



## Jahresbericht 2023



### **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](mailto:info@gartenheimbgm.de)

**SEPTEMBER 2024**

---

**Gartenheim Baugenossenschaft eG Mannheim  
Der Vorstand**

## Jahresbericht 2023

des Vorstandes

### Inhalt

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

---

*Wir sind alle Blätter an einem Baum,  
keins dem andern ähnlich,  
das eine symmetrisch, das andere nicht,  
und doch alle gleich wichtig dem Ganzen.*

*Gotthold Ephraim Lessing (1729 - 1781)*

## 1. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### Vermögenslage

Das Anlagevermögen der Gartenheim Baugenossenschaft eG betrug zum Stichtag auf 7,87 Millionen Euro. Dies stellt einen Zuwachs von 107.272 Euro im Vergleich zum Vorjahreswert von 7,77 Millionen Euro dar.

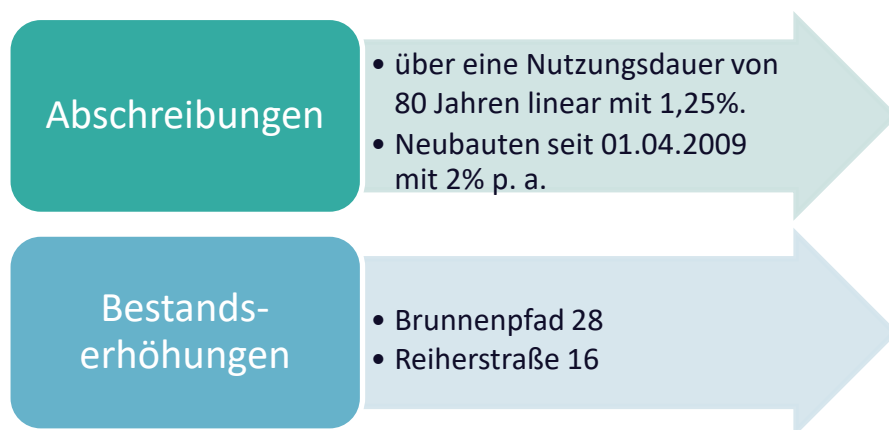
Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung betragen im Berichtszeitraum 823.936 Euro. Gegenüber den 859.188 Euro des Vorjahres stellen sie eine Reduzierung dar. Dabei sind Effekte der Jahresabgrenzung zu berücksichtigen, die ebenfalls Einfluss auf die Bilanz haben.

Bestandserhöhungen:

- 152.670,42 Euro (Zugang aus Modernisierung „Brunnenpfad 28“)
- 299.678,82 Euro (Zugang aus Modernisierung „Generalsanierung Reiherstr. 16“)
- 452.349,24 Euro (Gesamt)

Planmäßige Abschreibungen:

- 346.732,43 Euro



Die „Anlagenintensität“ beträgt nun 86,63 % der Bilanzsumme.

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

Betriebs- und Geschäftsausstattung: Zugegangen sind 6.687 Euro für EDV-Hardware, eine Akku-Bohrmaschine mit Zubehör sowie diverse GWG (Abschreibung über 5 Jahre).

Das Eigenkapital erhöhte sich um 376.473 Euro von 6,33 auf 7,01 Mio Euro. Die Eigenkapitalquote beträgt nun 77,13% (Vorjahr 74,90 %). Der Vorstand sieht die Vermögenslage als geordnet an. Dies ergibt sich auch aus dem Jahresabschluss, der dem Geschäftsbericht beigelegt ist.

## Finanzlage

Im Jahr 2023 hat unsere Genossenschaft eine solide finanzielle Grundlage, die uns ermöglicht, alle Zahlungsverpflichtungen pünktlich zu erfüllen. Durch die gezielte Nutzung von Skontoabzügen konnten wir Rechnungen nicht nur termingerecht, sondern oft auch vorzeitig begleichen.

Die finanzielle Stabilität der Genossenschaft wird durch einen Wirtschafts- und Finanzplan für die kommenden drei Jahre, der vom Vorstand erstellt wurde, zusätzlich gestärkt. Dieser Plan bestätigt, dass die Zahlungsfähigkeit sowie die allgemeine Finanzlage der Genossenschaft als gesichert einzustufen sind. Insgesamt können wir festhalten, dass Finanzlage der Gartenheim Baugenossenschaft eG solide bleibt, sodass wir auf unerwartete Entwicklungen flexibel reagieren können.

Der Jahresüberschuss beläuft sich auf 391.248,86 Euro (Vorjahr: 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 1,82 Millionen Euro, verglichen mit 1,81 Millionen Euro im Vorjahr.

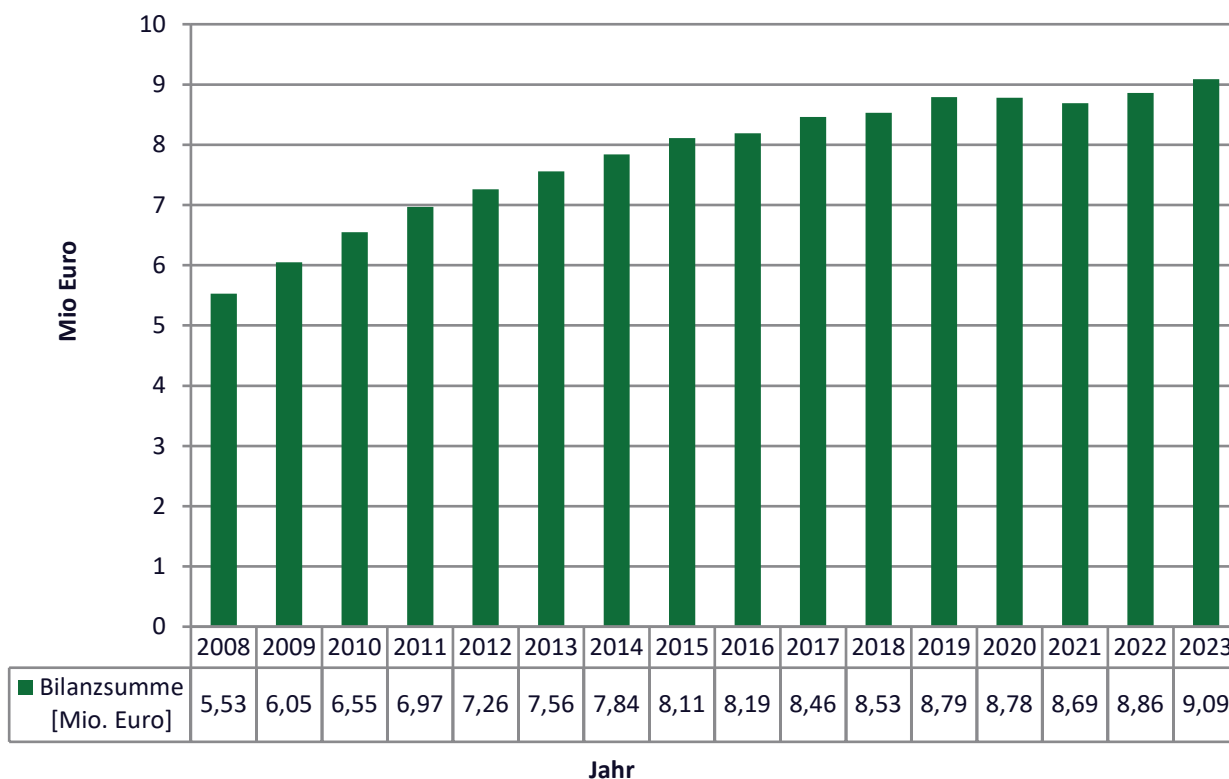
Erlösschmälerungen, die durch Leerstände während der Modernisierungsphasen und der anschließenden Neuvermietung entstanden sind, belaufen sich im Berichtszeitraum auf 23.956 Euro. Im Vergleich zum Vorjahreswert von 15.887 Euro ist hier ein Anstieg zu verzeichnen.

Die Gartenheim Baugenossenschaft eG konnte sich auch im Geschäftsjahr 2023 erfolgreich im Markt positionieren. Der Bilanzgewinn für 2023 liegt bei 42.249 Euro, bei einem Jahresüberschuss von 393.249 Euro. Dadurch war es möglich, 350.000 Euro in die Ergebnismrücklagen einzustellen, im Vergleich zu 308.000 Euro im Vorjahr.

Die Bilanzsumme hat sich auf 9,09 Millionen Euro erhöht und übertrifft damit den Wert des Vorjahres von 8,86 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.

<b>Aktiva</b>	<b>Passiva</b>
Anlagevermögen	Eigenkapital
Umlaufvermögen	Fremdkapital
Bilanzsumme	Bilanzsumme

## Entwicklung der Bilanzsumme [Mio. Euro]



*Im Vergleich mit anderen Genossenschaften haben wir sehr gute Bilanzkennzahlen und -positionen, was durch den Verbandsprüfer Herrn Freyer anhand anonymisierter Vergleichswerte bestätigt wurde.*

Dabei möchten wir betonen, dass jeder investierte Euro letztlich in die Verbesserung der Wohnqualität und in den Werterhalt unserer Immobilien fließt. Der Nutzen daraus kommt direkt unseren Mitgliedern zugute – sei es durch gut instandgehaltene Wohnräume oder durch die Gewinnausschüttungen, die wir weiterhin verlässlich leisten.

Für dieses Jahr empfehlen wir, unseren Mitgliedern eine attraktive und zeitgemäße Dividende von 4% auszuschütten. Damit möchten wir nicht nur die solide wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft widerspiegeln, sondern auch unseren Mitgliedern für ihr Vertrauen und ihre langjährige Unterstützung danken. Diese Dividende ist ein Zeichen dafür, dass die Erfolge der Genossenschaft direkt an Sie, unsere Mitglieder, weitergegeben werden.

## 2. Nachtragsbericht

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind: 196.000 Euro (Verpflichtungen aus Modernisierungskosten)

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 2024. Wir sind zuversichtlich, dass unsere nachhaltigen Investitions- und Sanierungsstrategien weiterhin Früchte tragen werden. Dies wird nicht nur zur Steigerung der Wohnqualität 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:

- Unsere Gebäude zukunftssicher zu optimieren,
- ein attraktives Wohnumfeld zu schaffen,
- unsere Werte zu erhalten und Leerstände zu vermeiden.

Zusätzlich setzen wir uns aktiv dafür ein, Fördergelder für energetische Sanierungen zu beantragen, um wichtige Projekte wirtschaftlich und effizient umzusetzen. Dabei können auch kleinere Maßnahmen in Angriff genommen werden, die einen positiven Beitrag zur Energieeinsparung leisten.

Unsere Modernisierungsstrategie zielt darauf ab, nachhaltige und langfristige Kosteneinsparungen zu erzielen. Gleichzeitig möchten wir die Attraktivität und Vermietbarkeit unseres Immobilienbestands weiter steigern. Diese vorausschauende Ausrichtung sorgt dafür, dass die Nachfrage nach unseren bezahlbaren Wohnungen konstant hoch bleibt.

Es ist uns wichtig, transparent zu sein: Auf der Einnahmenseite sehen wir Potenziale, unsere Ertragskraft zu stärken. In Zeiten wie diesen ist es besonders entscheidend, dass wir als Gemeinschaft zusammenhalten. Wir wissen, dass neue Mieter im Vergleich zu langjährigen Mitgliedern einen höheren Beitrag leisten, gemessen am aktuellen Mietspiegel. Ein Grund hierfür ist auch, dass die Wohnungen unserer langjährigen Mitglieder oft aus älteren Beständen stammen. Obwohl diese Differenz geringer ist, als man vielleicht annehmen könnte, bleibt es unser Ziel, diese Spreizung in Zukunft weiter zu verringern und so für eine faire Mietstruktur zu sorgen.

Die weltweiten Krisen, Konflikte und der damit einhergehende notwendige Energiewandel bringen uns alle in eine Zeit des Wandels, die von immer strengeren gesetzlichen Auflagen begleitet wird. Diese Vorgaben sind wichtig, um die Umwelt zu schützen und eine nachhaltige Zukunft zu gestalten. Doch manchmal entstehen auch Herausforderungen, die uns als Genossenschaft vor zusätzliche Aufgaben stellen – so zum Beispiel durch das neue Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz. Dieses Gesetz regelt die Aufteilung der Kohlendioxidkosten, die durch den Einsatz von Heizöl, Erdgas und anderen Brennstoffen entstehen. Bei vermieteten Gebäuden werden diese Kosten

nun zwischen Vermieter und Mieter aufgeteilt, basierend auf den Treibhausgasemissionen des jeweiligen Gebäudes. Diese werden durch den Brennstoffverbrauch bestimmt. Die nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) entstehenden CO<sub>2</sub>-Kosten werden nun gemäß dem CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG) nach einem gestaffelten Zehn-Stufen-Modell zwischen Mieter und Vermieter aufgeteilt. Die prozentuale Verteilung der Kosten hängt vom jährlichen CO<sub>2</sub>-Ausstoß des Mietshauses ab, gemessen in Kilogramm (kg) pro Quadratmeter (m<sup>2</sup>) Wohnfläche.

Für unsere Mitglieder, deren Betriebskosten über die Gartenheim Baugenossenschaft abgerechnet werden, gibt es keinen Handlungsbedarf. Wir und unser Abrechnungsdienstleister übernehmen künftig die gesamte Berechnung für Sie. Sollten Sie Ihre Heiz- und Warmwasserkosten über eigene Lieferverträge (z. B. für Gas oder Heizöl) abwickeln, haben Sie die Möglichkeit, uns Ihre vollständigen Rechnungen für das Abrechnungsjahr einzureichen, um eine Erstattung gemäß dem Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz zu erhalten. Die Jahresabrechnung der Energieversorger muss folgende Positionen aufweisen:

- die Brennstoffemissionen der Brennstoff- oder Wärmelieferung in Kilogramm Kohlendioxid,
- den sich nach Absatz 2 für den jeweiligen Zeitpunkt der Lieferung ergebenden Preisbestandteil der Kohlendioxidkosten für die gelieferte oder zur Wärmeerzeugung eingesetzte Brennstoffmenge,
- den heizwertbezogenen Emissionsfaktor des gelieferten oder zur Wärmeerzeugung eingesetzten Brennstoffs, angegeben in Kilogramm Kohlendioxid pro Kilowattstunde,
- den Energiegehalt der gelieferten oder zur Wärmeerzeugung eingesetzten Brennstoffmenge in Kilowattstunden.

Außerdem sollte auf der Rechnung klar der Erstattungsanspruch formuliert sein. Sie können den Anspruch mit dem [Rechner des BMWK](#) (Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz) selbst berechnen, oder damit Ihre Nebenkostenabrechnung überprüfen.

Trotz der bürokratischen Herausforderungen sehen wir in diesen Entwicklungen auch Chancen: Sie geben uns die Möglichkeit, unsere Gebäude noch effizienter und umweltfreundlicher zu gestalten. Gemeinsam werden wir auch diese Hürden meistern und weiterhin bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum für unsere Mitglieder sichern.

## 4. Prognosebericht

Unsere Genossenschaft bleibt weiterhin in der stabilen Position, ihre satzungsgemäßen Aufgaben vollumfänglich zu erfüllen – und das auch mit einem klaren Blick auf den Energiewandel. Dabei steht der nachhaltige Umgang mit Ressourcen im Fokus, um unsere Gebäude zukunftssicher zu gestalten.

Im Einklang mit unseren genossenschaftlichen Werten ist es für uns von größter Bedeutung, die Vermietbarkeit unserer Wohnungen zu fairen Mietpreisen sicherzustellen. Dieses Ziel bleibt ein zentraler Bestandteil unserer Arbeit, denn die Gartenheim Baugenossenschaft eG steht dafür, bezahlbaren Wohnraum für alle Mitglieder zu schaffen und zu erhalten. Neben diesem Ziel ist auch die Beachtung von Werten, Richtlinien und Vereinbarungen innerhalb unserer genossenschaftlicher Gemeinschaft von großer Bedeutung. Damit die zukünftig notwendigen Investitionen Wohnqualität unvermindert fortgeführt werden können, wird spätestens Anfang 2025 eine Anpassung der Nutzungsentgelte erfolgen.

An dieser Stelle möchten wir uns herzlich bei allen Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen bedanken. Gemeinsam erhalten und verbessern wir nicht nur unsere Häuser – wir schaffen ein warmes und sicheres Zuhause. Wir freuen uns auf ein weiteres erfolgreiches Jahr der Zusammenarbeit und gemeinsamer Erfolge!

Mannheim, 17.09.2024

gez.

Oliver Mentzel

Markus Uhrig