

# 2020

## Geschäftsbericht

Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG



# Die Gartenstadt-Genossenschaft auf einen Blick ...

<b>Sitz</b>	K 2, 12-13, 68159 Mannheim Tel. 0621/18005-0, Fax 0621/18005-48 info@gartenstadt-genossenschaft.de www.gartenstadt-genossenschaft.de
<b>Gründung</b>	26. August 1910 Spareinrichtung seit 1912
<b>Genossenschaftsregister</b>	beim Amtsgericht Mannheim unter Nr. 22
<b>Mitglieder</b>	8.901
<b>Geschäftsguthaben</b>	14.348 T€
<b>Spareinlagen</b>	46.448 T€
<b>Wohnungen</b>	4.173
<b>Gewerberäume</b>	26
<b>Garagen-/Stellplätze</b>	2.691
<b>Wohn- und Gewerbefläche</b>	310.533 qm
<b>Investitionen</b>	
in Neubauten	3.822 T€
in Modernisierung und Instandhaltung	16.367 T€
<b>Durchschnittliche Nutzungsgebühr</b>	6,30 Euro je qm
<b>Eigenkapitalquote</b>	47,9 %
<b>Fluktuationsquote</b>	5,3 %
<b>Leerstandquote</b>	2,1 %

# Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG

Sitz:

K 2, 12 -13 · 68159 Mannheim

Postanschrift:

Postfach 10 12 51 · 68012 Mannheim

Tel. 0621 - 18005-0

Fax 0621 - 18005-48

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

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



## Bericht

über das Geschäftsjahr 2020

# 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 gute und komfortable Wohnen hat im Geschäftsjahr 2020 auf ungewöhnliche Weise durch die schnelle Verbreitung eines Virus namens SARS-CoV-2 an erheblicher Bedeutung gewonnen. Die Wohnung wurde für uns alle zum Rückzugs- und Schutzgebiet. Funktionierende Nachbarschaften halfen die Ausnahmesituation eines Herunterfahrens des gesellschaftlichen Lebens („Lockdown“) besser zu bewältigen. Seit mittlerweile 110 Jahren ist die Gartenstadt-Genossenschaft das geeignete Mittel der Selbsthilfe von Mitgliedern für Mitglieder, um ein dauerhaftes, sicheres und preiswertes Wohnen von hoher Qualität zu garantieren. Nun kann vom ein oder anderen eingewendet werden, auch in der Genossenschaft streiten sich Nachbarn und auch bei uns steigen die Nutzungsgebühren. Sicherlich sind die Mitglieder der Gartenstadt-Genossenschaft auch nur Menschen mit all ihren Fehlern und auch wir müssen uns letztendlich an die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen halten. Aber wir können uns weiter an unser Ideal annähern. Das wollen wir mit dem folgenden Bericht zeigen.

## Bericht des Vorstands

### Allgemeine Rahmenbedingungen

---

Die Wohnungen der Genossenschaft qualitativ zu verbessern und unser Leitbild zu leben, bedeutet den Einsatz erheblicher Geldmittel. Wir wenden überdurchschnittlich viele Mittel für Instandhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes auf. Innerhalb von 15 Jahren hat sich diese Investitionssumme fast verdoppelt. Denn wir betrachten Wohnungen nicht nur als zeitweisen Aufenthaltsort für möglichst viele Menschen, sondern als Lebensräume mit großzügigen Grünanlagen, ansprechenden Wohnungsschnitten und -größen sowie entsprechend hochwertiger und moderner Ausstattung.

Dieser Ansatz ist nicht überall von der Politik gern gesehen. So wie in Hamburg Nord, wo einst Helmut Schmidt (SPD) im Doppelhaus wohnte. Dort regiert seit einem Jahr der grüne Bezirksamtsleiter Michael Werner-Boelz. Sein neuer Bebauungsplan verbietet jetzt den Neubau von Einfamilienhäusern. Der Bezirksamtsleiter sagt: „Wir müssen höher bauen, um mehr Menschen unterzukriegen.“ Wir hoffen dennoch, dass unser Neubauprojekt von Einfamilienhäusern mit Garten in Mannheim-Seckenheim realisierbar ist.

Das in die Genossenschaftswohnungen investierte Geld müssen in einer Genossenschaft alle wohnenden Mitglieder auch in einem Corona-Krisenjahr 2020 aufbringen. Immerhin sind die Arbeitseinkommen trotz der Wirtschaftskrise unter Einrechnung des Kurzarbeitergeldes leicht gestiegen. Hinter den

Durchschnittswerten stehen allerdings sehr unterschiedliche Entwicklungen je nach Branche und Beruf. Während viele Beschäftigte im Gastgewerbe, bei Einzelhändlern und in der Industrie deutliche Einbußen erlitten, ging es mit den Verdiensten im öffentlichen Sektor aufwärts – im Durchschnitt um rund 3 Prozent.

Unser Zuhause ist immer mehr Angriffen von Kriminellen ausgesetzt. Das geschieht in Zeiten eines „Lockdown“ weniger durch unmittelbare Gewalt. Die Anzahl der Wohnungseinbrüche ging im letzten Jahr zurück. Vielmehr machen sich die Kriminellen die fortschreitende Digitalisierung unserer Wohnung zu Nutze. Denn jeder Internetrouter zu Hause, der mit einem Unternehmen verbunden ist, bietet im schlimmsten Fall eine Zugriffsmöglichkeit auf ein komplettes Firmennetzwerk. Betrachtet man wie aufwendig, kompliziert und teuer das Thema Cybersicherheit für die Genossenschaft geworden ist und mit welchem Aufwand hier digitale Schutzmauern errichtet werden, so dürfte klar sein, dass ein solcher Aufwand im privaten „Homeoffice“ nicht betrieben und damit eben auch kein entsprechender Schutz gewährleistet werden kann. Die Folgen zeigen sich z.B. in Erpressungen mittels Datenverschlüsselung durch Schadsoftware, die einen Zugriff auf das eigene Unternehmensnetzwerk und die eigenen Daten erst wieder nach Zahlung erheblicher Geldsummen ermöglichen.

Unser Wohnen wird durch die Politik immer teurer. Offizielle Begründung: Zum Wohle des Klimas. Grund ist die neue CO<sub>2</sub>-Abgabe auf fossile Brennstoffe. „Eine Familie mit zwei Kindern, die in einer Mietwohnung in der Stadt wohnt, wird am Ende des Jahres rund 95 Euro mehr für ihre Heizkosten bezahlen müssen“, rechnet Bundesumweltministerin Svenja Schulze (SPD) vor. Die alleinstehende Rentnerin auf dem Land soll ebenfalls rund 90 Euro mehr bezahlen. In den kommenden Jahren wird sich diese CO<sub>2</sub>-Abgabe und damit die genannten Mehrkosten weiter kontinuierlich erhöhen. Die Bundesumweltministerin will künftig den Mieter entlasten und dafür pauschal auch den Vermieter stärker zur Kasse bitten. Das daraus folgende Ergebnis sind dann hohe Mieten und hohe Nebenkosten. Gas wird also teurer, aber Strom wird dadurch nicht günstiger. In keinem entwickelten Land ist Elektrizität so teuer wie in Deutschland. Und ein weiterer Preisanstieg droht, da Stromkunden nach wie vor für hohe Subventionslasten zur Förderung von Sonne und Wind aufkommen müssen und der Ausbau neuer Trassen die Netzentgelte in die Höhe treibt. Kostendisziplin stand bei der Energiewende selten an erster Stelle. Dass die Stromsteuer aber nicht gesenkt wird, zeigt, dass die Lasten einseitig beim Verbraucher abgeladen werden. Zieht man Netzentgelte, Steuern, Abgaben und Umlagen von den dreißig Cent pro Kilowattstunde Endkundenpreis ab, bleiben sieben bis acht Cent übrig. Kurzum: Strom ist billig, doch der Staat macht ihn teuer.

Im Gegensatz zu den öffentlichen Bekundungen der Politik gehen Wohnungsmarktprognosen davon aus, dass der Bedarf an Wohnungen in den kommenden Jahren kontinuierlich zurückgehen wird. Schon in den nächsten Jahren wird der Angebotszuwachs die Nachfragezunahme insgesamt übersteigen, auch wenn es regional sicherlich unterschiedliche Entwicklungen geben wird. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die Einwohnerzahl der Stadt Mannheim seit 1970 um 7 Prozent abgenommen hat. Auch die gesamtdeutsche Bevölkerung ist im Jahr 2020 nicht gewachsen. Die Nettozuwanderung fiel geringer aus und die Sterbefälle nahmen zu. Einer aktuellen Studie aus Amerika zufolge, wird sich die heutige Bevölkerung in 23 Ländern in 80 Jahren mehr als halbiert haben. In Deutschland gehen die Forscher von einem Rückgang von aktuell rund 83 Millionen auf etwa 66 Millionen Einwohner aus. Der Neubau von Genossenschaftswohnungen hat deshalb in der Vorstandsstrategie keine Priorität.

Überraschender Weise bekommen wir immer mal wieder von älteren Mitgliedern zu hören, die Genossenschaft sei nicht mehr wie früher, die Genossenschaft sei nur noch am Profit interessiert. Sicher ist die Genossenschaft nicht mehr wie früher. Sie hat sich über die Jahrzehnte in nunmehr 110 Jahren immer weiterentwickelt und wird dies hoffentlich auch in Zukunft tun. Unser Profit ist die Förderung unserer Mitglieder. Glauben Sie das nicht? Dann lesen Sie bitte die weiteren Seiten.

## Bautätigkeit

---

Bereits seit mehr als 15 Jahren ist das Hauptaugenmerk der Genossenschaft auf die Bestandssicherung und -entwicklung gerichtet, um auch in Zukunft attraktive Wohnungen zu fairen Preisen zur Verfügung stellen zu können. Im Interesse und Sinne der Mitglieder werden gezielte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Erreichung eines modernen und zukunftsweisenden Wohnstandards durchgeführt.

Unter anderem wurden folgende besonders erwähnenswerte Objekte im Berichtsjahr verbessert, beziehungsweise sind noch in der Modernisierungsphase:

**Westring 61-63 (Baujahr 1915):** Die beiden denkmalgeschützten Reihenhäuser im Stadtteil Gartenstadt wurden zusammengelegt und eine Vollsanierung vorgenommen. Das Projekt wurde bereits 2019 begonnen. Die Kosten hierfür liegen bei 440 Tausend Euro.

**Blütenweg 1 (Baujahr 1921/51):** Bei diesem denkmalgeschützten Reihnhaus im Stadtteil Gartenstadt wird bis April diesen Jahres eine Vollsanierung durchgeführt. Hierfür sind Kosten in Höhe von 390 Tausend Euro eingeplant.

**Blütenweg 29 (Baujahr 1921/51):** Bei diesem denkmalgeschützten Reihnhaus im Stadtteil Gartenstadt wird bis April diesen Jahres eine Vollsanierung durchgeführt. Hierfür sind Kosten in Höhe von 390 Tausend Euro eingeplant.

**Blütenweg 35 (Baujahr 1921/51):** Bei diesem denkmalgeschützten Reihnhaus im Stadtteil Gartenstadt wird bis März diesen Jahres eine Vollsanierung durchgeführt. Hierfür sind Kosten in Höhe von 390 Tausend Euro vorgesehen.

**Wotanstraße 37 (Baujahr 1921/51):** Bei diesem denkmalgeschützten Reihenhaus im Stadtteil Gartenstadt wird bis Mai diesen Jahres eine Vollsanierung durchgeführt. Hierfür sind Kosten in Höhe von 430 Tausend Euro eingeplant.

**Freyaplatz 2-8;13-17 (Baujahr 1926) / Freyastraße 8-34 (Baujahr 1922) / Unter den Birken 2-18 (Baujahr 1922/50):**

Bei diesen denkmalgeschützten Objekten im Stadtteil Gartenstadt mit 29 Wohn- und 3 Gewerbeeinheiten wurden die Klappläden ausgetauscht sowie Malerarbeiten an den Gauben und Eingangstüren durchgeführt. Die Arbeiten sollen bis Mai diesen Jahres abgeschlossen sein. Die Schätzkosten belaufen sich auf 80 Tausend Euro.

**Freyaplatz 12 / Langer Schlag 49 (Baujahr 1926):** Bei diesen denkmalgeschützten Objekten im Stadtteil Gartenstadt wurde ein Austausch der Außentrepfen durchgeführt. Die Arbeiten sollen bis Mai 2021 abgeschlossen sein. Die Schätzkosten betragen 75 Tausend Euro.

**Langer Schlag 40 (Baujahr 1926):** Bei diesem freistehenden, denkmalgeschützten Einfamilienhaus im Stadtteil Gartenstadt wird bis März diesen Jahres eine Vollsanierung durchgeführt. Hierfür sind Kosten in Höhe von 480 Tausend Euro eingeplant.

**Sylter Weg 13-21 (Baujahr 1956):** Dieser Wohnkomplex im Stadtteil Gartenstadt mit 40 Wohneinheiten wurde mit einem Wärmedämmverbundsystem und mit neuen Fenstern ausgestattet. Weiterhin wurden eine Dacherneuerung und eine Überarbeitung der Außenanlage durchgeführt sowie neue Balkone errichtet. Darüber hinaus wurde das Anwesen auf Fernwärmeversorgung umgestellt. Das Projekt soll im Sommer 2021 beendet sein. Die Schätzkosten belaufen sich insgesamt auf 1,93 Mio. Euro.

**Waldpforte 7-11 (Baujahr 1956):** Dieses Objekt im Stadtteil Gartenstadt mit 18 Wohneinheiten wurde mit einem Wärmedämmverbundsystem und mit neuen Fenstern ausgestattet. Weiterhin wurden eine Dacherneuerung und eine Überarbeitung der Außenanlage durchgeführt sowie neue Balkone errichtet. Darüber hinaus wird das Anwesen auf Fernwärmeversorgung umgestellt. Das Projekt wurde 2019 begonnen und soll im Laufe des Jahres 2022

beendet sein. Die Schätzkosten belaufen sich insgesamt auf 1,465 Mio. Euro.

**Valentin-Streuber-Straße 10-20 (Baujahr 1925/26-1952):**

An diesen denkmalgeschützten Objekten mit 6 Wohneinheiten im Stadtteil Almenhof wurden die Klappläden auf der Straßenseite erneuert. Hierfür sind Kosten in Höhe von 14 Tausend Euro entstanden.

**Valentin-Streuber-Straße 60 (Baujahr 1925/47):**

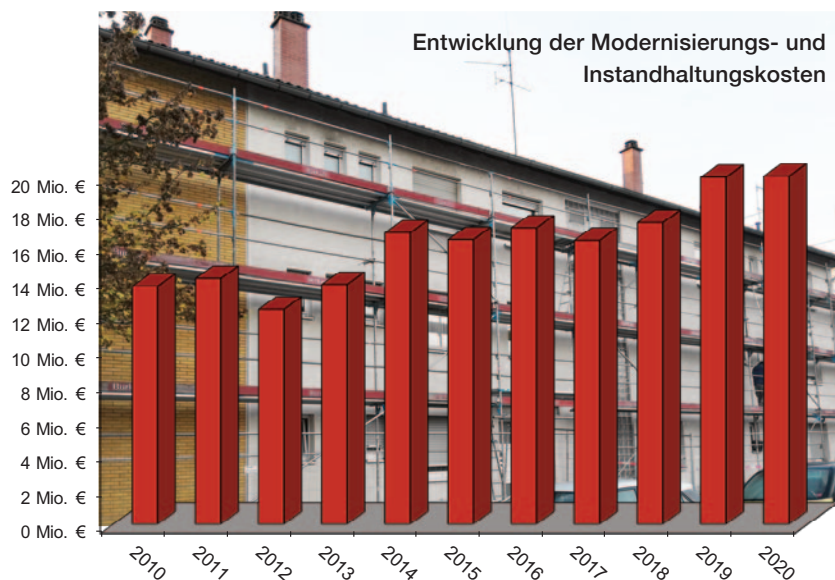
Bei diesem denkmalgeschützten Reihenhaus im Stadtteil Almenhof wurde eine Vollsanierung durchgeführt. Die Restarbeiten sollen bis Februar 2021 abgeschlossen sein. Hierfür sind Kosten in Höhe von 460 Tausend Euro eingeplant.

**Speyerer Straße 11-27 (Baujahr 1927/49/50):**

In dieser Wohnanlage im Stadtteil Almenhof mit 74 Wohneinheiten wurde der Neubau von Müllplätzen durchgeführt. Die Gesamtkosten belaufen sich auf 43 Tausend Euro.

**Rappoldswiler Straße 30 (Baujahr 1929):**

Dieses Objekt im Stadtteil Friedrichsfeld mit 6 Wohneinheiten erhielt einen neuen Treppenbelag sowie einen neuen Anstrich des Geländers und der Treppenwangen. Die Arbeiten sollen bis Mai diesen Jahres abgeschlossen sein. Die Schätzkosten belaufen sich auf 18 Tausend Euro.





**Schlettstadter Straße 29-31 (Baujahr 1929):** Das Objekt im Stadtteil Friedrichsfeld mit 12 Wohneinheiten wurde mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet. Darüber hinaus wurden eine Kellerabdichtung und eine Fenstererneuerung vorgenommen. Die Arbeiten sollen bis März 2021 abgeschlossen sein. Hierfür sind Schätzkosten in Höhe von 616 Tausend Euro eingeplant.

**Straßburger Ring 31-33 (Baujahr 1965):** Die Wohnanlage im Stadtteil Friedrichsfeld mit 12 Wohneinheiten wurde mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet. Darüber hinaus wurden die Fenster erneuert. Hierfür sind Kosten in Höhe von 361 Tausend Euro angefallen.

**Planetenweg 20-24 (Baujahr 1964):** Die Wohnanlage im Stadtteil Käfertal mit 12 Wohneinheiten wurde mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet. Weiterhin wurde eine Überarbeitung des Dachs sowie eine Terrassen-/Balkonsanierung durchgeführt. Die Arbeiten sollen bis Juli diesen Jahres abgeschlossen sein. Die Schätzkosten belaufen sich auf 350 Tausend Euro.

**Planetenweg 11-15 (Baujahr 1964):** Dieses Objekt im Stadtteil Käfertal mit 12 Wohneinheiten wurde mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet. Weiterhin wurde eine Überarbeitung des Dachs sowie eine Terrassen-/Balkonsanierung durchgeführt. Die Arbeiten wurden bereits 2019 begonnen und sollen bis Mai diesen Jahres abgeschlossen werden. Die Schätzkosten belaufen sich auf 320 Tausend Euro.

**Planetenweg 14-18 (Baujahr 1964):** Dieses Objekt im Stadtteil Käfertal mit 12 Wohneinheiten wurde mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet. Weiterhin wurde eine Überarbeitung des Dachs sowie eine Terrassen-/Balkonsanierung durchgeführt. Die Arbeiten wurden bereits 2019 begonnen und sollen bis Mai diesen Jahres abgeschlossen werden. Die Schätzkosten belaufen sich auf 350 Tausend Euro.

**Kirchpfad 7-15 (Baujahr 1964):** Das Objekt im Stadtteil Käfertal mit 12 Wohneinheiten wurde mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet. Darüber hinaus wurde eine Überarbeitung des Dachs und eine Terrassen-/Balkonsanierung vorgenommen. Das Projekt soll bis Juli 2021 beendet sein. Hierfür sind Schätzkosten von 350 Tausend Euro vorgesehen.

**Korbangel 80 (Baujahr 1982):** Dieses Objekt im Stadtteil Käfertal mit 12 Wohneinheiten wird bis April 2021 mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet. Weiterhin wird eine Überarbeitung des Dachs vorgenommen sowie neue Fenster eingebaut und eine Balkonsanierung durchgeführt. Als Schätzkosten wurden 450 Tausend Euro eingeplant.

**Am Steingarten 3 (Baujahr 1975):** In dieser Wohnanlage im Stadtteil Herzogenried mit 38 Wohneinheiten wird bis April diesen Jahres die Fensteranlage erneuert. Die Schätzkosten belaufen sich auf 303 Tausend Euro.

**Am Steingarten 11-15 (Baujahr 1975):** An diesem Objekt im Stadtteil Herzogenried mit 48 Wohneinheiten wurde eine Flachdachsanieurung durchgeführt. Hier sind Kosten in Höhe von 219 Tausend Euro entstanden.

**Am Schulgarten 8 (Baujahr 1975):** Bei diesem Gebäude im Stadtteil Herzogenried mit 12 Wohneinheiten wird bis Februar diesen Jahres eine Modernisierung des Eingangsbereichs durchgeführt. Hierfür sind Schätzkosten in Höhe von 50 Tausend Euro eingeplant.

**Am Schulgarten 6; Am Weingarten 13+15; Am Steingarten 11+13 (Baujahr 1975/76):** In diesen Objekten im Stadtteil Herzogenried mit insgesamt 72 Wohneinheiten wurde eine Erneuerung der Hauseingangstüren vorgenommen. Das Projekt soll bis März 2021 abgeschlossen sein. Hierfür sind Schätzkosten in Höhe von 60 Tausend Euro vorgesehen.

**Am Steingarten 7 (Baujahr 1975):** Bei dieser Wohnanlage im Stadtteil Herzogenried mit 28 Wohneinheiten wurde eine Erneuerung der Elektro-Steigleitung durchgeführt. Hierbei wurden Kosten in Höhe von 29 Tausend Euro aufgewendet.

**Am Sonnengarten 2 (Baujahr 1975):** In diesem Wohnkomplex im Stadtteil Herzogenried mit 43 Wohneinheiten wurden notwendige Änderungen an der Notbeleuchtung und -beschilderung durchgeführt. Das Projekt soll bis März 2021 abgeschlossen sein. Hierfür sind Schätzkosten in Höhe von 105 Tausend Euro vorgesehen.

**Am Schulgarten 10 (Baujahr 1975):** Bei diesem Objekt im Stadtteil Herzogenried mit 5 Wohneinheiten wurde die Zählerverteilung auf der dritten Ebene erneuert. Die Gesamtkosten belaufen sich auf 10 Tausend Euro.



**Brandenburger Straße 42 (Baujahr 1969):** In dieser Wohnanlage im Stadtteil Vogelstang mit 66 Wohneinheiten wurde eine Modernisierung der Aufzüge vorgenommen. Hierfür sind Kosten in Höhe von 260 Tausend Euro entstanden.

**Plauener Weg 12 (Baujahr 1969):** In diesem Objekt im Stadtteil Vogelstang mit 12 Wohneinheiten wurde auf der rechten Seite eine Stranganierung bzgl. der Bäder durchgeführt. Die Gesamtkosten hierfür betragen 257 Tausend Euro.

**Torgauer Weg 10 (Baujahr 1970):** In diesem Objekt im Stadtteil Vogelstang mit 8 Wohneinheiten wird bis Juni 2021 die Fernwärmeübergabestation überarbeitet. Die Schätzkosten belaufen sich auf 7 Tausend Euro.

**Fahrradabstellplätze:** Im Stadtteil Vogelstang wurden für die folgenden Objekte Fahrradabstellplätze errichtet:

- Sachsenstraße 14-20 (Baujahr 1970) mit 40 Wohneinheiten.  
Gesamtkosten: 67 Tausend Euro
- Brandenburger Str. 42 (Baujahr 1969) mit 66 Wohneinheiten.  
Gesamtkosten: 66 Tausend Euro
- Garagenanlage Torgauer Weg 2 für Sachsenstraße 4-12 (Baujahr 1972) mit 40 Wohneinheiten.  
Gesamtkosten: 37 Tausend Euro
- Garagenanlage Plauener Weg 2 für Plauener Weg 1-11 (Baujahr 1970) mit 48 Wohneinheiten.  
Gesamtkosten: 52 Tausend Euro

**Schwedenweg 4 (Baujahr 1962):** Dieses Objekt in Ladenburg mit 9 Wohneinheiten wurde mit einem Wärmedämmverbundsystem und neuen Fenstern ausgestattet. Weiterhin wurde eine Dachsanierung durchgeführt und neue Balkone erstellt. Das Projekt soll bis Oktober 2021 abgeschlossen sein. Die Schätzkosten betragen 550 Tausend Euro.

**Weidenstraße 16-26 (Baujahr 1964):** In dieser Wohnanlage in Ladenburg mit 36 Wohneinheiten wird bis Oktober diesen Jahres die Elektroverteilung erneuert. Das Projekt wurde bereits 2019 begonnen. Die Schätzkosten hierfür belaufen sich auf 40 Tausend Euro.

**K2, 12 (Baujahr 1926):** In diesem Objekt in der Innenstadt mit 4 Wohneinheiten und der Genossenschaftsverwaltung wurde eine Sanierung des Treppenhauses vorgenommen. Die Arbeit

sollen bis Mai dieses Jahres abgeschlossen sein. Die Schätzkosten betragen 80 Tausend Euro.

**Wolframstraße 23 (Baujahr 1995):** Bei diesem Objekt im Stadtteil Niederfeld mit 26 Wohneinheiten wurden die Kellerleitungen gemäß der gültigen Trinkwasserverordnung umgebaut. Hierfür sind Kosten in Höhe von 32 Tausend Euro entstanden.

Neben diesen Einzelprojekten hatten wir im Geschäftsjahr 174 freigewordene Wohnungen, die mit einem Aufwand von ca. 9,2 Mio. Euro umfassend saniert wurden. Das entspricht einem durchschnittlichen Kostenaufwand je Wohnung von rund 53 Tausend Euro. Im Vorjahr waren es 168 Wohnungen für insgesamt 9,2 Mio. Euro.

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

Generell gilt, dass wir freierwerbende Wohnungen älteren Baujahrs in der Regel nicht ohne grundlegende Instandhaltung oder Modernisierung an die Mitglieder zur neuen Nutzung weitergeben. Kontinuierlich steigern wir somit jedes Jahr unseren Anteil an Wohnungen mit gutem Modernisierungsstandard.

Wenn wir schon nicht Neubauten errichten, so streben wir bei diesen Sanierungen zumindest Neubaucharakter an, um die Attraktivität der Wohnungen auch für die Zukunft sicherzustellen. Um das angestrebte Ziel zu erreichen, werden neben umfangreichen Modernisierungen auch Grundrissveränderungen und Zusammenlegungen von Wohneinheiten in Erwägung gezogen.

Die Genossenschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr Investitionen von 20,2 Mio. Euro (Vorjahr 19,9 Mio. Euro) in die Wertverbesserung des eigenen Wohnungsbestandes getätigt. Erneut wurde die Rekordsumme des Vorjahres übertroffen. Mit 65,0 Euro je Quadratmeter liegt die Genossenschaft laut dem aktuellen Branchenvergleich einer Vergleichsgruppe des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. deutlich über dem Durchschnittswert von 45,6 Euro.

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 4.173 Wohnungen und 26 Gewerbeeinheiten in 478 Mehrfamilienhäusern und 627 Einfamilienhäusern. Die aufgezeigten hohen Investitionen fließen ausschließlich in die bestehenden Wohnungen. Die gesamte Wohnfläche nahm um 114 auf 310.533 Quadratmeter zu.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 73,57 Quadratmeter.

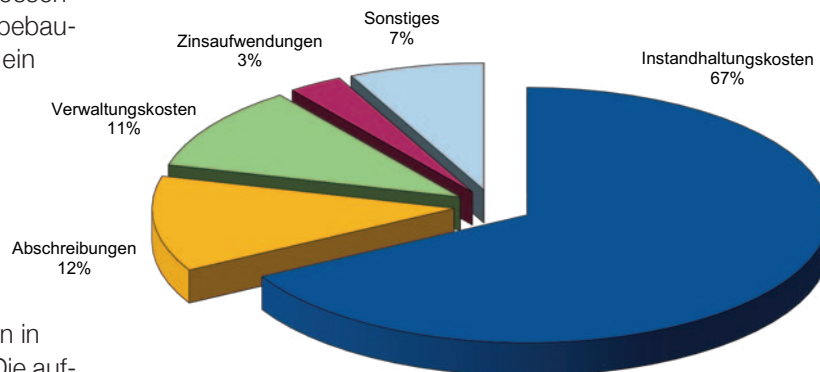
3.877 Genossenschaftswohnungen verfügen über einen Balkon oder einen Garten. Das entspricht rund 93 Prozent unseres Wohnungsbestandes.

55 unserer Mehrfamilienhäuser sind mit einem Aufzug ausgestattet. Das ist immerhin ein Anteil von rund 27 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	22 – 95	292	7,0
Zweizimmerwohnungen	36 – 110	1.769	42,4
Dreizimmerwohnungen	53 – 169	1.412	33,8
Vierzimmerwohnungen	67 – 158	492	11,8
Fünfstückwohnungen und größer	76 – 170	208	5,0
<b>gesamt</b>		<b>4.173</b>	<b>100,0</b>

Verwendung der Nutzungsgebühren 2020  
(ohne Betriebskostenvorauszahlung)



Im Berichtsjahr vergab der Vorstand 222 frei gewordene Wohnungen an neue Bewohner (Vorjahr 252). Bei 44 Wohnungen wechselten die Mitglieder von der bisherigen in eine bedarfsgerechtere Genossenschaftswohnung. Über das gesamte Jahr betrachtet standen aber auch 226 Wohnungen vorübergehend leer (Vorjahr 235 Wohnungen). Ganz überwiegend ergaben sich Verzögerungen beim Neubezug durch umfassende Modernisierungsarbeiten in den Wohnungen. Der Genossenschaft entstanden dadurch Erlösschmälerungen von 247 Tausend Euro (Vorjahr 235 Tausend Euro).

In einem Fall war die Genossenschaft gezwungen, das Nutzungsverhältnis nicht nur fristlos zu kündigen, sondern tatsächlich zu beenden. Insgesamt belaufen sich noch bestehende Forderungen gegenüber Wohnungsnutzern auf 104 Tausend Euro (Vorjahr 98 Tausend Euro), wobei 51 Tausend Euro schon beendete Nutzungsverhältnisse betreffen. Aufgrund von Zahlungsausständen von Mitgliedern wurden 408 Mahnungen (Vorjahr 566) verschickt.

Über zwei Drittel der von den wohnenden Mitgliedern erzielten Erträge aus den Nutzungsgebühren fließen zurück in die Wohnungen, um diese instand zu halten und zu modernisieren.

Die oben stehende Grafik veranschaulicht dies.

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

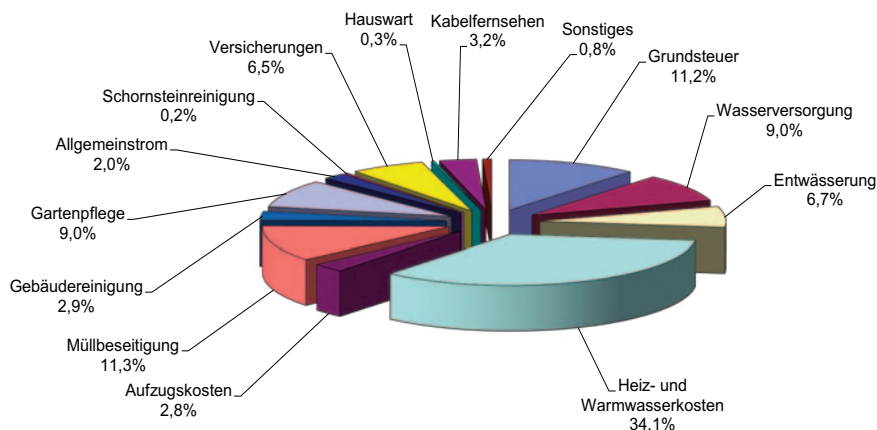
	2020		2019		Veränderungen T€
	T€	v.H.	T€	v.H.	
<b>Erträge</b>					
Nutzungsgebühren	24.431	82,0	23.499	73,3	932
Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten	5.301	17,8	8.504	26,5	- 3.203
Andere aktivierte Eigenleistungen	68	0,2	66	0,2	2
Sonstiges	<u>2</u>	<u>0,0</u>	<u>2</u>	<u>0,0</u>	<u>0</u>
	<b>29.802</b>	<b>100,0</b>	<b>32.071</b>	<b>100,0</b>	<b>- 2.269</b>
<b>Aufwendungen</b>					
Betriebs- und Heizkosten	6.279	21,0	9.020	28,1	- 2.741
Instandhaltungskosten	16.367	54,9	15.977	49,8	390
Abschreibungen auf Wohnbauten	2.954	9,9	2.926	9,1	28
Abschreibungen auf Mietforderungen	15	0,1	50	0,2	- 35
Löhne für Hausmeister	26	0,1	26	0,1	0
Zinsen für Spareinlagen, Sparbriefe (anteilig)	44	0,1	42	0,1	2
Sonstiges	<u>19</u>	<u>0,1</u>	<u>99</u>	<u>0,3</u>	<u>- 80</u>
	<b>25.704</b>	<b>86,2</b>	<b>28.140</b>	<b>87,7</b>	<b>- 2.436</b>
	<b>4.098</b>	<b>13,8</b>	<b>3.931</b>	<b>12,3</b>	<b>167</b>

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

Trotz des sehr hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwands und entsprechenden Ausstattungsniveaus blieb deshalb die durchschnittliche Nutzungsgebühr von 6,30 Euro pro Quadratmeter einschließlich der gewerblichen Einheiten im Berichtsjahr um 24,7 Prozent unter der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete des im Berichtsjahr neu erstellten Mannheimer Mietspiegels von 8,37 Euro pro Quadratmeter. Im Vergleich zu dem letzten Mietspiegel aus dem Jahr 2018 bedeutete dieser Wert einen Anstieg von 8,6 Prozent und somit 1,1 Prozent mehr als die Zunahme der durchschnittlichen Nutzungsgebühr der Genossenschaft im gleichen Zeitraum.

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

### Betriebskosten 2020



Grundnutzungsgebühr je qm Wohnfl. im Monat	am 31.12.2020 Wohnungen	v. H.
bis 5,00 €	606	14,5
von 5,01 € bis 6,00 €	319	7,6
von 6,01 € bis 7,00 €	2.074	49,7
von 7,01 € bis 8,00 €	942	22,6
von 8,01 € bis 9,00 €	186	4,5
von 9,01 € bis 13,05 €	46	1,1
<b>Gesamt</b>	<b>4.173</b>	<b>100,0</b>

Neben der Grundnutzungsgebühr hatte die Genossenschaft auch über die Betriebskosten als Treuhänder für die Wohnungsnutzer abzurechnen.

nen. Diese betragen im Abrechnungsjahr 2020 durchschnittlich 2,15 Euro pro Quadratmeter im Monat (Vorjahr 2,23 Euro pro Quadratmeter). Das sind rund 25 Prozent der gesamten monatlichen Nutzungsgebühr der Mitglieder. Der Rückgang der durchschnittlichen Nebenkosten um 0,08 Euro pro Quadratmeter ist im Wesentlichen auf weniger abgerechnete Kosten für Funkanlagen zur Energieerfassung und die befristete Senkung des Umsatzsteuersatzes zurückzuführen.

Der Grafik auf Seite 9 können Sie die Aufteilung der einzelnen Betriebskostenarten entnehmen.

## Spareinrichtung

Aufgrund der weiterhin andauernden Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank können für Geldanlagen nach wie vor keine Zinsen mehr erzielt werden. Die Erhebung von Gebühren und Strafzinsen durch die Geschäftsbanken wurde dagegen fortgeführt und ausgeweitet. Die Genossenschaft kann daher an ihre Sparer auch nur noch durchschnittlich 0,1 % Zinsen bei allen Anlagearten vergüten. Die paradoxe Situation, dass die Banken unsere flüssigen Mittel nicht mehr haben wollen, ist aktuell unverändert. Aufgrund dieser Lage ist die Genossenschaft gegenwärtig und in Zukunft bestrebt, Verbindlichkeiten aus Spareinlagen weiter abzubauen. Das Volumen der Spareinlagen nahm trotz Hinzurechnung der Zinsen um 2,6 Prozent ab.

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	Spareinlagen T€	Sparbriefe T€	Summe T€
Stand 01.01.2020	47.660	10	47.670
Zugänge durch Einlagen einschl. Umbuchungen	3.107	3	3.110
Zinsgutschriften	49	0	49
	<b>50.816</b>	<b>13</b>	<b>50.829</b>
Rückzahlungen einschl. Umbuchungen	- 4.371	- 10	- 4.381
<b>Stand 31.12.2020</b>	<b>46.445</b>	<b>3</b>	<b>46.448</b>

Die Sparer hatten ihre Gelder zum 31. Dezember 2020 wie folgt angelegt:

Kontenstand	Anzahl Konten	Anlagenbetrag
bis 2.500,00 €	5.096	3.070 T€
bis 5.000,00 €	551	1.952 T€
bis 10.000,00 €	515	3.639 T€
bis 50.000,00 €	857	17.459 T€
bis 100.000,00 €	151	10.106 T€
über 100.000,00 €	64	10.222 T€
	<b>7.234</b>	<b>46.448 T€</b>

Die Spareinrichtung dient den Mitgliedern zur eigenen Förderung und zur Förderung der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit der Genossenschaft. Die Spargelder versetzen die Genossenschaft in die gute Lage, unabhängig von Krediten und den damit verbundenen Kosten des Kapitalmarktes die großen Modernisierungen stemmen zu können. Durch die erheblichen Investitionen bleibt der Wohnungsbestand der Genossenschaft werthaltig und sorgt so wiederum für die Sicherheit der Spargelder. Der Immobilienbestand der 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.

## Wirtschaftliche Lage

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

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen T€
	T€	v.H.	T€	v.H.	
Sach- und Finanzanlagevermögen	104.491	81,0	103.859	81,5	632
Noch abzurechnende Betriebskosten	8.237	6,4	6.260	4,9	1.977
Forderungen	648	0,5	571	0,4	77
Flüssige Mittel	15.584	12,1	16.713	13,2	-1.129
	<b>128.960</b>	<b>100,0</b>	<b>127.403</b>	<b>100,0</b>	<b>1.557</b>
Rückstellungen	9.111		8.796		315
Erhaltene Anzahlungen	9.212		7.007		2.205
Spareinlagen, Sparbriefe	46.448		47.670		-1.222
Übrige Verbindlichkeiten	2.361		2.349		12
	<b>67.132</b>	<b>52,1</b>	<b>65.822</b>	<b>51,7</b>	<b>1.310</b>
<b>Reinvermögen</b>	<b>61.828</b>	<b>47,9</b>	<b>61.581</b>	<b>48,3</b>	<b>247</b>
und zwar:					
Geschäftsguthaben	14.348		14.389		- 41
Rücklagen	46.918		46.633		285
Bilanzgewinn	562		559		3
	<b>61.828</b>		<b>61.581</b>		<b>247</b>

Aktiviertere Investitionen in den Gebäudebestand von 3.822,0 Tausend Euro führten trotz der planmäßigen Abschreibungen auf Gebäude von 2.954,4 Tausend Euro zu einer Erhöhung der Buchwerte um 867,6 Tausend Euro.

Die Abnahme der liquiden Mittel korrespondiert mit dem Rückgang der vorhandenen Spareinlagen.

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

	31.12.2020		31.12.2019	
	T€	v.H.	T€	v.H.
Eigenkapital	61.828	64,2	61.581	64,4
Spareinlagen, Sparbriefe	34.537	35,8	34.104	35,6
	<b>96.365</b>	<b>100,0</b>	<b>95.685</b>	<b>100,0</b>

Die Genossenschaft bedarf keiner Darlehen.

Die Ertragslage der Genossenschaft wurde wiederum ganz überwiegend von der Bewirtschaftung des Wohnungsbestands bestimmt. Die Erträge führten im Vergleich zum Vorjahr zu folgenden Ergebnissen bzw. wurde folgende Planung für das Jahr 2021 aufgestellt:

	2020 T€	2019 T€	Veränderungen T€	2021 Planzahlen T€
Betriebsbereiche				
Hausbewirtschaftung	4.098	3.931	167	4.514
Betreuungstätigkeit	18	18	0	18
Kapitalwirtschaft	126	151	- 25	81
	<b>4.242</b>	<b>4.100</b>	<b>142</b>	<b>4.613</b>
Verwaltungskosten	- 2.775	- 2.529	- 246	- 2.750
	<b>1.467</b>	<b>1.571</b>	<b>- 104</b>	<b>1.863</b>
Sonstige Geschäftstätigkeit	- 626	- 526	- 100	- 780
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 5	- 282	277	-
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>836</b>	<b>763</b>	<b>73</b>	<b>1.083</b>
Einstellung Rücklagen	- 275	- 205	- 70	- 528
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>561</b>	<b>558</b>	<b>3</b>	<b>555</b>

Für das Geschäftsjahr 2020 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 48 auf 8.901 Mitglieder. Die Genossenschaftsanteile verringerten sich ebenfalls um 90 auf 92.871. Der Vorstand nahm 278 (Vorjahr 261) neue Mitglieder auf.

Den 156 verstorbenen Mitgliedern werden wir ein ehrendes Gedenken bewahren.

143 Mitgliedschaften endeten durch Kündigung, 5 durch Übertragung und 22 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 in der aktuellen Niedrigzinsphase 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:

Günter Becker, Franz Bruche, Christian Buhl, Roland Collet, Hannelore Damaschke, Ursula Differt-Hoffmann, Gerhild Eckert, Werner Ederle, Heinz Egermann, Elke Fink, Regina Getrost, Maria Goppold, Alois Grimm, Angelika Grüner, Klaus Hamann, Rainer Hannewald, Dagmar Hauk, Heinrich Heiß, Claudia Heppner, Elke Herrmann, Roland Hess, Ernst Heydemann, Klaus Hiemenz, Jürgen Hofmann, Emma Hollinger, Horst Kappl, Michael Klimek, Joachim Körner, Monika Kotzbauer, Erhard Meyer, Iris Meyer, Rosita Müller, Rudi Oehlschläger, Maria Peikert, Dieter Pletschke, Harald Preininger, Adolf Richardt, Ludwig Risch, Heinrich Schäfer, Alfred Schifferdecker, Hans-Peter Schölch, Edeltraud Schubert, Reinhold Stein, Gerhard Theilaker, Siegfried Vierheller, Dieter Walter, Walter Wilhelm

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 31.12.2020 engagieren sich für dieses Ziel 121 Vereinsmitglieder. Der Verein wird durch die von ihm verwaltete Walter-Pahl-Stiftung finanziell begleitet. Wir danken dem Selbsthilfe Gartenstadt e.V., dass er im Berichtsjahr bedürftigen Menschen helfen konnte, und wünschen ihm gutes Gelingen für neue Projekte.

Wir wollen es an dieser Stelle wieder nicht versäumen, den Mitgliedern zu danken, die in ihrem Wohnhaus die ehrenamtliche

Funktion des Hausverwalters übernommen haben und als Ansprechpartner für die Verwaltung der Genossenschaft zur Verfügung stehen.

## Verwaltung

---

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

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

## Vertreterversammlung

---

Die ordentliche Vertreterversammlung wurde im Juni 2020 im Umlaufverfahren durchgeführt und mit der Auszählung der Stimmen am 26.06.2020 abgeschlossen. Unter anderem wurde der Jahresabschluss 2019 und der Vorschlag zur Gewinnverwendung genehmigt und eine 4-prozentige Gewinnausschüttung für die Mitglieder beschlossen. Die Aufsichtsräte Markus Hör, Claudia Holtz, Frank Schöberl und Dr. Christian Theis schieden turnusgemäß aus dem Aufsichtsratsgremium aus. Alle stellten sich für eine Wiederwahl zur Verfügung und wurden in ihren Ämtern bestätigt.

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, 22. Januar 2021**

**Der Vorstand**  
**gez. Wolfgang Pahl**  
**gez. Wulf Maesch**  
**gez. Martin Burneleit**



## Bericht des Aufsichtsrats

Im Berichtsjahr 2020 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, davon eine Sitzung als virtuelle Onlinesitzung, 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.

Der gebildete Prüfungs- und Bau- und Wohnungsausschuss unterstützte maßgeblich die Arbeit des Aufsichtsrats. Hierbei richtete sich das Augenmerk insbesondere auf das Thema Datensicherheit, 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 2020, die entsprechende Genehmigung wurde erteilt.

Nach den Feststellungen des Aufsichtsrats liegen die für den Lagebericht 2020 und den Jahresabschluss zum 31.12.2020 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 25.01.2021 bis zum 12.02.2021 stattgefunden hat, ließen sich pandemiebedingt der Aufsichtsratsvorsitzende und seine Stellvertreterin durch den vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. beauftragten Prüfer in einer gemeinsamen Abschlussbesprechung am 24.02.2021 mündlich berichten.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss zum 31.12.2020 nebst Lagebericht. Er empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2020 festzustellen, dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen und den Organen Entlastung zu erteilen.



Freyaplatz 10-12

Der bisherige Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Michael Mechtel, schied auf eigenen Wunsch aus dem Aufsichtsrat aus. Der bisherige stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Gunter Heinrich, wurde daraufhin zum neuen Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

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, 24. Februar 2021**

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

# Lagebericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2020

## 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 Ausbreitung des SARS-CoV-2-Virus auf globaler Ebene und die damit einhergehenden Eindämmungsmaßnahmen treffen Gesellschaft und Wirtschaft stark. Aufgrund der seit März 2020 ergriffenen Lockdown-Maßnahmen sowie auch nach wie vor anhaltenden Handelskriegen, globalen Konflikten etc., kam es zu massiven Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft. Insgesamt ergibt sich für das Jahr 2020 ein Einbruch des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts von 5 %. Wurde noch im Oktober/November 2020 für das Jahr 2021 ein Wachstum zwischen 4 % und 5 % prognostiziert, so geht man nunmehr Anfang 2021 aufgrund des verlängerten Lockdowns nur noch von einem Wachstum in Höhe von etwa 3 % aus.

Die Corona-Pandemie hat im Jahr 2020 nahezu alle Wirtschaftsbereiche deutlich beeinträchtigt. Sowohl in den Dienstleistungsbereichen als auch im Produzierenden Gewerbe wurde die Produktion teilweise massiv eingeschränkt. Im Produzierenden Gewerbe ohne Bau, das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, sank die preisbereinigte Wirtschaftsleistung gegenüber 2019 um 9,7 %, im Verarbeitenden Gewerbe sogar um 10,4 %. Die Industrie war vor allem in der ersten Jahreshälfte durch die Folgen der Corona-Pandemie beeinträchtigt, unter anderem durch die zeitweise gestörten globalen Lieferketten.

Der konjunkturelle Einbruch in den Dienstleistungsbe-  
reichen war besonders deutlich. Hier waren zum Teil  
so starke Rückgänge wie noch nie zu verzeichnen. Als  
Beispiel hierfür steht der zusammengefasste Wirt-  
schaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe,  
dessen Wirtschaftsleistung preisbereinigt um 6,3 %  
niedriger war als 2019. Es gab aber auch gegenläu-  
fige Entwicklungen: Der Onlinehandel nahm deutlich  
zu, während der stationäre Handel zum Teil tief im  
Minus war. Die starken Einschränkungen in der Be-  
herbergung und Gastronomie führten zu einem histo-  
rischen Rückgang im Gastgewerbe.

Behaupten konnte sich in der Krise erneut das Bau-  
gewerbe: Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung  
nahm hier im Vorjahresvergleich sogar um 1,4 % zu.

Auch die Nachfrageseite wurde durch die Auswirkun-  
gen der Corona-Pandemie beeinträchtigt. Im Gegen-  
satz zur Finanz- und Wirtschaftskrise, als der Konsum  
als Ganzes die Wirtschaft stützte, gingen die privaten  
Konsumausgaben im Jahr 2020 im Vorjahresvergleich  
preisbereinigt um 6,0 % zurück und damit so stark wie  
noch nie. Die Konsumausgaben des Staates wirkten  
dagegen mit einem preisbereinigten Anstieg von  
3,4 % auch in der Corona-Krise stabilisierend.

Die Bruttoanlageinvestitionen verzeichneten preisbe-  
reinigt mit -3,5 % den deutlichsten Rückgang seit der  
Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Entgegen  
diesem Trend sind trotz Pandemie die Bauinvestitio-  
nen im Vorjahresvergleich um 1,5 %, die Wohnbauin-  
vestitionen sogar um rund 2,1 % gestiegen.

Auch der Außenhandel war massiv betroffen: Die Ex-  
porte und Importe gingen im Jahr 2020 erstmals seit  
2009 zurück, die Exporte preisbereinigt um 9,9 %, die  
Importe um 8,6 %. Besonders stark war der Rück-  
gang der Dienstleistungsimporte, was vor allem am  
hohen Anteil des stark rückläufigen Reiseverkehrs lag.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt  
2020 von 44,8 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort

in Deutschland erbracht. Das waren 477 000 Personen oder 1,1 % weniger als 2019. Viele bestehende Arbeitsplätze werden allerdings mit staatlich finanzierter Kurzarbeit gestützt. In der Gesamtzahl der Arbeitslosen schlägt sich die Krise daher weit weniger nieder: Sie stieg im Januar 2021 auf 2,9 Mio., was einem Zuwachs von 193.000 gegenüber Dezember 2020 bedeutet. Die kann aber vollständig mit dem saisonal üblichen Anstieg im Winter erklärt werden. Seit Januar 2020 hat sich die Gesamtzahl um 475.000 erhöht. Damit endete aufgrund der Corona-Pandemie der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte.

Die staatlichen Haushalte beendeten das Jahr 2020 nach vorläufigen Berechnungen mit einem Finanzierungsdefizit von 158,2 Milliarden Euro. Das war das erste Defizit seit 2011 und das zweithöchste Defizit seit der deutschen Vereinigung, nur übertroffen vom Rekorddefizit des Jahres 1995, in dem die Treuhandschulden in den Staatshaushalt übernommen wurden. Der Bund hatte mit 98,3 Milliarden Euro den größten Anteil am Finanzierungsdefizit, gefolgt von den Ländern mit 26,1 Milliarden Euro, den Sozialversicherungen mit 31,8 Milliarden Euro und den Gemeinden mit 2 Milliarden Euro. Gemessen am nominalen BIP errechnet sich für den Staat im Jahr 2020 eine Defizitquote von 4,8 %. Der europäische Referenzwert des Stabilitäts- und Wachstumspakts von 3 % und die Zielgröße für die nationale Schuldenbremse wurden demnach deutlich verfehlt. Allerdings wurde die Anwendung beider Zielgrößen aufgrund der Corona-Pandemie wegen der außergewöhnlichen Notsituation für die Jahre 2020 und 2021 ausgesetzt.

Auch der Leitzins im Euroraum bleibt unverändert bei 0,0 %. Seit März 2016 liegt er bereits auf diesem Niveau. Banken müssen weiter Negativzinsen von 0,5 % zahlen, wenn sie Gelder bei der Zentralbank parken. Die Verbraucherpreise erhöhten sich im Jahresdurchschnitt um 0,5 % gegenüber 2019 und liegen damit unterhalb der von der EZB für den Euroraum angestrebten Inflationsrate. Neben den Auswirkungen

der Corona-Pandemie spielt in diesem Zusammenhang die durchgeführte Mehrwertsteuersenkung eine wesentliche Rolle.

Die Zahl der Einwohner Baden-Württembergs hat sich im 1. Halbjahr 2020 nur noch um etwa 1.600 auf 11.102.000 Personen erhöht. Dieser Zuwachs im 1. Halbjahr 2020 war der geringste seit 2009, so das Statistische Landesamt. Der Trend rückläufiger Einwohnerzuwächse der vergangenen Jahre hält demnach weiter an und dürfte sich durch die Beschränkungen der Freizügigkeit während der Corona-Pandemie noch deutlich verstärkt haben.

In immerhin 11 der 44 Stadt- und Landkreisen sank die Einwohnerzahl in der ersten Jahreshälfte. Den stärksten Rückgang verzeichneten Karlsruhe, Heidelberg, Stuttgart, Mannheim und Freiburg im Breisgau mit jeweils mehr als 1.000 Personen. In Mannheim waren es sogar 1.208 Personen weniger. Die Landkreise Breisgau-Hochschwarzwald und Karlsruhe erzielten dagegen den größten Zuwachs. Beide Kreise grenzen jeweils an einen Stadtkreis mit einem hohen Minus an. Dies deutet darauf hin, dass das regionale Wanderungsgeschehen zunehmend durch eine verstärkte Abwanderung aus den Zentren aufgrund der dortigen Wohnungsknappheit und den damit verbundenen hohen Wohnungskosten in das nähere Umland bestimmt wird.

Dieser Trend ist auch bei einer Gegenüberstellung der Bevölkerungsentwicklung im Ländlichen Raum und in den Verdichtungsräumen ablesbar. Der Ländliche Raum wird für Zuziehende wieder zunehmend attraktiver. Die Kommunen in diesen dünner besiedelten Gebieten konnten im 1. Halbjahr 2020 einen Einwohnerzuwachs von 6.500 Personen erzielen, in den Ballungsräumen ging dagegen die Einwohnerzahl um 8.900 zurück. Bis zum Jahr 2017 war es dagegen noch so, dass sich die Ballungsräume im Land dynamischer als der Ländliche Raum entwickelten.

## 2. Geschäftsverlauf

### Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes

Zum Jahresende waren 4.173 Wohnungen, 26 Gewerberäume und 2.691 Garagen / Stellplätze in Mannheim und Umgebung im Bestand der Genossenschaft. Durch Umbau sind 2 zusätzliche Wohnungen entstanden. Zusammenlegungen führten zu einer Abnahme um 3 Einfamilienhäuser und 3 Wohneinheiten.

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

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

Im Jahr 2020 wurden 222 Wohnungen (Vorjahr 252) neu vergeben, das entspricht 5,32 % (Vorjahr 6,03 %) des gesamten Wohnungsbestands. Die Fluktuationsrate blieb damit weiterhin auf einem relativ niedrigen Niveau.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten führten zu einem Aufwand von 16.367,5 T€ bzw. 52,71 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche und durch die Aktivierung unter anderem von Balkonanbauten und Wärmedämmmaßnahmen zu einer Erhöhung der entsprechenden Sachanlagen um 3.822,0 T€.

### Betreuung

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

## Spareinrichtung

Neben dem Eigenkapital sind die Spareinlagen der Mitglieder die Finanzierungsquelle der Genossenschaft. Unter Berücksichtigung der Zinsgutschriften in Höhe von 48,8 T€ verringerte sich das Volumen der Spareinlagen um 1.215,5 T€ auf 46.444,8 T€. Das durchschnittliche Sparguthaben je Konto betrug 6.423,01 € (Vorjahr 6.463,28 €). Die Namensschuldverschreibungen verringerten sich um 7,0 T€ auf 3,0 T€. Die liquiden Mittel wurden in Festgeldern 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 31.12.2020 einen Jahresüberschuss von 836,7 T€ aus und wird nach wie vor vornehmlich durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung bestimmt.

Die gegenüber dem Vorjahr weniger abgerechneten Betriebskosten konnten nicht durch die moderat gestiegenen Nutzungsgebühren ausgeglichen werden und bewirkten eine Verringerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um 2.270,5 T€ auf 29.734,7 T€.

Die Position sonstige betriebliche Erträge enthält insbesondere 61,4 T€ Ausbuchungen von Verbindlichkeiten.

Die Steigerung der Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr um 716,7 T€ führte überwiegend zu einer Erhöhung der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung um 3,48 % auf 23.459,2 T€.

Die Position Abschreibungen wird von den Abschreibungen auf Gebäude von 2.954,4 T€ dominiert und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 147,9 T€ verringert.

Die Ertragslage ist geordnet und entspricht unter Berücksichtigung des Instandhaltungsniveaus den Erwartungen.

## Finanzlage

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Das Eigenkapital erhöhte sich im Geschäftsjahr um 247,1 T€ auf 61.827,9 T€.

Die solide Mieterstruktur bewirkt, dass es nur in geringem Umfang zu Mietausfällen kommt.

Die Verbindlichkeiten aus Spareinlagen und Sparbriefen besitzen Kündigungsfristen von 3 bis 60 Monaten und haben um 1.222,5 T€ auf 46.447,8 T€ abgenommen. Zum 31.12.2020 waren rund 3,3 % der Spareinlagen gekündigt.

Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 4.479,4 T€ (Vorjahr 3.904,4 T€) konnte die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit von 3.746,7 T€ (Vorjahr 5.072,4 T€) sowie die Mittelabflüsse aus der Finanzierungstätigkeit von 1.860,8 T€ (Vorjahr 2.011,0 T€) nicht decken und führte somit zu einer Verringerung des Finanzmittelfonds um 1.128,1 T€ auf 15.584,5 T€ (Vorjahr 16.712,6 T€) zum 31.12.2020.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gartenstadt-Genossenschaft waren im Berichtsjahr geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war zu jeder Zeit gegeben. Alle bekannten Risiken wurden bei der Erstellung des Jahresabschlusses berücksichtigt. Wirtschaftliche und finanzielle Risiken, welche die Finanzlage beeinträchtigen können, sind nicht erkennbar.

Die Genossenschaft besitzt die nötigen Finanzmittel, um auch im Geschäftsjahr 2021 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

Geprägt ist die Vermögenslage der Genossenschaft durch das Anlagevermögen, das sich unter anderem durch Investitionen von 3.989,0 T€ (Vorjahr 5.344,5 T€) bei üblichen Abschreibungen von 3.313,9 T€ (Vorjahr 3.512,3 T€) im Geschäftsjahr um 631,7 T€ erhöhte.

Der Anstieg der unfertigen Leistungen um 1.961,7 T€ aufgrund der verringerten Abrechnung von Betriebskosten wurde gemindert um den Rückgang der liquiden Mittel von 1.128,1 T€ und führte zu einer Erhöhung des Umlaufvermögens um 926,1 T€.

Die analog den unfertigen Leistungen merklich erhöhten Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen waren ursächlich für die Erhöhung der Gesamtverbindlichkeiten um 990,8 T€. Trotz gestiegenem Eigenkapital um 247,1 T€ verringerte sich die Eigenkapitalquote geringfügig auf 47,9 % (Vorjahr 48,3 %).

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist unverändert geordnet und stabil und sichert eine beständige Geschäftsentwicklung. Nennenswerte Veränderungen sind in absehbarer Zeit nicht zu erwarten. Einflussfaktoren, die sich auf die Vermögenslage in wesentlichem Umfang negativ auswirken könnten, sind nicht zu erkennen.

## 4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Kennzahl	Berechnung	2020	2019
Leerstandsquote	$\frac{\text{Leerstand Mieteinheiten 31.12.}}{\text{Anzahl Mieteinheiten 31.12.}}$	2,1 %	2,0 %
Investitionen im Bestand	$\frac{\text{Instandhaltungskosten + aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-/Nutzfläche}}$	65,02 €/m <sup>2</sup>	64,21 €/m <sup>2</sup>
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	47,9 %	48,3 %
Durchschnittliche Nutzungsgebühr	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-/ Nutzfläche} \times 12}$	6,30 €/m <sup>2</sup>	6,06 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsverzinsung der Spareinrichtung	$\frac{\text{Zinsaufwand Spareinlagen}}{\text{Bestand an Spareinlagen}}$	0,1 %	0,1 %



Die Kennzahlen spiegeln die gute Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft wider. Alle Werte liegen über den branchenüblichen Schwellenwerten, die definiert wurden, um auf Bestandsgefährdungen oder Entwicklungsbeeinträchtigungen hinzuweisen. Es ist davon auszugehen, dass sich die Leistungsindikatoren zukünftig weiter gleichmäßig entwickeln.

### III. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

#### 1. Prognosebericht

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen ist im laufenden Jahr weiterhin eine stabile Ertragslage zu erwarten. Für das Jahr 2021 rechnen wir mit einem Umsatz aus der Hausbewirtschaftung von 32.650,0 T€.

Die Gartenstadt-Genossenschaft wird auch in Zukunft den Wohnungsbestand modernisieren. Ziel ist es, energiesparende, zeitgemäße und preiswerte Wohnungen mit hoher Qualität zur Verfügung zu stellen. Wertverbesserungen und Instandhaltungen werden zur Erhaltung des Bestandes und zur Verminderung künftiger Mietausfälle durch Leerstände beitragen. Wir gehen für 2021 von Investitionen für die Gebäudeerhaltung von 21.000,0 T€ aus. Größere Neubauvorhaben sind aktuell nicht vorgesehen.

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2021 wird das Vorjahr übertreffen und voraussichtlich rund 1.000,0 T€ betragen.

#### 2. Risiko- und Chancenbericht

Die weltweite Ausbreitung des Coronavirus hat auch in Deutschland zu deutlichen Einschnitten im Sozial- als auch Wirtschaftsleben geführt und ist in allen Lebensbereichen deutlich spürbar. Die Geschwindigkeit der Entwicklung lässt eine zuverlässige Einschätzung der Auswirkungen nicht zu. Es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf zu rechnen. Zu nennen sind die Risiken aus der Verzögerung bei der



Langer Schlag 40

Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und aus dem Anstieg der Mietausfälle.

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.

Wertpapiere, Forderungen, Guthaben bei Kreditinstituten, Verbindlichkeiten und die Einlagen der Spareinrichtung zählen zu den finanziellen Vermögensgegenständen, bei denen Ausfallrisiken unwahrscheinlich sind. Die Genossenschaft verfolgt grundsätzlich eine konservative Risikopolitik.



Neben dem täglich fortgeschriebenen Spareinlagenbestand der Mitglieder werden die Zinssätze permanent unter Wettbewerbsgesichtspunkten auf ihre Marktfähigkeit überprüft und gegebenenfalls angepasst. Selbst beträchtliche Abflüsse von Spareinlagen können angesichts der Liquiditätssituation problemlos bewältigt werden.

Investitionen in die Modernisierung und die Instandhaltung des Wohnungsportfolios sind Voraussetzung für eine dauerhafte Vermietbarkeit des Bestandes. Dieses Ziel wird weiterhin nachhaltig verfolgt. Mit Ausnahme der denkmalgeschützten Einfamilienhäuser, die überwiegend von den Bewohnern saniert werden, wird der Gebäudebestand kontinuierlich von der Genossenschaft modernisiert. Risiken aus der Preisentwicklung des Bau- und Baunebenhandwerks halten wir unter Berücksichtigung unserer stabilen Einnahmesituation und der soliden vertraglichen Beziehungen mit unseren Auftragnehmern für beherrschbar.

Eine hohe Quote an langjährigen Mitarbeitern, regelmäßige Fortbildungsmaßnahmen, eine stetige Op-

timierung der Arbeitsabläufe und internen Controllinginstrumente tragen dazu bei, dass die Genossenschaft auch organisatorisch den zukünftigen Anforderungen gewachsen ist.

Da das unternehmerische Ziel in einer am Wohl der Mitglieder ausgerichteten, auf hoher Qualität beruhenden Wohnungsversorgung liegt und nicht die Gewinnoptimierung im Vordergrund steht, wird eine Schmälerung des Bilanzgewinns aufgrund ungeplanter höherer Instandhaltungsaufwendungen in Kauf genommen.

Derzeit sind bestandsgefährdende Risiken weder aus der Geschäftstätigkeit, noch aus der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erkennbar, die die Genossenschaft nachhaltig negativ beeinflussen könnten.

**Mannheim, 22. Januar 2021**

**Der Vorstand**

**Wolfgang Pahl**

**Wulf Maesch**

**Martin Burneleit**



**Aktiva**

**A. ANLAGEVERMÖGEN**

**I. Immaterielle Vermögensgegenstände**

1. Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte und Werte

**10.194,22 €**

15.278,63 €

**II. Sachanlagen**

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten  
 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten  
 3. Grundstücke ohne Bauten  
 4. Technische Anlagen  
 5. Betriebs- und Geschäftsausstattung  
 6. Bauvorbereitungskosten

92.097.411,08 €

91.166.981,09 €

2.103.045,93 €

2.165.869,32 €

375.716,35 €

375.716,35 €

1.438.013,12 €

1.676.431,61 €

321.080,48 €

270.054,96 €

30.202,20 €

**96.365.469,16 €**

30.202,20 €

**III. Finanzanlagen**

1. Wertpapiere des Anlagevermögens  
 2. Andere Finanzanlagen

8.098.142,16 €

8.141.585,56 €

17.100,00 €

**8.115.242,16 €**

17.100,00 €

**B. UMLAUFVERMÖGEN**

**I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte**

1. Unfertige Leistungen  
 2. Andere Vorräte

8.221.926,10 €

6.260.219,63 €

14.607,41 €

**8.236.533,51 €**

0,00 €

**II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

1. Forderungen aus Vermietung  
 2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit  
 3. Sonstige Vermögensgegenstände

104.273,50 €

97.856,40 €

3.345,16 €

3.592,45 €

540.847,96 €

**648.466,62 €**

469.135,47 €

**III. Flüssige Mittel**

1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

**15.584.461,16 €**

16.712.601,92 €

**Bilanzsumme**

**128.960.366,83 €**

**127.402.625,59 €**

### Passiva

#### A. EIGENKAPITAL

##### I. Geschäftsguthaben

1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	455.740,08 €		494.199,63 €
2. der verbleibenden Mitglieder	13.884.258,24 €		13.889.353,15 €
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>7.800,00 €</u>	<b>14.347.798,32 €</b>	5.550,00 €

##### II. Kapitalrücklage

1. Kapitalrücklage		<b>205.334,88 €</b>	198.484,88 €
--------------------	--	---------------------	--------------

##### III. Ergebnisrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 85.000,00 € (80.000,00 €)	11.426.446,81 €		11.341.446,81 €
2. Freie Rücklage davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 3.508,02 € (-125.000,00 €) davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 190.000,00 € (125.000,00 €)	<u>35.286.623,58 €</u>	<b>46.713.070,39 €</b>	35.093.115,56 €

##### IV. Bilanzgewinn

1. Jahresüberschuss	836.688,09 €		
Einstellungen in gesetzliche Rücklage	85.000,00 €		
Einstellungen in freie Rücklage	<u>190.000,00 €</u>	<b>561.688,09 €</b>	558.597,64 €

#### B. RÜCKSTELLUNGEN

1. Rückstellungen für Pensionen	8.664.571,00 €		8.345.544,00 €
2. Steuerrückstellungen	326.820,00 €		326.820,00 €
3. Sonstige Rückstellungen	<u>119.421,26 €</u>	<b>9.110.812,26 €</b>	123.963,80 €

#### C. VERBINDLICHKEITEN

1. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	46.444.755,68 €		47.660.238,28 €
2. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	3.000,00 €		10.000,00 €
3. Erhaltene Anzahlungen	9.212.401,52 €		7.007.035,15 €
4. Verbindlichkeiten aus der Vermietung	83.436,91 €		78.255,41 €
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.014.070,93 €		1.952.298,75 €
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 8.057,75 € (7.951,92 €)	<u>247.847,53 €</u>	<b>58.005.512,57 €</b>	306.896,71 €

#### D. RECHNUNGSABGRENZUNGEN

1. Passive Rechnungsabgrenzung		<b>16.150,32 €</b>	10.825,82 €
--------------------------------	--	--------------------	-------------

#### Bilanzsumme

	<u><b>128.960.366,83 €</b></u>		<u><b>127.402.625,59 €</b></u>
--	--------------------------------	--	--------------------------------

# Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	29.734.681,60 €	32.005.166,06 €
b) aus Betreuungstätigkeit	18.202,35 €	18.195,81 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>41.672,12 €</u>	44.663,44 €
	29.794.556,07 €	
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	1.961.706,47 €	-1.063.308,00 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	67.560,00 €	66.300,00 €
4. Sonstige betriebliche Erträge	72.153,80 €	227.293,98 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>23.459.209,13 €</u>	<u>22.669.333,20 €</u>
<b>6. Rohergebnis</b>	<b>8.436.767,21 €</b>	<b>8.628.978,09 €</b>
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.974.026,89 €	1.904.014,07 €
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>460.944,78 €</u>	296.382,06 €
davon für Altersversorgung: 112.498,12 € (- 45.357,92 €)		
8. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.313.897,42 €	3.461.796,93 €
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>396.356,35 €</u>	<u>397.944,46 €</u>
<b>10. Betriebsergebnis</b>	<b>2.291.541,77 €</b>	<b>2.568.840,57 €</b>
11. Erträge aus Wertpapieren und anderen Finanzanlagen	142.811,55 €	143.837,94 €
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	31.950,50 €	61.979,48 €
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen	43.443,40 €	50.463,40 €
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	714.665,21 €	812.394,86 €
15. Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>4.742,42 €</u>	<u>252.091,43 €</u>
<b>16. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.703.452,79 €</b>	<b>1.659.708,30 €</b>
17. Sonstige Steuern	<u>866.764,70 €</u>	<u>896.110,66 €</u>
<b>18. Jahresüberschuss</b>	<b>836.688,09 €</b>	<b>763.597,64 €</b>
19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen	<u>275.000,00 €</u>	<u>205.000,00 €</u>
<b>20. Bilanzgewinn</b>	<b><u>561.688,09 €</u></b>	<b><u>558.597,64 €</u></b>

# Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2020

## 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 in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Das Gliederungsschema wurde um die Posten „andere Finanzanlagen“ und „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ erweitert.

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

Von der Wahlmöglichkeit, Angaben nicht in der Bilanz, sondern im Anhang darzustellen, wurde Gebrauch gemacht.

## 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 erhaltener Fördermittel und planmäßiger Abschreibungen. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Ab-

schreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

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

	<b><u>Nutzungsdauer</u></b>
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

Nach umfangreicher Modernisierungstätigkeit wird bei Objekten, welche unter den Wohnbauten bilanziert sind, die Restnutzungsdauer neu festgelegt.

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Beachtung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer zwischen 3 und 23 Jahren linear abgeschrieben. 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 werden zu den Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert ausgewiesen, Credit Linked Notes werden einheitlich bilanziert.

### Umlaufvermögen

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

# Anlagenpiegel 2020

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Stand zum 31.12.2020
	Stand zum 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	
				Zugänge	Abgänge		
€	€	€	€	€	€	€	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>40.577,29</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>40.577,29</b>
<b>II. Sachanlagen</b>							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	179.431.207,11	3.821.974,19	0,00	0,00	0,00	0,00	183.253.181,30
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.167.732,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.167.732,10
3. Grundstücke ohne Bauten	375.716,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	375.716,35
4. Technische Anlagen	3.481.467,33	63.380,93	309.278,84	0,00	0,00	0,00	3.235.569,42
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	747.399,56	103.671,52	190.478,23	0,00	0,00	0,00	660.592,85
6. Bauvorbereitungskosten	30.202,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.202,20
	<b>192.233.724,65</b>	<b>3.989.026,64</b>	<b>499.757,07</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>195.722.994,22</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>							
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	8.409.565,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.409.565,96
2. Andere Finanzanlagen	17.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.100,00
	<b>8.426.665,96</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.426.665,96</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>200.700.967,90</b>	<b>3.989.026,64</b>	<b>499.757,07</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>204.190.237,47</b>



(Kumulierte) Abschreibungen							Buchwert	
Stand zum 01.01.2020 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.2020 (kumuliert)	31.12.2020	31.12.2019
			Zugänge	Abgänge				
€	€	€	€	€	€	€	€	€
25.298,66	5.084,41	0,00	0,00	0,00	0,00	30.383,07	10.194,22	15.278,63
88.264.226,02	2.891.544,20	0,00	0,00	0,00	0,00	91.155.770,22	92.097.411,08	91.166.981,09
6.001.862,78	62.823,39	0,00	0,00	0,00	0,00	6.064.686,17	2.103.045,93	2.165.869,32
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	375.716,35	375.716,35
1.805.035,72	301.799,42	309.278,84	0,00	0,00	0,00	1.797.556,30	1.438.013,12	1.676.431,61
477.344,60	52.646,00	190.478,23	0,00	0,00	0,00	339.512,37	321.080,48	270.054,96
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.202,20	30.202,20
<b>96.548.469,12</b>	<b>3.308.813,01</b>	<b>499.757,07</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>99.357.525,06</b>	<b>96.365.469,16</b>	95.685.255,53
267.980,40	43.443,40	0,00	0,00	0,00	0,00	311.423,80	8.098.142,16	8.141.585,56
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.100,00	17.100,00
<b>267.980,40</b>	<b>43.443,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>311.423,80</b>	<b>8.115.242,16</b>	8.158.685,56
<b>96.841.748,18</b>	<b>3.357.340,82</b>	<b>499.757,07</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>99.699.331,93</b>	<b>104.490.905,54</b>	103.859.219,72

Die anderen Vorräte sind nach dem Durchschnittswertverfahren bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Uneinbringliche Forderungen werden in voller Höhe abgeschrieben.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

### Eigenkapital

Die Geschäftsguthaben werden zum Nennwert bilanziert.

### Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck und unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 2,30 % bewertet. Der Zinssatz entspricht dem von der Deutschen Bundesbank bekannt gegebenen durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre bei einer Restlaufzeit der Pensionsverpflichtungen von 15 Jahren. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,0 % und Rentensteigerungen von jährlichen 1,5 % zugrunde gelegt sowie eine Fluktuation in Höhe von 0,0 % p.a. unterstellt.

Die Bildung der Sonstigen Rückstellungen erfolgt in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrags. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen werden bei der Bewertung berücksichtigt.

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## C) Angaben zur Bilanz

### Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Positionen des Anlagevermögens ist unter Angaben der Abschreibungen des Geschäftsjahres aus dem Anlagenspiegel ersichtlich (siehe Seite 24/25).

### Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen betreffen mit 8.221.926,10 € (Vorjahr 6.260.219,63 €) ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Die Position Andere Vorräte beinhaltet Messsysteme zur Verbrauchsmessung von Betriebskosten.

Es existierten keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Vorjahr 0,00 €).

Die Bilanzposition Sonstige Vermögensgegenstände beinhaltet Beträge mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr über 421.501,33 € (Vorjahr 307.514,38 €).

### Rückstellungen

Bei den Rückstellungen für Pensionen beträgt der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz 861.706,00 € (Vorjahr 868.853,00 €).

Sonstige Rückstellungen wurden gebildet für:

Prüfungs- und Beratungskosten	45.000,00 €
Vertreterversammlung, Geschäftsbericht	5.000,00 €
Urlaubsansprüche	28.000,00 €
Berufsgenossenschaft	16.500,00 €
Aufgelaufener Bonus für Spareinlagen	24.921,26 €
	<b><u>119.421,26 €</u></b>

### Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten (ohne Spareinlagen und Verbindlichkeiten aus Sparbriefen) sowie die zur Sicherung gewährten Rechte ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (siehe Seite 26).

Die Spareinlagen haben folgende Kündigungsfristen:

3 Monate	42.354.831,10 €
mehr als 3 Monate	4.089.924,58 €
	<b><u>46.444.755,68 €</u></b>
Die Sparbriefe haben eine Restlaufzeit von 1 bis 5 Jahre	<u>3.000,00 €</u>

## Verbindlichkeitspiegel

	Insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert
		unter 1 Jahr	1- 5 Jahre	über 5 Jahre	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>0,00</b>	0,00 (0,00)			
Erhaltene Anzahlungen	<b>9.212.401,52</b>	9.212.401,52 (7.007.035,15)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>83.436,91</b>	83.436,91 (78.255,41)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>2.014.070,93</b>	876.590,59 (995.437,07)	1.137.480,34	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>247.847,53</b>	208.168,85 (265.437,67)	39.678,68	0,00	0,00
	<b>11.557.756,89</b>	<b>10.380.597,87</b> (8.346.165,30)	<b>1.177.159,02</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### D) Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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.

#### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere Ausbuchungen von Verbindlichkeiten über 61.424,94 € (Vorjahr 87.642,11 €).

#### Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergeben sich Zinsaufwendungen über 665.898,00 € (Vorjahr 765.665,00 €).

### E) Sonstige Angaben

#### Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand 01.01.2020	8.949	92.961
Zugang	278	3.366
Abgang	<u>326</u>	<u>3.456</u>
<b>Stand 31.12.2020</b>	<b><u>8.901</u></b>	<b><u>92.871</u></b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 5.094,91 € auf 13.884.258,24 € verringert.

Zum 31.12.2020 ist die Haftsumme der verbleibenden Mitglieder um 24.000,00 € auf 4.450.500,00 € 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:

	<b>Vollbe- schäftigte</b>	<b>Teilzeitbe- schäftigte</b>
Kaufmännische Abteilungen	15,00	6,25
Technische Abteilung	<u>8,00</u>	<u>0,00</u>
	<b><u>23,00</u></b>	<b><u>6,25</u></b>

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 29,25 (Vorjahr 30,00) Arbeitnehmer sowie 0,50 Auszubildende beschäftigt.

## Mitglieder des Vorstands

Wolfgang Pahl .....nebenamtliches  
Vorstandsmitglied

Wulf Maesch .....hauptamtliches  
Vorstandsmitglied

Martin Burneleit .....hauptamtliches  
Vorstandsmitglied



## Mitglieder des Aufsichtsrats

Gunter Heinrich\* .....Vorsitzender  
Verwaltungsfachangestellter

Franziska Cußnick\* .....stellv. Vorsitzende  
Verwaltungsfachangestellte

Prof. Dr. Manfred Erbsland\* .....Hochschulprofessor

Claudia Holtz .....Rechtsanwältin

Markus Hör .....Elektromeister

Sven Schwörer .....Geschäftsführender  
Gesellschafter

Michael Meier .....Vermessungstechniker

Iris Mondorf .....Diplomsozialpädagogin

Frank Schöberl .....Hospizleiter

Dr. Christian Theis .....Astrophysiker

Marita Wilhelm .....Steuerberaterin

Die mit \* bezeichneten Aufsichtsratsmitglieder scheiden turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat aus. Ihre Wiederwahl ist zulässig.



## 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 31.12.2020 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 305.008,14 € (Vorjahr 351.024,41 €). Die Vertragsabschlüsse liegen mindestens 10 Jahre zurück, die Mieten sind bisher regelmäßig eingegangen. Mit einer Inanspruchnahme aus den gegebenen Sicherheiten wird nicht gerechnet.

## Finanzielle Verpflichtungen

Die Genossenschaft ist beteiligt an einer Teileigentümergeinschaft. Die Sanierung des Parkhauses ist geplant. Der die Genossenschaft betreffende Kostenanteil von rund 2.440,0 T€ wurde in der Finanzplanung berücksichtigt.



## Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2020 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 Ergebnismrücklagen zu billigen und den sich daraus ergebenden Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die freie Rücklage	6.448,57 €
Dividendenausschüttung (4,0 %)	<u>555.239,52 €</u>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b><u>561.688,09 €</u></b>

Mannheim, 22. Januar 2021

Der Vorstand

Wolfgang Pahl

Wulf Maesch

Martin Burneleit





# Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss der Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG, Mannheim, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG, Mannheim, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

## Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Insti-

tut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

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

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



nungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

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

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

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses 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 Genossenschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

**Stuttgart, 12. Februar 2021**

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

**gez.**  
**Jung, Wirtschaftsprüfer**





Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG

K 2, 12-13, 68159 Mannheim

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

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

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