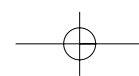
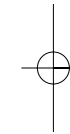
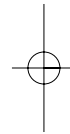
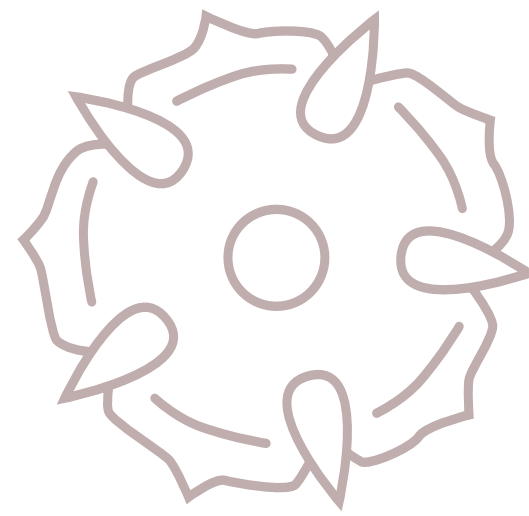
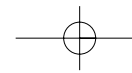


Lagebericht/Bilanz/Gewinn-und Verlust/Anhang

Jahresabschluss 2003





☉ **Wohnungswirtschaft 2003**

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen des Geschäftsjahres 2003 waren wie im Vorjahr geprägt durch eine Vielzahl stagnierender bzw. sich verschlechternder wirtschaftlicher Indikatoren, die auf die Teilmärkte in der Bundesrepublik Deutschland unterschiedliche Auswirkungen zeigten. Das weiterhin stagnierende Bruttoinlandsprodukt, steigende Arbeitslosenzahlen und leere öffentliche Kassen führten zu einer deutlich zurückhaltenden Konsumbereitschaft.

Im Bereich des Wohnungsbaus sank die Zahl der bundesweit erstellten Neubauwohnungen unter das niedrige Niveau des Vorjahres; der Anteil der Geschosswohnungen hieran lag bei unter 30 Prozent. Eine Trendwende ist auch für das laufende Geschäftsjahr nicht zu erwarten.

Die Differenzierung der Wohnungsmärkte setzte sich weiter fort. Mit Ausnahme einiger überregionaler Teilmärkte stellte sich der Wohnungsmarkt 2003 als Mietermarkt dar.

Wohnungsmarkt Duisburg

Die bundesweite Entwicklung setzte sich auch auf dem Mietwohnungsmarkt in Duisburg tendenziell fort. Neben Stadtteilen, die sich auch weiterhin einer starken Nachfrage erfreuten, grenzen sich zunehmend Teilmärkte heraus, auf denen eine Vermietung nur unter großen Schwierigkeiten vorzunehmen ist. Zu nennen sind hier zwei überregional bekannte gegensätzliche Schwerpunkte: der Innenhafen Duisburg mit einem deutlichen Nachfrageüberhang sowie die Stadtteile Bruckhausen und Marxloh, die trotz wohnumfeldverbessernder Maßnahmen mit einem Überangebot an Wohnraum und deutlicher Leerstandsproblematik konfrontiert werden.

Die Themen „Stadtflucht“ und „demographische Entwicklung“ beherrschten auch 2003 das Interesse der Öffentlichkeit. Während zum Thema „Stadtflucht“ unterschiedliche Meinungen kontrovers diskutiert wurden, herrscht bei der demographischen Entwicklung Einvernehmen: kontinuierlicher Rückgang der Einwohnerzahlen in den nächsten 15 Jahren.

Die offiziellen Daten der Stadt Duisburg zum 31.12.2003 weisen einen Bevölkerungsrückgang auf 505.236 Einwohner (-2.221 Einwohner bzw. -0,4377 % gegenüber 2002) aus. Im Ergebnis einer Studie der Landesregierung wird ein Rückgang der Einwohnerzahlen auf ca. 475.000 bis zum Jahr 2020 prognostiziert.

Wie in den Vorjahren ergibt sich, bei genauerer Betrachtung der einzelnen Standorte und Stadtteile, ein unterschiedliches Bild. Der Stadtteil Rheinhausen hat gegenüber dem Vorjahr einen leichten Rückgang der Bevölkerung von 79.911 auf 79.622 Einwohner (-289 Einwohner bzw. -0,3617 % gegenüber 2002) zu verzeichnen. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2003 bei 10,20 % und somit unter dem Duisburger Durchschnitt von 13,6%.

Die Nachfragesituation war auch in 2003 insbesondere nach Drei- und Vier- Raumwohnungen stabil. Dies entspricht dem bundesweiten Trend, wonach trotz Bevölkerungsrückgang und rückläufiger Neubautätigkeit die durchschnittliche Wohnfläche auf über 40 qm pro Bundesbürger gestiegen ist. Weiter steigend sind auch die individuellen Ansprüche auf Ausstattung von Wohnraum, was zu steigenden Instandhaltungs- und Modernisierungsbemühungen auf Vermieterseite führt.

Die Genossenschaft hat ihre Position in 2003 am Standort Rheinhausen innerhalb eines sich ständig wandelnden wirtschaftlichen Umfeldes und härter werdenden Wettbewerbes behaupten können. Zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit treten wir seit Oktober 2002 im Rahmen der Aktion „Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen“

gemeinsam mit den Duisburger Wohnungsbaugenossenschaften in einem Werbeverbund auf.

Mit der Konzentration auf die Kernbereiche Vermietung, Modernisierung und Instandhaltung sind wir ein kompetenter Partner für unsere Mitglieder. Auf dieser Grundlage wird es uns auch weiterhin gelingen, attraktiven Wohnraum für die Mitglieder unserer Genossenschaft anbieten zu können.

☉ **Der Verlauf des Geschäftsjahres 2003**

Modernisierung und Instandhaltung

Die Aktivitäten der Genossenschaft konzentrierten sich wie in den Vorjahren auf die nachhaltige Verbesserung der Wohnqualität. Dabei standen 2003 nicht einzelne Großmaßnahmen, sondern eine Vielzahl von Einzelprojekten im Vordergrund. Im Berichtsjahr wurden insgesamt 1.988.264 € (Vorjahr 1.795.200 €) für Instandhaltungsaufgaben aufgewendet. Dies bedeutet eine Steigerung um rd. 10,7% zum Vorjahr.

Auf Maßnahmen im Bereich der Großinstandhaltung entfielen 330.000 €. Unter anderem wurden die Wohngebäude Kaiserstraße 7-25 (103.000 €) im Bereich der Fassaden, Dachgauben und Regenrinnen vollständig saniert. Das Objekt Ulmenstraße 14-24 (227.000 €) wurde in Teilen (I. Bauabschnitt in 2003 Haus Nr.24 /II.Bauabschnitt in 2004 Häuser Nr.14-22) einer umfangreichen Strangsanierung in Verbindung mit der Erneuerung der Bäder, Toiletten und Küchen sowie der kompletten Heizungsanlage unterzogen. Die Außenanlagen Kronprinzen- und Moltkestraße wurden durch Veränderung der Verkehrswege und der Neugestaltung des Spielplatzbereiches verbessert. Im Rahmen der abschließenden Arbeiten am ehemaligen Modernisierungsobjekt Kiefern-/Ulmenstraße wurden auch dort die durch die Arbeiten in Mitleidenschaft gezogenen Außenanlagen

erneuert. Für die übrige laufende und außerordentliche Bestandspflege in unserem Wohnungsbestand wurden im Geschäftsjahr 2003 insgesamt 1.658.264 € (Vorjahr 1.414.100 €) aufgewendet. Dies ergibt eine Steigerung um 17,3% zum Vorjahr.

Bezogen auf die Gesamtwohnfläche beträgt der Anteil der Gesamtinstandhaltung 23,20 €/qm. Bezogen auf den Anteil der laufenden und außerordentlichen Instandhaltung beträgt der Anteil 19,34 €/qm (Vorjahr 16,20 €/qm). Die Instandhaltungsaufwendungen liegen somit – wie in den Vorjahren – deutlich über den kalkulatorischen Ansätzen der II. Berechnungsverordnung.

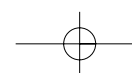
Diese belaufen sich in Abhängigkeit zu unterschiedlichen Baualtersklassen auf maximal 11,50 €/qm (§28 II.BV). Darüber hinaus wurden aktivierungsfähige Maßnahmen in folgenden Wohngebieten durchgeführt:

- In der Wohnanlage Geeststraße wurde im Vorgriff auf die Modernisierung der Balkonanlagen das Wohnhaus Bismarckstraße 71-73 mit neuen Balkonen ausgestattet.
- Neubau von 2 Garagen sowie Ersteinbau von 2 modernen Heizungsanlagen im Bereich der Altsiedlung.
- Erstellung von 33 Einstellplätzen an der Kronprinzen- und Moltkestraße.

Bevölkerungsentwicklung 1993-2003

□ Bergheim ■ Friemersheim ▣ Rumeln-Kaldenhausen

Jahr	Bergheim	Friemersheim	Rumeln-Kaldenhausen
1993	20.084	13.389	17.353
1994	20.078	13.538	17.363
1995	20.109	13.825	17.650
1996	20.236	13.681	17.871
1997	20.306	13.657	18.109
1998	20.777	13.499	18.066
1999	21.398	13.454	18.062
2000	21.645	13.450	18.077
2001	21.787	13.307	17.950
2002	21.759	13.219	17.933
2003	21.693	13.004	17.956



Lagebericht des Vorstands



Instandhaltungsplanung 2004

Der Instandhaltungsplan für das Geschäftsjahr 2004 sieht Ausgaben von insgesamt 2.206.500 € vor. Die Struktur der Ausgaben sieht folgende Schwerpunkte vor:

Instandhaltung	967.500 €
Badmodernisierung	552.000 €
Kanalarbeiten	350.000 €
Sonderbudget Nutzerwechsel 250.000 €	
Treppenhäuser	87.000 €
Summe	2.206.500 €

Die geplanten Gesamtinvestitionen für das Jahr 2004 im Bereich Modernisierung und Instandhaltung liegen über dem bereits hohen Niveau der Vorjahre. Die konsequente Bestandspflege wird weiterhin der Schwerpunkt unserer Tätigkeiten in den kommenden Jahren sein.

Wohnungsbewirtschaftung

Die Genossenschaft verfügt zum 31.12.2003 über:

	Anzahl der Einheiten	Wohn- bzw. Nutzfläche in m ²
Wohnungen Altbau	719	40.631,98
Wohnungen Neubau (davon Wiederaufbauten)	688	45.098,57
Wohnungen insgesamt	1.407	85.730,55
gewerbliche Einheiten (davon eigengenutzte Büroräume)	10	1.726,21
	1	230,40
Garagen	298	-
Einstellplätze	96	-
Einheiten insgesamt	1.811	87.456,76

Als Gemeinschaftsanlagen unterhalten wir für unsere Mieter 5 zentrale Waschküchen und 9 Kinderspielplätze.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr fanden 119 Wohnungswechsel statt. Damit liegt die Fluktuationsrate bei 8,5% (Vorjahr 9,1%).

Überdurchschnittliche Kündigungshäufigkeiten ergaben sich im Bereich der Kleinwohnungen. In gleichem Umfang betroffen war der öffentlich geförderte Wohnraum.

Die Analyse der Kündigungen ergab u.a. folgendes Bild: Auf Wohnungen im Erdgeschoß bzw. 1.Obergeschoss entfällt ein Kündigungsanteil in Höhe von 63,9% (76 Wohnungen – Vorjahr 78 Wohnungen) auf. In diesen Bereichen ist die direkte Anschlussvermietung gewährleistet.

Der Anteil der Dachgeschosswohnungen liegt bei 10,0% (Vorjahr 16,15%). Es handelt sich um Kleinwohnungen, die auf Grund der Grundrisslösungen und der minimalen wohnungstechnischen Ausstattung heutigen Ansprüchen nicht mehr genügen. Bei zukünftigen Modernisierungen wird darauf geachtet, dass diese kleinen Wohnungen zu größeren Einheiten zusammengelegt werden.

Die weitere Analyse ergibt als Kündigungsgrundscherpunkt die schon heute erkennbare Auswirkung der demographischen Entwicklung: ein Fünftel der Kündigungen beruhte auf altersbedingten Faktoren. Hier besteht in Zukunft die Chance, durch die Erweiterung des Angebotes um altersgerechte Wohnungen auf geeigneten Grundstücken für ältere Nutzer den Verbleib in der gewohnten Umgebung dauerhaft sicherzustellen.

Trotz des weiterhin angespannten Wohnungsmarktes in Duisburg hatte die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2003 unverändert geringe Leerstände zu verzeichnen. Strukturelle Leerstände sind nicht vorhanden.

Die auf Leerstand entfallenden Mietausfälle betragen 72.721 € (Vorjahr 32.135 €). Der prozentuale Anteil beträgt 1,72% (Vorjahr 0,78%) der Sollmieten.

Die durchschnittliche Sollmiete betrug 4,00 €/qm/Monat (Vorjahr 3,91 €/qm/Monat).

Die Steigerung der Erträge aus Sollmieten um rd. 127.500 € resultiert aus den im Jahresverlauf vorgenommenen Mietanpassungen bei Neuvermietung. Auf uneinbringliche oder zweifelhafte Forderungen wurden direkte Abschreibungen in Höhe von 56.861 € (1 % der Umsatzerlöse) vorgenommen.

Die in Teilen der Mieterschaft problematische Zahlungsmoral bedeutet eine hohe zusätzliche Belastung für die Genossenschaft. In Fällen unverschuldeter Rückstandsbildung versuchen wir, gemeinsam mit dem Nutzer nach einvernehmlichen Lösungsmöglichkeiten. Andererseits sind wir aber auch gezwungen, die mietrechtlichen Instrumente zur Durchsetzung berechtigter Ansprüche gegenüber säumigen Zahlern im Interesse der Genossenschaft konsequent anzuwenden.

Ein weiterer Problembereich, der für Vorstand und Mitarbeiter einen erhöhten Betreuungsaufwand bedeutet ist die zunehmende Zahl von Störungen des nachbarschaftlichen Zusammenlebens. Im Zeitalter des Hedonismus und der Ich-

AG nimmt die Zahl derjenigen zu, die Eigenwohl über Gemeinwohl stellen und nicht in der Lage sind, Kompromisse einzugehen. Die Mitwirkung der Genossenschaft bei der

Bewältigung dieser Probleme beschränkt sich allerdings nur auf den Teil, der über die klaren Regelungen des Nutzungsvertrages und der Hausordnung abgedeckt ist.

Kündigungsverlauf 1997-2003		Verteilung nach Wohnungslage		Kündigungsgründe			
1997	129	Einfamilienhaus	5	4,20%	Wohnung zu klein	12	10,08%
1998	155	Erdgeschoss	36	30,25%	Wohnung zu groß	4	3,36%
1999	143	I.Obergeschoss	40	33,61%	Wohnung zu teuer	2	1,68%
2000	140	II.Obergeschoss	21	17,65%	Grundriß	1	0,84%
2001	136	III.Obergeschoss	2	1,68%	Wohnumfeld	2	1,68%
2002	130	IV.Obergeschoss	3	2,52%	Mietzins	4	3,36%
2003	119	Dachgeschoss	12	10,08%	Ortswechsel	17	14,29%
		Gewerbe	0	0,00%	Alter	24	20,17%
			119	100,00%	Wechsel innerhalb der Genossenschaft	14	11,76%
					Räumung	3	2,52%
					Sonstiges	36	30,25%
						119	100%

Grundstücksbewirtschaftung

Die Fläche der mit Mietwohnungen bebauten Grundstücke beträgt 224.945 m². Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten haben eine Fläche von 3.015 m². Die unbebauten Grundstücke belaufen sich auf 3.228 m² und verteilen sich wie folgt:

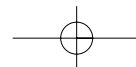
- 218 m² Kronprinzenstraße
- 547 m² Königstraße
- 2.463 m² Augustastraße / Am Borgardshof

Weiterhin geplant ist die Bebauung des Grundstücks Augustastraße/Am Borgardshof im Rahmen eines Modellvorhabens „Kosten- und flächensparendes Bauen“.

Mitgliederentwicklung

1993	2513
1994	2548
1995	2621
1996	2645
1997	2663
1998	2739
1999	2778
2000	2803
2001	2745
2002	2718
2003	2708

Die Mitgliederzahl zum 31.12.2003 betrug 2.708 eingetragene Genossen. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies einen leichten Rückgang um 10 Mitglieder.



Vermögens- und Finanzlage

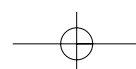
Die Vermögenslage und die Kapitalverhältnisse der Genossen-schaft stellen sich in einer Gegenüberstellung wie folgt dar:

	31.12.2003 T€	%	31.12.2002 T€	%	Veränderung T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	10	0,0	7	0,0	3
Sachanlagen	28.296	85,8	28.759	84,8	-463
Finanzanlagen	6	0,0	6	0,0	0
	28.312	85,8	28.772	84,8	-460
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,0	0	0,0	0
	28.312	85,8	28.772	84,8	-460
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	2.934	8,9	2.928	8,6	6
Flüssige Mittel	1.666	5,0	2.107	6,2	-441
übrige Aktiva	83	0,3	114	0,4	-31
	4.683	14,2	5.149	15,2	-466
GESAMTVERMÖGEN	32.995	100,0	33.921	100,0	-926
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	1.616	4,9	1.598	4,7	18
Ergebnisrücklagen	7.268	22,0	7.555	22,3	-287
	8.884	26,9	9.153	27,0	-269
Fremdkapital langfristig					
Rückstellungen	160	0,5	170	0,5	-10
Verbindlichkeiten	20.338	61,6	20.762	61,2	-424
	20.498	62,1	20.932	61,7	-434
Fremdkapital kurzfristig					
Geschäftsguthaben der ausgeschiedenen Mitglieder	57	0,2	102	0,3	-45
Bilanzgewinn (vorgesehene Dividende)	65	0,2	65	0,2	0
Übrige Rückstellungen	89	0,3	93	0,3	-4
Erhaltene Anzahlungen	3.067	9,3	3.039	8,9	28
Alle übrigen Verbindlichkeiten	335	1,0	537	1,6	-202
	3.613	11,0	3.836	11,3	-223
GESAMTKAPITAL	32.995	100,0	33.921	100,0	-926

Die Abgänge beim Anlagevermögen (- 460 T€) resultieren im Wesentlichen aus Aktivierungen im Bereich „Grundstücke mit Wohnbauten“ (+ 236 T€) sowie aus Veränderungen im Bereich der Betriebs- und Geschäftsausstattungen, gemindert um die Abschreibungen des Geschäftsjahres.

Die Veränderung beim Umlaufvermögen (- 466 T€) ergibt sich aus gestiegenen unfertigen Leistungen (+ 6 T€) und aus Abgängen im Bereich der flüssigen Mittel (- 441 T€) sowie bei den übrigen Aktiva wie Forderungen aus Vermietung (- 31 T€).

Die Eigenkapitalquote ist bei zurückgegangenen Vermögenswerten (- 269 T€) im Verhältnis zur Bilanzsumme leicht gesunken und beträgt zum Bilanzstichtag 26,9 % (Vorjahr 27,0 %). Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt 1,5 % (Vorjahr 2,4 %).





Die Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2003 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	2003 T€	2002 T€	Veränderung T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	28.312	28.772	-460
Finanzierungsmittel	29.382	30.085	-703
Überdeckung	1.070	1.313	-243
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand			
Flüssige Mittel	1.666	2.107	-441
Kontokorrentkredite	0	-55	55
	1.666	2.052	-386
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	3.017	3.042	-25
	4.683	5.094	-411
Kurzfristige Verpflichtungen	3.613	3.781	-168
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)	1.070	1.313	-243

Im langfristigen Bereich ist die Überdeckung der Vermögenswerte durch Finanzierungsmittel gegeben. Gleiches gilt für den kurzfristigen Bereich. Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Die Liquidität der Genossenschaft ist gegeben.

Ertragslage

Das aufgegliederte Jahresergebnis 2003 hat sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt entwickelt:

Ertragslage 2003	2003 T€	2002 T€	Veränderung T€
Ergebnis der Hausbewirtschaftung	-262	-9	-253
Ergebnis der Bau- und Modernisierungstätigkeit	-29	-29	0
Betriebsergebnis	-291	-38	-253
Beteiligungs- und Finanzergebnis	38	64	-26
Neutrales Ergebnis	30	73	-43
Gesamtergebnis vor Steuern	-223	99	-322
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	14	-14
Jahresfehlbetrag und Jahresüberschuss	-223	113	-336

Die Verschlechterung des Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung um - 253 T resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Instandhaltungskosten.

Organisatorisches

Die Organe der Genossenschaft haben über die ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und hierzu die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Es wurden im Berichtsjahr 8 Aufsichtsratsitzungen, davon 7 gemeinsam mit dem Vorstand, abgehalten. Außerdem tagten die gebildeten Ausschüsse in dem erforderlichen Maße.

Die vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2002 wurde vom Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. in der Zeit vom 26.01.2004 – 18.02.2004 durchgeführt.

Am 24.09.2003 fand die ordnungsgemäß einberufene Mitgliederversammlung statt. Anwesend waren 263 stimmberechtigte Mitglieder und zusätzlich 112 Stimmberechtigungen gemäß § 30 Abs. 3 der Satzung.

Gemäß § 24 Abs. 2 der Satzung scheidet in 2004 als Mitglieder des Aufsichtsrates aus:

- Rolf Held
- Wilhelm Henschel
- Robert Kugler
- Rüdiger Pieper
- Elfriede Weggen

Eine Wiederwahl der satzungsgemäß ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder ist zulässig.

Zum 31.12.2003 waren bei der Genossenschaft 8 Vollzeitbeschäftigte angestellt. Davon entfielen auf den Bereich Vermietung, Wohnungsbewirtschaftung und Finanzierung 3 Angestellte. 2 Angestellte waren für die technische Betreuung der Objekte (Modernisierung/Planung) zuständig. Weitere 2 Angestellte waren im Bereich Rechnungswesen eingesetzt. Für den Bereich der allgemeinen Verwaltung war 1 Mitarbeiterin beschäftigt. Außerdem war 1 Auszubildende im Berufsbild „Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft“ bei der Genossenschaft beschäftigt.

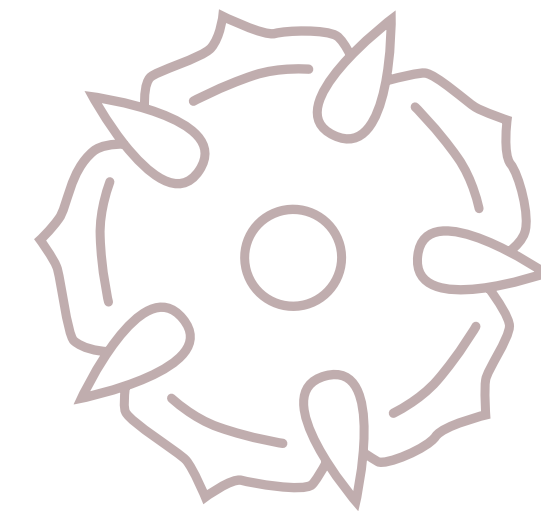
Wirtschaftsplanung 2004-2008

Der fortgeschriebene Wirtschaftsplan für das Jahr 2004 weist einen voraussichtlichen Jahresfehlbetrag in Höhe von 210.100 € aus. Die Ergebnisse des laufenden und der folgenden Geschäftsjahre werden maßgeblich durch die weitere Umsetzung des Instandhaltungs- und Modernisierungskonzeptes beeinflusst.

Die Ertragslage kann als nachhaltig gesichert angesehen werden. Die Durchführung der für den Planungszeitraum vorgesehenen Instandhaltungs-, Modernisierungs-, Umbau- und Neubaumaßnahmen wird durch die Bereitstellung von Eigen- und Fremdkapital fristgerecht finanziert. Die Vermögens- und Finanzlage ist gesichert und durch mehrjährige Planung nachgewiesen. Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war und ist jederzeit gewährleistet.



Jahresabschluss 2003



Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die zeitnahe Umsetzung der Modernisierungs- und Instandhaltungsplanung zur nachhaltigen Verbesserung unseres Wohnungsbestandes wird auch in den Folgejahren höchste Priorität besitzen.

Die Anpassung technischer Standards und Gestaltung des Wohnumfeldes zur Sicherung der Vermietungschancen sind wesentlicher Bestandteil dieser Maßnahmen.

Vermietungsrisiken können sich aus der vom Unternehmen nicht beeinflussbaren Entwicklung des Nachfrageverhaltens ergeben. Gleichfalls nicht durch das Unternehmen beeinflussbar sind die bekannten wirtschaftlichen, arbeitsmarktpolitischen und soziologischen Einflussfaktoren und Entwicklungen, die sich mittelbar auf den Wohnungsmarkt auswirken können.

Schwierigkeiten in der Vermietung sind weiterhin bei Wohnraum zu erwarten, der auf Grund von Lage, Zuschnitt oder Mietzinsgestaltung am Wohnungsmarkt nur schwer zu vermarkten ist. Die Genossenschaft wird auch zukünftig darauf achten, der Nachfrage nach Wohnraum durch eine Anpassung des Wohnungsangebotes gerecht zu werden. Dies erfolgt beispielsweise durch den Um- und Ausbau von Kleinwohnungen mit Wohnflächen unter 50 qm aus Siedlungsbereichen der dreißiger Jahre. Diese Wohnungen werden in den folgenden Jahren heutigen Ansprüchen angepasst. Gleiches gilt für die Ergänzung von Wohnungen mit Balkonen sowie die Erweiterung des Angebotes an altersgerechten Wohnungen.

Die Maßnahmen der Bestandspflege werden dazu beitragen, den Instandhaltungs- und Modernisierungstau langfristig abzubauen. Dabei darf nicht übersehen werden, dass die Wohnungsbestände in einigen Siedlungsbereichen in den kommenden Jahren die Grenze einer 90-jährigen Nutzung erreichen werden.

Hier gilt es, behutsam die Richtung für den zukünftigen Umgang mit diesen Beständen zu planen und umzusetzen. Neben genossenschaftlichen Aspekten, die bei einer Entscheidungsfindung berücksichtigt werden, treten hierbei verstärkt betriebswirtschaftliche Gesichtspunkte in den Vordergrund. Zur Lösung und Entscheidungsfindung werden wir uns auch in Zukunft die Mitwirkung des VdW Rheinland Westfalen e.V. sowie der WRW GmbH Düsseldorf sichern. Unter anderem wurde durch den VdW Rheinland Westfalen e.V. ein Gutachten zur genossenschafts- und mieternahen Privatisierung von Bestandsobjekten in der Altsiedlung erstellt.

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten. Im laufenden Geschäftsjahr 2004 sind für die Genossenschaft keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen können.

Der Vorstand spricht allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank für die im Jahr 2003 geleistete Arbeit aus. Er bedankt sich bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die kooperative und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

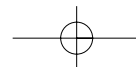
Duisburg, den 21. April 2004

Der Vorstand

Vornweg

Kühlen

Dorawa



Bilanz/Gewinn- und Verlustrechnung



Jahresabschluss 2003

Bilanz/Gewinn- und Verlustrechnung

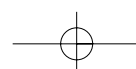
12/13

Bilanz zum 31. Dezember 2003

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		10.768,00	6.866,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit Wohnbauten	27.970.159,62		28.417.490,62
Grundstücke mit anderen Bauten	53.719,36		56.383,36
Grundstücke ohne Bauten	153.206,69		153.206,69
Maschinen	2.708,53		3.957,53
Betriebs- und Geschäftsausstattung	116.085,00		127.489,53
Anlagen im Bau	0,00	28.295.879,20	100,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen	2.556,46		2.556,46
Andere Finanzanlagen	3.100,00	5.656,46	3.100,00
Anlagevermögen insgesamt		28.312.303,66	28.771.150,19
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		2.933.608,92	2.928.295,89
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	49.824,12		56.254,41
Sonstige Vermögensgegenstände	32.639,87	82.463,99	57.491,37
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.666.236,49	2.107.472,56
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		344,52	441,42
Bilanzsumme		32.994.957,58	33.921.105,84

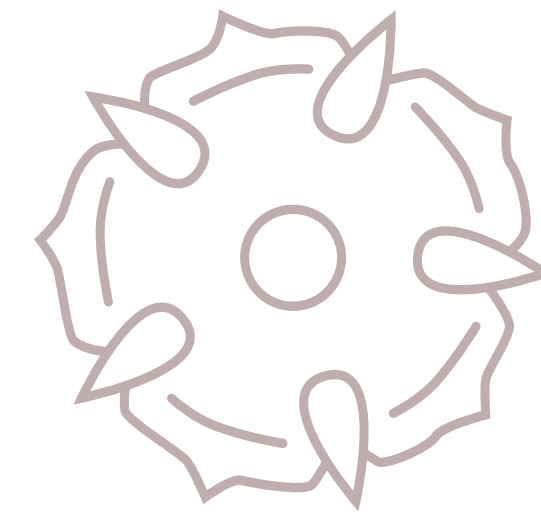
Bilanz zum 31. Dezember 2003

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	56.631,17		100.837,31
der verbleibenden Mitglieder	1.616.157,60		1.597.750,70
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.672.788,77	1.056,59
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile : 71.042,40 €			(96.049,30)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.196.291,16		1.196.291,16
Bauerneuerungsrücklage	2.199.476,07		2.199.476,07
Andere Ergebnisrücklagen	3.872.296,17	7.268.063,40	4.159.106,46
Bilanzgewinn			
Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss	-222.968,46		112.519,06
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	286.810,29		0,00
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	0,00	63.841,83	48.017,58
Eigenkapital insgesamt		9.004.694,00	9.319.019,77
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	155.712,00		163.631,00
Sonstige Rückstellungen	93.660,00	249.372,00	98.932,24
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.588.834,67		16.933.377,35
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.786.920,09		3.939.442,64
Erhaltene Anzahlungen	3.066.706,48		3.038.811,12
Verbindlichkeiten aus Vermietung	47.980,54		30.810,05
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	229.210,42		375.828,18
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.067,20		4.277,17
Sonstige Verbindlichkeiten	20.172,18	23.740.891,58	16.976,32
Bilanzsumme		32.994.957,58	33.921.105,84

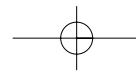




Jahresabschluss 2003



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2003	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	5.730.133,91		4.254.740,28
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	5.313,03		1.278.993,44
Andere aktivierte Eigenleistungen	25.075,72		80.594,00
Sonstige betriebliche Erträge	73.242,90		96.851,34
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.487.711,50		3.125.318,81
Rohergebnis		2.346.054,06	2.585.860,25
Personalaufwand			
a.) Löhne und Gehälter	443.004,13		403.569,42
b.) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	119.886,22	562.890,35	118.507,09
davon für Altersversorgung: 31.237,94			(29.818,50)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		745.007,53	747.152,37
Sonstige betriebliche Aufwendungen		415.211,04	389.025,23
Erträge aus Beteiligungen	460,16		383,47
Erträge aus anderen Finanzanlagen	155,00		195,70
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	37.229,97	37.845,13	63.056,77
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		719.415,65	728.680,22
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-58.625,38	262.561,86
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	-14.492,97
Sonstige Steuern		164.343,08	164.535,77
Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss		-222.968,46	112.519,06
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		286.810,29	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		0,00	48.017,58
Bilanzgewinn		63.841,83	64.501,48



A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2003 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben keine Veränderungen zum Vorjahr.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Alle Vorjahresbeträge der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind vergleichbar.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibung bewertet.

Zugänge

Für die Zugänge in 2003 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten und bei Modernisierungen Kosten für die technischen Eigenleistungen (lt. BAB - eigene Architektenleistungen) angesetzt. Die Eigenleistungen sind zu Teilkosten bewertet; das Wahlrecht nach §255 Absatz 2 Satz 4 HGB wurde wertansatzmindernd ausgeübt. Fremdkapitalzinsen gemäß § 255 Absatz 3 HGB während der Bauzeit wurden nicht aktiviert. Die Kosten der Modernisierung wurden als Kosten der Erweiterung und wesentlichen Verbesserung nach § 255 Absatz 2 Satz 1 HGB aktiviert.

Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- die immateriellen Vermögensgegenstände werden linear mit 25 % (Nutzungsdauer 4 Jahre) und mit 33 1/3 % (Nutzungsdauer 3 Jahre) abgeschrieben.
- bei den Alt- und Neubauten werden die Restbuchwerte einschließlich der Zugänge nach der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude bzw. Wirtschaftseinheit abgeschrieben. Die Gesamtnutzungsdauer ist für die Altbauten und die bis 1953 errichteten Bauten auf 66 Jahre und für die übrigen danach erstellten Neubauten auf 75 Jahre festgesetzt worden.

In einigen Fällen wird die Restnutzungsdauer nach Umbau bzw. Modernisierung neu festgesetzt.

- bei Garagen wird eine Gesamtnutzungsdauer von 25 Jahren angesetzt.
- die technischen Anlagen und Maschinen sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode nach der geschätzten Nutzungsdauer abgeschrieben. Für alle Gegenstände, die nach dem 31.12.2000 angeschafft oder hergestellt wurden, wird die AfA-Tabelle des Bundesministeriums der Finanzen mit den jeweiligen Abschreibungssätzen angewendet.

Zugänge bei der EDV-Hardware werden seit dem Geschäftsjahr 2001 nicht mehr über 4 Jahre, sondern über 3 Jahre abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 410,00 € werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben und als Abgang erfasst.

Für alle anderen Anlagegüter wird von der Halbjahresregelung des Einkommensteuergesetzes Gebrauch gemacht. Demnach werden Zugänge im ersten Halbjahr mit der vollen Jahresrate und Zugänge im zweiten Halbjahr mit der halben Jahresrate abgeschrieben.

Finanzanlagen

Die Beteiligungen und andere Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten (Nominalwerte) bewertet.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Die unter dieser Position erfassten mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten sind zu den tatsächlich entstandenen Kosten abzüglich Wertkorrektur bilanziert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten angesetzt. Zweifelhafte Forderungen aus Vermietung wurden einzeln wertberichtigt oder direkt abgeschrieben.

Rückstellungen

Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Absatz 1 HGB gebildet. Für Bauinstandhaltungen besteht eine Rücklage (Bauerneuerungsrücklage).

Pensionsrückstellung

Aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens ist die Pensionsrückstellung nach dem Teilwertverfahren und unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 6 % ermittelt worden.

Andere Rückstellungen

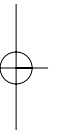
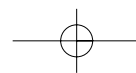
Andere Rückstellungen wurden für in ihrer Höhe ungewisse Verbindlichkeiten gebildet.

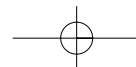
Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit Ihren Rückzahlungsbeträgen angesetzt. Alle gewährten Aufwendungsdarlehen gemäß § 88 des II. WoBauG wurden passiviert.

Abweichungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr

Von dem Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres wurde nicht abgewichen.





C. Erläuterungen zur Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

I Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

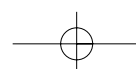
2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.933.608,92 € (Vorjahr 2.928.295,89 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

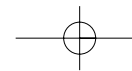
3. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

4. Eine aktive Steuerabgrenzung nach § 274 Absatz 2 HGB wurde nicht vorgenommen.

ANLAGESPIEGEL zum 31. Dezember 2003

Bilanzposition	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Geschäftsjahr Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Abschreibungen kumuliert €	Buchwert 31.12.2003 €	Buchwert 31.12.2002 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €
Immaterielle Vermögensgegenstände	50.645,99	12.221,88	22.014,19	0,00	30.085,68	10.768,00	6.866,00	8.319,88
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	41.825.852,16	236.439,81	0,00	100,00	14.092.232,35	27.970.159,62	28.417.490,62	683.870,81
Grundstücke mit anderen Bauten	222.898,56	0,00	0,00	0,00	169.179,20	53.719,36	56.383,36	2.664,00
Grundstücke ohne Bauten	215.210,18	0,00	0,00	0,00	62.003,49	153.206,69	153.206,69	0,00
Maschinen	44.796,47	0,00	0,00	0,00	42.087,94	2.708,53	3.957,53	1.249,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	217.244,99	37.500,84	17.214,97	0,00	121.445,86	116.085,00	127.489,53	48.903,84
Anlagen im Bau	100,00	0,00	0,00	-100,00	0,00	0,00	100,00	0,00
	42.526.102,36	273.940,65	17.214,97	0,00	14.486.948,84	28.295.879,20	28.758.627,73	736.687,65
	42.576.748,35	286.162,53	39.229,16	0,00	14.517.034,52	28.306.647,20	28.765.493,73	745.007,53
Finanzanlagen								
Beteiligungen	2.556,46	0,00	0,00	0,00	0,00	2.556,46	2.556,46	0,00
Andere Finanzanlagen	3.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.100,00	3.100,00	0,00
	5.656,46	0,00	0,00	0,00	0,00	5.656,46	5.656,46	0,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT ZUM 31. DEZEMBER 2003	42.582.404,81	286.162,53	39.229,16	0,00	14.517.034,52	28.312.303,66	28.771.150,19	745.007,53





Rücklagenpiegel zum 31. Dezember 2003

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€
Ergebnisrücklagen					
1. Gesetzliche Rücklage	1.196.291,16	0,00	0,00	0,00	1.196.291,16
2. Bauerneuerungsrücklage	2.199.476,07	0,00	0,00	0,00	2.199.476,07
3. Andere Ergebnisrücklagen	4.159.106,46	0,00	0,00	286.810,29	3.872.296,17
Summen	7.554.873,69	0,00	0,00	286.810,29	7.268.063,40

5. Die Entwicklung der Ergebnisrücklagen stellt sich im Rücklagenpiegel dar.

6. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten: Jahresabschluss- und Prüfungskosten 48.000 €
Urlaubsreste und Arbeitnehmerjubiläen 32.260 €

7. Für zugesagte Pensionen sind Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.

8. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

9. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte stellen sich im Verbindlichkeitspiegel I dar.

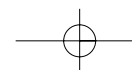
10. Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Diese stellen sich im Verbindlichkeitspiegel II dar.

I. Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2003

II. Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr zum 31. Dezember 2003

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Davon			gesichert €	Art der Sicherung	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
		Restlaufzeit						
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 u. 5 Jahren €	über 5 Jahre €				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.588.834,67	305.957,87	1.125.731,79	15.157.145,01	16.544.981,47	GPR *	305.957,87	442.209,45
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.786.920,09	160.783,73	736.457,86	2.889.678,50	3.786.920,09	GPR *	160.783,73	153.540,90
Erhaltene Anzahlungen	3.066.706,48	3.066.706,48	0,00	0,00	0,00		3.066.706,48	3.038.811,12
Verbindlichkeiten aus Vermietung	47.980,54	47.980,54	0,00	0,00	0,00		47.980,54	30.810,05
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	229.210,42	222.710,42	6.500,00	0,00	0,00		222.710,42	354.788,18
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.067,20	1.067,20	0,00	0,00	0,00		1.067,20	4.277,17
Sonstige Verbindlichkeiten	20.172,18	20.172,18	0,00	0,00	0,00		20.172,18	16.976,32
Gesamtbetrag	23.740.891,58	3.825.378,42	1.868.689,65	18.046.823,51	20.331.901,56		3.825.378,42	4.041.413,19

* GPR = Grundpfandrecht





II Gewinn- und Verlustrechnung

1. Außerordentliche Erträge und Aufwendungen sind nicht angefallen.

2. In der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Aufwendungen und Erträge erfasst.

3. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung bestehen aus:

Betriebskosten	1.489.645,09 €
Instandhaltungskosten	1.988.264,19 €
Sonstige	9.802,22 €

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne der §§ 251 und 268 Absatz 7 HGB.

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Vollbeschäftigte
 Kaufmännische Mitarbeiter = 6
 Technische Mitarbeiter = 2

Außerdem wurden durchschnittlich 0,33 Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung (Anzahl der Mitglieder) :

Am 01.01.2003	2.718
Zugänge 2003	119
Abgänge 2003	128

Mitgliederstand am 31.12.2003 2.708

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 18.406,90 €.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 6.000,00 €.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.624.800,00 €.

4. Zuständiger Prüfungsverband:
 VdW Rheinland-Westfalen e.V.
 Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf

5. Mitglieder des Vorstandes:
 Werner Kühnen
 Heinrich-Wilhelm Dorawa
 Dietmar Vornweg

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:
 Klaus Kaisers, Vorsitzender bis 30.09.2003
 Dirk Oesterwind, stellv.Vors. bis 30.09.2003
 Heinz Engelskirchen
 Klaus Gremm bis 24.09.2003
 Rolf Held
 Wilhelm Henschel
 Wilhelm Höffken
 Fritz Knorr
 Robert Kugler
 Michael Loogen, Vorsitzender seit 01.10.2003
 Hermann Pieper, stellv. Vors. seit 01.10.2003
 Rüdiger Pieper
 Klaus Rütter
 Wilhelm Scheunemann
 Elfriede Weggen
 Udo Carstens seit 24.09.2003

E. Weitere Angaben

Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes:
 Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn 2003 in Höhe von 63.841,83 € zur Ausschüttung einer Dividende von 4,00 % auf die Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01.01.2003 zu verwenden.

Duisburg 21.April 2004

Gemeinnütziger Spar- und Bauverein Friemersheim e.G.

Der Vorstand

Vornweg Kühnen Dorawa

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2003 durch den Vorstand über die Entwicklung des Unternehmens, insbesondere über die Baumaßnahmen im Althausbereich (Altsiedlung), aber auch über die sonst anstehenden und geplanten Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten unterrichten lassen.

Die wichtigsten Geschäftsvorgänge sowie die Lage des Unternehmens wurden in gemeinsamen Sitzungen erläutert und beraten. Zusätzlich prüften die Kommissionen stichprobenweise Rechnungsvorgänge, besichtigten Baumaßnahmen, befassten sich mit der Wohnungsvergabe und gaben Wohnungssuchenden Auskunft. Die Ergebnisse sind in Niederschriften festgehalten.

Insgesamt wurden 8 Sitzungen durchgeführt, davon 7 gemeinsam mit dem Vorstand, der auch zumeist an den Kommissionssitzungen teilnahm.

Der Aufsichtsrat hat damit die im Gesetz, in der Geschäftsanweisung und in der Satzung (§21 Abs. 1) festgehaltenen Pflichten erfüllt.

Die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung mit Anhang für das Berichtsjahr 2003 mit den entsprechenden Unterlagen wurden von der Prüfungskommission am 22.04.2004 geprüft und in der gemeinsamen Sitzung am 29.04.2004 ausführlich erörtert.

Die Unternehmenslage wird im vorliegenden Rechnungswerk zutreffend dargelegt. Es besteht kein Zweifel an der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Die Ertragslage ist gesichert. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet; die Zahlungsbereitschaft ist gewährleistet.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Vorschlag des Vorstands zu, aus den anderen Ergebnisrücklagen einen Betrag in Höhe von 286.810,29 € zu entnehmen, um den Jahresfehlbetrag in Höhe von 222.968,46 € auszugleichen sowie einen Bilanzgewinn in Höhe von 63.841,83 € auszuweisen, um eine vierprozentige Dividende auf das Geschäftsguthaben zum 01.01.2003 auszuschütten.

Das vorgelegte Rechnungswerk und der Vorschlag des Vorstandes werden der Mitgliederversammlung zur Annahme empfohlen.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank für die geleistete Arbeit aus.

Duisburg, den 29. April 2004
 Der Aufsichtsrat

