



Jahresbericht 2022



Gartenheim Baugenossenschaft eG

Heilbronner Straße 14
68259 Mannheim

Genossenschaftsregister: GnR 23

Registergericht:
Registergericht Mannheim

Kontakt

Telefon: +49 (0) 621 79 19 19
E-Mail: info@gartenheimbgm.de

SEPTEMBER 2023

**Gartenheim Baugenossenschaft eG Mannheim
Der Vorstand**

Jahresbericht 2022

des Vorstandes

Inhalt

1. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft
2. Nachtragsbericht
3. Risiken und Chancen
4. Prognosebericht

In der Einheit finden wir die Kraft, die Herausforderungen des Klimawandels nicht nur zu begegnen, sondern sie in Chancen für eine nachhaltigere Zukunft zu verwandeln

1. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

Das Anlagevermögen der Gartenheim Baugenossenschaft eG beläuft sich zum Stichtag auf 7,77 Millionen Euro. Dies stellt einen Rückgang von 218.194 Euro im Vergleich zum Vorjahreswert von 7,98 Millionen Euro dar. Es ist wichtig zu betonen, dass dieser Rückgang nicht auf eine Verschlechterung der finanziellen Lage hindeutet, sondern vielmehr auf strategische Investitionen in die Substanz unseres Immobilienbestands zurückzuführen ist. Der Rückgang des Anlagevermögens ist primär auf langfristig geplante Sanierungsmaßnahmen und Investitionen zurückzuführen, die nicht unmittelbar aktiviert werden können. Darüber hinaus profitieren wir von einer niedrigen Fluktuationsrate, die nur wenige Leerstände verursacht. Dies schränkt zwar unsere Möglichkeiten für aktivierbare Generalsanierungen ein, gewährleistet jedoch eine stabile Einnahmesituation.

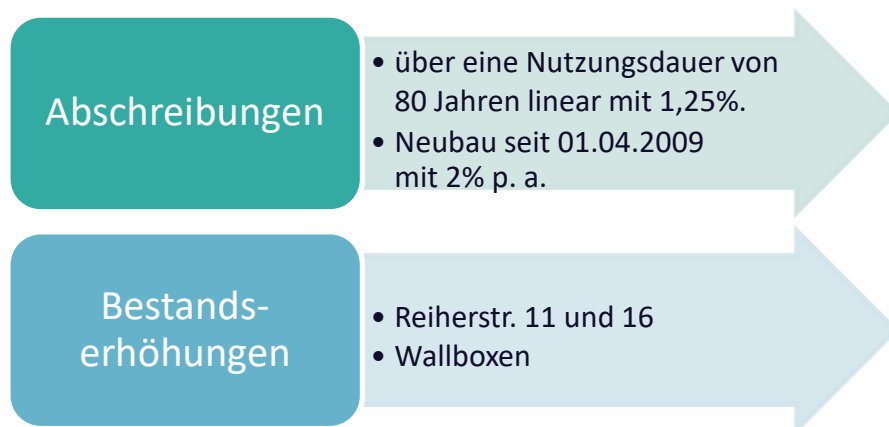
Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 859.189 Euro für die Hausbewirtschaftung ausgegeben, was im Vergleich zum Vorjahr (1.101.670 Euro) eine Reduzierung darstellt. Hier sind Effekte der Jahresabgrenzung zu berücksichtigen, die ebenfalls Einfluss auf die Bilanz nehmen.

Bestandserhöhungen:

- 73.341,52 Euro (Zugang aus Modernisierung „Generalsanierung Reiherstr. 11“)
- 32.606,64 Euro (Zugang aus Modernisierung „Generalsanierung Reiherstr. 16“)
- 9.681,84 Euro (Zugang aus Technischen Anlagen „Wallboxen“)

Planmäßige Abschreibungen:

- 331.273,50 Euro. (zzgl. 1.642,87 Euro für Technische Anlagen)



Die „Anlagenintensität“ beträgt nun 87.69 % der Bilanzsumme.

$$\text{Anlagenintensität} = \frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$$

Das Eigenkapital erhöhte sich um 321.035 Euro von 6,31 auf 6,63 Mio Euro. Die Eigenkapitalquote beträgt nun 74,90% (Vorjahr 72,67 %). Der Vorstand sieht die Vermögenslage als geordnet an. Dies ergibt sich auch aus dem Jahresabschluss, der dem Geschäftsbericht beigelegt ist.

Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2022 verfügte die Gartenheim Baugenossenschaft eG über eine solide Liquiditätsposition, die es uns ermöglichte, sämtlichen finanziellen Verpflichtungen termingerecht nachzukommen. Durch die strategische Nutzung von Skontoabzügen konnten wir Rechnungen nicht nur fristgerecht, sondern oft auch vorzeitig begleichen.

Die finanzielle Stabilität der Genossenschaft wird durch einen vom Vorstand erstellten Wirtschafts- und Finanzplan für die nächsten drei Jahre untermauert. Dieser Plan bestätigt, dass die Zahlungsfähigkeit und die allgemeine Finanzlage der Genossenschaft als robust und gesichert einzustufen sind. Der Jahresüberschuss betrug 339.561,60 Euro.

Ertragslage

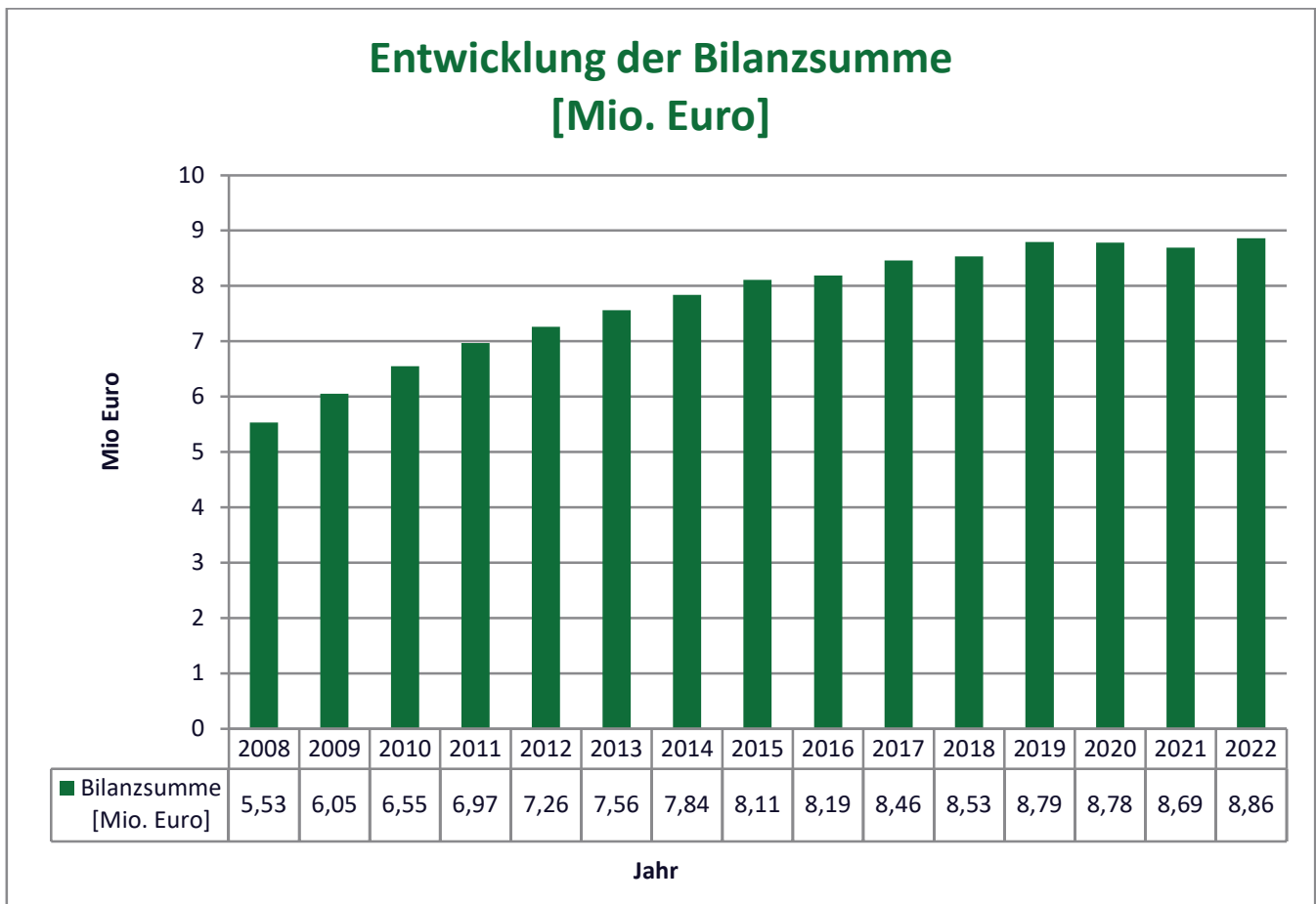
Einmal mehr haben wir durch nachhaltige Wirtschaftsführung und gezielte Sanierungsprojekte unsere angestrebten Ziele erfüllt und die Ertragskraft gesteigert. Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung unserer Immobilien belaufen sich nun auf 1,81 Millionen Euro, verglichen mit 1,79 Millionen Euro im Vorjahr.

Insbesondere die Einnahmen aus der Vermietung haben sich verbessert und liegen jetzt bei 1,60 Millionen Euro, gegenüber 1,58 Millionen Euro im Vorjahreszeitraum. Die restlichen Differenzen resultieren aus den abgerechneten Betriebskosten sowie Erlösschmälerungen, die durch Leerstände während der Modernisierungsphasen und der anschließenden Neuvermietung entstanden sind. Diese belaufen sich aktuell auf 15.887 Euro, im Vergleich zu 7.880 Euro im Vorjahr.

Die Gartenheim Baugenossenschaft eG konnte sich auch im Geschäftsjahr 2022 erfolgreich im Markt positionieren. Der Bilanzgewinn für 2022 liegt bei 31.562 Euro, bei einem Jahresüberschuss von 339.562 Euro. Dadurch war es möglich, 308.000 Euro in die Ergebnismrücklagen einzustellen, im Vergleich zu 64.700 Euro im Vorjahr.

Die Bilanzsumme hat sich auf 8,86 Millionen Euro erhöht und übertrifft damit den Wert des Vorjahres von 8,69 Millionen Euro. Dieser Gesamtwert setzt sich auf der Aktivseite der Bilanz aus dem Anlage- und Umlaufvermögen und auf der Passivseite aus dem Eigen- und Fremdkapital zusammen.

Aktiva	Passiva
Anlagevermögen	Eigenkapital
Umlaufvermögen	Fremdkapital
Bilanzsumme	Bilanzsumme



Wir möchten an dieser Stelle noch einmal betonen, dass die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung nicht der Gewinnmaximierung oder Profitsteigerung dienen. Unser Hauptziel ist es vielmehr, in unseren Wohnbestand und die Aufwertung unserer Immobilien zu investieren. Auf diese Weise kommt der erwirtschaftete Überschuss direkt unseren Mitgliedern zugute – auch in Form von Dividenden.

2. Nachtragsbericht

Nach dem Ende des Berichtsjahres sind keine weiteren Ereignisse eingetreten, die eine besondere Bedeutung für die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der Gesellschaft haben.

3. Risiken und Chancen

Der Vorstand blickt optimistisch auf die Geschäfts- und Ertragsentwicklung für das Jahr 2023. Wir sind zuversichtlich, dass unsere nachhaltigen Investitions- und Sanierungsstrategien weiterhin Früchte tragen werden. Dies wird nicht nur zur Steigerung der Lebensqualität unserer Mitglieder beitragen, sondern auch zur langfristigen Wertsteigerung unseres Immobilienbestands.

Bestandsgefährdende Risiken und Risiken, die die Vermögens-, Ertrags- oder Finanzlage wesentlich beeinträchtigen können, sind nicht erkennbar.

Zu den zum Bilanzstichtag bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen: Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, liquide Mittel sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Die

Bankverbindlichkeiten betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Derivative Finanzinstrumente werden **nicht** eingesetzt – d.h.: kein Einsatz von Finanzinstrumenten, deren Preis oder Wert von den künftigen Kursen oder Preisen anderer Handelsgüter (zum Beispiel Rohstoffe oder Lebensmittel), Vermögensgegenstände (Wertpapiere wie zum Beispiel Aktien oder Anleihen) oder von marktbezogenen Referenzgrößen (Zinssätze, Indices) abhängt.

Der Vorstand hat ein angemessenes Instrumentarium des Risikomanagements etabliert. Angesichts der steigenden Energiekosten ist es unser erklärtes Ziel, unseren Gebäudebestand energetisch zu optimieren. Wir planen, in nachhaltige Technologien und Sanierungsmaßnahmen zu investieren, um den Energieverbrauch zu senken und damit langfristig die Nebenkosten für unsere Mitglieder zu reduzieren. Die primären Ziele für die Bautätigkeiten sind:

- Leerstände zu vermeiden,
- den Instandhaltungstau zu schmälern, und
- Gebäude zukunftssicher zu optimieren.

Zusätzlich ist es unser Ziel, Fördergelder für energetische Sanierungen zu beantragen, um diese wichtigen Projekte effizient und wirtschaftlich umsetzen zu können. Das können auch kleinere Einzelmaßnahmen sein.

Unsere Modernisierungsstrategie fokussiert sich auf nachhaltige und langfristige Kosteneinsparungen und hat das Ziel, die Attraktivität und Vermietbarkeit unseres Immobilienbestands zu steigern. Dank dieser zukunftsorientierten Ausrichtung bleibt die Nachfrage nach unseren bezahlbaren Wohnungen konstant hoch.

Es ist uns jedoch wichtig, transparent zu sein: Wir sehen auf der Einnahmenseite durchaus Möglichkeiten, unsere Ertragskraft weiter zu optimieren. In diesen Zeiten ist es besonders wichtig, dass wir alle zusammenhalten. Wir sind uns bewusst, dass neue Mieter im Vergleich zu langjährigen Mitgliedern im Verhältnis zum aktuellen Mietspiegel einen höheren Beitrag leisten. Obwohl diese Differenz geringer ist, als man vielleicht annehmen könnte, ist es ein erklärtes Ziel des Vorstands, diese Spreizung zu verringern.

4. Prognosebericht

Unsere Genossenschaft bleibt unverändert in der Position, ihre satzungsgemäßen Aufgaben vollumfänglich zu erfüllen. Dabei bleibt auch stets der Energiewandel im Blick.

Im Einklang mit den grundlegenden genossenschaftlichen Prinzipien bleibt die Sicherstellung der allgemeinen Vermietbarkeit unserer Wohnungen zu fairen Mietpreisen ein vorrangiges Ziel der Gartenheim Baugenossenschaft eG.

In diesem Sinne möchten wir uns bei allen Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen bedanken. Gemeinsam erhalten und verbessern wir nicht nur Häuser, sondern schaffen ein warmes Zuhause. Auf ein weiteres erfolgreiches Jahr der Zusammenarbeit!

Mannheim, 26.09.2023

Der Vorstand

gez.

Oliver Mentzel

Markus Uhrig