2024

Geschäftsbericht

Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG

Die Gartenstadt-Genossenschaft auf einen Blick …

Sitz	K 2, 12-13, 68159 Mannheim Tel. 0621/18005-0, Fax 0621/18005-48 info@gartenstadt-genossenschaft.de www.gartenstadt-genossenschaft.de
Gründung	26. August 1910 Spareinrichtung seit 1912
Genossenschaftsregister	beim Amtsgericht Mannheim unter Nr. 22
Mitglieder	8.499
Geschäftsguthaben	14,023 Mio. €
Spareinlagen	33,941 Mio. €
Wohnungen	4.154
Gewerberäume	25
Garagen-/Stellplätze	2.691
Wohn- und Gewerbefläche	311.156 m²
Investitionen	
in Neubauten	4,842 Mio. €
in Modernisierung und Instandhaltung	16,073 Mio. €
Durchschnittliche Nutzungsgebühr	6,92 €/m²
Eigenkapitalquote	50,8 %
Fluktuationsquote	4,7 %
Leerstandquote	3,0 %

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
www.gartenstadt-genossenschaft.de

Bericht

über das Geschäftsjahr 2024

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,

hieß es im vergangenen Jahr aus der Politik noch "So können wir nicht weitermachen.", hat die Gesellschaft für deutsche Sprache (GfdS) nunmehr das „Ampel-Aus“ zum Wort des Jahres 2024 gekürt. Bundeskanzler Olaf Scholz (SPD) entließ am 6. November Finanzminister Christian Lindner (FDP) wegen unüberbrückbarer Differenzen in der Wirtschafts- und Haushaltspolitik. Seit der Gründung der Bundesrepublik Deutschland im Jahre 1949 kam es bisher dreimal zu vorgezogenen Neuwahlen (Brandt, Kohl und Schröder). Welche Auswirkungen das alles auf die Gartenstadt-Genossenschaft hat, versuchen wir Ihnen im nachstehenden Bericht des Vorstands näher zu bringen.

Bericht des Vorstands

Allgemeine Rahmenbedingungen

Gründe für das Wort des Jahres 2024 gibt es viele. Sei es das Haushaltsfiasko zum Thema Corona-Gelder, das Thema Atom- und Kohlestrom, explodierende Energiekosten, das berühmt berüchtigte Heizungsgesetz, der Ukraine-Krieg, die Klimapolitik, der Fachkräftemangel, die Überbürokratisierung, Wohnungsbau, Asyl und Migration, marode Infrastruktur, Bildungssystem, Insolvenzen, man könnte die Liste noch erheblich weiterführen. Letztlich blieb es wohl zu oft bei plakativen Wortspielereien wie Zeitenwende, Wumms und Doppel-Wumms, Sondervermögen um nur ein paar zu nennen, anstatt Worten auch Taten folgen zu lassen. In Zeiten elementarer Krisen wie Krieg in Europa, Klimawandel, Energiekrise usw. konnte die gewählte Regierung nicht unbedingt mit Sicherheit, Zuversicht und Verlässlichkeit überzeugen. Die Folge: Massiver Anstieg der Insolvenzen (2024 +16,8%), eine alarmierende Konjunkturprognose für 2025 (+0,1%), steigende Arbeitslosigkeit, explodierende Energiekosten, eine schwere Strukturkrise, sowie das Erstarken populistischer Parteien und eine massive Politikverdrossenheit und Politikunzufriedenheit (85% Oktober 2024).

In Zeiten derartiger Krisen zeigt sich einmal mehr, welche Vorteile das genossenschaftliche Konzept für seine Mitglieder birgt. Durch das gemeinschaftliche Mitwirken aller Mitglieder werden Probleme, Hindernisse und Krisen bewältigt ganz nach dem Motto „Gemeinsam sind wir stark“! Eine entsprechend gute Entwicklung kann daher auch die Gartenstadt-Genossenschaft für das Jahr 2024 vorweisen. Das Konzept langjähriger Geschäftsbeziehungen zu regionalen Betrieben und Unternehmen zeigt insbesondere in schwierigen Zeiten seine großen Vorteile, indem erneute Preissteigerungen bei Material und Arbeit weiterhin auf verträgliche Weise abgefedert werden und so die zu Beginn des Jahres aufgestellte Planung erneut erfolgreich eingehalten werden konnte. Der Erfolg dieses Konzeptes wird auch bei einem Seitenblick auf den durchschnittlichen Mietpreis der kommunalen Wohnungsgesellschaft GBG mit 7,55 €/m² deutlich, liegen wir in der Genossenschaft mit 6,92 €/m² doch erheblich darunter. Doch auch das genossenschaftliche Konzept kann nur dann zum Wohle aller Mitglieder funktionieren, wenn alle Mitglieder Ihren Beitrag zum Wohle der Gemeinschaft leisten. Nur so können die Steigerungen der Nutzungsgebühren auch weiterhin moderat gehalten werden.

Die neu gewählte Regierung muss ihre Handlungswilligkeit und Handlungsfähigkeit erst noch unter Beweis stellen. Darüber jedenfalls, ob die Auflage eines Sondervermögens in Höhe von beispielslosen 900 Mrd. Euro unter diese Begriffe subsummiert werden kann, ließe sich zumindest trefflich streiten. Oder wie ein bekannter deutscher Satiriker sagte, warum Geld erarbeiten, wenn ich es auch leihen, oder noch besser, einfach erfinden kann? Und die Generationen nach uns, die das zurückzahlen müssen, lernen wir ohnehin nicht mehr persönlich kennen. Die Gartenstadt-Genossenschaft jedenfalls bleibt Ihrer Strategie treu, grundsätzlich auf die Finanzierung durch Bankkredite zu verzichten und möglichst

alles, was an Einnahmen generiert wird, auch direkt wieder in den eigenen Bestand zu investieren, also auch nur das Geld auszugeben, was auch wirklich in der Tasche ist. Nur so konnte ein derart stabiles wirtschaftliches Fundament geschaffen werden, auf dem die Genossenschaft heute steht.

Handlungswillig war dagegen die MVV Energie AG mit der Ankündigung, bis zum Jahr 2035 das Erdgas-Verteilnetz in Mannheim komplett stilllegen zu wollen, ohne gleichzeitig ein für Alternativheizungen (Wärmepumpen etc.) ausreichend stabiles elektrisches Versorgungsnetz garantieren zu können. Massive Proteste quer durch Kommunen, über Schornsteinfeger bis zu den betroffenen Menschen in Mannheim und Umgebung waren die Folge. Die Reaktionen der Stadtverwaltung und des kommunalen Wohnungsunternehmens GBG bewegten sich eher im moderaten bis positiven Bereich. Laut GBG werden demnach auch lediglich nur rund 400 eigene Wohnungen (von insgesamt aktuell 19.500) betroffen sein.

Die Gartenstadt-Genossenschaft verfolgt jedenfalls auch weiterhin ihre diesbezüglichen Planungen, den Wohnungsbestand zukünftig durch Fernwärme und Wärmepumpen versorgen zu können. Wir befinden uns zu diesem Thema in regelmäßigem Austausch mit der MVV und werden die Entwicklung weiterhin sehr genau beobachten.

Knapp die Hälfte aller Unternehmen melden derzeit eine Beeinträchtigung ihrer Geschäfte aufgrund fehlenden Fachpersonals und massiver Fehltage. Im Jahr 2023 wurde mit 15,1 Fehltagen im Schnitt ein neuer Rekord erzielt. Vielen Menschen fehlt nach einer aktuellen Umfrage die nötige Motivation am Arbeitsplatz, nur 48% der Befragten geben ihr Bestes im Job. Was das konkret bedeutet? Die Metzgerei 2 Straßen weiter, zu der man schon seit Generationen geht, die Bäckerei 1 Straße weiter, das über viele Jahre genutzte Lieblingsrestaurant müssen schließen, da weder Personal für die teilweise schwere Arbeit und ungünstigen Arbeitszeiten gefunden wird, noch Nachfolger für den Geschäftsbetrieb vorhanden sind. Handwerksbetriebe, mittelständische Unternehmen bis hin zu großen Konzernen, alle sind betroffen. Die Folge: Personalabbau und damit automatisch auch Abbau von Service- und Dienstleistungsangeboten, sowie mehr Automatisierung und Digitalisierung. Die „Generation Z“ spielt sicherlich eine nicht zu unterschätzende Rolle. Aspekte wie Freizeitgestaltung, Selbstverwirklichung, Work-Life-Balance, 4-Tage-Woche, Null-Bock-Tag, Sabbatical, Home-Office usw. gewinnen immer mehr an Bedeutung. Die Zeiten ändern sich und wie Schiller schon sagte, „wer nicht mit der Zeit geht, geht mit der Zeit“. Auch wir als Gartenstadt-Genossenschaft versuchen dieser Thematik durch Nutzung sämtlicher verfügbarer Quellen zur Mitarbeitergewinnung, sowie insbesondere aber auch verstärktes Engagement im Bereich Ausbildung zu begegnen. Doch auch wir sehen uns bereits heute mit dem Aspekt des Abbaus von Service- und Dienstleistungen für unsere Mitglieder trotz fortschreitender Digitalisierung und Automatisierung konfrontiert.

Wohlstand ist keine Selbstverständlichkeit, sondern in der Regel das Ergebnis harter Arbeit und wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit! Jedenfalls solange eine KI den Menschen noch nicht überflüssig gemacht hat. Ob unsere aktuelle gesellschaftliche Entwicklung und der Wohlstand auch in Zukunft von einem immer kleiner werdenden Kreis arbeitender und arbeitswilliger Menschen, sowie einer deindustrialisierten und nahezu „zu Tode regulierten“ Wirtschaft getragen werden kann, dürfte eine der spannendsten Fragen der Zukunft sein. Wir werden die Entwicklung weiterhin aufmerksam beobachten.

Bautätigkeit

Bereits seit mehr als 20 Jahren ist das Hauptaugenmerk der Genossenschaft auf die Bestandssicherung und -entwicklung gerichtet, um auch in Zukunft attraktive Wohnungen zu fairen Preisen zur Verfügung stellen zu können. Im Interesse und Sinne der Mitglieder werden gezielte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Erreichung eines modernen und zukunftsweisenden Wohnstandards durchgeführt. Unter anderem wurden folgende Objekte im Berichtsjahr verbessert beziehungsweise sind noch in der Modernisierungsphase:

Weidenstraße 20-22 (Baujahr 1964): Bei diesem Objekt in Ladenburg mit 12 Wohneinheiten wurde ein Wärmeverbundsystem aufgebracht, neue Fenster eingebaut, eine Speicherdämmung eingebracht, die Dacheindeckung ausgetauscht, neue Balkonanlagen mit darüberliegenden Gau-

ben errichtet, das Treppenhaus komplett überarbeitet und Aufwertungen an der Außenanlage vorgenommen. Letztendlich wurde die Heizstation ausgetauscht und der Gaskessel mit einer Wärmepumpe ergänzt, so dass Warm- und Heizungswasser bivalent erzeugt werden. Ebenso ist eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher vorgesehen, wobei der gespeicherte Strom zum Betrieb der Wärmepumpe genutzt werden soll. Die Arbeiten sollen Ende 2025 abgeschlossen sein. Die Schätzkosten belaufen sich auf 1 Million Euro.

Waldstraße 51-81 (Baujahr 1913/48/49): Bei diesen Objekten im Stadtteil Gartenstadt mit 18 Wohneinheiten wurden die Traufkastenverkleidungen im Mansarddach überarbeitet. Die Arbeiten sollen bis Mai dieses Jahres abgeschlossen sein. Die Schätzkosten belaufen sich auf 80 Tausend Euro.

Blütenweg 7 / Blütenweg 4 / Am Hain 1 / August-Bebel-Straße 37 (Wiederaufbau 1951/52): Diese denkmalgeschützten Reihenhäuser mit zusammen 4 Wohneinheiten in den Stadtteilen Gartenstadt und Almenhof wurden im Rahmen einer Vollsanierung komplett saniert. Die Arbeiten sollen mehrheitlich bis Dezember dieses Jahres abgeschlossen sein. Die Schätzkosten sind mit ca. 2 Million Euro angesetzt.

Regenbogen 44-48 / Regenbogen 50-54 (Baujahr 1965): Diese Objekte im Stadtteil Käfertal mit 24 Wohneinheiten wurden mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet und das Dach neu eingedeckt. Weiterhin wurden neue Fenster eingebaut und die Balkone neu abgedichtet und gefliest. Ebenso wurde die Außenanlage überarbeitet. Die Arbeiten sollen bis Juli/August dieses Jahres abgeschlossen sein. Die Schätzkosten belaufen sich auf 1,8 Million Euro.

Sanierung von Aufzügen:

- Lange Rötterstraße 2 (Baujahr 1964) im Stadtteil Neckarstadt-Ost mit 31 Wohneinheiten; Kosten der Maßnahme: Rund 100 Tausend Euro
- Wolframstraße 23 (Baujahr 1995) im Stadtteil Niederfeld mit 26 Wohneinheiten; Kosten der Maßnahme: Rund 65 Tausend Euro
- Wolframstraße 37-43 (Baujahr 1991) im Stadtteil Niederfeld mit 49 Wohneinheiten; Kosten der Maßnahme: Rund 130 Tausend Euro

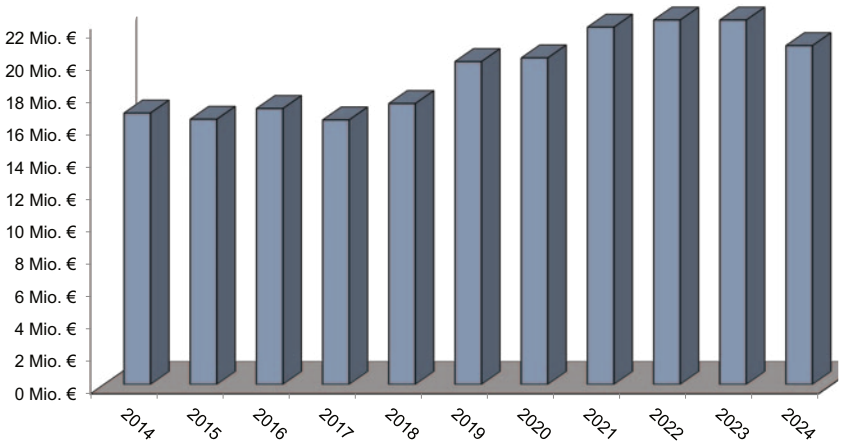
Treppenhaussanierungen:

- Soldatenweg 62-66 (Baujahr 1976) im Stadtteil Gartenstadt mit 20 Wohneinheiten; Kosten der Maßnahme: 22 Tausend Euro
- Nürburgstraße 16+18 (Baujahr 1959) im Stadtteil Neckarstadt mit 25 Wohneinheiten; Kosten der Maßnahme: 62 Tausend Euro
- Schlettstadter Straße 27+31 (Baujahr 1928) im Stadtteil Friedrichsfeld mit 12 Wohneinheiten; Kosten der Maßnahme: 60 Tausend Euro

Neben diesen Einzelprojekten hatten wir im Geschäftsjahr 176 freigewordene Wohnungen, die mit einem Aufwand von ca. 9,2 Millionen Euro umfassend saniert wurden. Das entspricht einem durchschnittlichen Kostenaufwand je Wohnung von rund 52,1 Tausend Euro. Im Vorjahr waren es 190 Wohnungen für insgesamt 10,2 Millionen Euro.

Die finanzielle Planung dieser Ausgaben gestaltet sich grundsätzlich schwierig, da vorab nicht ermittelbar ist, wie viele Wohnungen im anstehenden Jahr mit welchem Aufwand und Umfang modernisiert werden müssen. Eine Orientierung an Durchschnittswerten vergangener Jahre ist daher die einzige Planungsgröße, die auch nur annähernd aussagekräftig ist.

Entwicklung der Modernisierungs- und Instandhaltungskosten



Seit Jahren werden im Rahmen der jährlichen Fluktuation Wohnungen älteren Baujahrs nicht ohne umfassende und nachhaltige Modernisierung an die neuen Bewohner zur Nutzung überlassen. Der gesamte Bestand wird somit Schritt für Schritt in einen zeitgemäßen und zukunftssicheren 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 bei den umfangreichen Modernisierungen auch Grundrissveränderungen und Zusammenlegungen von Wohneinheiten mit in die Planung einbezogen.

Die Genossenschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr Investitionen von 20,9 Millionen Euro (Vorjahr 22,7 Millionen Euro) in die Wertverbesserung des eigenen Wohnungsbestandes getätigt. Mit einem Gebäudeerhaltungskoeffizient von 67,22 Euro je Quadratmeter pro Jahr liegt die Genossenschaft wie bereits in den vergangenen Jahren deutlich über dem letztjährigen Wert von 34,39 Euro einer entsprechenden Vergleichsgruppe 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 4.154 Wohnungen und 25 Gewerbeeinheiten mit einer Wohn-/Gewerbefläche von 311.156 Quadratmeter in 477 Mehrfamilienhäusern und 626 Einfamilienhäusern. Die aufgezeigten hohen Investitionen fließen ausschließlich in die bestehenden Bestandsgebäude.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 73,96 Quadratmeter.

3.901 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	275	6,6
Zweizimmerwohnungen	36 – 110	1.776	42,8
Dreizimmerwohnungen	53 – 169	1.409	33,9
Vierzimmerwohnungen	67 – 167	489	11,8
Fünfzimmerwohnungen und größer	76 – 170	205	4,9
gesamt		**4.154**	**100,0**

Im Berichtsjahr vergab der Vorstand 196 frei gewordene Wohnungen an neue Bewohner (Vorjahr 248). Bei 25 Wohnungen wechselten die Mitglieder von der bisherigen in eine bedarfsgerechtere Genossenschaftswohnung. Über das gesamte Jahr betrachtet standen aber auch 251 Wohnungen vorübergehend leer (Vorjahr 262 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 328 Tausend Euro (Vorjahr 359 Tausend Euro).

In vier Fällen war die Genossenschaft gezwungen, das Nutzungsverhältnis nicht nur fristlos zu kündigen, sondern tatsächlich zu beenden. Insgesamt belaufen sich noch bestehende Forderungen gegenüber Wohnungsnutzern auf 222 Tausend Euro (Vorjahr 171 Tausend Euro), wobei 176 Tausend Euro schon beendete Nutzungsverhältnisse betreffen. Aufgrund von Zahlungsausständen von Mitgliedern wurden 401 Mahnungen (Vorjahr 456) verschickt.

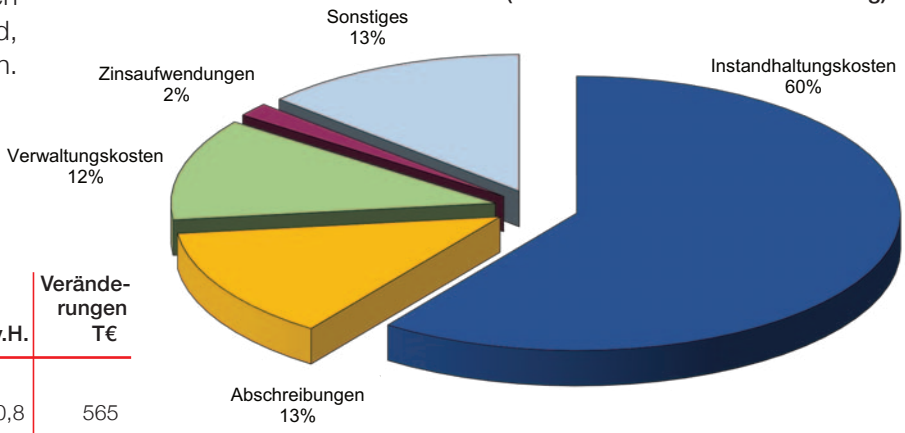
Rund drei Fünftel der von den wohnenden Mitgliedern erzielten Erträge aus den Nutzungsgebühren flossen zurück in den eigenen Gebäudebestand, um diesen instand zu halten und zu modernisieren. Die rechts stehende Grafik veranschaulicht dies.

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

	2024 T€	2024 v.H.	2023 T€	2023 v.H.	Veränderungen T€
Erträge					
Nutzungsgebühren	26.848	83,9	26.283	80,8	565
Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten	5.012	15,7	6.207	19,1	- 1.195
Andere aktivierte Eigenleistungen	28	0,1	42	0,1	- 14
Sonstiges	94	0,3	4	0,0	90
	31.982	**100,0**	**32.536**	**100,0**	**- 554**
Aufwendungen					
Betriebs- und Heizkosten	5.458	17,1	6.719	20,7	- 1.261
Instandhaltungskosten	16.073	50,3	17.992	55,3	- 1.919
Abschreibungen auf Wohnbauten	3.539	11,1	3.179	9,8	360
Abschreibungen auf Mietforderungen	98	0,3	46	0,1	52
Löhne für Hausmeister	30	0,1	29	0,1	1
Zinsen für Spareinlagen, Sparbriefe (anteilig)	334	1,0	91	0,3	243
Sonstiges	153	0,5	20	0,1	133
	25.685	**80,4**	**28.076**	**86,4**	**- 2.391**
	6.297	**19,7**	**4.460**	**13,7**	**1.837**

Wegen der sehr aufwendigen Sanierung von drei denkmalgeschützten Einfamilienhäusern in der Gartenstadt waren neben den üblichen linearen Abschreibungen Sonderabschreibungen in Höhe von 308 Tausend Euro erforderlich. Bei Einzelbetrachtung dieser Häuser lag der Buchwert über dem Ertragswert. Mit den aktuellen Nutzungsgebühren bei diesen Häusern kann kein ausreichender Ertrag erwirtschaftet werden, der in einem Zeitraum von 10 Jahren zu einer Angleichung des Ertragswerts an den Buchwert führt.

Verwendung der Nutzungsgebühren 2024 (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 begünstigten Nutzer umgelegt. Diese Kosten wurden vielmehr im Sinne der genossenschaftlichen Solidarität von allen Mitgliedern gemeinsam geschultert. Der einzelne Wohnungsnutzer profitiert so von einem sich erhöhenden Qualitäts- und Ausstattungsstandard, ohne aber dramatische Erhöhungen der Nutzungsgebühren befürchten zu müssen. Dem entspricht, 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 6,92 Euro pro Quadratmeter einschließlich der gewerblichen Einheiten im Berichtsjahr um 24,7 Prozent unter der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete des aktuellen Mannheimer Mietspiegels 2025/2026 von 9,19 Euro pro Quadratmeter.

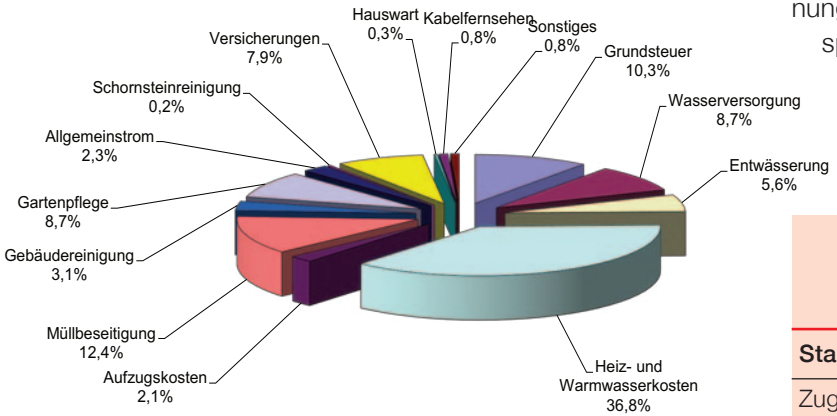
Die Preisspanne bei den Genossenschaftswohnungen erstreckt sich je nach Wohnwert, Ausstattung, Komfort etc. wie folgt:

Grundnutzungsgebühr am 31.12.2024 je qm Wohnfl. im Monat	Wohnungen	v. H.
bis 5,00 €	538	12,94
von 5,01 € bis 6,00 €	161	3,88
von 6,01 € bis 7,00 €	908	21,86
von 7,01 € bis 8,00 €	1.580	38,04
von 8,01 € bis 9,00 €	790	19,02
von 9,01 € bis 15,05 €	177	4,26
Gesamt	**4.154**	**100,00**

Neben der Grundnutzungsgebühr hatte die Genossenschaft auch über die Betriebskosten als Treuhänder für die Wohnungsnutzer abzurechnen. Diese betrugen im Abrechnungsjahr 2024 durchschnittlich 2,39 Euro pro Quadratmeter im Monat (Vorjahr 2,16 Euro pro Quadratmeter). Das sind rund 25 Prozent der gesamten monatlichen Nutzungsgebühr der Mitglieder.

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

Betriebskosten 2024



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 Spareinlagen die laufenden Wohnwertverbesserungen. Das ist besonders in Zeiten hoher 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 9,5 Prozent ab.

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	Spareinlagen T€	Sparbriefe T€	Summe T€
Stand 01.01.2024	37.511	3	37.514
Zugänge durch Einlagen einschl. Umbuchungen	1.302	0	1.302
Zinsgutschriften	371	0	371
	39.184	3	39.187
Rückzahlungen einschl. Umbuchungen	- 5.246	0	- 5.246
Stand 31.12.2024	**33.938**	**3**	**33.941**

Die Sparer hatten ihre Gelder zum 31. Dezember 2024 wie folgt angelegt:

Kontenstand		Anzahl Konten	Anlagenbetrag
bis	2.500,00 €	4.830	3.133 T€
bis	5.000,00 €	513	1.810 T€
bis	10.000,00 €	438	3.090 T€
bis	50.000,00 €	650	13.193 T€
bis	100.000,00 €	103	6.747 T€
über	100.000,00 €	38	5.968 T€
		6.572	**33.941 T€**

Wirtschaftliche Lage

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

	31.12.2024 T€	v.H.	31.12.2023 T€	v.H.	Veränderungen T€
Sach- und Finanzanlagevermögen	102.440	79,6	103.251	81,4	- 811
Noch abzurechnende Betriebskosten	12.840	10,0	9.306	7,3	3.534
Forderungen	793	0,6	725	0,6	68
Flüssige Mittel	12.632	9,8	13.557	10,7	- 925
	128.705	**100,0**	**126.839**	**100,0**	**1.866**
Rückstellungen	12.126		11.569		557
Erhaltene Anzahlungen	13.204		10.666		2.538
Spareinlagen, Sparbriefe	33.941		37.514		-3.573
Übrige Verbindlichkeiten	4.004		4.114		- 110
	63.275	**49,2**	**63.863**	**50,4**	**- 588**
Reinvermögen	**65.430**	**50,8**	**62.976**	**49,6**	**2.454**
und zwar:					
Geschäftsguthaben	14.023		14.169		- 146
Rücklagen	50.854		48.251		2.603
Bilanzgewinn	553		555		- 2
	65.430		**62.976**		**2.454**

Die Bilanzsumme erhöhte sich um 1.866,1 Tausend Euro hauptsächlich aufgrund des gestiegenen Anlagevermögens durch aktivierte Investitionen in den Gebäudebestand von 4.842,0 Tausend Euro abzüglich Abschreibungen von 3.539,2 Tausend Euro sowie höheren noch abzurechnenden Betriebskosten von 3.543,5 Tausend Euro, denen aufgrund von Fälligkeiten abgegangene Wertpapiere und gesunkene flüssige Mittel gegenüberstehen.

Das Eigenkapital erhöhte sich um 2.454,1 Tausend Euro und beträgt 50,8 Prozent der Bilanzsumme (Vorjahr 49,6 Prozent).

Wesentlich für den Anstieg der sonstigen Rückstellungen um 439,3 Tausend Euro waren ausstehende Rechnungen für im Geschäftsjahr erbrachte Leistungen.

Der Rückgang der Spareinlagen um 3.573,0 Tausend Euro vermindert um den Anstieg der erhaltenen Anzahlungen führten zu einer Abnahme der Verbindlichkeiten um 1.148,3 Tausend Euro.

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

	31.12.2024 T€	v.H.	31.12.2023 T€	v.H.
durch Eigenkapital	65.430	64,1	62.976	62,4
durch Spareinlagen, Sparbriefe, andere	36.695	35,9	38.002	37,6
	102.125	**100,0**	**100.978**	**100,0**

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 2025 aufgestellt:

	2024 T€	2023 T€	Veränderungen T€	2025 Planzahlen T€
Betriebsbereiche				
Hausbewirtschaftung	6.297	4.460	1.837	5.143
Betreuungstätigkeit	13	18	- 5	2
Kapitalwirtschaft	280	301	- 21	216
	6.590	**4.779**	**1.811**	**5.361**
Verwaltungskosten	- 3.581	- 3.442	- 139	- 3.392
	3.009	**1.337**	**1.672**	**1.969**
Sonstige Geschäftstätigkeit	129	- 42	171	18
Steuern vom Einkommen	5	0	5	0
Jahresüberschuss	**3.143**	**1.295**	**1.848**	**1.987**
Einstellung Rücklagen	- 2.590	- 740	- 1.850	- 1.449
Bilanzgewinn	**553**	**555**	**- 2**	**538**

Für das Geschäftsjahr 2024 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 136 auf 8.499 Mitglieder. Die Genossenschaftsanteile verringerten sich ebenfalls um 1.310 auf 89.988. Der Vorstand nahm 217 (Vorjahr 268) neue Mitglieder auf.

Den 159 verstorbenen Mitgliedern werden wir ein ehrendes Gedenken bewahren.

157 Mitgliedschaften endeten durch Kündigung, 11 durch Übertragung und 26 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:

Knuth Annweiler, Elke Böhringer, Manfred Bauer, Günther Birkel, Holger Bockmeyer, Gerhard Brauner, Gerd Bucher, Robert Deutsch, Harald Fischer, Beate Frank, Jürgen Freuschle, Petra Fromm, Bernhard Gammer, Angelika Geißler, Regina Greis, Werner Grube, Gerhard Höhnle, Egon Hübel, Thomas Haßlöcher, Dirk Heissler, Claus Köster, Gisela Kühner, Jürgen Kaske, Anton Kellner, Meinrad Kemkemer, Elke Kieltyka-Koenig, Hedwig Knab, Erika Krüger, Inge Kroner, Hildegard Löffler, Matthias Ludwig, Andrea Müller, Klaus Marzenell, Siegfried Naber, Ute Nauerz, Sabine Schenk, Hans-Georg Scheurich, Andreas Schindler, Werner Schneider, Doris Schneider, Christl Schroth, Monika Schubert, Erwin Seegebrecht, Rita Seiler, Carmela Spano in Tamburello, Rolf Steinkampf, Jürgen Strehlitz, Wolfgang Sundermann, Gabriele Vögtel-Maier, Bernd Wettengel, Detlef Wildermuth, Angelika Wolf-Tobaben.

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 31.12.2024 engagieren sich für dieses Ziel 110 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 27 Mitarbeitern. Davon waren 19 Mitarbeiter in Vollzeit und 8 Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt.

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

Vertreterversammlung

Die ordentliche Vertreterversammlung am 27. Juni 2024 genehmigte den Jahresabschluss 2023, den Vorschlag zur Gewinnverwendung und beschloss eine 4-prozentige Gewinnausschüttung für die Mitglieder.

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, 21. Februar 2025

Der Vorstand
gez. Wulf Maesch
gez. Martin Burneleit

Regenbogen 44-48 a

Bericht des Aufsichtsrats

Im Berichtsjahr 2024 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 Abläufe der Spareinrichtung, 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 2024, die entsprechende Genehmigung wurde erteilt.

Nach den Feststellungen des Aufsichtsrats liegen die für den Lagebericht 2024 und den Jahresabschluss zum 31.12.2024 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 24.02.2025 bis zum 14.03.2025 stattgefunden hat, ließ sich der Aufsichtsrat durch den vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. beauftragten Prüfer in einer gemeinsamen Jahresabschlussbesprechung am 16.04.2025 mündlich berichten.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss zum 31.12.2024 nebst Lagebericht. Er empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2024 festzustellen, dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen und den Organen Entlastung zu erteilen.

Weidenstr. 20-22 in Ladenburg

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und den Mitarbeitern sowie den ehrenamtlich tätigen Mitgliedern und allen Vertreterinnen und Vertretern für die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistet 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, 16. April 2025

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats
gez. Gunter Heinrich

Lagebericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2024

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

Die Wirtschaftsleistung ging im zweiten Jahr in Folge zurück: Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 um 0,2 % gesunken. Konjunkturelle und strukturelle Belastungen standen im Jahr 2024 einer besseren wirtschaftlichen Entwicklung im Wege: Die deutsche Exportwirtschaft sah sich auf wichtigen Absatzmärkten stärkerer internationaler Konkurrenz ausgesetzt, nicht zuletzt aus der Volksrepublik China. Die deutschen Exporte sanken, obwohl der Welthandel im Jahr 2024 insgesamt zunahm. Die internationale Wettbewerbsfähigkeit des Verarbeitenden Gewerbes geriet weiter unter Druck. Dazu trugen die immer noch hohen Energiekosten bei. Darüber hinaus hielten sich die privaten Haushalte trotz steigender Einkommen mit Käufen zurück, auch aus Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung. Ein erhöhtes Zinsniveau und unsichere wirtschaftliche Aussichten hemmten auch die Investitionen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge. Die Bauinvestitionen wurden zusätzlich durch weiterhin hohe Baupreise belastet.

Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 % noch etwas stärker ab als im Verarbeitenden Gewerbe. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen. Die Modernisierung und der Neubau von Straßen, Bahnverkehrsstrecken und Leitungen führten dagegen zu einem Plus im Tiefbau.

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Inland stiegen im Jahr 2024 preisbereinigt insgesamt nur um 0,2 % gegenüber 2023. Damit lagen sie knapp unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (-0,1 %). Dies dürfte neben wirtschaftlicher Unsicherheit vor allem auf die weiterhin hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Die Inflationsrate – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahr – verlor zwar im Jahresverlauf 2024 deutlich an Dynamik und lag im Durchschnitt voraussichtlich bei 2,2 %. Dennoch blieben die Preise auf einem hohen Niveau, knapp 20 % über dem Jahresdurchschnitt von 2019.

Die Bruttoanlageinvestitionen sanken merklich um 2,8%. Die Bauinvestitionen gingen im Jahr 2024 preisbereinigt insgesamt um 3,5 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Die nichtstaatlichen Bauinvestitionen sanken mit -4,3 % sogar noch deutlicher und zum vierten Mal in Folge. Die hohen Baukosten wirkten sich weiterhin negativ auf die Investitionstätigkeit aus. Obwohl die Preisanstiege im Jahr 2024 nachließen, blieben die Baupreise auf einem sehr hohen Niveau. Seit dem Jahr 2019 legten sie um gut 40 % zu. Besonders gebremst wurde der Wohnungsbau mit einem preisbereinigten Rückgang um 5,0 %. Auch die nichtstaatlichen Investitionen in Nichtwohnbauten, zum Beispiel Fabriken oder Bürogebäude, nahmen im Vorjahresvergleich ab (-2,6 %). Die Bauinvestitionen des Staates, im Wesentlichen Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen der öffentlichen Infrastruktur, waren dagegen positiv (+1,2 %).

Im Jahresdurchschnitt 2024 waren 46,1 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Damit wurde der Vorjahreswert nochmals um 72.000 Erwerbstätige (+0,2 %) übertroffen und ein neuer Beschäftigungshöchststand erreicht. Der Anstieg resultierte erneut aus einer höheren Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung und mehr zugewanderten Arbeitskräften. Mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 wuchs die Erwerbstätigenzahl damit seit 2006 durchgängig. Bereits seit Mitte 2022 verlor der Beschäftigungsaufbau aber deutlich an Dynamik und kam gegen Ende des Jahres 2024 zum Erliegen.

13

Die staatlichen Haushalte beendeten das Jahr 2024 nach vorläufigen Berechnungen mit einem Finanzierungsdefizit von 113 Milliarden Euro. Das waren etwa 5,5 Milliarden Euro mehr als im Jahr 2023. Bezogen auf das BIP in jeweiligen Preisen, das um 2,9 % zunahm, ergibt sich für Deutschland im Jahr 2024 eine Defizitquote von 2,6 %. Diese fällt damit so hoch aus wie im Vorjahr und liegt unterhalb des Referenzwertes von 3 % aus dem europäischen Stabilitäts- und Wachstumspakt sowie der durchschnittlichen Defizitquote aller EU-Mitgliedstaaten von 3,1 %. In Ländern wie den USA (7,8 %), Frankreich (6,2 %) oder Polen (5,8 %) war die Defizitquote deutlich höher als in Deutschland. Dies zeigen Prognosen der Europäischen Kommission für 2024.

In der Finanzkrise, während der Staatsschuldenkrise Griechenlands und in der Corona-Pandemie haben die Notenbanken weltweit die Leitzinsen drastisch gesenkt. Sie hatten Sorge, dass wegen der großen Unsicherheiten niemand mehr Geld verleihen und das Wirtschaftsleben gänzlich zum Stillstand kommen würde. Eine derartig lange Phase des Niedrigzinses gab es jedoch noch nie zuvor. Der Leitzins wurde seit 2008 von 4,25 Prozent kommend wiederholt gesenkt. Im März 2016 erreichte er 0 Prozent und blieb bis Juli 2022 auf diesem Niveau. Der Einlagesatz war zeitweilig sogar negativ. Die EZB erhöhte im Juli 2022 erstmals nach elf Jahren den Leitzins. Bis Ende des Jahres stieg der Hauptrefinanzierungssatz auf 2,5 Prozent. Dieser Kurs wurde auch 2023 fortgesetzt: Bis September 2023 stieg der Hauptrefinanzierungssatz auf 4,25 Prozent. Der Einlagesatz wurde auf 3,75 Prozent festgelegt. Damit sollte die Inflation auf ihr mittelfristiges 2-Prozent-Ziel gedrückt werden. Denn höhere Zinsen schwächen die Wirtschaft und das führt für die Unternehmen zu weniger Möglichkeiten, die Preise zu erhöhen. Dieser Mechanismus griff auch dieses Mal. Daher senkt die EZB die Leitzinsen seit Sommer 2024 wieder, so im Dezember 2024 um 25 Bp. auf 3,00%.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2024 um 2,2 % gegenüber 2023 erhöht. Die Inflationsrate fiel damit im Jahr 2024 deutlich geringer aus als in den drei vorangegangenen Jahren. Im Jahresdurchschnitt hatte sie 2023 bei +5,9 %, 2022 sogar bei +6,9 % und 2021 bei +3,1 % gelegen. Zuvor waren im Jahresdurchschnitt die 2 Prozent selten überschritten worden, zuletzt 2011 mit ebenfalls +2,2 %. Im Dezember 2024 lag die Inflationsrate – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex zum Vorjahresmonat – bei +2,6 %. Sie verstärkte sich damit zum Jahresende, nachdem die monatlichen Raten bereits im 4. Quartal 2024 stetig zugelegt hatten. Die Energieprodukte verbilligten sich 2024 gegenüber dem Vorjahr um 3,2 %, nach +5,3 % im Jahr 2023 und nach einem enormen Anstieg um 29,7 % im Jahr 2022. Im Jahresdurchschnitt 2024 sanken die Preise für Haushaltsenergie insgesamt um 3,1 %. Beispielsweise kostete Strom (-6,4 %), leichtes Heizöl (-3,9 %) und Erdgas (-3,5 %) weniger als ein Jahr zuvor. Hingegen verteuerte sich unter den Haushaltsenergieprodukten Fernwärme im Jahresdurchschnitt 2024 gegenüber 2023 erheblich um 27,1 %. Zudem wurden Kraftstoffe (-3,2 %) im Jahresdurchschnitt 2024 gegenüber 2023 günstiger.

Die Ergebnisse einer neuen Bevölkerungsprognose zeigen, dass Deutschland bis 2045 weiter wächst. Entsprechend der unterstellten Prognoseannahmen werden dann in Deutschland 85,5 Mio. Menschen leben, etwa 0,8 Mio. mehr als Ende 2023. Diese Entwicklung resultiert einzig aus den hohen Außenwanderungsgewinnen. Die sogenannte natürliche Bevölkerungsentwicklung, die Differenz aus Geburten und Sterbefällen, ist weiterhin negativ. Dies hat zur Folge, dass sich das Durchschnittsalter der Bevölkerung bis 2045 weiter erhöhen und der Anteil der Älteren zunehmen wird. Hinter diesem bundesweiten Bevölkerungszuwachs von 2,7 % verbergen sich große regionale Unterschiede. In Baden-Württemberg wird die Bevölkerungszahl nach der Prognose mit 6,2 % noch deutlicher steigen als in Deutschland insgesamt. Im Jahr 2045 rechnet das Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung mit einer Bevölkerungszahl von über 11,8 Mio. Da die steigende Bevölkerungszahl auch in Baden-Württemberg allein aus der Zuwanderung resultiert und die Zahl der Sterbefälle im gesamten Zeitraum bis 2045 die Zahl der Geburten übersteigen wird, nimmt das Durchschnittsalter weiter zu – von heute 43,8 auf 44,4 Jahre. Die Zahl der Hochbetagten im Alter ab 80 Jahren wird bis 2045 um rund 170.000 auf fast eine Million ansteigen.

In der aktuellen Bevölkerungsprognose setzt sich der positive Trend der vergangenen Jahre fort: Bis zum Jahr 2042 wird Mannheim deutlich wachsen – von 325.691 Personen im Jahr 2022 um voraussichtlich 3,7 Prozent (12.162 Perso-

nen) auf 337.853 im Jahr 2042. Da Mannheim in den vergangenen beiden Jahren bereits sehr stark gewachsen ist (+5.681 Personen), prognostiziert die aktuelle Berechnung ein schwächeres Bevölkerungswachstum für die kommenden 20 Jahre als noch die letzte Prognose 2020 (damals ging man von 5,7 % Wachstum zwischen 2020 und 2040 aus). 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. Prägendes Ereignis für die Bevölkerungsentwicklung in Mannheim im Jahr 2022 war der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine am 24. Februar 2022 und die dadurch ausgelösten Fluchtbewegungen.

2. Geschäftsverlauf

Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes

Zum Jahresende waren 4.154 Wohnungen, 25 Gewerberäume und 2.691 Garagen / Stellplätze in Mannheim und Umgebung im Bestand der Genossenschaft. Zwei Wohnungen und zwei Einfamilienhäuser wurden zusammengelegt. Die Bevorratung von Räumen für zukünftige Aufzugseinbauten führte zu einer Abnahme um fünf Wohneinheiten.

720 Bestandseinheiten haben einen Gartenanteil, welcher den Nutzern zur eigenen Bewirtschaftung zur Verfügung steht. 1.587 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 607 denkmalgeschützten Einfamilienhäuser im Bestand werden zum weit überwiegenen Teil zum Selbstausbau mit Instandhaltungsverpflichtung von innen (Heizungs-, Sanitär-, Elektroinstallationen, Boden- und Putzarbeiten, Fenster, etc.) für eine entsprechend günstige Nutzungsgebühr überlassen.

Im Jahr 2024 wurden 196 Wohnungen (Vorjahr 248) neu vergeben, das entspricht 4,72 % (Vorjahr 5,96 %) des gesamten Wohnungsbestands. Die Fluktuationsrate befindet sich damit auf einem niedrigen Niveau.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten führten zu einem Aufwand von 16.073,5 T€ bzw. 51,66 € je m² Wohnfläche und durch die Aktivierung unter anderem von Balkonanbauten, Wärmedämmmaßnahmen und Vollsanierungen von Einfamilienhäusern zu einer Erhöhung der entsprechenden Sachanlagen um 4.842,0 T€.

Betreuung

Die Genossenschaft hat 7 Eigentümergemeinschaften mit 69 Wohnungen (davon 31 eigene) und 697 Garagen / Stellplätze (davon 324 eigene) verwaltet. Für 6 Objekte mit 17 Einfamilienhäusern, 2 Gewerbeeinheiten und 33 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 370,9 T€ verringerte sich das Volumen der Spareinlagen um 3.573,0 T€ auf 33.937,6 T€. Die Namensschuldverschreibungen betrugen unverändert zum Vorjahr 3,0 T€. Das durchschnittliche Sparguthaben je Konto betrug 5.164,42 € (Vorjahr 5.537,87 €). 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 31.12.2024 einen Jahresüberschuss von 3.142,7 T€ aus und wird nach wie vor vornehmlich durch das Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit bestimmt. Die positive Veränderung gegenüber dem Vorjahr um 1.847,3 T€ ergibt sich im Wesentlichen aus mo-

derat gestiegenen Nutzungsgebühren sowie geringeren Instandhaltungsaufwendungen. Ursächlich für die Abweichung des tatsächlichen Jahresüberschusses zum prognostizierten Jahresüberschuss des Vorjahres von 1.023,0 T€ sind die geringeren Instandhaltungsaufwendungen.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit von 31.862,6 T€ (Vorjahr 32.493,6 T€) verringerten sich im Berichtsjahr um 631,0 T€. Grund dafür sind die gegenüber dem Vorjahr weniger abgerechnete Betriebskosten von 1.195,1 T€. Die Sollnutzungsgebühren erhöhten sich um 534,5 T€ und mehrten das Ergebnis. Die Prognose der Sollnutzungsgebühren des Vorjahres von 27.300,0 T€ wurde durch die erzielten Sollnutzungsgebühren des Berichtsjahres von 27.176,4 T€ geringfügig unterschritten.

Auflösungen von Rückstellungen von 133,3 T€, Gewinne aus Wertpapierverkäufen von 48,7 T€ und Ausbuchungen von Verbindlichkeiten von 46,8 T€ prägten im Wesentlichen die Position sonstige betriebliche Erträge.

Die gestiegenen Aufwendungen für Betriebskosten von 8.113,5 T€ (Vorjahr 6.581,8 T€) wurden durch die verringerten Instandhaltungsaufwendungen von 16.073,5 T€ (Vorjahr 17.992,3 T€) kompensiert und führten zu einer Verringerung der Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit um 380,2 T€ auf 24.212,9 T€ (Vorjahr 24.593,0 T€).

Die Position Abschreibungen wird von den Abschreibungen auf Gebäude von 3.539,2 T€ (Vorjahr 3.178,6 T€) dominiert und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 198,2 T€ erhöht.

Die Ertragslage entspricht unter Berücksichtigung des Instandhaltungsniveaus den Erwartungen.

Finanzlage

Das Eigenkapital erhöhte sich im Geschäftsjahr um 2.454,1 T€ auf 65.429,6 T€, die Kapitalstruktur ist stabil.

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

Die Verbindlichkeiten aus Spareinlagen und Sparbriefen besitzen Kündigungsfristen von 3 bis 60 Monaten und haben um 3.573,0 T€ auf 33.940,6 T€ abgenommen. Zum 31.12.2024 waren rund 3,9 % der Spareinlagen gekündigt.

Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 6.341,8 T€ (Vorjahr 7.520,3 T€) konnte die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit von 2.633,8 T€ (Vorjahr 663,6 T€) sowie die Mittelabflüsse aus der Finanzierungstätigkeit von 4.632,4 T€ (Vorjahr 5.582,1 T€) nicht ausgleichen und führte zu einer Verringerung des Finanzmittelfonds um 924,4 T€ auf 12.632,3 T€ (Vorjahr 13.556,8 T€) zum 31.12.2024.

Die Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit war auch im Geschäftsjahr 2024 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 2024 war die Zahlungsbereitschaft jederzeit gegeben. Über die in der Bilanz ausgewiesenen Mittel hinaus sind ausreichend Liquiditätsspielräume vorhanden. Diese ergeben sich aus nicht valutierten Grundschulden.

Die Genossenschaft besitzt die nötigen Finanzmittel, um auch im Geschäftsjahr 2025 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 2024 um 1.866,1 T€ (1,47 %) auf 128,7 Mio. € erhöht.

Auf der Aktivseite der Bilanz entfallen davon 79,3 % (102,1 Mio. €) auf das Sachanlagevermögen. Das entspricht einer Erhöhung um 1.145,4 T€ gegenüber dem Vorjahr. Die Veränderungen resultieren aus Investitionen von 4.934,6 T€ (Vorjahr 5.061,0 T€) bei planmäßigen Abschreibungen von 3.757,9 T€ (Vorjahr 3.558,8 T€).

Ursächlich für die Erhöhung des Umlaufvermögens gegenüber dem Vorjahr um 2.677,6 T€ war der Anstieg der unfertigen Leistungen um 3.680,3 T€, verringert um den Rückgang der flüssigen Mittel um 924,5 T€.

Der Rückgang der Verbindlichkeiten aus Spareinlagen um 3.573,0 T€ vermindert um die Erhöhung der Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen von 2.538,0 T€ führten zu einer Abnahme der Gesamtverbindlichkeiten um 1.148,3 T€.

Das Eigenkapital ist zum 31.12.2024 unter Berücksichtigung des Bilanzgewinns von 552,7 T€ auf 65,4 Mio. € gestiegen. Durch die gleichzeitige Verringerung der Verbindlichkeiten stieg die Eigenkapitalquote auf 50,8 % (Vorjahr 49,6 %).

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

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Kennzahl	Berechnung	2024	2023
Leerstandsquote	Leerstand Mieteinheiten 31.12. / Anzahl Mieteinheiten 31.12.	3,0 %	2,9 %
Investitionen im Bestand	Instandhaltungskosten + aktivierte Modernisierungskosten / m² Wohn-/Nutzfläche	67,22 €/m²	72,83 €/m²
Eigenkapitalquote	Eigenkapital / Bilanzsumme	50,8 %	49,6 %
Durchschnittliche Nutzungsgebühr	Sollmieten / m² Wohn-/Nutzfläche x 12	6,92 €/m²	6,79 €/m²
Fluktuationsrate	Mieterwechsel p.a. / Anzahl der Mieteinheiten	4,7 %	6,0 %
Durchschnittsverzinsung der Spareinrichtung	Zinsaufwand Spareinlagen / Bestand an Spareinlagen	1,1 %	0,3 %

III. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

1. Prognosebericht

Die multiplen Krisen in einem herausfordernden Umfeld, verbunden mit einer hohen Unsicherheit bei der Konjunkturentwicklung, führen zu anhaltend starken Marktveränderungen. Begleitet werden diese von erheblichen Bewegungen in den gesetzlichen und regulatorischen Rahmenvorgaben. Diese dynamischen Bewegungen führen regelmäßig zu Veränderungen der bereits identifizierten sowie auch der neuen Chancen und Risiken und erschweren eine verlässliche Prognose.

Trotz dieser Unwägbarkeiten blickt die Genossenschaft positiv in die Zukunft.

Der Vorstand hat für das Jahr 2025 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 27,9 Mio. € und einem Jahresüberschuss von rund 1.987,0 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 2025 von etwa ähnlichen Werten aus.

Die Leerstandsquote wird 2025 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 2025 ist hierfür ein Investitionsvolumen von 22,9 Mio. € vorgesehen. Der Gebäudeerhaltungskoeffizient wird bei planmäßiger Abwicklung der Maßnahmen etwa bei 73,44 € 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

Die Kriege in der Ukraine sowie in Israel und Gaza führen 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 Ein-

nahmen. Darüber hinaus ist ein Anstieg der Nutzungsgebührenausfälle 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 Zinssteigerung des Sparblocks um + 1 % würde das Jahresergebnis um rund 339,4 T€ 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 38,1 % 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 2,7 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 2024 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 2025 gegeben. Die dargestellten Risiken werden die künftige Entwicklung insbesondere im Bereich der IT-Risiken beeinträchtigen können.

Mannheim, 21. Februar 2025

Der Vorstand

Wulf Maesch **Martin Burneleit**

Aktiva		31.12.2024		31.12.2023
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte und Werte			**2.375,24**	3.536,79 €
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	97.749.571,81 €			96.038.591,62 €
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.934.532,65 €			1.978.770,35 €
3. Grundstücke ohne Bauten	375.716,35 €			375.716,35 €
4. Technische Anlagen	616.624,63 €			747.255,63 €
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	248.072,34 €			243.574,09 €
6. Anlagen im Bau	1.199.881,49 €			1.563.759,25 €
7. Bauvorbereitungskosten	0,00 €		**102.124.399,27 €**	30.202,20 €
III. Finanzanlagen				
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	296.176,96 €			2.252.984,80 €
2. Andere Finanzanlagen	17.100,00 €		**313.276,96 €**	17.100,00 €
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	12.794.649,83 €			9.114.323,74 €
2. Andere Vorräte	45.515,82 €		**12.840.165,65 €**	191.335,41 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	223.624,96 €			175.293,70 €
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.465,61 €			2.915,82 €
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.511,36 €			0,00 €
4. Sonstige Vermögensgegenstände	561.046,26 €		**792.648,19 €**	546.903,79 €
III. Flüssige Mittel				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			**12.632.258,41 €**	13.556.753,59 €
Bilanzsumme			**128.705.123,72 €**	126.839.017,13 €

Passiva	31.12.2024		31.12.2023
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	556.235,48 €		521.975,85 €
2. der verbleibenden Mitglieder Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 46.441,78 € (53.770,91€)	13.451.758,22 €		13.640.929,09 €
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	15.450,00 €	**14.023.443,70 €**	5.700,00 €
II. Kapitalrücklage			
1. Kapitalrücklage		**230.934,88 €**	225.559,88 €
III. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 320.000,00 € (130.000,00 €)	12.046.446,81 €		11.726.446,81 €
2. Freie Rücklage davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 6.634,41 € (6.704,90 €) davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.270.000,00 € (610.000,00 €)	38.576.126,18 €	**50.622.572,99 €**	36.299.491,77 €
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.142.684,11 €		
Einstellungen in gesetzliche Rücklage	320.000,00 €		
Einstellungen in freie Rücklage	2.270.000,00 €	**552.684,11 €**	555.430,33 €
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	10.248.169,00 €		10.130.836,00 €
2. Sonstige Rückstellungen	1.877.776,51 €	**12.125.945,51 €**	1.438.434,59 €
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	33.937.580,94 €		37.510.552,35 €
2. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	3.000,00 €		3.000,00 €
3. Erhaltene Anzahlungen	13.204.447,43 €		10.666.452,65 €
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus der Vermietung	118.189,48 €		98.544,74
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen u. Leistungen	3.575.048,59 €		3.743.475,42
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 48.391,43 € (14.984,84 €)	291.506,61 €	**51.129.773,05 €**	256.009,81 €
D. RECHNUNGSABGRENZUNGEN			
1. Passive Rechnungsabrenzung		**19.769,48 €**	16.177,84 €
Bilanzsumme		**128.705.123,72 €**	**126.839.017,13 €**

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

	2024		2023
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	31.862.643,47 €		32.493.596,84 €
b) aus Betreuungstätigkeit	12.688,05 €		18.282,44 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	130.290,31 €	32.005.621,83 €	47.876,35 €
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		3.680.326,09 €	1.056.887,77 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		27.559,13 €	42.396,00 €
4. Sonstige betriebliche Erträge		251.382,45 €	166.548,53 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	24.212.864,21 €		24.593.048,05 €
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	127.076,15 €	24.339.940,36 €	0,00 €
6. **Rohergebnis**		**11.624.949,14 €**	**9.232.539,88 €**
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.129.460,34 €		2.010.537,89 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.064.671,21 €	3.194.131,55 €	904.727,19 €
davon für Altersversorgung: 691.785,78 € (543.051,42 €)			
8. Abschreibungen			
a) Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.759.369,58 €	3.561.170,24 €
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		491.905,51 €	582.227,13 €
10. **Betriebsergebnis**		**4.179.542,50 €**	**2.173.877,43 €**
11. Erträge aus Wertpapieren und anderen Finanzanlagen		28.967,79 €	88.237,94 €
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		229.564,40 €	128.086,29 €
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00 €	10.281,70 €
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		434.008,96 €	217.662,33 €
15. Steuern vom Einkommen und Ertrag		- 5.446,89 €	0,00 €
16. **Ergebnis nach Steuern**		**4.009.512,62 €**	**2.162.257,63 €**
17. Sonstige Steuern		866.828,51 €	866.827,30 €
18. Jahresüberschuss		**3.142.684,11 €**	**1.295.430,33 €**
19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		2.590.000,00 €	740.000,00 €
20. **Bilanzgewinn**		**552.684,11 €**	**555.430,33 €**

Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2024

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 Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Das Gliederungsschema wurde um die Posten „andere Finanzanlagen“, „Verbindlichkeiten aus Spareinlagen“ und „Verbindlichkeiten aus Sparbriefen“ 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:

	Nutzungsdauer
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.

Anlagenspiegel 2024

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						
	Stand zum 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2024
				Zugänge	Abgänge		
	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	**43.113,90**	**357,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**43.470,90**
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	196.327.341,16	3.844.696,08	0,00	1.337.043,59	0,00	0,00	201.509.080,83
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.238.399,29	24.183,92	0,00	0,00	0,00	0,00	8.262.583,21
3. Grundstücke ohne Bauten	375.716,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	375.716,35
4. Technische Anlagen	1.652.300,01	27.501,76	504.814,66	0,00	0,00	0,00	1.174.987,11
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	691.828,53	65.035,42	25.822,15	0,00	0,00	0,00	731.041,80
6. Anlagen im Bau	1.563.759,25	973.165,83	0,00	0,00	1.337.043,59	0,00	1.199.881,49
7. Bauvorbereitungskosten	30.202,20	0,00	30.202,20	0,00	0,00	0,00	0,00
	208.879.546,79	**4.934.583,01**	**560.839,01**	**1.337.043,59**	**1.337.043,59**	**0,00**	**213.253.290,79**
III. Finanzanlagen							
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	2.262.851,96	0,00	1.966.540,00	0,00	0,00	0,00	296.311,96
2. Andere Finanzanlagen	17.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.100,00
	2.279.951,96	**0,00**	**1.966.540,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**313.411,96**
Anlagevermögen gesamt	**211.202.612,65**	**4.934.940,01**	**2.527.379,01**	**1.337.043,59**	**1.337.043,59**	**0,00**	**213.610.173,65**

(Kumulierte) Abschreibungen							Buchwert	
Stand zum 01.01.2024 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Umbuchungen			Zuschrei-bungen	Stand zum 31.12.2024 (kumuliert)	31.12.2024	31.12.2023
		Abgänge	Zugänge	Abgänge				
€	€	€	€	€	€	€	€	€
39.577,11	**1.518,55**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**41.095,66**	**2.375,24**	3.536,79
100.288.749,54	3.470.759,48	0,00	0,00	0,00	0,00	103.759.509,02	**97.749.571,81**	96.038.591,62
6.259.628,94	68.421,62	0,00	0,00	0,00	0,00	6.328.050,56	**1.934.532,65**	1.978.770,35
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**375.716,35**	375.716,35
905.044,38	158.132,76	504.814,66	0,00	0,00	0,00	558.362,48	**616.624,63**	747.255,63
448.254,44	60.537,17	25.822,15	0,00	0,00	0,00	482.969,46	**248.072,34**	243.574,09
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**1.199.881,49**	1.563.759,25
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**	30.202,20
107.901.677,30	**3.757.851,03**	**530.636,81**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**111.128.891,52**	**102.124.399,27**	100.977.869,49
9.867,16	0,00	208,50	0,00	0,00	9.523,66	135,00	**296.176,96**	2.252.984,80
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**17.100,00**	17.100,00
9.867,16	**0,00**	**208,50**	**0,00**	**0,00**	**9.523,66**	**135,00**	**313.276,96**	2.270.084,80
107.951.121,57	**3.759.369,58**	**530.845,31**	**0,00**	**0,00**	**9.523,66**	**111.170.122,18**	**102.440.051,47**	103.251.491,08

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 Rentenanpassung 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 % (Stichtag Januar 2024) bzw. 1,9 % (Stichtag Dezember 2024 / 10-Jahres-Zinssatz) 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 (siehe Seite 24/25).

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen betreffen mit 12.794.649,83 € (Vorjahr 9.114.323,74 €) ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Die Position Andere Vorräte beinhaltet Messsysteme zur Verbrauchsmessung von Betriebskosten.

Verbindlichkeitenspiegel

Stand 31.12.2024

	Insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert
		unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Erhaltene Anzahlungen	**13.204.447,43**	13.204.447,43 (10.666.452,65)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	**118.189,48**	118.189,48 (98.544,74)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**3.575.048,59**	3.107.230,46 (3.328.389,10)	467.818,13 (415.086,32)	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	**291.506,61**	259.233,75 (221.707,05)	32.272,86 (34.302,76)	0,00	0,00
	17.189.192,11	**16.689.101,12** **(14.315.093,54)**	**500.090,99** **(449.389,08)**	**0,00**	**0,00**

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden bei den Forderungen aus Vermietung in Höhe von 1.161,57 € (Vorjahr 4.552,75 €).

Die Bilanzposition Sonstige Vermögensgegenstände beinhaltet Beträge mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr über 293.217,04 € (Vorjahr 302.410,34 €).

Rückstellungen

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,96 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,9 %) ergibt einen Betrag in Höhe von -84.979 € (Vorjahr 114.255,00 €).

Sonstige Rückstellungen wurden insbesondere gebildet für:

Ausstehende Rechnungen	1.766.000,00 €
Prüfungs- und Beratungskosten	75.000,00 €

Verbindlichkeiten

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

Die Spareinlagen haben folgende Kündigungsfristen:

3 Monate	31.703.013,98 €
mehr als 3 Monate	2.234.566,96 €
	33.937.580,94 €

Die Sparbriefe haben eine Restlaufzeit

unter 1 Jahr	3.000,00 €

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere Veräußerungsgewinne aus Wertpapieren von 48.668,50 € (Vorjahr 84.560,00 €), Auflösungen von Rückstellungen von 133.269,17 € (Vorjahr 3.247,25 €) sowie Ausbuchungen von Verbindlichkeiten über 53.995,96 € (Vorjahr 57.160,96 €).

Abschreibungen

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen über 307.867,87 € (Vorjahr 0,00 €).

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Aufzinsung von Rückstellungen ergeben sich Zinsaufwendungen über 63.107,00 € (Vorjahr 116.101,00 €).

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand 01.01.2024	8.635	91.298
Zugang	217	2.877
Abgang	353	4.187
Stand 31.12.2024	**8.499**	**89.988**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 189.170,87 € auf 13.451.758,22 € verringert.

Zum 31.12.2024 ist die Haftsumme der verbleibenden Mitglieder um 68.000,00 € auf 4.249.500,00 € 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:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Abteilungen	12,50	7,75
Technische Abteilung	7,25	0,00
	19,75	**7,75**

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 27,50 (Vorjahr 28,00) Arbeitnehmer sowie 1,50 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
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 31.12.2024 beträgt das Zahlungsversprechen 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 162.000,00 € (Vorjahr 172.000,00 €). 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 2024 nicht eingetreten.

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	7.542,51 €
Dividendenausschüttung (4,0 %)	545.141,60 €
Bilanzgewinn	552.684,11 €

Mannheim, 21. Februar 2025

Der Vorstand

Wulf Maesch **Martin Burneleit**

Regenbogen 50-54

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen Abschlussprüfers

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG, Mannheim, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG, Mannheim, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 Genossenschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 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 und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen 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 unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Am Hain 1

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

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 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.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtürmern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Genossenschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges 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 Darstellung, 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.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, 14. März 2025

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
www.gartenstadt-genossenschaft.de