

Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG

K 2, 12-13
Postfach 101251
Tel. 0621 - 18005-0

68159 Mannheim
68012 Mannheim
Fax 0621 - 18005-48

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



Bericht
über das Geschäftsjahr 2001

BERICHT DES VORSTANDS

I. ZUR ALLGEMEINEN LAGE

Das Jahr 2001 wird überschattet von den Ereignissen des 11. September. Der Einschlag von zwei entführten, vollbesetzten Passagiermaschinen in das World Trade Center in New York und einer weiteren Maschine in das Pentagon in Washington setzten ein Unheil verheißendes, irrationales Fanal für das gerade neu begonnene Jahrtausend. Rückwärtsgerichteter, religiös eingefärbter, politischer Fanatismus zeigte auf, wie gefährdet und verletzlich die offenen, aufgeklärten, westlichen Gesellschaften sind. Das Bewusstsein um diese Gefährdung kann auch nicht mehr rückgängig gemacht werden, es sei denn unter Aufgabe aller westlichen Wertvorstellungen. Und insofern ist die Welt nach dem 11. September 2001 nicht mehr die gleiche wie vorher. Schon gibt es bisher undenkbbare Einschränkungen rechtsstaatlicher Grundsätze. So wurden in den USA geheime Inhaftierungen in nicht gekanntem Ausmaß möglich, Abhörrechte gelockert und die Zuständigkeit der zivilen Justiz durch Ausweitung der Befugnisse von Militärgerichten in Terrorsachen ausgehöhlt. Ähnliches gilt für andere Staaten von Britannien über Russland bis Australien. Die Einschränkung der Freiheitsrechte des einzelnen Bürgers erscheint teilweise geradezu wie eine Einladung zum Machtmissbrauch.

Auch auf die wirtschaftliche Entwicklung hat sich der Terroranschlag verheerend ausgewirkt. Statt der von den Wirtschaftsweisen prognostizierten Wachstumsrate von 2,8 % nahm das deutsche Bruttoinlandsprodukt, der Wert der erwirtschafteten Leistung, im Jahr 2001 im Vergleich zum Vorjahr real lediglich um 0,6 % zu. War schon zuvor klar geworden, dass Europa sich nicht von dem Abschwung der US-Wirtschaft abkoppeln konnte, so zerstob jegliche Hoffnung auf eine Erholung der US-Konjunktur mit dem Terroranschlag. Gerade die exportintensive deutsche Wirtschaft bekam dies zu spüren. So stiegen die Exporte lediglich noch um 6,6 % nachdem sie im Vorjahr um 13,2 % angewachsen waren. Da auch die Importe nur noch um 0,9% zulegten (Vorjahr 10 %) trug der reale Außenbeitrag mit 1 %-Punkt jedoch zum Wirtschaftswachstum 2001 bei. Dagegen nahmen die Ausrüstungsinvestitionen um 3,4 % und die Bauinvestitionen sogar um 5,7 % ab. Die Zuwachsraten bei den sonstigen

Anlagen mit 6 % oder die privaten und staatlichen Konsumausgaben mit Zunahmen von 1,4 % bzw. 1,3 % konnten die Rückgänge bei den Investitionen nicht wettmachen.

Neben der Zurückhaltung bei den Investitionen und einem kräftigen Vorratsabbau reagierten die Unternehmer auf den Konjunkturerinbruch mit Rationalisierungs- und Kostensenkungsprogrammen, die zu einem weiteren Abbau von Arbeitsplätzen führten. So waren im Dezember 3.963.500 Männer und Frauen in der Bundesrepublik Deutschland ohne Arbeit. Die Arbeitslosenquote erreichte 9,6 % und lag damit um 0,3 % über dem Vorjahreswert. Dabei kommt dem Arbeitsmarkt die demographische Entwicklung zugute, da die Zahl der Jungen, die auf den Arbeitsmarkt drängen, abnimmt und gleichzeitig ein Großteil der Arbeitnehmer das Rentenalter erreicht. Andererseits beteiligen sich immer mehr Menschen am Erwerbsleben, vor allem von Seiten der Frauen. Dies konnte teilweise durch die Schaffung neuer Arbeitsplätze, die seit 1998 von 37,6 Mio. auf fast 38,8 Mio. im Jahr 2001 zugenommen haben, aufgefangen werden. Allerdings muss berücksichtigt werden, dass in diesen Zahlen erst seit 1999 die 630-DM-Jobs enthalten sind und dass die gute Konjunktur im Jahr 2000 die Arbeitsmarktprobleme überspielt hat. Nach Meinung vieler Arbeitsmarktexperten ist erst ab dem Jahr 2015 mit einem deutlichen Rückgang des Erwerbspersonenpotentials zu rechnen. Bis dahin könnten nur echte Reformen mit Auflösung der verkrusteten Strukturen Bewegung auf den Arbeitsmarkt bringen. Kombilohnmodelle oder sonstige Förderprogramme sind jedenfalls nicht geeignet, den schwerfälligen Arbeitsmarkt zu beleben. Sie verschleiern lediglich das Ausmaß der Arbeitslosigkeit. In Baden-Württemberg stieg die Arbeitslosenquote im Dezember auf 5,2 %, hielt damit aber immer noch den besten Wert in Deutschland. Mannheim dagegen ist mit 9,6 %, wie seit Jahren, das Schlusslicht in Baden-Württemberg (Vorjahr 9,5 %). Arbeitsmarktproblem Nr. 1 ist in Mannheim die hohe Zahl der ungelerten Arbeiter, die den größten Teil (64 %) der Arbeitssuchenden ausmachen. Diese Arbeitskräfte werden kaum noch gesucht, da der Wandel zum Dienstleistungsstandort in großen Teilen bereits vollzogen ist. Über die Hälfte (62 %) der etwa 168.000 in Mannheim sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten in verschiedenen Zweigen des Dienstleistungssektors. Diese Entwicklung wird sich nach Einschätzung von Industrie- und Handelskammer (IHK) und Arbeitsamt weiter in Richtung Dienstleistung ver-

schieben. Dadurch wird die Situation der ungelerten Arbeitssuchenden noch problematischer. Weiterbildungsmaßnahmen sind hier auch nicht immer erfolgreich umzusetzen, da 31,5 % nicht deutscher Arbeitsloser häufig Sprachbarrieren aufweisen. Ebenfalls problematisch ist die Jugendarbeitslosigkeit in Mannheim mit 365 Jugendlichen. Angesichts schnell verdienten Geldes bei einem Aushilfsjob in der Industrie fehlt bei ihnen häufig, nach Angaben des Arbeitsamts, die Bereitschaft, sich ausbilden zu lassen. Damit setzt sich dann ein Teufelskreis der Langzeitarbeitslosigkeit in Gang. Auf der anderen Seite wachsen die Ansprüche der Arbeitgeber nach qualifizierten Arbeitskräften, die zum Teil schon nicht mehr zu haben sind. Nach Meinung der IHK ist die hohe Arbeitslosigkeit in Mannheim zu weiten Teilen ein sozialpolitisches Problem.

An Arbeitsmarkt, Finanzamt und Sozialversicherung vorbei prosperiert in Deutschland die Schwarzarbeit.

Das Volkseinkommen aus Arbeitnehmerentgelt und Unternehmens- und Vermögenseinkommen nahm im Jahr 2001 um 1,4 % (Vorjahr 2,8 %) auf 2.987 Mrd. DM zu. Das Arbeitnehmerentgelt stieg im Jahr 2001 um 1,9 % auf 2.171 Mrd. DM (Vorjahr 2,9 %). Die Unternehmens- und Vermögenseinkommen nahmen um 0,1 % (Vorjahr 2,6 %) zu und betragen 816 Mrd. DM. Der Anteil des Arbeitnehmerentgeltes am Volkseinkommen erhöhte sich von 72,3 % im Jahr 2000 auf 72,7 % im Berichtsjahr. Die gezahlten Bruttolöhne und Gehälter stiegen um 2 % auf 1.762 Mrd. DM. Den Arbeitnehmern verblieben nach Abzug der Lohnsteuer und Sozialbeiträge um 3,4 % höhere Nettolöhne und -gehälter als im Vorjahr, was insbesondere auf niedrigere Lohnsteuern (-2,4 %) zurückzuführen war. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte erreichte 2.245 Mrd. DM, was einem Anstieg um 3,6 % (Vorjahr 2,8 %) entspricht. Der Einkommenszuwachs ließ dennoch die privaten Konsumausgaben (+3,2 %) schwächer ansteigen, als das verfügbare Einkommen. Dem gegenüber nahm das Sparen um 7,3 % zu, so dass sich die Sparquote erstmals in den letzten 10 Jahren erhöhte (10,1 %). Der Staatssektor erzielte ein Finanzierungsdefizit in Höhe von 105,2 Mrd. DM, was 2,6 % des Bruttoinlandsprodukts bedeutet. Damit wurde der Referenzwert des Maastrichtvertrags mit 3 % knapp verfehlt. Ein sogenannter blauer Brief, also eine Vorwarnung vor den Sanktionen des gemeinsamen Währungsvertrages durch die Europäische Währungsunion wird zur Zeit erörtert.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 2,5 % (Vorjahresanstieg 1,9 %).

Die schlechte Wirtschaftslage und die düsteren Aussichten haben auch erheblich mit dem eigenen Versagen und nicht nur mit der Lage der Weltwirtschaft zu tun. Sowohl bei der Wettbewerbsfähigkeit der Volkswirtschaften wie auch bei den Rahmenbedingungen für die Unternehmenstätigkeit schneiden die 15 Länder der Europäischen Union im Vergleich zu Amerika schlecht ab. Ebenso geht es Deutschland im Verhältnis zu den meisten EU-Partnern, so ein Bericht der Europäischen Kommission über die Wettbewerbsfähigkeit und über einen Vergleich der Unternehmenspolitiken in den 15 EU-Ländern. Der Lebensstandard in der Europäischen Union und die Wettbewerbsfähigkeit Europas habe sich gegenüber den Vereinigten Staaten konstant verschlechtert. Als Hauptursachen für die wachsende Kluft sieht die Kommission die mangelnde Innovationsleistung und die zu langsame Einführung der Informations- und Kommunikationstechniken in Europa. Setze man beim Wirtschaftswachstum auf ein Anspringen der Konjunktur in den Vereinigten Staaten, so wolle man von den erfolgreichen amerikanischen Wirtschaftsmethoden nur wenig wissen.

Ergibt sich aus internationalen Untersuchungen, dass Deutschland als Hochsteuerland eingestuft wird und kommt aus weiteren Untersuchungen, in denen die Arbeitskosten in den Industriestaaten miteinander verglichen werden, dass Deutschland als Hochkostenland abschneidet, dann führen derartige Aussagen und Einschätzungen zu geringen Investitionen und damit letztlich im besten Fall zu keinen Verbesserungen am Arbeitsmarkt.

Im Euroland war lediglich die Konjunktur in Finnland noch schwächer, in der gesamten Euro-Zone erreichte das Wachstum 1,6 %, in den USA 0,8 %.

Der Umsatz im Baugewerbe ging im Jahr 2001 um 7 % auf 178 Mrd. DM zurück. Dies war der tiefste Stand seit 1991. Gleichzeitig sank die Zahl der Bauarbeiter erstmals in Nachkriegsdeutschland unter die 1 Mio. Grenze.

Auch die Senkung des Refinanzierungs-Zinssatzes der Europäischen Zentralbank von 4,75 % zu Beginn des Jahres auf 3,25 % ab Mitte November, hatte auf eine Konjunkturerholung keine Auswirkungen.

Der Rückgang an fertig gestellten Wohnungen setzte sich im Berichtsjahr sogar in besonders großem Ausmaß (ca. 100.000 Wohnungen) fort. Auch für das kommende Jahr ist keine Änderung der Tendenz zu erwarten. Der deutsche Mieterbund warnt daher schon vor einer neuen Wohnungsnot. Mag dies für prosperierende Wirtschaftszentren wie München (wo permanent neue Arbeitsplätze entstehen) oder Frankfurt am Main seine Richtigkeit haben, so sprechen die Zahlen aus Ostdeutschland und auch aus den meisten Regionen in Westdeutschland mit kleinen bis unternehmensbedrohenden Leerständen eine andere Sprache. Der Bevölkerungsrückgang und die der wirtschaftlichen Erwartungshaltung entsprechende Zurückhaltung bei der Nachfrage nach Wohnungen werden von der sich vermehrenden Anzahl der Haushalte nicht wettgemacht. Lediglich eine ungebremsste Zuwanderung könnte hier eine Wende bringen. Doch wer sollte diese mit den damit verbundenen großen sozialen Problemen wünschen.

II. EIGENE BAUTÄTIGKEIT

Seit 1993, seit Fertigstellung von 37 Maisonettewohnungen in Mannheim-Friedrichsfeld hat die Genossenschaft keine Wohnungen mehr gebaut. Schon damals war eine Abschwächung der Nachfrage nach Wohnungen absehbar. Inzwischen ist seit Jahren ein Überangebot an Wohnungen in Mannheim festzustellen, so dass Eigentumswohnungen teilweise nicht verkauft werden können und Mietwohnungen leer stehen. Auch bei unseren Mitgliedern ist die Nachfrage nach Wohnungen zurück gegangen. Mussten die Mitglieder früher jahrelange Wartezeiten in Kauf nehmen, so sind wir heute in der Lage, auch dringenden Wohnungsbedarf entweder sofort oder nach kurzer Zeit zu decken, sofern der Interessent bereit ist, in jedem unserer Wohngebiete eine Wohnung zu übernehmen. Unsere Zurückhaltung im Neubaubereich hat sich daher als richtig erwiesen, zumal wir eine Zunahme der Nachfrage nicht erwarten.

Dies bedeutet allerdings nicht, dass nicht doch, bei besonderer Gelegenheit oder Notwendigkeit, ein Neubauprojekt in Angriff genommen wird oder Häuser und Wohnungen in Komplettierung unseres Wohnungsbestands dazu gekauft werden. Dementsprechend haben wir Ende des Berichtsjahrs das Wohngebäude Wolframstraße 23 in Mannheim-Nieder-

feld erworben. Das Gebäude enthält 28 Wohnungen, darunter 24 Zweizimmerwohnungen mit je 42 - 70 m² Wohnfläche und 4 Vierzimmerwohnungen mit je 149 - 169 m², insgesamt 2.041,48 m² Wohnfläche. Außerdem gehören 60 Stellplätze in einer Tiefgarage dazu. Das Haus Wolframstraße 23 wurde 1995 errichtet. Es wurde von dem Architekten Andreas Plattner geplant und schließt an unsere dortige Wohnanlage Wolframstraße 27-43 an, deren Pläne ebenfalls von demselben Architekten stammen.



Wegen Kauf von weiteren 34 Wohnungen des Nachbargebäudes Wolframstraße 1-3 / Tannhäuser Ring 10, die mit verkauften 7 Eigentumswohnungen eine Eigentümergemeinschaft bilden, stehen wir zur Zeit in Verhandlungen. Zu den Wohnungen gehören weitere 41 Stellplätze der vorgenannten Tiefgarage.

Unser Hauptaugenmerk haben wir im gesamten Jahr jedoch wiederum auf die Verbesserung des vorhandenen Wohnungsbestands gerichtet. Mit dem Einsatz von 18,2 Mio. DM (mehr als 61,-- DM je m² Wohnfläche) wurden die den Mitgliedern überlassenen Wohnungen instand gehalten und modernisiert. Durch die erzielten Verbesserungen wurden die Wohnungen heutigen Erfordernissen und Komfort angepasst. U.a. wurde es den Mitgliedern dadurch ermöglicht, ihre Betriebskosten günstig zu beeinflussen. Auch in den kommenden Jahren beabsichtigen wir, die Verbesserungen des Wohnungsbestands kontinuierlich fortzuführen und sehen darin weiterhin den Schwerpunkt unserer Tätigkeit.

Die Modernisierungen des Jahres erfolgten größtenteils in Fortsetzung früherer Maßnahmen an Nachbargebäuden mit dem Ziel eines gleichartigen Qualitätsstandards. Das gilt z.B. für die Vollwärmedämmmaßnahmen in Mannheim-Vogelstang-Ost, Zwickauer Weg 2-6 und 14-18. Seit 1995 werden die Gebäude unseres dortigen Wohngebiets (Baujahr 1969-1970) nach und nach mit Wärmedämmfassaden und -dächern versehen sowie Isolierglasfenster eingebaut. Jetzt stehen noch drei Gebäude zur Verbesserung an. Davon wird das Gebäude Zwickauer Weg 1-11 im Jahr 2002 modernisiert werden. Die Wohnwertsteigerungen im Zwickauer Weg kosteten im Jahr 2001 1,85 Mio. DM. Seit 1995 hat die Genossenschaft in die Gesamtmaßnahme 8,85 Mio. DM investiert.

Die umfangreichen Verbesserungen in und an den Gebäuden der Wohnanlage Kasseler-/ Darmstadter-/ Wiesbadener Straße (118 Wohnungen / 7010 m² Wohnfläche) in Mannheim-Waldhof-Ost, begonnen 1998, konnten mit Anbringung einer Wärmedämmfassade an den Häusern Kasseler Straße 5 und Wiesbadener Straße 10 und Neuerrichtung eines Sateldaches zum Abschluss gebracht werden. Der Aufwand seit 1998 beträgt ca. 6 Mio. DM, davon 767.000,-- DM im Jahr 2001.

Im Bereich Straßburger Ring 27-41 (Baujahr 1964/1965) in Mannheim-Friedrichsfeld wurden ebenfalls die seit 1999 laufenden Verbesserungsmaßnahmen weiter geführt, die neue Gasheizungen in Brennwerttechnik mit zentraler Warmwasserversorgung, Erneuerungen der Sanitär- und Heizleitungen, Installation neuer Bäder, Wärmedämmung der Fassaden und Dächer und Balkonsanierungen vorsehen. Die Investitionen im laufenden Jahr betragen in diesem Bereich 1 Mio. DM (insgesamt bisher 3 Mio. DM).

Begonnen und abgeschlossen wurde im Berichtsjahr die Fassaden- und Dachdämmung Lange Rötterstraße 2 in Mannheim-Neckarstadt (Baujahr 1964). Auch der Aufzug wurde modernisiert (Kosten insgesamt 780.000,-- DM).

In der Trajanstraße 11 in Ladenburg (Baujahr 1969) wurden die Sanitärleitungen erneuert und neue Bäder installiert. Der Aufzug wurde ebenfalls modernisiert (Kosten insgesamt 1,1 Mio. DM).

Fortgesetzt wurde auch der Anschluss weiterer Wohnungen in Mannheim-Neckarstadt, Dammstraße 21-27, an die Fern-



Lange Rötterstraße 2

heizung, wobei damit gleichzeitig die Installation neuer Sanitärleitungen und Bäder verbunden war.

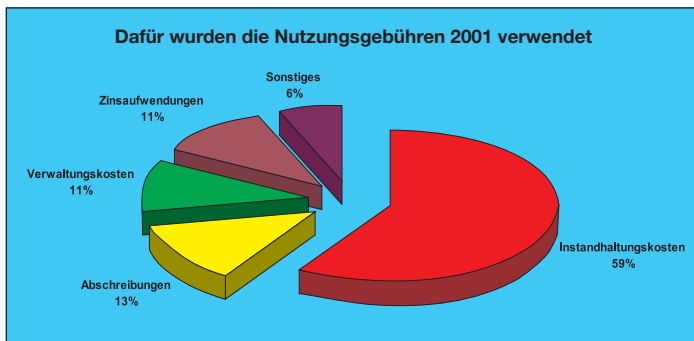
Ebenfalls an die Fernheizung angeschlossen wurden in Mannheim-Käfertal weitere Gebäude im Planetenweg (Nr. 1-3 und 5-9). Gleichzeitig wurden die Sanitärleitungen und die Bäder erneuert.

Neben diesen genannten Projekten gab es mehrere weitere große Maßnahmen wie Heizungserneuerungen, Wärmedämmungen, Kanal- und Leitungserneuerungen u.a., die hier nicht näher ausgeführt werden sollen, die aber alle zur Qualitätssicherung und Verbesserung unserer Genossenschaftswohnungen beitragen. Außerdem wurden mehrere freigeordnete Wohnungen an heutige Standards angepasst. Der Einbau von Kaltwasserzählern wurde kontinuierlich fortgesetzt, so dass in ca. 2-3 Jahren der Großteil unserer Wohnungen damit ausgestattet sein dürfte.

III. WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

Nach dem Kauf des Gebäudes Wolframstraße 23 in Mannheim-Niederfeld ist der Wohnungsbestand der Genossenschaft zum Ende des Berichtsjahrs auf 4.176 (darunter 604 öffentlich geförderte) Wohnungen in 421 Mehrfamilien- und 692 Einfamilienhäusern mit einer Wohnfläche von 298.621,61 m²

angestiegen. Dabei ist eine Wohnungszusammenlegung berücksichtigt. Daneben befanden sich nach wie vor 25 Gewerbeeinheiten, darunter zwei Arztpraxen und zwei Gaststätten im Besitz der Genossenschaft. Außerdem betrieben wir 2007 Garagen und 569 Stellplätze auf insgesamt 321 Grundstücken (536.742 m²) im Berichtsjahr.



Die Erträge aus der Bewirtschaftung der Immobilien wurden zu 59 % für die Verbesserung des Bestands verwendet.

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

	2000	2001	Veränderungen
	TDM	TDM	TDM
ERTRÄGE			
- Nutzungsgebühren	30.734	31.229	495
- Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten	9.485	9.656	171
- Sonstiges	29	45	16
	40.248	40.930	682
AUFWENDUNGEN			
- Betriebs- und Heizkosten	9.940	10.173	233
- Instandhaltungskosten	17.317	18.207	890
- Abschreibungen auf Wohnbauten	4.142	4.046	-96
- Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	724	615	-109
- Spareinlagen, Sparbriefe (antellig)	2.720	2.890	170
- Sonstiges	85	106	21
	34.928	36.037	1.109
	5.320	4.893	- 427

Gemäß Vorstehendem erhöhten sich die Bestandsinvestitionen (Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen) um 5,14 %. Die Erträge aus den Nutzungsgebühren stiegen dagegen lediglich um 1,61 %.

Wie schon im Vorjahr beschrieben haben sich die Wohnnebenkosten auch im Berichtsjahr stärker verteuert als die eigentliche Grundmiete. Preistreiber waren hierbei die Müllgebühren, die eine Steigerung von ca. 8 % erfahren haben. Leider nehmen nicht alle Mitglieder die mit viel Aufwand angebotenen Möglichkeiten der Mülltrennung an und verhindern damit eine Senkung dieser Kosten.

Weitere Einsparmöglichkeiten bieten u.a. die von uns eingebauten Kaltwasserzähler. Trotz gestiegenem Wasserzins konnten dadurch die Kosten für unsere Mitglieder in beachtlicher Höhe verringert werden.

Die Energiekosten nahmen im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt 25 % zu. Der größte Anstieg ist bei den Kosten für Erdgas zu verzeichnen.

278 Genossenschaftswohnungen (davon 48 öffentlich geförderte) wurden aus den verschiedensten Gründen, darunter sehr häufig wegen Todesfall, gekündigt. Die Fluktuationsrate entspricht mit 6,7 % der des Vorjahrs. Wegen mangelnder Nachfrage der vorhandenen Mitglieder mussten wir das gesamte Jahr über inserieren bzw. im Internet einige unserer frei gewordenen Wohnungen anbieten. 121 Wohnungen konnten daraufhin an neue Mitglieder überlassen werden. Besonders schwierig gestaltete sich, wie seit Jahren, die Vergabe freigewordener öffentlich geförderter Wohnungen (53), die erst nach längerem Bemühen schließlich an neue Mitglieder überlassen wurden. 58 Wohnungen (darunter 28 öffentlich geförderte Wohnungen über 218 Monate) standen im Lauf des Jahres über 295 Monate leer. Dadurch ergaben sich Ausfälle an Nutzungsgebühren in Höhe von 344 TDM (Vorjahr 329 TDM). Unter diesen Leerständen waren allerdings auch 18 Wohnungen, die während Modernisierungsmaßnahmen (25 Monate lang) vor Neubezug nicht bewohnbar waren.

Da wir ein Anziehen der Nachfrage auf dem Mannheimer Wohnungsmarkt nach wie vor nicht feststellen können, rechnen wir auch im laufenden Jahr nicht mit einem erheblichen

Rückgang der Leerstände sondern damit, dass sie sich in etwa im gleichen Umfang fortsetzen werden.

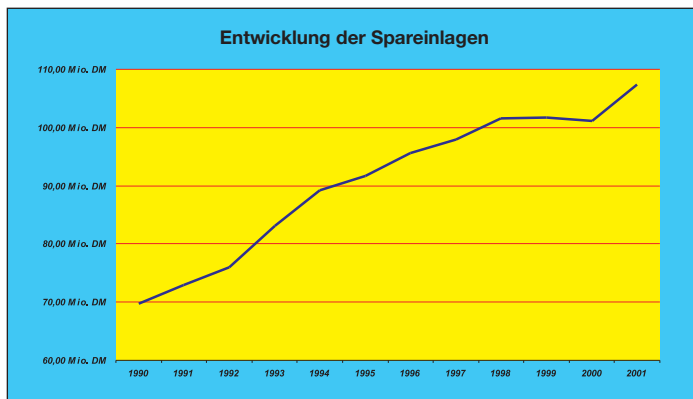
Weiterhin verwaltete die Genossenschaft neben ihren eigenen Wohnungen 13 Eigentümergeinschaften mit 56 Wohnungen und 735 Garagen. Ein Haus mit 6 Einheiten haben wir kaufmännisch betreut. Die Bankkonten der Eigentümergeinschaften wiesen am 31.12.2001 Guthaben in Höhe von DM 632.493,28 (Vorjahr: DM 588.124,04) auf.

IV. SPAREINRICHTUNG

Die Spareinlagen der Mitglieder haben im Berichtsjahr ganz wesentlich dazu beigetragen, dass der Aufwand für die Qualitätsverbesserungen des Wohnungsbestands in weitaus stärkerem Umfang erhöht werden konnte, als die Erträge aus den Nutzungsgebühren stiegen. Im Gegensatz zum Vorjahr, in dem wir noch einen Rückgang der Spareinlagen mit ca. 600.000,- DM beklagen mussten, konnten wir seit Frühjahr des Berichtsjahrs einen Zufluss an Spareinlagen feststellen, der am Jahresende auf 6,27 Mio. DM (+ 6 %) angewachsen war. Dies ermöglichte uns u.a. die Erträge der liquiden Mittel um ca. 523.000,- DM (ca. 29 %) zu steigern. Erträge, die wir dann für Instandhaltungen und Modernisierungen eingesetzt haben, ohne aus diesem Anlass heraus entsprechende Erhöhungen der Nutzungsgebühren durchführen zu müssen. Die Sparguthaben haben sich wie folgt entwickelt:

	<u>Spareinlagen</u>	<u>Sparbriefe</u>
	TDM	TDM
Stand 01.01.2001	100.419	677
Zugänge durch		
- Einlagen einschließlich		
Umbuchungen	21.186	44
- Zinsgutschriften	<u>3.941</u>	<u>22</u>
	125.546	743
Rückzahlungen einschließlich		
Umbuchungen	<u>- 18.424</u>	<u>-498</u>
Stand 31.12.2001	<u>107.122</u>	<u>245</u>

Aus Gesprächen mit unseren Sparern wissen wir, dass das Anwachsen der Spareinlagen sowohl auf die im Bankenvergleich günstigen Zinssätze, die wir den Sparern bieten, als auch auf die wegen des Immobilienbestands sichere bzw., im Gegensatz zu anderen (z.B. Aktien), wenig risikobehaftete



Geldanlage zurückzuführen ist. Zum Jahresende konnten wir unseren Sparern über 3,9 Mio. DM Zinsen gutschreiben. Wenn wir den Zinsaufwand auch möglichst minimieren wollen, so betrachten wir die Sparzinsen doch mit Genugtuung, weil damit die besondere Förderung, die die sparenden Mitglieder der Genossenschaft gegenüber leisten, honoriert bzw. die sparenden Mitglieder ihrerseits von der Genossenschaft besonders gefördert werden. Sparzinsen an Mitglieder zu zahlen, fällt uns wesentlich leichter als Zinsen (615 TDM im Berichtsjahr) gegenüber Dritten, die der Genossenschaft nicht angehören, zu bedienen. Nicht zuletzt ist es aufgrund der Spareinlagen möglich gewesen, den Wohnungsbestand, wie erwähnt, zu vergrößern.

Auf 9.858 Konten hatten die sparenden Mitglieder und ihre Angehörigen am 31.12.2001 107,37 Mio. DM Guthaben. Das waren je Konto durchschnittlich 11 TDM. Die Sparer hatten ihre Gelder zum 31.12.2001 wie folgt angelegt:

	<u>Kontenstand</u>	<u>Konten</u>	<u>Anlagenbetrag</u>	<u>Durchschnitt</u>
bis 5 TDM	5.310	6.635 TDM	1 TDM	
bis 10 TDM	1.493	10.294 TDM	7 TDM	
bis 50 TDM	2.598	51.720 TDM	20 TDM	
bis 100 TDM	352	23.345 TDM	66 TDM	
über 100 TDM	<u>105</u>	<u>15.373 TDM</u>	<u>146 TDM</u>	
	<u>9.858</u>	<u>107.367 TDM</u>	<u>11 TDM</u>	

Mit Schreiben vom 14.12.2001 hat uns das Bundesaufsichtsamtsamt für das Versicherungswesen die Zertifizierung des eingereichten Altersvorsorgesparvertrags (sog. Riesterrente) mitgeteilt. Wir sind daher seitdem in der Lage, die Mitglieder

auch in Bezug auf die Altersversorgung über das bisherige Ausmaß hinaus zu fördern.

Die Gartenstadt-Genossenschaft ist als Mitglied der Selbsthilfeeinrichtung des GDW (Bundesverband der Wohnungswirtschaft eV) zur Sicherung von Spareinlagen bei Wohnungsgenossenschaften angeschlossen. Ausschließlicher Zweck der Selbsthilfeeinrichtung ist es, die Spareinlagen der Sparer bei den angeschlossenen Wohnungsgenossenschaften zu sichern. Die angeschlossenen Wohnungsgenossenschaften leisten jährliche Beiträge. Besteht die Gefahr, dass eine Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung die 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 Selbsthilfeeinrichtung des GDW besteht seit 1974. Seitdem hat es noch keinen Fall gegeben, in dem die Selbsthilfeeinrichtung eintreten musste. Ein Beweis dafür, dass die Genossenschaften mit Spareinrichtungen sichere Kapitalsammelstellen sind.

Die Genossenschaft hat im Jahr 2001 Zahlungen an den Sicherungsfonds in Höhe von DM 40.929,25 geleistet. Das Zahlungsversprechen für den Notfall beträgt DM 559.906,14.

Der Betrieb der Spareinrichtung ist mit einem hohen bürokratischen Aufwand verbunden, weil wir damit dem Kreditwesengesetz unterliegen und als Kreditinstitut dessen Anforderungen erfüllen müssen. Das Kreditwesengesetz ist aber auf Vollbanken ausgerichtet und berücksichtigt nicht in wünschenswertem Ausmaß, dass wir kein Kreditgeschäft, also die eigentlich risikobehaftete Tätigkeit der Banken, ausüben. Der Gesetzgeber sollte darauf in weitaus stärkerem Ausmaß als bisher eingehen und unsere Tätigkeit erleichtern.

Obwohl die Anforderungen an das Betreiben der Spareinrichtung seit 1990 ständig gestiegen sind, betrachten wir gerade diesen Teil der genossenschaftlichen Tätigkeit als in besonderem Ausmaß dem Selbsthilfedanken gemäß. Mit dem Einsatz ihrer Spargelder neben dem Eigenkapital beweisen die Mitglieder der Genossenschaft, dass sie willens und in der Lage sind, die Versorgung mit qualitativ guten Wohnungen zu angemessenen Preisen in die eigene Hand zu nehmen.

V. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

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

	<u>31.12.00</u>		<u>31.12.01</u>	
	TDM		TDM	
Sach- und Finanzanlagevermögen	187.444	78,8 v.H.	190.800	79,4 v.H.
Noch abzurechnende Betriebskosten	8.056	3,4 v.H.	8.806	3,6 v.H.
Forderungen	773	0,3 v.H.	10.615	4,4 v.H.
Wertpapiere, flüssige Mittel	41.665	17,5 v.H.	30.207	12,6 v.H.
Rechnungsabgrenzungsposten	13	0,0 v.H.	23	0,0 v.H.
	<u>237.951</u>	<u>100,0 v.H.</u>	<u>240.451</u>	<u>100,0 v.H.</u>
Rückstellungen	-5.964		-6.390	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten u.a.	-18.474		-13.045	
Erhaltene Anzahlungen	-9.527		-10.070	
Spareinlagen, Sparbriefe	-101.096		-107.367	
Übrige Verbindlichkeiten	<u>-3.542</u>		<u>-2.733</u>	
	<u>-138.603</u>		<u>-139.605</u>	
Reinvermögen	<u>99.348</u>		<u>100.846</u>	
und zwar:				
Geschäftsguthaben	29.844		29.883	
Rücklagen	69.428		70.781	
Bilanzgewinn ohne Dividende	76		182	
-	<u>99.348</u>	<u>41,8 v.H.</u>	<u>100.846</u>	<u>41,9 v.H.</u>

Das Anlagevermögen erhöhte sich insbesondere durch den Kauf des Wohngebäudes Wolframstraße 23 (7.395) sowie durch Zugänge bei Gegenständen der Betriebs- und Geschäftsausstattung u.a. (111 TDM). Diesen Investitionen stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 4.150 TDM gegenüber.

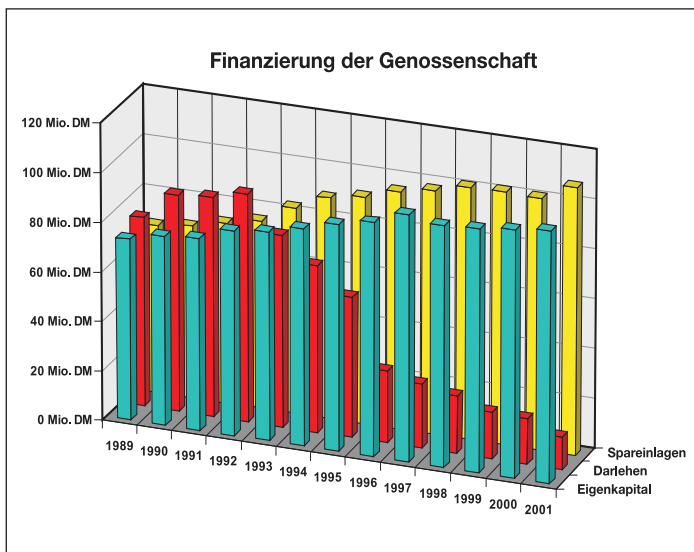
Die langfristige Finanzierung der Sachanlagen ist aus folgender Aufstellung ersichtlich:

	<u>31.12.00</u>		<u>31.12.01</u>	
	TDM		TDM	
Eigenkapital	99.348	53,0 v.H.	100.846	52,9 v.H.
Dauerfinanzierungsmittel	18.474	9,9 v.H.	13.045	6,8 v.H.
Spareinlagen, Sparbriefe	<u>69.556</u>	<u>37,1 v.H.</u>	<u>76.858</u>	<u>40,3 v.H.</u>
	<u>187.378</u>	<u>100,0 v.H.</u>	<u>190.749</u>	<u>100,0 v.H.</u>

Die Liquidität der Genossenschaft ist im Jahresverlauf angestiegen und zum Bilanzstichtag durch den Kauf des Hauses Wolframstraße 23 auf 39 950 TDM (41.665 TDM) zurückgegangen. Der Ausweis der liquiden Mitteln erfolgt in den Bilanzpositionen Bankguthaben, Wertpapiere und sonstige Vermögensgegenstände.

An Dauerfinanzierungsmitteln wurden im Geschäftsjahr 554 TDM Energieeinspardarlehen aufgenommen. Auf planmäßige Tilgungen entfallen 288 TDM. Aufgrund des Auslaufens von Zinsfestschreibungen wurden 5.681 TDM vorzeitig zurückgezahlt.

Das bilanzielle Eigenkapital erhöhte sich um 1.498 TDM und ist mit 41,9% (Vorjahr: 41,8%) an der Gesamtfinanzierung bzw. zu 52,9% (Vorjahr: 53,0%) an der Finanzierung des Sachanlagevermögens beteiligt.



Die Ertragslage der Genossenschaft wurde wiederum ganz überwiegend von der Bewirtschaftung des Wohnungsbestands bestimmt. Im Gegensatz zum Vorjahr trug dazu auch die Kapitalwirtschaft wesentlich bei. Dadurch wird einmal mehr die Bedeutung der Spareinrichtung für die Genossenschaft unterstrichen. Die Erträge führten im Vergleich zum Vorjahr zu folgenden Ergebnissen, bzw. wurde folgende Planung für das Jahr 2002 aufgestellt:

	2000	2001	Veränderungen	2002	
	TDM	TDM	TDM	Planzahlen	Ts.€
Miethausbewirtschaftung	5.320	4.893	-427	2.708	5.296
Betreuungstätigkeit	42	42	0	25	49
Kapitalwirtschaft	<u>737</u>	<u>1.143</u>	<u>406</u>	<u>332</u>	<u>649</u>
	6.099	6.078	-21	3.065	5.994
Gemeinkosten	<u>-3.349</u>	<u>-3.573</u>	<u>224</u>	<u>-1.750</u>	<u>-3.423</u>
	2.750	2.505	-245	1.315	2.571
Sonstige Geschäftstätigkeit	140	77	-63	-150	-293
Körperschaftsteuer	<u>-363</u>	<u>0</u>	<u>-363</u>	<u>-200</u>	<u>-391</u>
Jahresüberschuss	2.527	2.582	55	965	1.887
Einstellung in Rücklagen	<u>-1.653</u>	<u>-1.259</u>	<u>-394</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Bilanzgewinn	<u>874</u>	<u>1.323</u>	<u>449</u>	<u>965</u>	<u>1.887</u>

Es ist zu erwarten, dass die Genossenschaft auch für die geplanten künftigen Wohnwertverbesserungen sowie für den Kauf von 34 Wohnungen nebst Tiefgaragenstellplätzen die erforderliche Finanzierung erwirtschaften und dennoch eine angemessene Gewinnausschüttung durchführen kann. Gerade durch die schon bewirkten und künftig vorgesehenen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wird die langfristige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes sichergestellt und das Leerstandsrisiko in erträglichen Grenzen gehalten.

VI. VERWALTUNG, PERSONAL, SOZIALES

Nach wie vor sind über 10.000 Mitglieder die Eigentümer der Genossenschaft. Zum allergrößten Teil sind sie dies seit vielen Jahren, teilweise seit Jahrzehnten. So können im Jahr 2002 elf Mitglieder auf eine 50jährige Zugehörigkeit zur Genossenschaft zurückblicken. Dies sind die Mitglieder Ägidius Stecher, Werner Nemeč, Hans Brandt, Kurt Roland, Fritz Kühnl, Werner Böhringer, Herbert Marzenell, Otmar Sester, Hans Schrittenlocher, Adam Spilger und Helmut Siegmund. Bei ihnen bedanken wir uns für die außerordentlich lange Treue und Verbundenheit zur Genossenschaft. Wie schon seit einigen Jahren werden wir im Rahmen der nächsten Vertreterversammlung die Jubilare durch die Überreichung der silbernen Ehrenmedaille der Genossenschaft ehren.

Mehrere Mitgliederfeste, wie schon traditionell auf dem Almenhof und in Friedrichsfeld, aber auch inzwischen im

Steinsburgweg (Rheinau) und auch in anderen Wohngebieten haben die engagierten Mitglieder wiederum organisiert und erfolgreich, im Sinne der Festigung der Beziehungen zwischen den Mitgliedern und auch der Verwaltung, durchgeführt. Den Organisatoren der Feste auf dem Almenhof und in Friedrichsfeld danken wir ganz herzlich, dass sie erneut den größten Teil ihrer Erlöse der Genossenschaft zur Verfügung stellten, um die Weihnachtspakete zu finanzieren, die seit den 60er Jahren des vorherigen Jahrhunderts an ältere Mitglieder (im Berichtsjahr 500 Pakete) überreicht werden. Auch Spenden anderer Mitglieder haben dazu beigetragen. Allen sei herzlich dafür gedankt. Den Organisatoren und Helfern der Mitgliederfeste danken wir für ihr Engagement und das Opfer an Zeit und Arbeit, das sie für die Gemeinschaft erbringen. Neben den beiden Vorstandsmitgliedern wurde die Genossenschaft im Berichtsjahr von 27 Mitarbeitern betrieben. 19 Mitarbeiter waren Vollzeit beschäftigt und 8 Mitarbeiter standen als Teilzeitkräfte zur Verfügung. Außerdem beschäftigten wir eine Auszubildende. Zwei Mitarbeiterinnen befanden sich im Jahr 2001 in Mutterschutz. Ohne das Engagement der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wäre die umfangreiche Tätigkeit der Genossenschaft mit täglich neuen Herausforderungen nicht so erfolgreich gelaufen. Wir danken daher allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und ihre Leistung. Ab Januar 2002 haben wir zwei weitere Bauingenieure mit Zeitverträgen eingestellt, um die technische Abteilung zu verstärken, nachdem ein Mitarbeiter Ende März 2002 aus Altersgründen ausscheiden wird.

Unser Dank gilt auch den Damen und Herren des Aufsichtsrats. Sie haben den Vorstand in allen wichtigen Angelegenheiten überwacht und beraten. Das Interesse an der Genossenschaft und ihren Mitgliedern war für sie Anlass, Zeit und Arbeit zu investieren. Dafür danken wir Ihnen auch im Namen der Mitglieder.

Mit Ablauf der Vertreterversammlung am 26.04.2001 ist das langjährige Aufsichtsratsmitglied Otmar Sester, wohnhaft in Mannheim-Friedrichsfeld, aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Für seine Verdienste um die Genossenschaft erhielt er schon 1996 den goldenen Ehrenring der Gartenstadt-Genossenschaft. Bei der Verabschiedung in der Vertreterversammlung würdigte der Aufsichtsratsvorsitzende Stadtrechtsdirektor Karl Gleisberg, die Leistungen von Herrn Sester. Wir danken ihm auch an dieser Stelle im Namen aller Mitglieder.

Dem von der Vertreterversammlung neugewählten Aufsichtsrat Dieter Heid, ebenfalls Mannheim-Friedrichsfeld, wünschen wir viel Erfolg bei seiner Arbeit zum Wohl der Mitglieder.

Am 15.02.2001 haben die Mitglieder eine neue Vertreterversammlung gewählt. Allen 131 Mitgliedern, die sich zur Wahl gestellt haben, danken wir recht herzlich für diese Bereitschaft zugunsten und im Sinne aller Mitglieder im wichtigsten Organ der Genossenschaft mitzuarbeiten. Die nächste Wahl wird vor der Vertreterversammlung im Jahr 2007 durchzuführen sein.

Mannheim, den 31. Januar 2002

Der Vorstand

Wolfgang Pahl

Werner Schäfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr in mehreren Sitzungen vom Vorstand über grundsätzliche Fragen der Geschäftspolitik informieren lassen.

Dazu gehörte die gemeinsame Besprechung und Beratung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Breiten Raum nahmen bei den Beratungen auch die umfangreichen Instandhaltungen und Modernisierungen ein, die der Aufsichtsrat sehr unterstützt.

Der Kauf des Mehrfamilienhauses Wolframstraße 23 in Mannheim-Niederfeld wird als Arrondierung unseres dortigen Immobilienbestands begrüßt.

Weitere geschäftliche Einzelvorgänge wurden erörtert und die dazu erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Die Prüfungskommission war mehrfach tätig und hat dem Aufsichtsrat über die Ergebnisse ihrer Tätigkeit berichtet. Die durchgeführten Prüfungen, die sich insbesondere auf die Durchführung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie auf organisatorische Maßnahmen im Zusammenhang mit der Euro-Einführung erstreckten, verliefen ohne wesentliche Beanstandungen.

Ferner hat die Prüfungskommission des Aufsichtsrats den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2001 geprüft und genehmigt.

Der Lagebericht und der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2001 erfüllen nach den Feststellungen des Aufsichtsrats die gesetzlichen und satzungsgemäßen 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 28. Januar bis zum 27. Februar 2002 stattgefunden hat, ließ sich der Aufsichtsrat durch den vom Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V. beauftragten Prüfer während der Durchführung der Prüfung sowie in einer gemeinsamen Abschlussbesprechung am 21.02.2002 mündlich berichten.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss nebst Lagebericht zum 31.12.2001. Er empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2001 festzustellen, dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen und den Organen Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und den Mitarbeitern sowie den ehrenamtlich tätigen Mitgliedern Anerkennung für die zum Wohle der Genossenschaft geleistete Arbeit und allen Mitgliedern, die über Vorschläge und Anregungen an der Fortentwicklung der Genossenschaft Anteil genommen haben, Dank aus.

Mannheim, den 22.02.2002

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats:

Karl Gleisberg

Die Prüfungskommission:

Walter Baudisch

Werner Bernhardt

Erhard Glastetter

Helmut Zirnstern

AKTIVA

Bilanz zum

	DM	Geschäftsjahr DM	Vorjahr DM
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		15.265,74	30.399,27
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	183.257.412,12		179.700.645,71
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.512.937,82		6.710.788,51
Grundstücke ohne Bauten	734.837,31		734.837,31
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>243.448,22</u>	190.748.635,47	231.358,74
Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens	4.500,00		4.500,00
Anderer Finanzanlagen	<u>32.000,00</u>	<u>36.500,00</u>	<u>32.000,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		190.800.401,21	187.444.529,54
UMLAUFVERMÖGEN			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	8.804.849,19		8.053.906,93
Anderer Vorräte	<u>1.135,18</u>	8.805.984,37	1.735,36
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	139.141,88		151.067,67
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.161,17		24.678,44
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>10.472.363,81</u>	10.614.666,86	597.269,90
Wertpapiere		6.672.500,00	16.077.597,51
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		23.534.486,15	25.586.884,04
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten		<u>22.454,50</u>	<u>13.509,50</u>
BILANZSUMME		<u>240.450.493,09</u>	<u>237.951.178,89</u>

	DM	Geschäftsjahr DM	Vorjahr DM
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	1.002.993,02		1.115.970,88
der verbleibenden Mitglieder	28.776.238,70		28.613.179,61
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>103.616,65</u>	29.882.848,37	114.879,10
Kapitalrücklage		131.500,00	113.550,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	17.532.396,57		17.197.480,39
<small>davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: DM 75.916,18 (DM 42.908,38) davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: DM 259.000,00 (DM 252.682,86)</small>			
Freie Rücklage	<u>53.116.605,55</u>	70.649.002,12	52.116.605,55
<small>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: DM 1.000.000,00 (DM 1.400.000,00)</small>			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.581.972,91		2.526.828,64
Einstellungen in gesetzliche Rücklage	259.000,00		252.682,86
Einstellungen in freie Rücklage	<u>1.000.000,00</u>	<u>1.322.972,91</u>	<u>1.400.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt		101.986.323,40	100.145.811,31
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	5.918.168,00		5.505.723,00
Steuerrückstellungen	10.000,00		10.000,00
Sonstige Rückstellungen	<u>461.648,52</u>	6.389.816,52	448.847,61
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.667.249,11		18.062.463,69
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	377.700,00		411.650,00
Spareinlagen	107.122.137,75		100.419.124,29
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	244.662,18		677.021,97
Erhaltene Anzahlungen	10.070.104,35		9.526.769,31
Verbindlichkeiten aus Vermietung	225.599,43		220.318,08
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	419.647,13		1.591.347,03
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>947.253,22</u>	132.074.353,17	926.591,00
<small>davon aus Steuern: DM 372.013,71 (DM 350.208,60) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: DM 47.108,11 (DM 45.178,85)</small>			
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		<u>0,00</u>	<u>5.511,60</u>
BILANZSUMME		<u>240.450.493,09</u>	<u>237.951.178,89</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2001 bis 31. Dezember 2001

	DM	Geschäftsjahr DM	Vorjahr DM
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	40.153.363,66		40.239.833,25
c) aus Betreuungstätigkeit	42.101,08		42.101,08
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>42.317,65</u>	40.237.782,39	26.795,32
Erhöhung (Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		750.942,26	575.070,89
Sonstige betriebliche Erträge		597.874,00	259.982,38
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>27.227.121,86</u>	<u>25.508.846,54</u>
Rohergebnis		14.359.476,79	14.484.794,60
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.078.878,16		2.045.091,46
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>1.100.820,94</u>	3.179.699,10	881.060,06
<small>davon für Altersversorgung: DM 736.252,57 (DM 515.278,45)</small>			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.149.637,88	4.247.710,85
Sonstige betriebliche Aufwendungen		448.823,33	456.465,19
Erträge aus Wertpapieren und anderen Finanzanlagen	2.242,00		2.242,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>1.913.194,97</u>	1.915.436,97	1.766.802,76
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>4.654.011,01</u>	<u>4.474.753,54</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.842.742,44	4.148.758,26
Steuern vom Einkommen		1.899,49	362.909,34
Sonstige Steuern		<u>1.258.870,04</u>	<u>1.259.020,28</u>
Jahresüberschuss		2.581.972,91	2.526.828,64
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in gesetzliche Rücklage		259.000,00	252.682,86
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in freie Rücklage		<u>1.000.000,00</u>	<u>1.400.000,00</u>
Bilanzgewinn		<u>1.322.972,91</u>	<u>874.145,78</u>



Das Almenplatzfest auf dem Almenhof . . .



und seine Helfer.



Das Parkfest in Friedrichsfeld . . .



und ein Teil der Helfer.

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2001

A) Allgemeine Angaben

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

B) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei folgenden Positionen bestehen **Bilanzierungswahlrechte**:

- a) Geldbeschaffungskosten
- b) Rückstellungen für Bauinstandhaltung

Im Fall a) wurde eine Bilanzierung vorgenommen.

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

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

Nutzungsdauer

Immaterielle Wirtschaftsgüter	5 Jahre
Wohnbauten fertiggestellt vor dem 31.12.1920	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
Garagen	20 Jahre
Maschinelle Einrichtungen	8-10 Jahre

Die Abschreibungen auf Wohnbauten 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 4 und 10 Jahren linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter (bis DM 800,—) 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).

Die **Vorräte** an Heizöl sind zu Einstandspreisen bewertet.

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

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

Geldbeschaffungskosten wurden planmäßig abgeschrieben.

Den **Pensionsrückstellungen** liegen versicherungsmathematische Gutachten zugrunde, in denen entsprechend dem Bar- bzw. Teilwertverfahren auf der Grundlage der Richttafeln 1998 mit einem Rechnungszinsfuß von 6,0% gerechnet wurde.

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden nach kaufmännischer Vorsicht bemessen.

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

C) Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

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

ANLAGESPIEGEL

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen (+ / -)	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31.12.01	Abschreibung des Geschäfts- jahres
	DM	DM	DM	DM	DM	DM	DM
Immaterielle Vermögens- gegenstände	137.960,97	0,00	93.693,53	0,00	29.001,70	15.265,74	15.133,53
SACHANLAGEN							
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	260.360.784,50	7.404.730,97	0,00	0,00	84.508.103,35	183.257.412,12	3.847.964,56
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.974.695,48	0,00	0,00	0,00	9.461.757,66	6.512.937,82	197.850,69
Grundstücke ohne Bauten	734.837,31	0,00	0,00	0,00	0,00	734.837,31	0,00
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	1.769.142,05	100.778,58	718,95	0,00	1.625.753,46	243.448,22	88.689,10
	278.839.459,34	7.505.509,55	718,95	0,00	95.595.614,47	190.748.635,47	4.134.504,35
FINANZANLAGEN							
Wertpapiere des Anlagevermögens	4.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.500,00	0,00
Andere Finanzanlagen	32.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32.000,00	0,00
	36.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36.500,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	279.013.920,31	7.505.509,55	94.412,48	0,00	95.624.616,17	190.800.401,21	4.149.637,88

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

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von DM 22.226,00 entstanden aus Vermietung (Vorjahr DM 7.540,00).

Sonstige Rückstellungen wurden gebildet für:

Prüfungs-, Beratungskosten u.a.	DM 50.000,00
Urlaubsansprüche	DM 41.000,00
Aufgelaufener Bonus für Spareinlagen	<u>DM 370.648,52</u>
	<u>DM 461.648,52</u>

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	DM 50.808.788,57
12 Monaten	DM 3.101.554,42
24 Monaten	DM 789.999,07
36 Monaten	DM 91.071,00
48 Monaten	DM 880.654,72
Festzinssparen	DM 48.690.168,72
Vermögenssparen	DM 1.007.614,32
Vorsorgesparen	<u>DM 1.752.286,93</u>
	<u>DM 107.122.137,75</u>

Die **Sparbriefe** haben folgende Laufzeiten:

48 Monate	DM 32.134,82
60 Monate und mehr	<u>DM 212.527,36</u>
	<u>DM 244.662,18</u>

Die Genossenschaft gehört der Selbsthilfeeinrichtung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. an. Das Zahlungsverprechen für diesen Sicherungsfonds beträgt DM 559.906,14 (DM 509.059,74).

Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten u.a. Erträge aus dem Verkauf von Wertpapieren (TDM 420) sowie Ausbuchungen von Verbindlichkeiten (TDM 134).

D) Sonstige Angaben

Am Bilanzstichtag bestehen Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften in Höhe von DM 1.596.901,09 (Vorjahr: DM 686.901,09).

VERBINDLICHKEITSSPIEGEL	Insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	DM	DM	DM	DM	DM	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.667.249,11	7.772.828,30 (6.098.730,88)	533.659,10	4.360.761,71	12.667.249,11	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	377.700,00	77.250,00 (57.600,00)	214.400,00	86.050,00	377.700,00	GPR
Erhaltene Anzahlungen	10.070.104,35	10.070.104,35 (9.526.769,31)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	225.599,43	225.599,43 (220.318,08)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	419.647,13	419.647,13 (1.591.347,03)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	947.253,22	947.253,22 (926.591,00)	0,00	0,00	0,00	
	<u>24.707.553,24</u>	<u>19.512.682,43</u> <u>(18.421.356,30)</u>	748.059,10	4.446.811,71	13.044.949,11	GPR

GPR = Grundpfandrecht

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	12	4
Technische Abteilung	6	–
Reinigungskräfte	–	4
	18	8

Außerdem wurde eine Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr:

	<u>Mitglieder</u>	<u>Geschäfts-</u> <u>anteile</u>	<u>Haftsumme</u> <u>DM</u>
Stand 01.01.2001	10.506	96.185	10.506.000,00
Zugang	403	4.617	403.000,00
Abgang	420	4.175	420.000,00
Stand 31.12.2001	10.489	96.627	10.489.000,00

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um DM 163.059,09 (DM 22.855,25 verringert) vermehrt.

Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

76137 Karlsruhe

Mitglieder des Vorstands:

Wolfgang Pahl hauptamtlich
Werner Schäfer nebenamtlich

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Karl Gleisberg*	Vorsitzender
Werner Bernhardt	stellv. Vorsitzender
Walter Baudisch	
Hans-Jürgen Farrenkopf*	
Brunhilde Frey	
Erhard Glastetter	
Christa Gorke-Hafner*	
Dieter Heid	ab 26.04.2001
Volker Klab	ab 26.04.2001
Michael Schäler	bis 26.04.2001
Otmar Sester	bis 26.04.2001
Rudolf Straub	
Christine Weiß*	
Helmut Zirnstein	

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

E) Weitere Angaben

Der Vertreterversammlung wird folgende **Gewinnverwendung** vorgeschlagen:

Einstellung in die gesetzliche Rücklage	182.429,64
Dividendenausschüttung	
Bruttodividende (4%)	1.140.543,27
Bilanzgewinn	1.322.972,91

Mannheim, den 23. Januar 2002

Der Vorstand

Wolfgang Pahl Werner Schäfer

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2001 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen in der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzung der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unserer Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Genossenschaft und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, 27.02.2002

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

gez. Wibusch
Wirtschaftsprüfer

gez. Beck
Wirtschaftsprüfer