

# 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 2004

# BERICHT DES VORSTANDS

## I. ZUR ALLGEMEINEN LAGE

Aufgrund eines starken Exports und trotz schwächelnden privaten Konsums ist das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2004 nach vorläufigen Schätzungen des statistischen Bundesamtes in Wiesbaden um 1,7% angestiegen. Im Vorjahr war das Inlandsprodukt noch um 0,1% geschrumpft. Die Exporte nahmen real um 8,2% nach 1,8% im Vorjahr zu. Dies ist umso erstaunlicher, als der Euro im Jahresverlauf immer teurer wurde und am Jahresende 1,36 Dollar für einen Euro bezahlt werden mussten. Deutschland erwirtschaftete Waren und Dienstleistungen im Nominalwert von 2.178 Mrd. €. Dennoch verharrte unser Land, im Vergleich mit den Ländern der EU und den übrigen Industrieländern, am Ende der Wachstumsskala. In der EU betrug das Wirtschaftswachstum 2,1%, in Japan 4,2% und in den USA 4,4%.

Wiederum konnte das Baugewerbe zum Anstieg der Wirtschaftsleistung nichts beitragen. Es schrumpfte allerdings nicht mehr so stark wie in den vergangenen Jahren. Für ein Wachstum fehlten jedoch die Impulse durch öffentliche Investitionen sowie von Wirtschaftsbau und Wohnungsbau. Erneut ging auch der private Konsum um real 0,3% zurück. So sank der Einzelhandelsumsatz bundesweit im Jahresverlauf um bis zu 1,6%. In Mannheim war dagegen ein Anstieg von 1,5% zu verzeichnen. Der Kauf von Nahrungs- und Genussmitteln verlor weiter an Bedeutung und betrug lediglich noch 192 Mrd. €. Damit lag dieser Sektor hinter den Kosten für Wohnen sowie für Verkehr und Kommunikation auf Rang 3. Erstaunlicherweise gaben die Bundesbürger für Tierfutter und Zubehör 2,9 Mrd. € aus, bei 22,9 Mio. Tieren in deutschen Haushalten. Nicht zuletzt wegen des zurückhaltenden Verbraucherverhaltens unter dem Motto „Geiz ist geil“ wies Deutschland im Jahr 2004 mit einer Inflationsrate von 1,6% wiederum das niedrigste Preisniveau in Europa auf. Lediglich um 0,8% sind lt. ifs Städtebauinstitut Berlin die Mietpreise, um 2,2% dagegen die hauptsächlich durch Energiepreise und Abgaben an die öffentlichen Hände geprägten Mietnebenkosten gestiegen. Die Zurückhaltung der Verbrau-

cher resultiert u.a. aus den Unwägbarkeiten der Zukunft und der ständigen, wenn auch berechtigten Forderung, mehr Vorsorge für das Alter zu betreiben. Die Deutschen folgten dieser Aufforderung und erhöhten die Sparquote von 10,7% im Jahr 2003 auf 10,9% im Jahr 2004. Dabei wird nach einer Studie der Deutschen Bank und nach vielen anderen Untersuchungen immer noch viel zu wenig vorgesorgt. Bei ungünstiger Bevölkerungsentwicklung ist von einem Rückgang der gesetzlichen Rente bis zum Jahr 2050 von heute 70% auf dann weniger als 50% des letzten Nettolohns, das ist dann Sozialhilfeniveau, auszugehen. Schon im Jahr 2035 sollen dem heute 30jährigen Durchschnittsverdiener gut 300 € zum jetzigen Rentenniveau fehlen. Dennoch stützt sich die Altersvorsorge heute immer noch zu 82% auf die gesetzliche Rente, zu 5% auf eine betriebliche Vorsorge und lediglich zu 13% auf die private Absicherung. Dabei zeichnet sich der Kollaps der staatlichen Rente, wegen des Verhältnisses zwischen Beitragszahlern und Rentnern, seit langem ab. Kamen im Jahr 1960 noch 30 Rentner auf 100 Beitragszahler, waren es im Berichtsjahr schon 63 Rentner auf 100 Beitragszahler, im Jahr 2025 werden es 100 Rentner auf 100 Beitragszahler sein und im Jahr 2050 müssen voraussichtlich 100 Beitragszahler 130 Rentner unterstützen.

Nicht zuletzt um das Konsumverhalten anzuheizen, ist im Jahr 2005 die dritte Steuerreform in Kraft getreten, durch die der Eingangssteuersatz und der Spitzensteuersatz abgesenkt wurden. Man erwartet unter anderem, dass die Kaufkraft in der Bevölkerung um ca. 2% auf durchschnittlich 17.500 € ansteigt. Leider wird Mannheim, unser hauptsächliches Verbreitungsgebiet, auf einem unterdurchschnittlichen Niveau von 16.700 € verharren. Dagegen beträgt die Kaufkraft in Heidelberg und im Rhein-Neckar-Kreis 19.100 €. Enttäuschend ist auch die weitere, vom Wirtschaftsforschungsinstitut Feri prognostizierte Entwicklung Mannheims in Bezug auf die Wirtschaftsleistung, die Bevölkerungsentwicklung und die Zahl der Arbeitsplätze. Die 60 untersuchten Städte weisen eine durchschnittliche Punktzahl von 14,3 auf. Mannheim konnte zwar eine Punktzahl von 19,3 erzielen, ist damit aber von dem 16. Platz auf den 25. Platz abgerutscht. Dies zeigt auf, dass Initiativen wie das Rhein-Neckar-Dreieck noch viel bewirken müssen, um Mannheim als ausgewiesenes Oberzentrum des siebtgrößten wirtschaft-

lichen Ballungsraums in Deutschland im Wettbewerb der Regionen zukunftsfähig zu machen.

Spitze war Mannheim wiederum in Baden-Württemberg bei der Arbeitslosigkeit. So kletterte die Arbeitslosenquote in Mannheim um 0,2% auf 10,2%. Baden-Württemberg hatte dagegen insgesamt einen Anstieg von 6,1% auf 6,3% zu verzeichnen. 17.794 Mannheimer waren Ende des Jahres arbeitslos. Besonders schwer hatten es Menschen jenseits Mitte 50. Diese Altersgruppe machte allein 16% der Arbeitslosen aus. Erfreulich dagegen die Entwicklung der Arbeitslosenquote der unter 25jährigen, die um 6,5% zurückgegangen ist. Im gesamten Bundesgebiet betrug die Zahl der Erwerbslosen, nach Angabe der Bundesagentur für Arbeit, 4,46 Mio. Sie ist damit um 206.900 Personen angestiegen und wies den höchsten Stand seit 1997 auf. Die Arbeitslosenquote betrug 10,8% im Bundesgebiet. Nach Prognosen des IFO-Instituts ist ein weiterer Anstieg der Arbeitslosigkeit im Jahr 2005 zu erwarten, wodurch die 5 Mio.-Grenze überschritten werden könnte. Dies sei auf zu hohe Lohnkosten für einfache Arbeiten und deren Abwanderung in Billiglohnländer im Zuge des europäischen Wirtschaftsraums und der Globalisierung zurückzuführen. Positiv zu berichten ist, dass die Zahl der Erwerbstätigen um 128.000 auf 38,4 Mio. Arbeitnehmer zunahm.

Als einer der weiteren Gründe für das Anwachsen der Arbeitslosenzahlen ist der erneute Anstieg der Insolvenzen im Jahresverlauf zu nennen, nach Angaben des Verein Creditreform um 15,3% auf 115.700 Fälle. Davon betroffen waren 39.600 Unternehmen (+ 0,3%), allein im Westen Deutschlands 30.200 Unternehmen, und 76.100 Privatpersonen davon 8.600 im Osten (+ 49%) und 37.300 im Westen (+ 34,5%). Der dadurch verursachte volkswirtschaftliche Schaden betrug 39,4 Mrd. €. Die Ausfälle hatte die öffentliche Hand mit 11,9 Mrd. € und Private mit 27,5 Mrd. € zu verkraften. Auf dem Bausektor sind die Insolvenzen zwar zurückgegangen, hier besteht aber nach wie vor die höchste Insolvenzbetroffenheit aller Hauptwirtschaftsbereiche. In Baden-Württemberg sind die Baupleiten auf voraussichtlich 300 Unternehmen, so die Landesvereinigung Bauwirtschaft, angestiegen. Dies führte zu einem Verlust von 6.000 Arbeitsplätzen. Im gesamten Bundesgebiet fielen nach Angaben

der deutschen Bauindustrie 32.000 Arbeitsplätze weg, so dass es jetzt lediglich noch 740.000 Arbeitsplätze am Bau gibt. Noch vor 10 Jahren waren dies 1,4 Mio. Arbeitsplätze.

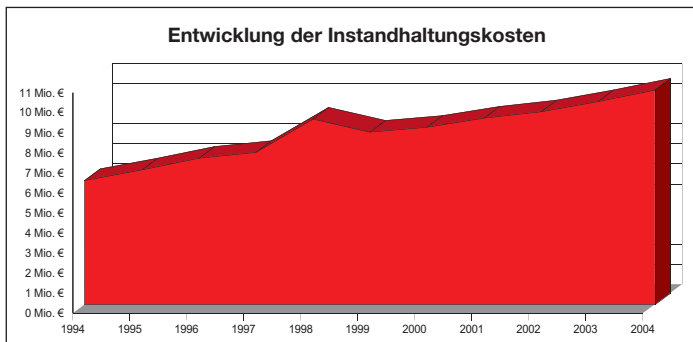
Der oben angeführte Vergleich der deutschen Wirtschaft mit der Weltwirtschaft zeigt, dass Deutschland auf der Stelle tritt. Hier wird zu wenig gekauft und es wird zu wenig investiert. Bei boomender Weltwirtschaft kann die deutsche Misere nicht die Folge globaler Widrigkeiten sein sondern wird durch den Welthandel sogar noch abgefedert. Vielmehr bestehen nach wie vor hausgemachte Probleme. Immerhin wurde im Jahr 2004 ernsthaft begonnen, Deutschland auf den europäischen und den globalen Wettbewerb, auf die Krise des Sozialstaats und auf die Probleme der alternden Bevölkerung einzustellen. Offen bleibt nach wie vor das Gesundheitssystem der Zukunft. Die Einhaltung des Stabilitätspaktes in der Währungsunion wackelt bzw. wird aufgeweicht, weil gerade die großen Mitgliedsländer wie Deutschland (mit 3,9%) die vereinbarte Verschuldungsgrenze nicht einhalten. Dadurch werden Lasten in die Zukunft verlagert und künftige Generationen belastet. In die Bildung wird zu wenig investiert. Zwar werden die Lohnkosten begrenzt und die Arbeitszeit verlängert, aber eine Liberalisierung des Arbeitsmarktes steht nach wie vor aus. Die Reform des bundesdeutschen Föderalismus ist vorerst gescheitert und damit die Chance, die Verkrustungen und die gegenseitige Blockierung in der deutschen Politik aufzuheben. Immerhin hat die Tragik der katastrophalen Flutwelle in Süd-Asien am Jahresende aufgezeigt, dass die Deutschen trotz einer weit verbreiteten pessimistischen Grundhaltung bereit sind, zu helfen, das heißt sich für andere einzusetzen. Dies lässt die Hoffnung begründet sein, dass auch die Selbsthilfe und das Besinnen auf die eigene Kraft und Stärke, also genossenschaftliche Grundsätze, in Deutschland wieder mehr Aufwind gewinnen.

Ein noch gegen Jahresende 2004 im zweiten Anlauf erneut in Gang gebrachtes Gesetzgebungsvorhaben, nämlich das Antidiskriminierungsgesetz, lässt dagegen Schlimmstes für unser Bemühen erwarten, die Genossenschaftswohnungen so zu belegen, dass verträgliche und nicht überforderte Nachbarschaften entstehen. Trotz aller Vorsicht gelingt dies schon jetzt nicht immer. Bei Verabschiedung des Antidiskri-

minierungsgesetzes, das auf EU-Richtlinien beruht, im deutschen Gesetzesentwurf aber verschärft wurde, wird dies jedoch unmöglich. Besonders die uns dann aufgebürdete Beweislast bei einer Wohnungsvergabe, die im Gesetz aufgeführten Personenkreise nicht diskriminiert zu haben, ansonsten den Betroffenen sogar Schadensersatz zu leisten sei, wird uns die Hände völlig binden und unsere Vertragsfreiheit aufheben. Hinzu kommt, dass unsere Möglichkeiten, Störer aus der Genossenschaft hinauszuklagen, durch das geltende und bedauerlicherweise auf Genossenschaften anzuwendende Mietrecht äußerst gering sind. Die von Bund und Ländern seit 1999 bereitgestellten, nicht unerheblichen Fördermittel zur sozialen Stabilisierung gefährdeter Quartiere im Programm „Soziale Stadt“ können bei unveränderter Umsetzung des Gesetzes gestrost gestrichen werden.

## II. EIGENE BAUTÄTIGKEIT

Im Januar des Berichtsjahrs haben wir das im Jahr 2002 gekaufte Kinogebäude in Mannheim-Gartenstadt, Langer Schlag 48-50, abgebrochen und mit dem geplanten Neubau begonnen. Neben einer Tiefgarage mit 37 Stellplätzen und weiteren 6 oberirdischen Stellplätzen wurden dort im Erdgeschoß des Gebäudes 3 Gewerbeeinheiten sowie Gemeinschaftsräume und ein Hausmeisterraum, als auch 5 Maiso-nettewohnungen und in den zwei darüber liegenden Stockwerken 15 Seniorenwohnungen, die teilweise rollstuhlgerecht sind, errichtet. Die Wohnungen können voraussichtlich ab März des laufenden Jahres bezogen werden. Eine



Gewerbeeinheit wurde schon im Januar übergeben. Die restlichen Gewerberäume werden wohl ab April 2005 bezugsfertig. Die Gewerbefläche beträgt 613,57 m<sup>2</sup>. Die Wohnräume weisen 1.580,68 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf. Die Wohnungen werden an die interessierten Mitglieder auf der Basis von 7,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzüglich Nebenkosten mit unserem genossenschaftlichen Nutzungsvertrag überlassen. Leider hat sich das ursprünglich geplante Betreuungskonzept nicht verwirklichen lassen, weil die angebotenen Betreuungsleistungen nach unserer Ansicht und auch nach Ansicht der künftigen Bewohner den geforderten Preis nicht rechtfertigen. Da die Wohnungen zur Betreuung geeignet sind, kann jedoch jeder Bewohner erforderliche und gewünschte Betreuungsleistungen individuell bei einem von ihm ausgesuchten Betreuer bestellen.

Die Errichtung eines Satteldachs auf unserem Wohngebäude, Merianweg 10-12 in Ladenburg, hat sich nochmals verzögert, so dass auch die geplanten vier 3-Zimmer-Wohnungen im Zuge eines Dachausbaus noch nicht hergestellt werden konnten. Wir gehen davon aus, dass dieses Vorhaben im Jahr 2005 verwirklicht wird.

Darüber hinausgehende Bauvorhaben sind derzeit nicht geplant.

Trotz des Neubaus in der Gartenstadt war der Schwerpunkt unserer Tätigkeit die Instandhaltung und vor allen Dingen die Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestands. Wir haben damit die seit vielen Jahren verfolgte Politik, den Wohnungsbestand zu verbessern und auf ein zeitgemäßes Qualitätsniveau anzuheben, fortgesetzt und sind in diesem Bemühen wieder ein gutes Stück vorangekommen. Wir gehen daher davon aus, dass unsere Genossenschaftswohnungen auch künftig, bei einem - wie wir erwarten - noch mehr als heute von der Nachfrageseite bestimmten Wohnungsmarkt, Interessenten finden werden.

Nochmals haben wir den Aufwand für Instandhaltung und Modernisierung und zwar bis an die Grenze der Ertragsfähigkeit der Genossenschaft erhöht. Deswegen ist im Berichtsjahr eine nennenswerte Zuführung zu den Rücklagen und eine Stärkung unseres Eigenkapitals nicht möglich.

Für die Verbesserung der Genossenschaftswohnungen wurden im Berichtsjahr 10,701 Mio. € investiert. Wie in den vergangenen Jahren wurden im Wesentlichen Energieeinsparmaßnahmen sowie umfassende Verbesserungen freier werdender älterer Wohnungen durchgeführt.

Die Wärmedämmmaßnahmen an unseren Wohngebäuden in Mannheim-Vogelstang-Ost, Sachsenstraße, Torgauer Weg, Plauener Weg, Zwickauer Weg, wurden im Berichtsjahr mit der Modernisierung des Gebäudes Sachsenstraße 14-20 vollendet. Bei den 436 Wohnungen sind nun die Außenwände und die Dächer rundum gedämmt, wodurch die dort lebenden Mitglieder, Heizenergie einsparen (Aufwand 643.783,98 €).

Im Gebäude Lopodunumstraße 2 in Ladenburg (2 Ein-, 15 Zwei- und 14 3-Zimmer-Wohnungen) haben wir nach der im Vorjahr vorgenommenen Erneuerung der Sanitärleitungen und der Bäder und nach Modernisierung des Aufzugs im Jahr 2004 die Fassade und das Dach wärmegegedämmt und gleichzeitig die Balkone saniert (Aufwand 471.710,87 €). Die beiden gleichartigen Gebäude in Ladenburg-Süd, nämlich in der Trajanstraße 11 und Lopodunumstraße 2 sind damit umfassend modernisiert.

Ebenfalls in Ladenburg in der Weststadt, Weidenstraße 16-26 (12 Zwei- und 24 Drei-Zimmer-Wohnungen), wurden die bisherigen Gasetagenheizungen durch Zentralheizungen ersetzt sowie die Sanitärleitungen und die Bäder erneuert (Aufwand 783.679,34 €).

In der Eifelstraße 16-24 in Mannheim-Neckarstadt (24 Ein-, 49 Zwei- und 1 Vier-Zimmer-Wohnungen) wurde die Wärmedämmung der Fassade mit Dacherneuerung bei gleichzeitiger Balkonsanierung durchgeführt (Aufwand 513.376,85 €).

Die Erneuerung von Sanitärleitungen und Bädern haben wir auch in Mannheim-Käfertal, Regenbogen 50-54 (12 Zwei-Zimmer-Wohnungen), und in Mannheim-Waldhof-Ost, Waldstraße 76-78 und 92-94 (4 Zwei- und 12 Drei-Zimmer-Wohnungen), durchgeführt (Aufwand 770.642,86 €).

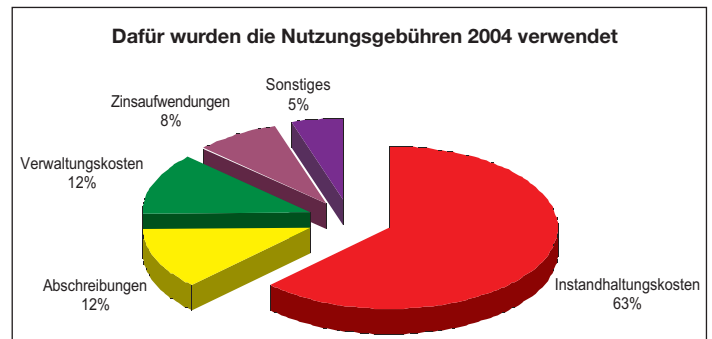
In Mannheim-Almenhof haben wir im Berichtsjahr mit der Wärmedämmung sowie Balkonerneuerung der Mehrfamilienhäuser Mönchwörthstraße 201-203 (6 Zwei-, 4 Drei- und 2 Vier-Zimmer-Wohnungen), Speyerer Straße 11-27 (9 Ein-, 44 Zwei- und 43 Drei-Zimmer-Wohnungen) und der August-Bebel-Straße 1-3, 2-4 (4 Zwei- und 8 Drei-Zimmer-Wohnungen) begonnen. Der Teilabschnitt Mönchwörthstraße 201-203 wurde fertig gestellt (Aufwand 350.415,49 €).

Daneben wurde eine Vielzahl von weiteren Verbesserungen am genossenschaftlichen Wohnungsbestand vorgenommen, die hier nicht in Einzelheiten erwähnt werden sollen.

52 freigewordene Wohnungen wurden durch Einzelsanierung grundlegend bis hin zur Grundrissveränderung verbessert. Dafür ist ein Aufwand von 1.527.059,51 € entstanden.

Den Einbau von Kaltwasserzählern teilweise auch elektronischen Heizkostenverteiler und Warmwasserzählern, um Abrechnungen nach Verbrauch zu ermöglichen, haben wir systematisch fortgesetzt (Aufwand 162.028,48 €).

Aus einer im Berichtsjahr vorgenommenen Bestands- und Zustandserfassung unserer Wohngebäude konnten wir entnehmen, dass noch viele Modernisierungen und Verbesserungen vor uns liegen, um einen etwa gleich gut ausgestatteten Wohnungsbestand zu haben. Die Verwirklichung dieses Ziels wird einige Jahre dauern bzw. durch neue Entwicklungen nie vollendet sein. Wir sind jedoch auf diesem Weg vorangekommen und werden dank der Ertragskraft der Genossenschaft auch künftig große Fortschritte bei der ständigen Verbesserung unserer Wohnungen erzielen.



### III. WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

Durch die Zuschreibung der Neubaukosten für das Bauvorhaben Langer Schlag 48-50 sind die Buchwerte unseres Immobilienvermögens, trotz Abschreibung, auf 98,9 Mio. € angestiegen. Wie im Vorjahr besitzt die Genossenschaft 325 Grundstücke und ein Erbbaurecht, auf denen sich 424 Mehrfamilien und 685 Einfamilienhäuser mit jetzt 4.197 Wohnungen befinden. Durch Zusammenlegung kleinerer Wohnungen hat sich unser Wohnungsbestand um 6 Wohnungen verringert. Bei den 24 Gewerbeeinheiten und den 2.652 Garagen/Stellplätzen haben sich keine Veränderungen ergeben. Die Wohn- und Gewerbefläche beträgt 304.169 m<sup>2</sup>. Die Fläche unserer Grundstücke beträgt 540.801 m<sup>2</sup>. Noch nicht absehbar ist, was wir mit den Räumen der freigewordenen Gaststätte „Zur Sonne“ in Mannheim-Friedrichsfeld anfangen werden, ob dies eine Gewerbefläche bleibt oder ob die Räume in zwei Wohnungen umgebaut werden. Eine Gaststätte wird dort jedenfalls künftig nicht mehr betrieben werden.

Die Nachfrage nach unseren Wohnungen hat sich im Berichtsjahr gegenüber den Vorjahren, trotz ständiger Verbesserungsmaßnahmen, nicht erhöht. Im Gegenteil mussten wir noch mehr Inserate schalten, um passende Interessenten für freigewordene Wohnungen zu finden. Im Berichtsjahr wurden insgesamt 259 gekündigte Genossenschaftswohnungen wieder vergeben. Das entspricht 6,17% unseres Wohnungsbestands. Da 112 dieser Wohnungen von den vorgemerkten Mitgliedern nicht nachgefragt wurden, konnten diese an neu beitretende Mitglieder überlassen werden. Allerdings waren auch 59 Wohnungen im Berichtsjahr über zusammen 133 Monate ohne neue Bewohner, so dass ein Ausfall an Nutzungsgebühren in Höhe von 89.052,34 € entstanden ist. Dies war teilweise Nachfrage bedingt, überwiegend aber modernisierungsbedingt. Der Vorstand geht davon aus, dass auch in den kommenden Jahren die Nachfrage sowohl der Mitglieder als auch künftiger Mitglieder nicht zunehmen wird. Nach unserer Einschätzung besteht in Mannheim ein Überangebot an Wohnungen, das nicht durch eine entsprechende zahlungskräftige Nachfrage gedeckt ist. Dies wird sich auch durch die vorausgesagte Erhöhung der Anzahl der Haushalte wegen Zunahme der Singlehaushalte nicht ändern. An Neubau in größerem Ausmaß ist daher nicht zu denken. Kleinere Vorhaben wie die Seniorenwoh-

nungen im Langer Schlag können nur im Bewusstsein ihrer Unrentierlichkeit begonnen werden. Aus diesem Grund beabsichtigen wir derzeit nicht, unser unbebautes Grundstück in Seckenheim-Südwest mit 3.699 m<sup>2</sup> zu bebauen.

Nicht zuletzt durch den weiter gesunkenen Zinsaufwand für die Finanzierung des Wohnungsbestands war es uns möglich, die Instandhaltungs- und Modernisierungsverbesserungen zu steigern. Dies ist auch unbedingt erforderlich, um dem schwachen Nachfrageverhalten durch bestausgestattete Wohnungen entgegen zu wirken und im Wettbewerb mit anderen Anbietern zu bestehen. Bei einem Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand von 10,701 Mio. € haben wir 35,18 € / m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche zur Verbesserung unseres Bestands eingesetzt (Vorjahr 33,30 €).

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

	2003		2004		Veränderungen
	TEUR		TEUR		TEUR
<b>ERTRÄGE</b>					
- Nutzungsgebühren	16.957	76,2 v.H.	17.115	75,3 v.H.	158
- Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten	5.290	23,8 v.H.	5.611	24,6 v.H.	321
- Sonstiges	15	0,0 v.H.	16	0,1 v.H.	1
	<b>22.262</b>	<b>100,0 v.H.</b>	<b>22.742</b>	<b>100,0 v.H.</b>	<b>480</b>
<b>AUFWENDUNGEN</b>					
- Betriebs- u. Heizkosten	5.617	25,2 v.H.	5.860	25,8 v.H.	243
- Instandhaltungskosten	10.122	45,5 v.H.	10.701	47,1 v.H.	579
- Abschreibungen auf Wohnbauten	2.116	9,5 v.H.	2.108	9,3 v.H.	- 8
- Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	69	0,3 v.H.	10	0,0 v.H.	- 59
Spareinlagen, Sparbriefe (anteilig)	1.157	5,2 v.H.	1.081	4,8 v.H.	- 76
- Sonstiges	55	0,2 v.H.	219	1,0 v.H.	164
	<b>19.136</b>	<b>86,0 v.H.</b>	<b>19.979</b>	<b>88,0 v.H.</b>	<b>843</b>
	<b>3.126</b>	<b>14,0 v.H.</b>	<b>2.763</b>	<b>12,0 v.H.</b>	<b>- 363</b>

Neben der Bewirtschaftung unseres eigenen Hausbestands verwalten wir 13 Eigentümergemeinschaften mit 96 Wohnungen und 784 Garagen.



#### IV. SPAREINRICHTUNG

Entsprechend der allgemeinen Zinsentwicklung ist auch bei unserer Spareinrichtung der Zinsaufwand zurückgegangen. So haben wir für 57,8 Mio. € Spareinlagen am 31. Dezember 2004 insgesamt 1,358 Mio. € Zinsen unseren Sparern gutgeschrieben. Im Vorjahr waren dies noch 1,495 Mio. €. Unter anderem wegen dieses geringeren Aufwands war es möglich, die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen für unseren Wohnungsbestand auszuweiten.

Die Spareinlagen der Mitglieder, neben dem Eigenkapital, das wichtigste Finanzierungsinstrument der Genossenschaft sind trotz der Zinsgutschrift um 224 T€ zurückgegangen. Dieses Entsparen war für die Genossenschaft nicht bedrohlich. Es zeigt jedoch, dass nicht jedem Mitglied die Bedeutung der Spareinlagen für die Finanzierung des Genossenschaftsvermögens (46,6%) und damit letztlich für die Höhe der Nutzungsgebühren bewusst ist. Ein Großteil der Rückzahlungen war allerdings, wie in den Vorjahren, auf Abflüsse aus Konten verstorbener Sparer zurückzuführen, die von den Erben veranlasst wurden. Diese auch künftig immer wieder entstehenden Lücken müssen durch neue Spareinlagen jüngerer Mitglieder, das heißt durch die Verteilung auf mehrere Schultern, wieder aufgefüllt werden, ansonsten wir uns am teureren Kapitalmarkt finanzieren müssen.

Trotz der Abflüsse an Spareinlagen war unsere Liquidität jederzeit gegeben bzw. trotz des Neubaus, sogar in besonderem Maß vorhanden.

Die Entwicklung der Spareinlagen stellt sich wie folgt dar:

	<b>Spareinlagen</b>	<b>Sparbriefe</b>	<b>Summe</b>
	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 01.01.2004	57.990	70	58.060
Zugänge durch			
- Einlagen einschließlich			
Umbuchungen	8.039	25	8.064
- Zinsgutschriften	<u>1.355</u>	<u>3</u>	<u>1.358</u>
	67.384	98	67.482
Rückzahlungen einschl.			
Umbuchungen	<u>- 9.641</u>	<u>- 5</u>	<u>- 9.646</u>
<b>Stand 31.12.2004</b>	<b><u>57.743</u></b>	<b><u>93</u></b>	<b><u>57.836</u></b>

Die Anzahl der Konten ging von 9.145 Konten auf 8.856 Konten zurück. Das durchschnittliche Sparguthaben je Konto betrug 6.530 € (Vorjahr 6.300 €). Die Spargelder waren zum 31. Dezember 2004 wie folgt angelegt:

	<b>Kontenstand</b>	<b>Konten</b>	<b>Anlagenbetrag</b>	<b>Durchschnitt</b>
	EURO	Anzahl	TEUR	TEUR
bis 2.500	4.964	3.276	1	
bis 5.000	1.105	4.013	4	
bis 10.000	1.181	8.091	7	
bis 50.000	1.462	30.764	21	
bis 100.000	128	7.996	62	
über 100.000	<u>25</u>	<u>3.696</u>	<u>148</u>	
	<b><u>8.865</u></b>	<b><u>57.836</u></b>	<b><u>7</u></b>	

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

Die Genossenschaft hat im Jahr 2004 Zahlungen an den Sicherungsfonds in Höhe von 22.793,08 € (Vorjahr: 21.989,58 €) geleistet.

## V. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

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

Vermögensstruktur	31.12.2003		31.12.2004		Veränderungen TEUR
	TEUR		TEUR		
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachlagen	98.311	79,5 v.H.	98.946	79,6 v.H.	635
Finanzanlagevermögen	25	0,0 v.H.	25	0,0 v.H.	0
<b>Umlaufvermögen</b>					
Unfertige Leistungen	5.807	4,7 v.H.	5.555	4,5 v.H.	- 252
Wertpapiere, flüssige Mittel	19.274	15,6 v.H.	19.445	15,7 v.H.	171
Übriges Umlaufvermögen	293	0,2 v.H.	260	0,2 v.H.	- 33
Rechnungsabgrenzungsposten	10	0,0 v.H.	7	0,0 v.H.	- 3
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>123.720</b>	<b>100,0 v.H.</b>	<b>124.238</b>	<b>100,0 v.H.</b>	<b>518</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Eigenkapital</b>	53.540	43,3 v.H.	53.730	43,2 v.H.	190
<b>Fremdkapital</b>					
<b>Rückstellungen</b>					
Pensionsrückstellungen	3.379	2,7 v.H.	3.525	2,8 v.H.	146
Übrige Rückstellungen	249	0,2 v.H.	503	0,4 v.H.	254
<b>Verbindlichkeiten gegenüber</b>					
Kreditinstituten u.a.	382	0,3 v.H.	340	0,3 v.H.	- 42
Erhaltene Anzahlungen	6.648	5,4 v.H.	6.387	5,2 v.H.	- 261
Spareinlagen, Sparbriefe	58.060	46,9 v.H.	57.836	46,6 v.H.	- 224
Übrige Verbindlichkeiten	1.462	1,2 v.H.	1.917	1,5 v.H.	455
<b>Gesamtkapital</b>	<b>123.720</b>	<b>100,0 v.H.</b>	<b>124.238</b>	<b>100,0 v.H.</b>	<b>518</b>

Den Investitionen im Anlagevermögen insbesondere durch den Neubau Langer Schlag in Höhe von 2,798 Mio. € stehen planmäßige Abschreibungen von 2,163 Mio. € gegenüber.

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

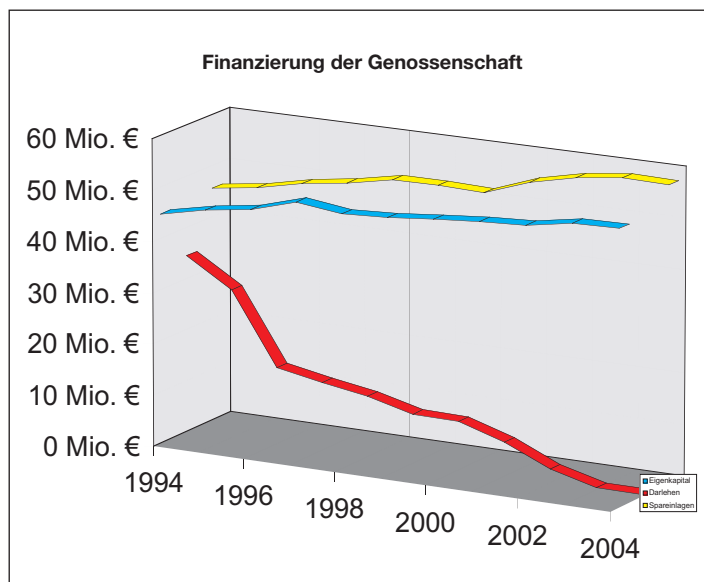
Den unfertigen Leistungen (noch nicht abgerechnete Betriebskosten) von 5,555 Mio. € stehen Vorauszahlungen der Mitglieder in Höhe von 6,387 Mio. € gegenüber.

Trotz des hohen Instandhaltungsaufwands (10,657 Mio. €) und der Investitionen im Anlagevermögen (2,798 Mio. €) erhöhten sich die liquiden Mittel.

Das bilanzielle Eigenkapital nahm durch Zugänge bei den Geschäftsguthaben und durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss absolut lediglich um 190.000,00 € zum Bilanzstichtag auf insgesamt 53,730 Mio. € zu und beträgt 43,2% der Gesamtfinanzierung. Die Genossenschaft verfügt somit über eine ausreichende Eigenkapitalausstattung.

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

	31.12.2003		31.12.2004	
	TEUR		TEUR	
Eigenkapital	53.540	54,5 v.H.	53.729	54,4 v.H.
Dauerfinanzierungsmittel	382	0,4 v.H.	340	0,3 v.H.
Spareinlagen, Sparbriefe	44.372	45,1 v.H.	44.850	45,3 v.H.
	<b>98.294</b>	<b>100,0 v.H.</b>	<b>98.919</b>	<b>100,0 v.H.</b>





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 2005 aufgestellt:

	<u>2003</u>	<u>2004</u>	<u>Veränderungen</u>	<u>2005</u>
	TEUR	TEUR	TEUR	Planzahlen TEUR
Hausbewirtschaftung	3.126	2.763	- 363	2.990
Betreuungstätigkeit	24	23	- 1	25
Kapitalwirtschaft	<u>182</u>	<u>131</u>	<u>- 51</u>	<u>165</u>
	3.332	2.917	- 415	3.180
Gemeinkosten	<u>- 2.003</u>	<u>- 2.061</u>	<u>- 58</u>	<u>- 1.900</u>
	1.329	856	- 473	1.280
Sonstige Geschäftstätigkeit	66	109	43	- 125
Körperschaftsteuer	<u>0</u>	<u>- 250</u>	<u>- 250</u>	<u>- 250</u>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.395</b>	<b>715</b>	<b>- 680</b>	<b>905</b>
Einstellung in Rücklagen	<u>- 790</u>	<u>- 75</u>	<u>- 715</u>	<u>0</u>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b><u>605</u></b>	<b><u>640</u></b>	<b><u>35</u></b>	<b><u>905</u></b>

## VI. VERWALTUNG, PERSONAL, SOZIALES

Der Mitgliederbestand der Genossenschaft ist im Jahr 2004 von 10.332 Mitgliedern auf 10.265 Mitglieder zurückgegangen, obwohl 340 Mitglieder beigetreten sind. Dagegen ist die Anzahl der Geschäftsanteile von 98.082 auf 98.436 Geschäftsanteile angestiegen.

Seit 50 Jahren gehören die Mitglieder Helene Blastenbrei, Georg Braun, Karl Eichler, Karl Ewald, Amalie Faulhaber, Klaus Heitmann, Werner Jacoby, Hans Neubauer, Karlheinz Nohe, Gerhard Pusch, Hans Sulzbach, Heinrich Thomer und Karl Zimmermann der Genossenschaft an. Die Mitglieder wohnen bis auf Georg Braun alle in Genossenschaftswohnungen. Für diese lange Zeit der Treue und Verbundenheit zur Genossenschaft danken wir den Genannten. Wir werden die Jubilare in der Vertreterversammlung mit der silbernen Ehrenmedaille der Genossenschaft ehren.

Steter Beliebtheit erfreuen sich nach wie vor die von den Mitgliedern selbst organisierten Feste in den Wohngebieten Almenhof, Friedrichsfeld, auf der Rheinau und in anderen Wohngebieten. Durch diese wird das Gemeinschaftsgefühl unter den Mitgliedern gestärkt und die Verbundenheit zur Genossenschaft erhöht. Den Organisatoren und Helfern der Feste danken wir ganz herzlich. Besonders danken wir den Organisatoren der Feste auf dem Almenhof und in Friedrichsfeld, durch deren Erlös großteils die Weihnachtspakete an ältere Mitglieder finanziert werden. Zu diesen Paketen trugen aber auch die Spenden anderer Mitglieder bei. 500 Pakete wurden im Berichtsjahr verteilt. Bei 2.135 Mitgliedern, die mindestens 70 Jahre alt sind, konnte allerdings nur ein Viertel der Senioren bedacht werden.

Die Genossenschaft wurde durch die beiden Vorstandsmitglieder mit ihren 32 Mitarbeitern verwaltet. 22 Mitarbeiter waren in Vollzeit und 10 Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt. Außerdem wurde ein Mitarbeiter bei der Genossenschaft ausgebildet. Ab November 2004 haben wir einen weiteren Juristen angestellt, der den Vorstand bei seiner Tätigkeit als Direktionsassistent unterstützt.

Wir danken allen Mitarbeitern für ihren Einsatz und ihre Leistungen zum Wohl der Mitglieder.

Auch den Aufsichtsräten sei für ihren selbstlosen Einsatz, für die beratende Begleitung und für die Überprüfung der Vorstandstätigkeit gedankt. Im Lauf ihrer teilweise schon sehr langen Mitarbeit im Aufsichtsrat haben sie sich beste Kenntnisse über die Genossenschaft angeeignet und sind daher für ihre verantwortungsvolle Tätigkeit sehr gut gewappnet.

**Mannheim, den 31. Januar 2005**

**Der Vorstand**

Wolfgang Pahl

Werner Schäfer



Langer Schlag 48–50, Wotanstraße 3–3d

# BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat wurde im Berichtsjahr vom Vorstand über die Entwicklung und Lage der Genossenschaft sowie über alle wichtigen Vorgänge und grundsätzlichen Fragen umfassend unterrichtet. In vier gemeinsamen Sitzungen wurden nach eingehender Erörterung die nach der Satzung erforderlichen Beschlüsse gefasst. Im Wesentlichen wurde die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beraten. Breiten Raum nahmen hierbei die umfangreichen Instandhaltungen und Modernisierungen an den Bestandsobjekten sowie die Neubaumaßnahme „Langer Schlag“ ein.

Weitere Prüfungshandlungen wurden von der Prüfungs- und Baukommission durchgeführt. Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben erfüllt.

Die gesetzliche Prüfung wurde durch den Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V. Stuttgart / Karlsruhe vom 20. Januar bis 11. Februar 2005 durchgeführt. Die Schlussbesprechung fand am 15. Februar 2005 in einer gemeinsamen Sitzung der Verbandsprüfer mit dem Vorstand und dem Aufsichtsrat statt.

Der Aufsichtsrat hat sich mit dem Prüfungsergebnis eingehend befasst. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen. Aufgrund dieses Ergebnisses und der eigenen Feststellungen empfiehlt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2004 und den Lagebericht festzustellen sowie dem Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns - Ausschüttung von 4% Dividende und Zuweisung des verbleibenden Restes in die freie Rücklage - zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und spricht ihm, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank und Anerkennung für die zum Wohl der Genossenschaft und ihren Mitgliedern erfolgreich geleistete Arbeit aus.

**Mannheim, den 15. Februar 2005**

**Der Vorsitzende des Aufsichtsrats:**  
Bernd Aust

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b> . . . . .		26.829,25	16.829,17
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten . . . . .	92.242.610,47		94.283.110,89
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten . . . . .	3.108.220,04		3.175.849,90
Grundstücke ohne Bauten . . . . .	375.716,35		375.716,35
Betriebs- und Geschäftsausstattung . . . . .	66.512,41		97.052,56
Anlagen im Bau . . . . .	<u>3.126.073,30</u>	98.919.132,57	362.274,66
<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> . . . . .		98.971.097,88	98.335.969,59
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b> . . . . .			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen . . . . .		5.554.476,06	5.806.381,84
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung . . . . .	120.165,31		71.034,60
Forderungen aus Betreuungstätigkeit . . . . .	1.907,67		1.972,39
Sonstige Vermögensgegenstände . . . . .	<u>137.734,83</u>	259.807,81	220.009,97
<b>Wertpapiere</b> . . . . .		—,—	2.000.000,00
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten . . . . .		19.444.674,24	17.274.126,25
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Geldbeschaffungskosten . . . . .	7.460,41		8.593,64
Anderer Rechnungsabgrenzungsposten . . . . .	<u>—,—</u>	<u>7.460,41</u>	<u>1.779,32</u>
<b>BILANZSUMME</b> . . . . .		<u>124.237.516,40</u>	<u>123.719.867,60</u>



	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder . . . . .	512.395,47		519.477,71
der verbleibenden Mitglieder . . . . .	14.685.876,54		14.621.769,85
aus gekündigten Geschäftsanteilen . . . . .	<u>38.766,76</u>	15.237.038,77	53.572,59
<b>Kapitalrücklage</b> . . . . .		91.684,88	83.884,88
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage . . . . .	9.397.446,81		9.322.446,81
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 € (0,00 €)			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 75.000 € (140.000 €)			
Freie Rücklage . . . . .	<u>28.364.069,78</u>	37.761.516,59	28.333.606,48
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 30.463,30 € (25.517,31 €)			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (650.000 €)			
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss . . . . .	714.566,88		1.395.037,65
Einstellungen in gesetzliche Rücklage . . . . .	75.000,00		140.000,00
Einstellungen in freie Rücklage . . . . .	<u>—,—</u>	<u>639.566,88</u>	<u>650.000,00</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b> . . . . .		53.729.807,12	53.539.795,97
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen . . . . .	3.525.099,00		3.378.600,00
Steuerrückstellungen . . . . .	250.000,00		—,—
Sonstige Rückstellungen . . . . .	<u>253.047,87</u>	4.028.146,87	249.481,10
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten . . . . .	240.810,75		255.951,29
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern . . . . .	98.807,18		126.212,42
Spareinlagen . . . . .	57.742.951,79		57.990.134,67
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen . . . . .	92.773,16		69.627,64
Erhaltene Anzahlungen . . . . .	6.386.621,46		6.647.743,24
Verbindlichkeiten aus Vermietung . . . . .	112.873,89		120.468,16
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen . . . . .	1.232.578,91		754.547,09
Sonstige Verbindlichkeiten . . . . .	<u>572.145,27</u>	66.479.562,41	587.306,02
davon aus Steuern: 108.760,38 € (115.630,29 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 30.289,76 € (30.052,61 €)			
<b>BILANZSUMME</b> . . . . .		<u>124.237.516,40</u>	<u>123.719.867,60</u>

# Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2004 bis 31. Dezember 2004

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung . . . . .	22.733.775,15		21.250.958,10
c) aus Betreuungstätigkeit . . . . .	23.389,79		23.522,81
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen . . . . .	<u>17.320,92</u>	22.774.485,86	14.975,47
Verminderung (Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen . . . . .		251.905,78	1.005.563,62
Sonstige betriebliche Erträge . . . . .		147.860,91	121.737,32
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b> . . . . .			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung . . . . .		<u>15.865.720,28</u>	<u>15.133.159,82</u>
<b>Rohergebnis</b> . . . . .		6.804.720,71	7.283.597,50
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter . . . . .	1.272.924,61		1.219.224,41
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung . . . . .	<u>563.053,46</u>	1.835.978,07	569.545,01
davon für Altersversorgung: 328.998,54 € (350.380,52 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen . . . . .		2.163.116,68	2.171.843,50
Sonstige betriebliche Aufwendungen . . . . .		246.366,32	246.044,54
Erträge aus Wertpapieren und anderen Finanzanlagen . . . . .	1.472,50		1.459,07
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge . . . . .	<u>471.460,42</u>	472.932,92	542.031,78
Zinsen und ähnliche Aufwendungen . . . . .		<u>1.404.925,25</u>	<u>1.563.331,02</u>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b> . . . . .		1.627.267,31	2.057.099,87
Steuern vom Einkommen . . . . .		250.845,94	1.069,33
Sonstige Steuern . . . . .		<u>661.854,49</u>	<u>660.992,89</u>
<b>Jahresüberschuss</b> . . . . .		714.566,88	1.395.037,65
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in gesetzliche Rücklage . . . . .		75.000,00	140.000,00
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in freie Rücklage . . . . .		<u>—,—</u>	<u>650.000,00</u>
<b>Bilanzgewinn</b> . . . . .		<u>639.566,88</u>	<u>605.037,65</u>



# ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2004

## 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:

### Nutzungsdauer

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
ab dem 01.01.1991	
- Baukosten	50 Jahre
- Außenanlagen	10 Jahre
Geschäftsbauten	50 Jahre
Garagen	20 Jahre
Maschinelle Einrichtungen	8-10 Jahre

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

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

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

**Geldbeschaffungskosten** wurden planmäßig abgeschrieben.

Den **Pensionsrückstellungen** liegen versicherungsmathematische Gutachten zugrunde, in denen entsprechend dem Bar- bzw. Teilwertverfahren auf der Grundlage der Richttafel 1998 mit einem Rechnungszinsfuß von 5,5% bzw. 6,0% 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		Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31. 12. 2004	Abschreibungen des Geschäfts- jahres
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
Immaterielle Vermögens- gegenstände	43.865,44	17.006,60	0,00	34.042,79	26.829,25	7.006,52
<b>SACHANLAGEN</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	141.569.576,46	0,00	0,00	49.326.965,99	92.242.610,47	2.040.500,42
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.167.732,10	0,00	0,00	5.059.512,06	3.108.220,04	67.629,86
Grundstücke ohne Bauten	375.716,35	0,00	0,00	0,00	375.716,35	0,00
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	1.019.329,14	17.439,73	456.362,84	513.893,62	66.512,41	47.979,88
Anlagen im Bau	362.274,66	2.763.798,64	0,00	0,00	3.126.073,30	0,00
	151.494.628,71	2.781.238,37	456.362,84	54.900.371,67	98.979.132,57	2.156.110,16
<b>FINANZANLAGEN</b>						
Wertpapiere des Anlagevermögens	4.036,06	0,00	0,00	0,00	4.036,06	0,00
Andere Finanzanlagen	21.100,00	0,00	0,00	0,00	21.100,00	0,00
	25.136,06	0,00	0,00	0,00	25.136,06	0,00
Anlagevermögen insgesamt	151.563.630,21	2.798.244,97	456.362,84	54.934.414,46	98.971.097,88	2.163.116,68

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

**Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr** in Höhe von Ts. € 11 entstanden aus Vermietung (Vorjahr Ts. € 12).

**Sonstige Rückstellungen** wurden gebildet für:

Prüfungs-, und Beratungskosten	25.000,00 €
Vertreterversammlung, Geschäftsbericht	4.500,00 €
Urlaubsansprüche	22.000,00 €
Aufgelaufener Bonus für Spareinlagen	201.547,87 €
	<b><u>253.047,87 €</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	35.371.092,23 €
12 Monaten	1.314.092,23 €
24 Monaten	343.970,04 €
36 Monaten	25.932,90 €
48 Monaten	594.271,16 €
Festzinssparen	18.821.255,16 €
Vermögenssparen	396.761,78 €
Vorsorgesparen	875.273,92 €
	<b><u>57.742.951,79 €</u></b>

Die **Sparbriefe** haben folgende Restlaufzeiten:

1 bis 5 Jahre	<b><u>92.773,16 €</u></b>
---------------	---------------------------

Die Genossenschaft gehört der Selbsthilfeeinrichtung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. an. Das Zahlungsverprechen für diesen Sicherungsfonds beträgt 368.044,76 € (339.568,17 €).

### Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten u.a. Ausbuchungen von Verbindlichkeiten Ts. € 87 (Ts. € 75).

### D) Sonstige Angaben

Am Bilanzstichtag bestehen **Haftungsverhältnisse** aus Bürgschaften in Höhe von Ts. € 1.100 (Vorjahr: Ts. € 1.096).

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	240.810,75	14.165,36 (14.165,36)	56.661,44	169.983,95	240.810,75	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	98.807,18	27.405,25 (27.405,25)	71.401,93	0,00	98.807,18	GPR
Erhaltene Anzahlungen	6.386.621,46	6.386.621,46 (6.647.743,24)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	112.873,89	112.873,89 (120.468,16)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.232.578,91	1.232.578,91 (754.547,09)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	572.145,27	572.145,27 (587.306,02)	0,00	0,00	0,00	
	<b>8.643.837,46</b>	<b>8.345.790,14</b> <b>(8.151.635,12)</b>	<b>128.063,37</b>	<b>169.983,95</b>	<b>339.617,93</b>	<b>GPR</b>

GPR = Grundpfandrecht

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

• Langer Schlag (Neubau)	Ts. € 1.204
• Merianweg (Dachausbau)	Ts. € 681
	<b>Ts. € 1.885</b>

Nicht passiviert sind durch **Bürgschaften** (Ts. € 16) abgesicherte sowie auf **Sparbüchern** (Ts. € 23, teilweise ohne Zinsgutschriften bis Ende 2004) angelegte **Mietkautionen** im Wert von **Ts. € 39** (Vorjahr Ts. € 40).

Die im Geschäftsjahr beschäftigten **Arbeitnehmer** verteilen sich auf die einzelnen Abteilungen wie folgt:

	<u>Vollbe-</u> <u>schäftigte</u>	<u>Teilzeitbe-</u> <u>schäftigte</u>
Kaufmännische Abteilungen	15	6
Technische Abteilung	7	-
Reinigungskräfte	-	4
	<b>22</b>	<b>10</b>

Außerdem wurde ein Auszubildender beschäftigt.

**Mitgliederbewegung** im Geschäftsjahr:

	<u>Mitglieder</u>	<u>Geschäfts-</u> <u>anteile</u>	<u>Haftsumme</u> <u>EURO</u>
Stand 01.01.2004	10.332	98.082	5.166.000
Zugang	340	4.439	170.000
Abgang	407	4.085	203.500
Stand 31.12.2004	<b>10.265</b>	<b>98.436</b>	<b>5.132.500</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 64.106,69 € (209.002,80 €) 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:**

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

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	56.106,16 €
Dividendenausschüttung (4%)	583.460,72 €
Bilanzgewinn	<b>639.566,88 €</b>

**Mannheim, den 19. Januar 2005**

**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 2004 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 11. Februar 2005**

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

gez. Wibusch  
Wirtschaftsprüfer

Beck  
Wirtschaftsprüfer





Sachsenstraße 14–20