

Auf Grund des uns durch den Vorstand der

**Gartenheim Baugenossenschaft e.G.  
Mannheim**

erteilten Auftrages haben wir den

**Jahresabschluss zum 31.12.2023**

nach den uns vorgelegten Unterlagen erstellt.

# **JAHRESABSCHLUSS**

zum

**31.12.2023**

**Gartenheim Baugenossenschaft e.G.**

**Mannheim**

# 1. Bilanz zum 31. Dezember 2023

<b>AKTIVSEITE</b>	2023 €	2023 €	2022 €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	7.835.258,80		7.729.641,99
2. Technische Anlagen und Maschinen	31.909,68		34.460,23
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.686,54	7.873.855,02	2.481,38
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		7.873.855,02	7.766.583,60
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	262.579,76		214.246,76
2. Andere Vorräte	5.890,50	268.470,26	9.853,35
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		1.045,35
2. Sonstige Vermögensgegenstände	44,27	44,27	64,89
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	762.285,37		711.381,44
2. Bausparguthaben	184.112,03	946.397,40	154.192,41
<b>Bilanzsumme</b>		<b>9.088.766,95</b>	<b>8.857.367,80</b>

# PASSIVSEITE

	2023 €	2023 €	2022 €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	20.960,00		11.040,00
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>764.000,00</u>	784.960,00	765.920,00
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	711.700,00		671.700,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€	40.000,00		
Vorjahr €	34.000,00		
2. Andere Ergebnisrücklagen	<u>5.472.613,39</u>	6.184.313,39	5.153.827,79
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
€	8.785,60		
Vorjahr €	9.073,96		
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€	310.000,00		
Vorjahr €	274.000,00		
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	391.248,86		339.561,60
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>350.000,00</u>	41.248,86	308.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt (Übertrag)</b>		7.010.522,25	6.634.049,39

	2023 €	2023 €	2022 €
Übertrag:		7.010.522,25	6.634.049,39
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Sonstige Rückstellungen		18.280,00	17.280,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.679.411,30		1.840.452,73
2. Erhaltene Anzahlungen	242.899,13		233.517,89
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.197,11		8.872,03
4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>127.248,66</u>	2.055.756,20	119.736,26
davon aus Steuern:			
€	1.206,24		
Vorjahr €	870,57		
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u>4.208,50</u>	<u>3.459,50</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u><b>9.088.766,95</b></u>	<u><b>8.857.367,80</b></u>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	2023 €	2023 €	2022 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.817.410,41		1.811.398,80
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	859,64	1.818.270,05	1.045,35
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		48.333,00	6.655,96
3. Sonstige betriebliche Erträge		776,37	6.341,59
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		823.935,57	859.188,61
5. <b>Rohergebnis</b>		1.043.443,85	952.941,17
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	158.472,30		141.298,51
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	26.338,63	184.810,93	24.375,16
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		350.988,68	333.824,31
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		50.349,90	47.208,36
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		167,89	137,96
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		31.185,79	31.783,60
11. <b>Ergebnis nach Steuern</b>		426.276,44	374.589,19
12. Sonstige Steuern		35.027,58	35.027,59
13. <b>Jahresüberschuss</b>		391.248,86	339.561,60
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		350.000,00	308.000,00
15. <b>Bilanzgewinn</b>		<b>41.248,86</b>	<b>31.561,60</b>

### **3. Anhang des Jahresabschlusses 2023**

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%
Technische Anlagen und Maschinen	linear	5,0 bis 12,5%
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 € 262.579,76 (Vorjahr € 214.246,76) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Anhang

- 4 -

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

Verbindlichkeiten  Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	Insgesamt  €	Davon					Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert		
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.679.411,30 ( 1.840.452,73 )	167.130,68 ( 160.308,92 )	985.544,98 ( 1.003.741,30 )	526.735,64 ( 676.402,51 )	1.679.411,30 ( 1.840.452,73 )	GPR GPR	
Erhaltene Anzahlungen	242.899,13 ( 233.517,89 )	242.899,13 * ( 233.517,89 ) *					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.197,11 ( 8.872,03 )	6.197,11 ( 8.872,03 )					
Sonstige Verbindlichkeiten	127.248,66 ( 119.736,26 )	127.248,66 ( 119.736,26 )					
Gesamtbetrag	2.055.756,20 ( 2.202.578,91 )	543.475,58 ( 522.435,10 )	985.544,98 ( 1.003.741,30 )	526.735,64 ( 676.402,51 )	1.679.411,30 ( 1.840.452,73 )	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	€	196.000,00
---	---	------------

2. Durchschnittlich wurden 3 Arbeitnehmer beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

Anfang	2023	633
Zugang	2023	19
Abgang	2023	13
Ende	2023	639

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 1.920,00 vermindert.

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 Landmann	Architekt	(bis 31.03.2023)
Oliver Mentzel	Sicherheitsingenieur	
Markus Uhrig	Fachwirt Sozial- und Gesundheitswesen	

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Günther Held	Bankkaufmann	(Aufsichtsratsvorsitzender)
Werner Eisen	Dipl.-Verwaltungswirt (FH)	
Thomas Merli	Bauleiter	
Dieter Rödler	Bauleiter	
Waldemar Stein	Werbefachwirt	
Ibrahim Önel	Pharmakant	
Swen Bauer	Verwaltungsfachangestellter	
Michaela Fieber	Dozentin	
Jutta Wildmoser	Kfm. Angestellte	

Mannheim, den 19.06.2024

Der Vorstand:

gez. Oliver Mentzel

gez. Markus Uhrig