

Auf Grund des uns durch den Vorstand der

**Gartenheim Baugenossenschaft e.G.**  
**Mannheim**

erteilten Auftrages haben wir den

**Jahresabschluss zum 31.12.2020**

nach den uns vorgelegten Unterlagen erstellt.

Stuttgart, den 21.05.2021  
BSC/KPE 10488

# **JAHRESABSCHLUSS**

zum

**31.12.2020**

**Gartenheim Baugenossenschaft e.G.**

**Mannheim**

# 1. Bilanz zum 31. Dezember 2020

<b>AKTIVSEITE</b>	2020 €	2020 €	2019 €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	8.177.448,93		8.345.272,02
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.066,57	8.178.515,50	354,99
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		8.178.515,50	8.345.627,01
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	215.803,64		212.592,13
2. Andere Vorräte	2.256,21	218.059,85	4.177,17
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	0,00		564,85
2. Sonstige Vermögensgegenstände	20,63	20,63	12,78
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	284.822,27		158.641,43
2. Bausparguthaben	94.419,22	379.241,49	64.600,60
<b>Bilanzsumme</b>		<b>8.775.837,47</b>	<b>8.786.215,97</b>

# PASSIVSEITE

	2020 €	2020 €	2019 €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	10.080,00		13.600,00
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>750.880,00</u>	760.960,00	746.240,00
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	628.000,00		608.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€	20.000,00		
Vorjahr €	19.000,00		
2. Andere Ergebnisrücklagen	<u>4.806.447,49</u>	5.434.447,49	4.657.561,50
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
€	8.885,99		
Vorjahr €	3.710,15		
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€	140.000,00		
Vorjahr €	130.000,00		
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	191.693,54		180.191,59
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>160.000,00</u>	31.693,54	149.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt (Übertrag)</b>		6.227.101,03	6.056.593,09

	2020 €	2020 €	2019 €
Übertrag:		6.227.101,03	6.056.593,09
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Sonstige Rückstellungen		19.490,00	18.310,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.168.330,65		2.336.276,90
2. Erhaltene Anzahlungen	227.451,76		222.585,44
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.874,75		4.559,97
4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>124.284,78</u>	2.525.941,94	126.042,48
davon aus Steuern:			
€	1.428,63		
Vorjahr €	0,00		
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u>3.304,50</u>	<u>21.848,09</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u><u>8.775.837,47</u></u></b>	<b><u><u>8.786.215,97</u></u></b>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	2020 €	2020 €	2019 €
1. Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		1.751.815,22	1.691.912,14
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		3.211,51	3.667,76
3. Sonstige betriebliche Erträge		14.580,95	836,93
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		974.418,08	917.255,39
5. <b>Rohergebnis</b>		795.189,60	779.161,44
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	135.899,44		132.446,59
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	24.583,65	160.483,09	24.661,88
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		331.121,71	324.613,65
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		37.364,49	38.636,23
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		78,25	48,47
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		39.577,43	43.632,38
11. <b>Ergebnis nach Steuern</b>		226.721,13	215.219,18
12. Sonstige Steuern		35.027,59	35.027,59
13. <b>Jahresüberschuss</b>		191.693,54	180.191,59
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		160.000,00	149.000,00
15. <b>Bilanzgewinn</b>		<b>31.693,54</b>	<b>31.191,59</b>

### **3. Anhang des Jahresabschlusses 2020**

der Gartenheim-Baugenossenschaft eG  
mit Sitz in Mannheim  
eingetragen beim Genossenschaftsregister Mannheim  
unter der Nummer GenR 23

#### **A. Allgemeine Angaben**

1. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.
2. Unser Unternehmen ist eine kleine Genossenschaft im Sinne von § 267 HGB. Von den Aufstellungserleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften wird Gebrauch gemacht.

#### **B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

##### **Anlagevermögen**

Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Wohngebäude	linear	1,25 bis 2,0%
Garagen	linear	8,3%
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear	7,7 bis 33,03%

Bei umfassenden Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer um 25 Jahre verlängert.

Geringwertige Wirtschaftsgüter (Nettoanschaffungskosten zwischen € 250,00 und € 1.000,00) werden jährlich in einem Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

##### **Umlaufvermögen**

Vorräte wurden zu Einstandspreisen bewertet.

Forderungen mit einer Laufzeit von über einem Jahr bestehen nicht.

## **Rückstellungen**

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Laufzeit über einem Jahr bestehen nicht.

## **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

## **C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung**

### **I. Bilanz**

1. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 215.803,64 (Vorjahr € 212.592,13) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

2. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit		gesichert		
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.168.330,65 ( 2.336.276,90 )	202.369,20 ( 200.953,17 )	960.159,34 ( 1.009.714,00 )	1.005.802,11 ( 1.125.609,73 )	2.168.330,65 ( 2.336.276,90 )	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	227.451,76 ( 222.585,44 )	227.451,76 * ( 222.585,44 ) *				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.874,75 ( 4.559,97 )	5.874,75 ( 4.559,97 )				
Sonstige Verbindlichkeiten	124.284,78 ( 126.042,48 )	124.284,78 ( 126.042,48 )				
Gesamtbetrag	2.525.941,94 ( 2.689.464,79 )	559.980,49 ( 554.141,06 )	960.159,34 ( 1.009.714,00 )	1.005.802,11 ( 1.125.609,73 )	2.168.330,65 ( 2.336.276,90 )	GPR GPR

GPR=Grundpfandrecht

\* steht zur Verrechnung an

## **D. Sonstige Angaben**

1. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Verpflichtung aus Modernisierungskosten	€	99.000,00
---	---	-----------

2. Durchschnittlich wurden 3 Arbeitnehmer beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

Anfang	2020	646
Zugang	2020	18
Abgang	2020	17
Ende	2020	647

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 4.640,00 erhöht.

Nach § 19 der Satzung besteht keine Nachschusspflicht.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.  
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

5. Mitglieder des Vorstandes:

Nik Martin Landmann	Architekt	
Oliver Mentzel	Sicherheitsingenieur	
Eginhard Teichmann	Kammermusiker	(bis 26.05.2020)
Markus Uhrig	Fachwirt Sozial- und Gesundheitswesen	(ab 27.05.2020)

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Werner Eisen	Dipl.-Verwaltungswirt (FH)	(Aufsichtsratsvorsitzender)
Thomas Merli	Bauleiter	
Markus Uhrig	Fachwirt Sozial- und Gesundheitswesen	(bis 26.05.2020)
Michael Uhrig	Arzt für Arbeitsmedizin	
Dieter Rödler	Bauleiter	
Wolf Schultz	Dipl. Betriebswirt	
Peter Weilbach	Verwaltungsangestellter i. R./Diakon	(bis 17.11.2020)
Waldemar Stein	Werbefachwirt	
Ibrahim Önel	Pharmakant	
Günther Held	Bankkaufmann	(ab 17.11.2020)
Jutta Wildmoser	Kfm. Angestellte	(ab 17.11.2020)

Mannheim, den 20.05.2021

Der Vorstand:

gez. Martin Landmann

gez. Oliver Mentzel

gez. Markus Uhrig