



# Jahresbericht 2021



## **Gartenheim Baugenossenschaft eG**

Heilbronner Straße 14  
68259 Mannheim

Genossenschaftsregister: GnR 23

Registergericht:  
Registergericht Mannheim

### **Kontakt**

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

**SEPTEMBER 2022**

---

**Gartenheim Baugenossenschaft eG Mannheim  
Der Vorstand**

## Jahresbericht 2021

des Vorstandes

### Inhalt

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

---

*An den Scheidewegen des Lebens  
stehen keine Wegweiser.*

*Charlie Chaplin (1889-1977)  
Britischer Schauspieler, Regisseur,  
Filmproduzent und Komiker.*

# 1. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

## Vermögenslage

Das Anlagevermögen beträgt 7,98 Millionen Euro und liegt somit 194.000 Euro unter dem Vorjahreswert von 8,18 Millionen Euro (Werte gerundet).

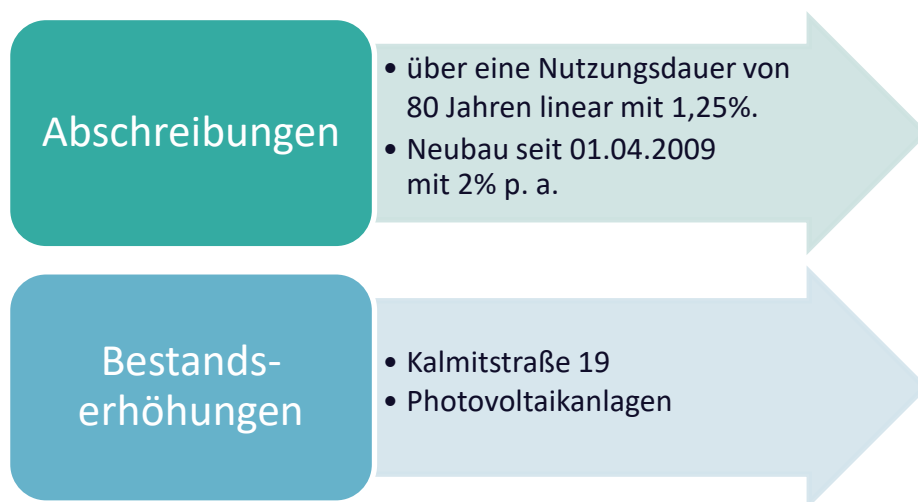
Gleichzeitig wurden jedoch 1.101.670 Euro für die Hausbewirtschaftung aufgewandt, 127.252 Euro mehr als im Vorjahreszeitraum. Der Rückgang des Anlagevermögens ist darin begründet, dass lang geplante Sanierungen und Investitionen in Angriff genommen wurden, welche nicht direkt aktivierbar sind. Weiterhin ist die Fluktuationsrate vergleichsweise gering, sodass es nur sehr wenige Leerstände gab, die es uns erlauben, aktivierbare Generalsanierungen vorzunehmen.

Bestandserhöhungen:

- 110.034 Euro (Generalsanierung Kalmitstraße 19).
- 26.806 Euro (neue Photovoltaikanlagen, Heilbronner Straße 12 und Heilbronner Straße 16).

Planmäßige Abschreibungen:

- 332.516 Euro. (zzgl. 385 Euro für Technische Anlagen)



Die „Anlagenintensität“ beträgt nun 91,91 % der Bilanzsumme.

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

Das Eigenkapital erhöhte sich um 85.913 Euro von 6,23 auf 6,31 Mio Euro.

Die Eigenkapitalquote beträgt nun 72,67 % (Vorjahr 70,96 %). Der Vorstand sieht die Vermögenslage als geordnet an. Dies ergibt sich auch aus dem Jahresabschluss, der dem Geschäftsbericht beigelegt ist.

## Finanzlage

Im Jahr 2021 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.

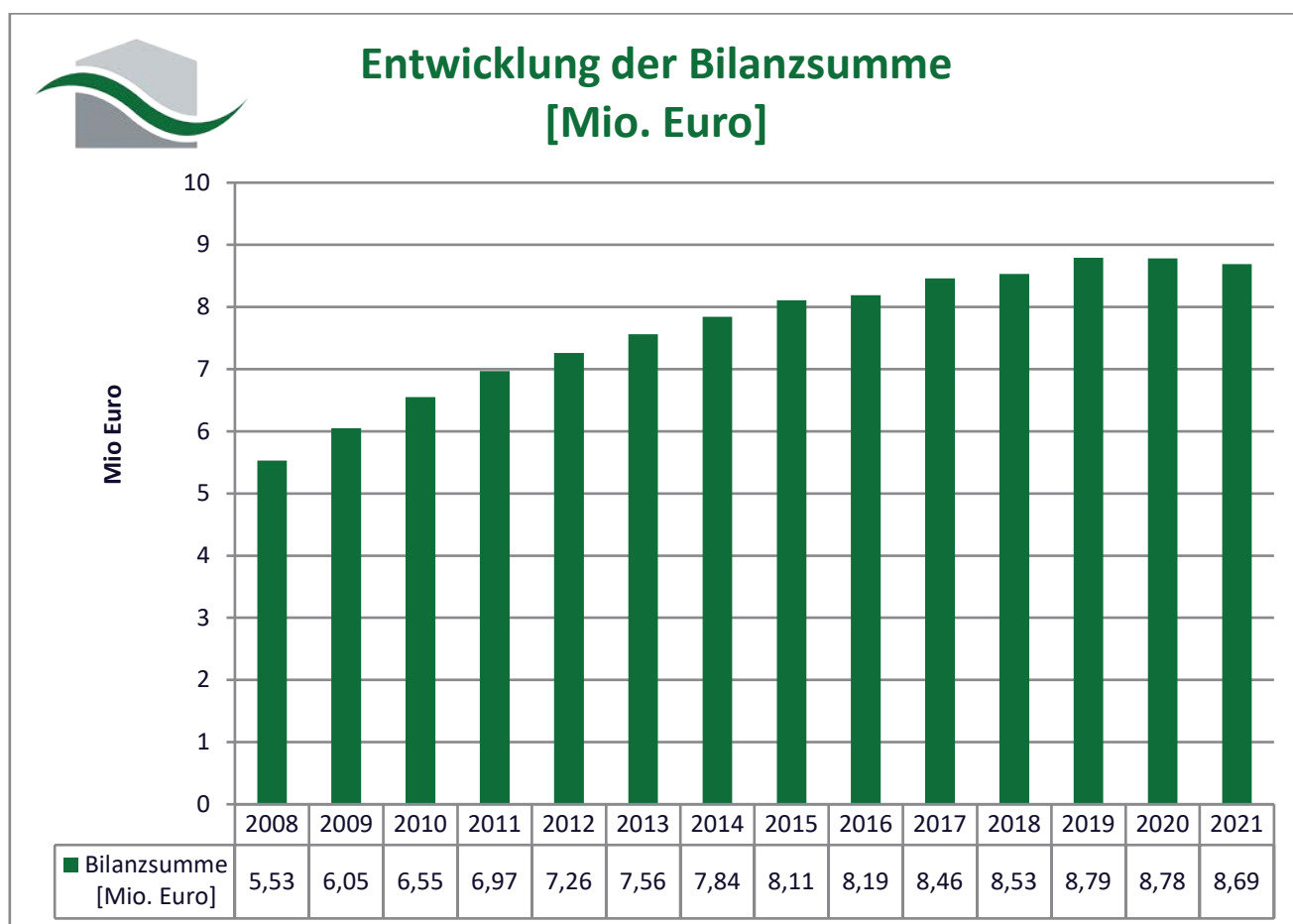
Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen nun 1,79 Mio. Euro (Vorjahr 1,75 Millionen Euro).

Darin sind maßgeblich die verbesserten Einnahmen von 1,58 Mio. Euro durch Vermietung enthalten, die im Vorjahr noch 1,56 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 7.880 Euro (Vorjahr 20.673 Euro)

Die Gartenheim Baugenossenschaft eG hat sich auch im Geschäftsjahr 2021 gut am Markt behauptet. Der Bilanzgewinn 2021 beträgt 31.600 Euro bei einem Jahresüberschuss über 96.300 Euro. Somit konnten 64.700 Euro in die Ergebnisrücklagen eingestellt werden (Vorjahr 160.000 Euro).

Die Bilanzsumme beträgt nun 8,69 Mio Euro und bewegt sich somit leicht unter Vorjahresniveau. Dieser Wert entspricht einer 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
Bilanzsumme	Bilanzsumme



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

Es bestanden Verpflichtungen aus Modernisierungskosten über 11.000 Euro. Nach dem Ende des Berichtsjahres sind keine weiteren 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 2022 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 zu vermeiden
- 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.

## 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, 27.09.2022

Der Vorstand

gez.

Oliver Mentzel

Nik Martin Landmann

Markus Uhrig