gartenheim
Baugenossenschaft eG



Die Häuser erzählen unsere Geschichte. Was wir daraus machen, bestimmt ihre Zukunft.

Gartenheim Baugenossenschaft eG

Heilbronner Straße 14
68259 Mannheim

Kontakt

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

Jahresbericht 2025

Der Vorstand

Jahresbericht 2025 des Vorstands

Inhalt

1. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2. Nachtragsbericht

3. Risiken und Chancen

4. Prognosebericht

Liebe Mitglieder,

das Titelbild zeigt einen Moment aus der Geschichte unserer Gartenheim Baugenossenschaft. Doch ein gutes Zuhause zu erhalten, ist eine dauerhafte Aufgabe – an den Gebäuden, in der Verwaltung und im Miteinander. Genau davon handelt dieser Bericht:

Ein Zuhause braucht Pflege. Das gilt für unsere Gebäude ebenso wie für das Miteinander in unserer Genossenschaft. Auch 2025 haben wir deshalb einen erheblichen Teil unserer Mittel in den Wohnbestand investiert und zugleich die wirtschaftliche Grundlage für die kommenden Aufgaben gestärkt.

Das Geschäftsjahr schloss mit einem Jahresüberschuss von rund 389.000 Euro ab. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf 83,24 %. Diese Entwicklung gibt uns Spielraum, den Bestand weiter zu erhalten und die Energieversorgung unserer Gebäude schrittweise umzustellen.

Mit diesem Bericht möchten wir Ihnen die wirtschaftliche Entwicklung verständlich erläutern und einen Einblick in die Aufgaben geben, die uns als Vorstand beschäftigen. Die einzelnen Bauvorhaben werden im gesonderten Baubericht vorgestellt. Entwicklungen nach dem Ende des Geschäftsjahres ordnen wir im Nachtragsbericht und im Ausblick ein.

1. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

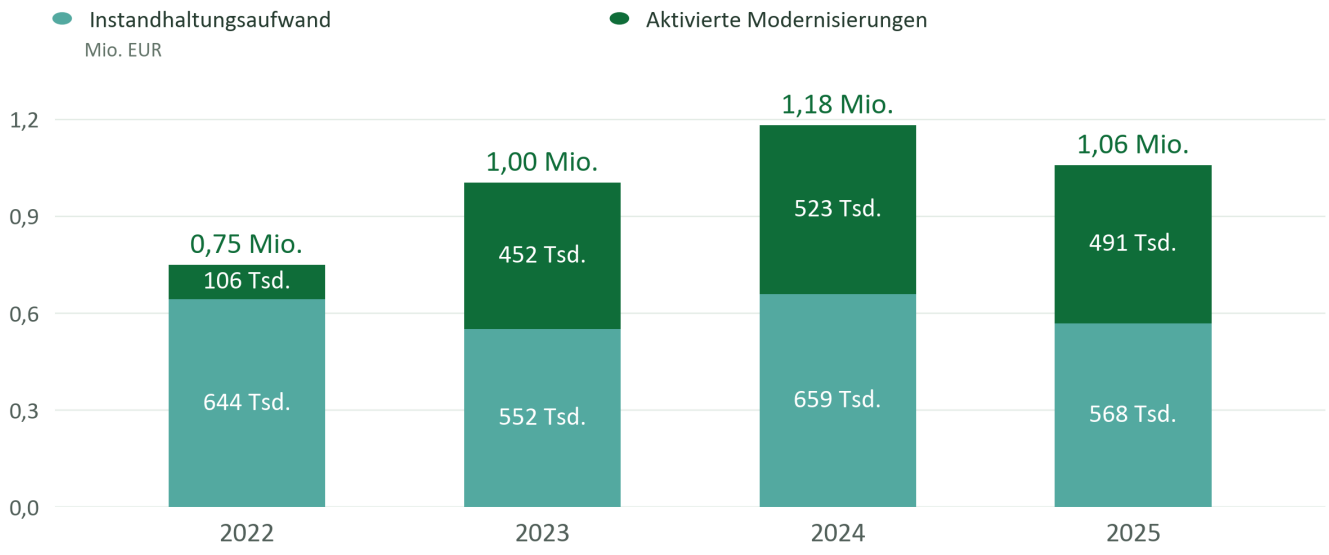
Zum 31. Dezember 2025 betrug das Anlagevermögen 8,15 Mio. Euro. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte es sich um 122.260 Euro. Aktivierten Modernisierungen von 491.154 Euro standen planmäßige Abschreibungen von 368.893 Euro gegenüber.

Die Modernisierungszugänge betreffen die Eberbacher Straße 42, den Eberbacher Platz 7 und die Jägerstraße 24a. Für Umfang und Ausführung der Maßnahmen verweisen wir auf den gesonderten Baubericht. Der Wohnungsbestand umfasst unverändert 226 Wohnungen in 120 Häusern.

Das Eigenkapital stieg um 351.436 Euro auf 7,63 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich von 78,93 % auf 83,24 %. Die Bilanzsumme ging leicht auf 9,17 Mio. Euro zurück. Dieser Rückgang ist im Zusammenhang mit dem Abbau von Verbindlichkeiten und dem Einsatz des bisherigen Bausparguthabens zu sehen. Das Anlagevermögen nahm gleichzeitig zu.

Mittel für den Wohnbestand

Instandhaltung und aktivierte Modernisierungen von 2022 bis 2025



Instandhaltung wird als Aufwand erfasst, aktivierte Modernisierungen als Zugang zum Anlagevermögen.

Summen und Beschriftungen gerundet. Die Darstellung zeigt keine Zahlungsströme.

Quelle: Jahresabschlüsse 2022 bis 2025.

Kennzahlen im Vergleich

Kennzahl	2024	2025
Bilanzsumme	9.221.117 EUR	9.165.872 EUR
Anlagevermögen	8.029.648 EUR	8.151.908 EUR
Eigenkapital	7.278.475 EUR	7.629.911 EUR
Eigenkapitalquote	78,93 %	83,24 %
Jahresüberschuss	304.190 EUR	388.556 EUR
Aktivierte Modernisierungen	523.445 EUR	491.154 EUR
Instandhaltungsaufwand	658.753 EUR	568.134 EUR
Bankverbindlichkeiten inkl. LBS	1.514.324 EUR	1.079.303 EUR

Beträge auf volle Euro gerundet.

Finanzlage

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Der vorliegende Wirtschafts- und Finanzplan bildet die Grundlage dafür, laufende Verpflichtungen und geplante Maßnahmen aufeinander abzustimmen und die Zahlungsfähigkeit zu sichern.

Zum Bilanzstichtag beliefen sich Kassenbestand und Bankguthaben auf 663.971 Euro. Im Vorjahr waren es 622.498 Euro. Zusätzlich bestand damals ein Bausparguthaben von 214.066 Euro, das 2025 im Zuge der Umstellung der Finanzierung eingesetzt wurde. Für die Beurteilung der verfügbaren Mittel sind diese Veränderungen gemeinsam zu betrachten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten einschließlich des LBS-Darlehens sanken auf 1,08 Mio. Euro. Neben laufenden Tilgungen trug der Einsatz des Bausparguthabens zum Rückgang bei. Die im Abschluss ausgewiesene vereinfachte Cashflow-Kennzahl aus Jahresüberschuss und Abschreibungen betrug 757.450 Euro und lag damit über dem Vorjahreswert von 672.786 Euro.

Im Anhang sind außerdem nicht bilanzierte Verpflichtungen aus Modernisierungskosten von 42.000 Euro ausgewiesen.

Ertragslage

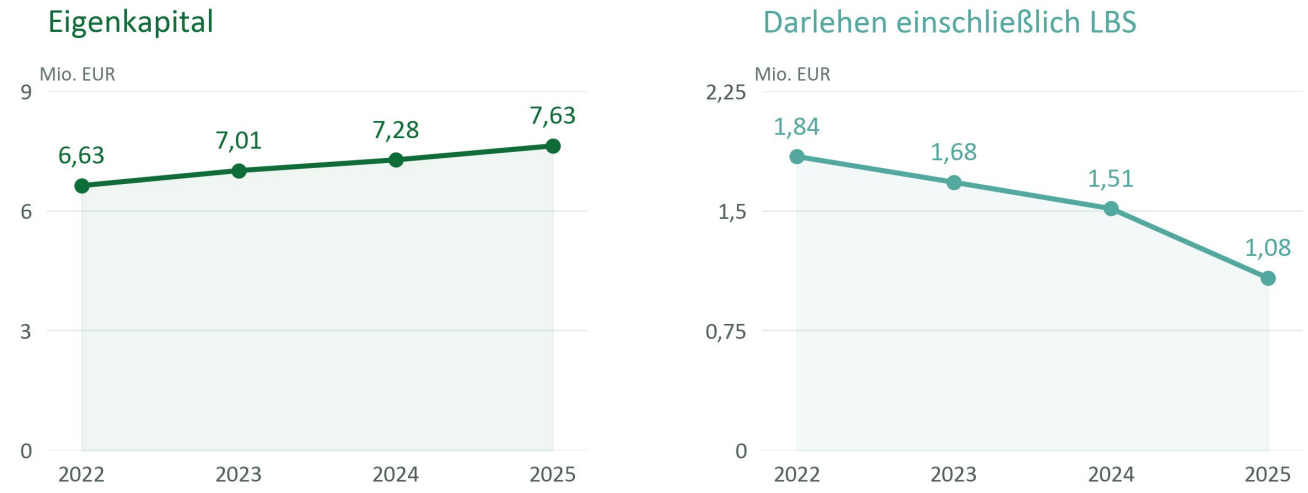
Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung betrugen knapp 2,00 Mio. Euro. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 101.299 Euro ist zum Teil durch die Abrechnung und zeitliche Zuordnung der Betriebs- und Heizkosten geprägt und bedeutet daher keinen entsprechenden wirtschaftlichen Mehrertrag.

Die Erlöse aus Nutzungsentgelten einschließlich Garagen und Pauschalen stiegen nach Abzug der leerstandsbedingten Erlösschmälerungen um 35.116 Euro auf 1,66 Mio. Euro. Eine allgemeine Erhöhung der Nutzungsentgelte gab es im Geschäftsjahr 2025 nicht. Anpassungen erfolgten bei Einzug und nach Renovierungen. Die Erlösschmälerungen durch vorübergehenden Leerstand während Modernisierungen und bis zur Anschlussnutzung gingen von 28.757 Euro auf 23.403 Euro zurück.

Der Instandhaltungsaufwand betrug 568.134 Euro und lag damit um 90.619 Euro unter dem Vorjahr. Davon getrennt zu betrachten sind die aktivierten Modernisierungen von 491.154 Euro. Beide Positionen zeigen den finanziellen Umfang der Arbeit an unserem Bestand, wirken sich aber unterschiedlich auf das Jahresergebnis aus. Zugleich stiegen unter anderem die Betriebskosten und die Grundsteuer.

Eigenkapital und Darlehen

Entwicklung von 2022 bis 2025



Eigenkapitalquote 2025: 83,24 %

Zum Darlehensrückgang 2025 trug neben Tilgungen auch der Einsatz des Bausparguthabens bei.
Darlehen: sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten einschließlich LBS. Werte gerundet.

Quelle: Jahresabschlüsse 2022 bis 2025.

Ertragslage und Ergebnisverwendung

Der Jahresüberschuss erhöhte sich um 84.367 Euro auf 388.556 Euro. Davon wurden 339.000 Euro in die gesetzlichen und anderen Ergebnisrücklagen eingestellt. Es verbleibt ein Bilanzgewinn von 49.556,39 Euro.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, für das Geschäftsjahr 2025 eine Dividende von 4 % auszuschütten. Die vorgesehene Ausschüttung beträgt 30.105,60 Euro und ist durch den Bilanzgewinn gedeckt. Der verbleibende Betrag von 19.450,79 Euro soll, wie in den Vorjahren, den freien Rücklagen zugeführt werden. Diesen Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns legen wir der Mitgliederversammlung zur Beschlussfassung vor.

Vorschlag zur Verwendung des Jahresüberschusses

Geschäftsjahr 2025



Ergebnisrücklagen	339.000,00 EUR	87,2 %
Dividende mit 4 %	30.105,60 EUR	7,7 %
Zusätzlich in freie Rücklagen	19.450,79 EUR	5,0 %

Dividende und zusätzliche Rücklagenzuführung: Vorschlag an die Mitgliederversammlung.
339.000 EUR sind bereits eingestellt weitere 19.450,79 EUR sind für freie Rücklagen vorgesehen.

Quelle: Jahresabschluss 2025 und Vorschlag des Vorstands zur Ergebnisverwendung. Anteile gerundet.

2. Nachtragsbericht

Nach dem Ende des Geschäftsjahres wurden mehrere Vorhaben weitergeführt oder begonnen, die für die künftige Entwicklung der Genossenschaft wichtig sind.

Seit 2026 werden die Kosten für Grundsteuer und Versicherungen vollständig auf die Bewohner umgelegt. Bei einem Teil der Verträge war dies auf Grundlage der bestehenden Vereinbarungen möglich; bei Altverträgen waren wir auf die Zustimmung der betroffenen Mitglieder angewiesen. Alle haben zugestimmt. Dafür bedanken wir uns ausdrücklich. Diese Bereitschaft schafft eine gerechtere Verteilung der Kosten innerhalb unserer Genossenschaft.

Eine allgemeine Erhöhung der Nutzungsentgelte ist derzeit nicht vorgesehen. Bei Modernisierungen und bei der Neuvergabe von Wohnungen werden die Nutzungsentgelte wie bisher angepasst.

Im September 2026 begannen die Arbeiten zur Fernwärmeversorgung in Käfertal. Im Lindenhof sind unsere Gebäude bereits an die Fernwärme angeschlossen. Da ein Anschluss an die Fernwärme in Feudenheim nicht möglich ist, setzen wir dort auf Wärmepumpen. Einige Projekte laufen bereits. Ob ergänzend Photovoltaik und Stromspeicher eingesetzt werden, wird für die jeweiligen Gebäude unter technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten geprüft.

Die Umstellung der Energieversorgung bleibt damit eine Aufgabe über mehrere Jahre.

Die Mitgliederakten liegen inzwischen vollständig eingescannt in PDF-Form vor. Damit ist eine wichtige Vorbereitung für die weitere Digitalisierung abgeschlossen. Zum 1. November 2026 wird Frau Kladis als Architektin in Teilzeit beginnen und uns künftig bei den baulichen Aufgaben unterstützen.

3. Risiken und Chancen

Die wirtschaftliche Grundlage der Genossenschaft ist solide. Die hohe Eigenkapitalquote und der vorhandene Wirtschafts- und Finanzplan geben uns Handlungsspielraum. Dennoch müssen wir Bauausgaben, laufende Kosten und verfügbare Mittel weiterhin sorgfältig aufeinander abstimmen.

Wesentliche Herausforderungen bleiben die Kosten der Bestandserhaltung und der energetischen Umstellung. Auch höhere Versicherungsbeiträge, Energiepreise und Anforderungen an die Durchführung von Baumaßnahmen beeinflussen unsere Planung. Bei jedem Vorhaben sind deshalb der Nutzen für die Bewohner, die Finanzierung und die langfristigen Folgekosten gemeinsam zu betrachten.

Chancen liegen in einer besser auf die Zukunft ausgerichteten Energieversorgung und in der weiteren Modernisierung unserer Gebäude. Ob daraus Einsparungen entstehen, hängt von der konkreten Technik, den Kosten und der Nutzung ab. Unser Ziel bleibt, den Wohnbestand zu erhalten und bezahlbare Nutzungsentgelte mit den notwendigen Investitionen in Einklang zu bringen.

Mit der Digitalisierung gewinnen Datenschutz und IT-Sicherheit zusätzlich an Bedeutung. Manipulationsversuche von außen, auch durch täuschend echte Nachrichten oder den Einsatz künstlicher Intelligenz, erfordern Aufmerksamkeit. Klare Zuständigkeiten und sorgfältige Prüfungen sollen helfen, solche Risiken zu begrenzen.

4. Prognosebericht

In den kommenden Jahren stehen die weitere Dekarbonisierung in Käfertal und Feudenheim sowie die Digitalisierung der Verwaltung im Mittelpunkt unserer Arbeit. Der Wirtschafts- und Finanzplan bietet hierfür eine solide Grundlage. Die einzelnen Maßnahmen werden wir weiterhin an den finanziellen Möglichkeiten der Genossenschaft ausrichten.

In Käfertal werden wir den begonnenen Ausbau der Fernwärmeversorgung begleiten. In Feudenheim sollen die Projekte mit Wärmepumpen, Photovoltaik und gegebenenfalls Stromspeichern weiter vorangebracht werden. Dabei achten wir auf eine technisch sinnvolle Umsetzung und die Gesamtkosten für die Genossenschaft und ihre Bewohner.

Für die Verwaltung ist die Einführung einer neuen Software vorgesehen. Sie soll die Mitgliederverwaltung und die Mitgliederbewegungen ebenso unterstützen wie Buchungen und die Datengrundlage für den Jahresabschluss. Die bereits digitalisierten Akten sind dafür eine Vorbereitung. Ziel sind nachvollziehbare Abläufe und eine Entlastung der Geschäftsstelle bei wiederkehrenden Aufgaben.

Auch die Anforderungen aus dem Gefahrstoffrecht und dem Arbeitsschutz werden uns weiter beschäftigen. Dazu gehören Unterweisungen und Gefährdungsbeurteilungen sowie eine klare Abgrenzung der Arbeitsschutz-Aufgaben bei beauftragten Firmen. Die erforderlichen Vereinbarungen und Anforderungen sollen als Vertragsbestandteil in die Beauftragung einfließen.

Auch der IT-Sicherheit und dem verantwortungsvollen Umgang mit künstlicher Intelligenz werden wir künftig mehr Aufmerksamkeit widmen. Bei der Weiterentwicklung der Verwaltung sollen sichere Abläufe und der Schutz der Mitgliederdaten von Anfang an mitgedacht werden.

Bei all diesen Aufgaben bleibt entscheidend, dass die Veränderungen unseren Mitgliedern zugutekommen. Wir wollen unseren Bestand verlässlich pflegen und unsere Gartenheim Baugenossenschaft Schritt für Schritt weiterentwickeln. Dafür braucht es wirtschaftliche Sorgfalt und Menschen, die mit anpacken.

Wir möchten uns bei unserem professionellen Team für die hervorragende Arbeit bedanken. Unser Dank gilt Frau Mayer für ihre Arbeit in der Geschäftsstelle und Frau König, die uns dort weiterhin mit ihrer Erfahrung unterstützt und aushilft. Wir danken Thomas Witt für die Bauleitung und Herrn Ghita für seine Hausmeistertätigkeiten. Ihr Einsatz hilft, die vielen großen und kleinen Aufgaben im Alltag unserer Genossenschaft zu bewältigen.

Ebenso danken wir dem Aufsichtsrat für die konstruktive Zusammenarbeit und Ihnen, unseren Mitgliedern, für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung. Wir freuen uns darauf, die nächsten Schritte gemeinsam mit Ihnen zu gehen.

Mannheim, 10. Oktober 2026

Der Vorstand

Oliver Mentzel Markus Uhrig Ibrahim Önel