

2021

Geschäftsbericht

Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG



Die Gartenstadt-Genossenschaft auf einen Blick ...

Sitz	K 2, 12-13, 68159 Mannheim Tel. 0621/18005-0, Fax 0621/18005-48 info@gartenstadt-genossenschaft.de www.gartenstadt-genossenschaft.de
Gründung	26. August 1910 Spareinrichtung seit 1912
Genossenschaftsregister	beim Amtsgericht Mannheim unter Nr. 22
Mitglieder	8.800
Geschäftsguthaben	14.300 T€
Spareinlagen	44.679 T€
Wohnungen	4.161
Gewerberäume	26
Garagen-/Stellplätze	2.691
Wohn- und Gewerbefläche	310.896 qm
Investitionen	
in Neubauten	4.809 T€
in Modernisierung und Instandhaltung	17.249 T€
Durchschnittliche Nutzungsgebühr	6,46 Euro je qm
Eigenkapitalquote	49,1 %
Fluktuationsquote	5,3 %
Leerstandquote	2,5 %

Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG

Sitz:

K 2, 12 -13 · 68159 Mannheim

Postanschrift:

Postfach 10 12 51 · 68012 Mannheim

Tel. 0621 - 18005-0

Fax 0621 - 18005-48

info@gartenstadt-genossenschaft.de

www.gartenstadt-genossenschaft.de



Bericht

über das Geschäftsjahr 2021

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,

„Mehr Fortschritt wagen“, das ist das Motto der neuen Bundesregierung. Klimaschutz hat nun oberste Priorität. Er soll Freiheit, Gerechtigkeit und nachhaltigen Wohlstand sichern. Im folgenden Bericht wollen wir zeigen, was die Pläne der Ampel-Koalition für unsere Wohnungsgenossenschaft bedeuten.

Bericht des Vorstands

Allgemeine Rahmenbedingungen

Bauen und Wohnen hat jetzt ein eigenes Ministerium, das pro Jahr 400.000 neue Wohnungen bauen will. Architekten vom Bund Deutscher Architekten und Wissenschaftler des Mannheimer Zentrums für Europäische Wirtschaftsforschung halten davon nicht viel. Die Offensive sollte keine zum Bauen, sondern eine zur Sanierung sein.

Mannheim hat nicht zu wenig Wohnraum. Laut kommunaler Statistikstelle nahm die wohnberechtigte Bevölkerung im Jahr 2020 um 1.334 Einwohner im Vergleich zum Vorjahr ab. Außerdem wohnen die Menschen in Deutschland auf immer mehr Raum. Für 2020 lag der Durchschnitt laut einer Studie der Empirica Regio bei 46 Quadratmeter.

Die Genossenschaft fokussiert sich seit vielen Jahren bei der strategischen Ausrichtung auf die Modernisierung des eigenen großen Wohnungsbestands. Hierfür werden alle verfügbaren wirtschaftlichen und personellen Ressourcen gebündelt. Das nachhaltigste Bauwerk ist eines, das nie abgerissen werden muss. Denn umweltschädlich ist nicht allein der Betrieb eines Gebäudes, sondern auch die Herstellung, Transport und Verarbeitung der Baumaterialien und das Bauen selbst. Hinzu kommen Aspekte wie Zersiedelung. Es ist falsch, den ökologischen Fußabdruck für die Errichtung eines Gebäudes als reine Zahl zu betrachten. Denn er relativiert sich mit dessen Nutzungsdauer. Wenn ein Gebäude 80 statt 40 Jahre lang genutzt wird, ist seine klimaschädliche Auswirkung im Jahr nur halb so groß.

Wohnen soll bis 2045 klimaneutral werden. Aktuell wird der Energiebedarf eines Hauses und seine Wärmedämmung vom Altbau bis zum Passivhaus in theoretische Effizienzklassen angegeben. Das praktische Problem ist jedoch, dass der wirkliche Energieeinspareffekt kaum noch messbar ist. Wer in einem Effi-

zienzhaus 40 wohnt, wird in der Regel nicht entscheidend weniger Energie verbrauchen als jemand in einem Effizienzhaus 70. Selbst ein Passivhaus lässt sich nicht auf null Energieverbrauch senken. Wie bei allen anderen Gebäuden auch besteht Bedarf an Heizwärme. Außerdem muss das Wasser erwärmt werden. Die Schlüsselaufgabe ist es, die Energie aus grünen Quellen zu beziehen.

Eine solche Quelle könnte die Fernwärme sein. So plant die MVV bis 2040 klimaneutral zu werden. 2.671 Wohnungen der Genossenschaft werden bereits heute mit Fernwärme versorgt. Das sind 64,2 Prozent unseres Bestands. Wir sind bestrebt, diesen Anteil unserer Wohnungen in den nächsten Jahren zu erhöhen.

Die übrigen von der Genossenschaft mit Wärme versorgten Wohnungen sind an das Gasnetz angeschlossen. Ein Mehrfamilienhaus in Ladenburg verfügt bereits über eine Erdwärmepumpe. Prinzipiell aber harmonisieren Wärmepumpen nicht gut mit Altbauten, weil sie hohe Vorlauftemperaturen nur mit Mühe erreichen und der Wirkungsgrad dadurch erheblich sinkt. Der Koalitionsvertrag der Bundesregierung enthält die Forderung, dass jede neue Heizung, die vom 01.01.2025 an eingebaut wird, mit 65 Prozent erneuerbaren Energien betrieben werden muss. Das ist ein Ziel, das mit einem brandneuen, ausgetüftelten und voller Elektronik steckenden Gasbrennwertkessel mit sehr hohem Wirkungsgrad jedenfalls nicht zu erfüllen ist. Der Energiegehalt des Brennstoffs Gas wird bis auf wenige Prozent genutzt. Doch damit soll künftig Schluss sein. Klimaminister Robert Habeck (Grüne) peilt bis 2030 sechs Millionen Wärmepumpen in Neu- und Bestandsbauten an. Um ihren Ökovorteil ausspielen zu können, muss in ausreichender Menge Grünstrom zur Verfügung stehen. Das wird schwer, denn die Regierung setzt in der Mobilität wie in der Stahlerzeugung und der Chemie ebenfalls darauf.

Wohnen soll bezahlbar sein. Bauliche Auflagen, ob aus Gründen des Klimaschutzes oder höherer qualitativer Standards, führen unweigerlich zu steigenden Preisen. Dieses Dilemma ist kaum lösbar, zumal die Weichen nicht in Berlin, sondern in Brüssel gestellt werden. Die EU-Kommission gibt mit dem „Fit for 55“ – Paket das Tempo vor, sie will eine „Renovation Wave“, eine Modernisierungswelle, auslösen.

Derweil steigen die Baupreise so stark wie seit 1949 nicht. Die Baufirmen sind schon heute mit einer Auftragsflut überlastet. Neben dem Fachkräftemangel steigen die Materialkosten. Hinzu kommt die aktuell hohe Inflationsrate (5,3 Prozent im Dezember 2021), in der auch eine „Greenflation“ steckt. Nach Angaben der Deutschen Bank habe der im vorigen Jahr eingeführte CO₂-Preis rund 0,3 Prozentpunkte zur Inflationsrate beigetragen. Der Ökonom Volker Wieland sagt sogar, laut Berechnungen des Sachverständigenrats dürften direkte und indirekte Preiseffekte mehr als einen Prozentpunkt zur Verbraucherpreisinflation 2021 beigetragen haben.

Vor dem Hintergrund dieser allgemeinen Kostenentwicklung kann auch die Genossenschaft die Wohnpreise der Mitglieder nicht einfrieren. Kostenabfederungen erfolgen durch langjährige Geschäftsbeziehungen mit Handwerkern und längerfristige Vertragsbindungen z.B. bei Gaslieferungen. Durch eine gleichmäßige Verteilung der Investitionskosten auf alle wohnenden Mitglieder können die Steigerungen der Nutzungsgebühren weiterhin moderat gehalten werden.

Unsere Wohnungsgenossenschaft trägt auch den „Garten“ in ihrem Namen. Deshalb sehen wir es als Verpflichtung an, die Mitglieder nicht nur mit Wohnraum sondern auch mit Gärten und großzügigen Grünflächen zu fördern. Dazu dient z.B. die aktuelle Aktion „Genossenschaftsbaum“. Im Rahmen dieses Projekts wurden und werden Grünflächen der Genossenschaft auf ihr Entwicklungspotential hin analysiert und als geeignet und nachhaltig bewertete Maßnahmen zur Grünflächenentwicklung, unter Berücksichtigung der Betriebskostenbelastung, umgesetzt. In einem ersten Schritt wurden bereits Ende 2021 auf geeigneten Grünflächen 15 zusätzliche Bäume gepflanzt. Auch solche Maßnahmen fördern die Lebens- und Wohnqualität in unseren Quartieren und sind letztendlich mit der damit verbundenen CO₂-Aufnahme und Sauerstoffproduktion auch gut für das Klima.

Bautätigkeit

Der Schwerpunkt der Bautätigkeit unserer Genossenschaft liegt seit mehr als 15 Jahren auf der umfangreichen und nachhaltigen Modernisierung des eigenen Wohnungsbestands.

Um unseren Mitgliedern attraktive Wohnungen zu fairen Preisen zur Verfügung stellen zu können, haben wir im Berichtsjahr unter anderem die folgenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

Freyaplatz 2-8 (Baujahr 1926) Bei diesem Objekt im Stadtteil Gartenstadt mit 3 Gewerbeeinheiten und 3 Wohnungen wurde 2021 die Außenanlage umgestaltet. Die Kosten hierfür liegen bei 30 Tausend Euro.

Waldstrasse 21-49 (Baujahr 1912) Bei diesen Objekten im Stadtteil Gartenstadt werden seit 2021 Malerarbeiten an Holzwerk wie beispielsweise Klappläden, Männchen und Kloben, Holzfenster (wo vorhanden) und teilweise Haustüren ausgeführt. Hierfür sind Kosten in Höhe von 20 Tausend Euro eingeplant.

Fahrradabstellplätze Im Stadtteil Gartenstadt werden von 2021-2022 Fahrradabstellplätze errichtet. Für die Objekte Sylter Weg 13-21 (Baujahr 1956) mit 40 Wohneinheiten werden 40 Fahrradstellplätze erstellt, sowie eine Anpassung der Außenanlage inkl. Zuwegung vorgenommen. Für die Objekte Waldpforte 7-11/Sylter Weg 6-10 (Baujahr 1956) mit 33 Wohneinheiten werden 20 Fahrradstellplätze erstellt. Hierfür sind Schätzkosten in Höhe von 170 Tausend Euro eingeplant.

Mönchwörthstraße 131-199 (Baujahr 1921) An diesen denkmalgeschützten Objekten mit 34 Wohneinheiten im Stadtteil Almenhof wurden die Klappläden auf der Straßenseite erneuert. Hierfür sind Kosten in Höhe von 85 Tausend Euro entstanden.

Almenplatz 3-25 und 4-26 (Baujahr 1923), Almenstraße 2-66 (Baujahr 1923) Bei diesen denkmalgeschützten Objekten mit 57 Wohneinheiten im Stadtteil Almenhof wurden Maler- und Lackierarbeiten an den Fenstern und Hauseingangstüren durchgeführt. Die Arbeiten sollen bis Mai dieses Jahres abgeschlossen sein. Die Schätzkosten belaufen sich insgesamt auf 36 Tausend Euro.

Almenstraße 26 (Baujahr 1924) Am Ende des Grundstückes dieses denkmalgeschützten Einfamilienhauses im Stadtteil Almenhof wurde der alte Müllplatz der Speyerer Straße 11-27 abgerissen. Anschließend wurde die freigewordene Fläche dem Garten des Einfamilienhauses hinzugefügt. Hierfür sind Kosten in Höhe von 24 Tausend Euro entstanden.

Holzbauerstr. 5 (Baujahr 1927) In diesem Objekt im Stadtteil Neckarstadt mit 10 Wohneinheiten wurde im Kellergeschoss die komplette Elektrozählerverteilung erneuert. Hierfür sind Kosten von 14 Tausend Euro entstanden.

Dammstr. 21 (Baujahr 1904/50) Bei diesem Mehrfamilienhaus im Stadtteil Neckarstadt mit 5 Wohneinheiten wurde das Dach teilweise neu hergestellt und wieder mit einem Turm nach historischen Plänen versehen. Weiterhin wurde die Sandsteinfassade einschließlich der Balkone saniert. Hier sind Kosten in Höhe von insgesamt 308 Tausend Euro entstanden.

Nürburgstr. 15-21 (Baujahr 1959) Bei diesen Objekten im Stadtteil Neckarstadt mit insgesamt 48 Wohneinheiten wurden vor den Häusern die Traufkanten (Kiesstreifen) erneuert und die Vorgärten umgestaltet. Hierfür sind Kosten von 12 Tausend Euro entstanden.

Nürburgstr. 15-17 (Baujahr 1959) Bei diesen beiden Objekten im Stadtteil Neckarstadt mit insgesamt 23 Wohneinheiten wurde die Beleuchtung im Treppenhaus erneuert, die Wände, Decken und Treppengeländer neu gestrichen. Hierfür sind Kosten von 33 Tausend Euro entstanden.

Zellerstr. 42-46 (Baujahr 1967) In diesen Objekten im Stadtteil Neckarstadt mit insgesamt 29 Wohneinheiten wurde in den Kellergeschossen die komplette Elektrozählerverteilung erneuert. Hierfür sind Kosten von 38 Tausend Euro entstanden.

Schlettstadter Straße 33-39 (Baujahr 1929) Diese Wohnanlage im Stadtteil Friedrichsfeld mit 24 Wohneinheiten erhielt eine Kellerabdichtung von außen, neue Fenster, ein Wärmedämmverbundsystem, neue Balkone und auf den Bestandsbalkonen eine neue Abdichtung, Dämmung und Fliesen. Außerdem werden in zwei Treppenhäusern Parkett-Treppenstufen aufgebracht. In allen Häusern wurde eine neue Klingelanlage installiert, werden neue Zu-

leitungen für Strom und TV bis an die Wohnungen geführt und die Treppenhäuser komplett überarbeitet. Die Arbeiten sollen bis März dieses Jahres abgeschlossen sein. Die Schätzkosten belaufen sich auf ca. 1,8 Mio. Euro.

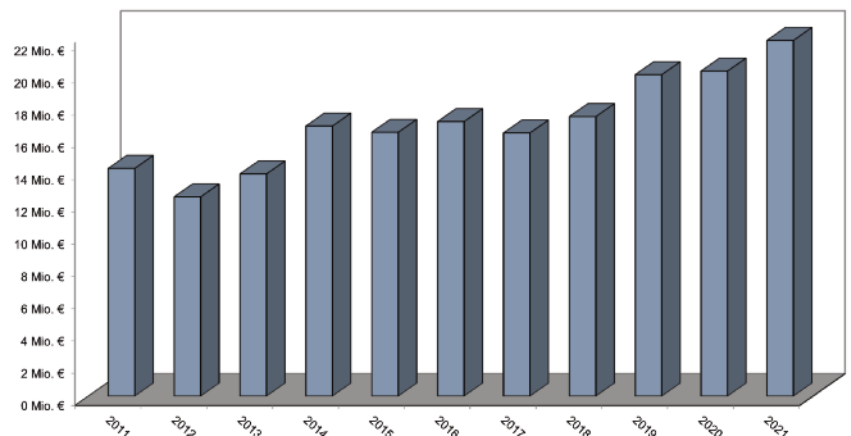
Straßburger Ring 35-37 (Baujahr 1965) Die Wohnanlage im Stadtteil Friedrichsfeld mit 12 Wohneinheiten wurde mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet. Darüber hinaus wurden die Fenster und die Haustüren, sowie die Heizungsanlage erneuert. Die Treppenhäuser werden ebenfalls komplett überarbeitet. Die Arbeiten sollen bis März dieses Jahres abgeschlossen sein. Die Schätzkosten belaufen sich auf 480 Tausend Euro.

Mülhauser Straße 25-41 (Baujahr 1982/1983) In der Wohnanlage im Stadtteil Friedrichsfeld mit 45 Wohneinheiten wurde der Traufstreifen um die Häuser erneuert. Die Kosten belaufen sich auf 36 Tausend Euro.

Kirchpfad 14-16 (Baujahr 1965) Die Wohnanlage im Stadtteil Käfertal mit 4 Wohneinheiten wurde mit einem Wärmeverbundsystem ausgestattet und das Dach überarbeitet. Weiterhin wird eine Balkonsanierung durchgeführt. Die Arbeiten sollen voraussichtlich im Mai dieses Jahres abgeschlossen sein. Die Schätzkosten belaufen sich auf 300 Tausend Euro.

Dieburger 1-5 (Baujahr 1968) Die Wohnanlage im Stadtteil Käfertal mit 12 Wohneinheiten wurde mit einem Wärmeverbundsystem ausgestattet und das Dach überarbeitet. Weiterhin

Entwicklung der Modernisierungs- und Instandhaltungskosten



wird eine Balkonsanierung durchgeführt. Die Arbeiten sollen voraussichtlich im Juli dieses Jahres abgeschlossen sein. Die Schätzkosten belaufen sich auf 380 Tausend Euro.

Korbangel 62–68 (Baujahr 1981) Dieses Objekt im Stadtteil Käfertal mit 40 Wohneinheiten wurde mit einem Wärmeverbundsystem ausgestattet. Weiterhin wurden neue Fenster eingebaut und eine Balkonsanierung durchgeführt. Die Arbeiten sollen voraussichtlich im Mai dieses Jahres abgeschlossen sein. Die Schätzkosten belaufen sich auf 790 Tausend Euro.

Am Steingarten 3, 5, 7, 9, 11, 13 (Baujahr 1975), Am Sonnengarten 2 (Baujahr 1975) Bei diesen Objekten im Stadtteil Herzogenried mit 183 Wohneinheiten wurde in den Aufzug die Steuerung und ein Akku für Notfahrten im Falle eines Stromausfalls eingebaut. Weiterhin wurde eine Notbeleuchtung und Beschilderung als Ersatz für die demontierte Netzersatzanlage installiert. Ebenfalls wurden Wärmedämmstreifen an den neuen Fenstern montiert (Am Steingarten 3) und ein zweiter Rettungsweg für die geteilten Wohneinheiten hergestellt (Am Steingarten 5). Die Arbeiten werden bis April andauern. Hierfür sind Schätzkosten in Höhe von insgesamt 530 Tausend Euro eingeplant.

Am Steingarten 7-9 (Baujahr 1975) An diesem Objekt im Stadtteil Herzogenried mit 43 Wohneinheiten wurden neue Fenster montiert. Außerdem werden Wärmedämmstreifen an den Fenstern auf den Loggien angebracht. Die Arbeiten sollen bis März dieses Jahres abgeschlossen sein. Hier sind Kosten in Höhe von 260 Tausend Euro eingeplant.

Am Steingarten 11-13 (Baujahr 1975), Am Schulgarten 6-8 (Baujahr 1975), Am Weingarten 11-13 (Baujahr 1976) Bei diesen Gebäuden im Stadtteil Herzogenried mit insgesamt 79 Wohneinheiten wird ein zweiter Rettungsweg für die geteilten Wohneinheiten hergestellt. Provisorisch wurde ein Fluchttreppenturm errichtet. Die Arbeiten werden bis April andauern. Die Schätzkosten belaufen sich auf 390 Tausend Euro.

Parkhaus P7, Am Steingarten 1 (Baujahr 1974) Das Parkhaus mit 287 Stellplätzen im Stadtteil Herzogenried gehört einer Eigentümergemeinschaft. Die Genossenschaft ist in diesem Parkhaus Miteigentümerin von 179 Stellplätzen. Das Parkhaus wurde vollsaniert. Dabei wurde die gesamte Tragkonstruktion des Parkhauses mit Oberflächenbeschichtung, alle Fassadenflächen, die Lüftungsanlage, die Sicherheitsbeleuchtung und die Elektroinstallation überarbeitet bzw. erneuert sowie Teile der

Dachabdichtung, Brandschutz Tore, Türen und die Rolltore ersetzt oder neu eingebaut. Hierfür sind Kosten in Höhe von 4,95 Mio. Euro veranschlagt. Der Kostenanteil der Genossenschaft beläuft sich dabei auf 3,1 Mio. Euro.

Plauener Weg 4-10 (Baujahr 1968), 14-18 (Baujahr 1969), Zwickauer Weg 1-11, 8-12 (Baujahr 1969) Bei diesen Objekten im Stadtteil Vogelstang mit 128 Wohneinheiten wurden die Kellerleitungen ausgetauscht und isoliert, die Wandöffnung nach Brandschutzanforderungen geschlossen. Die Ausführungskosten liegen bei 200 Tausend Euro.

Brandenburger Straße 42 (Baujahr 1969) Bei diesem Objekt im Stadtteil Vogelstang mit 66 Wohneinheiten wurde die Außenbeleuchtung im Bereich der Zugangswege erweitert. Die Ausführungskosten betragen 18 Tausend Euro.

Sachsenstraße 6 (Baujahr 1970) Bei diesem Objekt im Stadtteil Vogelstang mit 8 Wohneinheiten wurden 6 Wohnungseingangstüren ausgetauscht. Hierfür wurden 21 Tausend Euro aufgewendet.

Rheinauer Ring 29 (Baujahr 1974) Die Wohnanlage mit 8 Wohneinheiten befindet sich im Stadtteil Rheinau. Im Treppenhaus wurden Maler-, Verputz- und Lackierarbeiten durchgeführt. Hierfür sind Kosten in Höhe von 11 Tausend Euro entstanden.

Wolframstraße 1/3 + Tannhäuserring 10 (Baujahr 1995) Bei diesem Objekt im Stadtteil Niederfeld mit 42 Wohneinheiten wurden die Kellerleitungen gemäß der aktuell gültigen Trinkwasserverordnung umgebaut. Hierfür sind Kosten in Höhe von 46 Tausend Euro entstanden.

Neben diesen Einzelprojekten hatten wir im Geschäftsjahr 185 freigewordene Wohnungen, die mit einem Aufwand von ca. 9,1 Mio. Euro umfassend saniert wurden. Das entspricht einem durchschnittlichen Kostenaufwand je Wohnung von rund 49 Tausend Euro. Im Vorjahr waren es 174 Wohnungen für insgesamt 9,2 Mio. Euro.

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

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

Erneut konnte die Rekordsumme des Vorjahres für Investitionen in die Wertverbesserung des eigenen Immobilienbestands um mehr als 9 Prozent übertroffen werden. Die Genossenschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr hierfür 22,1 Mio. Euro aufgebracht. Mit einem Gebäudeerhaltungskoeffizient von 70,95 Euro je Quadratmeter pro Jahr liegt die Genossenschaft deutlich über dem Branchenwert von 42,30 Euro einer entsprechenden Vergleichsgruppe laut der aktuellen Auswertung des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

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

Wohnungsbewirtschaftung

Die Gartenstadt-Genossenschaft bewirtschaftete im Geschäftsjahr 4.161 Wohnungen und 26 Gewerbeeinheiten in 477 Mehrfamilienhäusern und 627 Einfamilienhäusern. Die aufgezeigten hohen Investitionen fließen ausschließlich in die bestehenden Bestandsgebäude. Die gesamte Wohnfläche nahm um 363 auf 310.896 Quadratmeter zu.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 73,72 qm².

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

55 unserer Mehrfamilienhäuser sind mit einem Aufzug ausgestattet. Das ist immerhin ein Anteil von rund 27 Prozent aller Wohnhäuser mit mindestens 4 Stockwerken.

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

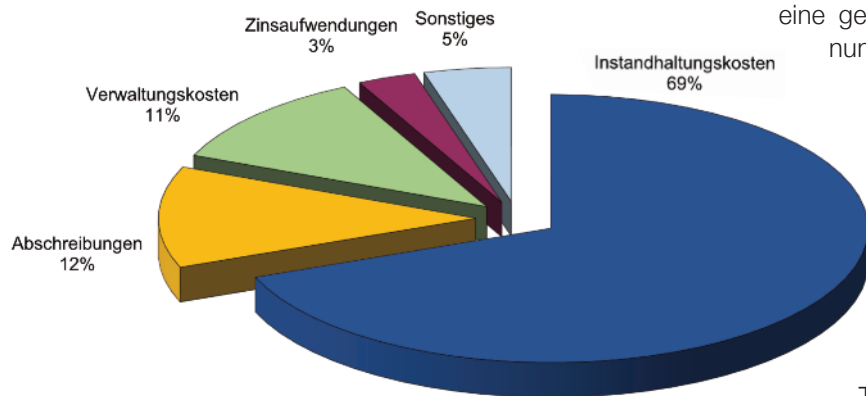
Wohnungsgröße	Spanne in qm	Anzahl der Wohnungen	v.H.
Einzimmerwohnungen	22 – 95	284	6,8
Zweizimmerwohnungen	36 – 110	1.768	42,5
Dreizimmerwohnungen	53 – 169	1.412	33,9
Vierzimmerwohnungen	67 – 158	490	11,8
Fünfstimmwohnungen und größer	76 – 170	207	5,0
gesamt		4.161	100,0

Im Berichtsjahr vergab der Vorstand 219 frei gewordene Wohnungen an neue Bewohner (Vorjahr 222). Bei 22 Wohnungen wechselten die Mitglieder von der bisherigen in eine bedarfsgerechtere Genossenschaftswohnung. Über das gesamte Jahr betrachtet standen aber auch 235 Wohnungen vorübergehend leer (Vorjahr 226 Wohnungen). Ganz überwiegend ergaben sich Verzögerungen beim Neubezug durch umfassende Modernisierungsarbeiten in den Wohnungen. Der Genossenschaft entstanden im Zusammenhang mit der Wohn- und Parkraumüberlassung Erlösschmälerungen von 346 Tausend Euro (Vorjahr 247 Tausend Euro).

In vier Fällen war die Genossenschaft gezwungen, das Nutzungsverhältnis nicht nur fristlos zu kündigen, sondern tatsächlich zu beenden. Insgesamt belaufen sich noch bestehende Forderungen gegenüber Wohnungsnutzern auf 99 Tausend Euro (Vorjahr 104 Tausend Euro), wobei 41 Tausend Euro schon beendete Nutzungsverhältnisse betreffen. Aufgrund von Zahlungsausständen von Mitgliedern wurden 376 Mahnungen (Vorjahr 408) verschickt.

Über zwei Drittel der von den wohnenden Mitgliedern erzielten Erträge aus den Nutzungsgebühren flossen zurück in den eigenen Gebäudebestand, um diesen instand zu halten und zu modernisieren. (Siehe Grafik auf der nächsten Seite.)

**Verwendung der Nutzungsgebühren 2021
(ohne Betriebskostenvorauszahlung)**



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

	2021		2020		Veränderungen T€
	T€	v.H.	T€	v.H.	
Erträge					
Nutzungsgebühren	24.980	74,7	24.431	82,0	549
Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten	8.395	25,1	5.301	17,8	3.094
Andere aktivierte Eigenleistungen	71	0,2	68	0,2	3
Sonstiges	3	0,0	2	0,0	1
	33.449	100,0	29.802	100,0	3.647
Aufwendungen					
Betriebs- und Heizkosten	8.851	26,4	6.279	21,0	2.572
Instandhaltungskosten	17.249	51,6	16.367	54,9	882
Abschreibungen auf Wohnbauten	3.051	9,1	2.954	9,9	97
Abschreibungen auf Mietforderungen	53	0,2	15	0,1	38
Löhne für Hausmeister	26	0,1	26	0,1	0
Zinsen für Spareinlagen, Sparbriefe (antellig)	44	0,1	44	0,1	0
Sonstiges	28	0,1	19	0,1	9
	29.302	87,6	25.704	86,2	3.598
	4.147	12,4	4.098	13,8	49

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 6,46 Euro pro Quadratmeter einschließlich der gewerblichen Einheiten im Berichtsjahr um 22,8 Prozent unter der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete des zuletzt Ende 2020 neu erstellten Mannheimer Mietspiegels von 8,37 Euro pro Quadratmeter.

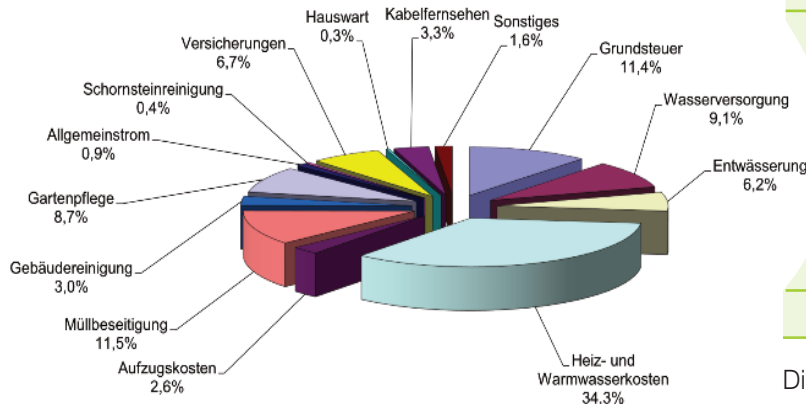
Die Preisspanne bei den Genossenschaftswohnungen erstreckt sich je nach Wohnwert, Ausstattung, Komfort etc. wie folgt:

Grundnutzungsgebühr am 31.12.2021 je qm Wohnfl. im Monat	Wohnungen	v. H.
bis 5,00 €	574	13,8
von 5,01 € bis 6,00 €	268	6,5
von 6,01 € bis 7,00 €	1.839	44,2
von 7,01 € bis 8,00 €	1.093	26,3
von 8,01 € bis 9,00 €	314	7,5
von 9,01 € bis 14,05 €	73	1,7
Gesamt	4.161	100,0

Neben der Grundnutzungsgebühr hatte die Genossenschaft auch über die Betriebskosten als Treuhänder für die Wohnungsnutzer abzurechnen. Diese betragen im Abrechnungsjahr 2021 durchschnittlich 2,17 Euro pro Quadratmeter im Monat (Vorjahr 2,15 Euro pro Quadratmeter). Das sind rund 24 Prozent der gesamten monatlichen Nutzungsgebühr der Mitglieder.

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

Betriebskosten 2021



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 Prozent 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 3,8 Prozent ab.

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	Spareinlagen T€	Sparbriefe T€	Summe T€
Stand 01.01.2021	46.445	3	46.448
Zugänge durch Einlagen einschl. Umbuchungen	2.377	0	2.377
Zinsgutschriften	49	0	49
	48.871	3	48.874
Rückzahlungen einschl. Umbuchungen	- 4.195	0	- 4.195
Stand 31.12.2021	44.676	3	44.679

Die Sparer hatten ihre Gelder zum 31. Dezember 2021 wie folgt angelegt:

Kontenstand	Anzahl Konten	Anlagenbetrag
bis 2.500,00 €	5.026	3.106 T€
bis 5.000,00 €	524	1.854 T€
bis 10.000,00 €	512	3.610 T€
bis 50.000,00 €	817	16.570 T€
bis 100.000,00 €	144	9.656 T€
über 100.000,00 €	63	9.883 T€
	7.086	44.679 T€

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:

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderungen T€
	T€	v.H.	T€	v.H.	
Sach- und Finanzanlagevermögen	104.136	82,1	104.491	81,0	- 355
Noch abzurechnende Betriebskosten	7.371	5,9	8.237	6,4	- 866
Forderungen	1.284	1,0	648	0,5	636
Flüssige Mittel	13.997	11,0	15.584	12,1	-1.587
	126.788	100,0	128.960	100,0	-2.172
Rückstellungen	9.332		9.111		221
Erhaltene Anzahlungen	8.080		9.212		-1.132
Spareinlagen, Sparbriefe	44.679		46.448		-1.769
Übrige Verbindlichkeiten	2.437		2.361		76
	64.528	50,9	67.132	52,1	-2.604
Reinvermögen	62.260	49,1	61.828	47,9	432
und zwar:					
Geschäftsguthaben	14.300		14.348		- 48
Rücklagen	47.401		46.918		483
Bilanzgewinn	560		562		- 2
	62.260		61.828		432

Aufgrund von Fälligkeiten abgegangener Wertpapiere von 1.832,5 Tausend Euro verminderten sich die Finanzanlagen. Die aktivierten Investitionen in den Gebäudebestand von 4.808,7 Tausend Euro abzüglich planmäßiger Abschreibungen von 3.051,2 Tausend Euro führten zu einer Erhöhung der Buchwerte der Immobilien um 1.757,5 Tausend Euro. Insgesamt verringerte sich das Anlagevermögen um 354,9 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:

	31.12.2021		31.12.2020	
	T€	v.H.	T€	v.H.
Eigenkapital	62.260	63,8	61.828	64,2
Spareinlagen, Sparbriefe	35.390	36,2	34.537	35,8
	97.650	100,0	95.365	100,0

Die Genossenschaft bedarf keiner Darlehen.

Die Ertragslage der Genossenschaft wurde wiederum ganz überwiegend von der Bewirtschaftung des Wohnungsbestands bestimmt. Die Erträge führten im Vergleich zum Vorjahr zu folgenden Ergebnissen bzw. es wurde folgende Planung für das Jahr 2022 aufgestellt:

	2021 T€	2020 T€	Veränderungen T€	2022 Planzahlen T€
Betriebsbereiche				
Hausbewirtschaftung	4.147	4.098	49	4.464
Betreuungstätigkeit	18	18	0	18
Kapitalwirtschaft	512	126	386	91
	4.677	4.242	435	4.573
Verwaltungskosten	- 3.018	- 2.775	- 243	- 2.870
	1.659	1.467	192	1.703
Sonstige Geschäftstätigkeit	- 625	- 626	1	-605
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 6	- 5	- 1	-
Jahresüberschuss	1.028	836	192	1.098
Einstellung Rücklagen	- 470	- 275	- 195	- 547
Bilanzgewinn	558	561	- 3	551

Für das Geschäftsjahr 2021 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 101 auf 8.800 Mitglieder. Die Genossenschaftsanteile verringerten sich ebenfalls um 618 auf 92.253. Der Vorstand nahm 251 (Vorjahr 278) neue Mitglieder auf.

Den 157 verstorbenen Mitgliedern werden wir ein ehrendes Gedenken bewahren.

164 Mitgliedschaften endeten durch Kündigung, 9 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:

Siegfried Bozek, Roland Mildenberger, Hans-Joachim Heise, Ellen Dickson, Anita Leiser, Lothar Oberschmidt, Eugen Dehoust, Monika Schmarewski, Herbert Kowalewski, Oskar Seel, Lydia Weber, Leo Gaißmaier, Willi Müller, Gerhard Ruf, Jutta Corcelli, Cornelia Brückl, Ottmar Ruppert, Karin Achtstätter, Doris Schäfer, Uwe-George Posin, Günther Stemper, Dieter Lordan, Anja Scharer, Christa Wolf, Birgit Edin, Mario Curcio, Lothar Grade, Walter Dahringer, Jutta Hagen, Walter Beck, Kurt Tomsche, Dieter Freund, Hans-Peter Ernst, Edith Creutz, Gerhard Danner, Gerlinde Arweiler, Friedrich Dürr, Hugo Paulus, Cornelia Ebersoldt, Brigitte Herrmann, Gerhard Wölffe, Volker Eißnert, Arno Kellner, Günter Stohner, Ulrike Hauke, Heidi Reubold, Roswitha Dinar, Michael Fleck, Beate Hartmann, Wilhelm Bruche.

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 unterstüt-

zen, damit diese möglichst lebenslang eigenständig den Haushalt in der bezogenen Genossenschaftswohnung führen können. Mit Stand vom 31.12.2021 engagieren sich für dieses Ziel 118 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 30 Mitarbeitern. Davon waren 24 Mitarbeiter in Vollzeit und 6 Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt.

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

Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung wurde im Juni 2021 im Umlaufverfahren durchgeführt und mit der Auszählung der Stimmen am 29.06.2021 abgeschlossen. Unter anderem wurde der Jahresabschluss 2020 und der Vorschlag zur Gewinnverwendung genehmigt und eine 4-prozentige Gewinnausschüttung für die Mitglieder beschlossen.

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, 26. Januar 2022

Der Vorstand

gez. Wolfgang Pahl

gez. Wulf Maesch

gez. Martin Burneleit



Dieburger Straße 1-5



Korbangel 62-68

Bericht des Aufsichtsrats

Im Berichtsjahr 2021 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben erfüllt. Der Vorstand wurde von ihm überwacht und beratend begleitet. In vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand, wurde regelmäßig und umfassend über die Geschäftsentwicklung, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, die Planungen sowie über besondere Ereignisse informiert. Der Aufsichtsrat hat die in seinen Zuständigkeitsbereich fallenden Beschlüsse geprüft, mit dem Vorstand erörtert und satzungsgemäß gefasst.

Dem Prüfungsausschuss oblag die Prüfung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses 2021, die entsprechende Genehmigung wurde erteilt.

Nach den Feststellungen des Aufsichtsrats liegen die für den Lagebericht 2021 und den Jahresabschluss zum 31.12.2021 maßgeblichen gesetzlichen und satzungsgemäßen Erfordernisse vor. Sie vermitteln ein den tatsächlichen Verhältnissen der Genossenschaft entsprechendes Bild.

Über den Verlauf und das voraussichtliche Ergebnis der gesetzlichen Jahresabschlussprüfung, die mit geplanten Unterbrechungen in der Zeit vom 31.01.2022 bis zum 03.06.2022 stattgefunden hat, ließ sich der Aufsichtsrat durch den vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. beauftragten Prüfer während der Durchführung der Prüfung sowie in einer gemeinsamen Jahresabschlussbesprechung am 24.02.2022 mündlich berichten.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss zum 31.12.2021 nebst Lagebericht. Er empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2021 festzustellen, dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen und den Organen Entlastung zu erteilen.

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



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

Mannheim, 03. Juni 2022

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

Lagebericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2021

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 weltweit anhaltende Pandemie, sowie die zur Eindämmung ergriffenen Gegenmaßnahmen, haben auch weiterhin massive Auswirkungen auf Wirtschaft und Gesellschaft. So war die konjunkturelle Entwicklung auch im Jahr 2021 stark geprägt vom Corona-Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Schutzmaßnahmen. Doch trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe zeigte die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Vorjahr eine Erholung, auch wenn die Wirtschaftsleistung das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht hat.

Insgesamt ergibt sich für das Jahr 2021 ein Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts von 2,7%. Dieser Zuwachs fällt geringer aus als lange erhofft. Trotz Erholungskurs ist der Einbruch der Wirtschaftsleistung aus dem Jahr 2020 insgesamt noch nicht wieder aufgeholt. Ursachen hierfür sind nicht nur die Pandemie, sondern auch der Strukturwandel, der akute Fachkräftemangel, die zu hohen Energiepreise und die gestörten Lieferketten in den Weltmärkten. Für das Jahr 2022 wird ein Wachstum zwischen 3,5 % und 4,0 % prognostiziert.

Im Vergleich zum vorangegangenen Krisenjahr 2020, in dem die Produktion im Zuge der Corona-Pandemie teilweise massiv eingeschränkt worden war, hat sich

die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht.

Im Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 keine sichtbaren Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 gegenüber 2020 leicht um 0,4 % zurück.

Die Bruttoanlageinvestitionen verzeichneten preisbereinigt einen Anstieg von 1,3 %. Aufgrund von Engpässen bei Arbeitskräften und Material legten die Bauinvestitionen im Jahr 2021 nur noch um 0,5 % zu, nachdem sie zuvor fünf Jahre in Folge stärker gewachsen waren. Die Wohnbauinvestitionen stiegen um rund 1,2 %. In Ausrüstungen (Maschinen, Geräte, Fahrzeuge) wurde im Jahr 2021 preisbereinigt 3,2 % mehr investiert, allerdings nach einem starken Rückgang im Krisenjahr 2020.

Die privaten Konsumausgaben (preisbereinigt) stabilisierten sich 2021 auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres (0,0%) und sind damit noch weit von ihrem Vorkrisenniveau entfernt. Eine Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft waren auch im Jahr 2021 die Konsumausgaben des Staates. Trotz des bereits hohen Vorjahresniveaus im zweiten Jahr der Corona-Pandemie ist ein Anstieg preisbereinigt um weitere 3,4 % zu verzeichnen.

Der Außenhandel erholte sich 2021 von den starken Rückgängen im Vorjahr. Deutschland exportierte preisbereinigt 9,4 % mehr Waren und Dienstleistungen ins Ausland als 2020. Die Importe legten gleichzeitig um preisbereinigt 8,6 % zu. Damit lag der Außenhandel Deutschlands 2021 nur noch leicht unter dem Niveau des Jahres 2019.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2021 von 44,9 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren etwa genauso viele Erwerbstätige wie im Vorjahr. Beschäftigungsgewinne gab es im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+2,2 %), im Bereich Information

und Kommunikation (+2,4 %) sowie im Baugewerbe (+1,2 %). Dagegen kam es im Handel, Verkehr und Gastgewerbe wie schon im Jahr zuvor zu Beschäftigungsverlusten (-1,8 %). Die Zahl geringfügig Beschäftigter und Selbstständiger nahm 2021 weiter ab, während mehr Erwerbstätige sozialversicherungspflichtig beschäftigt waren.

Die staatlichen Haushalte beendeten das Jahr 2021 nach vorläufigen Berechnungen mit einem Finanzierungsdefizit von 153,9 Milliarden Euro. Das war noch etwas mehr als im Jahr 2020 mit 145,2 Milliarden Euro und das zweithöchste Defizit seit der deutschen Vereinigung. Gemessen am nominalen BIP errechnet sich für den Staat im Jahr 2021 eine Defizitquote von 4,3 %.

Während England den Leitzins hebt, bleibt er im Euroraum auf dem Rekordtief von 0,0 %. Seit März 2016 liegt er bereits auf diesem Niveau. Angesichts steigender Inflationsraten senden Europas Währungshüter ein erstes Signal für ein Auslaufen ihrer ultralockeren Geldpolitik. Nur noch bis Ende März 2022 wird die Europäische Zentralbank (EZB) zusätzliche Wertpapiere im Rahmen ihres Corona-Notkaufprogramms PEPP erwerben. Allerdings steckt die Notenbank weiterhin etliche Milliarden in den Kauf von Staatsanleihen und Unternehmenspapieren: Das allgemeine Kaufprogramm APP wird vorübergehend aufgestockt. Ein abrupter Übergang müsse vermieden werden. Ein Ende des Zinstiefs ist zudem nicht in Sicht. Zinserhöhungen im laufenden Jahr seien sehr unwahrscheinlich.

Die Inflationsrate in Deutschland wird nach bisher vorliegenden Ergebnissen des Statistischen Bundesamts (Destatis) im Jahresdurchschnitt 2021 voraussichtlich bei 3,1 % liegen. Die hohen Inflationsraten seit Juli 2021 haben eine Reihe von Gründen, darunter Basiseffekte durch niedrige Preise im Jahr 2020. Hier wirken sich insbesondere die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze und der Preisverfall der Mineralölprodukte erhöhend auf die aktuelle Gesamtteuerung aus. Neben den temporären Basiseffekten aus der Vergangenheit wirken zunehmend krisenbedingte Effekte, wie

Lieferengpässe und die deutlichen Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen, die sich ebenfalls im Verbraucherpreisindex niederschlagen.

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs könnte in den kommenden Jahren weiter steigen. Nach einer neuen Vorausberechnung des Statistischen Landesamts könnten im Jahr 2041 etwa 11,21 Millionen Menschen im Südwesten leben - über 100.000 mehr als derzeit. In der Zeit danach rechnet die Behörde in dieser Prognose dann mit einem Bevölkerungsrückgang. Grund sei das bestehende Geburtendefizit, das sich weiter vergrößern werde. Im Jahr 2060 hätte Baden-Württemberg dann wieder etwa so viele Einwohner wie derzeit.

Einige künftige Entwicklungen sind den Angaben nach aber unsicher - vor allem die Zuwanderung. Ein weiteres Prognose-Modell rechnet daher mit deutlich geringeren Wanderungsgewinnen. Ziehen weniger Menschen in den Südwesten, würde die Bevölkerung im Land bereits von 2023 an schrumpfen. 2060 könnten dann fast 470.000 Einwohner weniger im Land leben als im vergangenen Jahr.

In beiden Fällen rechnet das Statistische Landesamt aber mit einem Anstieg des Durchschnittsalters der Bevölkerung um mehr als zwei Jahre. 2020 lag es bei 43,8 Jahren. Vor allem hochbetagte Menschen wird es den Berechnungen nach immer mehr geben. Bis 2050 könnte sich die Zahl der über 85-Jährigen im Vergleich zu heute verdoppeln - und damit auch die Zahl der Pflegebedürftigen weiter ansteigen.

2. Geschäftsverlauf

Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes

Zum Jahresende waren 4.161 Wohnungen, 26 Gewerberäume und 2.691 Garagen / Stellplätze in Mannheim und Umgebung im Bestand der Genossenschaft. Durch die Trennung einer Wohnung ist eine weitere Wohneinheit entstanden. Die Bevorratung von Räumen für zukünftige Aufzugseinbauten und Zusam-

menlegungen von Wohnungen führten zu einer Abnahme um 13 Wohneinheiten.

719 Bestandseinheiten haben einen Gartenanteil, welcher den Nutzern zur eigenen Bewirtschaftung zur Verfügung steht. 1.592 Bäume befinden sich auf den Allgemeinflächen der Genossenschaft und werden von dieser gepflegt.

Die Genossenschaft investiert kontinuierlich in die umfassende Erhaltung und Verbesserung des eigenen Wohnungsbestands. Sie verfolgt dabei seit vielen Jahren das Ziel, einen modernen und zukunftsweisenden Wohnstandard zu erreichen, um somit die nachhaltige Vermietbarkeit der Bestandsobjekte zu gewährleisten.

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 2021 wurden 219 Wohnungen (Vorjahr 222) neu vergeben, das entspricht 5,26 % (Vorjahr 5,32 %) des gesamten Wohnungsbestands. Die Fluktuationsrate blieb damit weiterhin auf einem relativ niedrigen Niveau.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten führten zu einem Aufwand von 17.248,9 T€ bzw. 55,48 € je m² Wohnfläche und durch die Aktivierung unter anderem von Balkonbauten und Wärmedämmmaßnahmen zu einer Erhöhung der entsprechenden Sachanlagen um 4.808,7 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 49,2 T€ verringerte sich das Volumen der Spareinlagen um 1.769,0 T€ auf 44.675,7 T€. Das durchschnittliche Sparguthaben je Konto betrug 6.307,46 € (Vorjahr 6.423,01 €). Die Namensschuldverschreibungen betragen unverändert zum Vorjahr 3,0 T€. Die liquiden Mittel wurden in Festgeldern und auf einem Tagesgeldkonto 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

Die Ertragslage der Genossenschaft wird von den Überschüssen aus der Hausbewirtschaftung bestimmt. Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.029,6 T€. Die Verbesserung des Jahresergebnisses um 23,06 % gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus den Erträgen der Finanzanlagen.

Die Umsatzerlöse haben sich von 29.794,6 T€ im Vorjahr um 3.639,1 T€ auf 33.433,7 T€ im Geschäftsjahr 2021 erhöht. Die Zunahme ist auf höhere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung durch moderat gestiegene Nutzungsgebühren und gegenüber dem Vorjahr mehr abgerechnete Betriebskosten von 3.094,0 T€ zurückzuführen.

Zuschreibungen von 243,8 T€ und Gewinne aus Wertpapierverkäufen von 167,5 T€ prägten im Wesentlichen die Position sonstige betriebliche Erträge.

Die Erhöhung der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung um 2,10 % auf 23.952,0 T€ ist vornehmlich auf die Steigerung der Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr um 466,7 T€ zurückzuführen.

Die Position Abschreibungen wird von den Abschreibungen auf Gebäude von 3.051,2 T€ dominiert und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 239,1 T€ erhöht.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft als gut.

Finanzlage

Das Eigenkapital erhöhte sich im Geschäftsjahr um 432,6 T€ auf 62.260,5 T€, die Kapitalstruktur ist stabil.

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 1.769,0 T€ auf 44.678,7 T€ abgenommen. Zum 31.12.2021 waren rund 3,7 % der Spareinlagen gekündigt.

Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 3.438,5 T€ (Vorjahr 4.479,4 T€) konnte die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit von 2.610,5 T€ (Vorjahr 3.746,7 T€) sowie die Mittelabflüsse aus der Finanzierungstätigkeit von 2.415,2 T€ (Vorjahr 1.860,8 T€) nicht decken und führte somit zu einer Verringerung des Finanzmittelfonds um 1.587,4 T€ auf 13.997,1 T€ (Vorjahr 15.584,5 T€) zum 31.12.2021.

Die finanziellen Verhältnisse der Genossenschaft waren im Geschäftsjahr 2021 permanent geordnet. Aufgrund vorhandener liquider Mittel war die Zahlungsfähigkeit jederzeit 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 2022 die geplanten wertverbessernden Maßnahmen und Investitionen mit eigenen liquiden Mitteln durchführen zu können. Das Anlagevermögen ist solide und langfristig über das Eigenkapital sowie Spareinlagen bzw. Sparbriefe gedeckt.

Vermögenslage

Die Aktivseite der Genossenschaft wird nachhaltig vom Sachanlagevermögen bestimmt. Investitionen von 4.833,8 T€ (Vorjahr 3.989,0 T€) führten bei üblichen Abschreibungen von 3.548,9 T€ (Vorjahr 3.308,8 T€) zu einer Erhöhung um 1.284,9 T€ auf 97,7 Mio. €.

Ursächlich für die Verringerung des Anlagevermögens um 354,9 T€ auf 104.1 Mio. € waren Wertpapierverkäufe von 1.832,5 T€.

Der Rückgang der liquiden Mittel aufgrund hoher Investitionen und die durch die gesteigerte Abrechnung von Betriebskosten verminderten unfertigen Leistungen von 871,9 T€ bedingten die Reduzierung des Umlaufvermögens gegenüber dem Vorjahr um 1.816,6 T€.

Die analog den unfertigen Leistungen geringeren Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen und der Rückgang der Spareinlagen um 1.769,0 T€ führten zu einer Abnahme der Gesamtverbindlichkeiten um 2.827,5 T€.

Besonders die Minderung der Verbindlichkeiten gegenüber dem Vorjahr und das um 432,6 T€ gestiegene Eigenkapital bewirkten eine Erhöhung der Eigenkapitalquote auf 49,1 % (Vorjahr 47,9 %).

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist weiterhin als geordnet und zufriedenstellend zu bezeichnen und stellt die Grundlage für eine weiter erfolgreiche Geschäftsentwicklung dar. 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	2021	2020
Leerstandsquote	$\frac{\text{Leerstand Mieteinheiten 31.12.}}{\text{Anzahl Mieteinheiten 31.12.}}$	2,5 %	2,1 %
Investitionen im Bestand	$\frac{\text{Instandhaltungskosten + aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-/Nutzfläche}}$	70,95 €/m ²	65,02 €/m ²
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	49,1 %	47,9 %
Durchschnittliche Nutzungsgebühr	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-/ Nutzfläche} \times 12}$	6,46 €/m ²	6,30 €/m ²
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

Die Corona-Pandemie und Ihre Folgen sowohl für die Wirtschaft wie auch die Gartenstadt-Genossenschaft haben in 2021 keine wesentlichen Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft gezeigt. Der Vorstand geht weiterhin von weitgehend stabilen Bedingungen aus.

Der Vorstand hat für das Jahr 2022 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher eine positive Entwicklung der Geschäftstätigkeit prognostiziert. Mietanpassungen bei Bestandsmieten und erhöhte Mieten bei Neuvermietung werden die Mieterlöse moderat ansteigen lassen. Es wird von Mieterträgen von 25,7 Mio. € und einem Jahresüberschuss von rund 1.098,0 T€ ausgegangen. Auch für die nächsten Jahre erwarten wir Jahresergebnisse in ähnlicher Höhe.



Baumpflanzungen, Unter den Birken

Das positive Jahresergebnis 2022 wird zu einer Steigerung der Eigenkapitalquote auf 49,6 % beitragen. In den Folgejahren rechnen wir mit einer weiter steigenden Eigenkapitalquote.

Ebenfalls für 2022 ist geplant, weitere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand zur nachhaltigen Verbesserung der Qualität und Klimafreundlichkeit durchzuführen, um energiesparende, zeitgemäße und preiswerte Wohnungen mit hoher Qualität zur Verfügung zu stellen und somit die langfristige Vermietbarkeit der Wohnbestände zu gewährleisten. Im Wirtschaftsplan 2022 ist hierfür ein Investitionsvolumen von 21,5 Mio. € vorgesehen. Dies sind je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche 69,16 €. Die Planung der Folgejahre sieht eine jährliche Erhöhung des Investitionsvolumen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand vor. Größere Neubauvorhaben sind aktuell nicht geplant.

2. Risiko- und Chancenbericht

Der durch das Coronavirus verursachte Einfluss hat im vergangenen Geschäftsjahr keine nennenswerten Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf der Genossenschaft gehabt. Es ist jedoch weiterhin mit Risiken zu rechnen. Hierbei sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen sowie dem Anstieg der Mietaufwände nicht auszuschließen.

Das installierte Risikomanagementsystem ist ein tragender Bestandteil der Unternehmensplanung und -steuerung. Interne Kontroll- und Controlling-Systeme tragen zu einer zeitnahen Chancen- und Risikoidentifizierung bei. Die monatliche Berichterstattung und die Festlegung geeigneter Maßnahmen stellen dabei die Realisierung von Chancen bzw. die Vermeidung von Risiken sicher. Der Aufsichtsrat wird regelmäßig vom Vorstand über die aktuelle Geschäftsentwicklung informiert.

Die Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen Wertpapiere und flüssige Mittel. Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen unseres Risikomanagementsystems aufmerksam verfolgt. Die Genossenschaft verfolgt grundsätzlich eine konservative Risikopolitik. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen Finanzinstrumente, insbesondere in Form von Verbindlichkeiten und Einlagen der Spareinrichtung, bei denen Ausfallrisiken unwahrscheinlich sind. 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 Optimierung 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.

Soweit die erkennbaren Risiken die Ertrags-, Vermögens- und Finanzanlage belasten könnten, sind sie im Wirtschaftsplan entsprechend berücksichtigt. Die Risiken stellen keine wesentliche Beeinträchtigung oder ein bestandsgefährdendes Risiko dar.

Mannheim, 26. Januar 2022

Der Vorstand

Wolfgang Pahl

Wulf Maesch

Martin Burneleit



Aktiva

A. ANLAGEVERMÖGEN

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

1. Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte und Werte

12.569,24 €

10.194,22 €

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. Anlagen im Bau
 7. Bauvorbereitungskosten

93.561.811,98 €

92.097.411,08 €

2.060.502,41 €

2.103.045,93 €

375.716,35 €

375.716,35 €

1.019.175,41 €

1.438.013,12 €

267.365,70 €

321.080,48 €

335.619,01 €

0,00 €

30.202,20 €

97.650.393,06 €

30.202,20 €

III. Finanzanlagen

1. Wertpapiere des Anlagevermögens
 2. Andere Finanzanlagen

6.455.978,40 €

8.098.142,16 €

17.100,00 €

6.473.078,40 €

17.100,00 €

B. UMLAUFVERMÖGEN

I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte

1. Unfertige Leistungen
 2. Andere Vorräte

7.349.985,83 €

8.221.926,10 €

21.674,81 €

7.371.660,64 €

14.607,41 €

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

99.513,01 €

104.273,50 €

3.572,62 €

3.345,16 €

1.181.013,25 €

1.284.098,88 €

540.847,96 €

III. Flüssige Mittel

1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

13.997.080,43 €

15.584.461,16 €

Bilanzsumme

126.788.880,65 €

128.960.366,83 €

Passiva

A. EIGENKAPITAL

I. Geschäftsguthaben

1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	509.788,34 €		455.740,08 €
2. der verbleibenden Mitglieder	13.778.065,95 €		13.884.258,24 €
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>11.850,00 €</u>	14.299.704,29 €	7.800,00 €

II. Kapitalrücklage

1. Kapitalrücklage		211.609,88 €	205.334,88 €
--------------------	--	---------------------	--------------

III. Ergebnisrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 105.000,00 € (85.000,00 €)	11.531.446,81 €		11.426.446,81 €
2. Freie Rücklage davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 6.448,57 € (3.508,02 €) davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 365.000,00 € (190.000,00 €)	<u>35.658.072,15 €</u>	47.189.518,96 €	35.286.623,58 €

IV. Bilanzgewinn

1. Jahresüberschuss	1.029.636,41 €		
Einstellungen in gesetzliche Rücklage	105.000,00 €		
Einstellungen in freie Rücklage	<u>365.000,00 €</u>	559.636,41 €	561.688,09 €

B. RÜCKSTELLUNGEN

1. Rückstellungen für Pensionen	9.211.678,00 €		8.664.571,00 €
2. Steuerrückstellungen	0,00 €		326.820,00 €
3. Sonstige Rückstellungen	<u>120.514,75 €</u>	9.332.192,75 €	119.421,26 €

C. VERBINDLICHKEITEN

1. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	44.675.724,63 €		46.444.755,68 €
2. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	3.000,00 €		3.000,00 €
3. Erhaltene Anzahlungen	8.080.178,45 €		9.212.401,52 €
4. Verbindlichkeiten aus der Vermietung	95.878,87 €		83.436,91 €
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.083.726,58 €		2.014.070,93 €
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 11.015,21 € (8.057,75 €)	<u>239.459,73 €</u>	55.177.968,26 €	247.847,53 €

D. RECHNUNGSABGRENZUNGEN

1. Passive Rechnungsabgrenzung		18.250,10 €	16.150,32 €
--------------------------------	--	--------------------	-------------

Bilanzsumme

	<u>126.788.880,65</u>		<u>128.960.366,83 €</u>
--	------------------------------	--	--------------------------------

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	33.377.504,04 €	29.734.681,60 €
b) aus Betreuungstätigkeit	18.195,82 €	18.202,35 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>37.993,22 €</u>	41.672,12 €
	33.433.693,08 €	
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	– 871.940,27 €	1.961.706,47 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	71.380,00 €	67.560,00 €
4. Sonstige betriebliche Erträge	480.041,26 €	72.153,80 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>23.952.011,49 €</u>	<u>23.459.209,13 €</u>
6. Rohergebnis	9.161.162,58 €	8.436.767,21 €
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.016.585,11 €	1.974.026,89 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 311.397,87 € (112.498,12) €	<u>675.079,54 €</u>	460.944,78 €
2.691.664,65 €		
8. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.553.032,09 €	3.313.897,42 €
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>378.626,98 €</u>	<u>396.356,35 €</u>
10. Betriebsergebnis	2.537.838,86 €	2.291.541,77 €
11. Erträge aus Wertpapieren und anderen Finanzanlagen	137.694,68 €	142.811,55 €
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	21.843,51 €	31.950,50 €
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen	53.443,40 €	43.443,40 €
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	741.996,40 €	714.665,21 €
15. Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>5.537,54 €</u>	<u>4.742,42 €</u>
16. Ergebnis nach Steuern	1.896.399,71 €	1.703.452,79 €
17. Sonstige Steuern	<u>866.763,30 €</u>	<u>866.764,70 €</u>
18. Jahresüberschuss	1.029.636,41 €	836.688,09 €
19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen	<u>470.000,00 €</u>	<u>275.000,00 €</u>
20. Bilanzgewinn	<u>559.636,41 €</u>	<u>561.688,09 €</u>

Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2021

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“, „Verbindlichkeiten aus Spareinlagen“, „Verbindlichkeiten aus Sparbriefen“ und „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ erweitert.

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

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 planmäßiger Abschreibungen. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

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

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

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

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

Anlagenpiegel 2021

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						
	Stand zum 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.2021
				Zugänge	Abgänge		
€	€	€	€	€	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	40.577,29	6.545,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47.122,29
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	183.253.181,30	4.451.568,99	0,00	0,00	0,00	0,00	187.704.750,29
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.167.732,10	21.472,81	0,00	0,00	0,00	0,00	8.189.204,91
3. Grundstücke ohne Bauten	375.716,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	375.716,35
4. Technische Anlagen	3.235.569,42	18.772,11	661.448,33	0,00	0,00	0,00	2.592.893,20
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	660.592,85	6.353,09	22.141,30	0,00	0,00	0,00	644.804,64
6. Anlagen im Bau	0,00	335.619,01	0,00	0,00	0,00	0,00	335.619,01
7. Bauvorbereitungskosten	30.202,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.202,20
	195.722.994,22	4.833.786,01	683.589,63	0,00	0,00	0,00	199.873.190,60
III. Finanzanlagen							
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	8.409.565,96	0,00	1.832.500,00	0,00	0,00	246.000,00	6.823.065,96
2. Andere Finanzanlagen	17.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.100,00
	8.426.665,96	0,00	1.832.500,00	0,00	0,00	246.000,00	6.840.165,96
Anlagevermögen gesamt	204.190.237,47	4.840.331,01	2.516.089,63	0,00	0,00	246.000,00	206.760.478,85

(Kumulierte) Abschreibungen							Buchwert	
Stand zum 01.01.2021 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.2021 (kumuliert)	31.12.2021	31.12.2020
			Zugänge	Abgänge				
€	€	€	€	€	€	€	€	€
30.383,07	4.169,98	0,00	0,00	0,00	0,00	34.553,05	12.569,24	10.194,22
91.155.770,22	2.987.168,09	0,00	0,00	0,00	0,00	94.142.938,31	93.561.811,98	92.097.411,08
6.064.686,17	64.016,33	0,00	0,00	0,00	0,00	6.128.702,50	2.060.502,41	2.103.045,93
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	375.716,35	375.716,35
1.797.556,30	437.609,82	661.448,33	0,00	0,00	0,00	1.573.717,79	1.019.175,41	1.438.013,12
339.512,37	60.067,87	22.141,30	0,00	0,00	0,00	377.438,94	267.365,70	321.080,48
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	335.619,01	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.202,20	30.202,20
99.357.525,06	3.548.862,11	683.589,63	0,00	0,00	0,00	102.222.797,54	97.650.393,06	96.365.469,16
311.423,80	53.443,40	0,00	0,00	0,00	2.220,36	367.087,56	6.455.978,40	8.098.142,16
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.100,00	17.100,00
311.423,80	53.443,40	0,00	0,00	0,00	2.220,36	367.087,56	6.473.078,40	8.115.242,16
99.699.331,93	3.606.475,49	683.589,63	0,00	0,00	2.220,36	102.624.438,15	104.136.040,70	104.490.905,54

Umlaufvermögen

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

Die anderen Vorräte sind nach dem Durchschnittswertverfahren bewertet.

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

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Eigenkapital

Die Geschäftsguthaben werden zum Nennwert bilanziert.

Rückstellungen

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 1,87 % 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.

Sonstige Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in der Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C) Angaben zur Bilanz

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

Anlagevermögen

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

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen betreffen mit 7.349.985,83 € (Vorjahr 8.221.926,10 €) ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Die Position Andere Vorräte beinhaltet Messsysteme zur Verbrauchsmessung von Betriebskosten.

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Die Bilanzposition Sonstige Vermögensgegenstände beinhaltet Beträge mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr über 1.059.670,95 € (Vorjahr 421.501,33 €).

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 670.218,00 € (Vorjahr 861.706,00 €).

Verbindlichkeitspiegel

Stand 31.12.2021

	Insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert
		unter 1 Jahr	1- 5 Jahre	über 5 Jahre	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	0,00 (0,00)			
Erhaltene Anzahlungen	8.080.178,45	8.080.178,45 (9.212.401,52)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	95.878,87	95.878,87 (83.436,91)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.083.726,58	915.718,62 (876.590,59)	1.168.007,96	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	239.459,73	201.346,66 (208.168,85)	38.113,07	0,00	0,00
	10.499.243,63	9.293.122,60 (10.380.597,87)	1.206.121,03	0,00	0,00

Sonstige Rückstellungen wurden insbesondere gebildet für:

Prüfungs- und Beratungskosten	50.000,00 €
Urlaubsansprüche	29.000,00 €
Berufsgenossenschaft	16.900,00 €
Aufgelaufener Bonus für Spareinlagen	19.614,75 €

Verbindlichkeiten

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

Die Spareinlagen haben folgende Kündigungsfristen:

3 Monate	41.174.461,14 €
mehr als 3 Monate	<u>3.501.263,49 €</u>
	<u>44.675.724,63 €</u>

D) Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere Zuschreibungen von 243.779,64 €, Veräußerungsgewinne aus Wertpapieren von 167.500,00 € sowie Ausbuchungen von Verbindlichkeiten über 63.396,64 € (Vorjahr 61.424,94 €).

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergeben sich Zinsaufwendungen über 692.842,00 € (Vorjahr 665.898,00 €).

E) Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand 01.01.2021	8.901	92.871
Zugang	251	3.123
Abgang	<u>352</u>	<u>3.741</u>
Stand 31.12.2021	<u>8.800</u>	<u>92.253</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 106.192,29 € auf 13.778.065,95 € verringert.

Zum 31.12.2021 ist die Haftsumme der verbleibenden Mitglieder um 50.500,00 € auf 4.400.000,00 € gesunken.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Arbeitnehmer

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

	Vollbe- schäftigte	Teilzeitbe- schäftigte
Kaufmännische Abteilungen	14,75	6,00
Technische Abteilung	<u>8,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>22,75</u>	<u>6,00</u>

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 28,75 (Vorjahr 29,25) 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 31.12.2021 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 259.669,38 € (Vorjahr 305.008,14 €). 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 zwei Teileigentümergeinschaften. Der die Genossenschaft betreffende und noch ausstehende Kostenanteil für die teilweise bereits begonnene Sanierung von rund 2.241,6 T€ wurde in der Finanzplanung berücksichtigt.



Baumpflanzungen, Eifelstraße 16-24

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2021 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	4.714,72 €
Dividendenausschüttung (4,0 %)	554.921,69 €
Bilanzgewinn	<u>559.636,41 €</u>

Mannheim, 26. Januar 2022

Der Vorstand

Wolfgang Pahl

Wulf Maesch

Martin Burneleit



Parkhaus P7, Herzogenried

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG, Mannheim, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von 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 Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der 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, 3. Juni 2022

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

www.gartenstadt-genossenschaft.de