

2025

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	8.391
Geschäftsguthaben	13,829 Mio. €
Spareinlagen	32,228 Mio. €
Wohnungen	4.151
Gewerberäume	25
Garagen-/Stellplätze	2.691
Wohn- und Gewerbefläche	311.219 m ²
Investitionen	
in Neubauten	4,855 Mio. €
in Modernisierung und Instandhaltung	17,923 Mio. €
Durchschnittliche Nutzungsgebühr	7,07 €/m ²
Eigenkapitalquote	52,3 %
Fluktuationsquote	5,2 %
Leerstandquote	3,3 %

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 2025

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,

das Jahr 2025 wird nicht als das Jahr des Friedens in die Geschichte eingehen. Die Zahl andauernder politischer Konflikte auf der Welt war so hoch wie noch nie. Neben kriegerischen Auseinandersetzungen kamen besonders Zoll- und Handelskonflikte hinzu. Die Anzahl und Massivität dieser Konflikte hat deutlich spürbare Folgewirkungen für Politik, Wirtschaft und für alle Menschen auf diesem Planeten. Im nachstehenden Bericht des Vorstands möchten wir versuchen, die aus unserer Sicht für die Genossenschaft und ihre Mitglieder bedeutsamsten Auswirkungen aufzuzeigen.

Bericht des Vorstands

Allgemeine Rahmenbedingungen

Neben dem andauernden Krieg in der Ukraine ist in erster Linie der bereits seit Oktober 2023 anhaltende Konflikt zwischen Israel und der Hamas zu nennen, der im Juni 2025 zum sogenannten „Zwölf-Tage-Krieg“ unter Beteiligung von Iran, Israel und den USA führte und zuletzt in den im Februar 2026 beginnenden Iran-Krieg mündete. Ebenfalls zu Beginn des Jahres hatte die „Grönland-Affäre“ für erhebliche internationale Spannungen gesorgt. Ab September 2025 kam es zu Spannungen zwischen den USA und Venezuela, die einen militärischen Einsatz der USA im Januar 2026 zur Folge hatten. Bereits im Frühjahr 2025 stand die Weltwirtschaft vor tiefgreifenden geopolitischen und wirtschaftspolitischen Veränderungen. Der Politikwechsel in den USA hat in Europa neue sicherheitspolitische Herausforderungen geschaffen. Die US-Regierung hat begonnen, neue Handelshürden aufzubauen, was den globalen Handel bremste und die Produktionskosten erhöhte. Diese Unvorhersehbarkeit der handelspolitischen Maßnahmen führt zu wirtschaftlicher Unsicherheit und zu massiven Folgewirkungen für die weltweite Konjunktur.

Alle diese Konflikte haben enorme Auswirkungen und führen u. a. zum Umdenken, zumindest aber zum Überdenken teilweise umstrittener politischer Entscheidungen. Nachdem die EU-Kommission bereits 2022 Gas und Atomkraft als nachhaltig eingestuft hatte, äußerte EU-Kommissionspräsidentin von der Leyen mit Blick auf die Kernkraft beispielsweise: „Ich glaube, dass es für Europa ein strategischer Fehler war, einer zuverlässigen, bezahlbaren Quelle für emissionsarmen Strom

den Rücken zu kehren.“. Derweil sucht Europa händeringend nach einer neuen Ausrichtung für seine Wirtschaftsstrategie. Der auf EU-Ebene bereits im Jahr 2019 beschlossene, jedoch umstrittene „Green-Deal“ steht in Anbetracht immer weiter eskalierender Konflikte massiv unter Druck. Beschlüsse werden relativiert, Maßnahmen werden verschoben oder zurückgenommen und die unverzichtbare Verlässlichkeit von Politik und politischen Entscheidungen immer mehr in Frage gestellt.

Die aktuelle politische Lage in Deutschland ist ebenfalls durch eine hohe Unsicherheit geprägt, die maßgeblich aus einer Mischung aus zögerlichem Handeln, gestrittenen Reformprojekten und der Befürchtung resultiert, dass politische Entscheidungen zurückgenommen oder nicht konsequent umgesetzt werden. Dies hemmt die wirtschaftliche Entwicklung und schwächt das Vertrauen der Bürger in die Politik. So plant die Bundesregierung u. a., dass umstrittene Heizungsgesetz (GEG) zum 01.07.2026 durch das Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) zu ersetzen und beispielsweise die 65 %-Regel wieder abzuschaffen. Auch die Bekanntmachung der MVV Energie AG aus dem Jahr 2024, bis zum Jahr 2035 das Erdgas-Verteilnetz in Mannheim komplett stilllegen zu wollen, konnte bereits damals eher nicht als vertrauensbildende Maßnahme gesehen werden. Im September und November 2025 hieß es dann jedoch überraschend, dass weder Vorstand noch Aufsichtsrat jemals eine entsprechende Entscheidung getroffen hätten und das Gasnetz nicht stillgelegt wird, solange Kunden Gas beziehen und bezahlen würden.

Aufgrund all dieser zusätzlichen Themen geraten die bereits bestehenden Problemfelder und Herausforderungen wie beispielsweise Fachkräftemangel, Klimaschutz, Bestandsmodernisierung, Dekarbonisierung, Digitalisierung, Strukturwandel, Energiepreise etc. fast schon in Vergessenheit, obwohl sich diese aufgrund der Gesamtsituation teilweise sogar noch verschärfen dürften.

Aus alldem resultiert zwangsläufig auch ein Anstieg der Kosten und Preise. Interessant ist hierbei beispielhaft ein Blick auf die Entwicklung der Baupreise im Wohnungsbau. So haben sich die Kosten für Instandhaltungsleistungen im Jahr 2025 um 4,1%, seit 2019 sogar um 52,7% erhöht. Die allgemeinen Preissteigerungen lagen dagegen 2025 bei 2,1% und seit 2019 bei 22,4%. Insbesondere aufgrund dieser Zahlen wird deutlich, welche Bedeutung das seitens der Genossenschaft seit vielen Jahren praktizierte Konzept langjähriger Geschäftsbeziehungen zu regionalen Betrieben und Unternehmen hat. Massive Preissteigerungen bei Material und Arbeit und somit auch der daraus resultierende Anstieg der Nutzungsgebühren konnte so bisher noch moderat und verträglich gehalten werden. Generell ist jedoch in allen Bereichen des täglichen Lebens mit weiter steigenden Kosten zu rechnen. Für die Müllabfuhr und das Trinkwasser in Mannheim wurde dies bereits Ende 2025 so angekündigt. Beim Thema Grundsteuer kann man dies dagegen nicht so pauschal sagen. Während der Geschosswohnungsbau aufgrund der hohen Flächenausnutzung vom neuen Grundsteuerkonzept eher profitieren könnte, wird es bei kleineren Wohnobjekten mit hohem Grundstücksanteil wohl eher zu Kostensteigerungen kommen. Sinken wird dagegen die Bevölkerungszahl in Deutschland, so sagt es eine IW-Analyse. Bis 2030 auf 82,7 Mio. und bis 2045 auf 81,1 Mio. Personen. Diese Entwicklung werde laut IW die kommenden Jahrzehnte bestimmen.

Gerade in derart schwierigen Zeiten werden die Vorteile des genossenschaftlichen Konzeptes deutlich. Das gemeinschaftliche Zusammenwirken aller Mitglieder unter Zurückstellung individueller Ansprüche und Interessen zum Wohle der Gesamtheit ermöglicht es, die Vielfalt an Problemstellungen gemeinsam wesentlich besser zu bewältigen, als dies jedes Individuum für sich alleine jemals könnte. Dieses System der Interessengemeinschaft und die Prämisse der För-

derung aller Mitglieder kann letztendlich jedoch auch nur dann erfolgreich sein, wenn jedes einzelne Mitglied bereit ist, sich selbst für das Wohl aller Mitglieder einzubringen und die Erfüllung individueller Interessen nicht als maßgebliches Ziel der Genossenschaft gesehen wird.

Aufbauend auf dieser Prämisse, kann die Gartenstadt-Genossenschaft entgegen aller Widrigkeiten auch für das Jahr 2025 wieder eine positive Entwicklung verzeichnen. So konnten die Vorgaben der zu Beginn des Jahres aufgestellten Planung erneut erfüllt werden. Die Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG wird ihre bereits erfolgreich in Ausführung befindliche, strategische Ausrichtung trotz der aktuellen Unsicherheiten unverändert fortsetzen. Angestrebtes Ziel hierbei ist auch weiterhin die zukünftige energietechnische Versorgung des Wohnungsbestandes mittels Fernwärme und Wärmepumpen. Auch hier befindet sich die Genossenschaft auf einem guten Weg, der gemeinsam und in enger Abstimmung mit der MVV Energie AG weitergegangen wird. Dennoch ist auch die Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG vor sich permanent ändernden Rahmenbedingungen, wachsenden Unsicherheiten und weiteren Kostensteigerungen mit entsprechenden Folgewirkungen auch in Zukunft nicht gefeit und daher müssen all diese Entwicklungen auch weiterhin sehr genau beobachtet und notwendige Entscheidungen getroffen werden.

Bautätigkeit

Seit über zwei Jahrzehnten konzentriert sich die Genossenschaft vorrangig auf die Sicherung und Weiterentwicklung ihres Bestands, um auch künftig attraktiven und bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können. Im Sinne ihrer Mitglieder werden gezielt Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt, um einen zeitgemäßen und zukunftsfähigen Wohnstandard zu gewährleisten. Im Berichtsjahr wurden unter anderem folgende Objekte aufgewertet oder befinden sich weiterhin in der Modernisierung:

Weidenstraße 16-18 (Baujahr 1964): Bei diesen Objekten in Ladenburg mit 12 Wohneinheiten wurde ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht, neue Fenster eingebaut, eine Speicherdämmung eingebracht, die Dacheindeckung aus-

getauscht, die vorhandenen, defekten, Balkone abgerissen und neue Balkonanlagen mit darüberliegenden Gauben errichtet, das Treppenhaus komplett überarbeitet und die Außenanlage aufgewertet. Weiter war es notwendig, die gesamte Heizstation zu erneuern, wobei der nun neue Gaskessel durch eine Wärmepumpe ergänzt wurde, so dass Warm- und Heizungswasser bivalent erzeugt werden. Ebenso ist eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher vorgesehen. Der durch die Photovoltaikanlage erzeugte Strom soll einem Batteriespeicher zugeführt und zum Betrieb der Wärmepumpe verwendet werden. Die Arbeiten sollen Ende 2026 abgeschlossen sein. Die Schätzkosten belaufen sich auf 1,5 Millionen Euro.

Dresdener Straße 2-8 (Baujahr 1967): Bei diesen Objekten in Ilvesheim mit 40 Wohneinheiten wurden nach Entfernung der vorhandenen Glasbausteine im Treppenhausbereich neue Kunststofffensterelemente eingebaut. Ebenso sind auch die Haustüren und Briefkastenanlagen erneuert worden. Die Arbeiten sollen im Juli 2026 abgeschlossen sein. Die Schätzkosten belaufen sich auf 172 Tausend Euro.

Regenbogen 37-41 / Regenbogen 43-47 (Baujahr 1971): Diese Objekte im Stadtteil Käfertal mit 16 Wohneinheiten wurden mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet und das Dach neu eingedeckt. Weiterhin wurden neue Fenster eingebaut und die Balkone neu abgedichtet, gefliest und mit neuen Balkongeländern versehen. Ebenso wurde die Außenanlage überarbeitet. Die Arbeiten sollen bis Oktober dieses Jahres abgeschlossen sein. Die Schätzkosten belaufen sich auf rund 1,8 Millionen Euro.

Mülhauser Straße 31-33 (Baujahr 1982): Diese Objekte im Stadtteil Friedrichsfeld mit 12 Wohneinheiten haben ein Wärmedämmverbundsystem erhalten, es wurden neue Fenster und eine Speicherdämmung eingebaut sowie der vorhandene Heizkessel mit einer Wärmepumpe kombiniert, so dass Warm- und Heizungswasser bivalent erhitzt wird. Weiter wurden die Böden in den Loggien gefliest und die Außenanlage überarbeitet. Die Arbeiten sollen im November 2026 abgeschlossen werden. Die Schätzkosten belaufen sich auf 850 Tausend Euro.

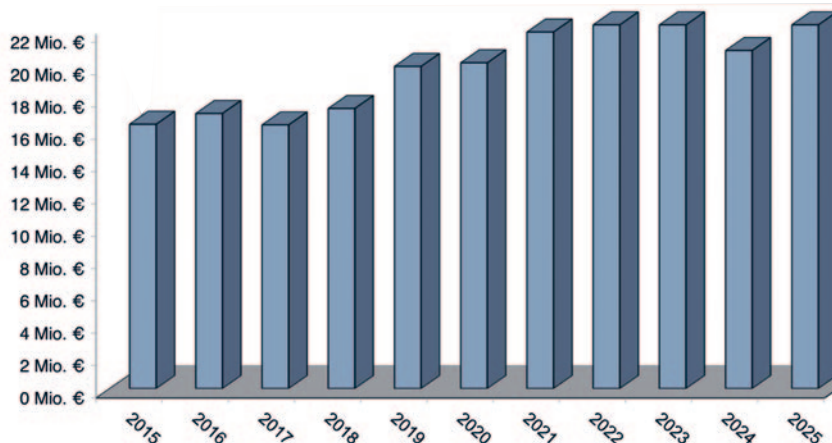
Valentin-Steuber-Straße 17 (Baujahr 1925/51) / Blütenweg 47 (Baujahr 1921) / Siebseeweg 10 (Baujahr 1963): Diese 3 teilweise denkmalgeschützten Einfamilienhäuser im Stadtteil Gartenstadt und Almenhof wurden komplett saniert. Die Arbeiten sollen mehrheitlich bis Dezember 2026 abgeschlossen sein. Die Schätzkosten sind mit ca. 1,2 Millionen Euro angesetzt.

Zellerstraße 42-46 (Baujahr 1967): Die zu diesen Objekten gehörigen Garagen im Stadtteil Neckarstadt mit 29 Wohneinheiten wurden mit einer neuen Dachabdichtung versehen, die Außenwandflächen mit den Garagentoren komplett überarbeitet und aufgewertet. Die Gesamtkosten belaufen sich auf 85 Tausend Euro.

Waldpforte 17-25 (Baujahr 1955): Diese Objekte in Stadtteil Gartenstadt mit 38 Wohneinheiten haben einen Fernwärmeanschluss mit neuen Wärmeübergabestationen erhalten, wobei die gesamten Kellerleitungen, sowie die Kalt- und Wassersteigleitungen, im Zuge der Umstellung der Heizungs- und Warmwasserversorgung auf Fernwärme erneuert wurden. Die Arbeiten sollen bis Ende dieses Jahres beendet sein. Die Schätzkosten belaufen sich auf 1,5 Millionen Euro.

Mönchwörthstraße 142-220 (Baujahr 1924): Bei diesen 40 denkmalgeschützten Einfamilienhäusern im Stadtteil Almenhof wurden die Fenster, Treppengeländer auf der Vorderseite

Entwicklung der Modernisierungs- und Instandhaltungskosten



und die Haustüren überarbeitet. Die Gesamtkosten dieser Maßnahme belaufen sich auf rund 45 Tausend Euro.

Westring 4-18 (Baujahr 1924) / Westring 21-33 (Baujahr 1915); Am Grünen Hag 4-8 (Baujahr 1914): Bei diesen 17 denkmalgeschützten Einfamilienhäusern im Stadtteil Gartenstadt wurden die Klappläden überarbeitet bzw. ausgebessert. Die Arbeiten sollen Ende dieses Jahres abgeschlossen sein. Die Schätzkosten belaufen sich auf rund 35 Tausend Euro.

Straßburger Ring 39-41 (Baujahr 1964): Dieses Objekt im Stadtteil Friedrichsfeld mit 12 Wohneinheiten hat eine Wärmepumpe, ergänzt durch einen Gasheizkessel, erhalten. Es sind damit auch bei diesem Anwesen zwei Wärmeerzeuger kombiniert, die zukünftig die Warm- und Heizwassererzeugung sicherstellen. Die Kosten der Maßnahme belaufen sich auf rund 132 Tausend Euro.

Straßburger Ring 110-114 (Baujahr 1983): Bei diesem Objekt im Stadtteil Friedrichsfeld mit 12 Wohneinheiten wurden die Kellerleitungen ausgetauscht. Die Kosten der Maßnahme belaufen sich auf rund 45 Tausend Euro.

Mülhauser Straße 37-41 (Baujahr 1983): Auch bei diesem Objekt im Stadtteil Friedrichsfeld mit 18 Wohneinheiten wurden die Kellerleitungen ausgetauscht. Hierfür sind Kosten in Höhe von rund 52 Tausend Euro entstanden.

Wolframstraße 27-43 (Baujahr 1991): In diesen Objekten im Stadtteil Niederfeld mit 97 Wohneinheiten wurden die Aufzüge modernisiert. Die hierfür angefallenen Kosten belaufen sich auf rund 197 Tausend Euro.

Neben diesen Einzelprojekten hatten wir im Geschäftsjahr 170 freigewordene Wohnungen, die mit einem Aufwand von ca. 9,9 Millionen Euro umfassend saniert wurden. Das entspricht einem durchschnittlichen Kostenaufwand je Wohnung von rund 58,2 Tausend Euro. Im Vorjahr waren es 176 Wohnungen für insgesamt 9,2 Millionen Euro.

Die finanzielle Planung dieser Ausgaben ist grundsätzlich schwierig, da im Vorfeld nicht absehbar ist, wie viele Wohnungen im kommenden Jahr mit welchem Aufwand und in welchem Umfang modernisiert werden müssen. Daher stellt die Orientierung an Durchschnittswerten aus den vergangenen Jahren die einzige halbwegs verlässliche Grundlage für die Planung dar.

Seit Jahren werden Wohnungen aus älteren Baujahren im Zuge der jährlichen Fluktuation nicht mehr ohne eine umfassende und nachhaltige Modernisierung an neue Nutzer übergeben. Auf diese Weise wird der gesamte Bestand schrittweise in einen zeitgemäßen und zukunftsfähigen Zustand überführt. Ziel ist es, die Attraktivität der Wohnungen so zu steigern, dass sie mit Neubauten konkurrieren können und langfristig nachgefragt bleiben.

Zur Erreichung dieser Nachhaltigkeitsziele werden im Rahmen der umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen auch Anpassungen der Grundrisse sowie die Zusammenlegung von Wohneinheiten in die Planung einbezogen.

Die Genossenschaft investierte im abgelaufenen Geschäftsjahr 22,8 Millionen Euro in die Wertverbesserung ihres Wohnungsbestands (Vorjahr 20,9 Millionen Euro). Der Gebäudeerhaltungskoeffizient belief sich auf 73,19 Euro je Quadratmeter und Jahr und lag damit – wie bereits in den vergangenen Jahren – deutlich über dem Vergleichswert von 40,89 Euro einer entsprechenden Vergleichsgruppe des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Dies unterstreicht eindrucksvoll die konsequente Umsetzung unserer strategischen Ausrichtung: Im Zentrum unseres Handelns steht gutes Wohnen und damit die Förderung unserer Mitglieder – nicht die Maximierung von Renditen.

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 4.151 Wohnungen und 25 Gewerbeeinheiten mit einer Wohn-/Gewerbefläche von 311.219 Quadratmeter in 477 Mehrfamilienhäusern und 625 Einfamilienhäusern. Die aufgezeigten hohen Investitionen fließen ausschließlich in die bestehenden Bestandsgebäude.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 74,01 Quadratmeter.

3.898 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.

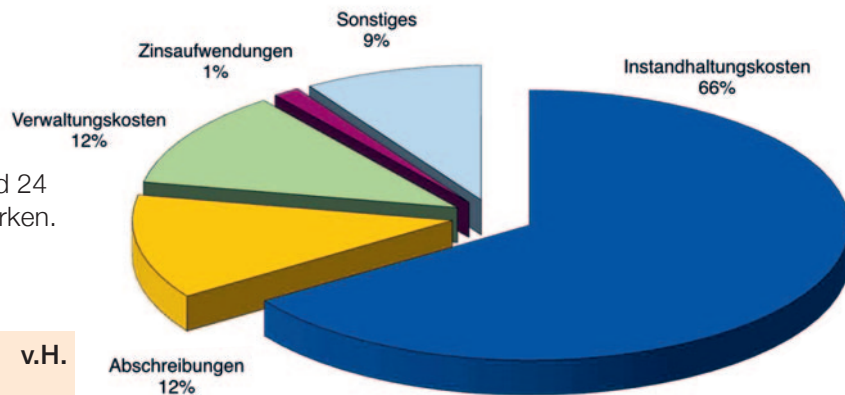
Nach der Anzahl der Zimmer ordnet sich der Wohnungsbestand der Genossenschaft wie folgt:

Wohnungsgröße	Spanne in qm	Anzahl der Wohnungen	v.H.
Einzimmerwohnungen	23 – 59	273	6,6
Zweizimmerwohnungen	36 – 110	1.778	42,8
Dreizimmerwohnungen	53 – 169	1.410	34,0
Vierzimmerwohnungen	67 – 167	486	11,7
Fünfstimmwohnungen und größer	79 – 170	204	4,9
gesamt		4.151	100,0

Im Berichtsjahr vergab der Vorstand 214 frei gewordene Wohnungen an neue Bewohner (Vorjahr 196). Bei 29 Wohnungen wechselten die Mitglieder von der bisherigen in eine bedarfsgerechtere Genossenschaftswohnung. Über das gesamte Jahr betrachtet standen aber auch 264 Wohnungen vorübergehend leer (Vorjahr 251 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 387 Tausend Euro (Vorjahr 328 Tausend Euro).

In sieben 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 199 Tausend Euro (Vorjahr 222 Tausend Euro), wobei 150 Tausend Euro schon beendete Nutzungsverhältnisse betreffen. Aufgrund von Zahlungsausständen von Mitgliedern wurden 382 Mahnungen (Vorjahr 401) verschickt.

Rund zwei Drittel der von den wohnenden Mitgliedern erzielten Erträge aus den Nutzungsgebühren flossen zurück in den



Verwendung der Nutzungsgebühren 2025 (ohne Betriebskostenvorauszahlung)

eigenen Gebäudebestand, um diesen instand zu halten und zu modernisieren. Die obere Grafik veranschaulicht dies.

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

	2025		2024		Veränderungen T€
	T€	v.H.	T€	v.H.	
Erträge					
Nutzungsgebühren	27.354	74,9	26.848	83,9	506
Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten	9.116	25,0	5.012	15,7	4.104
Andere aktivierte Eigenleistungen	35	0,1	28	0,1	7
Sonstiges	14	0,0	94	0,3	- 80
	36.519	100,0	31.982	100,0	4.537
Aufwendungen					
Betriebs- und Heizkosten	9.798	26,8	5.458	17,1	4.340
Instandhaltungskosten	17.923	49,1	16.073	50,3	1.850
Abschreibungen auf Wohnbauten	3.423	9,4	3.539	11,1	- 116
Abschreibungen auf Mietforderungen	63	0,2	98	0,3	- 35
Löhne für Hausmeister	31	0,1	30	0,1	1
Zinsen für Spareinlagen, Sparbriefe (anteilig)	332	0,9	334	1,0	- 2
Sonstiges	65	0,2	153	0,5	- 88
	31.635	86,7	25.685	80,4	5.950
	4.884	13,4	6.297	19,7	-1.413

Aufgrund der besonders kostenintensiven Sanierung eines denkmalgeschützten Einfamilienhauses in der Gartenstadt war neben den üblichen linearen Abschreibungen eine zusätzliche Sonderabschreibung in Höhe von 99 Tausend Euro notwendig. Bei isolierter Betrachtung dieses Objektes übersteigt der Buchwert den Ertragswert. Zudem lassen sich mit den derzeitigen Nutzungsgebühren keine ausreichenden Erträge erzielen, um innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren eine Annäherung des Ertragswerts an den Buchwert zu erreichen.

Die Genossenschaft hat die Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung weiterhin bewusst nicht – wie gesetzlich möglich und bei vielen anderen Wohnungsunternehmen üblich – direkt auf die begünstigten Nutzer umgelegt. Stattdessen wurden diese Kosten im Sinne der genossenschaftlichen Solidarität von allen Mitgliedern gemeinsam getragen. Dadurch profitieren die einzelnen Wohnungsnutzer von einem steigenden Qualitäts- und Ausstattungsniveau, ohne erhebliche Erhöhungen der Nutzungsgebühren befürchten zu müssen. Entsprechend verzichteten die Wohnungsnutzer während der Modernisierungsphase auf Minderungen der Nutzungsgebühren.

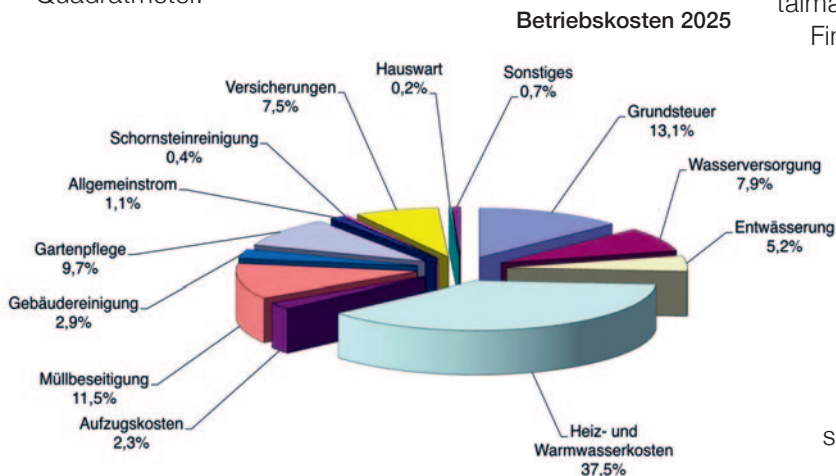
Trotz des sehr hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwands und entsprechenden Ausstattungsniveaus blieb deshalb die durchschnittliche Nutzungsgebühr von 7,07 Euro pro Quadratmeter einschließlich der gewerblichen Einheiten im Berichtsjahr um 23,1 Prozent unter der durchschnittlichen ortsüblichen 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 31.12.2025		
je qm Wohnfl. im Monat	Wohnungen	v. H.
bis 5,00 €	529	12,74
von 5,01 € bis 6,00 €	132	3,18
von 6,01 € bis 7,00 €	722	17,39
von 7,01 € bis 8,00 €	1.603	38,62
von 8,01 € bis 9,00 €	822	19,80
von 9,01 € bis 16,05 €	343	8,27
Gesamt	4.151	100,00

Neben der Grundnutzungsgebühr hatte die Genossenschaft auch über die Betriebskosten als Treuhänder für die Wohnungsnutzer abzurechnen. Diese betragen im Abrechnungsjahr 2025 durchschnittlich 2,63 Euro pro Quadratmeter im Monat (Vorjahr 2,39 Euro pro Quadratmeter). Das sind rund 26 Prozent der gesamten monatlichen Nutzungsgebühr der Mitglieder.

Der links unten stehenden Grafik können Sie die Aufteilung der einzelnen Betriebskostenarten entnehmen.



Spareinrichtung

Die Spareinrichtung dient unserer Unabhängigkeit von Kapitalmarktkrediten. Da die Gartenstadt-Genossenschaft die Finanzierung der Wohngebäude nicht allein aus dem Eigenkapital bestreiten kann, fördern die Mitglieder mit ihren 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 5,1 Prozent ab.

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	Spar- einlagen T€	Spar- briefe T€	Summe T€
Stand 01.01.2025	33.938	3	33.941
Zugänge durch Einlagen einschl. Umbuchungen	1.430	0	1.430
Zinsgutschriften	369	0	369
	35.737	3	35.740
Rückzahlungen einschl. Umbuchungen	- 3.511	- 1	- 3.512
Stand 31.12.2025	32.226	2	32.228

Die Sparer hatten ihre Gelder zum 31. Dezember 2025 wie folgt angelegt:

Kontenstand	Anzahl Konten	Anlagenbetrag
bis 2.500,00 €	4.695	3.113 T€
bis 5.000,00 €	515	1.827 T€
bis 10.000,00 €	411	2.924 T€
bis 50.000,00 €	621	12.809 T€
bis 100.000,00 €	88	5.843 T€
über 100.000,00 €	36	5.712 T€
	6.366	32.228 T€

Wirtschaftliche Lage

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

	31.12.2025		31.12.2024		Verände- rungen
	T€	v.H.	T€	v.H.	T€
Sach- und Finanzanlagevermögen	103.616	81,7	102.440	79,6	1.176
Noch abzurechnende Betriebskosten	12.395	9,8	12.840	10,0	- 445
Forderungen	694	0,5	793	0,6	- 99
Flüssige Mittel	10.195	8,0	12.632	9,8	-2.437
Rechnungsabgrenzung	5	0,0	0	0,0	5
	126.905	100,0	128.705	100,0	-1.800
Rückstellungen	12.494		12.126		368
Erhaltene Anzahlungen	12.025		13.204		-1.179
Spareinlagen, Sparbriefe	32.228		33.941		-1.713
Übrige Verbindlichkeiten	3.841		4.004		- 163
	60.588	47,7	63.275	49,2	-2.687
Reinvermögen	66.317	52,3	65.430	50,8	887
und zwar:					
Geschäftsguthaben	13.829		14.023		- 194
Rücklagen	51.947		50.854		1.093
Bilanzgewinn	542		553		- 11
	66.317		65.430		887

Die Abnahme der liquiden Mittel um 2.437,1 Tausend Euro und der abzurechnenden Betriebskosten um 444,7 Tausend Euro wurden nur teilweise von dem Zugang des Anlagevermögens durch aktivierte Investitionen in den Gebäudebestand von 4.855,5 Tausend Euro abzüglich Abschreibungen von 3.423,4 Tausend Euro kompensiert und führten zu einer Verringerung der Bilanzsumme um 1.799,7 Tausend Euro.

Das Eigenkapital erhöhte sich um 887,8 Tausend Euro und beträgt 52,3 Prozent der Bilanzsumme (Vorjahr 50,8 Prozent).

Die Erhöhung der sonstigen Rückstellungen um 404,2 Tausend Euro ist im Wesentlichen auf ausstehende Rechnungen für im Geschäftsjahr erbrachte Leistungen zurückzuführen.

Der Rückgang der Spareinlagen um 1.712,6 Tausend Euro sowie der erhaltenen Anzahlungen um 1.179,2 Tausend Euro waren maßgeblich für die Abnahme der Verbindlichkeiten um 2.687,5 Tausend Euro.

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

	31.12.2025		31.12.2024	
	T€	v.H.	T€	v.H.
durch Eigenkapital	66.317	64,2	65.430	64,1
durch Spareinlagen, Sparbriefe, andere	<u>37.001</u>	<u>35,8</u>	<u>36.695</u>	<u>35,9</u>
	<u>103.318</u>	<u>100,0</u>	<u>102.125</u>	<u>100,0</u>

Die Genossenschaft bedarf keiner Darlehen.

Die Ertragslage der Genossenschaft wurde weiterhin wesentlich durch die Bewirtschaftung des Wohnungsbestands bestimmt. Gegenüber dem Vorjahr ergaben sich daraus die folgenden Ergebnisse; außerdem wurde die nachfolgende Planung für das Jahr 2026 erstellt:

	2025 T€	2024 T€	Veränderungen T€	2026 Planzahlen T€
Betriebsbereiche				
Hausbewirtschaftung	4.884	6.297	- 1.413	5.029
Betreuungstätigkeit	3	13	- 10	2
Kapitalwirtschaft	<u>86</u>	<u>280</u>	<u>- 194</u>	<u>51</u>
	<u>4.973</u>	<u>6.590</u>	<u>- 1.617</u>	<u>5.082</u>
Verwaltungskosten	- 3.588	- 3.581	- 7	- 3.190
	1.385	3.009	- 1.624	1.892
Sonstige	237	129	108	129
Steuern vom Einkommen	<u>0</u>	<u>5</u>	<u>- 5</u>	<u>0</u>
Jahresüberschuss	1.622	3.143	- 1.521	2.021
Einstellung Rücklagen	- 1.080	- 2.590	1.510	- 1.488
Bilanzgewinn	<u>542</u>	<u>553</u>	<u>- 11</u>	<u>533</u>

Für das Geschäftsjahr 2025 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 108 auf 8.391 Mitglieder. Die Genossenschaftsanteile verringerten sich ebenfalls um 794 auf 89.194. Der Vorstand nahm 223 (Vorjahr 217) neue Mitglieder auf.

Den 159 verstorbenen Mitgliedern werden wir ein ehrendes Gedenken bewahren.

129 Mitgliedschaften endeten durch Kündigung, 12 durch Übertragung und 31 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:

Petra Bhatti, Volker Binder, Anto Bosnjak, Klaus-Peter Ehring, Irmgard Engelhardt, Andreas Fedel, Jürgen Focke, Georg Freff, Eckhard Geiß, Klaus Grund, Birgit Höß, Franziska Herdtweck, Wolfgang Hirz, Gusti Janson, Renate Klein, Edith Klimpel, Karl Kloos, Sylvia Kraus, Jasmin Kuchenbuch, Wolfgang Metzger, Gerda Nauerz, Branko Palameta, Christina Quarta, Michael Schäler, Christine Scheid, Michael Schnitzler, Reinhold Schuster, Marita Schweigel, Ines Siedler, Anita Specht, Claudia Monika Stix-Ahrens, Maria Timpel, Kerstin Unger, Dietmar Wagner, Kirsten Wenz, Harry Westphal, Regina Zwick.

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 31.12.2025 engagieren sich für dieses Ziel 104 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 20 Mitarbeiter in Vollzeit und 7 Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt.

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

Vertreterversammlung

Die ordentliche Vertreterversammlung am 26. Juni 2025 genehmigte den Jahresabschluss 2024, 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, 19. Februar 2026

Der Vorstand

gez. Wulf Maesch

gez. Martin Burneleit



Weidenstraße 16-18



Weidenstraße 20-22

Bericht des Aufsichtsrats

Im Berichtsjahr 2025 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 Rechtsabteilung, 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 2025, die entsprechende Genehmigung wurde erteilt.

Nach den Feststellungen des Aufsichtsrats liegen die für den Lagebericht 2025 und den Jahresabschluss zum 31.12.2025 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 23.02.2026 bis zum 06.03.2026 stattgefunden hat, ließ sich der Aufsichtsrat durch den vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. beauftragten Prüfer in einer gemeinsamen Jahresabschlussbesprechung am 18.03.2026 mündlich berichten.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss zum 31.12.2025 nebst Lagebericht. Er empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2025 festzustellen, dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen und den Organen Entlastung zu erteilen.



Dresdener Str. 2-8

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

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

Mannheim, 18. März 2026
Der Vorsitzende des Aufsichtsrats
gez. Gunter Heinrich

Lagebericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2025

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 in Deutschland hat nach zwei Rezessionsjahren wieder leicht zugenommen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 um 0,2 % höher als im Vorjahr. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen. Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind ausgesetzt durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China. Zudem hielt die Investitionsschwäche an. Sowohl in Ausrüstungen als auch Bauten wurde weniger investiert als im Vorjahr.

Die Bruttowertschöpfung ging 2025 insgesamt leicht zurück. Preisbereinigt lag sie 0,1 % niedriger als im Vorjahr. Zwischen den Branchen gab es aber große Unterschiede. Im Verarbeitenden Gewerbe wurde 2025 im dritten Jahr in Folge weniger erwirtschaftet. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr um 1,3 % ab. Vor allem große Bereiche wie die Automobilindustrie und der Maschinenbau hatten Einbußen zu verzeichnen. Auch für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6 %, die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Anhaltend hohe Baupreise bremsten insbesondere den Hochbau und das Ausbaugewerbe deutlich aus. Besser war die Lage im Tiefbau: Der Neubau und die Instandsetzung etwa von Straßen, Bahnstrecken oder Energienetzen sorgten dafür, dass das Vorjahresniveau leicht übertroffen wurde.

Die Konsumausgaben stützen das BIP, Investitionen gingen erneut zurück. Sowohl die privaten als auch die staatlichen Kon-

sumausgaben stiegen im Jahr 2025 preisbereinigt deutlich gegenüber dem Vorjahr. Die preisbereinigten privaten Konsumausgaben nahmen insgesamt um 1,4 % zu. Der Staatskonsum stieg 2025 mit einem preisbereinigten Zuwachs von 1,5 % noch etwas stärker als der private Konsum.

Die Bruttoanlageinvestitionen sanken insgesamt um 0,5 % gegenüber dem Vorjahr. Die Bauinvestitionen gingen um 0,9 % zurück und damit das fünfte Mal in Folge. Anhaltend hohe Baupreise dürften dazu geführt haben, dass vor allem Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden. Mehr investiert wurde dagegen in Nichtwohnbauten wie Straßen, Brücken, Fabriken oder Bürogebäude. Die Investitionen in Ausrüstungen – also Maschinen, Geräte und Fahrzeuge – nahmen 2025 noch stärker ab als die Bauinvestitionen. Preisbereinigt lagen sie im Vergleich zum Vorjahr um 2,3 % niedriger. Deutlich gestiegene investive Ausgaben des Staates, vor allem für Verteidigung, gleichen dabei das Minus bei den gewerblichen Ausrüstungsinvestitionen nicht aus.

In einem für den deutschen Außenhandel turbulenten Jahr gingen die Exporte 2025 nochmals zurück (-0,3 %), das war der dritte Rückgang in Folge. Ursächlich waren die Warenausfuhren, die das Vorjahresniveau preisbereinigt um 0,7 % unterschritten. Auf der Importseite war die Situation im Jahr 2025 gänzlich anders: Nach zwei Jahren mit Rückgängen legten die Einfuhren preisbereinigt kräftig um 3,6 % zu. Treiber waren die Warenimporte, die deutlich um 5,1 % anstiegen.

Der langjährige Anstieg der Erwerbstätigenzahl kommt zum Erliegen. Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr blieb der Wert nahezu unverändert. Mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 war die Erwerbstätigenzahl seit 2006 durchgängig gewachsen. Allerdings hatte der Anstieg seit Anfang 2024 deutlich an Dynamik verloren und kam nun 2025 zum Erliegen. Wie im Vorjahr legte die Beschäftigung ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen zu, vor allem im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit. Die Zahl der Erwerbstätigen im Verarbeitenden Gewerbe und im Baugewerbe sank dagegen erneut.

Die staatlichen Haushalte beendeten das Jahr 2025 nach vorläufigen Berechnungen mit einem Finanzierungsdefizit von rund 107 Milliarden Euro. Wie im Vorjahr schlossen sowohl der Bund als auch die Länder, die Gemeinden und die Sozialversicherung mit einem Defizit. Das Finanzierungsdefizit lag knapp 8 Milliarden Euro niedriger als im Jahr 2024, da die Einnahmen des Staates mit +5,8 % stärker zunahm als die Ausgaben mit +5,1 %. Bezogen auf das BIP in jeweiligen Preisen, das um 3,3 % zunahm, ergibt sich für Deutschland im Jahr 2025 eine Defizitquote von 2,4 %. Diese fällt damit geringer aus als im Vorjahr (2,7 %) und liegt unterhalb des Referenzwertes von 3 % aus dem europäischen Stabilitäts- und Wachstumspakt. Die Staatsquote, die als Verhältnis der Staatsausgaben zum BIP berechnet wird, lag im Jahr 2025 bei 50,3 % und stieg damit erstmals seit den Corona-Jahren 2020 und 2021 wieder auf einen Wert über 50 %.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2025 um 2,2 % gegenüber 2024 erhöht. Die Entwicklung der Verbraucherpreise hat sich damit stabilisiert. Im Jahresdurchschnitt 2024 hatte die Inflationsrate ebenfalls bei +2,2 % gelegen, in den Jahren zuvor deutlich über 2 Prozent. 2023 hatte die Jahresdurchschnittsrate bei +5,9 % gelegen, 2022 bei +6,9 % und 2021 bei +3,1 %.

Vor der Finanzkrise 2008 bewegten sich die EZB-Leitzinsen zwischen 2 und 5 %, mit Spitzen (jeweils über 4 %) im Oktober 2000 und im Juli 2008. Als Reaktion auf die damalige Krise senkte die EZB (Europäische Zentralbank) den Leitzins dramatisch ab; von März 2016 bis 20. Juli 2022 verharrte er auf dem Nullzinsniveau. Danach wurde der EZB-Leitzins bis in den Herbst 2023 zehnmal in Folge erhöht. Anschließend wurde von einem Zinsplateau gesprochen, auf welchem der EZB-Rat den Leitzins zunächst belassen hatte. Mit acht Leitzinssenkungen im Juni, September, Oktober, Dezember 2024 sowie Januar, März, April sowie Juni 2025 wurde das damalige Zinsplateau zwischenzeitlich deutlich wieder verlassen. Am 24. Juli 2025, 11. September 2025, 30. Oktober 2025 sowie 18. Dezember 2025 folgten vier Zinspausen und alle drei Leitzinssätze blieben unverändert.

Zum Jahresende 2025 lebten rund 83,5 Millionen Menschen in Deutschland. Nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) war die Bevölkerung damit um etwa 100 000 Personen kleiner als am Jahresende 2024 (83,6 Millionen Personen). Zuletzt hatte es in den Jahren 2003 bis 2010

sowie im ersten Corona-Pandemiejahr 2020 Bevölkerungsrückgänge gegeben. Zwischen 2011 und 2024 war die Bevölkerung mit Ausnahme von 2020 jedes Jahr gewachsen. Wie in allen Jahren seit der deutschen Vereinigung 1990 überstieg auch im Jahr 2025 die Zahl der Gestorbenen die Zahl der Geborenen. Im Unterschied zu den Vorjahren nahm allerdings die Differenz zwischen den Geburten und Sterbefällen (Geburtendefizit) zu, während der Saldo aus Zu- und Fortzügen (Nettozuwanderung) deutlich abnahm. Die Lücke zwischen den Geburten und Sterbefällen konnte erstmals seit 2020 durch die Wanderungsgewinne nicht geschlossen werden, sodass die Bevölkerungszahl sank.

Die Bevölkerungszahl wird nach einem moderaten Szenario in der 16. Vorausberechnungen des Statistischen Bundesamtes bis 2030 nicht mehr weiter ansteigen und sinkt auf 69,6 Mio. Einwohner im Jahr 2070. Damit würde die Bevölkerung in Deutschland wieder das Niveau von 1950 erreichen. Dabei sind die Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung mit Unsicherheiten behaftet und vor allem die Höhe der Zuwanderung ist mehr oder weniger politisch gestaltbar.

Wie die letzten vier Bevölkerungsprognosen (2016, 2018, 2021 und 2023) setzt auch die aktuelle Bevölkerungsprognose der Stadt Mannheim auf der Stadtteilebene an. In der vorliegenden Prognose wird – wie in den fünf vorherigen Bevölkerungsprognosen – ein Bevölkerungswachstum prognostiziert. Im Vergleich zur zuletzt berechneten Bevölkerungsprognose von 2023 fällt es geringfügig kleiner aus. Bis zum Jahr 2044 beträgt es dennoch deutliche 9.349 Personen bzw. anteilig 2,8 Prozent. Dies liegt unter dem Trend der vergangenen 24 Jahre, in denen Mannheim um 9,8 Prozent gewachsen ist.

Die Entwicklung der einzelnen Stadtteile verläuft dabei nicht gleichgerichtet. Während 22 Stadtteile ein zumindest leichtes Einwohnerwachstum zu verzeichnen haben und vier Stadtteile stagnieren, erwarten die 12 Stadtteile Waldhof-West, Rheinau-Süd, Hochstätt, Wallstadt, Neuhermsheim, Speckweggebiet, Niederfeld, Käferal-Mitte, Gartenstadt, Almenhof, Feudenheim und Neckarstadt-West einen Bevölkerungsrückgang.

Am mit Abstand stärksten wächst die Altersgruppe der 65-Jährigen und Älteren. Insgesamt nimmt die Einwohnerzahl Mannheims in den meisten Altersklassen bis 2044 zu, besonders deutlich aber bei den 70- bis Anfang 80-Jährigen, den über 90-Jährigen, den Mitte 40-bis Anfang 50-Jährigen sowie den 12- bis 18-Jährigen. Die einzige Altersklasse mit klaren Rückgän-

gen ist die der Mitte 50- bis Mitte 60-Jährigen. Allerdings folgen nicht alle Stadtteile diesem gesamtstädtischen Trend in der Altersentwicklung. Während bspw. im neu besiedelten Stadtteil Franklin eine deutliche Alterung zu erwarten ist, wird sich der ab Mitte der 60er Jahre neu besiedelte Stadtteil Vogelstang voraussichtlich verjüngen.

2. Geschäftsverlauf

Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes

Zum Jahresende waren 4.151 Wohnungen, 25 Gewerberäume und 2.691 Garagen / Stellplätze in Mannheim und Umgebung im Bestand der Genossenschaft. Ein Einfamilienhaus wurden zusammengelegt. Eine Wohnung wurde getrennt und es entstand eine weitere Wohnungseinheit. Die Bevorratung von Räumen für zukünftige Aufzugseinbauten führte zu einer Abnahme um drei Wohneinheiten.

719 Bestandseinheiten haben einen Gartenanteil, welcher den Nutzern zur eigenen Bewirtschaftung zur Verfügung steht. 1.590 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 606 denkmalgeschützten Einfamilienhäuser im Bestand werden zum weit überwiegenden Teil zum Selbstausbau mit Instandhaltungsverpflichtung von innen (Heizungs-, Sanitär-, Elektroinstallationen, Boden- und Putzarbeiten, Fenster, etc.) für eine entsprechend günstige Nutzungsgebühr überlassen.

Im Jahr 2025 wurden 214 Wohnungen (Vorjahr 196) neu vergeben, das entspricht 5,16 % (Vorjahr 4,72 %) des gesamten Wohnungsbestands. Die Fluktuationsrate befindet sich damit auf einem niedrigen Niveau.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten führten zu einem Aufwand von 17.922,9 T€ bzw. 57,59 € je m² Wohnfläche und durch die Aktivierung unter anderem von Balkonbauten, Wärmedämmmaßnahmen und Vollsaniierungen von Einfamilienhäusern zu einer Erhöhung der entsprechenden Sachanlagen um 4.855,5 T€.

Nachhaltigkeit ist integraler Bestandteil unserer Bestandspolitik und spiegelt sich in einer langfristig orientierten Instandhaltungs- und Modernisierungsstrategie wider.

Ziel ist die dauerhafte Sicherung der Vermögenssubstanz bei gleichzeitig preiswerter und auf hoher Qualität beruhender Wohnraumversorgung.

Betreuung

Die Genossenschaft hat 1 Eigentümergemeinschaft mit 38 Wohnungen (davon 31 eigene) und 49 Garagen / Stellplätze (davon 41 eigene) verwaltet. Für 5 Objekte mit 17 Einfamilienhäusern, 2 Gewerbeeinheiten und 21 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 368,8 T€ verringerte sich das Volumen der Spareinlagen um 1.711,6 T€ auf 32.226,0 T€. Die Namensschuldverschreibungen verringerten sich um 1,0 T€ auf 2,0 T€. Das durchschnittliche Sparguthaben je Konto betrug 5.062,52 € (Vorjahr 5.164,42 €). 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 31.12.2025 einen Jahresüberschuss von 1.621,9 T€ aus und wird nach wie vor vornehmlich durch das Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit bestimmt. Die negative Veränderung gegenüber dem Vorjahr um 1.520,7 T€ ergibt sich im Wesentlichen aus moderat gestiegenen Nutzungsgebühren sowie höheren Instandhaltungsaufwendungen. Ursächlich für die Abweichung des tatsächlichen Jahresüberschusses zum prognostizierten Jahresüberschuss des Vorjahres von 365,1 T€ sind die geringeren Zinserträge und die höheren Abschreibungen auf das Anlagevermögen.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit von 36.473,1 T€ (Vorjahr 31.862,6 T€) erhöhten sich im Berichtsjahr um 4.610,5 T€. Grund dafür sind überwiegend die gegenüber dem Vorjahr mehr abgerechnete Betriebskosten von 4.104,5 T€. Die Sollnutzungsgebühren erhöhten sich um 564,2 T€ und mehrten das Ergebnis. Die Prognose der Sollnutzungsgebühren des Vorjahres von 27.850,0 T€ wurde durch die erzielten Sollnutzungsgebühren des Berichtsjahres von 27.740,5 T€ geringfügig unterschritten.

Auflösungen von Rückstellungen von 139,4 T€ und Ausbuchungen von Verbindlichkeiten von 54,3 T€ prägten im Wesentlichen die Position sonstige betriebliche Erträge.

Die höheren Instandhaltungsaufwendungen von 17.922,9 T€ (Vorjahr 16.073,5 T€), vermindert um die verringerten Aufwendungen für Betriebskosten von 7.922,3 T€ (Vorjahr 8.113,5 T€) führten zu einer Erhöhung der Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit um 1.652,0 T€ auf 25.864,9 T€ (Vorjahr 24.212,9 T€).

Die Position Abschreibungen wird von den Abschreibungen auf Gebäude von 3.423,4 T€ (Vorjahr 3.539,2 T€) dominiert und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 20,6 T€ verringert.

Die Ertragslage entspricht unter Berücksichtigung des Instandhaltungsniveaus den Erwartungen.

Finanzlage

Das Eigenkapital erhöhte sich im Geschäftsjahr um 887,8 T€ auf 66.317,4 T€, die Kapitalstruktur ist stabil.

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

Die Verbindlichkeiten aus Spareinlagen und Sparbriefen besitzen Kündigungsfristen von 3 bis 60 Monaten und haben um 1.712,6 T€ auf 32.228,0 T€ abgenommen. Zum 31.12.2025 waren rund 5,5 % der Spareinlagen gekündigt.

Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 5.135,5 T€ (Vorjahr 6.341,8 T€) konnte die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit von 4.757,0 T€ (Vorjahr 2.633,8 T€) sowie die Mittelabflüsse aus der Finanzierungstätigkeit von 2.815,6 T€ (Vorjahr 4.632,4 T€) nicht ausgleichen und führte zu einer Verringerung des Finanzmittelfonds um 2.437,1 T€ auf 10.195,2 T€ (Vorjahr 12.632,3 T€) zum 31.12.2025.

Die Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit war auch im Geschäftsjahr 2025 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 2025 war die Zahlungsbereitschaft jederzeit gegeben. Über die in der Bilanz ausgewiesenen Mittel hinaus sind ausreichend Liquiditätsspielräume vorhanden. Diese ergeben sich aus nicht valuierten Grundschulden.

Die Genossenschaft besitzt die nötigen Finanzmittel, um auch im Geschäftsjahr 2026 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 2025 um 1.799,7 T€ (1,40 %) auf 126,9 Mio. € vermindert.

Auf der Aktivseite der Bilanz entfallen davon 81,4 % (103,3 Mio. €) auf das Sachanlagevermögen. Das entspricht einer Erhöhung um 1.194,4 T€ gegenüber dem Vorjahr. Die Veränderungen resultieren aus Investitionen von 4.932,5 T€ (Vorjahr 4.934,6 T€) bei planmäßigen Abschreibungen von 3.738,1 T€ (Vorjahr 3.757,9 T€).

Ursächlich für die Abnahme des Umlaufvermögens gegenüber dem Vorjahr um 2.980,5 T€ war der Rückgang der flüssigen Mittel um 2.437,1 T€.

Die Abnahme der Verbindlichkeiten aus Spareinlagen um 1.179,2 T€ und der Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen um 1.712,6 T€ waren ursächlich für den Rückgang der Gesamtverbindlichkeiten um 3.053,5 T€.

Das Eigenkapital ist zum 31.12.2025 unter Berücksichtigung des Bilanzgewinns von 541,9 T€ auf 66,3 Mio. € gestiegen. Durch die gleichzeitige Verringerung der Verbindlichkeiten stieg die Eigenkapitalquote auf 52,3 % (Vorjahr 50,8 %).

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

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Kennzahl	Berechnung	2025	2024
Leerstandsquote	$\frac{\text{Leerstand Mieteinheiten 31.12.}}{\text{Anzahl Mieteinheiten 31.12.}}$	3,3 %	3,0 %
Investitionen im Bestand	$\frac{\text{Instandhaltungskosten + aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-/Nutzfläche}}$	73,19 €/m ²	67,22 €/m ²
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	52,3 %	50,8 %
Durchschnittliche Nutzungsgebühr	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-/Nutzfläche} \times 12}$	7,07 €/m ²	6,92 €/m ²
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel p.a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	5,2 %	4,7 %
Durchschnittsverzinsung der Spareinrichtung	$\frac{\text{Zinsaufwand Spareinlagen}}{\text{Bestand an Spareinlagen}}$	1,1 %	1,1 %

III. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

1. Prognosebericht

Das Geschäftsjahr 2025 war weiterhin geprägt von einem anspruchsvollen gesamtwirtschaftlichen Umfeld. Die anhaltenden geopolitischen Spannungen, insbesondere die fortdauernden kriegerischen Auseinandersetzungen in Osteuropa sowie zunehmende protektionistische Tendenzen im internationalen Handel, wirken weiterhin belastend auf Konjunktur, Investitionsklima und Kapitalmärkte. In Deutschland führen die strukturellen Herausforderungen – darunter die Transformation im Energiesektor, hohe Bau- und Instandhaltungskosten sowie der fortbestehende Fachkräftemangel – zu einer erhöhten Planungsunsicherheit.

Vor diesem Hintergrund bleibt die Prognose mit Unsicherheiten behaftet. Die Genossenschaft sieht sich jedoch aufgrund ihrer soliden Eigenkapitalausstattung und der stabilen Vermietungssituation grundsätzlich gut aufgestellt. Investitionen werden weiterhin mit Augenmaß und unter Berücksichtigung der langfristigen Werterhaltung sowie der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Genossenschaft umgesetzt.

Der Vorstand hat für das Jahr 2026 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher eine positive Entwicklung der Geschäftstätig-

keit prognostiziert. Anpassungen bei Bestandsnutzungsgebühren und erhöhte Nutzungsgebühren bei Neuvergabe werden die Erlöse moderat ansteigen lassen. Es wird von Erträgen aus Nutzungsgebühren von 28,4 Mio. € und einem Jahresüberschuss von rund 2.021,0 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 2026 von etwa ähnlichen Werten aus.

Die Leerstandsquote wird 2026 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 2026 ist hierfür ein Investitionsvolumen von 23,2 Mio. € vorgesehen. Der Gebäudeerhaltungskoeffizient wird bei planmäßiger Abwicklung der Maßnahmen etwa bei 74,38 € pro Quadratmeter liegen. Die Planung der Folgejahre sieht eine durchschnittliche jährliche Erhöhung des Investitionsvolumen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand von rund 1 % 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 gesamtwirtschaftlichen und geopolitischen Rahmenbedingungen waren auch im Geschäftsjahr 2025 von anhaltenden Unsicherheiten geprägt. Die fortdauernden internationalen Konflikte, insbesondere in der Ukraine sowie im Nahen Osten, wirken weiterhin mittelbar auf die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland. Hinzu treten strukturelle Herausforderungen wie die hohe Volatilität der Energiepreise, anhaltender Fachkräftemangel im Bau- und Handwerkssektor sowie ein insgesamt gedämpftes Wirtschaftswachstum.

Für die Genossenschaft ergaben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr hieraus keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Gleichwohl bestehen für die zukünftige Entwicklung Risiken, insbesondere im Zusammenhang mit der Umsetzung geplanter Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Hier sind

weiterhin Preissteigerungen bei Bauleistungen sowie verlängerte Ausführungs- und Lieferzeiten zu beobachten. Verzögerungen können zu Kostenüberschreitungen sowie zu einer zeitlichen Verschiebung geplanter Maßnahmen führen.

Darüber hinaus können steigende Lebenshaltungskosten der Mitglieder zu erhöhten Nutzungsgebührenaufschlägen führen. Regulatorische Anforderungen, insbesondere im Bereich energetischer Standards und Klimaschutz, können zusätzliche Investitionserfordernisse auslösen und die Ertragslage künftig belasten.

Demgegenüber ergeben sich Chancen aus der stabilen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Rhein-Neckar-Raum. Die strategische Ausrichtung auf Bestandserhaltung, die solide Eigenkapitalbasis sowie die kontinuierliche Instandhaltung des Wohnungsbestandes stärken die langfristige Werthaltigkeit der Immobilien und die nachhaltige Ertragskraft der Genossenschaft.

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 ge-

ringe 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 322,3 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 32,6 % 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 2,8 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 weitere 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 2025 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 2026 gegeben. Die dargestellten Risiken werden die künftige Entwicklung insbesondere im Bereich der IT-Risiken beeinträchtigen können.

Mannheim, 19. Februar 2026

Der Vorstand

Wulf Maesch

Martin Burneleit

Aktiva	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte und Werte	1.746,92 €	2.375,24 €
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	98.020.279,50 €	97.749.571,81 €
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.866.111,05 €	1.934.532,65 €
3. Grundstücke ohne Bauten	375.716,35 €	375.716,35 €
4. Technische Anlagen	385.622,33 €	616.624,63 €
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	241.450,44 €	248.072,34 €
6. Anlagen im Bau	<u>2.429.638,63 €</u>	1.199.881,49 €
III. Finanzanlagen		
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	278.018,84 €	296.176,96 €
2. Andere Finanzanlagen	<u>17.100,00 €</u>	17.100,00 €
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	12.395.470,13 €	12.794.649,83 €
2. Andere Vorräte	<u>0,00 €</u>	45.515,82 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	199.818,82 €	223.624,96 €
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.077,78 €	1.465,61 €
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.338,76 €	6.511,36 €
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>476.727,94 €</u>	561.046,26 €
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	10.195.185,88 €	12.632.258,41 €
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	5.075,00 €	0,00 €
Bilanzsumme	<u>126.905.378,37 €</u>	<u>128.705.123,72 €</u>

Passiva

A. EIGENKAPITAL

I. Geschäftsguthaben

1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	490.546,26 €		556.235,48 €
2. der verbleibenden Mitglieder Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 48.873,01€ (46.441,78 €)	13.330.226,99 €		13.451.758,22 €
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>8.100,00 €</u>	13.828.873,25 €	15.450,00 €

II. Kapitalrücklage

1. Kapitalrücklage		236.484,88 €	230.934,88 €
--------------------	--	---------------------	--------------

III. Ergebn isrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 170.000,00 € (320.000,00 €)	12.216.446,81 €		12.046.446,81 €
2. Freie Rücklage davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 7.542,51 € (6.634,41 €) davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 910.000,00 € (2.270.000,00 €)	<u>39.493.668,69 €</u>	51.710.115,50 €	38.576.126,18 €

IV. Bilanzgewinn

1. Jahresüberschuss	1.621.934,87 €		
Einstellungen in gesetzliche Rücklage	170.000,00 €		
Einstellungen in freie Rücklage	<u>910.000,00 €</u>	541.934,87 €	552.684,11 €

B. RÜCKSTELLUNGEN

1. Rückstellungen für Pensionen	10.211.704,00 €		10.248.169,00 €
2. Sonstige Rückstellungen	<u>2.281.986,00 €</u>	12.493.690,00 €	1.877.776,51 €

C. VERBINDLICHKEITEN

1. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	32.225.996,21 €		33.937.580,94 €
2. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	2.000,00 €		3.000,00 €
3. Erhaltene Anzahlungen	12.025.281,46 €		13.204.447,43 €
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus der Vermietung	110.709,51 €		118.189,48 €
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen u. Leistungen	3.432.357,36 €		3.575.048,59 €
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 52.167,45 € (48.391,43 €)	<u>279.969,34 €</u>	48.076.313,88 €	291.506,61 €

D. RECHNUNGSABGRENZUNGEN

1. Passive Rechnungsabgrenzung		17.965,99 €	19.769,48 €
--------------------------------	--	--------------------	-------------

Bilanzsumme

	<u>126.905.378,37 €</u>		<u>128.705.123,72 €</u>
--	--------------------------------	--	-------------------------

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	36.473.091,33 €	31.862.643,47 €
b) aus Betreuungstätigkeit	2.656,51 €	12.688,05 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>48.993,62 €</u>	130.290,31 €
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	- 399.179,70 €	3.680.326,09 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	34.695,66 €	27.559,13 €
4. Sonstige betriebliche Erträge	233.094,76 €	251.382,45 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	25.864.879,10 €	24.212.864,21 €
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>45.515,82 €</u>	<u>127.076,15 €</u>
6. Rohergebnis	10.482.957,26 €	11.624.949,14 €
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.181.196,34 €	2.129.460,34 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 614.892,64 € (691.785,78 €)	<u>1.009.543,64 €</u>	1.064.671,21 €
8. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.738.737,86 €	3.759.369,58 €
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>464.770,00 €</u>	<u>491.905,51 €</u>
10. Betriebsergebnis	3.088.709,42 €	4.179.542,50 €
11. Erträge aus Wertpapieren und anderen Finanzanlagen	14.526,61 €	28.967,79 €
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	111.317,30 €	229.564,40 €
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen	3.293,12 €	0,00 €
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	368.845,79 €	434.008,96 €
15. Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 0,94 €	- 5.446,89 €
16. Ergebnis nach Steuern	2.842.415,36 €	4.009.512,62 €
17. Sonstige Steuern	<u>1.220.480,49 €</u>	<u>866.828,51 €</u>
18. Jahresüberschuss	1.621.934,87 €	3.142.684,11 €
19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen	1.080.000,00 €	2.590.000,00 €
20. Bilanzgewinn	<u>541.934,87 €</u>	<u>552.684,11 €</u>

Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2025

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.

Anlagenpiegel 2025

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						
	Stand zum 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.2025
				Zugänge	Abgänge		
€	€	€	€	€	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	43.470,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	43.470,90
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	201.509.080,83	3.625.729,67	0,00	0,00	0,00	0,00	205.134.810,50
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.262.583,21	0,00	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	1.174.987,11	26.035,43	305.222,17	0,00	0,00	0,00	895.800,37
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	731.041,80	51.006,33	17.244,96	0,00	0,00	0,00	764.803,17
6. Anlagen im Bau	1.199.881,49	1.229.757,14	0,00	0,00	0,00	0,00	2.429.638,63
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
	213.253.290,79	4.932.528,57	322.467,13	0,00	0,00	0,00	217.863.352,23
III. Finanzanlagen							
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	296.311,96	0,00	15.000,00	0,00	0,00	0,00	281.311,96
2. Andere Finanzanlagen	17.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.100,00
	313.411,96	0,00	15.000,00	0,00	0,00	0,00	298.411,96
Anlagevermögen gesamt	213.610.173,65	4.932.528,57	337.467,13	0,00	0,00	0,00	218.205.235,09

(Kumulierte) Abschreibungen							Buchwert	
Stand zum 01.01.2025 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Umbuchungen			Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.2025 (kumuliert)	31.12.2025	31.12.2024
		Abgänge	Zugänge	Abgänge				
€	€	€	€	€	€	€	€	
41.095,66	628,32	0,00	0,00	0,00	0,00	41.723,98	1.746,92	2.375,24
103.759.509,02	3.355.021,98	0,00	0,00	0,00	0,00	107.114.531,00	98.020.279,50	97.749.571,81
6.328.050,56	68.421,60	0,00	0,00	0,00	0,00	6.396.472,16	1.866.111,05	1.934.532,65
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	375.716,35	375.716,35
558.362,48	257.037,73	305.222,17	0,00	0,00	0,00	510.178,04	385.622,33	616.624,63
482.969,46	57.628,23	17.244,96	0,00	0,00	0,00	523.352,73	241.450,44	248.072,34
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.429.638,63	1.199.881,49
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
111.128.891,52	3.738.109,54	322.467,13	0,00	0,00	0,00	114.544.533,93	103.318.818,30	102.124.399,27
135,00	3.293,12	135,00	0,00	0,00	0,00	3.293,12	278.018,84	296.176,96
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.100,00	17.100,00
135,00	3.293,12	135,00	0,00	0,00	0,00	3.293,12	295.118,84	313.276,96
111.170.122,18	3.742.030,98	322.602,13	0,00	0,00	0,00	114.589.551,03	103.615.684,06	102.440.051,47

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.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Als Aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

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 1,9 % (Stichtag Januar 2025) bzw. 2,06 % (Stichtag Dezember 2025 / 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 S. 24/25).

Verbindlichkeitspiegel

Stand 31.12.2025

	Insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert
		unter 1 Jahr	1- 5 Jahre	über 5 Jahre	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Erhaltene Anzahlungen	12.025.281,46	12.025.281,46 (13.204.447,43)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	110.709,51	110.709,51 (118.189,48)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.432.357,36	2.964.567,20 (3.107.230,46)	467.790,16 (467.818,13)	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	279.969,34	248.870,29 (259.233,75)	31.099,05 (32.272,86)	0,00	0,00
	15.848.317,67	15.349.428,46 (16.689.101,12)	498.889,21 (500.090,99)	0,00	0,00

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen betreffen mit 12.395.470,13 € (Vorjahr 12.794.649,83 €) ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

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

Die Bilanzposition Sonstige Vermögensgegenstände beinhaltet Beträge mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr über 243.356,32 € (Vorjahr 293.217,04 €).

Rückstellungen

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (2,22 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (2,06 %) ergibt einen Betrag in Höhe von -216.705 € (Vorjahr -84.979 €).

Sonstige Rückstellungen wurden insbesondere gebildet für:

Ausstehende Rechnungen	2.170.000,00 €
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 Verbindlichkeitspiegel (siehe oben).

Die Spareinlagen haben folgende Kündigungsfristen:

3 Monate	30.196.608,52 €
mehr als 3 Monate	<u>2.029.387,69 €</u>
	<u>32.225.996,21 €</u>

Die Sparbriefe haben eine Restlaufzeit

über 1 Jahr	2.000,00 €
-------------	------------

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere Auflösungen von Rückstellungen von 139.369,75 € (Vorjahr 133.269,17 €) sowie Ausbuchungen von Verbindlichkeiten über 63.059,32 € (Vorjahr 53.995,96 €).

Abschreibungen

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen über 98.971,05 € (Vorjahr 307.867,87 €).

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand 01.01.2025	8.499	89.988
Zugang	223	2.850
Abgang	<u>331</u>	<u>3.644</u>
Stand 31.12.2025	<u>8.391</u>	<u>89.194</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 121.531,23 € auf 13.330.226,99 € verringert.

Zum 31.12.2025 ist die Haftsumme der verbleibenden Mitglieder um 54.000,00 € auf 4.195.500,00 € gesunken.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Arbeitnehmer

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

	Vollbe- schäftigte	Teilzeitbe- schäftigte
Kaufmännische Abteilungen	11,75	7,00
Technische Abteilung	<u>7,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>18,75</u>	<u>7,00</u>

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 25,75 (Vorjahr 27,50) Arbeitnehmer sowie 2,00 Auszubildende beschäftigt.

Mitglieder des Vorstands

Wulf Maesch	hauptamtliches Vorstandsmitglied
Martin Burneleit	hauptamtliches Vorstandsmitglied

Mitglieder des Aufsichtsrats

Gunter Heinrich	Vorsitzender Verwaltungsfachangestellter
Franziska Cußnick (bis 26.06.2025)	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
Jürgen Gärtner (ab 26.06.2025)	Vertriebsvorstand

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 31.12.2025 beträgt das Zahlungsverprechen für diesen Sicherungsfonds 788.396,07 € (Vorjahr 788.396,07 €).

Am Bilanzstichtag bestehen dingliche Absicherungen für Darlehen, die Mitglieder zur Modernisierung ihnen überlassener Genossenschaftshäuser aufgenommen haben, in Höhe von 162.000,00 € (Vorjahr 162.000,00 €). 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 2025 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	4.454,47 €
Dividendenausschüttung (4,0 %)	<u>537.480,40 €</u>
Bilanzgewinn	<u>541.934,87 €</u>

Mannheim, 19. Februar 2026

Der Vorstand
Wulf Maesch

Martin Burneleit



Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG, Mannheim, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaften zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

abhängig 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 unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass 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, um Prü-



Regenbogen 37-41



Regenbogen 37-41

fungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die 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 aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir 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.

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, 11. März 2026

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