

# 2023

## Geschäftsbericht

Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG



# Die Gartenstadt-Genossenschaft auf einen Blick ...

<b>Sitz</b>	K 2, 12-13, 68159 Mannheim Tel. 0621/18005-0, Fax 0621/18005-48 info@gartenstadt-genossenschaft.de www.gartenstadt-genossenschaft.de
<b>Gründung</b>	26. August 1910 Spareinrichtung seit 1912
<b>Genossenschaftsregister</b>	beim Amtsgericht Mannheim unter Nr. 22
<b>Mitglieder</b>	8.635
<b>Geschäftsguthaben</b>	14,169 Mio. €
<b>Spareinlagen</b>	37,514 Mio. €
<b>Wohnungen</b>	4.161
<b>Gewerberäume</b>	25
<b>Garagen-/Stellplätze</b>	2.691
<b>Wohn- und Gewerbefläche</b>	311.031 m <sup>2</sup>
<b>Investitionen</b>	
in Neubauten	4,660 Mio. €
in Modernisierung und Instandhaltung	17,992 Mio. €
<b>Durchschnittliche Nutzungsgebühr</b>	6,79 Euro je qm
<b>Eigenkapitalquote</b>	49,6 %
<b>Fluktuationsquote</b>	6,0 %
<b>Leerstandquote</b>	2,9 %

# Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG

Sitz:

K 2, 12 -13 · 68159 Mannheim

Postanschrift:

Postfach 10 12 51 · 68012 Mannheim

Tel. 0621 - 18005-0

Fax 0621 - 18005-48

[info@gartenstadt-genossenschaft.de](mailto:info@gartenstadt-genossenschaft.de)

[www.gartenstadt-genossenschaft.de](http://www.gartenstadt-genossenschaft.de)



## Bericht

über das Geschäftsjahr 2023

# Leitbild der Gartenstadt-Genossenschaft

## Präambel

---

Seit ihrer Gründung im Jahre 1910 ist die Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG ein Instrument der Selbsthilfe von Mitgliedern für Mitglieder auf dem Gebiet des Wohnens. Seitdem und auch heute noch teilen die Mitglieder, die Genossenschaftsorgane und die Mitarbeiter die gemeinsame Überzeugung, dass der eigenverantwortliche und gleichberechtigte Zusammenschluss Vieler in dieser Gemeinschaft für jedes einzelne Mitglied ein dauerhaftes, sicheres und preiswertes Wohnen von hoher Qualität garantiert. Die Genossenschaftsidee ermöglicht die Verbindung von Wohnsicherheit durch spekulationsfreies genossenschaftliches Haus- und Wohnungseigentum mit der Flexibilität von individuellen Wohnungslösungen in jedem Lebensabschnitt, angefangen vom jungen Wohnen über das Einfamilienhaus mit Garten bis hin zum altersgerechten Domizil. Gemäß dieser Philosophie ist stets darauf zu achten, dass die Gartenstadt-Genossenschaft auch unter sich ständig verändernden Gegebenheiten ihre wirtschaftliche und politische Unabhängigkeit durch Selbstverwaltung und Selbstverantwortung bewahrt. Einzelheiten regelt die aus dem Gesetz abgeleitete und durch die Mitglieder beziehungsweise ihre Vertreter beschlossene Satzung der Gartenstadt-Genossenschaft.

## Aufgabe der Gartenstadt-Genossenschaft

---

Vorrangige Aufgabe der Gartenstadt-Genossenschaft ist die Förderung der Mitglieder einerseits durch den Bau und Erwerb von Wohnungen in Mannheim und Umgebung zur dauernden Nutzung und die ständige Qualitätsverbesserung des Wohnungsbestands im Wege umfassender Instandhaltung und Modernisierung. Neben dem genossenschaftlichen Wohnrecht gehört zu diesem Förderauftrag unter anderem die Beratung und Betreuung der Mitglieder, die Anpassung der Wohnungen an die Bedürfnisse in jedem Lebensalter und die Bereitstellung von über das Wohnen hinausgehenden Hilfen. Die Spareinrichtung andererseits dient der Gartenstadt-Genossenschaft dazu, ihre vorgenannten Aufgaben weitgehend unabhängig von fremden Kreditgebern erfüllen zu können und ihre Mitglieder durch marktübliche Zinsen zu fördern.

## Ziel der Gartenstadt-Genossenschaft

---

Unternehmerisches Ziel ist nicht die Gewinnoptimierung, sondern eine am Wohl der Mitglieder ausgerichtete, auf hoher Qualität beruhende Wohnungsversorgung der Mitglieder als Daseinsvorsorge bis ins hohe Alter. Das heißt alle von der genossenschaftlichen Gemeinschaft erzielten Leistungen kommen den Mitgliedern zugute. Dabei wird die Gewinnausschüttung an das einzelne Mitglied begrenzt, auch damit die Genossenschaft nicht zum Spekulationsobjekt fremder Investoren wird; ein darüber hinaus eventuell verbleibender bilanzieller Gewinn wird reinvestiert. Das Mitglied erhält im Fall der Kündigung der Mitgliedschaft grundsätzlich nur das von ihm eingezahlte Kapital zurück. Ein erzielter Wertzuwachs (stille Reserven) dient der Zukunftssicherung der Gartenstadt-Genossenschaft und ihrer Aufgaben. Die Wünsche und Bedürfnisse der Mitglieder werden über die demokratisch gewählte genossenschaftliche Selbstverwaltung erfüllt, die ihren Ausdruck auch im ehrenamtlichen Engagement der Mitglieder findet.

## Unternehmensverantwortung

---

Die mitgliederorientierte, das heißt eigentümerorientierte Unternehmenspolitik wird unter Verantwortung und nach Weisung des Vorstands durch die Genossenschaftsverwaltung umgesetzt. Die Interessen der Mitglieder, des gemeinsamen Unternehmens und der Beschäftigten gilt es in Einklang zu bringen. Zufriedene und motivierte Beschäftigte, die sich mit der Gartenstadt-Genossenschaft identifizieren, sind eine Voraussetzung für Produktivitätssteigerungen, Qualität und Kundenservice. Dies wird unter anderem durch selbstverantwortliche Arbeit, leistungsgerechte Bezahlung, regelmäßige interne und externe Weiterbildung sowie die Sicherheit des Arbeitsplatzes gefördert, die durch eine optimale Geschäftsstellenausstattung und eine leistungsfördernde Organisationsstruktur abgerundet werden.

## Liebe Mitglieder,

"So können wir nicht weitermachen." Deutliche Worte, geäußert von Wirtschaftsminister Robert Habeck im Rahmen einer Veranstaltung Anfang 2024. Und auch wenn diese Worte auf eine „dramatisch schlechte“ Prognose für die Entwicklung der deutschen Wirtschaft im Jahr 2024 bezogen waren, so könnten sie auch sinnbildlich für viele Entwicklungen stehen, die uns im Jahr 2023 bewegt und begleitet haben und noch weiter begleiten werden. Welche davon auch Auswirkungen auf die Gartenstadt-Genossenschaft hatten, oder noch haben könnten, versuchen wir Ihnen im nachstehenden Bericht des Vorstands näher zu bringen.

## Bericht des Vorstands

### Allgemeine Rahmenbedingungen

---

Politik beginnt mit dem Betrachten der Wirklichkeit, lautet ein geflügeltes Wort. Danach ist Deutschland noch immer ein wohlhabendes Land. Was wir Wohlstand nennen, sind die Früchte von Fleiß und Erfindergeist mehrerer Generationen – flankiert von einer Politik, die auf freie unternehmerische Entfaltung setzte und damit die Grundlagen des Wirtschaftswunders schuf. Die aktuelle Wirtschaftspolitik kennzeichnet sich dagegen durch immer weiter zunehmenden Dirigismus aus Berlin und Brüssel. Energiepreise, die mangelnde Funktionstüchtigkeit von Infrastrukturen, Dokumentationspflichten bis tief in die Lieferketten, die Bürokratie und anderes mehr haben ein Maß erreicht, das allen Unternehmen, aber vor allem kleinen und mittleren, wettbewerblich zusetzt.

Das Resultat? Die deutsche Volkswirtschaft fällt im internationalen Vergleich immer weiter zurück. Seit der Corona-Pandemie wächst das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland deutlich schwächer, als in anderen großen Volkswirtschaften im Euroraum und in der Welt. Viel stärker als die Eurostaaten sind in dem Vergleich noch die Vereinigten Staaten und China gewachsen. Im vergangenen Jahr 2023 verlor Deutschland noch mehr an Boden. Das reale Bruttoinlandsprodukt schrumpfte um 0,3 Prozent. Ursachen? Die Zinsentwicklung, dauerhaft hohe Preise, insbesondere die Energiepreise, nachlassender Rückenwind aus China, ein schwächelnder Welthandel und eine langjährige Erosion der Standortqualität beispielsweise. Es war seit 1951 das neunte

Rezessionsjahr in der bundesrepublikanischen Geschichte. Die Warnzeichen in den Statistiken sind nicht zu übersehen. Der andauernde Inflationsschock hat 2023 voll auf den privaten Konsum durchgeschlagen. Das zeigt, wie wichtig die Stabilität des Preisniveaus für eine gesunde wirtschaftliche Entwicklung ist. Eine solche gesunde wirtschaftliche Entwicklung kann die Gartenstadt-Genossenschaft erneut auch für das Jahr 2023 vorweisen. Aufgrund langjähriger Geschäftsbeziehungen zu den für die Genossenschaft tätigen regionalen Betrieben und Unternehmen, konnten die zu Beginn des Jahres aufgestellte Planung erneut erfolgreich eingehalten und Preissteigerungen bei Material und Arbeit bisher auf vertragliche Weise abgedeckt werden.

Vor dem Hintergrund dieser allgemeinen Kostenentwicklung kann jedoch auch die Genossenschaft die Wohnpreise der Mitglieder nicht einfrieren. Auch durch eine gleichmäßige Verteilung der Investitionskosten auf alle wohnenden Mitglieder können die Steigerungen der Nutzungsgebühren jedoch weiterhin moderat gehalten werden.

Wegfall von Staatsausgaben zur Linderung der Corona-Pandemie, ein verfassungswidriger Nachtragshaushalt, monatelanger Streit um Heizungsgesetz und Fördermittel und auch die Energiepolitik der Regierungskoalition zeigt nunmehr ihre Kehrseite. Eine sinkende Energieerzeugung insbesondere durch Abschaltung der Atomkraftwerke führt dazu, dass Deutschland im vergangenen Jahr mehr Strom einführen musste als zuvor. Die Energiewende scheint zumindest bei Eigenheimbesitzern gescheitert. Nach dem monatelangen

Streit um das Heizungsgesetz wollen laut einer Umfrage zwei Drittel aller Bürger mit Eigenheim inzwischen gar nicht mehr energetisch sanieren. Als einer der Hauptgründe hierfür wird die mangelnde Finanzierbarkeit der horrenden Sanierungskosten angeführt. Hier zeigen sich einmal mehr die Vorteile des von der Gartenstadt-Genossenschaft gelebten und praktizierten genossenschaftlichen Modells. Auch die Kosten energetischer Gebäudesanierungen müssen nicht in Form einer Kostenumlage von den Nutzern des betreffenden Gebäudes alleine getragen werden, sondern werden auf alle wohnenden Mitglieder verteilt. So ist es auch im Jahr 2023 wieder gelungen, den ohnehin bereits schon guten energetischen Zustand der Gebäude im Gesamtbestand der Genossenschaft weiter zu verbessern, ohne dass, entgegen oftmals andernorts herrschender Realitäten, auch nur ein einziger Nutzer seine Wohnung wegen modernisierungsbedingter Erhöhungen der Nutzungsgebühren aufgeben musste.

Aber nicht nur die Energiepolitik scheint mehr durch politisches Wunschdenken statt Realitätssinn und nüchternes Kalkül geprägt zu sein. Auch über die Energiepolitik hinaus scheint der Gestaltungseifer der Behörden kaum Grenzen zu kennen, auf nationaler wie auf europäischer Ebene. Laut Jahresbericht des Nationalen Normenkontrollrats, eines unabhängigen Expertengremiums, ist der finanzielle und bürokratische Aufwand, den neue Gesetze verursachen, so groß wie nie zuvor. Dies trifft Großkonzerne wie Mittelständler. Doch Letztere tun sich besonders schwer. Für kleinere Betriebe wird die Bürokratie sogar zur Existenzbedrohung, da sie sich keine üppig besetzten Verwaltungen leisten können, die all die neuen Regeln durchdringen, umsetzen und abarbeiten. Auch die Gartenstadt-Genossenschaft bekommt diese Entwicklung zu spüren. So entfällt mittlerweile ein immer größer werdender Teil der täglichen Arbeitszeit darauf, immer neue Richtlinien und Vorschriften umzusetzen und immer mehr bürokratische Anforderungen zu erfüllen. Dies führt zu einer stetig wachsenden Arbeitsbelastung aller für die Genossenschaft tätigen Personen. Entlastung durch Schaffung neuer Stellen ist dagegen kaum noch möglich, da sich das Suchen und Finden qualifizierter und geeigneter Arbeitskräfte immer schwieriger darstellt. Letztlich kann und wird dies dazu führen, dass in Ermangelung geeigneter Alternativen, die für die Mitglieder und Kunden gebotenen, vielfältigen Servicelei-

stungen der Genossenschaft reduziert und abgebaut werden müssen, damit eine funktionsfähige Verwaltung erhalten und arbeitstechnische Überforderung vermieden werden kann.

"So können wir nicht weitermachen." Dieser bereits eingangs zitierte Ausspruch steht sinnbildlich für eine Vielzahl akuter Problemstellungen, die sich quer durch alle Bereiche der Politik und der täglichen Wirtschaftsrealität in Deutschland ziehen und die wir in diesem Rahmen nur oberflächlich skizzieren können. Es bleibt zu hoffen, dass sich die diesen Worten innewohnende Erkenntnis insbesondere auch auf die zumindest äußerst diskutabile Wirtschafts-, Klima- und Sozialpolitik der letzten Jahre und nicht nur auf das trefflich streitbare Für und Wider der Aufnahme neuer Schuldenberge bezieht.

## Bautätigkeit

---

Die strategische Planung der Genossenschaft ist bereits seit mehr als 20 Jahren auf die Bewirtschaftung, den Erhalt und die nachhaltige Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes ausgelegt. Im Sinne des zentralen Förderauftrages gegenüber unseren Mitgliedern wurde dieser Schwerpunkt durch den Vorstand gesetzt, um eine Versorgung mit zeitgemäßem Wohnraum zu vernünftigen Preisen nachhaltig sicher zu stellen. Unter anderem wurden folgende Objekte im Berichtsjahr verbessert beziehungsweise sind noch in der Modernisierungsphase:

**Westring 51/53 (Baujahr 1915):** Diese zwei denkmalgeschützten Objekte im Stadtteil Gartenstadt werden im Rahmen einer Vollsanierung teilzusammengelegt. Bei dieser Sanierung werden besonders energetische Gesichtspunkte, wie ein hoher Dämmwert durch eine Innendämmung und die Möglichkeit zur Beheizung mit einer Wärmepumpe, berücksichtigt. Die Arbeiten sollen im Oktober 2024 abgeschlossen werden. Die Schätzkosten belaufen sich auf 750 Tausend Euro.

**Holzbauerstraße 5-9/Melchiorstraße 9-13 (Baujahr 1927/29):** Bei diesem Objekt im Stadtteil Neckarstadt mit 60 Wohneinheiten wurden die Außenwände straßenseitig mit einem Wär-

medämmverbundsystem versehen, die vorhandenen Gauben neu eingedeckt, die straßenseitigen Bestandsbalkone saniert, teilweise neue Fenster eingebaut, eine Aufsparrendämmung eingebaut und das Dach neu gedeckt. Die Arbeiten sollen im August 2024 beendet werden. Die Schätzkosten belaufen sich auf 2,795 Millionen Euro.

**Weidenstraße 24-26 (Baujahr 1964):** Bei diesem Objekt in Ladenburg mit 12 Wohneinheiten wurde ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht. Weiter wurden neue Fenster eingebaut, die Dacheindeckung komplett erneuert, eine Speicherdämmung verlegt, neue Gauben errichtet, neue Balkonanlagen angebaut, das Treppenhaus saniert und Teile der Außenanlage überarbeitet. Ebenso wurde eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicherung installiert. Gleichzeitig wurde die Heizungsanlage mit einer Wärmepumpe ergänzt, so dass die Warmwasser- und Heizungsenergieerzeugung bivalent erfolgt. Die nun durch die Batteriespeicheranlage vorgehaltene Energie wird dabei für den Betrieb der Wärmepumpe verwendet. Die Arbeiten sollen im Oktober 2024 abgeschlossen werden. Die Schätzkosten belaufen sich auf 1,1 Millionen Euro.

**Regenbogen 75/77/79/81 (Baujahr 1971):** Bei diesen Objekten im Stadtteil Käfertal mit 16 Wohneinheiten wurden das Dach komplett überarbeitet, ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht und alle Balkone saniert. Die Arbeiten sollen im Juli 2024 abgeschlossen werden. Die Schätzkosten belaufen sich auf 1,124 Millionen Euro.

**Wolframstraße 43 (Baujahr 1991):** Bei diesem Objekt im Stadtteil Niederfeld mit 19 Wohneinheiten wurde die Außenfassaden überarbeitet, sowie die Balkone saniert. Die Arbeiten sollen im Juni 2024 abgeschlossen sein. Die Schätzkosten belaufen sich auf 285 Tausend Euro.

#### Modernisierung von Aufzugsanlagen:

- Melchiorstraße 11 (Baujahr 1929) im Stadtteil Neckarstadt mit 10 Wohneinheiten; Kosten dieser Maßnahme: 45 Tausend Euro.

- Wolframstraße 23 (Baujahr 1995) im Stadtteil Niederfeld mit 26 Wohneinheiten; Kosten dieser Maßnahme: Rund 16 Tausend Euro.

#### Einbau neuer Heizungsanlagen:

- Mülhauser Straße 32 (Baujahr 1931) im Stadtteil Friedrichsfeld mit 6 Wohneinheiten; Kosten dieser Maßnahme: Rund 22 Tausend Euro.

- Straßburger Ring 35-37 (Baujahr 1964) und 31-33 (Baujahr 1965) im Stadtteil Friedrichsfeld mit 24 Wohneinheiten; Kosten dieser Maßnahmen: Rund 57 Tausend Euro.

- Weidenstraße 13-15 (Baujahr 1959) und 20-22 (Baujahr 1964) in Ladenburg mit 24 Wohneinheiten; Kosten dieser Maßnahmen: 64 Tausend Euro.

- Neckarhauser Straße 51 (Baujahr 1962) in Edingen-Neckarhausen mit 6 Wohneinheiten; Kosten dieser Maßnahme: Rund 33 Tausend Euro.

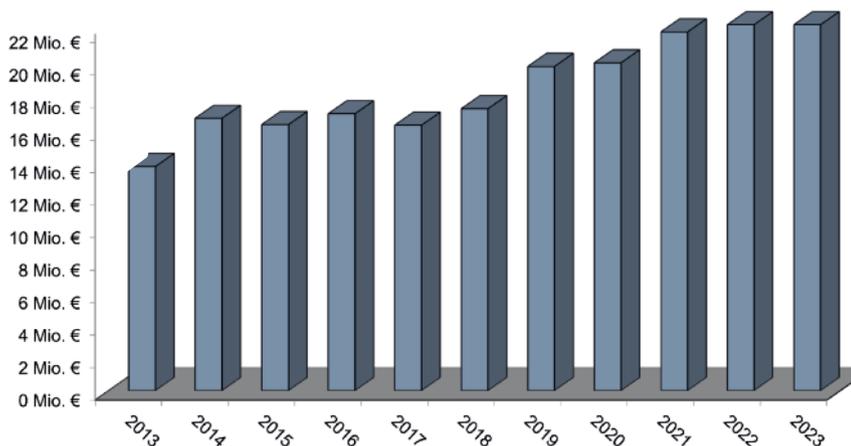
#### Neueinpflanzungen von Bäumen/Großgehölzen:

- Eifelstraße 16-24 und Nürburgstraße 15-21+16-22 (Baujahr 1958/59) im Stadtteil Neckarstadt mit 172 Wohneinheiten; Kosten der Maßnahme: Rund 16 Tausend Euro.

- Robinienstraße 8-12 (Baujahr 1984) im Stadtteil Neckarstadt mit 21 Wohneinheiten; Kosten dieser Maßnahme: Rund 12 Tausend Euro.

- Dresdner Straße 2-8 (Baujahr 1967) in Ilvesheim mit 40 Wohneinheiten; Schätzkosten dieser Maßnahme: 15 Tausend Euro.

Entwicklung der Modernisierungs- und Instandhaltungskosten



Neben diesen Einzelprojekten hatten wir im Geschäftsjahr 190 freigewordene Wohnungen, die mit einem Aufwand von ca. 10,2 Millionen Euro umfassend saniert wurden. Das entspricht einem durchschnittlichen Kostenaufwand je Wohnung von rund 54 Tausend Euro. Im Vorjahr waren es 176 Wohnungen für insgesamt 9,9 Millionen Euro.

Da wir im Vorhinein nicht wissen, wie viele Wohnungen mit welchem Sanierungsumfang und -aufwand im anstehenden Jahr modernisiert werden müssen, gestaltet sich die finanzielle Planung dieser Maßnahmen schwierig. Langjährige Erfahrung und die Durchschnittswerte der vergangenen Jahre unterstützen uns dabei.

Es entspricht seit Jahren der strategischen Planung, Bestandswohnungen älteren Baujahrs im Rahmen der jährlichen Fluktuation einer umfassenden und nachhaltigen Modernisierung zu unterziehen. Der gesamte Bestand wird somit Schritt für Schritt in einen zeitgemäßen und zukunftsicheren Zustand versetzt und somit so attraktiv, dass er auch mit Neubauten konkurrieren kann und dadurch noch viele Jahre nachgefragt wird. Um diese angestrebte Nachhaltigkeit zu erzielen, werden neben umfangreichen Modernisierungen auch Grundrissveränderungen beziehungsweise Zusammenlegungen von Wohneinheiten durchgeführt.

Die Genossenschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr Investitionen von 22,7 Millionen Euro (Vorjahr 22,8 Millionen Euro) in die Wertverbesserung des eigenen Wohnungsbestandes getätigt. Mit einem Gebäudeerhaltungskoeffizient von 72,83 Euro je Quadratmeter pro Jahr liegt die Genossenschaft wie bereits in den vergangenen Jahren deutlich über dem Wert von 39,70 Euro einer entsprechenden Vergleichsgruppe laut dem aktuellen Betriebsvergleich des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Es stellt eine eindrucksvolle Bestätigung unserer strategischen Ausrichtung dar. Das gute Wohnen, also die Förderung der Mitglieder, steht im Mittelpunkt unseres Handelns und gerade nicht eine Renditeerwartung.

Zusätzliche Neubautätigkeit spielt in der Genossenschaft schon seit Jahren keine nennenswerte Rolle mehr. Die Genossenschaft besitzt allerdings in Seckenheim-Südwest ein unbebautes Grundstück mit 3.699 Quadratmetern, welches ein Neubauprojekt zulassen würde. Wir planen dort genossenschaftliche Einfamilienhäuser mit Garten.

## Wohnungsbewirtschaftung

Die Gartenstadt-Genossenschaft bewirtschaftete im Geschäftsjahr 4.161 Wohnungen und 25 Gewerbeeinheiten mit einer Wohn-/Gewerbefläche von 311.031 Quadratmeter in 477 Mehrfamilienhäusern und 627 Einfamilienhäusern. Die aufgezeigten hohen Investitionen fließen ausschließlich in die bestehenden Bestandsgebäude.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 73,84 Quadratmeter.

3.904 Genossenschaftswohnungen verfügen über einen Balkon oder einen Garten. Das entspricht rund 94 Prozent unseres Wohnungsbestands.

55 unserer Mehrfamilienhäuser sind mit einem Aufzug ausgestattet. Das ist immerhin ein Anteil von rund 24 Prozent aller Wohnhäuser mit mindestens 4 Stockwerken.

Nach der Anzahl der Zimmer ordnet sich der Wohnungsbestand der Genossenschaft wie folgt:

Wohnungsgröße	Spanne in qm	Anzahl der Wohnungen	v.H.
Einzimmerwohnungen	23 – 59	280	6,7
Zweizimmerwohnungen	36 – 110	1.779	42,8
Dreizimmerwohnungen	53 – 169	1.407	33,8
Vierzimmerwohnungen	67 – 167	490	11,8
Fünfstimmwohnungen und größer	76 – 170	205	4,9
<b>gesamt</b>		<b>4.161</b>	<b>100,0</b>

Im Berichtsjahr vergab der Vorstand 248 frei gewordene Wohnungen an neue Bewohner (Vorjahr 257). Bei 31 Wohnungen wechselten die Mitglieder von der bisherigen in eine bedarfsgerechtere Genossenschaftswohnung. Über das gesamte Jahr betrachtet standen aber auch 262 Wohnungen vorübergehend leer (Vorjahr 306 Wohnungen). Ganz überwiegend ergaben sich Verzögerungen beim Neubezug durch umfassende Modernisierungsarbeiten in den Wohnungen.

Der Genossenschaft entstanden im Zusammenhang mit der Wohn- und Parkraumüberlassung Erlösschmälerungen von 359 Tausend Euro (Vorjahr 369 Tausend Euro).

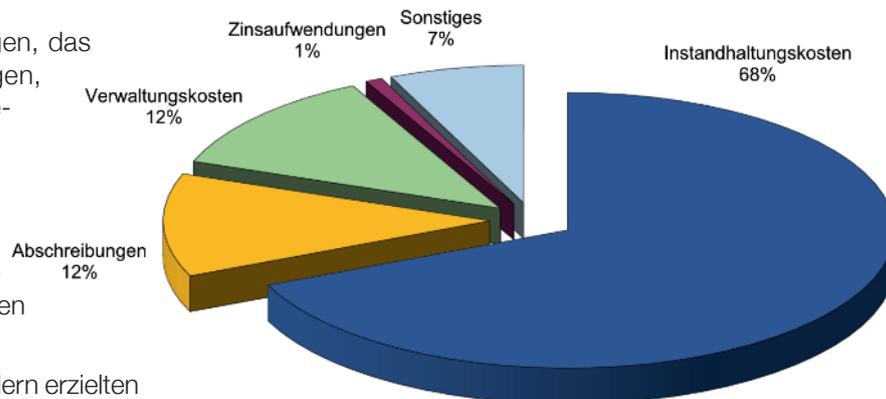
In fünf Fällen war die Genossenschaft gezwungen, das Nutzungsverhältnis nicht nur fristlos zu kündigen, sondern tatsächlich zu beenden. Insgesamt be- laufen sich noch bestehende Forderungen ge- genüber Wohnungsnutzern auf 171 Tausend Euro (Vorjahr 143 Tausend Euro), wobei 112 Tausend Euro schon beendete Nutzungsver- hältnisse betreffen. Aufgrund von Zahlungsaus- ständen von Mitgliedern wurden 456 Mahnungen (Vorjahr 428) verschickt.

Über zwei Drittel der von den wohnenden Mitgliedern erzielten Erträge aus den Nutzungsgebühren flossen zurück in den ei- genen Gebäudebestand, um diesen instand zu halten und zu modernisieren. Die rechts stehende Grafik veranschaulicht dies.

Aus der Hausbewirtschaftung ergab sich im Vergleich zum Vorjahr folgender Ertrag und Aufwand:

	2023		2022		Verände- rungen T€
	T€	v.H.	T€	v.H.	
<b>Erträge</b>					
Nutzungsgebühren	26.283	80,8	25.663	79,3	620
Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten	6.207	19,1	6.536	20,2	- 329
Andere aktivierte Eigenleistungen	42	0,1	57	0,2	- 15
Sonstiges	4	0,0	92	0,3	- 88
	<b>32.536</b>	<b>100,0</b>	<b>32.348</b>	<b>100,0</b>	<b>188</b>
<b>Aufwendungen</b>					
Betriebs- und Heizkosten	6.719	20,7	6.956	21,5	- 237
Instandhaltungskosten	17.992	55,3	17.572	54,3	420
Abschreibungen auf Wohnbauten	3.179	9,8	3.098	9,6	81
Abschreibungen auf Mietforderungen	46	0,1	15	0,0	31
Löhne für Hausmeister	29	0,1	27	0,1	2
Zinsen für Spareinlagen, Sparbriefe (anteilig)	91	0,3	45	0,1	46
Sonstiges	20	0,1	84	0,3	- 64
	<b>28.076</b>	<b>86,4</b>	<b>27.797</b>	<b>85,9</b>	<b>279</b>
	<b>4.460</b>	<b>13,7</b>	<b>4.551</b>	<b>14,1</b>	<b>- 91</b>

Verwendung der Nutzungsgebühren 2023  
(ohne Betriebskostenvorauszahlung)



Die Gesamtinvestitionen in Instandhaltung und Modernisierung wurden in der Genossenschaft weiterhin bewusst nicht über eine gesetzlich mögliche und durchaus bei anderen Wohnungsunternehmen übliche, direkte Erhöhung auf die be- günstigten Nutzer umgelegt. Diese Kosten wurden vielmehr im Sinne der genossenschaftlichen Solidarität von allen Mit- gliedern gemeinsam geschultert. Der einzelne Wohnungsnut- zer profitiert so von einem sich erhöhenden Qualitäts- und Ausstattungsstandard, ohne aber dramatische Erhöhungen der Nutzungsgebühren befürchten zu müssen. Dem ent- spricht, dass die Wohnungsnutzer in der Modernisierungszeit keine Minderungen vornehmen.

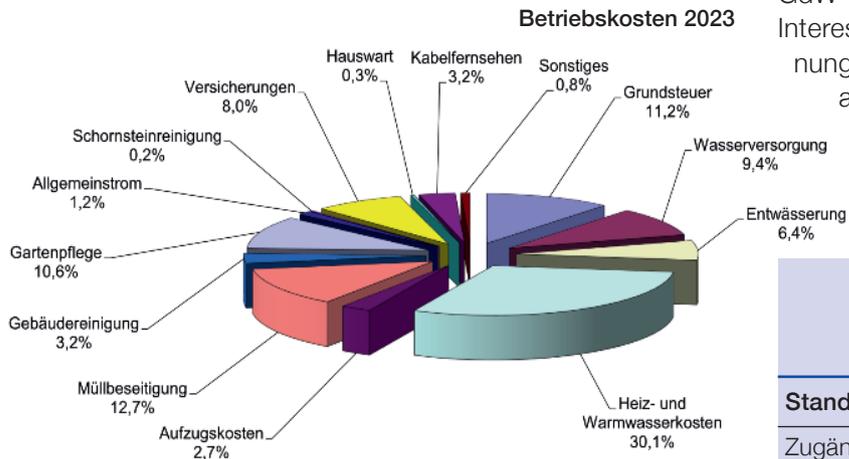
Trotz des sehr hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwands und entsprechenden Ausstattungsniveaus blieb deshalb die durchschnittliche Nutzungsgebühr von 6,79 Euro pro Quadratmeter einschließlich der gewerblichen Einheiten im Berichtsjahr um 19,9 Prozent unter der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete des zuletzt Anfang 2023 erstell- ten Mannheimer Mietspiegels 2023/2024 von 8,48 Euro pro Quadratmeter.

Die Preisspanne bei den Genossenschaftswohnungen er- streckt sich je nach Wohnwert, Ausstattung, Komfort etc. wie folgt:

Grundnutzungsgebühr am 31.12.2023		
je qm Wohnfl. im Monat	Wohnungen	v. H.
bis 5,00 €	555	13,34
von 5,01 € bis 6,00 €	164	3,94
von 6,01 € bis 7,00 €	1.126	27,06
von 7,01 € bis 8,00 €	1.520	36,53
von 8,01 € bis 9,00 €	677	16,27
von 9,01 € bis 14,05 €	119	2,86
<b>Gesamt</b>	<b>4.161</b>	<b>100,0</b>

Neben der Grundnutzungsgebühr hatte die Genossenschaft auch über die Betriebskosten als Treuhänder für die Wohnungsnutzer abzurechnen. Diese betragen im Abrechnungsjahr 2023 durchschnittlich 2,16 Euro pro Quadratmeter im Monat (Vorjahr 2,33 Euro pro Quadratmeter). Das sind rund 23 Prozent der gesamten monatlichen Nutzungsgebühr der Mitglieder.

Der folgenden Grafik können Sie die Aufteilung der einzelnen Betriebskostenarten entnehmen:



## Spareinrichtung

Die Spareinrichtung dient unserer Unabhängigkeit von Kapitalmarktkrediten. Da die Gartenstadt-Genossenschaft die Finanzierung der Wohngebäude nicht allein aus dem Eigenkapital bestreiten kann, fördern die Mitglieder mit ihren Spar-

einlagen die laufenden Wohnwertverbesserungen. Das ist besonders in Zeiten steigender Darlehenszinsen bei Geschäftsbanken wichtig. Zum einen helfen die weiterhin günstig verzinsten Spareinlagen, die große Anzahl von Wohnungen modernisieren zu können, zum anderen haben sie eine dämpfende Wirkung auf die Höhe der Nutzungsgebühren. Zudem ist das uns anvertraute Geld sicherer als bei jeder Bank, denn der Immobilienbestand der Gartenstadt-Genossenschaft sichert die Gelder der Sparer um ein Vielfaches ab.

Wir unterliegen zudem der Bankenaufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen. Die im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. zusammengeschlossenen 47 Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung haben außerdem eine Selbsthilfe-Sicherungseinrichtung. Ausschließlicher Zweck der Selbsthilfeeinrichtung ist es, die Spareinlagen der Sparer zu sichern. Dafür leisten die angeschlossenen Wohnungsgenossenschaften jährliche Beiträge. Besteht die Gefahr, dass eine Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung die Verpflichtungen aus den Einlagen nicht erfüllen kann, so kann der GdW den Selbsthilfefonds im Rahmen des Statuts und im Interesse des Vertrauens in die angeschlossenen Wohnungsgenossenschaften einsetzen. Ein formeller Rechtsanspruch auf Sicherung besteht jedoch nicht.

Das Volumen der Spareinlagen nahm trotz Hinzurechnung der Zinsen um 11,5 Prozent ab.

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	Spar- einlagen T€	Spar- briefe T€	Summe T€
<b>Stand 01.01.2023</b>	42.386	3	42.389
Zugänge durch			
Einlagen einschl. Umbuchungen	1.297	0	1.297
Zinsgutschriften	101	0	101
	43.784	3	43.787
Rückzahlungen einschl. Umbuchungen	- 6.273	0	- 6.273
<b>Stand 31.12.2023</b>	<b>37.511</b>	<b>3</b>	<b>37.514</b>

Die Sparer hatten ihre Gelder zum 31. Dezember 2023 wie folgt angelegt:

	Kontenstand	Anzahl Konten	Anlagenbetrag
bis	2.500,00 €	4.904	3.078 T€
bis	5.000,00 €	537	1.892 T€
bis	10.000,00 €	459	3.246 T€
bis	50.000,00 €	712	14.405 T€
bis	100.000,00 €	116	7.621 T€
über	100.000,00 €	46	7.272 T€
		<b>6.774</b>	<b>37.514 T€</b>

## Wirtschaftliche Lage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft ist weiterhin stabil und hat sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt verändert:

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderungen T€
	T€	v.H.	T€	v.H.	
Sach- und Finanzanlagevermögen	103.251	81,4	105.795	83,1	- 2.544
Noch abzurechnende Betriebskosten	9.306	7,3	8.108	6,4	1.198
Forderungen	725	0,6	1.180	0,9	- 455
Flüssige Mittel	13.557	10,7	12.282	9,6	1.275
	<b>126.839</b>	<b>100,0</b>	<b>127.365</b>	<b>100,0</b>	<b>- 526</b>
Rückstellungen	11.569		10.346		1.223
Erhaltene Anzahlungen	10.666		9.308		1.358
Spareinlagen, Sparbriefe	37.514		42.389		- 4.875
Übrige Verbindlichkeiten	4.114		3.036		1.078
	<b>63.863</b>	<b>50,4</b>	<b>65.079</b>	<b>51,1</b>	<b>- 1.216</b>
<b>Reinvermögen</b>	<b>62.976</b>	<b>49,6</b>	<b>62.286</b>	<b>48,9</b>	<b>690</b>
und zwar:					
Geschäftsguthaben	14.169		14.231		- 62
Rücklagen	48.251		47.498		753
Bilanzgewinn	555		557		- 2
	<b>62.976</b>		<b>62.286</b>		<b>690</b>

Aufgrund von Fälligkeiten abgegangener Wertpapiere verminderten sich die Finanzanlagen um 4,046 Millionen Euro. Die aktivierten Investitionen in den Gebäudebestand von 4,659 Millionen Euro abzüglich planmäßiger Abschreibungen von 3,178 Millionen Euro führten zu einer Erhöhung der Buchwerte der Immobilien um 1,481 Millionen Euro. Insgesamt verringerte sich das Anlagevermögen um 2,543 Millionen Euro.

Vornehmlich die Zuweisung von 740 Tausend Euro zu den Ergebnismrücklagen bei leicht verringerten Geschäftsguthaben und die Abnahme der Verbindlichkeiten um 2,440 Millionen Euro führten zu einer Erhöhung der Eigenkapitalquote um 0,7 Prozent.

Die langfristige Finanzierung allein der Sachanlagen ist in folgender Aufstellung ersichtlich:

	31.12.2023		31.12.2022	
	T€	v.H.	T€	v.H.
Eigenkapital	62.976	62,4	62.286	62,6
Spareinlagen, Sparbriefe, andere	38.002	37,6	37.190	37,4
	<b>100.978</b>	<b>100,0</b>	<b>99.476</b>	<b>100,0</b>

Die Genossenschaft bedarf keiner Darlehen.



Die Ertragslage der Genossenschaft wurde wiederum ganz überwiegend von der Bewirtschaftung des Wohnungsbestands bestimmt. Die Erträge führten im Vergleich zum Vorjahr zu folgenden Ergebnissen bzw. es wurde folgende Planung für das Jahr 2024 aufgestellt:

	2023 T€	2022 T€	Veränderungen T€	2024 Planzahlen T€
Betriebsbereiche				
Hausbewirtschaftung	4.460	4.551	- 91	4.122
Betreuungstätigkeit	18	18	0	18
Kapitalwirtschaft	301	- 22	323	83
	<b>4.779</b>	<b>4.547</b>	<b>232</b>	<b>4.223</b>
Verwaltungskosten	- 3.442	- 3.695	253	- 3.218
	<b>1.337</b>	<b>852</b>	<b>485</b>	<b>1.005</b>
Sonstige Geschäftstätigkeit	- 42	- 210	168	18
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0	0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.295</b>	<b>642</b>	<b>653</b>	<b>1.023</b>
Einstellung Rücklagen	- 740	- 85	- 655	- 477
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>555</b>	<b>557</b>	<b>- 2</b>	<b>546</b>

Für das Geschäftsjahr 2023 kann wieder ein Gewinnanteil für jedes Mitglied in der laut Satzung höchst zulässigen Höhe von 4 Prozent der Geschäftsguthaben ausgeschüttet werden.

## Mitglieder

Die Anzahl der Mitglieder verringerte sich zum Ende des Berichtsjahres um 97 auf 8.635 Mitglieder. Die Genossenschaftsanteile verringerten sich ebenfalls um 510 auf 91.298. Der Vorstand nahm 268 (Vorjahr 293) neue Mitglieder auf.

Den 163 verstorbenen Mitgliedern werden wir ein ehrendes Gedenken bewahren.

163 Mitgliedschaften endeten durch Kündigung, 9 durch Übertragung und 30 durch Ausschluss.

Neue Mitglieder werden grundsätzlich nur aufgenommen, wenn Ihnen eine konkrete Wohnung zugesagt wird oder sie

sich noch im Kindesalter befinden und mindestens ein Elternteil bei uns wohnt. Die Zeichnung zusätzlicher Anteile richtet sich allein nach den Festlegungen für die Überlassung einer Wohnung. Damit soll Spekulationen mit Genossenschaftsanteilen vorgebeugt werden.

Wir freuen uns, dass wir viele Mitglieder haben, die mit der Genossenschaft älter geworden sind. Auch in diesem Jahr dürfen wir wieder einige Mitglieder mit der silbernen Ehrenmedaille der Gartenstadt-Genossenschaft für ihre 50-jährige Treue auszeichnen. Im laufenden Jahr sind das in alphabetischer Reihenfolge:

Gudrun Bähr, Andreas Baudisch, Manuela Baudisch-Gries, Brigitte Bernhardt, Gunther Bernhardt, Jochen Bernhardt, Monika Beyer, Manfred Brandt, Petra Breitenreicher, Ferdinand Dorn, Günther Erbsland, Manfred Erbsland, Günther Flatschacher, Hannelore Fränkle, Günter Fröhlich, Peter Geißler, Wilfried Haas, Gerhard Hauk, Georg Heidenreich, Brigitte Heißner, Manfred Hetzel, Irene Jäkel, Ute Klemm, Elke Knapp-Seemann, Heinz Kreczynski, Gerhard Kreß, Hildegard Krüger, Siegfried Kumpf, Ilona Lafuente Cortes, Gerhard Lederle, Wolfgang Lickert, Norbert Lidy, Margit Mann, Jürgen Müller, Doris Müller, Kurt Nenninger, Jürgen Nickel, Rosmarie Rehberger, Robert Rudolph, Ursula Schepp, Wolfgang Schlenker, Ingrid Schulz, Dieter Strauß, Karlheinz Thelen, Bernhard Ullmann, Beate Unger, Irene Wacker, Peter Weidenhammer, Dieter Wittich, Claudia Wohlfart, Karin Ziegler, Karl Zotz.

Hilfe zur Selbsthilfe bietet der Selbsthilfe Gartenstadt e.V. Der 2006 von Mitgliedern der Gartenstadt-Genossenschaft gegründete Verein hat sich zum Ziel gesetzt, die Jugend- und Altenhilfe zu fördern sowie bedürftige Personen zu unterstützen, damit diese möglichst lebenslang eigenständig den Haushalt in der bezogenen Genossenschaftswohnung führen können. Mit Stand vom 31.12.2023 engagieren sich für dieses Ziel 113 Vereinsmitglieder. Der Verein wird durch die von ihm verwaltete Walter-Pahl-Stiftung finanziell begleitet. Wir danken dem Selbsthilfe Gartenstadt e.V., dass er im Berichtsjahr bedürftigen Menschen helfen konnte, und wünschen ihm gutes Gelingen für neue Projekte.

Wir wollen es an dieser Stelle wieder nicht versäumen, den Mitgliedern zu danken, die in ihrem Wohnhaus die ehrenamtliche Funktion des Hausverwalters übernommen haben und als Ansprechpartner für die Verwaltung der Genossenschaft zur Verfügung stehen.

## Verwaltung

---

Die Genossenschaftsverwaltung bestand im Berichtsjahr aus 28 Mitarbeitern. Davon waren 22 Mitarbeiter in Vollzeit und 6 Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt.

Allen Mitarbeitern sagen wir Dank für ihren Einsatz und die geleistete erfolgreiche Arbeit.

## Vertreterversammlung

---

Die ordentliche Vertreterversammlung am 29. Juni 2023 genehmigte den Jahresabschluss 2022, den Vorschlag zur Gewinnverwendung und beschloss eine 4-prozentige Gewinnausschüttung für die Mitglieder. Die Aufsichtsräte Claudia Holtz, Markus Hör, Frank Schöberl und Dr. Christian Theis schieden turnusgemäß aus dem Aufsichtsratsgremium aus. Bis auf Herrn Schöberl stellten sich alle Aufsichtsratsmitglieder für eine Wiederwahl zur Verfügung und wurden in Einzelabstimmungen jeweils einstimmig in ihren Ämtern bestätigt. Herr Schöberl schied auf eigenen Wunsch hin aus dem Aufsichtsrat aus.

Wir danken dem Aufsichtsrat für die verantwortungsvolle Wahrnehmung seiner Aufgaben. Auch den Vertretern danken wir für die wichtige Tätigkeit, die sie für die Mitglieder im Rahmen der Vertreterversammlung ausgeführt haben.

**Mannheim, 28. März 2024**

**Der Vorstand**

**gez. Wulf Maesch**

**gez. Martin Burneleit**



# Bericht des Aufsichtsrats

Im Berichtsjahr 2023 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben erfüllt. Der Vorstand wurde von ihm überwacht und beratend begleitet. In vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurde regelmäßig und umfassend über die Geschäftsentwicklung, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, die Planungen sowie über besondere Ereignisse informiert. Der Aufsichtsrat hat die in seinen Zuständigkeitsbereich fallenden Beschlüsse geprüft, mit dem Vorstand erörtert und satzungsgemäß gefasst.

Die gebildeten Prüfungs- und Bau- und Wohnungskommissionen unterstützten maßgeblich die Arbeit des Aufsichtsrats. Hierbei richtete sich das Augenmerk insbesondere auf das Thema Wohnungsdurchlauf, sowie die Abwicklung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Es kam zu keinerlei Beanstandungen. Dem Prüfungsausschuss oblag darüber hinaus noch die Prüfung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses 2023, die entsprechende Genehmigung wurde erteilt.

Nach den Feststellungen des Aufsichtsrats liegen die für den Lagebericht 2023 und den Jahresabschluss zum 31.12.2023 maßgeblichen gesetzlichen und satzungsgemäßen Erfordernisse vor. Sie vermitteln ein den tatsächlichen Verhältnissen der Genossenschaft entsprechendes Bild.

Über den Verlauf und das Ergebnis der gesetzlichen Jahresabschlussprüfung, die in der Zeit vom 12.03.2024 bis zum 02.04.2024 stattgefunden hat, ließ sich der Aufsichtsrat durch den vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. beauftragten Prüfer während der Durchführung der Prüfung, sowie in einer gemeinsamen Jahresabschlussbesprechung am 10.04.2024 mündlich berichten.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss zum 31.12.2023 nebst Lagebericht. Er empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2023 festzustellen, dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen und den Organen Entlastung zu erteilen.



Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und den Mitarbeitern sowie den ehrenamtlich tätigen Mitgliedern und allen Vertreterinnen und Vertretern für die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit seinen Dank und Anerkennung aus.

Der Dank gilt auch den Kolleginnen und Kollegen im Aufsichtsrat für ihr stetiges Engagement und die stets gute, konstruktive und von Vertrauen geprägte Zusammenarbeit.

**Mannheim, 10. April 2024**

**Der Vorsitzende des Aufsichtsrats  
gez. Gunter Heinrich**

# Lagebericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2023

## I. Grundlagen der Genossenschaft

Die Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG mit Sitz in K 2, 12-13, 68159 Mannheim, fördert ihre Mitglieder durch Bau, Erwerb und Bewirtschaftung von Wohnraum. Aus dieser mitgliederorientierten Verpflichtung ist Ihre Ausrichtung nicht renditeorientiert. Zur Unterstützung ihrer Aufgaben betreibt sie eine Spareinrichtung.

## II. Wirtschaftsbericht

### 1. Rahmenbedingungen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung im nach wie vor krisengeprägten Umfeld ist ins Stocken geraten.

Maßgebliche Faktoren wie Energiekrise und geopolitische Spannungen verunsicherten Produzenten, Investoren und Konsumenten. Der Welthandel verlor an Dynamik, mit negativen Folgen für die deutsche Exportwirtschaft. Die Energiepreise, die 2022 durch den Krieg in der Ukraine extrem gestiegen waren, stabilisierten sich auf hohem Niveau und belasteten insbesondere die Industrieproduktion. Steigende Zinsen verschlechterten die jahrelang günstigen Finanzierungsbedingungen, was besonders die Bauwirtschaft bremste. Insgesamt dämpften die trotz der jüngsten Rückgänge nach wie vor hohen Preise auf allen Wirtschaftsstufen die Konjunktur. Im Zuge dessen rutschte die deutsche Wirtschaft im Jahr 2023 ins Minus.

Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen. Dagegen konnte die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gesteigert werden.

Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %.

Der private Konsum nahm im Jahr 2023 preisbereinigt um 0,8 % gegenüber dem Vorjahr ab und entfernte sich damit wieder vom Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (-1,5 %). Dies dürfte vor allem auf die hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Von Rückgängen waren vor allem die Bereiche betroffen, in denen die Preise im Jahresverlauf entweder auf dem hohen Niveau des Vorjahres verharrten oder sogar noch weiter anstiegen.

Die Bruttoanlageinvestitionen verzeichneten preisbereinigt einen Rückgang von 0,3%. Die Bauinvestitionen gingen im Jahr 2023 insgesamt um 2,1 % zurück. Die Wohnbauinvestitionen verzeichneten sogar einen Rückgang um 2,8%. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsten. Positive Signale kamen lediglich vom Ausbaugewerbe, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen gelegen haben dürfte. In Ausrüstungen (Maschinen, Geräte, Fahrzeuge) wurde im Jahr 2023 preisbereinigt 3% mehr investiert. Dazu trug vor allem der Anstieg der gewerblichen Pkw-Neuzulassungen bei, der durch den bis August 2023 geltenden Umweltbonus für Elektroautos im Firmenwagenbereich verstärkt wurde.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 0,7 % oder 333.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung. Diese positiven Effekte überwogen die dämpfenden Effekte des demografischen Wandels. Der Beschäftigungsaufbau fand 2023 fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen statt.

Die staatlichen Haushalte beendeten das Jahr 2023 nach vorläufigen Berechnungen mit einem Finanzierungsdefizit von 82,7 Milliarden Euro. Das waren etwa 14 Milliarden Euro weniger als im Jahr 2022 (96,9 Milliarden Euro). Vor allem der Bund konnte sein Finanzierungsdefizit gegenüber dem Vorjahr erheblich verringern. Im Jahr 2022 hatten die Entla-

stungspakete der Bundesregierung zur Abmilderung der Energiekrise und Stabilisierung der Wirtschaft zu hohen Ausgaben geführt. Im Jahr 2023 erfolgten zwar ebenfalls umfangreiche Zahlungen für die Gas- und Strompreisbremse, es entfielen aber größtenteils die Ausgaben zur Bekämpfung der Corona-Pandemie, zum Beispiel für Tests und Impfstoffe. Daneben zahlte der Bund auch weniger Transfers an Länder und Sozialversicherungen, deren Finanzierungssalden sich dadurch verschlechterten. Die anhaltende finanzielle Belastung durch die große Zahl an Geflüchteten machte sich vor allem bei den gestiegenen Ausgaben der Gemeinden bemerkbar, die ebenso wie Bund und Länder das Jahr 2023 mit einem Defizit abschlossen.

Nach dem Angriff Russlands auf die Ukraine haben sich seit Frühjahr 2022 die Energie- und Rohstoffpreise stark erhöht, was zu einem sprunghaften Anstieg der Inflation in Deutschland und Europa führte. In mehreren Schritten hob die Europäische Zentralbank (EZB) die Leitzinsen an, um durch höhere Zinsen die Nachfrage nach Konsum- und Investitionsgütern zu dämpfen und somit die Teuerung zu begrenzen. Am 26. Oktober 2023 hat die EZB den Zinsanstieg pausiert, nachdem sie zehn Mal in Folge die Leitzinsen erhöht hatte. Der Zinssatz für Hauptrefinanzierungsgeschäfte liegt derzeit bei 4,50 % Nach den kontinuierlichen Leitzinserhöhungen der EZB, die erst in Oktober 2023 pausiert wurden, rechnen Zinsanalysten damit, dass sich die Zinsen auf dem aktuellen Niveau einpendeln oder noch leicht erhöhen. Als wichtigen Einflussfaktor auf die weitere Zinsentwicklung sehen Experten die Inflationsrate. Wenn sie sinkt, könnte die EZB die derzeitigen Leitzinsen unverändert belassen. Bei anhaltend hoher oder gar wieder ansteigender Inflation könnte die EZB hingegen mit weiteren Zinserhöhungen reagieren.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2023 um 5,9 % gegenüber 2022 erhöht. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, fiel die Inflationsrate für 2023 damit geringer aus als im Jahr zuvor. Sie hatte im Jahr 2022 noch bei +6,9 % gelegen. Nahrungsmittel verteuerten sich im Jahresdurchschnitt 2023 besonders stark. Im Dezember 2023 lag die Inflationsrate – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex zum Vorjahresmonat – bei +3,7 %. Sie verstärkte sich damit zum Jahresende, nachdem sie in den Monaten zuvor rückläufig gewesen war. Die Teue-

rung für das Jahr 2023 wurde wie im vorangegangenen Jahr von den Auswirkungen der Kriegs- und Krisensituation beeinflusst, die die Preisentwicklung auf allen Wirtschaftsstufen prägte. Die Entlastungsmaßnahmen milderten die Teuerung von Energie im Jahresverlauf 2023 wie bereits im Vorjahr 2022 teilweise ab. Die Energieprodukte verteuerten sich 2023 gegenüber dem Vorjahr um 5,3 %, nach einem enormen Anstieg um 29,7 % im Jahr 2022. Im Jahresverlauf zeigte sich zudem von März bis Dezember 2023 bei der Energie insgesamt eine Entspannung bei der Preisentwicklung. Das Ergebnis für das Jahr 2023 resultiert jedoch im Wesentlichen aus dem Vergleich mit dem hohen Preisniveau im Vorjahr. Im Jahresdurchschnitt 2023 erhöhten sich die Preise für Haushaltsenergie um 14,0 %, unter anderem kostete Erdgas 14,7 % und Strom 12,7 % mehr als ein Jahr zuvor.

In Baden-Württemberg lebten Ende 2022 rund 11,3 Millionen Menschen. Damit ist es nach Nordrhein-Westfalen und Bayern das drittgrößte Bundesland und hat mehr Einwohner als viele europäische Staaten. Die Bevölkerung ist in den letzten Jahrzehnten enorm gewachsen. Allein seit 1990 hat Baden-Württemberg fast 1,5 Millionen neue Einwohner gewonnen. Das bedeutet eine Zunahme um 15 Prozent. Allerdings sterben – mit Ausnahme von 2016 – seit 2006 jedes Jahr mehr Menschen als geboren werden. Die Bevölkerung wächst nur noch durch die starke Zuwanderung aus dem Ausland. Mehr als jeder dritte Einwohner hat heute einen Migrationshintergrund. Sofern sich Geburtenrate, Lebenserwartung und Wanderungssaldo moderat entwickeln, würde die Bevölkerungszahl im Jahr 2041 mit 11,6 Millionen Einwohnern ihren Höhepunkt erreichen und anschließend langsam zurückgehen.

In der aktuellen Bevölkerungsprognose der Stadt Mannheim setzt sich der positive Trend der vergangenen Jahre fort: Bis zum Jahr 2042 soll Mannheim deutlich wachsen – von 325.691 Personen im Jahr 2022 um voraussichtlich 3,7 Prozent (12.162 Personen) auf 337.853 im Jahr 2042. Insgesamt liegt die Zahl der Sterbefälle in Mannheim klar über der der Geburten, so dass Mannheim nicht aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, sondern derzeit ausschließlich über Wanderungsbewegungen, sprich Zuzüge aus dem In- und Ausland, wächst. Der positive Wanderungssaldo erreichte 2022 mit +4.081 einen neuen Höchststand. Zusätz-

lich spielen die Wohnbauentwicklungen auf den Konversionsflächen eine entscheidende Rolle. Das Bevölkerungswachstum der Stadt Mannheim wird insbesondere durch den Einwohnergewinn auf Franklin (+40,8 %) getrieben. Mit einigem Abstand folgen die ebenfalls durch die Umwandlung der ehemaligen Militärfächen Turley und Spinelli geprägten Stadtteile Neckarstadt-Nordost (+11,4 %) und Käfertal-Süd (+9,7 %). Fast zweistellig ist auch das für den Stadtteil Waldhof-Ost erwartete Wachstum (+9,4 %). In all diesen Stadtteilen gibt es in den nächsten zehn Jahren größere Bauvorhaben.

## 2. Geschäftsverlauf

### Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes

Zum Jahresende waren 4.161 Wohnungen, 25 Gewerberäume und 2.691 Garagen/Stellplätze in Mannheim und Umgebung im Bestand der Genossenschaft. Zwei Wohnungen und eine Gewerbeeinheit wurden getrennt und es entstanden vier weitere Wohnungseinheiten. Die Bevorratung von Räumen für zukünftige Aufzugseinbauten führte zu einer Abnahme um vier Wohneinheiten.

719 Bestandseinheiten haben einen Gartenanteil, welcher den Nutzern zur eigenen Bewirtschaftung zur Verfügung steht. 1.611 Bäume befinden sich auf den Allgemeinflächen der Genossenschaft und werden von dieser gepflegt.

Gezielte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Erreichung eines modernen und zukunftsweisenden Wohnstandards konnten durchgeführt, die notwendigen Nutzungsgebühren erzielt und die nachhaltige Vermietbarkeit der Bestandsobjekte somit gewährleistet werden.

Die 608 denkmalgeschützten Einfamilienhäuser im Bestand werden zum weit überwiegenden Teil zum Selbstausbau mit Instandhaltungsverpflichtung von innen (Heizungs-, Sanitär-, Elektroinstallationen, Boden- und Putzarbeiten, Fenster, etc.) für eine entsprechend günstige Nutzungsgebühr überlassen.

Im Jahr 2023 wurden 248 Wohnungen (Vorjahr 257) neu vergeben, das entspricht 5,96 % (Vorjahr 6,18 %) des gesamten Wohnungsbestands. Die Fluktuationsrate blieb damit weiterhin auf einem relativ niedrigen Niveau.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten führten zu einem Aufwand von 17.992,3 T€ bzw. 57,85 € je m<sup>2</sup> Wohn-

fläche und durch die Aktivierung unter anderem von Balkonanbauten und Wärmedämmmaßnahmen zu einer Erhöhung der entsprechenden Sachanlagen um 4.659,8 T€.

### Betreuung

Die Genossenschaft hat 7 Eigentümergemeinschaften mit 69 Wohnungen (davon 31 eigene) und 697 Garagen/Stellplätze (davon 324 eigene) verwaltet. Für 7 Objekte mit 17 Einfamilienhäusern, 2 Gewerbeeinheiten und 49 Garagen führte sie Teile der Nebenkostenabrechnung durch.

### Spareinrichtung

Neben dem Eigenkapital sind die Spareinlagen der Mitglieder die Finanzierungsquelle der Genossenschaft. Unter Berücksichtigung der Zinsgutschriften in Höhe von 101,6 T€ verringerte sich das Volumen der Spareinlagen um 4.875,1 T€ auf 37.510,6 T€. Die Namensschuldverschreibungen betrugen unverändert zum Vorjahr 3,0 T€. Das durchschnittliche Sparguthaben je Konto betrug 5.537,87 € (Vorjahr 6.088,58 €). Die liquiden Mittel wurden in Festgeldern und auf Tagesgeldkonten angelegt.

Der Vorstand der Gartenstadt-Genossenschaft beurteilt die Geschäftsentwicklung positiv, da Instandhaltung und Modernisierung zur Erhöhung der Qualität des Wohnungsbestandes planmäßig fortgeführt wurden, um deren Vermietbarkeit und die zukünftige Ertragslage zu stärken.

## 3. Lage

### Ertragslage

Der Jahresabschluss weist zum 31.12.2023 einen Jahresüberschuss von 1.295,4 T€ aus und wird nach wie vor vornehmlich durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung bestimmt. Die positive Veränderung gegenüber dem Vorjahr um 653,6 T€ ergibt sich im Wesentlichen aus moderat gestiegenen Nutzungsgebühren sowie geringere Zuweisungen zur Pensionsrückstellung. Ursächlich für die Abweichung des tatsächlichen Jahresüberschusses zum prognostizierten Jahresüberschuss des Vorjahres von 1.003,0 T€ sind die geringeren Zuweisungen zur Pensionsrückstellung vermindert um erhöhte Instandhaltungskosten.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von 32.493,6 T€ (Vorjahr 32.202,1 T€) erhöhten sich im Berichtsjahr um 191,5 T€. Grund dafür ist die Erhöhung von 609,4 T€ bei den Sollnutzungsgebühren, wobei sich die Erlösschmälerungen um 90,3 T€ erhöhten. Gegenüber dem Vorjahr weniger abgerechnete Betriebskosten von 328,3 T€ minderten das Ergebnis. Die Prognose der Sollnutzungsgebühren des Vorjahres von 26.600,0 T€ wurde durch die erzielten Sollnutzungsgebühren des Berichtsjahres von 26.641,9 T€ geringfügig übertroffen.

Gewinne aus Wertpapierverkäufen von 84,6 T€ und Ausbuchungen von Verbindlichkeiten von 50,1 T€ prägten im Wesentlichen die Position sonstige betriebliche Erträge.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung stiegen um 515,9 T€, bedingt durch gestiegene Aufwendungen für Betriebskosten 6.581,8 T€ (Vorjahr 6.480,4 T€) und Instandhaltungskosten 17.992,3 T€ (Vorjahr 17.571,6 T€), auf 24.593,0 T€ (Vorjahr 24.077,1 T€).

Die Position Abschreibungen wird von den Abschreibungen auf Gebäude von 3.178,6 T€ (Vorjahr 3.098,2 T€) dominiert und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 78,8 T€ erhöht.

Die Ertragslage entspricht unter Berücksichtigung des Instandhaltungsniveaus den Erwartungen.

## **Finanzlage**

Das Eigenkapital erhöhte sich im Geschäftsjahr um 690,0 T€ auf 62.975,5 T€, die Kapitalstruktur ist stabil.

Die solide Bewohnerstruktur bewirkt, dass es nur in geringem Umfang zu Nutzungsgebührenaussfällen kommt.

Die Verbindlichkeiten aus Spareinlagen und Sparbriefen besitzen Kündigungsfristen von 3 bis 60 Monaten und haben um 4.875,1 T€ auf 37.513,6 T€ abgenommen. Zum 31.12.2023 waren rund 6,1 % der Spareinlagen gekündigt.

Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 7.520,3 T€ (Vorjahr 6.343,5 T€) konnte die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit von 663,6 T€ (Vorjahr 5.101,7 T€) sowie die Mittelabflüsse aus der Finanzierungstätigkeit von 5.582,1 T€ (Vorjahr 2.956,7 T€) ausgleichen und führte zu einer Erhöhung des Finanzmittelfonds um 1.274,6 T€ auf 13.556,7 T€ (Vorjahr 12.282,1 T€) zum 31.12.2023.

Die Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit war auch im Geschäftsjahr 2023 die wesentliche Aufgabe des Finanzmanagements. Vorrangiges Ziel ist es, die Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr termingerecht zu erfüllen sowie für eine ausreichende Liquidität für die Modernisierung des Wohnungsbestandes zu sorgen. Im Jahr 2023 war die Zahlungsbereitschaft jederzeit gegeben. Über die in der Bilanz ausgewiesenen Mittel hinaus sind ausreichend Liquiditätsspielräume vorhanden. Diese ergeben sich aus nicht valuierten Grundschulden.

Die Genossenschaft besitzt die nötigen Finanzmittel, um auch im Geschäftsjahr 2024 die geplanten wertverbessernden Maßnahmen und Investitionen mit eigenen liquiden Mitteln durchführen zu können. Das Anlagevermögen ist solide und langfristig über das Eigenkapital sowie Spareinlagen bzw. Sparbriefe gedeckt.

## **Vermögenslage**

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr 2023 um 526,0 T€ (- 0,4 %) auf 126,8 Mio. € verringert.

Auf der Aktivseite der Bilanz entfallen davon 79,6 % (101,0 Mio. €) auf das Sachanlagevermögen. Das entspricht einer Erhöhung um 1.502,2 T€ gegenüber dem Vorjahr. Die Veränderungen resultieren aus Investitionen von 5.061,0 T€ (Vorjahr 5.298,2 T€) bei planmäßigen Abschreibungen von 3.558,8 T€ (Vorjahr 3.472,9 T€).

Ursächlich für die Erhöhung des Umlaufvermögens gegenüber dem Vorjahr um 2.017,6 T€ waren der Anstieg der flüssigen Mittel um 1.274,6 T€ sowie der unfertigen Leistungen um 1.056,9 T€.

Der Rückgang der Verbindlichkeiten aus Spareinlagen um 4.875,1 T€ vermindert um die Erhöhung der Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen von 1.358,0 T€ sowie den übrigen Verbindlichkeiten von 1.078,6 T€ führten zu einer Abnahme der Gesamtverbindlichkeiten um 2.440,1 T€.

Das Eigenkapital ist zum 31.12.2023 unter Berücksichtigung des Bilanzgewinns von 555,4 T€ auf 63,0 Mio. € gestiegen. Durch die gleichzeitige Verringerung der Bilanzsumme stieg die Eigenkapitalquote auf 49,6 % (Vorjahr 48,9 %).

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist unverändert geordnet und stabil und sichert eine beständige Geschäftsentwicklung.

## 4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Kennzahl	Berechnung	2023	2022
Leerstandsquote	$\frac{\text{Leerstand Mieteinheiten 31.12.}}{\text{Anzahl Mieteinheiten 31.12.}}$	2,9 %	2,7 %
Investitionen im Bestand	$\frac{\text{Instandhaltungskosten + aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-/Nutzfläche}}$	72,83 €/m <sup>2</sup>	73,36 €/m <sup>2</sup>
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	49,6 %	48,9 %
Durchschnittliche Nutzungsgebühr	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-/Nutzfläche} \times 12}$	6,79 €/m <sup>2</sup>	6,63 €/m <sup>2</sup>
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Leerstand von ME am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	6,0	6,2
Durchschnittsverzinsung	$\frac{\text{Zinsaufwand Spareinlagen}}{\text{Bestand an Spareinlagen}}$	0,3 %	0,1 %

## III. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

### 1. Prognosebericht

Zahlreiche Risikofaktoren erschweren eine verlässliche Prognose in Bezug auf die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Dazu zählen die anhaltenden Unsicherheiten in Bezug auf den weiteren Verlauf des Krieges in der Ukraine und damit einhergehende konjunkturelle Risiken sowie weitere Verschärfungen im Rahmen regulatorischer und gesetzlicher Anforderungen.

Trotz dieser Unwägbarkeiten blickt die Genossenschaft positiv in die Zukunft.

Der Vorstand hat für das Jahr 2024 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher eine positive Entwicklung der Geschäftstätigkeit prognostiziert. Anpassungen bei Bestandsnutzungsgebühren und erhöhte Nutzungsgebühren bei Neuvergabe werden die Erlöse moderat ansteigen lassen. Es wird von Erträgen aus Nutzungsgebühren von 27,3 Mio. € und einem Jahresüberschuss von rund 1.023,0 T€ ausgegangen. Auch für die nächsten Jahre erwarten wir Jahresergebnisse in ähnlicher Höhe.

Entstehende Überschüsse sollen weiterhin genutzt werden, um die Eigenkapitalquote zu stärken. Sowohl bei der Eigenkapitalquote als auch der Fluktuationsrate gehen wir für 2024 von etwa ähnlichen Werten aus.

Die Leerstandsquote wird 2024 weiterhin geprägt sein durch den Leerstand aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen und sich auf dem Niveau des Vorjahres bewegen.

Die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes werden weiterhin im Mittelpunkt unserer Aktivitäten stehen. Im Wirtschaftsplan 2024 ist hierfür ein Investitionsvolumen von 23,3 Mio. € vorgesehen. Der Gebäudeerhaltungskoeffizient wird bei planmäßiger Abwicklung der Maßnahmen etwa bei € 74,75 € pro Quadratmeter liegen. Die Planung der Folgejahre sieht eine jährliche Erhöhung des Investitionsvolumen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand von rund 2 % vor. Größere Neubauvorhaben sind aktuell nicht geplant.

Die Spareinlagen werden weiterhin rückläufig sein und sich um rund 3 Mio. € verringern.

### 2. Risiko- und Chancenbericht

Der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine führt auch in Deutschland zu wachsenden gesellschaftlichen Problemen und wirtschaftlichen Einschränkungen. Diese Auswirkungen haben die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft im Geschäftsjahr bisher nicht nennenswert belastet, es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist ein Anstieg der Nutzungsgebührenaufschläge möglich.

Das implementierte Risikomanagementsystem entspricht den betrieblichen Erfordernissen und umfasst die wesentlichen Beobachtungsbereiche der Genossenschaft. Eine Unternehmensplanung für die nächsten 10 Jahre liegt vor. Der Vorstand erhält monatlich risikoorientierte Reports über die relevanten

betriebs- und finanzwirtschaftlichen Werte. In regelmäßigen Abständen wird der Aufsichtsrat vom Vorstand über die aktuelle Geschäftsentwicklung informiert.

Immobilienrisiken können insbesondere durch Mietausfall oder außerplanmäßige Abschreibungen auf den Immobilienbestand entstehen. Zur Steuerung und Überwachung des Immobilienrisikos wurden Ertragswertberechnungen durchgeführt und Tendenzen bei der Vermietung beobachtet.

Das Risiko weiter steigender Preise am Bau sowie Kapazitäts- und Materialengpässe können nicht ausgeschlossen werden. Unsere Genossenschaft hat insbesondere für anstehende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Vorsorge durch Abschlüsse von Rahmenverträgen mit Handwerkern und Dienstleistern getroffen. Die geplanten Maßnahmen werden budgetiert und wöchentlich erhält die Geschäftsleitung eine Hochrechnung der zu erwartenden Kosten.

Sowohl bei der Berechnung der Risikodeckungsmasse im Rahmen der Beurteilung der Risikotragfähigkeit als auch bei der Festlegung des Gesamtrisikolimits wurde das Immobilienrisiko berücksichtigt und limitiert. Anhand der Risikoinventur stufen wir das Immobilienrisiko als aufsichtsrechtlich unwesentlich und betriebswirtschaftlich hoch ein. Das Immobilienrisiko hat eine geringe Eintrittswahrscheinlichkeit und ein geringes Schadenspotenzial.

Das Marktpreisrisiko umfasst das Risiko aus nachteiligen Veränderungen von Marktpreisen oder Marktparametern (Zinsstrukturkurve, Aktienkurse, Devisenkurse), in deren Folge sich Abweichungen vom geplanten Ergebnis ergeben. Dabei wird ausschließlich auf die Erfolgswirkung abgestellt. Im Rahmen des Risikomanagements wird das Marktpreisrisiko unterschieden in Zins- und Kursänderungsrisiko. Das Marktpreisrisiko stufen wir anhand der Risikoinventur als aufsichtsrechtlich wesentlich und betriebswirtschaftlich gering ein, mit einer hohen Eintrittswahrscheinlichkeit und einem hohen potenziellen Schaden, der sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage maßgeblich auswirken kann.

Die Steuerung erfolgt GuV-orientiert. Im Rahmen der GuV-orientierten Steuerung des Zinsspannenrisikos der Spareinlagen werden wöchentlich die Veränderung des Zinsergebnisses zum Jahresende auf Basis von Szenarien simuliert. Eine Zins-

steigerung des Sparblocks um + 1 % würde das Jahresergebnis um rund T€ 375,1 negativ beeinflussen. Diese Ergebnisbelastung liegt innerhalb des möglichen Kapitaldienstes. Zur Simulation von Kursänderungsrisiken bei verzinslichen Wertpapieren werden die Veränderungen der Kurswerte in Höhe von 5%, 10%, 20%, 100% verwendet.

In Bezug auf den einzelnen Nutzungsvertrag wird der Minimierung der Adressenausfallrisiken insbesondere durch angemessene Nutzerauswahlverfahren und ein striktes Mahnwesen Rechnung getragen.

Wir überwachen das Geldanlagenportfolio hinsichtlich struktureller Merkmale. Die Bonitätsauswahl und -überwachung erfolgt anhand der Rating-Einstufung anerkannter Rating-Agenturen.

Im Rahmen des Kapitalplanungsprozesses haben wir eine Finanzstrategie erarbeitet. Wir finanzieren unser Vermögen ausschließlich durch Eigenkapital und durch Spareinlagen. Kredite nehmen wir zurzeit nicht in Anspruch und sind auch für die nahe Zukunft nicht geplant. Die Spareinlagen sind zu 42,2 % in Wertpapieren oder bei Banken angelegt. Diese Anlagen (Liquiditätspuffer) könnten abgebaut werden, um einen gleich hohen Spargelderabfluss auszugleichen. Dieser Spareinlagenabfluss ist aber nicht zu erwarten (seit den letzten 5 Jahre durchschnittlich circa 2,3 Mio. € p.a.), weshalb wir auch dieses Risiko als betriebswirtschaftlich unwesentlich aber aufsichtsrechtlich wesentlich einschätzen. Gleichwohl beobachten wir die Entwicklung der Spargelder durch eine täglich fortgeschriebene Aufstellung, um gegebenenfalls durch Änderung der von uns angebotenen Zinsen gegensteuern zu können.

Liquiditätsrisiken können grundsätzlich in der Form des Zahlungsunfähigkeitsrisikos, des Refinanzierungsrisikos und des Marktliquiditätsrisikos auftreten. Zahlungsunfähigkeitsrisiken treten ein, wenn Zahlungsverpflichtungen nicht fristgerecht oder nicht in ausreichender Höhe erfüllt werden können. Refinanzierungsrisiken entstehen, wenn die Liquidität nicht zu den erwarteten Konditionen beschafft werden kann oder die Refinanzierungsmittel nicht im erforderlichen Umfang zur Verfügung stehen. Marktliquiditätsrisiken treten ein, wenn Anlagen nicht zum gewünschten Zeitpunkt oder in der geplanten Höhe liquidiert werden können. Ausgehend von den bankaufsichtlichen Anforderungen zur Liquiditätsausstattung gem.

LiqV werden weiter Szenarien mit Auswirkung auf die Liquiditätslage im Rahmen von Stresstests simuliert, um rechtzeitig Maßnahmen zur Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit einleiten zu können. Um die notwendige Liquiditätskennzahl 1 im Laufzeitband 1 trotz Verschiebung von Geldanlagen aus den Laufzeitbändern 2 - 4 in das Laufzeitband 1 zu unterschreiten, was die Aufnahme von Darlehen erfordern würde, bedarf es sehr extremer Szenarioannahmen. Liquiditätsrisiken entfalten grundsätzlich keine GuV-Auswirkungen. Auf eine Einbeziehung quantifizierter Liquiditätsrisiken in das Risikotragfähigkeitskonzept wird deshalb verzichtet.

Operationelle Risiken betreffen die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unzulänglichkeit oder des Versagens von internen Prozessen, Menschen oder Systemen oder infolge externer Ereignisse eintreten. Wesentliche operationelle Risiken sind jährlich an die Geschäftsleitung zu berichten und werden von der Geschäftsleitung jährlich analysiert.

Das IT-Risiko stellt ein spezielles operationelles Risiko dar. Hier betrachten wir insbesondere den Teilbereich "eigenes IT-System (ERP-System)".

Für alle wesentlichen Schadensereignisse in Bezug auf interne IT-Risiken besteht ein umfassender Versicherungsschutz. Betriebliche Notfallplanungen wurden insbesondere auf die Anforderungen aus dem IT-Bereich abgestimmt. Die rechtlichen und betriebswirtschaftlichen Anforderungen an die Weiterentwicklung unseres eigenentwickelten IT-Systems (ERP-Systems) sind vielfältig und herausfordernd und werden für Design, Implementierung, Test und Prüfung weitere Investitionen erfordern.

Neben den vorgenannten Risiken beobachten wir auch die relevanten Risiken im Bereich der Cyber- und Informationssicherheit. Die Lage der IT-Sicherheit hat sich im Jahr 2023 weiter zugespitzt. Der Einsatz von Ransomware bleibt wie in den Vorjahren dabei die Hauptbedrohung. Unserer Genossenschaft ist aufgrund einer hohen Sensibilisierung noch kein Schaden entstanden und doch treiben uns die dynamischen Entwicklungen in diesem Umfeld stets voran, um die Informationssicherheit weiter zu optimieren und die digitale Resilienz zu stärken.

Rechtlichen Risiken begegnen wir durch eine eigene Rechtsabteilung oder durch die Inanspruchnahme juristischer Beratung im Fall von Rechtsstreitigkeiten.

Ferner begegnen wir dem operationellen Risiko mit laufenden Investitionen in die Aus- und Fortbildung der Mitarbeiter und in unsere DV-Systeme. Die Optimierung der Arbeitsabläufe sowie die funktionale Trennung bzw. das Vier-Augen-Prinzip tragen ebenso zur Risikobegrenzung bei.

Die operationellen Risiken werden durch angemessene organisatorische Regelungen minimiert wie z. B. Notfallpläne, Funktionstrennung oder regelmäßige Versicherungsinventur.

Eine betragsmäßige Quantifizierung der operationellen Risiken erfolgt auf Grund der aufsichtsrechtlich wesentlichen aber betriebswirtschaftlich untergeordneten Bedeutung nicht, bzw. für die Risikotragfähigkeitsbetrachtung lediglich auf Basis der Vorgaben zur Solvabilitätsverordnung.

Auf Grundlage unserer Verfahren des Risikomanagements zur Ermittlung der Risiken sowie des Risikodeckungspotenzials ist die Risikotragfähigkeit unter den von uns definierten Risikoszenarien gegeben. Bestandsgefährdende Risiken sind nicht erkennbar.

Nach dem derzeitigen Planungsstand ist die Risikotragfähigkeit angesichts der laufenden Ertragskraft und der Vermögens-/Substanzsituation unserer Genossenschaft auch im Geschäftsjahr 2024 gegeben. Die dargestellten Risiken werden die künftige Entwicklung insbesondere im Bereich der IT-Risiken beeinträchtigen können.

**Mannheim, 28. März 2024**

**Der Vorstand**

**Wulf Maesch**

**Martin Burneleit**

**Aktiva**

**A. ANLAGEVERMÖGEN**

**I. Immaterielle Vermögensgegenstände**

1. Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte und Werte		<b>3.536,79 €</b>	3.108,04 €
---	--	-------------------	------------

**II. Sachanlagen**

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	96.038.591,62 €		95.081.269,18 €
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.978.770,35 €		1.996.486,08 €
3. Grundstücke ohne Bauten	375.716,35 €		375.716,35 €
4. Technische Anlagen	747.255,63 €		757.527,71 €
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	243.574,09 €		212.332,10 €
6. Anlagen im Bau	1.563.759,25 €		1.022.176,25 €
7. Bauvorbereitungskosten	<u>30.202,20 €</u>	<b>100.977.869,49€</b>	30.202,20 €

**III. Finanzanlagen**

1. Wertpapiere des Anlagevermögens	2.252.984,80 €		6.299.201,57 €
2. Andere Finanzanlagen	<u>17.100,00 €</u>	<b>2.270.084,80 €</b>	17.100,00 €

**B. UMLAUFVERMÖGEN**

**I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte**

1. Unfertige Leistungen	9.114.323,74 €		8.057.435,97 €
2. Andere Vorräte	<u>191.335,41 €</u>	<b>9.305.659,15 €</b>	49.965,26 €

**II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

1. Forderungen aus Vermietung	175.293,70 €		148.004,66 €
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.915,82 €		5.239,92 €
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00 €		105.842,60 €
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>546.903,79 €</u>	<b>725.113,31 €</b>	921.306,44 €

**III. Flüssige Mittel**

1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<b>13.556.753,59 €</b>	12.282.141,69 €
---	--	------------------------	-----------------

**Bilanzsumme**

	<u><b>126.839.017,13 €</b></u>	<u><b>127.365.056,02 €</b></u>
--	--------------------------------	--------------------------------

### Passiva

#### A. EIGENKAPITAL

##### I. Geschäftsguthaben

1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	521.975,85 €		488.158,02 €
2. der verbleibenden Mitglieder Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 53.770,91 € (39.212,36 €)	13.640.929,09 €		13.731.987,64 €
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>5.700,00 €</u>	<b>14.168.604,94 €</b>	10.424,29 €

##### II. Kapitalrücklage

1. Kapitalrücklage		<b>225.559,88 €</b>	218.909,88 €
--------------------	--	---------------------	--------------

##### III. Ergebnismrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 130.000,00 € (65.000,00 €)	11.726.446,81 €		11.596.446,81 €
2. Freie Rücklage davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 6.704,90 € (4.714,72 €) davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 610.000,00 € (20.000,00 €)	<u>36.299.491,77 €</u>	<b>48.025.938,58 €</b>	35.682.786,87 €

##### IV. Bilanzgewinn

1. Jahresüberschuss	1.295.430,33 €		
Einstellungen in gesetzliche Rücklage	130.000,00 €		
Einstellungen in freie Rücklage	<u>610.000,00 €</u>	<b>555.430,33 €</b>	556.839,98 €

#### B. RÜCKSTELLUNGEN

1. Rückstellungen für Pensionen	10.130.836,00 €		9.954.023,00 €
2. Sonstige Rückstellungen	<u>1.438.434,59 €</u>	<b>11.569.270,59 €</b>	392.780,28 €

#### C. VERBINDLICHKEITEN

1. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	37.510.552,35 €		42.385.673,79 €
2. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	3.000,00 €		3.000,00 €
3. Erhaltene Anzahlungen	10.666.452,65 €		9.308.404,19 €
4. Verbindlichkeiten aus der Vermietung	98.544,74 €		94.043,13 €
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.743.475,42 €		2.673.045,69 €
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 14.984,84 € (11.411,71 €)	<u>256.009,81 €</u>	<b>52.278.034,97 €</b>	254.000,37 €

#### D. RECHNUNGSABGRENZUNGEN

1. Passive Rechnungsabgrenzung		<b>16.177,84 €</b>	14.532,08 €
--------------------------------	--	--------------------	-------------

#### Bilanzsumme

	<u>126.839.017,13 €</u>		<u>127.365.056,02 €</u>
--	-------------------------	--	-------------------------

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	32.493.596,84 €	32.202.136,01 €
b) aus Betreuungstätigkeit	18.282,44 €	18.195,81 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>47.876,35 €</u>	127.045,78 €
	32.559.755,63 €	
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	1.056.887,77 €	707.450,14 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	42.396,00 €	57.160,00 €
4. Sonstige betriebliche Erträge	166.548,53 €	67.760,07 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	24.593.048,05 €	24.077.124,65 €
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>0,00 €</u>	<u>58.458,91 €</u>
	24.593.048,05 €	
<b>6. Rohergebnis</b>	<b>9.232.539,88 €</b>	<b>9.044.164,25 €</b>
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.010.537,89 €	2.000.864,29 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>904.727,19 €</u>	1.301.172,36 €
davon für Altersversorgung: 543.051,42 € (938.429,27 €)	2.915.265,08 €	
8. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.561.170,24 €	3.482.387,39 €
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>582.227,13 €</u>	<u>400.091,80 €</u>
<b>10. Betriebsergebnis</b>	<b>2.173.877,43 €</b>	<b>1.859.648,41 €</b>
11. Erträge aus Wertpapieren und anderen Finanzanlagen	88.237,94 €	130.770,75 €
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	128.086,29 €	8.614,01 €
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen	10.281,70 €	156.857,83 €
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	217.662,33 €	333.506,88 €
15. Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>0,00 €</u>	- 48,23 €
<b>16. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>2.162.257,63 €</b>	<b>1.508.716,69 €</b>
17. Sonstige Steuern	<u>866.827,30 €</u>	<u>866.876,71 €</u>
<b>18. Jahresüberschuss</b>	<b>1.295.430,33 €</b>	<b>641.839,98 €</b>
19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen	<u>740.000,00 €</u>	<u>85.000,00 €</u>
<b>20. Bilanzgewinn</b>	<b><u>555.430,33 €</u></b>	<b><u>556.839,98 €</u></b>

# Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2023

## A. Allgemeine Angaben

Die Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG mit Sitz in Mannheim ist beim Amtsgericht Mannheim unter GenR Nummer 22 eingetragen und gemäß § 267 HGB eine mittelgroße Genossenschaft.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Das Gliederungsschema wurde um die Posten „andere Finanzanlagen“, „Verbindlichkeiten aus Spareinlagen“, „Verbindlichkeiten aus Sparbriefen“ und „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ erweitert.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB angewendet. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

## B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden die folgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt.

### Anlagevermögen

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bilanziert, vermindert um planmäßige Abschreibungen.

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen. Der angemessene Teil der Personalkosten und der Kosten der allgemeinen Verwaltung, soweit diese auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, wurde aktiviert. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

	<u>Nutzungsdauer</u>
Immaterielle Wirtschaftsgüter .....	5 Jahre
Wohnbauten fertig gestellt	
bis zum 31.12.1990 .....	80 Jahre
ab dem 01.01.1991	
- Gebäude .....	50 Jahre
- Außenanlagen.....	10 Jahre
Geschäftsbauten.....	50 Jahre
Garagen.....	20 Jahre
Technische Anlagen .....	5 und 10 Jahre

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der Maßnahme auf einen Zeitraum zwischen 40 und 50 Jahren neu festgelegt

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Beachtung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer zwischen 3 und 23 Jahren linear abgeschrieben.

# Anlagenpiegel 2023

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Stand zum 31.12.2023
	Stand zum 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	
				Zugänge	Abgänge		
€	€	€	€	€	€	€	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>40.577,29</b>	<b>2.784,60</b>	<b>247,99</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>43.113,90</b>
<b>II. Sachanlagen</b>							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	192.258.361,93	4.068.979,23	0,00	0,00	0,00	0,00	196.327.341,16
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.189.204,91	49.194,38	0,00	0,00	0,00	0,00	8.238.399,29
3. Grundstücke ohne Bauten	375.716,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	375.716,35
4. Technische Anlagen	1.749.588,19	318.046,06	415.334,24	0,00	0,00	0,00	1.652.300,01
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	642.260,28	83.171,34	33.603,09	0,00	0,00	0,00	691.828,53
6. Anlagen im Bau	1.022.176,25	541.583,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.563.759,25
7. Bauvorbereitungskosten	30.202,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.202,20
	<b>204.267.510,11</b>	<b>5.060.974,01</b>	<b>448.937,33</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>208.879.546,79</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>							
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	6.823.065,96	1.951.540,00	6.511.754,00	0,00	0,00	0,00	2.262.851,96
2. Andere Finanzanlagen	17.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.100,00
	<b>6.840.165,96</b>	<b>1.951.540,00</b>	<b>6.511.754,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.279.951,96</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>211.148.253,36</b>	<b>7.015.298,61</b>	<b>6.960.939,32</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>211.202.612,65</b>

(Kumulierte) Abschreibungen							Buchwert	
Stand zum 01.01.2023 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.2023 (kumuliert)	31.12.2023	31.12.2022
			Zugänge	Abgänge				
€	€	€	€	€	€	€	€	€
37.469,25	2.355,85	247,99	0,00	0,00	0,00	39.577,11	3.536,79	3.108,04
97.177.092,75	3.111.656,79	0,00	0,00	0,00	0,00	100.288.749,54	96.038.591,62	95.081.269,18
6.192.718,83	66.910,11	0,00	0,00	0,00	0,00	6.259.628,94	1.978.770,35	1.996.486,08
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	375.716,35	375.716,35
992.060,48	328.318,14	415.334,24	0,00	0,00	0,00	905.044,38	747.255,63	757.527,71
429.928,18	51.929,35	33.603,09	0,00	0,00	0,00	448.254,44	243.574,09	212.332,10
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.563.759,25	1.022.176,25
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.202,20	30.202,20
<b>104.791.800,24</b>	<b>3.558.814,39</b>	<b>448.937,33</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>107.901.677,30</b>	<b>100.977.869,49</b>	<b>99.475.709,87</b>
523.864,39	10.281,70	503.314,00	0,00	0,00	20.964,93	9.867,16	2.252.984,80	6.299.201,57
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.100,00	17.100,00
<b>523.864,39</b>	<b>10.281,70</b>	<b>503.314,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>20.964,93</b>	<b>9.867,16</b>	<b>2.270.084,80</b>	<b>6.316.301,57</b>
<b>105.353.133,88</b>	<b>3.571.451,94</b>	<b>952.499,32</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>20.964,93</b>	<b>107.951.121,57</b>	<b>103.251.491,08</b>	<b>105.795.119,48</b>

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 250,00 € bis 1.000,00 € werden in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Die Wertpapiere des Anlagevermögens sowie die anderen Finanzanlagen werden zu den Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert ausgewiesen.

### **Umlaufvermögen**

Die unfertigen Leistungen beinhalten neben Fremdkosten auch Eigenleistungen (anteilige Löhne für Hauswarte). Sie werden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten bilanziert.

Die anderen Vorräte sind nach dem Durchschnittswertverfahren bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

### **Eigenkapital**

Die Geschäftsguthaben werden zum Nennwert bilanziert.

### **Rückstellungen**

Die Rückstellungen für Versorgungsverpflichtungen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 2,5 %-igen Gehalts- und Rentenanpassung sowie einer Fluktuationsrate von 0,0 % errechnet.

Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2018 G) von Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungszinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 1,82 % (Vorjahr 1,78 %) zugrunde gelegt.

Sonstige Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in der Höhe des

Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die sonstigen Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden, von der Deutschen Bundesbank veröffentlichtem, durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

### **Passive Rechnungsabgrenzungsposten**

Als Passive Rechnungsabgrenzungsposten sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Der Ausweis resultiert aus Mietvorauszahlungen.

## **C. Angaben zur Bilanz**

---

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch auf GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

### **Anlagevermögen**

Die Entwicklung der einzelnen Positionen des Anlagevermögens ist unter Angaben der Abschreibungen des Geschäftsjahres aus dem Anlagenspiegel ersichtlich.

### **Umlaufvermögen**

Die unfertigen Leistungen betreffen mit 9.114.323,74 € (Vorjahr 8.057.435,97 €) ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Die Position Andere Vorräte beinhaltet Messsysteme zur Verbrauchsmessung von Betriebskosten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden bei den Forderungen aus Vermietung in Höhe von 4.552,75 € (Vorjahr 0,00 €).

# Verbindlichkeitspiegel

Stand 31.12.2023

	Insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre	
	<b>Euro</b>	Euro	Euro	Euro	Euro
Erhaltene Anzahlungen	<b>10.666.452,65</b>	10.666.452,65 (9.308.404,19)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>98.544,74</b>	98.544,74 (94.043,13)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>3.743.475,42</b>	3.328.389,10 (1.442.453,21)	415.086,32 (1.230.592,48)	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>256.009,81</b>	221.707,05 (217.672,16)	34.302,76 (36.328,21)	0,00	0,00
	<b>14.764.482,62</b>	<b>14.315.093,54</b> <b>(11.062.572,69)</b>	<b>449.389,08</b> <b>(1.266.920,69)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Die Bilanzposition Sonstige Vermögensgegenstände beinhaltet Beträge mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr über 302.410,34 € (Vorjahr 800.148,96 €).

## Rückstellungen

Bei den Rückstellungen für Pensionen beträgt der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz 114.255,00 € (Vorjahr 484.591,00 €).

Sonstige Rückstellungen wurden insbesondere gebildet für:

Ausstehende Rechnungen	1.303.000,00 €
Prüfungs- und Beratungskosten	80.000,00 €

## Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten (ohne Spareinlagen und Verbindlichkeiten aus Sparbriefen) sowie die zur Sicherung gewährten Rechte ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (siehe oben).

Die Spareinlagen haben folgende Kündigungsfristen:

3 Monate	35.040.011,09 €
mehr als 3 Monate	2.470.541,26 €
	<b>37.510.552,35 €</b>

Die Sparbriefe haben eine Restlaufzeit

von 1 bis 5 Jahre	3.000,00 €
-------------------	------------

## D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere Veräußerungsgewinne aus Wertpapieren von 84.560,00 € sowie Ausbuchungen von Verbindlichkeiten über 57.160,96 € (Vorjahr 59.722,39 €).

### Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Aufzinsung von Rückstellungen ergeben sich Zinsaufwendungen über 116.101,00 € (Vorjahr 283.614,00 €).

## E. Sonstige Angaben

### Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand 01.01.2023	8.732	91.808
Zugang	268	3.330
Abgang	<u>365</u>	<u>3.840</u>
<b>Stand 31.12.2023</b>	<b><u>8.635</u></b>	<b><u>91.298</u></b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 91.058,55 € auf 13.640.929,09 € verringert.

Zum 31.12.2023 ist die Haftsumme der verbleibenden Mitglieder um 48.500,00 € auf 4.317.500,00 € gesunken.

### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

vbw Verband baden-württembergischer  
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.  
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

### Arbeitnehmer

Die im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer verteilen sich auf die einzelnen Abteilungen wie folgt:

	Vollbe- schäftigte	Teilzeitbe- schäftigte
Kaufmännische Abteilungen	14,75	6,25
Technische Abteilung	<u>7,00</u>	<u>0,00</u>
	<b><u>21,75</u></b>	<b><u>6,25</u></b>

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 28,00 (Vorjahr 28,50) Arbeitnehmer sowie 2,00 Auszubildende beschäftigt.

### Mitglieder des Vorstands

Wulf Maesch hauptamtliches Vorstandsmitglied  
Martin Burneleit hauptamtliches Vorstandsmitglied

### Mitglieder des Aufsichtsrats

Gunter Heinrich Vorsitzender  
Verwaltungsfachangestellter  
Franziska Cußnick Verwaltungsfachangestellte  
Prof. Dr. Manfred Erbsland Hochschulprofessor  
Claudia Holtz Rechtsanwältin  
Markus Hör Elektromeister  
Sven Schwörer Geschäftsführender Gesellschafter  
Michael Meier Vermessungstechniker  
Iris Mondorf Diplomsozialpädagogin  
Frank Schöberl Hospizleiter  
(bis 29.06.2023)  
Dr. Christian Theis stellv. Vorsitzender  
Astrophysiker



## Haftungsverhältnisse

Die Genossenschaft gehört der Selbsthilfeeinrichtung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. an. Dadurch werden die Spareinlagen geschützt. Die jährlichen Zahlungen errechnen sich aus einem bestimmten Prozentsatz des Gesamtbetrages der Spareinlagen. Zum 31.12.2023 beträgt das Zahlungsverprechen für diesen Sicherungsfonds 788.396,07 € (Vorjahr 788.396,07 €).

Am Bilanzstichtag bestehen dingliche Absicherungen für Darlehen, die Mitglieder zur Modernisierung ihnen überlassener Genossenschaftshäuser aufgenommen haben, in Höhe von 172.000,00 € (Vorjahr 188.000,00 €). Die Vertragsabschlüsse liegen mindestens 10 Jahre zurück, die Mieten sind bisher regelmäßig eingegangen. Mit einer Inanspruchnahme aus den gegebenen Sicherheiten wird nicht gerechnet.

## Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2023 nicht eingetreten.



Schlettstadter Str. 45-47, Mühlhauser Str. 30a/32 und Kolmarer Str. 70

## Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstands

Der Jahresabschluss wurde aufgrund eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, die Vorwegzuweisung zu den Ergebnisrücklagen zu billigen und den sich daraus ergebenden Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die freie Rücklage	6.634,41 €
Dividendenausschüttung (4,0 %)	<u>548.795,92 €</u>
Bilanzgewinn	<u>555.430,33 €</u>

Mannheim, 28. März 2024

Der Vorstand

Wulf Maesch

Martin Burneleit



Schlettstadter Str. 45-47, Mühlhauser Str. 30a/32 und Kolmarer Str. 70

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG, Mannheim, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaften zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

## Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handels-

rechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der



Regenbogen 79 - 81

Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53

Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeits, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Gesamtdarstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

**Stuttgart, 2. April 2024**

**vbw**  
**Verband baden-württembergischer**  
**Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.**  
**Schober**  
**Wirtschaftsprüfer**





Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG

K 2, 12-13, 68159 Mannheim

Tel. 0621/18005-0, Fax 0621/18005-48

[info@gartenstadt-genossenschaft.de](mailto:info@gartenstadt-genossenschaft.de)

[www.gartenstadt-genossenschaft.de](http://www.gartenstadt-genossenschaft.de)