



Gartenheim Baugenossenschaft eG

Heilbronner Straße 14
68259 Mannheim

Kontakt

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

Jahresbericht 2024

Jahresbericht 2024 des Vorstands

Inhalt

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

***„Beständigkeit gibt Sicherheit,
Gemeinschaft gibt Wärme –
zusammen werden sie zur Heimat.“***

*Die Gartenheim Baugenossenschaft lebt von diesen Werten. In einer Zeit, die von Veränderungen und Unsicherheiten geprägt ist, stehen wir für
Verlässlichkeit, Stabilität und ein starkes Miteinander.*

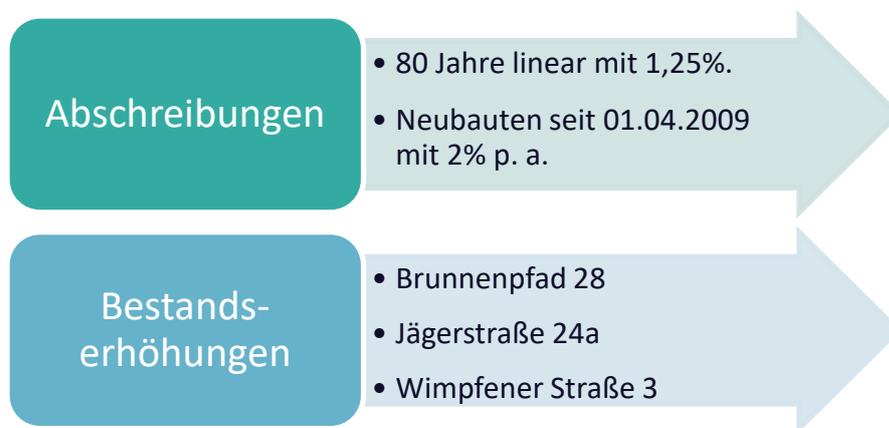
Unsere Mitglieder wissen: Ein genossenschaftliches Zuhause bedeutet mehr als nur Wohnen – es bedeutet, Teil einer Gemeinschaft zu sein, die dauerhaft trägt und Zukunft gestaltet.

1. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

Das Anlagevermögen ist um 155.793 EUR auf 8.029.648 EUR gestiegen. Dieser Zuwachs ist das direkte Ergebnis unserer umfangreichen Investitionstätigkeit. Der wesentliche Treiber dieser Entwicklung waren die gezielten Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt 523.444,62 EUR.

Diese Mittel flossen in die Generalsanierung der Gebäude Brunnenpfad 28, Jägerstraße 24a und Wimpfener Straße 3 und stellen eine nachhaltige Investition in die Qualität und den Wert unseres Wohnungsbestandes dar.



Die Anlagenintensität – der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme – stieg leicht von 86,63 % im Vorjahr auf 87,08 %. Der weiterhin hohe Wert verdeutlicht den kapitalintensiven Charakter unseres Geschäftsmodells und den Schwerpunkt auf der langfristigen physischen Substanz unserer Gebäude.

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

Besonders erfreulich ist die weitere Stärkung unseres Eigenkapitals, das um 267.953 EUR auf 7.278.475 EUR anstieg. Dieser Zuwachs resultiert maßgeblich aus dem Beschluss, einen Großteil des Jahresergebnisses von 304.189,55 EUR den Rücklagen zuzuführen. Insgesamt wurden 261.000 EUR den gesetzlichen und anderen Ergebnisrücklagen zugewiesen. Dadurch verbesserte sich die Eigenkapitalquote deutlich von 77,13 % auf 78,93 %. Diese Kennzahl gilt als zentraler Indikator für die finanzielle Stabilität und Unabhängigkeit unserer Gartenheim Baugenossenschaft.

Durch die Entscheidung, rund 86 % des Jahresüberschusses (261.000 EUR von 304.190 EUR) den Rücklagen zuzuführen, wurde das Eigenkapital gezielt gestärkt. Da dieses stärker wuchs als die Bilanzsumme, verbesserte sich folglich die Eigenkapitalquote. Damit unterstreicht der Vorstand seine konservative, auf langfristige Stabilität ausgerichtete Strategie. Vorrang hat die nachhaltige Sicherung der Genossenschaft und ihrer Fähigkeit zur Selbstfinanzierung künftiger Aufgaben.

Dies ist zugleich ein klares Bekenntnis zur Stärkung unserer Widerstandsfähigkeit gegenüber wirtschaftlichen Schwankungen und ein deutliches Vertrauenssignal an unsere Mitglieder.

Der Vorstand sieht die Vermögenslage als geordnet an. Dies wurde sowohl durch die gesetzliche Prüfung des Verbandes als auch durch die Prüfung des Aufsichtsrates bestätigt. Zudem geht dies aus dem Jahresabschluss hervor, der dem Geschäftsbericht beigelegt ist.

Finanzlage

Die Finanzlage der Gartenheim Baugenossenschaft eG war im gesamten Geschäftsjahr 2024 geordnet und solide, sodass allen Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht nachgekommen werden konnte.

Die Liquidität der Genossenschaft bewegt sich weiterhin auf einem hohen Niveau. Zum Bilanzstichtag beliefen sich die flüssigen Mittel auf 622.498 EUR. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahreswert von 762.285 EUR ist eine geplante und direkte Folge der hohen Auszahlungen für die getätigten Modernisierungsinvestitionen. Die Fähigkeit, Rechnungen pünktlich zu begleichen und Skontoabzüge zu nutzen, blieb uneingeschränkt erhalten.

Im Bereich der Fremdfinanzierung wurde die Strategie des kontinuierlichen Schuldenabbaus erfolgreich fortgesetzt. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnten durch planmäßige Tilgungen um 165.088 EUR auf 1.514.324 EUR reduziert werden. Dies führte zu einer Verbesserung des langfristigen Verschuldungsgrades von 23,96 % auf 20,81 %, was das Finanzrisiko der Genossenschaft weiter senkt.

Ein zentraler Indikator für die innere Finanzierungskraft ist der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit. Mit 672.786 EUR zeigte er sich im Berichtsjahr sehr robust. Diese Kennzahl – bestehend aus dem Jahresüberschuss zuzüglich liquiditätsunwirksamer Aufwendungen wie Abschreibungen – verdeutlicht eindrucksvoll, dass die Genossenschaft aus ihrem operativen Geschäft ausreichend Mittel erwirtschaftet, um Investitionen zu finanzieren und Kredite zu tilgen.

Die gleichzeitige Umsetzung umfangreicher Investitionen von über 523 TSD EUR sowie die Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von 165 TSD EUR sind ein klares Zeichen finanzieller Souveränität. Mit einem operativen Cashflow von etwa 673 TSD EUR konnten alle Maßnahmen ohne zusätzliche Verschuldung finanziert werden. Damit zeigt die Genossenschaft, dass sie strategisch wichtige Modernisierungsprojekte weitgehend aus eigener Kraft realisieren kann. Dieses Vorgehen schützt vor Zinsschwankungen, stärkt die Verhandlungsposition gegenüber Finanzpartnern und unterstreicht die Stabilität unseres Geschäftsmodells. So wird geschaffener Wert direkt in die Wohnqualität unserer Mitglieder reinvestiert – ohne erhöhtes finanzielles Risiko.

Ertragslage

Die Umsatzerlöse legten 2024 um etwa 77.000 EUR auf knapp 1,9 Mio. EUR zu. Maßgebliche Gründe waren Abgrenzungseffekte bei Betriebskosten, Mietanpassungen sowie erfolgreiche Neuvermietungen modernisierter Objekte.

Gleichzeitig haben wir bewusst mehr in die Instandhaltung und Modernisierung investiert. Die Instandhaltungskosten stiegen auf rund 659.000 EUR und spiegeln unsere Generalsanierungen wider.

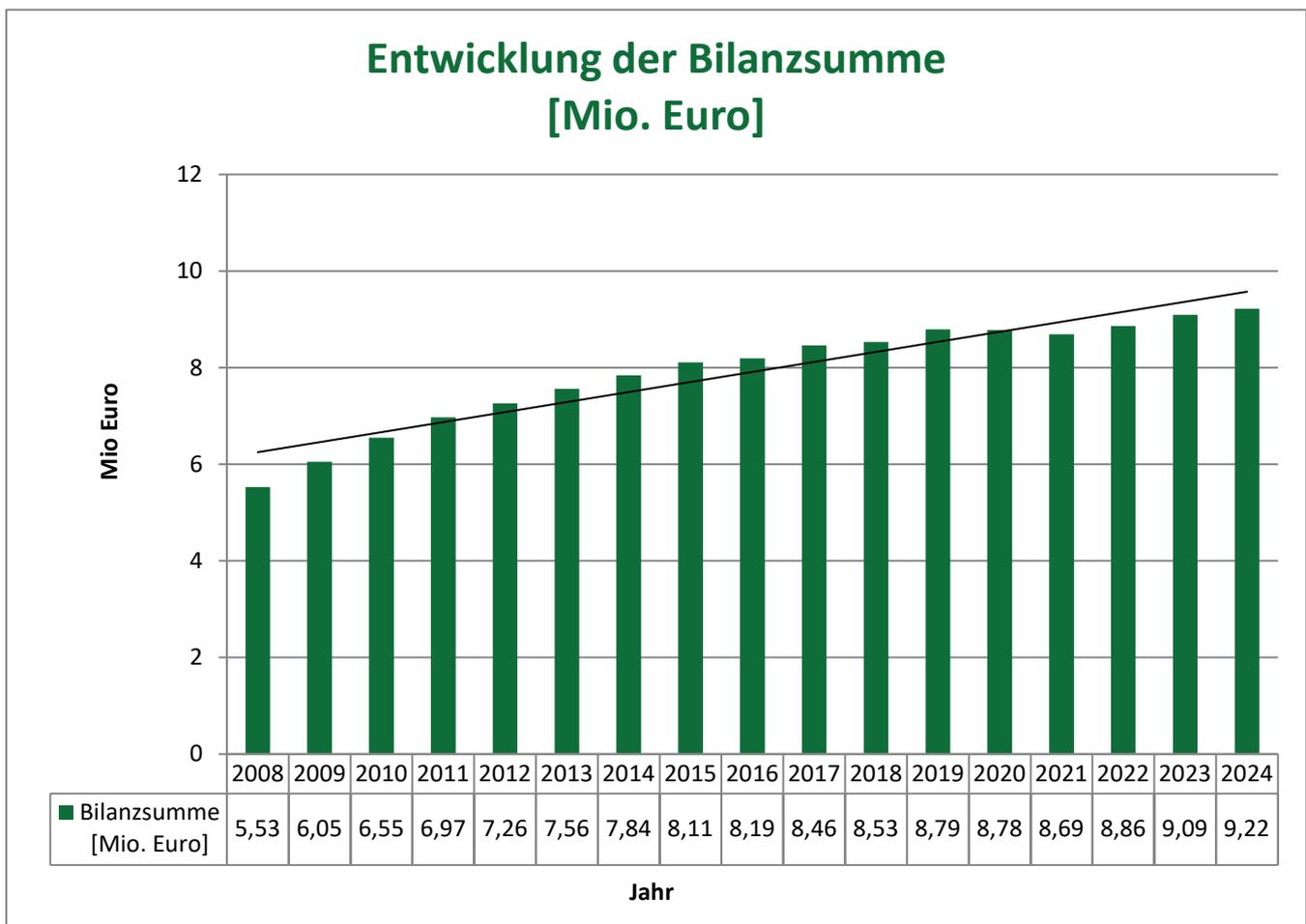
Durch diese strategischen Mehrausgaben fiel der Jahresüberschuss mit 304.000 EUR geringer aus als im Vorjahr. Davon wurden 261.000 EUR den Rücklagen zugeführt. Übrig blieb ein Bilanzgewinn von rund 43.000 EUR.

Der auf den ersten Blick deutliche Rückgang des Jahresüberschusses um 22 % bedarf einer klaren Einordnung:

- Das primäre Ziel unserer Genossenschaft ist nicht die Gewinnmaximierung, sondern die Bereitstellung von qualitativ hochwertigem, bezahlbarem Wohnraum und der langfristige Werterhalt unserer Immobilien.
- Die Investitionen von über 523.000 EUR in die Modernisierung stellen die direkte Umsetzung dieses Auftrags dar. Solche Großprojekte führen zwangsläufig zu höheren Aufwendungen, insbesondere bei den Instandhaltungskosten, die das Ergebnis kurzfristig belasten.

Der geringere Jahresüberschuss ist daher kein Zeichen nachlassender operativer Effizienz, sondern die buchhalterische Konsequenz einer strategischen Entscheidung: Mittel wurden gezielt in die Substanz unserer Gebäude und damit in die Wohnqualität unserer Mitglieder reinvestiert.

Angesichts der soliden wirtschaftlichen Gesamtlage schlägt der Vorstand der Mitgliederversammlung vor, für das Geschäftsjahr 2024 eine attraktive Dividende von 4 % auf die eingezahlten Geschäftsanteile auszuschütten. Dies entspricht einer Ausschüttungssumme von 30.560 EUR. Diese wird vollständig durch den Bilanzgewinn in Höhe von 43.190 EUR gedeckt und ermöglicht eine angemessene Beteiligung der Mitglieder am wirtschaftlichen Erfolg der Genossenschaft.



Im Vergleich mit anderen Genossenschaften haben wir sehr gute Bilanzkennzahlen und -positionen, was durch Verbandsprüfung anhand anonymisierter Vergleichswerte bestätigt wurde.

2. Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag am 31. Dezember 2024 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die die im Jahresabschluss dargestellte Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft wesentlich beeinflussen würden.

Wie im Anhang des Jahresabschlusses vermerkt, bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Modernisierungskosten in Höhe von 53.000 EUR. Diese betreffen Leistungen, die im Geschäftsjahr 2024 erbracht, jedoch erst im Folgejahr bezahlt werden. Damit wird zugleich deutlich, dass der strategische Fokus auf die kontinuierliche Verbesserung der Wohnqualität unserer Mitglieder auch im kommenden Geschäftsjahr fortgesetzt wird.

3. Risiken und Chancen

Die Finanzinstrumente der Genossenschaft sind, wie in den Vorjahren, überschaubar und nicht spekulativ. Sie bestehen im Wesentlichen aus langfristigen Immobilienkrediten, die durch unsere Gebäude abgesichert sind.

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

Mit unseren Modernisierungen verbessern wir nicht nur die Substanz unserer Häuser, sondern vor allem die Lebensqualität unserer Mitglieder. Moderne und attraktive Wohnungen bleiben gefragt, Leerstand ist selten – das stärkt unsere Genossenschaft dauerhaft.

Wichtig ist uns dabei eine faire Mietstruktur. Auch wenn modernisierte Häuser manchmal etwas höhere Nutzungsentgelte haben, bleibt unser Ziel klar: bezahlbarer Wohnraum für alle Mitglieder – so wie es unser genossenschaftlicher Auftrag vorsieht.

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 Mietverträge stammen aus vielen Generationen, und dabei wurde mit den Nebenkosten sehr unterschiedlich umgegangen. Besonders bei den Häusern sehen wir hier Nachholbedarf. Uns ist wichtig, dass es gerecht zugeht. Deshalb möchten wir künftig verstärkt umlagefähige Nebenkosten – wie Grundsteuer und Versicherungen – einheitlich umlegen. So schaffen wir mehr Fairness und Transparenz zwischen allen Mitgliedern und stärken zugleich die wirtschaftliche Basis unserer Genossenschaft.

Ein weiterer Schwerpunkt ist die Energiewende: Im Stadtteil Lindenhof sind unsere Gebäude bereits an die Fernwärme angeschlossen. Gemeinsam mit dem Aufsichtsrat haben wir nun beschlossen, auch den Stadtteil Käfertal vollständig auf Fernwärme umzustellen. Für dieses wichtige Zukunftsprojekt konnten wir die MVV als starken Partner und Generalunternehmer gewinnen. In zahlreichen Gesprächen und regelmäßigen Jour-fixe-Terminen, an denen auch der Aufsichtsrat beteiligt war, wurde die Grundlage für eine vertrauensvolle und enge Zusammenarbeit geschaffen.

Dieses Projekt wird uns in den kommenden Jahren intensiv begleiten. Wir sind zuversichtlich, dass wir es im Rahmen unseres laufenden Bauprogramms umsetzen können – und damit einen wichtigen Beitrag zu Klimaschutz, Versorgungssicherheit und bezahlbarer Energie für unsere Mitglieder leisten.

Wir machen diese Investitionen für unsere gemeinsame Zukunft – denn Energie wird immer teurer. Mit der Umstellung auf moderne Heizsysteme und bessere Energieeffizienz schaffen wir nicht nur mehr Klimaschutz, sondern auch langfristige Sicherheit für unsere Mitglieder. Kurzfristig bedeuten Modernisierungskosten zwar Mieterhöhungen, doch sie tragen dazu bei, dass die Nebenkosten in Zukunft sinken und der Wohnkomfort steigt. Damit sichern wir dauerhaft bezahlbaren Wohnraum und die Stärke unserer Genossenschaft.

4. Prognosebericht

Unsere Genossenschaft ist hervorragend aufgestellt, um ihren satzungsgemäßen Auftrag einer sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung auch in Zukunft vollumfänglich zu erfüllen. Der strategische Fokus auf Modernisierung und energetische Sanierung wird auch in den kommenden Jahren höchste Priorität haben – und soll weiterhin vorrangig aus der starken inneren Finanzierungskraft unserer Genossenschaft getragen werden.

Der Vorstand wird die Finanzen der Genossenschaft weiterhin mit Weitblick und kaufmännischer Sorgfalt führen. Unser Ziel und zugleich unser Auftrag ist es, allen Mitgliedern gerecht zu werden und im Sinne der Gemeinschaft zu handeln.

An dieser Stelle möchten wir uns herzlich bei Ihnen, unseren Mitgliedern, für Ihr Vertrauen und Ihre Treue bedanken. Unser Dank gilt ebenso unseren Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle, Frau Mayer und Frau König, die an vorderster Front für unsere Mitglieder da sind, Herrn Witt als Bauleiter und Herrn Ghita als Hausmeister. Besonders bedanken möchten wir uns auch bei den Mitgliedern des Aufsichtsrats für die stets konstruktive Zusammenarbeit. Diese gute Zusammenarbeit und das gemeinsame Engagement machen unsere Genossenschaft stark.

Mannheim, 22.09.2025

gez.

Oliver Mentzel

Ibrahim Önel

Markus Uhrig