>	<u>182</u>	<u>-170</u>	<u>195</u>
	3.066	3.332	266	3.575
Gemeinkosten	<u>-1.910</u>	<u>-2.003</u>	<u>93</u>	<u>-1.900</u>
	<b>1.156</b>	<b>1.329</b>	<b>173</b>	<b>1.675</b>
Sonstige Geschäftstätigkeit	<u>68</u>	<u>66</u>	<u>-2</u>	<u>-200</u>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.224</b>	<b>1.395</b>	<b>171</b>	<b>1.475</b>
Einstellung in Rücklagen	<u>-625</u>	<u>-790</u>	<u>165</u>	<u>0</u>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b><u>599</u></b>	<b><u>605</u></b>	<b><u>6</u></b>	<b><u>1.475</u></b>

## VI. VERWALTUNG, PERSONAL, SOZIALES

Im Jahr 2003 sind 346 Mitglieder der Genossenschaft beigetreten und haben 433.356,77 € Geschäftsguthaben eingezahlt. Gleichzeitig haben wir 410 Mitglieder verloren, davon 203 durch Kündigung, 16 durch Ausschluss, 151 durch Tod und 40 durch Übertragung. Somit waren 10.332 Mitglieder am Jahresende 2003 die Eigentümer der Genossenschaft.

Davon waren am Ende des Berichtsjahrs:

2.056 Mitglieder	0 – 5 Jahre
2.182 Mitglieder	6 – 10 Jahre
3.189 Mitglieder	11 – 20 Jahre
2.851 Mitglieder	21 – 49 Jahre
6 Mitglieder	50 Jahre
48 Mitglieder	länger als 50 Jahre bei der Genossenschaft

Die Altersstruktur dieser Mitglieder ergibt sich wie folgt:

0 - 20 Jahre	619 Mitglieder
21 - 40 Jahre	2.411 Mitglieder
41 - 60 Jahre	3.163 Mitglieder
61 - 80 Jahre	3.377 Mitglieder
81 - 100 Jahre	709 Mitglieder
älter als 100 Jahre	1 Mitglied
Firmen	52 Mitglieder

50 Jahre gehören die Mitglieder Heinz Achtstätter, Werner Auch, Hermann Bader, Elisabeth Bauer, Werner Beck, Hermann Elm, Martin Farrenkopf, Karl Frank, Josef Hess, Erna Hock, Werner Hofmann, Max Honikel, Hennoch Horlacher, Werner Hör, Heinz Jäger, Walter Junker, Walter Krech, Hubert Kohlbecker, Erich Lannert, Artur Lerch, Anton Mai, Alfred Müller, Josef Pohlner, Herbert Raber, Fritz Reitermann, Albert Schaudt, Lothar Weyrauch im Jahr 2004 der Genossenschaft an.

Wir danken den Genannten für die lange Treue und Verbundenheit. Bei der Vertreterversammlung werden wir den Jubilaren die silberne Ehrenmedaille der Genossenschaft überreichen.

Die von den Mitgliedern selbst organisierten Feste in unseren Wohngebieten, u.a. auf dem Almenhof, in Friedrichsfeld und auf der Rheinau, waren gut besucht. Sie haben das Gemeinschaftsgefühl unter den Mitgliedern gestärkt und zur Verbundenheit in der Genossenschaft beigetragen. Den Organisatoren und Helfern danken wir herzlichst. Die Erlöse der Feste auf dem Almenhof und in Friedrichsfeld wurden wieder größtenteils für die Weihnachtspakete an ältere Mitglieder eingesetzt. Dazu trugen aber auch die Spenden anderer Mitglieder bei. 600 Pakete konnten im Berichtsjahr verteilt werden.

Die Genossenschaftsverwaltung umfasste neben den beiden Vorstandsmitgliedern 31 Mitarbeiter. Davon waren 21 Mitarbeiter in Vollzeit und 10 Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt. Außerdem wird ein Mitarbeiter bei uns ausgebildet. Seit Januar 2004 haben wir eine Juristin eingestellt, die die Beschwerden der Mitglieder bearbeitet und die Klagen betreibt. Wir danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und ihre Leistungen.



Wir danken auch den Aufsichtsrätinnen und Aufsichtsräten für das Engagement zum Wohl der Genossenschaft und ihrer Mitglieder. Sie haben sich über die Tätigkeit der Genossenschaft informiert und den Vorstand beraten und überwacht.

Aus Altersgründen ist das Aufsichtsratsmitglied Helmut Zirnstein bei der Vertreterversammlung 2003 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Wir danken Herrn Zirnstein ganz besonders für seinen Einsatz, den er den Mitgliedern seit 1982 erbracht hat.

Als neues Aufsichtsratsmitglied wurde Herr Gunter Heinrich in das Gremium gewählt. Wir wünschen Herrn Heinrich viel Erfolg bei seiner Tätigkeit.

**Mannheim, den 31. Januar 2004**

**Der Vorstand**

Wolfgang Pahl

Werner Schäfer



Gartenstadt-Emblem, am Giebel Sachsenstraße 4-12



Sachsenstraße 4-12, Mannheim-Vogelstang

# BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat und die von ihm bestellten Ausschüsse haben die ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen.

In vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und in mehreren Sitzungen seiner Ausschüsse hat der Aufsichtsrat anstehende Entscheidungen erörtert und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft unterrichtet. Insbesondere wurde über die umfangreichen Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestands sowie über das Neubauprojekt „Langer Schlag“ beraten.

Die schon bewirkten und künftig vorgesehenen Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten sichern die langfristige Anpassung des Wohnungsbestands an die Bedürfnisse der Mitglieder und führen zu einer Begrenzung des Leerstandsrisikos. Es ist zu erwarten, dass die Genossenschaft auch für die geplanten Wohnwertverbesserungen die erforderliche Finanzierung erwirtschaften kann und dennoch in der Lage bleibt, eine angemessene Gewinnausschüttung an die Mitglieder vorzunehmen.

Über den Verlauf und das Ergebnis der gesetzlichen Jahresabschlussprüfung, die in der Zeit vom 19. Januar bis zum 13. Februar 2004 stattgefunden hat, ließ sich der Aufsichtsrat durch den vom Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V. beauftragten Prüfer während der Durchführung der Prüfung sowie in einer gemeinsamen Abschlussbesprechung am 12. Februar 2004 mündlich berichten.

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer eigenen Prüfung, die sich insbesondere auf den Jahresabschluss erstreckte, haben wir keine Einwände gegen den Lagebericht, Jahresabschluss sowie den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns.

Wir empfehlen der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss zum 31.12.2003 und die vom Vorstand vorgeschlagene Gewinnverwendung satzungsgemäß zu beschließen.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank und Anerkennung aus für ihren engagierten Einsatz und die erfolgreiche Arbeit im Dienste unserer Mitglieder.

**Mannheim, den 12. Februar 2004**

## **Der Vorsitzende des Aufsichtsrats:**

Karl Gleisberg

## **Die Prüfungskommission:**

Bernd Aust, Walter Baudisch, Werner Bernhardt, Volker Kläß, Erhard Glastetter



	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b> . . . . .		16.829,17	18.672,88
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten . . . . .	94.283.110,89		96.559.508,56
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten . . . . .	3.175.849,90		3.252.924,15
Grundstücke ohne Bauten . . . . .	375.716,35		375.716,35
Betriebs- und Geschäftsausstattung . . . . .	97.052,56		124.019,57
Anlagen im Bau . . . . .	<u>362.274,66</u>	98.294.004,36	—,—
<b>Finanzanlagen</b>			
Wertpapiere des Anlagevermögens . . . . .	4.036,06		4.036,06
Anderer Finanzanlagen . . . . .	<u>21.100,00</u>	<u>25.136,06</u>	<u>21.100,00</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b> . . . . .		98.335.969,59	100.355.977,57
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b> . . . . .			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen . . . . .		5.806.381,84	4.800.818,22
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung . . . . .	71.034,60		57.961,44
Forderungen aus Betreuungstätigkeit . . . . .	1.972,39		1.456,32
Sonstige Vermögensgegenstände . . . . .	<u>220.009,97</u>	293.016,96	5.204.197,22
<b>Wertpapiere</b> . . . . .		2.000.000,00	2.430.000,00
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten . . . . .		17.274.126,25	9.771.319,13
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Geldbeschaffungskosten . . . . .	8.593,64		9.726,87
Anderer Rechnungsabgrenzungsposten . . . . .	<u>1.779,32</u>	<u>10.372,96</u>	<u>—,—</u>
<b>BILANZSUMME</b> . . . . .		<u>123.719.867,60</u>	<u>122.631.456,77</u>

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder . . . . .	519.477,71		581.882,68
der verbleibenden Mitglieder . . . . .	14.621.769,85		14.412.767,05
aus gekündigten Geschäftsanteilen . . . . .	<u>53.572,59</u>	15.194.820,15	49.973,64
<b>Kapitalrücklage</b> . . . . .		83.884,88	75.834,88
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage . . . . .	9.322.446,81		9.182.446,81
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 € (93.274,79 €)			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 140.000 € (125.000 €)			
Freie Rücklage . . . . .	<u>28.333.606,48</u>	37.656.053,29	27.658.089,17
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 25.517,31 € (0,00 €)			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 650.000 € (500.000 €)			
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss . . . . .	1.395.037,65		1.224.361,57
Einstellungen in gesetzliche Rücklage . . . . .	140.000,00		125.000,00
Einstellungen in freie Rücklage . . . . .	<u>650.000,00</u>	<u>605.037,65</u>	<u>500.000,00</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b> . . . . .		53.539.795,97	52.560.355,80
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen . . . . .	3.378.600,00		3.210.696,00
Sonstige Rückstellungen . . . . .	<u>249.481,10</u>	3.628.081,10	240.846,14
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten . . . . .	255.951,29		2.544.868,29
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern . . . . .	126.212,42		153.617,65
Spareinlagen . . . . .	57.990.134,67		56.906.011,70
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen . . . . .	69.627,64		47.178,09
Erhaltene Anzahlungen . . . . .	6.647.743,24		5.550.869,74
Verbindlichkeiten aus Vermietung . . . . .	120.468,16		99.557,77
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen . . . . .	754.547,09		612.061,99
Sonstige Verbindlichkeiten . . . . .	<u>587.306,02</u>	66.551.990,53	705.393,60
davon aus Steuern: 115.630,29 € (167.667,78 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 30.052,61 € (26.750,25 €)			
<b>BILANZSUMME</b> . . . . .		<u>123.719.867,60</u>	<u>122.631.456,77</u>



# Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2003 bis 31. Dezember 2003

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung . . . . .	21.250.958,10		22.411.378,23
c) aus Betreuungstätigkeit . . . . .	23.522,81		20.947,85
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen . . . . .	<u>14.975,47</u>	21.289.456,38	15.858,26
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen . . . . .		1.005.563,62	298.970,50
Sonstige betriebliche Erträge . . . . .		121.737,32	230.103,62
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b> . . . . .			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung . . . . .		<u>15.133.159,82</u>	<u>15.543.940,37</u>
<b>Rohergebnis</b> . . . . .		7.283.597,50	7.433.318,09
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter . . . . .	1.219.224,41		1.135.501,49
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung . . . . .	<u>569.545,01</u>	1.788.769,42	555.956,82
davon für Altersversorgung: 350.380,52 € (355.901,35 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen . . . . .		2.171.843,50	2.168.556,36
Sonstige betriebliche Aufwendungen . . . . .		246.044,54	249.126,33
Erträge aus Wertpapieren und anderen Finanzanlagen . . . . .	1.459,07		1.172,22
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge . . . . .	<u>542.031,78</u>	543.490,85	647.307,49
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens . . . . .		—,—	1.505,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen . . . . .		<u>1.563.331,02</u>	<u>2.091.813,59</u>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b> . . . . .		2.057.099,87	1.879.338,21
Steuern vom Einkommen . . . . .		1.069,33	738,73
Sonstige Steuern . . . . .		<u>660.992,89</u>	<u>654.237,91</u>
<b>Jahresüberschuss</b> . . . . .		1.395.037,65	1.224.361,57
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in gesetzliche Rücklage . . . . .		140.000,00	125.000,00
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in freie Rücklage . . . . .		<u>650.000,00</u>	<u>500.000,00</u>
<b>BILANZGEWINN</b> . . . . .		<u>605.037,65</u>	<u>599.361,57</u>

# ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2003

## 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 (Höchstnutzungsdauer bis zum 31.12.2000)	80 Jahre
ab dem 21.06.1948 (Höchstnutzungsdauer bis zum 31.12.2041)	80 Jahre
- 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 Restnutzungsdauer nicht höher ist als die steuerliche Nutzungsdauer. Die maximale handelsrechtliche Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre.

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden unter Beachtung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer zwischen 3 und 12 Jahren linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter (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 Pauschal- und Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die **Wertpapiere des Umlaufvermögens** sind zu dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

**Geldbeschaffungskosten** wurden planmäßig abgeschrieben.

Den **Pensionsrückstellungen** liegen versicherungsmathematische Gutachten zugrunde, in denen entsprechend dem Bar- bzw. Teilwertverfahren auf der Grundlage der Richttafeln 1998 mit einem Rechnungszinsfuß von 6,0% bzw. 5,5% gerechnet wurde. 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-/ Herstellungs- kosten	Zugänge / Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+ / -)	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31.12. 2003	Abschreibungen des Geschäftsjahres	
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	39.303,09	5.550,67	988,32	0,00	27.036,27	16.829,17	7.394,38
<b>SACHANLAGEN</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	141.807.179,93	2.089,04	0,00	-239.692,51	47.286.465,57	94.283.110,89	2.038.794,20
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.167.732,04	0,00	0,00	0,00	4.991.882,14	3.175.849,90	77.074,25
Grundstücke ohne Bauten	375.716,35	0,00	0,00	0,00	0,00	375.716,35	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.000.118,30	21.613,66	2.402,82	0,00	922.276,58	97.052,56	48.580,67
Anlagen im Bau	0,00	122.582,15	0,00	239.692,51	0,00	362.274,66	0,00
	151.350.746,62	146.284,85	2.402,82	0,00	53.200.624,29	98.294.004,36	2.164.449,12
<b>FINANZANLAGEN</b>							
Wertpapiere des Anlagevermögens	4.036,06	0,00	0,00	0,00	0,00	4.036,06	0,00
Andere Finanzanlagen	21.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.100,00	0,00
	25.136,06	0,00	0,00	0,00	0,00	25.136,06	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	151.415.185,77	151.835,52	3.391,14	0,00	53.227.660,56	98.335.969,59	2.171.843,50

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

**Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr** in Höhe von Ts. € 12 entstanden aus Vermietung (Vorjahr Ts. € 13).

**Sonstige Rückstellungen** wurden gebildet für:

Prüfungs-, Beratungskosten u.a.	28.500,00 €
Urlaubsansprüche	25.500,00 €
Aufgelaufener Bonus für Spareinlagen	195.481,10 €
	<b><u>249.481,10 €</u></b>

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	35.743.808,82 €
12 Monaten	1.297.296,79 €
24 Monaten	385.724,65 €
36 Monaten	25.255,68 €
48 Monaten	536.896,14 €
Festzinssparen	18.691.674,23 €
Vermögenssparen	429.393,06 €
Vorsorgesparen	880.085,30 €
	<b><u>57.990.134,67 €</u></b>

Die **Sparbriefe** haben folgende Restlaufzeiten:

unter 1 Jahr	2.556,46 €
1 bis 5 Jahre	67.071,18 €
	<b><u>69.627,64 €</u></b>

Die Genossenschaft gehört der Selbsthilfeeinrichtung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. an. Das Zahlungsverprechen für diesen Sicherungsfonds beträgt 339.568,17 € (312.120,28 €).

### Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten u.a. Ausbuchungen von Verbindlichkeiten Ts. € 75 (Ts. € 73).

### D) Sonstige Angaben

Am Bilanzstichtag bestehen **Haftungsverhältnisse** aus Bürgschaften in Höhe von Ts. € 1.096 (Vorjahr: Ts. € 950).

VERBINDLICHKEITSSPIEGEL	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	255.951,29	14.165,36 (2.289.892,18)	56.661,44	185.124,49	255.951,29	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	126.212,42	27.405,25 (27.405,25)	90.383,76	8.423,41	126.212,42	GPR
Erhaltene Anzahlungen	6.647.743,24	6.647.743,24 (5.550.869,74)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	120.468,16	120.468,16 (99.557,77)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	754.547,09	754.547,09 (612.061,99)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	587.306,02	587.306,02 (705.393,60)	0,00	0,00	0,00	
	<b>8.492.228,22</b>	<b>8.151.635,12</b> <b>(9.285.180,53)</b>	<b>147.045,20</b>	<b>193.547,90</b>	<b>382.163,71</b>	<b>GPR</b>

GPR = Grundpfandrecht

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

• Langer Schlag	Ts. € 4.279
• Merianweg	Ts. € 692
	<b>Ts. € 4.971</b>

Nicht passiviert sind auf Sparbüchern angelegte **Mietkautionen** im Wert von **Ts. € 40** (teilweise ohne Zinsgutschriften bis Ende 2003, Vorjahr Ts. € 47).

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	13	6
Technische Abteilung	7	-
Reinigungskräfte	-	4
	<u>20</u>	<u>10</u>

Außerdem wurde ein Auszubildender beschäftigt.

**Mitgliederbewegung** im Geschäftsjahr:

	<u>Mitglieder</u>	<u>Geschäfts-</u> <u>anteile</u>	<u>Haftsumme</u> <u>EURO</u>
Stand 01.01.2003	10.396	96.784	5.198.000
Zugang	346	5.549	173.000
Abgang	410	4.251	205.000
Stand 31.12.2003	<u>10.332</u>	<u>98.082</u>	<u>5.166.000</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 209.002,80 € (300.302,07 € verringert) vermehrt.

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:**

Karl Gleisberg	Vorsitzender
Bernd Aust	
Werner Bernhardt *	stellv. Vorsitzender
Walter Baudisch	
Hans-Jürgen Farrenkopf	
Brunhilde Frey *	
Erhard Glastetter	
Christa Gorke-Hafner	
Dieter Heid *	
Gunter Heinrich	ab 26.06.2003
Volker Klaß *	
Rudolf Straub	
Helmut Zirnstein	bis 26.06.2003

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

**E) Weitere Angaben**

Der Vertreterversammlung wird folgende **Gewinnverwendung** vorgeschlagen:

Einstellung in die freie Rücklage	30.463,30 €
Dividendenausschüttung (4%)	574.574,35 €
Bilanzgewinn	<u>605.037,65 €</u>

**Mannheim, den 20. Januar 2004**

**Der Vorstand**

Wolfgang Pahl

Werner Schäfer



## Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2003 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen in 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 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 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 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 Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Genossenschaft und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

**Stuttgart, den 13.02. 2004**

**Verband baden-württembergischer  
Wohnungsunternehmen e.V.**

gez. Wibusch  
Wirtschaftsprüfer

Beck  
Wirtschaftsprüfer



Zeller Straße 42-46, Mannheim-Wohlgelegen