

# Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG

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

68159 Mannheim  
68012 Mannheim

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



## Bericht

über das Geschäftsjahr 2005

# BERICHT DES VORSTANDS

## I. ZUR ALLGEMEINEN LAGE

Dank einer robusten Weltwirtschaft konnten im Jahr 2005 die Exporte von Waren und Dienstleistungen aus Deutschland um 6,2% (Vorjahr 9,3%) gesteigert werden. In Baden-Württemberg nahm der Export sogar um 7,5% zu. Nach Abzug der ebenfalls gewachsenen Importe (5%; Vorjahr 7%) verblieb der Bundesrepublik ein Exportüberschuss von 112,9 Mrd. € (+3,5%). Das ist der höchste Betrag seit der Wiedervereinigung. Damit trug der Export mit knapp 80% zum Wachstum des deutschen Bruttoinlandprodukts von real 0,9% bei (mit mehr Arbeitstagen im Vorjahr 1,6%). Dennoch verfehlte die deutsche Wirtschaft damit das Durchschnittswachstum der vergangenen 10 Jahre (+1,5%). Sie bildete zusammen mit Italien, Portugal und den Niederlanden das Schlusslicht in Europa und bestätigte erneut ihre völlige Abhängigkeit von der Weltkonjunktur. Neben dem Export leisteten im Inland lediglich die Ausrüstungsinvestitionen (+ 4%) einen leichten Wachstumsbeitrag.

Dagegen nahmen die Bauinvestitionen weiter ab. Nach vorläufigen Daten sollen die Baugenehmigungen in ganz Deutschland um über 30.000 Wohneinheiten hinter dem bereits schwachen Vorjahreszeitraum zurückgeblieben sein. Bei weitgehend entspannter Wohnungsversorgung mit teilweise sehr hohen Wohnungsleerständen ist eine Zunahme der Baugenehmigungen auch künftig nicht zu erwarten. In Baden-Württemberg ist die Situation der Wohnungsversorgung überwiegend entspannt. Es finden sich lediglich einige wenige Regionen mit einem Wohnungsdefizit und einer angespannten Marktsituation. So sollen im Raum Stuttgart etwa 26.000 Wohnungen fehlen. In Mannheim werden dagegen mehr Wohnungen angeboten als nachgefragt. Der Wohnungsbedarf wird hier nach unserer Überzeugung auch künftig nicht zunehmen. Die Mannheimer Siedlungsfläche (55,6% der Gesamtfläche) ist in den letzten 40 Jahren um fast 30% erweitert worden. Die Bevölkerung wuchs dagegen nur um 3,5%. Die Zahl der Erwerbstätigen nahm sogar nur um 1,5% zu. Seit 1990 sind die Einwohnerzahlen in Mannheim als ein-

ziger Stadt in Baden-Württemberg rückläufig – die Stadt rechnet mit einem Rückgang bis 2015 auf knapp 300.000 Einwohner. Profitiert haben davon die Umlandgemeinden. Auf eine Sicht von fünf bis zehn Jahren ist außerdem damit zu rechnen, dass die in Mannheim stationierten 15.785 US-Amerikaner abziehen und ein mehr als 600 Hektar großes Militärgelände mit sehr vielen Wohnungen freigegeben werden.

Beim Konsum hielten sich die privaten Haushalte in Deutschland nach wie vor zurück. Sie sind über ihre Zukunftsperspektiven verunsichert. Diese Grundstimmung wird sich auch im laufenden Jahr auf Grund der geplanten Maßnahmen der neuen großen Koalition nicht sehr verändern. Der Koalitionsvertrag enthält vieles, was der Bevölkerung Kopfzerbrechen bereitet – allem voran die angekündigte Erhöhung der Mehrwertsteuer, die Anhebung des Renteneintrittsalters und die vorgesehene weitere Nullrunde für Rentner. Eine Anregung zu mehr Konsum geht von diesen Maßnahmen nicht aus. Hinzu kommt, dass Mannheim im Vergleich zu anderen Regionen in Baden-Württemberg mit 12.670 € pro Einwohner über die geringste Kaufkraft verfügt. Allerdings wird die schwache Kaufkraft in Mannheim durch eine hohe Kaufkraft im Umland und die Attraktivität der Mannheimer City als Einkaufsmagnet im Bezug auf mobile Konsumgüter ausgeglichen. Immerhin gehört Mannheims City zu den 20 deutschen Toplagen des Einzelhandels. Mannheim ist die zweitstärkste Stadt im Rhein-Main-Neckar-Gebiet nach Frankfurt und vor Heidelberg, Mainz und Wiesbaden. Mit der Einstufung des Rhein-Neckar-Dreiecks als Metropolregion verspricht sich die hiesige Wirtschaft einen zusätzlichen Impuls.

Das geringe Wirtschaftswachstum reichte nicht aus, um im Berichtsjahr eine Belebung des Arbeitsmarktes auszulösen. Zwar konnte der Höchststand von Januar bis März mit über 5 Mio. Menschen ohne Arbeit auf 4,6 Mio. gesenkt werden, dennoch nahm die Anzahl der Erwerbstätigen (Arbeitnehmer und Selbständige) bundesweit um 121.000 auf 38,7 Mio. ab. Lediglich in Baden-Württemberg gab es eine Zunahme der Erwerbstätigen von 12.100 gegenüber 2004. Das zur Bundesagentur gehörende Institut für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) hat errechnet, dass in Deutschland seit 1991 rund 3,8 Mio. reguläre Stellen verloren gegangen sind. Diese

Entwicklung ist, so das IAB, zu einem Drittel auf die schwache Konjunktur, zu einem Viertel auf den wirtschaftlichen Strukturwandel und zuletzt auch auf die aktive Arbeitsmarktpolitik zurückzuführen. Die Bundesagentur für Arbeit rechnete vor, dass ihr durch den Wegfall von fast einer halben Million Beitragszahlern im vergangenen Jahr ein Haushaltsloch von einer Milliarde Euro entstanden sei. Erstmals seit 20 Jahren war ein zinsloses Darlehen des Bundes in Höhe von 400 Mio. Euro für die Rentenkasse nötig. Gerade in der Baubranche hat sich der Stellenabbau wiederum beschleunigt, so dass im vergangenen Jahr nur noch gut jeder zwanzigste Beschäftigte am Bau arbeitete, vor zehn Jahren war es noch etwa jeder zwölfte gewesen. In Mannheim betrug die Arbeitslosenquote im zurückliegenden Jahr 12,7%. Im Dezember wurde ein Wert von 11,2% erreicht. Damit überschreitet Mannheim auch beim Jahresausklang die Quote von Baden-Württemberg (6,7%) und die des gesamten Bundesgebietes (11,1%).

Der Importpreis für Öl stieg im vergangenen Jahr um über 40%, seit Dezember 2003 sogar um 90,8%. Dies führte auch bei den anderen Energieträgern zu Preissteigerungen, die sich auf die Gesamtinflation von 2% (seit dem Jahr 2000 von 8,3%) in der Bundesrepublik (im gesamten Euroraum 2,2%) auswirkten, während sich die Preise ohne die Energiepreise lediglich um 1,1% erhöht haben. Die Europäische Zentralbank nahm den Inflationsanstieg zum Anlass, mit einer ersten Zinserhöhung seit dem Jahr 2000 die Ära historisch niedriger Leitzinsen zu beenden. Hauptsächlich wegen des Anstiegs der Energiekosten haben sich die Wohnnebenkosten lt. Berechnungen des ifs Städtebauinstitutes in Berlin um 2,2% (seit dem Jahr 2000 um 8,8%) verteuert und liegen mit fast 50 Mrd. € fast doppelt so hoch wie in den achtziger Jahren. Die (Nettokalt-) Mieten haben sich dagegen nur etwa halb so hoch wie die allgemeinen Lebenshaltungskosten erhöht.

Der Anstieg der Energiekosten, aber auch der Gesundheitskosten und kommunalen Abgaben kann von vielen Haushalten bei stagnierenden bzw. real sinkenden Einkommen nur durch Einsparungen an anderer Stelle, zum Teil auch nur durch wachsende Schulden aufgefangen werden. Dabei gelten nach Angaben des Vereins Creditreform 3,1 Mio. Haus-

halte als überschuldet. Das sind 8% der deutschen Haushalte, deren Einnahmen die Ausgaben nicht decken. Im Vergleich dazu stellen die bisherigen Insolvenzen lediglich die Spitze des Eisbergs dar. Die Zahl der zahlungsunfähigen Verbraucher stieg laut Creditreform um 35,2% auf 66.400. Zusammen mit den Insolvenzen ehemals Selbständiger wurden sogar 98.400 Privatinsolvenzen gezählt.

Selbst die Bürger, denen es nicht an Geld mangelt, tasten ihre Ersparnisse nicht an. Vor fünf Jahren legten die Bundesbürger noch 9,2% ihrer Löhne und Gehälter auf die hohe Kante. Inzwischen sind es 10,6%. Damit verweigern sich die Sparer zwar dem Konsum und tragen nicht in größerem Ausmaß zu einer Steigerung der Nachfrage bei, andererseits entsprechen sie mit diesem Sparverhalten der Notwendigkeit, fürs Alter vorzusorgen. Durch die Senkung des Rentenniveaus im Zuge der letzten Reformen um 18% entstehen z.B. bei den heute 40-49jährigen monatliche Einkommenslücken im ersten Ruhestandsjahr von 215,00 €, so eine Studie des Mannheimer Professors Axel Börsch-Supan. Entsprechend der gestiegenen Lebenserwartung (bei heute 40-Jährigen Männern 82 Jahre; bei heute 40-Jährigen Frauen 88 Jahre) sind danach 60% der Haushalte unterversorgt. Zwar würden die künftigen Rentner im Durchschnitt rd. 50.000 € ansparen, die Hälfte der Haushalte komme jedoch auf weniger als die Hälfte des Durchschnittswertes.

Zum Ende des Jahres 2005 lebten mehr als 6,5 Milliarden Menschen auf der Erde. Damit ist die Zahl seit 1999 um mehr als eine halbe Milliarde gestiegen. Alle zwei Sekunden kommen weltweit fünf Menschen dazu. 95% des Bevölkerungswachstums findet jedoch in Entwicklungsländern statt. In Deutschland dagegen nimmt die Bevölkerung trotz Zuwanderung seit 2002 jährlich um einige tausend Einwohner ab. Der Anteil der über 60-Jährigen an der Gesamtbevölkerung betrug im letzten Jahr nach Angaben des Statistischen Bundesamtes rund 19,4% und wird sich bis 2010 auf 25,2% erhöhen. Das Durchschnittsalter in Mannheim liegt bei 41,5 Jahren – mit steigender Tendenz. Das durchschnittliche Alter unserer nutzenden Mitglieder beträgt knapp 58 Jahre. Schon heute wohnen also bei der Genossenschaft überdurchschnittlich viele ältere Menschen. Neben dem wachsenden Anteil älterer Menschen nimmt auch der Anteil der

Einwohner mit ausländischer Abstammung – ob mit oder ohne deutschen Pass – in Mannheim zu. Somit werden uns sowohl die Wohnbedürfnisse der Senioren als auch die Integration von Immigranten künftig noch stärker beschäftigen.

Während sich der Staat immer mehr aus seiner sozialen Verantwortung zurückzieht, muss es Aufgabe unserer Geschäftspolitik sein, die Grundlagen für die Übernahme von Eigenverantwortung zu schaffen – durch die Stärkung von Genossenschaftseigentum und Identität. Nur wer sich bei uns verwurzelt fühlt und über eine sichere ökonomische Basis verfügt, der ist frei für sich und andere, innerhalb der Genossenschaft Verantwortung zu übernehmen.

Um die Eigenverantwortung noch über den Kerngedanken einer Wohnungsgenossenschaft hinaus zu fördern, planen wir die Gründung eines gemeinnützigen Selbsthilfevereins und einer gemeinnützigen Stiftung, die sich für die Hilfe bedürftiger Menschen einsetzen und wohnungsnah Dienstleistungen finanzieren können. Wir hoffen dabei auf starken Zuspruch der Mitglieder.

Durch die überraschend vorgezogene Neuwahl des deutschen Bundestags haben glücklicherweise einige Gesetzesvorlagen keine Umsetzung mehr gefunden, so der völlig überzogene Entwurf eines Antidiskriminierungsgesetzes.

Dennoch machen wir uns trotz der Versprechungen aller Regierungen, welcher Zusammensetzung auch immer, keine Hoffnung, dass die wuchernde Bürokratie und Überregulierung durch den Staat auf europäischer, Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene abnimmt. Selbst die jetzt von der neuen Bundesregierung vorgelegte Novelle des Genossenschaftsgesetzes wird unsere Arbeit nicht erleichtern sondern erschweren, ohne der genossenschaftlichen Idee zu nützen.

## II. EIGENE BAUTÄTIGKEIT

Vor dem Hintergrund der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der prognostizierten demografischen Entwicklung und unserer Einschätzung der Nachfrage nach Wohnungen liegt der

Schwerpunkt unserer Bautätigkeit weiterhin in der nachhaltigen Verbesserung des Wohnungsbestands. Wir gehen davon aus, dass die Ansprüche der Mitglieder an die Wohnqualität gerade im Hinblick auf die Größe der Wohnungen und die Möglichkeiten, Energie und damit Kosten einzusparen, künftig weiter steigen werden. Für Verbesserungen der Genossenschaftswohnungen haben wir im Berichtsjahr daher 10,77 Mio. € investiert und dadurch die Mitglieder gefördert. Bezogen auf die gesamte Wohn- und Gewerbefläche von 306.612 m<sup>2</sup> (incl. 2.195 m<sup>2</sup> im Neubau Langer Schlag) entspricht das einem durchschnittlichen Quadratmeteraufwand von 35,12 € (Vorjahr 35,18 € ohne Neubau Langer Schlag). Diese Investitionen sichern die erfolgreiche Zukunft der Gartenstadt-Genossenschaft. Sie waren auf dem seit Jahren hohen Niveau nur aufgrund der günstigen Finanzierung unseres Wohnungsbestands durch Eigenkapital und Spareinlagen der Mitglieder möglich.

Hauptsächlich legten wir auf die Durchführung von Energie einsparenden Modernisierungsmaßnahmen wert. Dabei statteten wir die Fassaden der betreffenden Gebäude mit einem Wärmedämmverbundsystem aus. Auch wurden Dächer erneuert, Balkone saniert und bei Bedarf Haustüranlagen neu gestaltet. Einige derart modernisierte Wohnobjekte und die dort getroffenen umfangreicheren Maßnahmen seien erwähnt:

<b>Nürnbergstraße 15-21</b>	Fenster, Dach, Wärmeschutzfassade, Balkonsanierung <b>Aufwand</b> <u>658.566,19 €</u>
<b>Speyerer Straße 11-13</b>	Dach, Wärmeschutzfassade, neue Balkone <b>Aufwand</b> <u>615.664,13 €</u>
<b>Rheinauer Ring 39-43</b>	Dach, Wärmeschutzfassade, Fenster, Balkonsanierung und Verglasung <b>Aufwand</b> <u>482.733,62 €</u>
<b>Dammstraße 27</b>	Dach, Wärmeschutzfassade, Balkonsanierung <b>Aufwand</b> <u>238.494,54 €</u>
<b>Im Probstgewann 10-16</b>	Wärmeschutz an den Giebeln und an der Eingangsseite <b>Aufwand</b> <u>108.958,24 €</u>





Mannheim-Almenhof, Speyerer Straße 11-13, Mönchwörthstraße 201-203





Mannheim-Rheinau, Rheinauer Ring 39-43

Die Fassaden der Häuser Weidenstraße 5/7, 9/11; Neckarhauser Straße 51; Abendröte 15-17, 29-35; Kirchpfad 14/16, 7-15; Planetenweg 1-3, 2-6, 5-9, 8-12, 11-15, 14-18, 20-24, wurden ebenfalls, jedoch nur in Teilen wärme-gedämmt (Aufwand 190.500,00 €). In der Speyerer Straße 11-13 wurden neue, großzügigere Balkone geschaffen, denen in den nächsten Jahren entsprechend weitere für die Speyerer Straße 15-27 folgen werden. Die Balkone im Rheinauer Ring 39-43 haben eine aufwändige Verglasung erhalten, die wir zusammen mit der Wärmedämmung auch für die Wohnungen Rheinauer Ring 21-37 vorgesehen haben. Die aufschiebbar Balkonverglasung erhöht nicht nur den Wohnkomfort sondern soll auch zur Energieeinsparung beitragen.

In dem Anwesen Robert-Koch-Straße 5/7 wurden Bäder, Leitungen und Heizung komplett auf den neuesten Stand gebracht (Aufwand 146.861,17 €). Gleiches geschah in den Genossenschaftshäusern Am Kuhbuckel 11-17 und 19-23 (Aufwand 660.502,00 €). Die Häuser Am Kuhbuckel 25-41 werden diese Verbesserungen im laufenden Jahr erhalten. Frei werdende Wohnungen wurden im Einzelfall und je nach Zustand modernisiert und teilweise zu größeren Wohnungen zusammengelegt. Hierbei wurden u.a. der Sanitärbereich, die Elektroinstallation, die Heizung und die Fenster auf den aktuellen Stand gebracht. Dafür entstand ein Aufwand von 1.977.080,80 €. Die ständige Verbesserung des Bestands ist auch weiterhin unser Ziel.

Da es in den letzten Jahren immer schwerer wurde, neue Betreiber für unsere Gaststätte „Sonne“ in der Kolmarer Straße 70 zu finden und der Betrieb auch nicht zu unserer Zufriedenheit ausfiel, standen wir vor der Wahl, entweder neue Wohnungen herzustellen oder den Mitgliedern in Friedrichsfeld die Räume als Begegnungsmöglichkeit anzubieten. Nachdem die ortsansässigen Mitglieder überzeugend die Organisation der Begegnungsstätte in die eigenen Hände nehmen wollten, haben wir dazu die Voraussetzungen geschaffen. Die Begegnungsstätte wurde am 28. Oktober 2005 eingeweiht.

Die Wohnungen und die Tiefgaragenplätze im Neubau Langer Schlag 48-50, Wotanstraße 3-3d konnten Ende Februar

2005 weitgehend fertig gestellt werden. Verzögerungen traten aber bei den Treppenhausarbeiten, den Balkonen, beim Außenputz und beim Natursteinsockel der Fassade auf. Die bereits eingezogenen Bewohner mussten deswegen noch einige Bautätigkeiten in Kauf nehmen. Die Gewerberäume wurden individuell für die Bedürfnisse der Nutzer (Bankfiliale, Logopädiepraxis, Kosmetiksalon) gestaltet und angepasst. Die Gemeinschaftsräume, die behindertengerecht ausgestattet sind, wurden zur Nutzung als Begegnungsstätte für die Hausbewohner – gegebenenfalls auch für andere Mitglieder – eingerichtet.

Die Aufstockung des Anwesens Merianweg mit einem Satteldach für vier weitere 3-Zimmer-Wohnungen verzögerte sich nochmals, weil die Detailpläne noch nicht endgültig fertig gestellt sind. Wir gehen davon aus, dass wir bis Mitte des laufenden Jahres mit dem Bau beginnen können.

Die Genossenschaft verfügt weiterhin über ein unbebautes Grundstück in Seckenheim-Südwest mit einer Fläche von 3.699 m<sup>2</sup>. Aufgrund der mit Priorität vorgesehenen umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudebestand und mangels Nachfrage bei den Mitgliedern nach Neubauwohnungen ist eine Bebauung des Vorratsgrundstücks vorerst nicht absehbar.

Für die technische und finanzielle Planung der künftigen Investitionen haben wir den ermittelten Zustand unserer Gebäude aktualisiert und werden diesen noch weiter ausdifferenzieren.

### III. WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

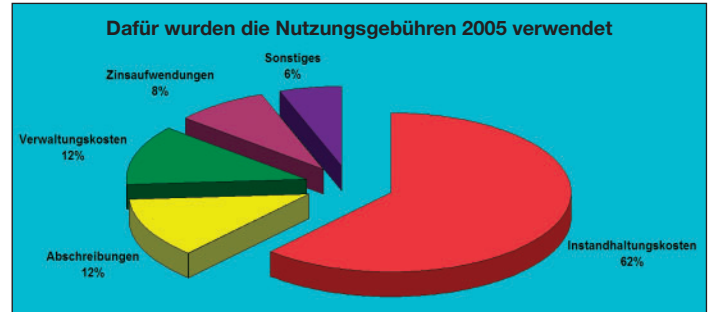
Der Wohnungsmarkt in Mannheim ist seit Jahren als gesättigt einzustufen, mit einer generellen Tendenz zu mehr Leerständen. Diese Entwicklung berührte im Berichtsjahr auch die Genossenschaft.

303 Genossenschaftswohnungen, davon 20 im Neubau im Langer Schlag, konnten im Jahr 2005 von den daran interessierten Mitgliedern bezogen werden (Vorjahr 259). Die

Fluktuation betrug 6,7% (Vorjahr 6,17%). 132 Wohnungen wurden von vorgemerkten Mitgliedern bezogen. Bei 74 Wohnungen wechselten die Mitglieder von der bisherigen in eine andere bedarfsgerechtere Genossenschaftswohnung. 171 Wohnungen waren von den vorhandenen Mitgliedern nicht nachgefragt und konnten daher an neu in die Genossenschaft aufgenommene Mitglieder überlassen werden. 101 Genossenschaftswohnungen standen für insgesamt 224 Monate im vergangenen Jahr leer. Im Vorjahr waren es lediglich 59 Wohnungen über einen Zeitraum von zusammen 133 Monaten.

Der überwiegende Teil davon, nämlich 58 Wohnungen, konnte wegen durchgeführter Verbesserungsmaßnahmen vorübergehend nicht an neue Nutzer vergeben bzw. von diesen bewohnt werden. Allerdings hatten wir für 43 Wohnungen (1,02% des Bestands) auch einen nachfragebedingten Leerstand von einem bis zu elf Monaten zu verzeichnen, was allein wegen dieser Wohnungen zu Erlösschmälerungen in Höhe von 72.252,83 € führte. Die schleppende Nachfrage nach Wohnungen wird aller Voraussicht nach auch in Zukunft anhalten. Allerdings müssen wir bei der Neuvergabe von Wohnungen weiterhin auf die finanzielle Leistungskraft der Bewerber und die Integrationsfähigkeit in die bestehenden Nachbarschaften achten, damit keine Störungen der intakten Nachbarschaften auftreten und keine Folgekosten für die Gemeinschaft entstehen. Wir hoffen durch das kommende Antidiskriminierungsgesetz bei dieser Aufgabe nicht über-

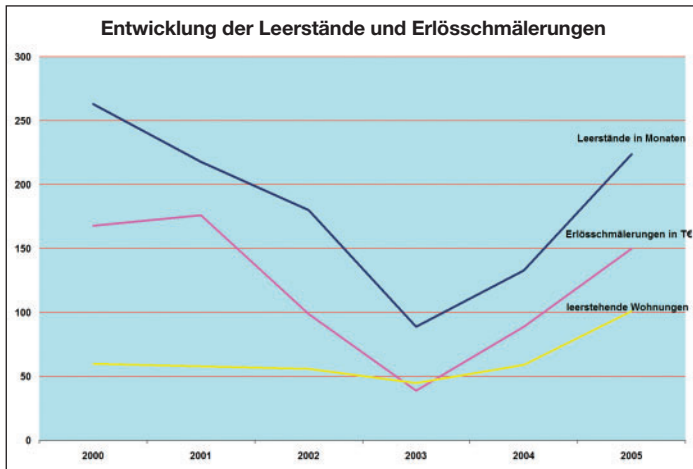
verhältnismäßig behindert zu werden. Wegen Verletzung der vorgenannten Pflichten gegenüber der Genossenschaft mussten 7 Nutzungsverhältnisse nicht nur fristlos gekündigt sondern auch tatsächlich beendet werden. Bei 2 Wohnungen war dazu die Beauftragung des Gerichtsvollziehers nötig. Die entsprechenden zum Jahresende ausgeschlossenen Mitglieder verursachten einen Schaden in Höhe von über 25.000,00 €. 842 (Vorjahr 893) Mahnungen mussten wir wegen ausstehender Zahlung versenden.



Die Genossenschaft bewirtschaftete zum 31.12.2005 den folgenden Bestand:

- 4.210 Wohnungen in 428 Mehr- u. 680 Einfamilienhäusern
- 29 Gewerberäume
- 2.671 Garagen- / Stellplätze

Der Wohnungsbestand erhöhte sich durch den Neubau Langer Schlag (20 Wohnungen, außerdem 5 gewerbliche Einheiten und 37 Garagenstellplätze) und verringerte sich durch Zusammenlegung kleinerer Wohnungen (7 Wohneinheiten).



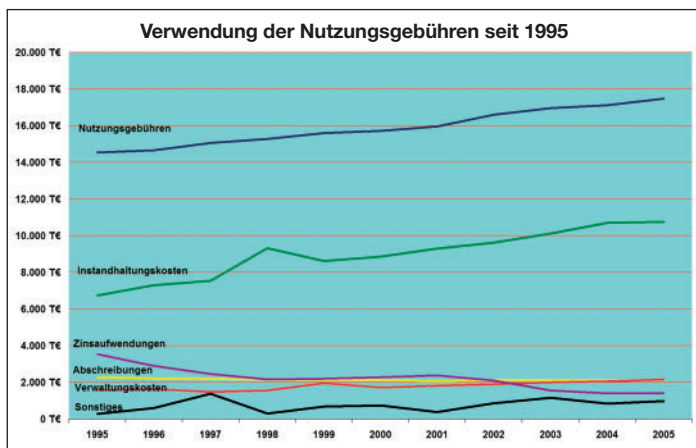
Das Grundstück August-Bebel-Straße 2-4 hat sich durch Zuschreibung nach Kauf eines Weges um 61 m<sup>2</sup> vergrößert. Während beim Kauf der übrigen Erbbaugrundstücke von der Stadt Mannheim im Jahr 1979 die Wegegrundstücke kostenlos in unser Eigentum übergingen, musste der damals vergessene Weg (genutzt als Müllplatz) jetzt mit 150,00 €/m<sup>2</sup> bezahlt werden. Dies war dennoch ein Sonderpreis, weil die Grundstücke auf dem Almenhof ansonsten mit 440,00 €/m<sup>2</sup> anzusetzen sind. Die Fläche unserer Grundstücke einschließlich des Erbpachtgrundstücks in Ilvesheim beträgt 540.862 m<sup>2</sup>. Die aus der Überlassung der Genossenschaftswohnungen an die Mitglieder erzielten Erträge konnten zu 62 % für die



Verbesserungen des Wohnungsbestands eingesetzt werden. Aus der Hausbewirtschaftung ergab sich im Vergleich zum Vorjahr folgender Ertrag und Aufwand:

	2004 TEUR		2005 TEUR		Veränderungen TEUR
<b>ERTRÄGE</b>					
- Nutzungsgebühren	17.115	75,3 v.H.	17.476	75,5 v.H.	361
- Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten	5.611	24,6 v.H.	5.662	24,4 v.H.	51
- Sonstiges	16	0,1 v.H.	13	0,1 v.H.	-3
	<b>22.742</b>	<b>100,0 v.H.</b>	<b>23.151</b>	<b>100,0 v.H.</b>	<b>409</b>
<b>AUFWENDUNGEN</b>					
- Betriebs- u. Heizkosten	5.860	25,8 v.H.	5.912	25,5 v.H.	52
- Instandhaltungskosten	10.701	47,1 v.H.	10.767	46,5 v.H.	66
- Abschreibungen auf Wohnbauten	2.108	9,3 v.H.	2.146	9,3 v.H.	38
- Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	10	0,0 v.H.	15	0,1 v.H.	5
- Spareinlagen, Sparbriefe (anteilig)	1.081	4,8 v.H.	1.027	4,4 v.H.	- 54
- Sonstiges	219	1,0 v.H.	82	0,4 v.H.	-137
	<b>19.979</b>	<b>88,0 v.H.</b>	<b>19.949</b>	<b>86,2 v.H.</b>	<b>-30</b>
	<b>2.763</b>	<b>12,0 v.H.</b>	<b>3.202</b>	<b>13,8 v.H.</b>	<b>439</b>

Die Durchschnittsmiete des Mannheimer Mietspiegels aus dem Jahr 2004 beträgt 5,41 €. Die durchschnittliche Nutzungsgebühr bei der Genossenschaft (ohne abzurechnende Betriebskosten, ohne Garagen) betrug Ende 2005 monatlich 4,56 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche, im Vorjahr 4,48 €. Hinzu kamen die im Berichtsjahr abgerechneten Nebenkosten. Die Heiz-



und Warmwasserkosten betragen durchschnittlich 0,67 € (Vorjahr 0,64 €) je m<sup>2</sup> Heizfläche im Monat. Dabei werden sich die Preissteigerungen des Jahres 2005 bei Fernwärme, Gas und Wasser erst im laufenden Abrechnungsjahr bemerkbar machen. Die übrigen Betriebskosten betragen 1,25 € (Vorjahr 1,27 €) je m<sup>2</sup> abzurechnender Wohnfläche im Monat. Der Rückgang ergibt sich aus einem niedrigeren Wasserverbrauch jedoch bei gestiegenen Preisen und durch eine Kostenreduzierung beim Abwasser. Auch sind die Kosten für die Entsorgung der Leichtverpackungen (Gelber Sack) entfallen.

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

#### IV. SPAREINRICHTUNG

Im Gegensatz zum Geschäftsjahr 2004, als die Spareinlagen und Sparbriefe der Mitglieder trotz Zinsgutschrift um 224 T€ zurückgingen, haben unsere Sparer im Berichtsjahr 198 T€ mehr eingezahlt als von ihren Konten abgeboben. Die Genossenschaft hat diesen Trend durch ihre Sparzinssätze unterstützt, die beim allgemein niedrigen Zinsniveau des Jahres immer über den Marktsätzen lagen. Am Jahresende war ein Zugang von 1,608 Mio. € (2,78%) incl. Zinsgutschriften zu verzeichnen.

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	<b>Spareinlagen</b>	<b>Sparbriefe</b>	<b>Summe</b>
	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 01.01.2005	57.743	93	57.836
Zugänge durch			
- Einlagen einschl. Umbuchungen	8.408	61	8.469
- Zinsgutschriften	<u>1.405</u>	<u>5</u>	<u>1.410</u>
	67.556	159	67.715
Rückzahlungen einschl. Umbuchungen	<u>- 8.267</u>	<u>- 4</u>	<u>- 8.271</u>
<b>Stand 31.12.2005</b>	<b><u>59.289</u></b>	<b><u>155</u></b>	<b><u>59.444</u></b>

Die Bedeutung der Spareinlagen für die Finanzierung des Genossenschaftsvermögens wurde dadurch weiter gestärkt. Die Anzahl der Konten ging von 8.856 Konten auf 8.811 Konten zurück. Das durchschnittliche Sparguthaben je Konto betrug 6.746 € (Vorjahr 6.530 €).

Die Sparer hatten ihre Gelder zum 31. Dezember 2005 wie folgt angelegt:

	<b>Kontenstand</b>	<b>Konten</b>	<b>Anlagenbetrag</b>
	EURO	Anzahl	TEUR
bis	2.500	4.935	3.206
bis	5.000	1.085	3.927
bis	10.000	1.144	7.847
bis	50.000	1.482	31.543
bis	100.000	140	8.960
über	100.000	<u>25</u>	<u>3.961</u>
		<b>8.811</b>	<b>59.444</b>

Unser Ziel ist es, den Stellenwert der Spareinrichtung für die Tätigkeit der Genossenschaft möglichst allen Mitgliedern und darunter besonders den Jüngeren deutlich zu machen, damit die Gartenstadt-Genossenschaft auch in Zukunft auf einer breiten und sicheren finanziellen Grundlage steht. Wie aus der folgenden Aufstellung ersichtlich ist, sind es derzeit weitaus überwiegend die älteren Mitglieder, die die Vorteile unsere Spareinrichtung nutzen und damit zur Finanzierung der Genossenschaft beitragen.

<b>Alter der Sparer</b>	<b>Guthaben €</b>	<b>Alter der Sparer</b>	<b>Guthaben €</b>
0-39 Jahre	5.725.386,90	40-49 Jahre	6.019.171,81
50-59 Jahre	9.636.398,65	60-69 Jahre	21.170.095,86
70-79 Jahre	26.871.574,64	80-89 Jahre	14.086.399,92
90- Jahre	1.754.083,42		

Falls es wider Erwarten nicht gelingen sollte, die jetzt noch jüngeren Mitglieder für das Sparen bei der Genossenschaft zu gewinnen, müssten wir uns künftig wieder verstärkt um Bankkredite bemühen, was aufgrund eines höheren Zinsaufwands unsere Instandhaltungs- und Modernisierungsspielräume einengen würde.

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 2005 Zahlungen an den Sicherungsfonds in Höhe von 23.241,31 € (Vorjahr: 22.793,08 €) geleistet.

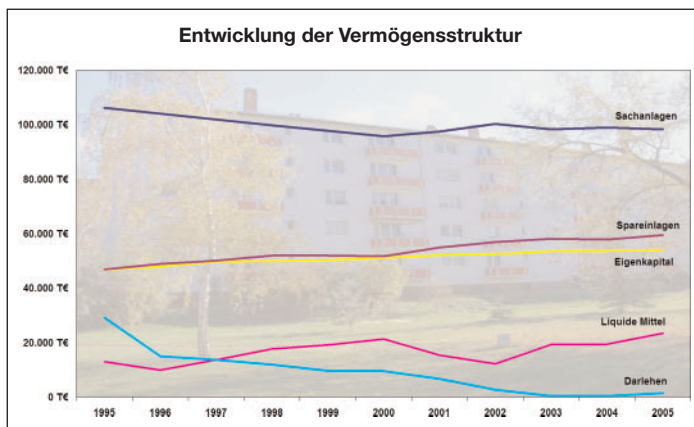
## V. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

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

<b>Vermögensstruktur</b>	<b>31.12.2004</b>		<b>31.12.2005</b>		<b>Veränderungen</b>
	TEUR		TEUR		TEUR
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachlagen	98.946	79,6 v.H.	98.377	77,1 v.H.	- 569
Finanzanlagevermögen	25	0,0 v.H.	25	0,0 v.H.	0
<b>Umlaufvermögen</b>					
Unfertige Leistungen	5.555	4,5 v.H.	5.440	4,3 v.H.	- 115
Wertpapiere, flüssige Mittel	19.445	15,7 v.H.	23.472	18,4 v.H.	4.027
Übriges Umlaufvermögen	260	0,2 v.H.	308	0,2 v.H.	48
Rechnungsabgrenzungsposten	<u>7</u>	<u>0,0 v.H.</u>	<u>6</u>	<u>0,0 v.H.</u>	<u>- 1</u>
Gesamtvermögen	<b>124.238</b>	<b>100,0 v.H.</b>	<b>127.628</b>	<b>100,0 v.H.</b>	<b>3.390</b>

Kapitalstruktur	31.12.2004		31.12.2005		Veränderungen
	TEUR		TEUR		
<b>Eigenkapital</b>	53.730	43,2 v.H.	54.160	42,4 v.H.	430
<b>Fremdkapital</b>					
<b>Rückstellungen</b>					
Pensionsrückstellungen	3.525	2,8 v.H.	3.708	2,9 v.H.	183
Übrige Rückstellungen	503	0,4 v.H.	270	0,2 v.H.	- 233
<b>Verbindlichkeiten gegenüber</b>					
Kreditinstituten u.a.	340	0,3 v.H.	1.488	1,2 v.H.	1.148
Erhaltene Anzahlungen	6.387	5,2 v.H.	6.330	5,0 v.H.	- 57
Spareinlagen, Sparbriefe	57.836	46,6 v.H.	59.444	46,6 v.H.	1.608
Übrige Verbindlichkeiten	<u>1.917</u>	<u>1,5 v.H.</u>	<u>2.228</u>	<u>1,7 v.H.</u>	<u>311</u>
<b>Gesamtkapital</b>	<b><u>124.238</u></b>	<b><u>100,0 v.H.</u></b>	<b><u>127.628</u></b>	<b><u>100,0 v.H.</u></b>	<b><u>- 3.390</u></b>

Die Liquidität der Genossenschaft hat im Berichtsjahr zugenommen. Ursache ist zum einen die Aufnahme von KfW-Krediten für durchgeführte Energiesparmaßnahmen. Hatten wir 2004 lediglich Verbindlichkeiten in Höhe von 241 T€ gegenüber den Banken, so sind diese Verbindlichkeiten bis Ende 2005 auf 1.417 T€ angestiegen. Die KfW-Mittel sind lediglich mit 1,7% bis 2,0% zu verzinsen und damit günstiger als die Spareinlagen der Mitglieder. Daneben konnte sich die Liquidität der Genossenschaft deswegen erhöhen, weil unsere Sparer mehr Gelder eingelegt als entnommen haben und weil der Mittelabfluss aus Neubautätigkeit nicht mehr so hoch war wie im Vorjahr.



Die Rahmenbedingungen der Genossenschaft haben sich nicht gravierend geändert. Die Ertrags-, Vermögens- und Kapitalverhältnisse werden sich nach unseren Erwartungen in der näheren Zukunft fortgesetzt in stabilen Bahnen entwickeln. Dadurch sind wir in der Lage, unsere Geschäftspolitik fortzusetzen, den Wohnungsbestand ständig weiter zu verbessern und damit die Mitglieder zu fördern. Gleichzeitig tragen wir mit diesen Verbesserungen zu der stabilen wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft bei.

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

	31.12.2004		31.12.2005	
	TEUR		TEUR	
Eigenkapital	53.729	54,4 v.H.	54.160	55,1 v.H.
Dauerfinanzierungsmittel	340	0,3 v.H.	1.488	1,5 v.H.
Spareinlagen, Sparbriefe	<u>44.850</u>	<u>45,3 v.H.</u>	<u>42.705</u>	<u>43,4 v.H.</u>
	<b><u>98.919</u></b>	<b><u>100,0 v.H.</u></b>	<b><u>98.353</u></b>	<b><u>100,0 v.H.</u></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 2006 aufgestellt:

	2004	2005	Veränderungen	2006
	TEUR	TEUR	TEUR	Planzahlen TEUR
Hausbewirtschaftung	2.763	3.202	439	- 572
Betreuungstätigkeit	23	23	0	25
Kapitalwirtschaft	<u>131</u>	<u>68</u>	<u>- 63</u>	<u>132</u>
	2.917	3.293	376	- 415
Gemeinkosten	<u>- 2.061</u>	<u>- 2.158</u>	<u>- 97</u>	<u>- 1.955</u>
	856	1.135	279	- 2.370
Sonstige Geschäftstätigkeit	109	79	- 30	- 175
Körperschaftsteuer	<u>- 250</u>	<u>- 249</u>	<u>1</u>	<u>- 265</u>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>715</b>	<b>965</b>	<b>250</b>	<b>- 2.810</b>
Einstellung in Rücklagen	<u>- 75</u>	<u>- 347</u>	<u>272</u>	<u>0</u>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b><u>640</u></b>	<b><u>618</u></b>	<b><u>- 22</u></b>	<b><u>- 2.810</u></b>



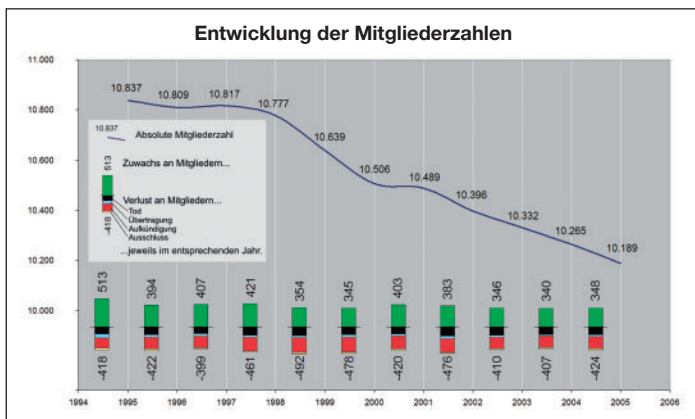
Die Eigenkapitalrentabilität betrug dementsprechend lediglich 1,8%, was wir zugunsten hoher Investitionen in die Verbesserungen der Qualität unseres Wohnungsbestands bewusst in Kauf genommen haben.

Die von der Regierungskoalition angekündigte Anhebung der MWSt auf 19% ab 2007 würde bedeuten, dass sich der MWSt-Anteil pro 1 Mio. € Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen von jetzt 137.931 € auf 159.664 € erhöhen würde. In Höhe dieses MWSt-Anstiegs könnten wir dann keine entsprechenden Investitionen mehr tätigen. Um diese Auswirkungen wenigstens für 1 Jahr hinauszuzögern, haben wir uns entschieden, im Jahr 2006 noch mehr zu modernisieren, dadurch einen Bilanzverlust zu erzielen und diesen durch eine Entnahme aus der Rücklage auszugleichen.

Die Ertragsberechnungen für unseren gesamten Wohnungsbestand haben ergeben, dass unser Anlagevermögen stille Reserven in beachtlicher Höhe (Differenz Buchwert - Ertragswert) beinhaltet. Aufgrund der zwingend vorgeschriebenen Einzelbewertung ist jedoch für den Neubau Langer Schlag eine Sonderabschreibung im Jahr 2006 vorzunehmen.

## VI. MITGLIEDER, VERWALTUNG, PERSONAL

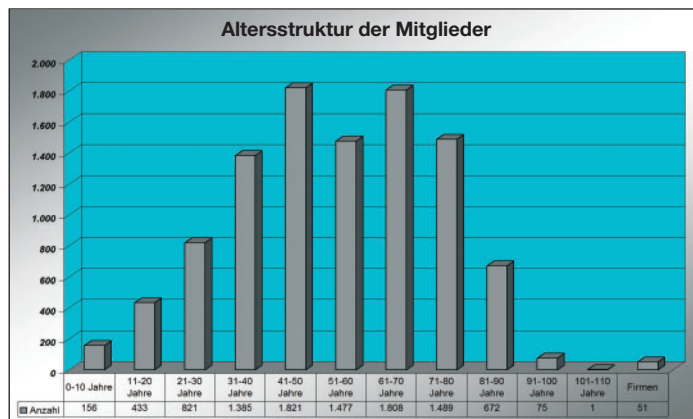
Die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder nahm im Jahr 2005 um 76 ab, obwohl wir im Lauf des Jahres 348 neue Mit-



glieder aufgenommen haben (340 im Vorjahr). Gleichzeitig verloren wir zum Jahresende 424 Mitglieder, davon 217 durch Kündigung, 35 durch Übertragung, 33 durch Ausschluss und 139 durch Tod. Die Entwicklung der letzten 10 Jahre setzt sich somit kontinuierlich fort. Seit dem Höchststand im Jahr 1995 mit 10.837 Mitgliedern ist die Anzahl der Mitglieder zum Ende des Jahres 2005 auf 10.189 Mitglieder zurückgegangen.

Wegen des ausgeglichenen Wohnungsmarktes, wegen des Verhältnisses der Mitgliederzahl zur Anzahl unserer Wohnungen und wegen unserer Zurückhaltung bei der Aufnahme neuer Mitglieder rechnen wir auch in den nächsten Jahren mit einem weiteren Mitgliederrückgang.

Das Durchschnittsalter unserer Mitglieder beträgt 63 Jahre, wobei 51,16% der Mitglieder unter 55 Jahre alt und 48,85% über 54 Jahre alt sind. Die Altersstruktur zeigt folgende Aufstellung:



Besonders stolz sind wir auf die Mitglieder Helmut Bauder, Werner Emig, Ruth Jeckel, Ernst Kiefer, Ernst Kinzig, Egon Klepacz, Herbert Merk, Fritz Scheubel, Willi Stamm, Günter Strauß und Manfred Waltenberger, die in diesem Jahr ihr 50jähriges Jubiläum in der Genossenschaft begehen. Wir werden Sie im Rahmen der Vertreterversammlung mit der silbernen Ehrenmedaille der Gartenstadt-Genossenschaft würdigen.

Die von den Mitgliedern mit viel Energie selbst organisierten Feste in den einzelnen Wohngebieten sind mittlerweile zu einer guten Tradition geworden. Wir freuen uns über jedes Fest, das neu und in anderen Wohngebieten hinzukommt. Dies zeigt, dass Eigeninitiative vorhanden ist und die Mitglieder sich einander verbunden fühlen. Besonders möchten wir deshalb die vielen Helfer der Feste auf dem Almenhof und in Friedrichsfeld hervorheben. Ohne deren Erlöse und die Spenden weiterer Mitglieder wäre unsere Weihnachtsaktion nicht realisierbar. Im Jahr 2005 verteilten wir 500 Pakete an Mitglieder, die 70 Jahre und älter sind.

Nach erfolgreichem Abschluss seiner Ausbildung wurde ein Mitarbeiter in die technische Abteilung übernommen. Seit September 2005 bildet die Genossenschaft wieder einen angehenden Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft aus und nimmt damit angesichts der angespannten Lage auf dem Ausbildungs- und Arbeitsmarkt ihre soziale Verantwortung wahr.

Allen 33 Mitarbeitern sei an dieser Stelle Dank gesagt für die im Jahr 2005 geleistete erfolgreiche Arbeit.

Mit Ablauf der Vertreterversammlung am 30.06.2005 schieden die Mitglieder Karl Gleisberg und Hans-Jürgen Farrenkopf aus dem Aufsichtsrat aus. Wir danken ihnen für die fruchtbare Zusammenarbeit. Über viele Jahre haben sie mit ihrer Erfahrung und mit ihren Kenntnissen die Tätigkeit des Aufsichtsrats bereichert, den Vorstand überwacht und beraten und so zum Erfolg der Genossenschaft beigetragen. Herr Gleisberg war von 1998 bis 2004 Vorsitzender des Auf-



Edingen-Neckarhausen, Neckarhauser Straße 51

sichtsrats. Für ihren Einsatz an Arbeit und Zeit wurden beide mit der silbernen Ehrenmedaille der Gartenstadt-Genossenschaft geehrt. Neu wurden Frau Kathrin Axt und Herr Markus Hör in das Aufsichtsgremium gewählt. Wir wünschen ihnen viel Glück und Erfolg bei ihrer Tätigkeit zum Wohl der Mitglieder.

**Mannheim, den 30. Januar 2006**

**Der Vorstand**  
Wolfgang Pahl

Werner Schäfer





Mannheim-Neckarstadt, Nürburgstraße 15-21



# BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat nahm im Berichtsjahr die ihm nach Satzung und Gesetz obliegenden Aufgaben umfassend wahr.

In 5 Aufsichtsratssitzungen, die gemeinsam mit dem Vorstand durchgeführt wurden, ließ sich der Aufsichtsrat über die wirtschaftliche Lage und alle wichtigen laufenden Angelegenheiten der Genossenschaft unterrichten. Das Geschäftsgeschehen und die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft, besonders im Hinblick auf die demografische Entwicklung und die Nachfrage nach den Wohnungen der Genossenschaft, wurden besprochen und danach die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Die Arbeit des Aufsichtsrats wurde maßgeblich von dem gebildeten Prüfungsausschuss unterstützt. Die Prüfungskommission befasste sich im Berichtsjahr unter anderem mit der EDV-Ausstattung und den Baukosten des Neubauvorhabens Langer Schlag. Beanstandungen ergaben sich dabei nicht.

Anlässlich einer gemeinsamen Besichtigungsrundfahrt von Aufsichtsrat und Vorstand durch den Wohnungsbestand konnte der Fortschritt der umfassenden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in Augenschein genommen werden, die mit unserer ausdrücklichen Unterstützung weiterhin den Schwerpunkt der Geschäftspolitik darstellen. Der Lagebericht und der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2005 erfüllen nach den Feststellungen des Aufsichtsrats die gesetzlichen und satzungsmäßigen Erfordernisse und vermitteln ein den tatsächlichen Verhältnissen der Genossenschaft entsprechendes Bild.

Über den Verlauf und das Ergebnis der gesetzlichen Jahresabschlussprüfung, die in der Zeit vom 30.01.2006 bis 17.02.2006 stattfand, ließ sich der Aufsichtsrat durch die vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. beauftragten Prüfer während der Durchführung der Prüfung sowie in einer gemeinsamen Abschlusssitzung am 15.02.2006 berichten. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss und die vom Vorstand vorgeschlagene Gewinnverwendung satzungsgemäß zu beschließen.

Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand war auch im vergangenen Jahr unverändert gut. Für die erbrachten Leistungen ist dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu danken.

**Mannheim, den 16. Februar 2006**

**Der Vorsitzende des Aufsichtsrats**

Bernd Aust

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b> . . . . .		24.259,57	26.829,25
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten . . . . .	94.871.418,42		92.242.610,47
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten. . . . .	3.045.396,66		3.108.220,04
Grundstücke ohne Bauten . . . . .	375.716,35		375.716,35
Betriebs- und Geschäftsausstattung . . . . .	60.283,88		66.512,41
Anlagen im Bau . . . . .	<u>—,—</u>	98.352.815,31	3.126.073,30
<b>Finanzanlagen</b>			
Wertpapiere des Anlagevermögens . . . . .	4.036,06		4.036,06
Andere Finanzanlagen . . . . .	<u>21.100,00</u>	<u>25.136,06</u>	<u>21.100,00</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt.</b> . . . . .		98.402.210,94	98.971.097,88
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen . . . . .		5.439.539,11	5.554.476,06
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung . . . . .	117.257,66		120.165,31
Forderungen aus Betreuungstätigkeit . . . . .	2.026,23		1.907,67
Sonstige Vermögensgegenstände. . . . .	<u>188.995,37</u>	308.279,26	137.734,83
<b>Wertpapiere</b> . . . . .		499.995,07	—,—
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten . . . . .		22.971.919,31	19.444.674,24
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Geldbeschaffungskosten . . . . .		<u>6.327,18</u>	<u>7.460,41</u>
<b>BILANZSUMME</b> . . . . .		<u>127.628.270,87</u>	<u>124.237.516,40</u>

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder . . . . .	542.757,63		512.395,47
der verbleibenden Mitglieder . . . . .	14.640.011,77		14.685.876,54
aus gekündigten Geschäftsanteilen . . . . .	<u>95.606,23</u>	15.278.375,63	38.766,76
<b>Kapitalrücklage</b> . . . . .		99.634,88	91.684,88
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage . . . . .	9.494.446,81		9.397.446,81
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 € (0,00 €)			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 97.000 € (75.000,00 €)			
<b>Freie Rücklage</b> . . . . .	<u>28.670.175,94</u>	38.164.622,75	28.364.069,78
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 56.106,16 € (30.463,30 €)			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 250.000,00 € (0,00 €)			
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss . . . . .	964.999,50		714.566,88
Einstellungen in gesetzliche Rücklage . . . . .	97.000,00		75.000,00
Einstellungen in freie Rücklage . . . . .	<u>250.000,00</u>	<u>617.999,50</u>	<u>—,—</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b> . . . . .		54.160.632,76	53.729.807,12
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen . . . . .	3.707.832,00		3.525.099,00
Steuerrückstellungen . . . . .	—,—		250.000,00
Sonstige Rückstellungen . . . . .	<u>269.828,17</u>	3.977.660,17	253.047,87
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten . . . . .	1.417.097,69		240.810,75
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern . . . . .	71.401,94		98.807,18
Spareinlagen . . . . .	59.289.016,09		57.742.951,79
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen . . . . .	154.699,46		92.773,16
Erhaltene Anzahlungen . . . . .	6.329.968,98		6.386.621,46
Verbindlichkeiten aus Vermietung . . . . .	120.388,06		112.873,89
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen . . . . .	1.587.743,52		1.232.578,91
Sonstige Verbindlichkeiten . . . . .	<u>519.662,20</u>	69.489.977,94	572.145,27
davon aus Steuern: 119.348,47 € (108.760,38 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 31.249,83 € (30.289,76 €)			
<b>BILANZSUMME</b> . . . . .		<u>127.628.270,87</u>	<u>124.237.516,40</u>



# Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2005 bis 31. Dezember 2005

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung . . . . .	23.143.155,60		22.733.775,15
c) aus Betreuungstätigkeit . . . . .	23.289,49		23.389,79
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen . . . . .	<u>17.379,05</u>	23.183.824,14	17.320,92
Verminderung (Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen . . . . .		114.936,95	251.905,78
Sonstige betriebliche Erträge . . . . .		155.296,63	147.860,91
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b> . . . . .			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung . . . . .		<u>15.994.672,77</u>	<u>15.865.720,28</u>
<b>Rohergebnis</b> . . . . .		7.229.511,05	6.804.720,71
<b>Personalaufwand</b> . . . . .			
a) Löhne und Gehälter . . . . .	1.329.969,80		1.272.924,61
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung . . . . .	<u>619.727,70</u>	1.949.697,50	563.053,46
davon für Altersversorgung: 381.807,20 € (328.998,54 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen . . . . .		2.187.772,20	2.163.116,68
Sonstige betriebliche Aufwendungen . . . . .		278.785,85	246.366,32
Erträge aus Wertpapieren und anderen Finanzanlagen . . . . .	1.477,30		1.472,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge . . . . .	<u>503.652,25</u>	505.129,55	471.460,42
Zinsen und ähnliche Aufwendungen . . . . .		<u>1.425.004,44</u>	<u>1.404.925,25</u>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b> . . . . .		1.893.380,61	1.627.267,31
Steuern vom Einkommen . . . . .		276.619,14	250.845,94
Sonstige Steuern . . . . .		<u>651.761,97</u>	<u>661.854,49</u>
<b>Jahresüberschuss</b> . . . . .		964.999,50	714.566,88
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in gesetzliche Rücklage . . . . .		97.000,00	75.000,00
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in freie Rücklage . . . . .		<u>250.000,00</u>	<u>—,—</u>
<b>BILANZGEWINN</b> . . . . .		<u>617.999,50</u>	<u>639.566,88</u>

# ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2005

## A) Allgemeine Angaben

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

## B) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei folgenden Positionen bestehen **Bilanzierungswahlrechte:**

- a) Geldbeschaffungskosten
- b) Rückstellungen für Bauinstandhaltung

Im Fall a) wurde eine Bilanzierung vorgenommen.

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

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

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

Die Abschreibungen auf Wohn- und Geschäftsbauten sind derart bemessen, dass die handelsrechtliche 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 Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Geldbeschaffungskosten wurden planmäßig abgeschrieben.

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

Die sonstigen Rückstellungen wurden nach kaufmännischer Vorsicht bemessen.

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

## C) Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

### Bilanz

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

## ANLAGESPIEGEL

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge / Abgänge des Geschäftsjahres		Umbuchungen (+ / -)	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31. 12. 2005	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	EURO	EURO	EURO		EURO	EURO	EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände	60.872,04	5.684,95	151,75	0,00	42.145,67	24.259,57	8.254,63
<b>SACHANLAGEN</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	141.569.576,46	16.246,00	0,00	4.695.850,50	51.410.254,54	94.871.418,42	2.083.288,55
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.167.732,10	0,00	0,00	0,00	5.122.335,44	3.045.396,66	62.823,38
Grundstücke ohne Bauten	375.716,35	0,00	0,00	0,00	0,00	375.716,35	0,00
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	580.406,03	27.177,11	7.236,08	0,00	540.063,18	60.283,88	33.405,64
Anlagen im Bau	3.126.073,30	1.569.777,20	0,00	-4.695.850,50	0,00	0,00	0,00
	153.819.504,24	1.613.200,31	7.236,08	0,00	57.072.653,16	98.352.815,31	2.179.517,57
<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
Anlagevermögen insgesamt	153.905.512,34	1.618.885,26	7.387,83	0,00	57.114.798,83	98.402.210,94	2.187.772,20

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

**Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr** in Höhe von Ts. € 9 entstanden aus Vermietung (Vorjahr Ts. € 11).

**Sonstige Rückstellungen** wurden gebildet für:

Prüfungs-, und Beratungskosten	20.000,00 €
Vertreterversammlung, Geschäftsbericht	4.500,00 €
Urlaubsansprüche	25.000,00 €
Aufgelaufener Bonus für Spareinlagen	<u>220.328,17 €</u>
	<b>269.828,17 €</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	36.335.653,57 €
12 Monaten	1.285.715,22 €
24 Monaten	344.339,26 €
36 Monaten	32.380,75 €
48 Monaten	637.472,37 €
Festzinssparen	19.343.244,69 €
Vermögenssparen	359.333,95 €
Vorsorgesparen	<u>950.876,28 €</u>
	<b>59.289.016,09 €</b>

Die **Sparbriefe** haben folgende Restlaufzeiten:

1 bis 5 Jahre	<b><u>154.699,46 €</u></b>
---------------	----------------------------

Die Genossenschaft gehört der Selbsthilfeeinrichtung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. an. Das Zahlungsverprechen für diesen Sicherungsfonds beträgt 397.074,64 € (368.044,76 €).

### Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten u.a. Ausbuchungen von Verbindlichkeiten Ts. € 102 (Ts. € 87).

### D) Sonstige Angaben

Am Bilanzstichtag bestehen **Haftungsverhältnisse** aus Bürgschaften in Höhe von Ts. € 1.310 (Vorjahr: Ts. € 1.100).

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL	Insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.417.097,69	16.691,96 (14.165,36)	121.204,80	1.279.200,93	1.417.097,69	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	71.401,94	27.405,29 (27.405,25)	43.996,65	0,00	71.401,94	GPR
Erhaltene Anzahlungen	6.329.968,98	6.329.968,98 (6.386.621,46)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	120.388,06	120.388,06 (112.873,89)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.587.743,52	1.587.743,52 (1.232.578,91)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	519.662,20	519.662,20 (572.145,27)	0,00	0,00	0,00	
	<b>10.046.262,39</b>	<b>8.601.860,01</b> <b>(8.345.790,14)</b>	<b>165.201,45</b>	<b>1.279.200,93</b>	<b>1.488.499,63</b>	<b>GPR</b>

GPR = Grundpfandrecht



Nicht passiviert sind durch **Bürgschaften** (15 T€) abgesicherte sowie auf **Sparbüchern** (17 T€, teilweise ohne Zinsgutschriften bis Ende 2005) angelegte **Mietkautionen** im Wert von **32 T€** (Vorjahr 39 T€).

Ferner bestehen Gewährleistungsbürgschaften (93 T€) sowie Mietbürgschaften (7 T€) in Höhe von insgesamt 100 T€.

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

• Langer Schlag (Neubau)	105 T€
• Merianweg (Dachausbau)	673 T€
	<b>778 T€</b>

Zahlungsgarantien (Avalkonto) von 19.313,88 € wurden gegeben für den Neubau Langer Schlag.

Zugesagte Modernisierungsdarlehen (CO 2 Gebäudesanierungsprogramm) stehen noch aus in Höhe von 103 T€.

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

	<u>Vollbe-</u> <u>schäftigte</u>	<u>Teilzeitbe-</u> <u>schäftigte</u>
Kaufmännische Abteilungen	15	6
Technische Abteilung	8	-
Reinigungskräfte	-	4
	<b>23</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 01.01.2005	10.265	98.436	5.132.500
Zugang	348	4.414	174.000
Abgang	424	4.762	212.000
Stand 31.12.2005	<b>10.189</b>	<b>98.088</b>	<b>5.094.500</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 45.684,77 € (64.106,69 € vermehrt) vermindert.

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

#### **Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:**

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

#### **Mitglieder des Vorstands:**

Wolfgang Pahl	hauptamtlich
Werner Schäfer	nebenamtlich

#### **Mitglieder des Aufsichtsrats:**

Bernd Aust	Vorsitzender
Gunter Heinrich *	stellv. Vorsitzender

Kathrin Axt  
Walter Baudisch \*  
Werner Bernhardt  
Brunhilde Frey  
Erhard Glastetter \*  
Christa Gorke-Hafner  
Dieter Heid  
Markus Hör  
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	32.829,33 €
Dividendenausschüttung (4%)	585.170,17 €
Bilanzgewinn	<u><u>617.999,50 €</u></u>

**Mannheim, den 18. Januar 2006**

### Der Vorstand

Wolfgang Pahl

Werner Schäfer

### Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gartensstadt-Genossenschaft Mannheim eG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2005 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzung der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

**Stuttgart, den 17. Februar 2006**

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

gez. Wibusch  
Wirtschaftsprüfer

Beck  
Wirtschaftsprüfer



Mannheim-Käfertal, Im Probstgewann 10-16