

Jahresbericht 2019

AUGUST 2020

Gartenheim Baugenossenschaft eG Mannheim
Der Vorstand

Jahresbericht 2019

des Vorstandes

Inhalt

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

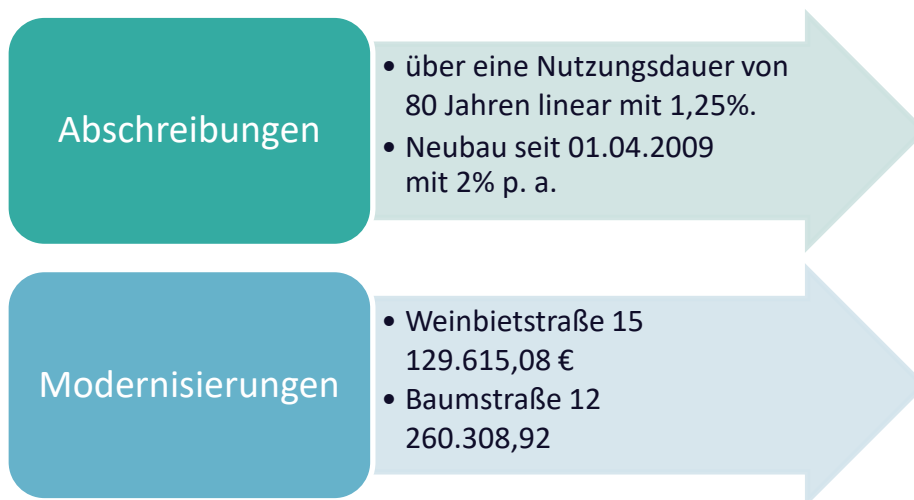
Wie fruchtbar ist der kleinste Kreis,
Wenn man ihn wohl zu pflegen weiß.

*Goethe, J. W., Gedichte. Ausgabe letzter Hand.
1827, Zahme Xenien, Kap. 6*

1. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

Abermals konnten wir nachhaltig darauf hinwirken, dass sich das Anlagevermögen im Berichtszeitraum deutlich erhöhte. Es beträgt nun 8,35 Millionen Euro und liegt somit 65.000 Euro über dem Vorjahreswert von 8,28 Millionen Euro (Werte gerundet). Dem Zuwachs liegen umfassende Modernisierungsmaßnahmen zugrunde. Folglich konnten Objekte aktiviert werden, die zuvor größtenteils abgeschrieben wurden. Den dargestellten bestandserhöhenden Maßnahmen über 389.924 Euro stehen planmäßige Abschreibungen über 324.016 Euro gegenüber.



Die „Anlagenintensität“ beträgt nun 94,99 % der Bilanzsumme.

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

Das Eigenkapital erhöhte sich um 161.645 Euro von 5,89 auf 6,06 Mio Euro.

Die Eigenkapitalquote beträgt nun 68,93 % (Vorjahr 69,09 %).

Der Vorstand sieht die Vermögenslage als geordnet an. Dies ergibt sich auch aus dem Jahresabschluss, der dem Geschäftsbericht beigelegt ist.

Finanzlage

Im Jahr 2019 waren ausreichend liquide Mittel vorhanden, sodass die Genossenschaft zu jeder Zeit in der Lage war, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Rechnungen werden unter häufiger Nutzung von Skontoabzügen früh beglichen. Zahlungsfähigkeit und Finanzlage der Genossenschaft sind durch die Ergebnisse eines vom Vorstand aufgestellten Wirtschafts- und Finanzplans für die kommenden drei Jahre als gesichert anzusehen.

Ertragslage

Erneut konnten wir durch nachhaltige Wirtschafts- und Sanierungsmaßnahmen unsere gesteckten Ziele erreichen und die Erträge steigern. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen nun 1,69 Mio. Euro (Vorjahr 1,63 Millionen Euro).

Darin sind maßgeblich die verbesserten Einnahmen von 1,53 Mio. Euro durch Vermietung enthalten, die im Vorjahr noch 1,49 Mio. Euro betragen. Die übrigen Differenzen ergeben sich aus den abgerechneten Betriebskosten und den Erlösschmälerungen, die sich aus Leerständen während Modernisierungen und zeitversetzter Anschlussvermietung ergeben. Diese betragen nun 41.066 Euro (Vorjahr 59.712 Euro)

Die Gartenheim Baugenossenschaft eG hat sich auch im Geschäftsjahr 2019 gut am Markt behauptet. Der Bilanzgewinn 2019 beträgt 31.192 Euro bei einem Jahresüberschuss über 180.192 Euro. Somit konnten 149.000 in die Ergebnisrücklagen eingestellt werden.

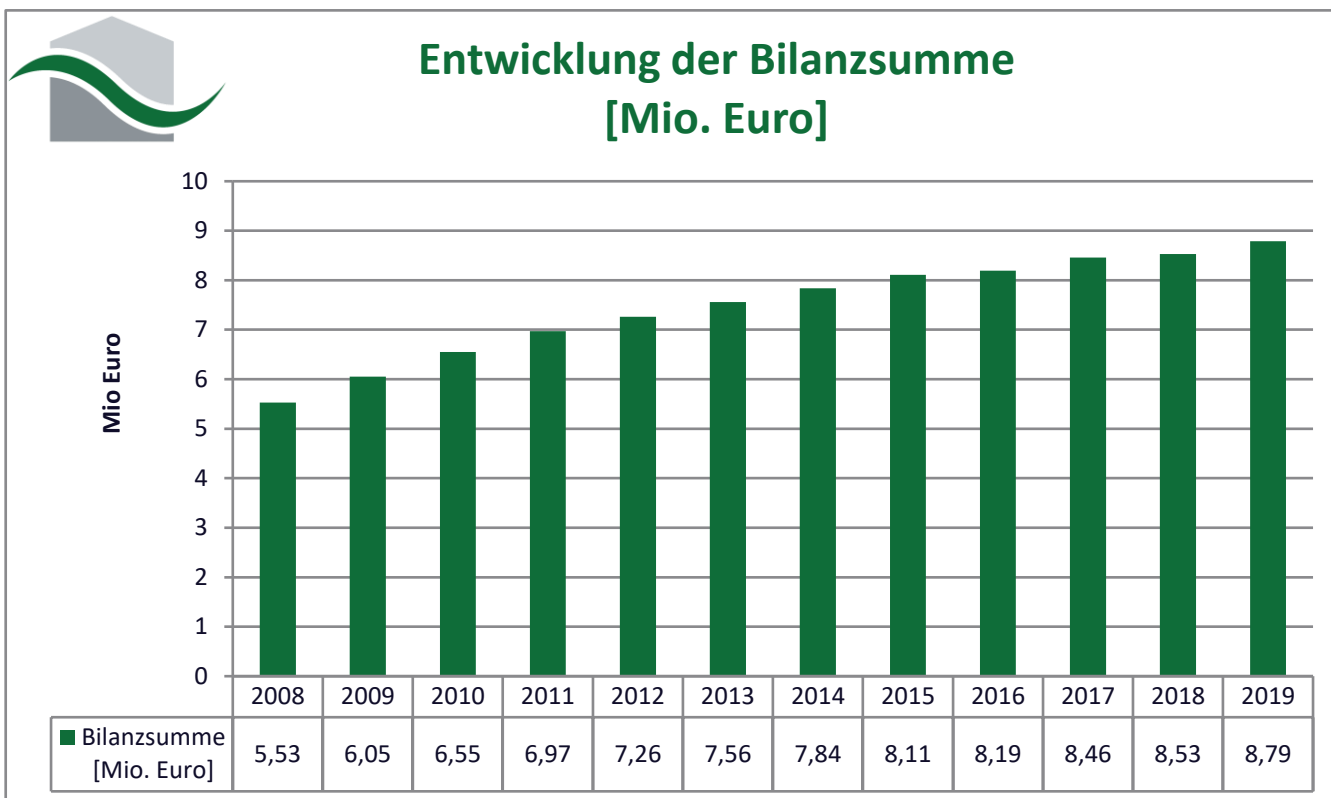
Die Bilanzsumme beträgt nun 8,79 Mio. Euro – sie ist eine aus mehreren Einzeldaten zusammengefasste Gesamtgröße, welche sich auf der Vermögensseite der Bilanz aus dem Anlagevermögen und dem Umlaufvermögen sowie auf der Kapitalseite aus dem Eigenkapital und dem Fremdkapital zusammensetzt:

Aktiva	Passiva
Anlagevermögen	Eigenkapital
Umlaufvermögen	Fremdkapital
Bilanzsumme	Bilanzsumme

Die alleinige Benennung der Bilanzsumme hat nur wenig Aussagekraft.

Erst die Veränderung der Bilanzsumme und der gesamten Bilanz über mehrere Rechnungsperioden kann Wichtiges über Stabilität, Wachstum, Profitabilität oder Neuverschuldung eines Unternehmens verraten.

Deshalb möchten wir auch folgende Zahlen darlegen:



Wir möchten aber nochmals bekräftigen, dass die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung nicht der Gewinnmaximierung oder dem Profit dienen, denn darin liegt nicht unser Bestreben. Die Gelder fließen ausschließlich in den Bestand, in die Wertverbesserungen unserer Häuser und letztendlich zu den Mitgliedern – auch in Form von Dividenden.

2. Nachtragsbericht

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

3. Risiken und Chancen

Der Vorstand steht der Geschäfts- und Ertragsentwicklung für das Jahr 2020 positiv gegenüber:

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. In dieser Hinsicht möchten wir bekräftigen, dass der vom Aufsichtsrat und dem Prüfungsverband oft zitierte Instandhaltungsstau zwar nicht aufgelöst ist, doch er kann/konnte kontinuierlich und deutlich abgebaut werden. Das Ziel unserer geplanten Bauaktivitäten ist es,

- Leerstände abzubauen
- und den Instandhaltungsstau zu schmälern.

Denn noch immer haben wir angesichts der vorhandenen Bausubstanz einen hohen Instandhaltungsbedarf. Folglich wird die wirtschaftliche Entwicklung unserer Genossenschaft maßgeblich durch entsprechende Aufwendungen für Sanierung und Modernisierung geprägt. Für größere Sanierungsmaßnahmen ist es unumgänglich, Fremdkapital aufzunehmen.

Unsere Modernisierungsstrategie setzt auf nachhaltige und langfristige Kosteneinsparungen und zielt auf eine gute Vermietbarkeit unseres Haus- und Wohnungsbestandes. Bei dieser zukunftsorientierten Politik bleibt die Nachfrage nach unseren bezahlbaren Wohnungen ungebremst hoch.

Wir möchten aber nicht verschweigen, dass wir auf der Einnahmenseite Potentiale zur Verbesserung der Ertragskraft sehen. Jedoch:

Die bereits angekündigten allgemeinen Mieterhöhungen wurden auf Vorschlag des Vorstandes aufgrund der aktuell angespannten Corona-Situation nicht vollzogen.

Dies wäre in den schweren Zeiten, in denen sozialer Zusammenhalt mehr denn je gefordert ist, das falsche Signal an unsere Genossinnen und Genossen gewesen.

4. Prognosebericht

Unsere Genossenschaft wird unverändert in der Lage sein, ihre satzungsgemäßen Aufgaben ordnungsgemäß zu erfüllen.

Dabei wird, den genossenschaftlichen Gedanken und Prinzipien entsprechend, die Sicherung der allgemeinen Vermietbarkeit der Genossenschaftswohnungen zu angemessenen Mietpreisen auch weiterhin vorrangiges Ziel unserer Genossenschaft sein.

Mannheim, 18.08.2020

Der Vorstand

gez.

Oliver Mentzel

Nik Martin Landmann

Eginhard Teichmann
(bis Mai 2020)

Markus Uhrig
(seit Mai 2020)