



# GESCHÄFTSBERICHT

## 2018

---

### **Inhalt**

- Abschnitt 1: Vorwort
- Abschnitt 2: Bericht des Vorstandes
- Abschnitt 3: Jahresabschluss
- Abschnitt 4: Bericht des Aufsichtsrates
- Abschnitt 5: Gesetzliche Prüfung des Prüfungsverbandes



Liebe Mitglieder der Gartenheim-Baugenossenschaft eG,

das Jubiläumsjahr 2018 war für unsere Genossenschaft ein bewegtes und erfolgreiches Jahr.

Allen, die daran mitgewirkt haben, gebührt Dank und Anerkennung. Das gilt für unsere Mitglieder, den Vertretern des Aufsichtsrates, unseren Mitarbeiterinnen in der Geschäftsstelle sowie unseren Geschäftspartnern, die alle Teil unserer starken Gemeinschaft sind.

Unverändert sehen wir sicheres und preisgünstiges Wohnen als unsere primäre Aufgabe an. Dies spiegelt sich auch in der niedrigen Fluktuationsrate wider, was für uns ein Zeichen für Zufriedenheit ist.

Der vorliegende Bericht umfasst das Geschäftsjahr 2018, in dem wir wieder mehrere generalsanierte Wohnungen und Einfamilienhäuser an unsere Mitglieder zur Dauernutzung übergeben konnten.

Da sich auf dem Finanzmarkt keine Veränderungen ergaben und auch in nächster Zukunft nicht zu erwarten sind, schlagen wir der Mitgliederversammlung wieder die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 3% vor.

Mannheim, im September 2019

Der Vorstand der Gartenheim-Baugenossenschaft

Nik Landmann,  
Oliver Mentzel,  
Eginhard Teichmann





# BERICHT DES VORSTANDS ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

---

## **Inhalt**

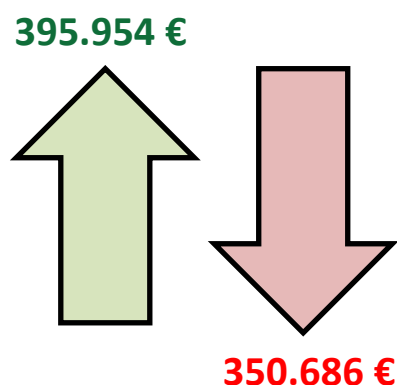
1. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft
2. Tätigkeiten der Genossenschaft
3. Nachtragsbericht
4. Risiken und Chancen
5. Prognosebericht

## 1. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### Vermögenslage

Abermals konnten wir nachhaltig darauf hinwirken, dass sich das Anlagevermögen im Berichtszeitraum deutlich erhöhte. Es beträgt nun 8,28 Millionen Euro und liegt somit 45.000 Euro über dem Vorjahreswert von 8,23 Millionen Euro. Dem Zuwachs liegen umfassende Modernisierungsmaßnahmen zugrunde. Folglich konnten Objekte aktiviert werden, die zuvor größtenteils abgeschrieben wurden. Den dargestellten bestandserhöhenden Maßnahmen über 395.954 Euro stehen planmäßige Abschreibungen über 316.415 Euro sowie KfW Tilgungszuschüsse über 34.271 Euro gegenüber.

- Weinbietstraße 15 (€ 298.892)
- Reiherstraße 9a (€ 97.062)



Die „Anlagenintensität“ beträgt nun 97,04 % der Bilanzsumme.

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

Das Eigenkapital erhöhte sich um 178.480 Euro von 5,72 auf 5,89 Mio Euro. Die Eigenkapitalquote beträgt nun 69,09 % (Vorjahr 67,54 %).

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



## **Finanzlage**

Im Jahr 2018 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 1,63 Mio. Euro (Vorjahr 1,62 Millionen Euro).

Darin sind maßgeblich die verbesserten Einnahmen von 1,49 Mio. Euro durch Vermietung enthalten, die im Vorjahr noch 1,47 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 59.711 Euro (Vorjahr 46.291 Euro)

Die Gartenheim Baugenossenschaft eG hat sich auch im Geschäftsjahr 2018 gut am Markt behauptet. Der Bilanzgewinn 2018 beträgt 26.097 Euro bei einem Jahresüberschuss über 218.097 Euro. Während im Vorjahr 50.000 Euro aus den Ergebnismrücklagen entnommen wurden, konnten im Berichtsjahr wieder 192.000 Euro eingestellt werden.

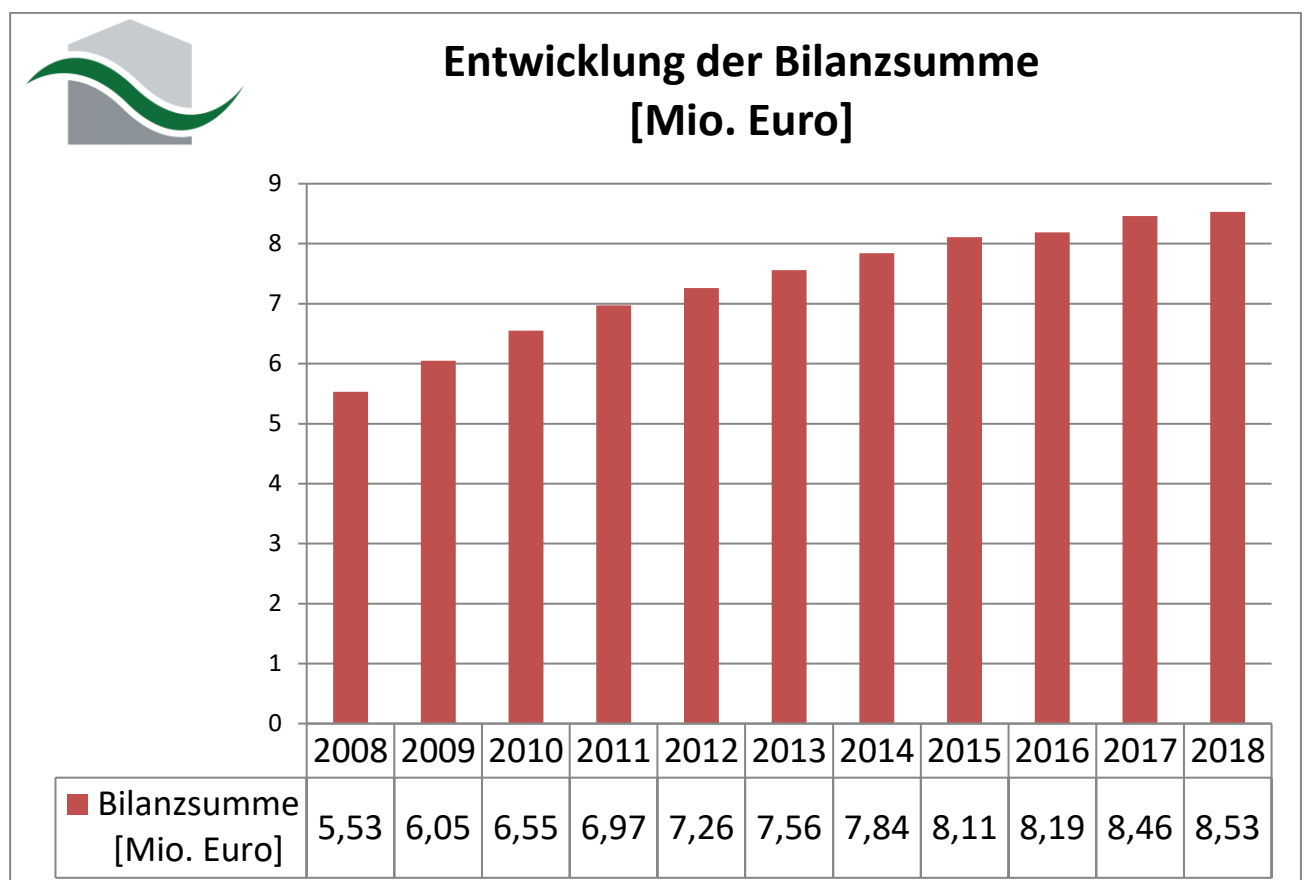
Die Bilanzsumme beträgt nun 8,53 Mio. Euro – sie ist eine aus mehreren Einzeldaten zusammengefasste Gesamtgröße, welche sich auf der Vermögensseite der Bilanz aus dem Anlagevermögen und dem Umlaufvermögen sowie auf der Kapitaleseite aus dem Eigenkapital und dem Fremdkapital zusammensetzt:

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

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. Tätigkeiten der Genossenschaft

### Allgemeines

Neben den nachfolgend aufgelisteten Maßnahmen waren auch wie jedes Jahr in allen Stadtteilen zahlreiche kleinere Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Diese wurden auch, soweit erforderlich, bei Mieterwechsel durchgeführt.

An dieser Stelle appellieren wir auch nochmals an die Mitglieder, evtl. anfallende Kleinreparaturen (in ggf. genossenschaftlicher Nachbarschaftshilfe) selbst durchzuführen. Geht es über den tropfenden Wasserhahn oder den gerissenen Rollladengurt hinaus, so ist selbstverständlich die Geschäftsstelle zu kontaktieren.

Unsere Schwerpunkte der Generalsanierungen der letzten Jahre sind: Das Schaffen von sinnvollen, modernen Grundrissen, die sich attraktiv und nachhaltig auf dem Markt behaupten sollen. Ebenso wichtig ist die Ertüchtigung der Haustechnik auch unter energetischen Gesichtspunkten, die sowohl Sicherheiten als auch Einsparpotenziale bringt.

### Feudenheim

#### *Heilbronner Straße 14, Wohnung*

Eine 1-Zimmerwohnung wurde nach Auszug grundlegend renoviert, Sanitär- und Elektroinstallation erneuert. Alter PVC-Boden wurde durch Vinyl ersetzt.

#### *Heilbronner Str. 10 / Dilsberger Str. 27, Balkonsanierung*

Die Balkone des Mehrfamilienhauses waren sanierungsbedürftig, die Geländer waren an vielen Stellen fast durchgerostet und die Beton-Armierungen stark angegriffen. Daher war eine gründliche Betonsanierung nötig. Ebenfalls wurden Geländer, Estrich und Fliesen erneuert. Zusätzlich haben die Balkone einen seitlichen Sichtschutz bekommen.



## **Käfertal**

### *Reiherstraße 9a, Einfamilienhaus*

Die im Vorjahr begonnenen Arbeiten wurden im Mai 2018 abgeschlossen.

### *Reiherstraße 3, Wohnung*

Eine 3-Zimmerwohnung wurde generalsaniert, Sanitär- und Elektroinstallationen wurden erneuert. Alter PVC-Boden wurde durch Vinyl ersetzt und es wurden neue Fliesen verlegt.

## **Lindenhof**

### *Weinbietstraße 15, Einfamilienhaus*

Das 200 m<sup>2</sup> große Wohnhaus wurde ebenfalls umfassend saniert, neben der Erneuerung der Haustechnik mussten schiefe Böden ausgeglichen und ein Teil der Holzterasse erneuert werden. Es mussten alle Fenster und die Haustür ausgetauscht werden. Die Wände zu den Nachbarwohnungen wurden mit Schallschutzdämmung versehen, die Treppe im OG und DG wurde geschliffen und versiegelt sowie ein neuer Vinylboden verlegt. Das Erdgeschoss wurde mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Der verwilderte Garten wurde gerodet und von mehreren kranken Bäumen befreit.

## **3. Nachtragsbericht**

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

## **4. Risiken und Chancen**

Der Vorstand steht der Geschäfts- und Ertragsentwicklung für das Jahr 2019 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 mittelfristig Potentiale zur Verbesserung der Ertragskraft sehen.



## 5. 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, 24.09.2019

Der Vorstand

gez.

Oliver Mentzel

Nik Martin Landmann

Eginhard Teichmann

**1. Bilanz zum 31. Dezember 2018**

<b>AKTIVSEITE</b>	2018 €	2018 €	2017 €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	8.279.364,25		8.234.096,26
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	952,41	8.280.316,66	1.848,81
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<u>8.280.316,66</u>	<u>8.235.945,07</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	208.924,37		201.987,82
2. Andere Vorräte	2.644,18	211.568,55	3.298,68
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	793,33		400,00
2. Sonstige Vermögensgegenstände	4,92	798,25	0,06
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.323,43		17.760,36
2. Bausparguthaben	34.768,91	40.092,34	4.959,16
<b>Bilanzsumme</b>		<u><u>8.532.775,80</u></u>	<u><u>8.464.351,15</u></u>

<b>PASSIVSEITE</b>	2018 €	2018 €	2017 €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	0,00		27.520,00
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>756.000,00</u>	756.000,00	746.240,00
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	589.000,00		567.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 22.000,00			
Vorjahr € 0,00			
2. Andere Ergebnisrücklagen	<u>4.523.851,35</u>	5.112.851,35	4.349.722,76
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
€ 4.128,59			
Vorjahr € 4.715,40			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 170.000,00			
Vorjahr € 0,00			
für das Geschäftsjahr entnommen:			
€ 0,00			
Vorjahr € 50.000,00			
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	218.097,35		-24.014,01
2. Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	0,00		50.000,00
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>192.000,00</u>	26.097,35	0,00
<b>Eigenkapital insgesamt (Übertrag)</b>		<u>5.894.948,70</u>	5.716.468,75

	2018 €	2018 €	2017 €
Übertrag:		5.894.948,70	5.716.468,75
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Sonstige Rückstellungen		17.950,00	18.300,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.274.839,75		2.353.909,14
2. Erhaltene Anzahlungen	215.367,50		211.012,12
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und			
3. Leistungen	1.774,14		65.010,59
4. Sonstige Verbindlichkeiten	117.445,34	2.609.426,73	89.135,48
davon aus Steuern:			
€	1.415,53		
Vorjahr €	1.410,29		
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		10.450,37	10.515,07
<b>Bilanzsumme</b>		<b>8.532.775,80</b>	<b>8.464.351,15</b>

**2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom**  
**1. Januar bis 31. Dezember 2018**

	2018 €	2018 €	2017 €
1. Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		1.632.847,45	1.624.487,36
2. Erhöhung des Bestandes			
an zum Verkauf bestimmten			
Grundstücken mit fertigen und			
unfertigen Bauten sowie unfertigen			
Leistungen		6.936,55	3.452,82
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.840,63	1.443,82
4. Aufwendungen für bezogene			
Lieferungen			
und Leistungen			
Aufwendungen für			
Hausbewirtschaftung		826.407,03	1.066.492,30
5. <b>Rohergebnis</b>		815.217,60	562.891,70



5. <b>Rohergebnis</b>		815.217,60	562.891,70
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	125.141,89		124.419,39
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>23.261,47</u>	148.403,36	22.826,24
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		317.311,83	306.577,65
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		47.568,38	32.519,35
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		18,67	0,22
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		48.827,76	65.535,71
11. <b>Ergebnis nach Steuern</b>		253.124,94	11.013,58
12. Sonstige Steuern		35.027,59	35.027,59
13. <b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>		218.097,35	-24.014,01
14. Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		0,00	50.000,00
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		192.000,00	0,00
16. <b>Bilanzgewinn</b>		<u>26.097,35</u>	<u>25.985,99</u>

## Anhang des Jahresabschlusses 2018

### A. Allgemeine Angaben

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. Unser Unternehmen ist eine kleine Genossenschaft im Sinne von § 267 HGB. Von den Aufstellungserleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften wird Gebrauch gemacht.

### B. Erläuterungen

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 %
Garagen	linear	8,3 %
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

In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 208.924,37 (Vorjahr € 201.987,82) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davan				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.274.839,75	261.156,42	762.935,46	1.250.747,87	2.274.839,75	GPR
Erhaltene Anzahlungen	( 2.353.909,14 ) 215.367,50	( 206.722,69 ) 215.367,50 *	( 1.083.803,90 )	( 1.063.382,55 )	( 2.353.909,14 )	GPR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	( 211.012,12 ) 1.774,14	( 211.012,12 ) 1.774,14				
Sonstige Verbindlichkeiten	( 65.010,59 ) 117.445,34 ( 89.135,48 )	( 65.010,59 ) 117.445,34 ( 89.135,48 )				
Gesamtbetrag	2.609.426,73 ( 2.719.067,33 )	595.743,40 ( 571.880,88 )	762.935,46 ( 1.083.803,90 )	1.250.747,87 ( 1.063.382,55 )	2.274.839,75 ( 2.353.909,14 )	GPR GPR

GPR=Grundpfandrecht

\* steht zur Verrechnung an

Werte in Klammern: Vorjahreswerte



## 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: 87.000,00 €

2. Durchschnittlich wurden 3 Arbeitnehmer beschäftigt

3. Mitgliederbewegung

Anfang 2018 645

Zugang 2018 14

Abgang 2018 15

Ende 2018 644

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 9.760,00 erhöht.

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 Martin Landmann	Architekt
Oliver Mentzel	Dipl.-Ingenieur (FH)
Eginhard Teichmann	Kammermusiker

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Günter Landmann	Dipl.-Ing. (FH) (Aufsichtsratsvorsitzender bis 25.10.2018)
Werner Eisen*	Dipl.-Verwaltungswirt (FH) (Aufsichtsratsvorsitzender ab 13.11.2018)
Thomas Merli*	Bauleiter
Markus Uhrig	Fachwirt Sozial- und Gesundheitswesen
Michael Uhrig	Arzt für Arbeitsmedizin
Dieter Rödler*	Bauleiter
Wolf Schultz*	Dipl. Betriebswirt
Peter Weilbach	Verwaltungsangestellter i. R./Diakon
Waldemar Stein	Werbefachwirt
Ibrahim Önel	Pharmakant (ab 25.10.2018)

\* *scheiden turnusmäßig aus*

Mannheim, 03. April 2019

Gez. der Vorstand:

Nik Martin Landmann      Oliver Mentzel      Eginhard Teichmann



## Bericht des Aufsichtsrates

Im Berichtszeitraum 2018 wurden die Auflagen des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung durch den Aufsichtsrat kontinuierlich wahrgenommen. Die Tätigkeiten beinhalteten die Überwachung der Geschäftsführung und die Entgegennahme von Berichten des Vorstandes sowie die Beratung und Verabschiedung notwendiger Beschlüsse. Natürlich war auch für den Aufsichtsrat der Festakt zum 100-jährigen Bestehen der Genossenschaft am 12.05.2018 in der Feudenheimer Kulturhalle das herausragende Ereignis.

Der **Prüfungsausschuss** überprüfte stichprobenweise die Geschäftsunterlagen, das Baubuch, die Barkasse, die Bankauszüge, die Dividendenliste, die Führung der Wartelisten, die Personalkosten und die Aktenablage, ohne dabei Beanstandungen festzustellen. Die Mitgliederlisten waren wie immer ordnungsgemäß gepflegt. Auch die Prüfung der Bilanz und des Jahresabschlusses gaben keinen Anlass zum Bedenken. Verbindlichkeiten gegenüber Darlehensgebern und Kreditinstituten wurden planmäßig getilgt. Auskünfte zur Bilanz und den Inventarlisten wurden vom Vorstand vollumfänglich erteilt.

Der **Bauausschuss** konnte sich bei mehreren Ortsbegehungen vom Umfang und Ausführung der Instandhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen an Häusern und Wohnungen in den einzelnen Stadtteilen überzeugen. Die Arbeiten waren sachgerecht und nachhaltig ausgeführt. Die mittlerweile bewährte Ausstattung entspricht dem aktuellen allgemeinen Wohnungsstandard. Dabei konnten auch wieder individuelle Problemlösungen durch unsere sachkundige Bauleitung erfolgreich realisiert werden.

Im **Jubiläumsausschuss** wurden die verschiedenen Vorbereitungen für den Festakt zum 100-jährigen Bestehen der Genossenschaft erfolgreich zum Abschluss gebracht; dies war der Grundstein für das gute Gelingen der Veranstaltung.



Durch die Prüferin des **Verbandes** baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. fand im Juli 2019 die Pflichtprüfung gemäß dem Genossenschaftsgesetz zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung statt.

Das **Prüfungsergebnis** bestätigt die ordnungsgemäße Geschäftsführung von Vorstand und Aufsichtsrat. Der Jahresabschluss und sein Anhang entsprechen den gesetzlichen und satzungsgemäßen Vorschriften. Der Genossenschaft werden geordnete, wirtschaftliche Verhältnisse attestiert, allerdings wieder mit einem Hinweis auf den bestehenden Instandhaltungstau und den auch künftig hierfür erforderlichen Finanzbedarf. Im Abschlussgespräch mit der Prüferin ließen sich Vorstand und Prüfungsausschuss eingehend über die festgestellten Ergebnisse unterrichten.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss nebst Anhang sowie die von Vorstand und Aufsichtsrat vorgeschlagene **Gewinnverwendung mit 3%** auf die Geschäftsguthaben festzustellen.

Den Mitgliedern des Vorstandes und den Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle gilt unser Dank für den engagierten Einsatz und die wiederum erfolgreiche Geschäftstätigkeit im Berichtsjahr.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

gez. Werner Eisen

Mannheim, den 18.09.2019

## **Bericht über die gesetzliche Prüfung des Prüfungsverbandes**

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 Abs. 1 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft, einschließlich der Führung der Mitgliederliste. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung und kritischer Würdigung des in Verantwortung des Vorstandes aufgestellten und uns vorgelegten Jahresabschlusses. Der Jahresabschluss war gemäß § 53 Absatz 2 Satz 1 GenG nicht gesonderter Gegenstand der Prüfung, da bei der Genossenschaft die Grenze von € 1,5 Mio. Bilanzsumme oder € 3 Mio. Umsatzerlöse nicht überschritten wird.

Unter einer kritischen Würdigung ist grundsätzlich das kritische Lesen des Jahresabschlusses und ggf. weiterer Unterlagen zu verstehen. Um ein Verständnis von der Buchführung zu erlangen, werden zusätzlich ausgewählte Fragen zu einzelnen Bilanz- und GuV-Posten gestellt. Ergänzt werden können diese beiden Schritte durch ausgewählte analytische Prüfungshandlungen, durch die Durchsicht von weiteren Unterlagen und die Durchsicht von Befragungen.

Ziel der kritischen Würdigung ist es, festzustellen, ob die Jahresabschlussgrößen und die weiteren Aussagen des Jahresabschlusses den Erwartungen entsprechen bzw. ob diese Aussagen überhaupt möglich sind. Aus der erfolgten kritischen Würdigung lässt sich nicht mit hinreichender Sicherheit ableiten, dass der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehlern und Unplausibilitäten ist, da keine Abschlussprüfung stattgefunden hat. Daher ist nicht auszuschließen, dass der Jahresabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den angewandten Rechnungslegungsgrundsätzen steht.





## **Grundsätzliche Feststellungen**

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seines unter der Geschäftstätigkeit dargestellten Bestandes an 226 Wohneinheiten.

Im Berichtsjahr wurden umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Die Verwaltung des eigenen Miethausbestandes erfolgte ordnungsgemäß und sachkundig.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

## **Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter kritischer Würdigung von Buchführung und Jahresabschluss**

Nach dem Ergebnis unserer kritischen Würdigung haben wir keine wesentlichen Mängel bzw. Unplausibilitäten im Jahresabschluss und in der Buchführung festgestellt.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit uneingeschränkt nachkommen.

Die Ertragslage schloss im Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von € 218.097,35 ab. Dieser ist in erster Linie auf den Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung zurückzuführen.

Insgesamt ist die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft durch die Instandhaltungsaufwendungen gekennzeichnet. Vor dem Hintergrund des feststellbaren Instandhaltungssaus sind zur weiteren Stabilisierung der künftigen wirtschaftlichen Verhältnisse und zur nachhaltigen Sicherung der voraussichtlich auch weiterhin notwendigen hohen Investitionen in den Wohnungsbestand marktgerechte Mieten unumgänglich.

## **Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung**

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Der vorstehende Bericht wurde aufgrund der bei der Prüfung anhand der Unterlagen getroffenen Feststellungen und der den Prüfern erteilten Aufklärungen und Nachweise nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Stuttgart, 26. Juli 2019

Vbw

Verband baden-württembergischer  
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

gez.

Emme

Wirtschaftsprüfer

gez.

Freyer

Verbandsprüfer



*Die Wahrung des Gemeinwohles  
steht vor der Beachtung des privaten Nutzens.*

Corpus iuris civilis Deutsch: »Bestand des zivilen Rechts«, vorbildliche  
Gesetzessammlung Kaiser Justinians des Großen  
30. Dezember 533

Paulus, Lehrsätze II,19,2