Auf Grund des uns durch den Vorstand der

Gartenheim Baugenossenschaft e.G.

Mannheim

erteilten Auftrages haben wir den

Jahresabschluss zum 31.12.2025

nach den uns vorgelegten Unterlagen erstellt.

Stuttgart, den 05.05.2026
BSC/BKU 10488

JAHRESABSCHLUSS

zum

31.12.2025

Gartenheim Baugenossenschaft e.G.

Mannheim

1. Bilanz zum 31. Dezember 2025

A K T I V S E I T E	2025 €	2025 €	2024 €
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	8.122.290,07		7.995.208,84
2. Technische Anlagen und Maschinen	26.808,58		29.359,13
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.809,63	8.151.908,28	5.079,98
Anlagevermögen insgesamt		8.151.908,28	8.029.647,95
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	339.824,28		325.685,30
2. Andere Vorräte	7.944,70	347.768,98	3.810,98
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	1.754,14		193,00
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	362,64		25.164,16
3. Sonstige Vermögensgegenstände	106,59	2.223,37	52,18
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	663.971,19		622.498,11
2. Bausparguthaben	0,00	663.971,19	214.065,68
Bilanzsumme		**9.165.871,82**	**9.221.117,36**

P A S S I V S E I T E	2025 €	2025 €	2024 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	8.640,00		16.160,00
2. der verbleibenden Mitglieder	764.160,00		752.640,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	772.800,00	10.560,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	781.700,00		742.700,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 39.000,00 Vorjahr € 31.000,00			
2. Andere Ergebnisrücklagen	6.025.855,00	6.807.555,00	5.713.225,45
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 12.629,55 Vorjahr € 10.612,06			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 300.000,00 Vorjahr € 230.000,00			
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	388.556,39		304.189,55
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	339.000,00	49.556,39	261.000,00
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		7.629.911,39	7.278.475,00

		2025 €	2025 €	2024 €
	Übertrag:		7.629.911,39	7.278.475,00
B.	**Rückstellungen**			
1.	Sonstige Rückstellungen		21.700,00	21.300,00
C.	**Verbindlichkeiten**			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.079.303,28		1.514.323,57
2.	Erhaltene Anzahlungen	275.925,67		249.615,76
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a)	Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.058,33		13.318,05
4.	Sonstige Verbindlichkeiten	144.366,16	1.506.653,44	138.150,73
	davon aus Steuern:			
	€ 0,00			
	Vorjahr € 0,00			
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
	€ 859,46			
	Vorjahr € 2.597,31			
D.	**Rechnungsabgrenzungsposten**		7.606,99	5.934,25
	Bilanzsumme		**9.165.871,82**	**9.221.117,36**

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

		2025 €	2025 €	2024 €
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	1.995.348,29		1.894.049,70
	b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	362,64	1.995.710,93	747,29
2.	Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		14.138,98	63.105,54
3.	Sonstige betriebliche Erträge		248,47	4.714,58
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		946.142,58	1.004.970,35
5.	**Rohergebnis**		1.063.955,80	957.646,76
6.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	130.575,42		128.941,25
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	33.730,48	164.305,90	30.929,19
7.	Abschreibungen			
	auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		368.893,43	368.596,66
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		62.925,33	61.170,89
9.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		206,30	197,83
10.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		25.654,66	28.989,47
11.	**Ergebnis nach Steuern**		442.382,78	339.217,13
12.	Sonstige Steuern		53.826,39	35.027,58
13.	**Jahresüberschuss**		388.556,39	304.189,55
14.	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		339.000,00	261.000,00
15.	**Bilanzgewinn**		**49.556,39**	**43.189,55**

3. Anhang des Jahresabschlusses 2025

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 der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschl-WUV).
   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 € 339.824,28 (Vorjahr € 325.685,30) 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 Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	Insgesamt €	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr €		1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.079.303,28 (1.514.323,57)	180.845,08 (170.743,28)		870.868,07 (935.645,35)	27.590,13 (407.934,94)	1.079.303,28 (1.514.323,57)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	275.925,67 (249.615,76)	275.925,67 (249.615,76)	* *				
<u>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</u> a) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.058,33 (13.318,05)	7.058,33 (13.318,05)					
Sonstige Verbindlichkeiten	144.366,16 (138.150,73)	144.366,16 (138.150,73)					
Gesamtbetrag	1.506.653,44 (1.915.408,11)	608.195,24 (571.827,82)		870.868,07 (935.645,35)	27.590,13 (407.934,94)	1.079.303,28 (1.514.323,57)	GPR GPR

GPR=Grundpfandrecht

* steht zur Verrechnung an

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Im laufenden Geschäftsjahr ergaben sich keine Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung.

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	€	42.000,00

2. Durchschnittlich wurden 4 Arbeitnehmer beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

Anfang	2025	635
Zugang	2025	9
Abgang	2025	11
Ende	2025	633

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 11.520,00 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:

Oliver Mentzel	Sicherheitsingenieur
Markus Uhrig	Fachwirt Sozial- und Gesundheitswesen
Ibrahim Önel	Pharmakant

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Günther Held	Bankkaufmann	(Aufsichtsratsvorsitzender)
Thomas Merli	Bauleiter	
Dieter Rödler	Bauleiter	(bis 16.10.2025)
Dominik Eisen	Techn. Sachbearbeiter	(ab 16.10.2025)
Waldemar Stein	Werbefachwirt	
Michaela Fieber	Dozentin	
Jutta Wildmoser	Kfm. Angestellte	

Mannheim, den 22.04.2026 Der Vorstand:

Oliver Mentzel Markus Uhrig Ibrahim Önel