

# Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG

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

68159 Mannheim  
68012 Mannheim

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



## Bericht

über das Geschäftsjahr 2002

# BERICHT DES VORSTANDS

## I. ZUR ALLGEMEINEN LAGE

Das Wirtschaftswachstum fiel im Jahr 2002 entgegen allen zum Jahresbeginn geäußerten Erwartungen mit 0,2 % noch geringer aus als im Vorjahr (0,6 %). Ohne die Ausführüberschüsse, die sich um 1,5 % erhöhten, wäre das Bruttoinlandsprodukt sogar um 1,3 % zurückgegangen. Während der Dienstleistungsbereich, unter anderem auch der Vermietungssektor, überdurchschnittlich zum Wirtschaftswachstum beitrug, ging die Wertschöpfung des produzierenden Gewerbes zurück. Die Rezession auf dem Bausektor setzte sich mit -6,1% erneut in größerem Ausmaß fort; ein Ende der Talfahrt ist nicht abzusehen. Der Handel bekam den Rückgang des privaten Konsumverhaltens um 0,5 % zu spüren. Dagegen legten die öffentlichen Konsumausgaben um 1,5 % zu. Weltweit und im europäischen Vergleich gehörte Deutschland im Jahr 2002 zu den Ländern mit dem geringsten Wirtschaftswachstum.

Dennoch stieg das Volkseinkommen um 1,8 % auf 1.560 Mrd. € an. Dabei nahmen die Einkommen aus Unternehmertätigkeit und aus Vermögen um 4,2 % zu. Nettolöhne und Gehälter stiegen dagegen wegen überdurchschnittlich angewachsener Sozialabgaben (+1,6%) und Lohnsteuern (+2,7%) lediglich um 0,2%. Trotzdem sparten die privaten Haushalte mehr (+3%) als im Vorjahr (+6,7%), weshalb sich die Sparquote von 10,1% im Jahr 2001 auf 10,3% im Berichtsjahr erhöhte.

Die Zunahme der staatlichen Konsumausgaben trug zu einem Anstieg des Finanzierungsdefizits bezogen auf das Bruttoinlandsprodukt auf 3,7% bei, so dass der Referenzwert nach dem Maastrichtvertrag (3%) deutlich überschritten wurde. Der so genannte blaue Brief der EU-Kommission war damit unausweichlich. Ein Defizitverfahren mit der Möglichkeit finanzieller Sanktionen droht.

Der deutsche Aktienmarkt erlebte im Berichtsjahr den stärksten Kurssturz seit der Währungsreform im Jahr 1948. Der DAX sank im Jahresverlauf um 40%. Auch dadurch wurde die Konsumlust der Verbraucher gedämpft und der finanzielle Spielraum der Unternehmen eingeeignet. Eine Flucht in risikoreiche Sparformen war spürbar.

Die schwache Wirtschaft führte dazu, dass 4,06 Mio. Menschen im Jahresdurchschnitt ohne Arbeit waren. Das ist die höchste Arbeitslosenzahl seit 5 Jahren. Für Dezember musste die Bundesanstalt für Arbeit sogar einen Anstieg auf 4,225 Mio. bekannt geben. Die Arbeitslosenquote stieg damit auf 10,1%. In Baden-Württemberg erreichte die Arbeitslosenquote mit 5,8% den höchsten Stand seit Dezember 1999 (6,2%). Mannheim war mit 9,8% wiederum am stärksten betroffen (Vorjahr 9,6%). Folgt man der Prognosstudie „Deutschlandreport 2002 bis 2020“ besteht bei erwarteten 3,5 Mio. Arbeitslosen im Jahr 2010 und immer noch deutlich über 2,5 Mio. Arbeitslosen im Jahr 2020 nicht einmal Hoffnung auf eine mittelfristige Änderung. Strukturelle Gründe und die ungenügende Qualifikation der Arbeitssuchenden sind lt. der Studie die Ursache und werden zu noch stärkerer Rationalisierung in den Unternehmen zu Lasten der Beschäftigung führen.

Unter anderem die Kaufzurückhaltung der Verbraucher bewirkte, dass die Teuerungsrate (berechnet aus einem Warenkorb von 750 Produkten) im Jahr 2002 lediglich bei 1,3% lag (Vorjahr 2,5%). Sie war damit so niedrig wie seit 1999 nicht mehr. Im Gleichklang damit bewegten sich die Wohnungsmieten, die ebenfalls um 1,3% (Vorjahr 1,1%) zulegten. Auch die Wohnungsnebenkosten stiegen um den gleichen Prozentsatz an. Die Preiserhöhungen in einigen Dienstleistungsbereichen wie zum Beispiel im Gaststättengewerbe führten jedoch zu einer so genannten gefühlten Teuerung, die von den Verbrauchern der Einführung des Euro als Bargeld am 01.01.2002 zugeschrieben wurde.

Mit einem Anstieg um 66,4% fegte die größte Pleitewelle der Nachkriegszeit, lt. Angaben der Wirtschaftsauskunft Creditreform, über das Land und verursachte einen finanziellen Schaden von 38,4 Mrd. €. Für das Jahr 2003 wird der nächste Pleitenrekord erwartet.

Das schwache Wirtschaftswachstum mit ungünstigen Aussichten, jedenfalls für die nahe Zukunft, der geringe Anstieg der zur Verfügung stehenden Einkommen und die stetig gewachsene Arbeitslosigkeit ließen eine allgemeine Stärkung der Wohnungsnachfrage nicht zu. Dementsprechend gingen auch die Wohnungsbaugenehmigungen weiter zurück. Eventuell lässt sich eine Stabilisierung auf niedrigem Niveau erwarten, so die Wohnungsprognose 2015 des Bundesamtes für

Bauwesen und Raumordnung. Das dennoch in verschiedenen Regionalmärkten festgestellte Anziehen der Wohnungsnachfrage ist auf die Zunahme der im Übrigen immer kleiner werdenden Haushalte und auf die Zuwanderung aus anderen Regionen zurückzuführen. Auch die Kaufkraft der Haushalte spielt hier eine Rolle, bei der Baden-Württemberg im Ländervergleich an der Spitze steht. Leider haben die Stadtkreise, wie Mannheim, eine geringere Kaufkraft als die Landkreise. Bei Mannheim kommt noch hinzu, dass der Kaufkraftzuwachs seit 1997 der geringste unter allen Stadt- und Landkreisen ist. Allerdings wird laut einer Untersuchung des Bad Homburger Wirtschaftsforschungsinstituts Feri bei einer Fortsetzung der Entwicklung Mannheims zu einem Dienstleistungszentrum die Kaufkraft pro Kopf der Bevölkerung im Zeitraum zwischen 2000 bis 2009 um 15,6% ansteigen. Der vorhandene und künftige Kaufkraftzuwachs lässt für die Zukunft einen Bedarf nach größeren und komfortableren Wohnungen erwarten.

## II. EIGENE BAUTÄTIGKEIT

Eigene Bauvorhaben hat die Genossenschaft im Berichtsjahr nicht begonnen und auch nicht geplant. Im Frühjahr haben wir das ehemalige Freyakino in Mannheim-Gartenstadt, Langer Schlag 48-50, gekauft und dort im Lauf des Jahres den Neubau von Wohnungen, (evtl. betreute Seniorenwohnungen), Gewerberäumen sowie einer Tiefgarage angedacht.



Langer Schlag 48-50

Zuvor waren unsere Bemühungen, in dem vorhandenen Gebäude erneut einen Lebensmittelmarkt zur Versorgung der Bevölkerung einzurichten, aufgrund fehlender ebenerdiger Parkplätze gescheitert. Daraufhin wurde Anfang 2003 eine Architektenarbeitsgemeinschaft mit der Planung eines Vorentwurfs beauftragt. Das Grundstück ist wegen seiner dreieckigen Form schwierig zu beplanen. Außerdem müssen die Belange des Denkmalschutzes in der Umgebung beachtet werden. Deswegen hat die Genossenschaft den Kauf erst nach längerem Zögern vorgenommen, wobei berücksichtigt wurde, dass das Grundstück mitten in unserer Stammsiedlung Gartenstadt liegt und wir dort eine Gewerberuine auf unabsehbare Zeit verhindern wollten.



Wolframstraße 1-3 / Tannhäuser Ring 10

Unsere Wohnanlage in Mannheim-Niederfeld, Wolframstraße 23, 27-43, haben wir im April durch den Kauf weiterer 34 Wohnungen in der Wolframstraße 1-3 / Tannhäuser Ring 10 nebst 41 Stellplätzen komplettiert. Seit Januar 2003 sind wir gewählter Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft. Bei den Wohnungen handelt es sich um 3 Einzimmerwohnungen mit je 44-46 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 24 Zweizimmerwohnungen mit je 45-95 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3 Dreizimmerwohnungen mit je 95-101 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 4 Vierzimmerwohnungen (Maisonetten) mit je 106-162 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Um die Qualität unserer Genossenschaftswohnungen für die Mitglieder zu erhöhen und auch künftigen Ansprüchen genüge zu tun, haben wir unsere umfangreichen Instandhaltungs-

und Modernisierungsbemühungen im Berichtsjahr fortgesetzt. Nach 9,3 Mio. € im Vorjahr wurden 9,6 Mio. € im Jahr 2002 für die Verbesserung der Wohnungen aufgewandt. Neben Erneuerungen im Sanitärbereich führten wir hauptsächlich Maßnahmen zur Energieeinsparung wie Wärmedämmung an Fassaden und Dächern, Einbau von Isolierglasfenstern und Heizungserneuerungen durch.

Dabei haben wir in einzelnen Wohngebieten und Wohnanlagen der Genossenschaft in den Vorjahren begonnene Projekte fortgesetzt oder neue Projekte begonnen.

So wurde in Mannheim-Vogelstang-Ost das Gebäude Zwickauer Weg 1-11 (Baujahr 1969) mit Isolierglasfenstern, einer Wärmedämmfassade und einem neuen wärmegeprägten Dach versehen. Der entsprechende Aufwand betrug im Berichtsjahr mehr als 1 Mio. €. Im Jahr 2003 werden die Wohnungen Sachsenstraße 4-12 entsprechend modernisiert werden.

In Mannheim-Friedrichsfeld, im Bereich Straßburger Ring 27-41, (Baujahr 1964/65) konnten die Verbesserungsmaßnahmen im Heizungs- und Sanitärbereich abgeschlossen werden. Neben der Erneuerung der Sanitär- und Heizungstechnik einschließlich der Installation neuer Bäder wurden



Trajanstraße 11

Fassaden und Dächer wärmegeprägten und Balkonsanierungen durchgeführt. Der Aufwand im Berichtsjahr 2002 betrug 0,5 Mio. € (in Vorjahren 1,5 Mio. €). Im laufenden Jahr ist als abschließende Maßnahme die Wärmedämmung des Gebäudes Straßburger Ring 39-41 vorgesehen. Im Straßburger Ring 27-41 besitzt die Genossenschaft 12 Ein-, 24 Zwei- und 12 Dreizimmerwohnungen.

Unser Gebäude Trajanstraße 11 in Ladenburg (Baujahr 1969) mit 2 Ein-, 15 Zwei- und 14 Dreizimmerwohnungen wurde im Berichtsjahr mit einer neuen wärmegeprägten Fassade und entsprechendem Dach bei gleichzeitiger Sanierung der Balkone ausgestattet. Der Aufwand betrug 0,53 Mio. €. (Vorjahr 0,6 Mio. €). Im Vorjahr waren die Sanitärleitungen erneuert und die Bäder neu installiert worden.

In Fortsetzung der Verbesserungen früherer Jahre wurden in Mannheim-Neckarstadt, Dammstraße 21-27, weitere Wohnungen an die Fernheizung angeschlossen, Grundrissveränderungen vorgenommen sowie Sanitärleitungen und Bäder erneuert (Investitionen 1,0 Mio. €).

Auch in Mannheim-Käfertal, im Planetenweg 1-3, 2-6, wurden die gleichen Verbesserungsmaßnahmen planmäßig fortgesetzt. Hierfür sind im Geschäftsjahr Kosten in Höhe von 0,55 Mio. € angefallen (in Vorjahren insgesamt 1,5 Mio. € für Planetenweg und Kirchpfad).

Außer diesen erwähnten und weiteren größeren zusammenhängenden Verbesserungsmaßnahmen wurde bei jeder freiwerdenden Wohnung aus unserem älteren Bestand im Einzelfall untersucht, ob und welche Verbesserungen vor der Übergabe an das neu einziehende Mitglied erforderlich und sinnvoll waren. Dabei wurden durchaus auch Grundrisse geändert und Wohnungszusammenlegungen vorgenommen. So wurde u. a. eine nicht mehr bewohnbare Dachgeschoßwohnung mit der darunter liegenden Wohnung zu einer größeren Maisonettewohnung vereinigt.

Dem Wunsch der Mitglieder entsprechend wurden weitere Kaltwasserzähler eingebaut.

Die Wohnungsverbesserungen haben überwiegend nicht zu direkten modernisierungsbedingten Erhöhungen der Nutzungsgebühr geführt.



### III. WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

Ende 2002 bewirtschaftete die Genossenschaft 4.207 Wohnungen in 426 Mehrfamilien- und 685 Einfamilienhäusern. Diese haben eine Wohnfläche von 303.939 m<sup>2</sup>. Der Wohnungsbestand setzt sich zusammen aus 347 Ein-, 1.770 Zwei-, 1.372 Drei-, 521 Vier- und 197 Fünf- bis Sechszimmerwohnungen. Des Weiteren werden 24 Gewerbeeinheiten sowie 2.617 Garagen/Stellplätze bewirtschaftet. Die im Besitz der Genossenschaft befindlichen 325 Grundstücke weisen eine Fläche von 540.801 m<sup>2</sup> auf.

254 Genossenschaftswohnungen (darunter 40 öffentlich geförderte) wurden im Jahr 2002 aus den verschiedensten Gründen gekündigt und konnten erneut an Mitglieder überlassen werden. Die häufigsten Kündigungsgründe waren Umzug in ein Altenheim sowie Todesfälle. Die Fluktuationsrate betrug 6,0 % (Vorjahr 6,7 %).

Nicht immer waren für die freigewordenen Wohnungen interessierte Mitglieder bei uns vorgemerkt, weshalb wir 128 Wohnungen nach Inseraten bzw. Angeboten in unserem Internetauftritt ([www.gartenstadt-genossenschaft.de](http://www.gartenstadt-genossenschaft.de)) an neu beitretende Mitglieder überlassen konnten. 56 Wohnungen (darunter 24 öffentlich geförderte Wohnungen) standen im Lauf des Jahres über 180 Monate leer. Dies führte zu Ausfällen an Nutzungsgebühren in Höhe von 99 Tsd. € (Vorjahr 176 Tsd. €). In diesem Leerstand sind auch 24 Wohnungen, in denen Verbesserungsmaßnahmen durchgeführt wurden (davon 3 über das Jahresende hinaus), enthalten. Für die letzten 4 im Dezember noch leer stehenden Wohnungen konnten zu diesem Zeitpunkt Nutzungsverträge



abgeschlossen werden. Worauf die gegenüber dem Vorjahr verstärkte Nachfrage zurückzuführen ist, können wir nicht ermitteln. Vielleicht hängt dies damit zusammen, dass die Wohnbevölkerung in Mannheim durch Zuwanderung im Berichtsjahr von 323.836 wohnberechtigten Einwohnern auf 325.687 angestiegen ist. Wir erwarten, dass es im Jahr 2003 neben modernisierungsbedingten Leerständen erneut auch zu nachfragebedingten Leerständen in unserem Wohnungsbestand kommen wird.

Die aus der Überlassung unserer Wohnungen an die Mitglieder erzielten Erträge wurden zu 58% für Verbesserungen des Wohnungsbestands verwendet. Im Vergleich zum Vorjahr stellten sich Ertrag und Aufwand wie folgt dar:

	<u>2001</u>	<u>2002</u>	<u>Veränderungen</u>
	TEUR	TEUR	TEUR
<b>ERTRÄGE</b>			
- Nutzungsgebühren	15.967	16.606	639
- Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten	4.937	6.095	1.158
- Sonstiges	<u>23</u>	<u>16</u>	<u>-7</u>
	<b><u>20.927</u></b>	<b><u>22.717</u></b>	<b><u>1.790</u></b>
<b>AUFWENDUNGEN</b>			
- Betriebs- und Heizkosten	5.201	6.471	1.270
- Instandhaltungskosten	9.309	9.623	314
- Abschreibungen auf Wohnbauten	2.069	2.116	47
- Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	314	179	-135
- Spareinlagen, Sparbriefe (anteilig)	1.478	1.532	54
- Sonstiges	<u>54</u>	<u>103</u>	<u>49</u>
	<b><u>18.425</u></b>	<b><u>20.024</u></b>	<b><u>1.599</u></b>
	<b><u>2.502</u></b>	<b><u>2.693</u></b>	<b><u>191</u></b>

Bei den Erträgen aus der Hausbewirtschaftung wirkten sich die gestiegenen Nutzungsgebühren und Betriebskosten, ins-

besondere infolge des Erwerbs der Häuser Wolframstraße 23 sowie Wolframstraße 1-3, Tannhäuser Ring 10 aus.

Auf der Aufwandseite waren wiederum die Investitionen für die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestands maßgeblich, die im Berichtsjahr erneut ausgedehnt wurden. Die getätigten Ausgaben entsprechen 31,66 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Finanzierungskosten konnten durch die Rückführung der Dauerfinanzierungsmittel verbessert werden.



Aus dem im November des Berichtsjahrs von der Stadt Mannheim herausgegebenen Mannheimer Mietspiegel ergibt sich, dass die durchschnittliche Quadratmetermiete in Mannheim monatlich 5,28 € kalt beträgt. Bei unserer Genossenschaft sind dies durchschnittlich 4,36 €. Fast in allen im Mietspiegel erfassten Bereichen bleibt die Genossenschaft mit ihren Nutzungsgebühren im unteren bis mittleren Bereich des Mietspiegels. Nur bei wenigen überdurchschnittlichen Wohnungen erheben wir darüber liegende Nutzungsgebühren.

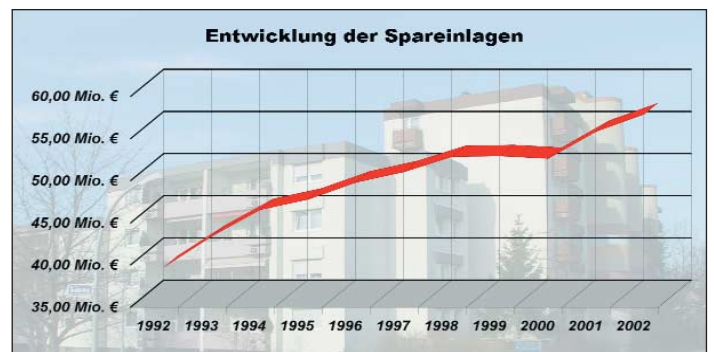
Neben der Bewirtschaftung der Genossenschaftswohnungen verwaltete die Genossenschaft im Berichtsjahr 12 Eigentümergemeinschaften mit 56 Wohnungen und 735 Garagen.

Ab 1. Januar 2003 kommt eine weitere Eigentümergemeinschaft mit 41 Wohnungen und 49 Stellplätzen in einer Tiefgarage dazu. Davon sind wir Eigentümer von 34 Wohnungen und 41 Stellplätzen.

#### IV. SPAREINRICHTUNG

Die Verbesserungen im Bereich der Genossenschaftswohnungen, die Rückführung teurer oder teurer werdender Bankdarlehen und der Ankauf weiterer Wohnungen konnten auch im Jahr 2002 im wesentlichen Umfang mit Hilfe der Spareinlagen der Mitglieder verwirklicht werden. Wie im Vorjahr haben unsere Mitglieder und Sparer dem allgemeinen Trend entsprechend erneut mehr eingezahlt, als Gelder von ihren Sparkonten abgehoben. Zusammen mit den gutgeschriebenen Zinsen am 31. Dezember 2002 sind die Spareinlagen und Sparbriefe auf 56,95 Mio. € (+ 3,75 %, Vorjahr + 6 %) angewachsen. Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	<u>Spareinlagen</u>	<u>Sparbriefe</u>
	TEUR	TEUR
Stand 01.01.2002	54.771	125
Zugänge durch		
- Einlagen einschließlich Umbuchungen	11.163	0
- Zinsgutschriften	<u>1.910</u>	<u>2</u>
	67.844	127
Rückzahlungen einschließlich Umbuchungen	<u>- 10.938</u>	<u>-80</u>
<b>Stand 31.12.2002</b>	<b><u>56.906</u></b>	<b><u>47</u></b>



Diese Gelder haben den Vorstand in die Lage versetzt, aus den liquiden Mitteln 755 Tsd. € an Erträgen zu erzielen, die neben dem direkten Einsatz der Spargelder im Wohnungsbestand der Genossenschaft für deren Instandhaltung und Modernisierung eingesetzt wurden. Auch dadurch war es

möglich, modernisierungsbedingte Erhöhungen der Nutzungsgebühren zu vermeiden.

Die Art unserer Sparangebote, insbesondere das Mehrzins-sparen, veranlassten die Mitglieder dazu, ihre Spargelder auf 9.598 Konten etwas mehr zu konzentrieren (Vorjahr 9.858 Konten). Das durchschnittliche Sparguthaben je Konto betrug 5.900 € (Vorjahr 5.600 €).

Die Einführung des Euro als Bargeld zum 01.01.2002 wurde ohne Probleme bewältigt.

Die Spargelder waren zum 31. Dezember 2002 wie folgt angelegt:

Kontenstand	Konten	Anlagenbetrag	Durchschnitt
	EURO	Anzahl	TEUR
bis	500	2.839	562
bis	1.500	1.728	1.538
bis	2.500	631	1.242
bis	5.000	1.345	4.805
über	5.000	3.055	48.806
		<b>9.598</b>	<b>56.953</b>
			<b>5,9</b>

Die Gartenstadt-Genossenschaft ist als Mitglied der Selbsthilfeeinrichtung des GDW (Bundesverband der Wohnungswirtschaft e.V.) zur Sicherung von Spareinlagen bei Wohnungsgenossenschaften angeschlossen. Ausschließlicher Zweck der Selbsthilfeeinrichtung ist es, die Spareinlagen der Sparer bei den angeschlossenen Wohnungsgenossenschaften zu sichern. Die angeschlossenen Wohnungsgenossenschaften leisten jährliche Beiträge. Besteht die Gefahr, dass eine Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung die Verpflichtungen aus Einlagen nicht erfüllen kann, so kann der GDW den Selbsthilfefonds im Rahmen des Statuts und im Interesse des Vertrauens in die angeschlossenen Wohnungsgenossenschaften einsetzen. Ein formaler Rechtsanspruch auf Sicherung besteht jedoch nicht. Die 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 2002 Zahlungen an den Sicherungsfonds in Höhe von 20.762,39 € geleistet. Das Zahlungsverprechen für den Notfall beträgt 312.120,28 €.

## V. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

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

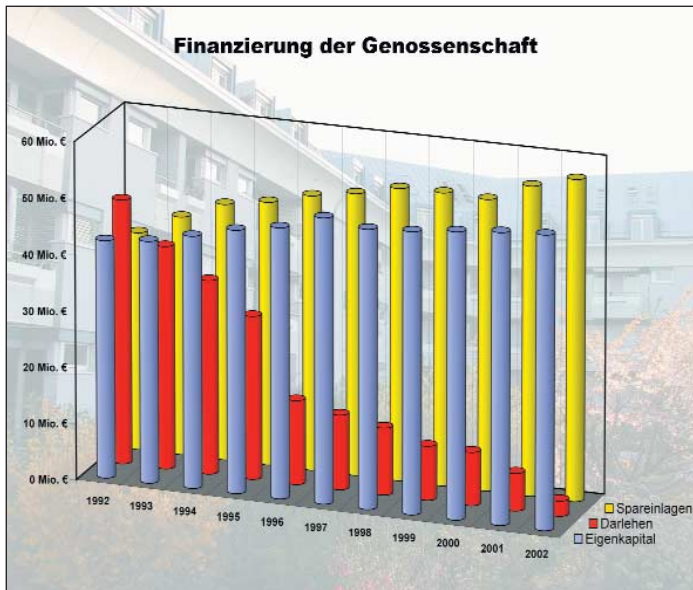
	<b>31.12.01</b>		<b>31.12.02</b>	
	TEUR		TEUR	
Sach- und Finanzanlagevermögen	97.554	79,3 v.H.	100.356	81,9 v.H.
Noch abzurechnende Betriebskosten	4.502	3,7 v.H.	4.801	3,9 v.H.
Forderungen	5.427	4,4 v.H.	5.264	4,3 v.H.
Wertpapiere, flüssige Mittel	15.445	12,6 v.H.	12.201	9,9 v.H.
Rechnungsabgrenzungsposten	<u>12</u>	<u>0,0 v.H.</u>	<u>10</u>	<u>0,0 v.H.</u>
	<b><u>122.940</u></b>	<b>100,0 v.H.</b>	<b><u>122.632</u></b>	<b>100,0 v.H.</b>
Rückstellungen	-3.267		-3.452	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten u.a.	-6.670		-2.698	
Erhaltene Anzahlungen	-5.149		-5.551	
Spareinlagen, Sparbriefe	-54.896		-56.953	
Übrige Verbindlichkeiten	<u>-1.397</u>		<u>-1.991</u>	
	<b><u>-71.379</u></b>		<b><u>-70.645</u></b>	
<b>Reinvermögen</b>	<b><u>51.561</u></b>		<b><u>51.987</u></b>	
und zwar:				
Geschäftsguthaben	15.279		15.045	
Rücklagen	36.189		36.916	
Bilanzgewinn ohne Dividende	<u>93</u>		<u>26</u>	
	<b><u>51.561</u></b>	<b>41,9 v.H.</b>	<b><u>51.987</u></b>	<b>42,4 v.H.</b>

Das Anlagevermögen veränderte sich durch Investitionen (Kauf von Mietobjekten u.a.) sowie planmäßige Abschreibungen.

Die Abnahme der flüssigen Mittel ist im Zusammenhang mit den Investitionen im Anlagevermögen sowie der vorzeitigen Rückzahlung eines Darlehens zu sehen.

Die Rückstellungen bestehen überwiegend für die Altersversorgung (3,21 Mio. €).

Bei den Spareinlagen und Sparbriefen überstiegen die Einzahlungen die Rückzahlungen um 179 Tsd. €. Zinsgutschriften erfolgten in Höhe von 1.878 Tsd. €.



Das bilanzielle Eigenkapital erhöhte sich durch den Jahresüberschuss 2002 absolut als auch im Verhältnis zur Gesamtfinanzierung. Die Geschäftsguthaben der Mitglieder verringerten sich durch Kündigungen sowie die Herabsetzung eines Genossenschaftsanteils von 300 DM auf 150 €.

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

	<b>31.12.01</b>		<b>31.12.02</b>	
	TEUR		TEUR	
Eigenkapital	51.562	52,9 v.H.	51.987	51,8 v.H.
Dauerfinanzierungsmittel	6.670	6,8 v.H.	2.698	2,7 v.H.
Spareinlagen, Sparbriefe	<u>39.297</u>	<u>40,3 v.H.</u>	<u>45.627</u>	<u>45,5 v.H.</u>
	<b>97.529</b>	<b>100,0 v.H.</b>	<b>100.312</b>	<b>100,0 v.H.</b>

Die Ertragslage der Genossenschaft wurde wiederum ganz überwiegend von der Bewirtschaftung des Wohnungsbestands bestimmt.

Die Erträge führten im Vergleich zum Vorjahr zu folgenden Ergebnissen, bzw. wurde folgende Planung für das Jahr 2003 aufgestellt:

	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>Veränderungen</b>	<b>2003</b>
	TEUR	TEUR	TEUR	Planzahlen TEUR
Miethausbewirtschaftung	2.502	2.693	191	2.980
Betreuungstätigkeit	21	21	0	27
Kapitalwirtschaft	<u>584</u>	<u>352</u>	<u>-232</u>	<u>100</u>
	3.107	3.066	-41	3.107
Gemeinkosten	<u>-1.827</u>	<u>-1.910</u>	<u>83</u>	<u>-1.750</u>
	<b>1.280</b>	<b>1.156</b>	<b>-124</b>	<b>1.357</b>
Sonstige Geschäftstätigkeit	<u>39</u>	<u>68</u>	<u>29</u>	<u>-100</u>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.319</b>	<b>1.224</b>	<b>-95</b>	<b>1.257</b>
Einstellung in Rücklagen	-644	<u>-625</u>	<u>-19</u>	<u>0</u>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b><u>675</u></b>	<b><u>599</u></b>	<b><u>-76</u></b>	<b><u>1.257</u></b>

Die Ertragssituation unserer Genossenschaft war auch im Berichtsjahr zufriedenstellend. Das Eigenkapital konnte durch Zuweisung zu den Rücklagen weiter gestärkt werden.

Die Instandhaltung und die Qualitätsverbesserungen des Hausbesitzes konnten mit eigenen Mitteln finanziert werden.

Es ist zu erwarten, dass die Genossenschaft aufgrund ihrer Ertragslage auch zukünftig die erforderlichen Finanzierungsmittel erwirtschaften wird, um notwendige Instandhaltungen und wünschenswerte Verbesserungen des Anlagevermögens durchführen zu können. Diese umfangreichen Wertverbesserungen tragen mit dazu bei, die langfristige Vermietbarkeit des Wohnungsbestands zu sichern und das Leerstandsrisiko zu minimieren.

Bei der Kapitalwirtschaft kann festgestellt werden, dass sich Risiken aus eventuellen Zinsveränderungen insbesondere im Sparsbereich nicht erkennen lassen.



## VI. VERWALTUNG, PERSONAL, SOZIALES

Zum 31. Dezember 2002 waren 10.396 Mitglieder die Eigentümer der Genossenschaft. Darunter befanden sich 8 Mitglieder, die im Jahr 2003 50 Jahre lang der Genossenschaft angehören. Dies sind die Mitglieder Hans Büchler, Elisabeth Gensheimer, Heinrich Hirsch, Anton Kreis, Georg Laux, Walter Mayer, Ludwig Öhlschläger und Michael Schnitzler. Wir danken den Genannten für die lange Treue und Verbundenheit zur Genossenschaft. Bei der Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2002 werden die Jubilare durch Überreichung der silbernen Ehrenmedaille der Genossenschaft geehrt werden.

Zur Wohnzufriedenheit und zur Verbundenheit zwischen Mitgliedern und Verwaltung der Genossenschaft trugen unter anderem die Mitgliederfeste auf dem Almenhof, in Friedrichsfeld, auf der Rheinau und in anderen Wohngebieten der Genossenschaft wesentlich bei. Den Mitgliedern, die sich für ihre Nachbarn im Rahmen dieser Veranstaltungen eingesetzt haben, danken wir von dieser Stelle aus sehr herzlich.

Die Erlöse aus den Mitgliederfesten auf dem Almenhof und in Friedrichsfeld wurden wiederum zum größten Teil für die Weihnachtspakete an ältere Mitglieder verwandt. Dazu haben aber auch Spenden anderer Mitglieder beigetragen. Allen Spendern danken wir.

Die Verwaltung der Genossenschaft wurde im Berichtsjahr von 26 Mitarbeitern durchgeführt. 19 Mitarbeiter waren vollzeitbeschäftigt. 7 Mitarbeiter setzten sich als Teilzeitkräfte für die Mitglieder ein. Eine Auszubildende konnte im Berichtsjahr die Ausbildung erfolgreich abschließen. Wir danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre Leistung und ihren Einsatz.

Der Aufsichtsrat hat sich vom Vorstand informieren lassen und diesen bei seiner Tätigkeit beraten und überwacht. Für den Einsatz an Zeit und Arbeit danken wir den Aufsichtsräten auch im Namen aller Mitglieder.

Aus beruflichen Gründen ist das Aufsichtsratsmitglied, Frau Christine Weiß, mit Ablauf der Vertreterversammlung am 27. Juni 2002, aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Wir danken Frau Weiß für ihr Engagement zum Wohl der Mitglieder. Zum

ersten Mal in den Aufsichtsrat gewählt wurde Herr Bankdirektor Bernd Aust. Wir wünschen ihm für die Mitarbeit im Aufsichtsgremium der Genossenschaft viel Glück und Erfolg.

### **Mannheim, den 31.01 2003**

#### **Der Vorstand**

Wolfgang Pahl

Werner Schäfer



Aufsichtsrat und Vorstand besichtigen die Modernisierungsmaßnahmen im Zwickauer Weg 1-11

# BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat wurde im Berichtsjahr vom Vorstand über die Entwicklung und Lage der Genossenschaft sowie über alle wichtigen Vorgänge und grundsätzlichen Fragen umfassend unterrichtet. Er hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben, insbesondere Beratung und Überwachung des Vorstands, wahrgenommen und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

In den Sitzungen wurden unter anderem die umfangreichen Bestandsinvestitionen sowie der Erwerb von gebrauchtem Wohnraum beraten. Der Kauf des Mehrfamilienhauses Wolf-ramstraße 1-3, Tannhäuser Ring 10 in Mannheim-Niederfeld wird als Arrondierung unseres dortigen Immobilienbestands begrüßt.

Die Prüfungskommission war mehrfach tätig und hat dem Aufsichtsrat über die Ergebnisse ihrer Tätigkeit berichtet. Die durchgeführten Prüfungen, die sich besonders auf die Durchführung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie den Jahresabschluss erstreckten, verliefen ohne wesentliche Beanstandungen. Der Lagebericht und der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2002 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 27. Januar bis zum 14. Februar 2003 stattgefunden hat, ließ sich der Aufsichtsrat durch die vom Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V. beauftragten Prüfer während der Durchführung der Prüfung sowie in einer gemeinsamen Abschlussbesprechung am 14.02.2003 mündlich berichten.

Der Vertreterversammlung wird empfohlen, den Jahresabschluss und die vom Vorstand vorgeschlagene Gewinnverwendung satzungsgemäß zu beschließen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern der Genossenschaft für die gute Arbeit und den Erfolg im Berichtsjahr.

**Mannheim, den 05.02.2003**

**Der Vorsitzende des Aufsichtsrats:**

Karl Gleisberg

**Die Prüfungskommission:**

Bernd Aust, Walter Baudisch, Werner Bernhardt,  
Erhard Glastetter, Helmut Zirnstein

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände . . . . .		18.672,88	7.805,24
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten . . . . .	96.559.508,56		93.698.026,57
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten . . . . .	3.252.924,15		3.330.012,17
Grundstücke ohne Bauten . . . . .	375.716,35		375.716,35
Betriebs- und Geschäftsausstattung . . . . .	<u>124.019,57</u>	100.312.168,63	124.473,12
<b>Finanzanlagen</b>			
Wertpapiere des Anlagevermögens . . . . .	4.036,06		2.300,82
Andere Finanzanlagen . . . . .	<u>21.100,00</u>	<u>25.136,06</u>	<u>16.361,34</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt . . . . .</b>		100.355.977,57	97.554.695,61
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen . . . . .	4.800.818,22		4.501.847,72
Andere Vorräte . . . . .	<u>—,—</u>	4.800.818,22	580,41
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung . . . . .	57.961,44		71.142,04
Forderungen aus Betreuungstätigkeit . . . . .	1.456,32		1.616,28
Sonstige Vermögensgegenstände . . . . .	<u>5.204.197,22</u>	5.263.614,98	5.354.434,65
<b>Wertpapiere . . . . .</b>		2.430.000,00	3.411.595,07
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten . . . . .		9.771.319,13	12.032.991,70
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Geldbeschaffungskosten . . . . .		<u>9.726,87</u>	<u>11.480,81</u>
<b>BILANZSUMME . . . . .</b>		<u>122.631.456,77</u>	<u>122.940.384,29</u>



	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder . . . . .	581.882,68		512.822,56
der verbleibenden Mitglieder . . . . .	14.412.767,05		14.713.069,12
aus gekündigten Geschäftsanteilen . . . . .	<u>49.973,64</u>	15.044.623,37	52.978,36
<b>Kapitalrücklage</b> . . . . .		75.834,88	67.234,88
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage . . . . .	9.182.446,81		8.964.172,02
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 93.274,79 € (38.815,33 €) davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 125.000,00 € (132.424,60 €)			
Freie Rücklage . . . . .	<u>27.658.089,17</u>	36.840.535,98	27.158.089,17
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 500.000,00 € (511.291,88 €)			
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss . . . . .	1.224.361,57		1.320.141,79
Einstellungen in gesetzliche Rücklage . . . . .	125.000,00		132.424,60
Einstellungen in freie Rücklage . . . . .	<u>500.000,00</u>	<u>599.361,57</u>	<u>511.291,88</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b> . . . . .		52.560.355,80	52.144.791,42
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen . . . . .	3.210.696,00		3.025.911,25
Steuerrückstellungen . . . . .	—,—		5.112,92
Sonstige Rückstellungen . . . . .	<u>240.846,14</u>	3.451.542,14	236.037,14
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten . . . . .	2.544.868,29		6.476.661,62
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern . . . . .	153.617,65		193.114,94
Spareinlagen . . . . .	56.906.011,70		54.770.679,75
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen . . . . .	47.178,09		125.093,79
Erhaltene Anzahlungen . . . . .	5.550.869,74		5.148.764,66
Verbindlichkeiten aus Vermietung . . . . .	99.557,77		115.346,92
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen . . . . .	612.061,99		214.562,23
Sonstige Verbindlichkeiten . . . . .	<u>705.393,60</u>	66.619.558,83	484.307,65
davon aus Steuern: 167.667,78 € (190.207,59 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 26.750,25 € (24.085,99 €)			
<b>BILANZSUMME</b> . . . . .		<u>122.631.456,77</u>	<u>122.940.384,29</u>

# Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2002 bis 31. Dezember 2002

	EURO	Geschäftsjahr EURO	Vorjahr EURO
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung . . . . .	22.411.378,23		20.530.088,84
c) aus Betreuungstätigkeit . . . . .	20.947,85		21.525,94
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen . . . . .	<u>15.858,26</u>	22.448.184,34	21.636,67
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen . . . . .		298.970,50	383.950,68
Sonstige betriebliche Erträge . . . . .		230.103,62	305.688,12
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung . . . . .		<u>15.543.940,37</u>	<u>13.921.006,36</u>
<b>Rohergebnis</b> . . . . .		7.433.318,09	7.341.883,89
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter . . . . .	1.135.501,49		1.062.913,53
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung . . . . .	<u>555.956,82</u>	1.691.458,31	562.840,81
<small>davon für Altersversorgung: 355.901,35 € (376.439,96 €)</small>			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen . . . . .		2.168.556,36	2.121.676,16
Sonstige betriebliche Aufwendungen . . . . .		249.126,33	229.479,72
Erträge aus Wertpapieren und anderen Finanzanlagen . . . . .	1.172,22		1.146,32
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge . . . . .	<u>647.307,49</u>	648.479,71	978.201,06
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens . . . . .		1.505,00	—,—
Zinsen und ähnliche Aufwendungen . . . . .		<u>2.091.813,59</u>	<u>2.379.558,04</u>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b> . . . . .		1.879.338,21	1.964.763,01
Steuern vom Einkommen . . . . .		738,73	971,19
Sonstige Steuern . . . . .		<u>654.237,91</u>	<u>643.650,03</u>
<b>Jahresüberschuss</b> . . . . .		1.224.361,57	1.320.141,79
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in gesetzliche Rücklage . . . . .		125.000,00	132.424,60
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in freie Rücklage . . . . .		<u>500.000,00</u>	<u>511.291,88</u>
<b>Bilanzgewinn</b> . . . . .		<u>599.361,57</u>	<u>676.425,31</u>

# ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2002

## A) Allgemeine Angaben

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

## B) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei folgenden Positionen bestehen **Bilanzierungswahlrechte:**

- a) Geldbeschaffungskosten
- b) Rückstellungen für Bauinstandhaltung

Im Fall a) wurde eine Bilanzierung vorgenommen.

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

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

### Nutzungsdauer

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

Die Abschreibungen auf Wohn- und Geschäftsbauten sind derart bemessen, dass die handelsrechtliche Restnutzungsdauer nicht höher ist als die steuerliche Nutzungsdauer. Die maximale handelsrechtliche Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre.

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden unter Beachtung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer zwischen 3 und 12 Jahren linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter (bis 410,00 €) wurden voll abgeschrieben und als Abgang im Anlagespiegel gezeigt.

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

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

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

**Geldbeschaffungskosten** wurden planmäßig abgeschrieben.

Den **Pensionsrückstellungen** liegen versicherungsmathematische Gutachten zugrunde, in denen entsprechend dem Bar- bzw. Teilwertverfahren auf der Grundlage der Richttafeln 1998 mit einem Rechnungszinsfuß von 6,0% 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 / Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+ / -)	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31.12.02	Abschreibung des Geschäfts- jahres	
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	22.633,58	16.945,59	276,08	0,00	20.630,21	18.672,88	6.077,95
<b>SACHANLAGEN</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	136.906.334,15	4.900.845,78	0,00	0,00	45.247.671,37	96.559.508,56	2.039.363,79
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.167.732,04	0,00	0,00	0,00	4.914.807,89	3.252.924,15	77.088,02
Grundstücke ohne Bauten	375.716,35	0,00	0,00	0,00	0,00	375.716,35	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	955.707,67	45.573,05	1.162,42	0,00	876.098,73	124.019,57	46.026,60
	146.405.490,21	4.946.418,83	1.162,42	0,00	51.038.577,99	100.312.168,63	2.162.478,41
<b>FINANZANLAGEN</b>							
Wertpapiere des Anlagevermögens	2.300,82	1.735,24	0,00	0,00	0,00	4.036,06	0,00
Andere Finanzanlagen	16.361,34	5.100,00	361,34	0,00	0,00	21.100,00	0,00
	18.662,16	6.835,24	361,34	0,00	0,00	25.136,06	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	146.446.785,95	4.970.199,66	1.799,84	0,00	51.059.208,20	100.355.977,57	2.168.556,36

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

**Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr** in Höhe von 12.896,58 € entstanden aus Vermietung (Vorjahr 11.363,97 €).



Sonstige Rückstellungen wurden gebildet für:

Prüfungs-, Beratungskosten u.a.	28.500,00 €
Urlaubsansprüche	18.000,00 €
Aufgelaufener Bonus für Spareinlagen	194.346,14 €
	<b><u>240.846,14 €</u></b>

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten (ohne Spareinlagen und Verbindlichkeiten aus Sparbriefen) sowie die zur Sicherung gewährten Rechte ergeben sich aus dem **Verbindlichkeitspiegel**.

Die **Spareinlagen** gliedern sich wie folgt:

Spareinlagen mit Kündigungsfristen von	
3 Monaten	30.301.483,20 €
12 Monaten	1.349.012,98 €
24 Monaten	389.094,33 €
36 Monaten	47.939,86 €
48 Monaten	435.983,85 €
Festzinssparen	23.004.031,75 €
Vermögenssparen	469.448,21 €
Vorsorgesparen	909.017,52 €
	<b><u>56.906.011,70 €</u></b>

Die **Sparbriefe** haben folgende Restlaufzeiten:

unter 1 Jahr	21.938,36 €
1 bis Jahre	<u>25.239,73 €</u>
	<u>47.178,09 €</u>

Die Genossenschaft gehört der Selbsthilfeeinrichtung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. an. Das Zahlungsverprechen für diesen Sicherungsfonds beträgt 312.120,28 € (286.275,46 €).

### Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten u.a. Erträge aus dem Verkauf von Wertpapieren Tsd. € 107 (Tsd. € 215) sowie Ausbuchungen von Verbindlichkeiten Tsd. € 73 (Tsd. € 68).

### D) Sonstige Angaben

Am Bilanzstichtag bestehen **Haftungsverhältnisse** aus Bürgschaften in Höhe von 950.135,76 € (Vorjahr: 816.482,56 €).

VERBINDLICHKEITSSPIEGEL	Insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.544.868,29	2.289.892,18 (3.974.184,00)	56.661,44	198.314,67	2.544.868,29	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	153.617,65	27.405,25 (39.497,30)	117.789,00	8.423,40	153.617,65	GPR
Erhaltene Anzahlungen	5.550.869,74	5.550.869,74 (5.148.764,66)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	99.557,77	99.557,77 (115.346,92)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	612.061,99	612.061,99 (214.562,23)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	705.393,60	705.393,60 (484.307,65)	0,00	0,00	0,00	
	<b>9.666.369,04</b>	<b>9.285.180,53</b> <b>(9.976.662,76)</b>	<b>174.450,44</b>	<b>206.738,07</b>	<b>2.698.485,94</b>	<b>GPR</b>

Nicht passiviert sind auf Sparbüchern angelegte Mietkautionen im Wert von 12.932,47 € (teilweise ohne Zinsgutschriften bis Ende 2002, Vorjahr 0,00 €)

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

	<u>Vollbe-</u> <u>schäftigte</u>	<u>Teilzeitbe-</u> <u>schäftigte</u>
Kaufmännische Abteilungen	13	6
Technische Abteilung	6	1
Reinigungskräfte	–	4
	<u>19</u>	<u>11</u>

Außerdem wurde eine Auszubildende beschäftigt.

**Mitgliederbewegung** im Geschäftsjahr:

	<u>Mitglieder</u>	<u>Geschäfts-</u> <u>anteile</u>	<u>Haftsumme</u> <u>EURO</u>
Stand 01.01.2002	10.489	96.627	5.244.500
Zugang	383	4.985	191.500
Abgang	<u>476</u>	<u>4.828</u>	<u>238.000</u>
Stand 31.12.2002	<u>10.396</u>	<u>96.784</u>	<u>5.198.000</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 300.302,07 € (83.370,79 € vermehrt) verringert.

**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
Bernd Aust	ab 27.06.2002
Walter Baudisch *	
Hans-Jürgen Farrenkopf	
Brunhilde Frey	
Erhard Glastetter *	
Christa Gorke-Hafner	
Dieter Heid	
Volker Klaß	
Rudolf Straub *	
Christine Weiß	bis 27.06.2002
Helmut Zirnstein *	

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

**E) Weitere Angaben**

Der Vertreterversammlung wird folgende  
**Gewinnverwendung** vorgeschlagen:

Einstellung in die freie Rücklage	25.517,31 €
Dividendenausschüttung (4%)	<u>573.844,26 €</u>
Bilanzgewinn	<u>599.361,57 €</u>

Mannheim, den 23. 01. 2003

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 2002 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen in der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

**Stuttgart, den 14. 02. 2003**

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

gez. Wibusch  
Wirtschaftsprüfer

Beck  
Wirtschaftsprüfer