

2022

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 | 8.732 |
| Geschäftsguthaben | 14.231 T€ |
| Spareinlagen | 42.389 T€ |
| Wohnungen | 4.159 |
| Gewerberäume | 26 |
| Garagen-/Stellplätze | 2.691 |
| Wohn- und Gewerbefläche | 310.949 m ² |
| Investitionen | |
| in Neubauten | 5.240 T€ |
| in Modernisierung und Instandhaltung | 17.572 T€ |
| Durchschnittliche Nutzungsgebühr | 6,63 Euro je qm |
| Eigenkapitalquote | 48,9 % |
| Fluktuationsquote | 6,2 % |
| Leerstandquote | 2,7 % |

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 2022

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,

aus dem ursprünglichen Motto der Bundesregierung „Mehr Fortschritt wagen“ wurde im abgelaufenen Jahr schnell eine „Zeitenwende“, also ein Umschwung in historischer Dimension. Diesen Begriff hatte Bundeskanzler Olaf Scholz (SPD) als Reaktion auf den russischen Einmarsch in die Ukraine verwendet. Nun soll es auch eine Klimawende und eine Wärmewende geben. Diese Faktoren werden auf absehbare Zeit die Wohlstandsentwicklung in Deutschland dämpfen. Dem steht aber eine wirtschaftlich starke Gartenstadt-Genossenschaft gegenüber.

Bericht des Vorstands

Allgemeine Rahmenbedingungen

In der Bundesregierung besteht die Tendenz einmal gesetzte Fristen nicht nur durchzusetzen, sondern zu verkürzen. Sie hatte nämlich verabredet, dass von 2025 an neue Heizungsanlagen zu 65 Prozent mit erneuerbaren Quellen arbeiten müssen. Vor dem Hintergrund des russischen Angriffs auf die Ukraine soll diese Vorgabe um ein Jahr auf 2024 vorgezogen werden. Vom kommenden Jahr an ist damit grundsätzlich der Einbau neuer Gasheizungen verboten. Für Immobilieneigentümer wird der Weg zur Klimaneutralität teuer.

Die Gartenstadt-Genossenschaft hat bereits in den 90er Jahren erkannt, dass eine nachhaltige Weiterentwicklung des vorhandenen Wohnungsbestandes nicht nur der Förderung der Mitglieder, sondern auch dem Grundgedanken des Klimaschutzes Rechnung trägt. Vor diesem Hintergrund wurde der Fokus insbesondere auf die energetische Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes und nicht auf die Umsetzung von Neubauprojekten gelegt. Grundlage dieser strategischen Ausrichtung war und ist die zwischenzeitlich wissenschaftlich belegte Tatsache, dass eine möglichst lange Nutzungsdauer vorhandener Bausubstanz durch stetige Instandhaltungen und Modernisierungen, im Vergleich zu Neubaumaßnahmen, den Anforderungen des Klimaschutzes in besonderem Maße Rechnung trägt. Mit Ausnahme der denkmalgeschützten Einfamilienhäuser, die nicht gedämmt werden dürfen, sind nach aktuellem Stand die allermeisten Objekte mit Wärmedämmung ausgestattet. Lediglich bei 216 Wohnungen ist dies bisher noch nicht der Fall.

Nahezu alle Objekte und Grundstücke der Genossenschaft verfügen neben dem jeweiligen Wohnquartier über sehr groß-

zügige Grünanlagen. Diese sind nicht nur durch parkähnliche Rasenflächen, sondern auch durch großzügige Bepflanzungen mit Sträuchern, Bäumen etc. gekennzeichnet. Auf den allgemeinen Grünflächen befinden sich aktuell 1.610 Bäume. 719 Wohneinheiten verfügen über einen Garten, der zur individuellen Bewirtschaftung zur Verfügung steht. Im Rahmen der Weiterentwicklung dieser Grünflächen ist das Projekt „Genossenschaftsbaum“ ins Leben gerufen worden und wird jedes Jahr fortgesetzt.

Schlüsselaufgabe in der Zukunft wird es sein, die Wohngebäude aus grünen Quellen, also mit regenerativer Energie versorgen zu können. Als grüne Energie wird hierbei die Versorgung der Wohngebäude mit Fernwärme angesehen. Die MVV als zentraler Anbieter dieser Fernwärme hat sich das Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2040 vollständig klimaneutral zu sein. Sie will das Netz verdichten, also zusätzliche Haushalte an die bereits vorhandenen Leitungen anschließen. Es sollen aber auch neue verlegt werden, sodass weitere Stadtteile mit Fernwärme versorgt werden können. Das primäre Ziel der Genossenschaft ist es daher, möglichst alle Wohnungen an das Fernwärmenetz anzuschließen, bei denen dies möglich ist. Zunächst werden hierbei die noch vorhandenen 84 Wohnungen mit Gasetagenheizungen umgestellt.

Für die Genossenschaft bleiben die Gaspreise bis Ende 2023 stabil, da ein entsprechender Festpreis frühzeitig vereinbart wurde.

Die Preise für den Bau von Wohngebäuden kennen derzeit nur eine Richtung: steil nach oben. Das statistische Bundesamt meldete eine Steigerung um 16,4 Prozent für 2022. Es handele sich um die höchste gemessene Veränderung gegenüber einem Vorjahr seit Beginn der Erhebung im Jahr 1958.

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

Bautätigkeit

Die strategische Planung der Genossenschaft ist bereits seit mehr als 15 Jahren auf die Bewirtschaftung, den Erhalt und die nachhaltige Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes ausgelegt. Im Sinne des zentralen Förderauftrages gegenüber unseren Mitgliedern wurde dieser Schwerpunkt durch den Vorstand gesetzt, um eine Versorgung mit zeitgemäßem Wohnraum zu vernünftigen Preisen nachhaltig sicher zu stellen. Unter anderem wurden folgende Objekte im Berichtsjahr verbessert beziehungsweise sind noch in der Modernisierungsphase:

Waldstr. 21-49 (Baujahr 1912) und 51-85 (Baujahr 1913-1949): Bei diesen denkmalgeschützten Objekten im Stadtteil Gartenstadt mit 31 Reihenhäusern und 1 Gewerbeeinheit wurden die Gasleitungen saniert. Die Kosten hierfür liegen bei rund 42 Tausend Euro.

Heidestr. 11+13 (Baujahr 1915): Diese zwei denkmalgeschützten Reihenhäuser im Stadtteil Gartenstadt werden im Rahmen einer Vollsanierung zu einer Wohneinheit zusammengelegt. Die Arbeiten sollen bis Dezember dieses Jahres abgeschlossen sein. Die Schätzkosten belaufen sich auf 550 Tausend Euro.

Wotanstr. 8-20 (Baujahr 1924-1949) und Freyastr. 33 (Baujahr 1949): Bei diesen denkmalgeschützten Objekten im Stadtteil Gartenstadt mit 8 Reihenhäusern werden Malerarbeiten an Klappläden, Männchen und Kloben und teilweise an den Haustüren und Garagentoren ausgeführt. Die Arbeiten sollen bis April dieses Jahres abgeschlossen sein. Hierfür sind Kosten in Höhe von 70 Tausend Euro eingeplant.

Waldpforte 7-11 (Baujahr 1956): Dieses Objekt im Stadtteil Gartenstadt mit 18 Wohneinheiten wird von einzelnen Gas- tagenheizungen auf eine zentrale Fernwärmeheizung umge-

stellt. Die Arbeiten sollen bis Dezember dieses Jahres abgeschlossen sein. Die Schätzkosten belaufen sich auf 600 Tausend Euro.

Soldatenweg 62-66 (Baujahr 1963), Wotanstraße 86-94 (Baujahr 1976): Bei diesen Objekten im Stadtteil Gartenstadt mit 30 Wohneinheiten wurde eine Flachdachdämmung und Betonsanierung durchgeführt und im Soldatenweg zusätzlich die Fassade gereinigt und gestrichen. Die Arbeiten sollen bis Juli dieses Jahres abgeschlossen sein. Die Schätzkosten belaufen sich auf 650 Tausend Euro.

Almenplatz 3-25, 4-26, Almenstr. 2-66, 3-41 (Baujahr 1923-1954), Valentin-Steuber-Str. 10-66 (Baujahr 1924-1951): Bei diesen denkmalgeschützten Objekten im Stadtteil Almenhof mit 107 Wohneinheiten wurden Maler- und Lackierarbeiten an den Fenstern, den Hauseingangstüren und Geländern durchgeführt. Die Gesamtkosten belaufen sich auf 109 Tausend Euro.

Eifelstr. 16-24 (Baujahr 1958), Nürburgstr. 16-22 (Baujahr 1959), Unter den Birken 1-30 (Baujahr 1922-1950), Sachsenstr., Torgauer Weg, Plauener Weg, Zwickauer Weg (Baujahr 1968/1969/1970): Bei diesen Objekten in den Stadtteilen Neckarstadt, Gartenstadt und Vogelstang mit insgesamt 580 Wohneinheiten wurden Baumpflanzungen durchgeführt. Hierfür sind Kosten in Höhe von 88 Tausend Euro entstanden.

Robert-Koch-Str. 5+7 (Baujahr 1965): Die Wohnanlage in Edingen-Neckarhausen mit 6 Wohneinheiten wurde mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet. Darüber hinaus wurden die Fenster erneuert und die Balkone saniert. Die Arbeiten sollen bis Juni dieses Jahres abgeschlossen sein. Die Schätzkosten belaufen sich auf 515 Tausend Euro.

Kolmarer Str. 56-58 (Baujahr 1924): Diese 2 Einfamilienhäuser im Stadtteil Friedrichsfeld wurden mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet. Darüber hinaus wurden die Fenster und Haustüren erneuert, sowie eine Kellerabdichtung durchgeführt. Die Arbeiten sollen bis Juni dieses Jahres abgeschlossen sein. Die Schätzkosten belaufen sich auf 419 Tausend Euro.

Kolmarer Str. 70 (Baujahr 1924): In dieser Wohnanlage im Stadtteil Friedrichsfeld mit jetzt 6 Wohneinheiten wurde eine

Gewerbeeinheit in 2 zusätzliche Wohneinheiten umgebaut. Die Ausführungskosten betragen 334 Tausend Euro.

Kolmarer Str. 29 (Baujahr 1963): Dieses Objekt im Stadtteil Friedrichsfeld mit 6 Wohneinheiten wurde mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet. Darüber hinaus wurden die Fenster erneuert. Die Arbeiten sollen bis Juni dieses Jahres abgeschlossen sein. Die Schätzkosten belaufen sich auf 470 Tausend Euro.

Schlettstadter Str. 45-47, Mülhauser Str. 32 + 30a, Kolmarer Str. 70 (Baujahr 1924/1929/1961): Diese Objekte im Stadtteil Friedrichsfeld mit 30 Wohneinheiten werden mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet. Darüber hinaus werden die Fenster und die Haustüren erneuert und eine Kellerabdichtung durchgeführt. Die Arbeiten sollen bis Dezember dieses Jahres abgeschlossen sein. Die Schätzkosten belaufen sich auf 2 Millionen Euro.

Merianweg 6-8 (Baujahr 1970): Bei diesem Objekt in Lauenburg mit insgesamt 22 Wohneinheiten wurde die Heizstation ausgetauscht. Die Arbeiten sollen im Juni dieses Jahres abgeschlossen sein. Hierfür sind Schätzkosten von 46 Tausend Euro eingeplant.

Abendröte 29-35 (Baujahr 1968): Dieses Objekt im Stadtteil Käfertal mit 16 Wohneinheiten wurde mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet. Weiterhin wurden das Dach und die Balkone erneuert. Die Arbeiten sollen voraussichtlich im August dieses Jahres abgeschlossen sein. Die Schätzkosten belaufen sich auf 765 Tausend Euro.

Waldstr. 92-94 (Baujahr 1968): Dieses Objekt im Stadtteil Waldhof mit 8 Wohneinheiten wurde mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet. Weiterhin wurden das Dach und die Balkone erneuert. Die Arbeiten sollen voraussichtlich im August dieses Jahres abgeschlossen sein. Die Schätzkosten belaufen sich auf 445 Tausend Euro.

Speckweg 194-196 / Im Probstgewann 4-6 (Baujahr 1981): Diese Objekte im Stadtteil Käfertal mit 36 Wohneinheiten wurden mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet. Weiterhin wurden neue Fenster eingebaut und die

Balkone überarbeitet. Die Arbeiten sollen voraussichtlich im August dieses Jahres abgeschlossen sein. Die Schätzkosten belaufen sich auf 1,66 Millionen Euro.

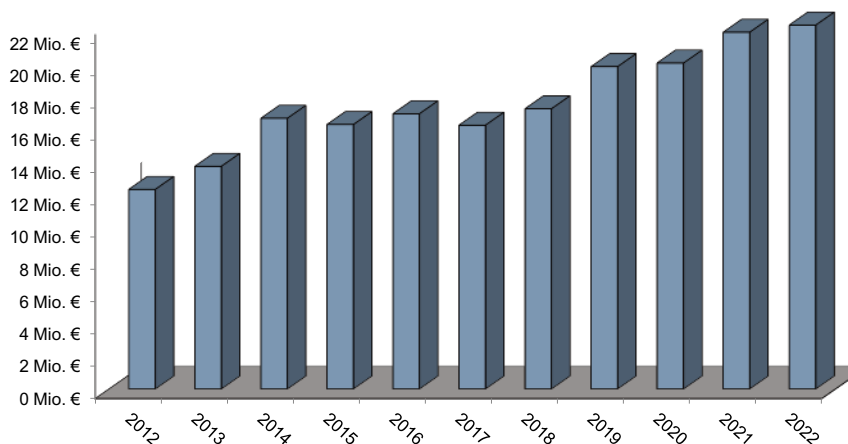
Am Steingarten 3-7 (Baujahr 1975): Bei diesem Objekt im Stadtteil Herzogenried mit 99 Wohneinheiten wurde eine Neumontage der Notbeleuchtung mit Notausgangsbeschilderung durchgeführt. Hierfür sind Kosten in Höhe von 281 Tausend Euro angefallen.

Am Steingarten 11-15 (Baujahr 1975): An diesem Objekt im Stadtteil Herzogenried mit 47 Wohneinheiten wurden neue Fenster montiert. Die Arbeiten sollen bis Mai dieses Jahres abgeschlossen sein. Hier sind Kosten in Höhe von 300 Tausend Euro eingeplant.

Am Steingarten 15 (Baujahr 1975): Bei diesem Objekt im Stadtteil Herzogenried mit 19 Wohneinheiten wurde die Aufzugsanlage modernisiert. Hierfür sind Kosten von insgesamt 70 Tausend Euro entstanden.

Am Steingarten 3-13, Am Sonnengarten 2 (Baujahr 1975): Bei diesem Objekt im Stadtteil Herzogenried mit 184 Wohneinheiten wurde die Aufzugsanlage auf Notfahrt-Akkubetrieb umgerüstet. Hierfür sind Kosten von insgesamt 124 Tausend Euro entstanden.

Entwicklung der Modernisierungs- und Instandhaltungskosten



Am Schulgarten 1 - Parkhaus P4 (Baujahr 1975): Das Parkhaus mit 321 Stellplätzen im Stadtteil Herzogenried gehört einer Eigentümergemeinschaft. Die Genossenschaft ist in diesem Parkhaus Miteigentümerin von 104 Stellplätzen. Das Parkhaus wurde vollsanziert. 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, Brandschutztore, Türen und die Rolltore ersetzt oder neu eingebaut. Die Arbeiten sollen im Juli dieses Jahres abgeschlossen sein. Hierfür sind Schätzkosten in Höhe von 6,28 Millionen Euro veranschlagt. Als Kostenanteil der Genossenschaft wurden dabei 1,9 Millionen Euro eingeplant.

Plauener Weg 4-10 (Baujahr 1968) und Zwickauer Weg 8-12 (Baujahr 1969): Diese Objekte im Stadtteil Vogelstang mit 56 Wohneinheiten wurden mit einer Flachdachdämmung ausgestattet. Die Ausführungskosten betragen 357 Tausend Euro.

Neben diesen Einzelprojekten hatten wir im Geschäftsjahr 176 freigewordene Wohnungen, die mit einem Aufwand von ca. 9,9 Millionen Euro umfassend saniert wurden. Das entspricht einem durchschnittlichen Kostenaufwand je Wohnung von rund 56 Tausend Euro. Im Vorjahr waren es 185 Wohnungen für insgesamt 9,1 Millionen Euro.

In finanzieller Hinsicht lassen sich diese Maßnahmen nur sehr schwer planen, da wir im Vorfeld nicht wissen, wie viele Wohnungen im anstehenden Jahr mit welchem Aufwand und Umfang modernisiert werden müssen. Als Grundlage unserer Planung orientieren wir uns daher an den Durchschnittswerten der vergangenen Jahre.

Seit Jahren werden im Rahmen der jährlichen Fluktuation Wohnungen älteren Baujahrs nicht ohne umfassende und nachhaltige Modernisierung an die neuen Nutzer überlassen. 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 dieses Ziel zu erreichen, werden bei den umfangreichen Modernisierungen auch Grundrissveränderungen und Zusammenlegungen von Wohneinheiten mit in die Planung einbezogen.

Die Genossenschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr Investitionen von 22,8 Millionen Euro (Vorjahr 22,1 Millionen Euro) in die Wertverbesserung des eigenen Wohnungsbestandes getätigt. Mit einem Gebäudeerhaltungskoeffizient von 73,36 Euro je Quadratmeter pro Jahr liegt die Genossenschaft wie bereits in den vergangenen Jahren deutlich über dem Wert von 38,40 Euro einer entsprechenden Vergleichsgruppe laut dem aktuellen Betriebsvergleich des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Es stellt eine eindrucksvolle Bestätigung unserer strategischen Ausrichtung dar. Das gute Wohnen, also die Förderung der Mitglieder, steht im Mittelpunkt unseres Handelns und gerade nicht eine Renditeerwartung.

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

Wohnungsbewirtschaftung

Die Gartenstadt-Genossenschaft bewirtschaftete im Geschäftsjahr 4.159 Wohnungen und 26 Gewerbeeinheiten mit einer Wohn-/Gewerbefläche von 310.949 Quadratmeter in 477 Mehrfamilienhäusern und 627 Einfamilienhäusern. Die aufgezeigten hohen Investitionen fließen ausschließlich in die bestehenden Bestandsgebäude.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 73,80 Quadratmeter.

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

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

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

| Wohnungsgröße | Spanne in qm | Anzahl der Wohnungen | v.H. |
|-------------------------------|--------------|----------------------|--------------|
| Einzimmerwohnungen | 22 – 59 | 279 | 6,7 |
| Zweizimmerwohnungen | 36 – 110 | 1.777 | 42,7 |
| Dreizimmerwohnungen | 53 – 169 | 1.405 | 33,9 |
| Vierzimmerwohnungen | 67 – 158 | 493 | 11,8 |
| Fünzimmerwohnungen und größer | 76 – 170 | 205 | 4,9 |
| gesamt | | 4.159 | 100,0 |

Im Berichtsjahr vergab der Vorstand 257 frei gewordene Wohnungen an neue Bewohner (Vorjahr 219). Bei 28 Wohnungen wechselten die Mitglieder von der bisherigen in eine bedarfsgerechtere Genossenschaftswohnung. Über das gesamte Jahr betrachtet standen aber auch 306 Wohnungen vorübergehend leer (Vorjahr 235 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 369 Tausend Euro (Vorjahr 346 Tausend Euro).

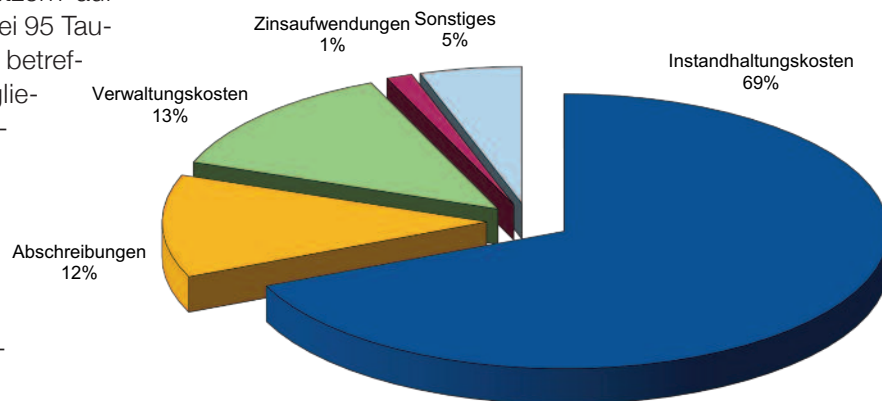
In sieben Fällen war die Genossenschaft gezwungen, das Nutzungsverhältnis nicht nur fristlos zu kündigen, sondern tatsächlich zu beenden. Insgesamt belaufen sich noch bestehende Forderungen gegenüber Wohnungsnutzern auf 143 Tausend Euro (Vorjahr 99 Tausend Euro), wobei 95 Tausend Euro schon beendete Nutzungsverhältnisse betreffen. Aufgrund von Zahlungsausständen von Mitgliedern wurden 428 Mahnungen (Vorjahr 376) verschickt.

Über zwei Drittel der von den wohnenden Mitgliedern erzielten Erträge aus den Nutzungsgebühren fließen zurück in den eigenen Gebäudebestand, um diesen instand zu halten und zu modernisieren. Die neben stehende Grafik veranschaulicht dies.

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

| | 2022 | | 2021 | | Veränderungen T€ |
|--|---------------|--------------|---------------|--------------|------------------|
| | T€ | v.H. | T€ | v.H. | |
| Erträge | | | | | |
| Nutzungsgebühren | 25.663 | 79,3 | 24.980 | 74,7 | 683 |
| Umlagen aus Betriebs- und Heizkosten | 6.536 | 20,2 | 8.395 | 25,1 | - 1.859 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | 57 | 0,2 | 71 | 0,2 | - 14 |
| Sonstiges | 92 | 0,3 | 3 | 0,0 | 89 |
| | 32.348 | 100,0 | 33.449 | 100,0 | - 1.101 |
| Aufwendungen | | | | | |
| Betriebs- und Heizkosten | 6.956 | 21,5 | 8.851 | 26,4 | - 1.895 |
| Instandhaltungskosten | 17.572 | 54,3 | 17.249 | 51,6 | 323 |
| Abschreibungen auf Wohnbauten | 3.098 | 9,6 | 3.051 | 9,1 | 47 |
| Abschreibungen auf Mietforderungen | 15 | 0,0 | 53 | 0,2 | - 38 |
| Löhne für Hausmeister | 27 | 0,1 | 26 | 0,1 | 1 |
| Zinsen für Spareinlagen, Sparbriefe (anteilig) | 45 | 0,1 | 44 | 0,1 | 1 |
| Sonstiges | 84 | 0,3 | 28 | 0,1 | 56 |
| | 27.797 | 85,9 | 29.302 | 87,6 | - 1.505 |
| | 4.551 | 14,1 | 4.147 | 12,4 | 404 |

Verwendung der Nutzungsgebühren 2022
(ohne Betriebskostenvorauszahlung)



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

Dem entspricht, dass die Wohnungsnutzer in der Modernisierungszeit keine Minderungen vornehmen.

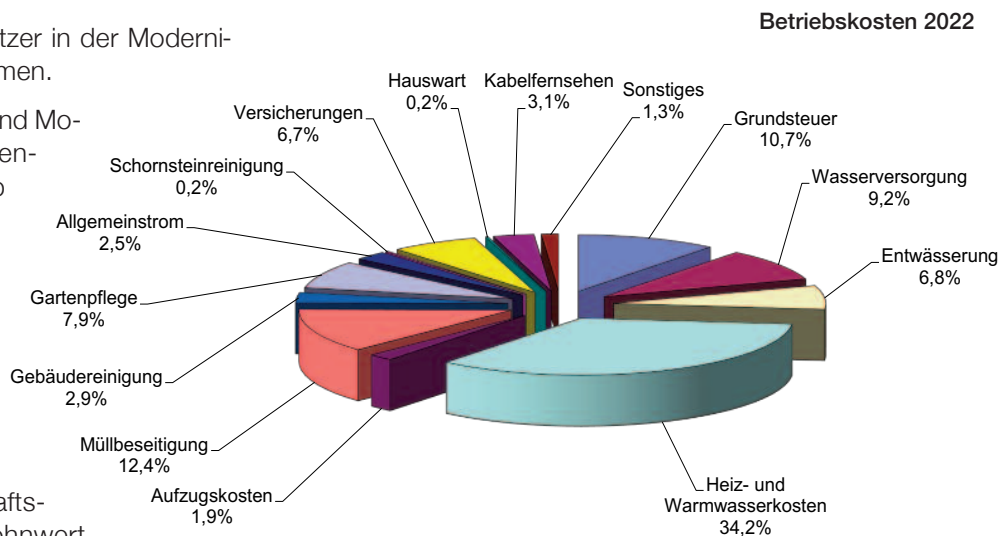
Trotz des sehr hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwands und entsprechenden Ausstattungsniveaus blieb deshalb die durchschnittliche Nutzungsgebühr von 6,63 Euro pro Quadratmeter einschließlich der gewerblichen Einheiten im Berichtsjahr um 21,8 Prozent unter der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete des aktuellen Mannheimer Mietspiegels 2023/2024 von 8,48 Euro pro Quadratmeter.

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

| Grundnutzungsgebühr am 31.12.2022 je qm Wohnfl. im Monat | Wohnungen | v. H. |
|---|------------------|--------------|
| bis 5,00 € | 563 | 13,54 |
| von 5,01 € bis 6,00 € | 197 | 4,74 |
| von 6,01 € bis 7,00 € | 1.462 | 35,15 |
| von 7,01 € bis 8,00 € | 1.337 | 32,15 |
| von 8,01 € bis 9,00 € | 502 | 12,07 |
| von 9,01 € bis 14,05 € | 98 | 2,35 |
| Gesamt | 4.159 | 100,0 |

Neben der Grundnutzungsgebühr hatte die Genossenschaft auch über die Betriebskosten als Treuhänder für die Wohnungsnutzer abzurechnen. Diese betragen im Abrechnungsjahr 2022 durchschnittlich 2,33 Euro pro Quadratmeter im Monat (Vorjahr 2,17 Euro pro Quadratmeter). Das sind rund 25 Prozent der gesamten monatlichen Nutzungsgebühr der Mitglieder.

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



Spareinrichtung

Die Spareinrichtung dient unserer Unabhängigkeit von Kapitalmarktkrediten. Da die Gartenstadt-Genossenschaft die Finanzierung der Wohngebäude nicht allein aus dem Eigenkapital bestreiten kann, fördern die Mitglieder mit ihren Spareinlagen die laufenden Wohnwertverbesserungen. Das ist besonders in Zeiten steigender Darlehenszinsen bei Geschäftsbanken wichtig. Zum einen helfen die weiterhin günstig verzinsten Spareinlagen, die große Anzahl von Wohnungen modernisieren zu können, zum anderen haben sie eine dämpfende Wirkung auf die Höhe der Nutzungsgebühren. Zudem ist das uns anvertraute Geld sicherer als bei jeder Bank, denn der Immobilienbestand der Gartenstadt-Genossenschaft sichert die Gelder der Sparer um ein Vielfaches ab.

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

Das Volumen der Spareinlagen nahm trotz Hinzurechnung der Zinsen um 5,1 Prozent ab.

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

| | Spareinlagen | Sparbriefe | Summe |
|-------------------------------|---------------|------------|---------------|
| | T€ | T€ | T€ |
| Stand 01.01.2022 | 44.676 | 3 | 44.679 |
| Zugänge durch | | | |
| Einlagen einschl. Umbuchungen | 1.633 | 0 | 1.633 |
| Zinsgutschriften | 50 | 0 | 50 |
| | 46.359 | 3 | 46.362 |
| Rückzahlungen | | | |
| einschl. Umbuchungen | - 3.973 | 0 | - 3.973 |
| Stand 31.12.2022 | 42.386 | 3 | 42.389 |

Die Sparer hatten ihre Gelder zum 31. Dezember 2022 wie folgt angelegt:

| | Kontenstand | Anzahl Konten | Anlagenbetrag |
|------|--------------|---------------|------------------|
| bis | 2.500,00 € | 4.973 | 3.098 T€ |
| bis | 5.000,00 € | 524 | 1.845 T€ |
| bis | 10.000,00 € | 490 | 3.472 T€ |
| bis | 50.000,00 € | 781 | 15.826 T€ |
| bis | 100.000,00 € | 139 | 9.291 T€ |
| über | 100.000,00 € | 55 | 8.857 T€ |
| | | 6.962 | 42.389 T€ |

Wirtschaftliche Lage

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

| | 31.12.2022 | | 31.12.2021 | | Veränderungen |
|-----------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|---------------|
| | T€ | v.H. | T€ | v.H. | T€ |
| Sach- und Finanzanlagevermögen | 105.795 | 83,1 | 104.136 | 82,1 | 1.659 |
| Noch abzurechnende Betriebskosten | 8.108 | 6,4 | 7.371 | 5,9 | 737 |
| Forderungen | 1.180 | 0,9 | 1.284 | 1,0 | - 104 |
| Flüssige Mittel | 12.282 | 9,6 | 13.997 | 11,0 | - 1.715 |
| | 127.365 | 100,0 | 126.788 | 100,0 | 577 |
| Rückstellungen | 10.346 | | 9.332 | | 1.014 |
| Erhaltene Anzahlungen | 9.308 | | 8.080 | | 1.228 |
| Spareinlagen, Sparbriefe | 42.389 | | 44.679 | | - 2.290 |
| Übrige Verbindlichkeiten | 3.036 | | 2.437 | | 599 |
| | 65.079 | 51,1 | 64.528 | 50,9 | 551 |
| Reinvermögen | 62.286 | 48,9 | 62.260 | 49,1 | 26 |
| und zwar: | | | | | |
| Geschäftsguthaben | 14.231 | | 14.300 | | - 69 |
| Rücklagen | 47.498 | | 47.401 | | 97 |
| Bilanzgewinn | 557 | | 560 | | - 3 |
| | 62.286 | | 62.260 | | 26 |

Die Bilanzsumme erhöhte sich um 577 Tausend Euro hauptsächlich aufgrund des gestiegenen Anlagevermögens durch aktivierte Investitionen in den Gebäudebestand von 5.240,2 Tausend Euro abzüglich planmäßiger Abschreibungen von 3.098,2 Tausend Euro sowie höheren noch abzurechnenden Betriebskosten, denen geringere Forderungen und gesunkene flüssige Mittel gegenüberstehen.

Der Anstieg der Rückstellungen wurde nicht vollständig von dem Rückgang der Verbindlichkeiten kompensiert und führte trotz einer geringen Erhöhung des Eigenkapitals zu einem leichten Rückgang der Eigenkapitalquote um 0,2 Prozent.

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

| | 31.12.2022 | | 31.12.2021 | |
|--------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| | T€ | v.H. | T€ | v.H. |
| Eigenkapital | 62.286 | 62,6 | 62.260 | 63,8 |
| Spareinlagen, Sparbriefe | <u>37.190</u> | <u>37,4</u> | <u>35.390</u> | <u>36,2</u> |
| | <u>99.476</u> | <u>100,0</u> | <u>97.650</u> | <u>100,0</u> |

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 2023 aufgestellt:

| | 2022 | 2021 | Veränderungen | 2023 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | T€ | T€ | T€ | Planzahlen |
| | | | | T€ |
| Betriebsbereiche | | | | |
| Hausbewirtschaftung | 4.551 | 4.147 | 404 | 4.844 |
| Betreuungstätigkeit | 18 | 18 | 0 | 18 |
| Kapitalwirtschaft | <u>- 22</u> | <u>512</u> | <u>- 534</u> | <u>86</u> |
| | 4.547 | 4.677 | - 130 | 4.948 |
| Verwaltungskosten | <u>- 3.695</u> | <u>- 3.018</u> | <u>- 677</u> | <u>- 3.806</u> |
| | 852 | 1.659 | - 807 | 1.142 |
| Sonstige Geschäftstätigkeit | - 210 | - 625 | 415 | - 139 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | <u>0</u> | <u>- 6</u> | <u>6</u> | <u>-</u> |
| Jahresüberschuss | 642 | 1.028 | - 386 | 1.003 |
| Einstellung Rücklagen | <u>- 85</u> | <u>- 470</u> | <u>385</u> | <u>- 454</u> |
| Bilanzgewinn | <u>557</u> | <u>558</u> | <u>- 1</u> | <u>549</u> |

Für das Geschäftsjahr 2022 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 68 auf 8.732 Mitglieder. Die Genossenschaftsanteile verringerten sich ebenfalls um 445 auf 91.808. Der Vorstand nahm 293 (Vorjahr 251) neue Mitglieder auf.

Den 174 verstorbenen Mitgliedern werden wir ein ehrendes Gedenken bewahren.

129 Mitgliedschaften endeten durch Kündigung, 17 durch Übertragung und 41 durch Ausschluss.

Neue Mitglieder werden grundsätzlich nur aufgenommen, wenn Ihnen eine konkrete Wohnung zugesagt wird oder sie sich noch im Kindesalter befinden und mindestens ein Elternteil bei uns wohnt. Die Zeichnung zusätzlicher Anteile richtet sich allein nach den Festlegungen für die Überlassung einer Wohnung. Damit soll Spekulationen mit Genossenschaftsanteilen vorgebeugt werden.

Wir freuen uns, dass wir viele Mitglieder haben, die mit der Genossenschaft älter geworden sind. Auch in diesem Jahr dürfen wir wieder einige Mitglieder mit der silbernen Ehren-

medaille der Gartenstadt-Genossenschaft für ihre 50-jährige Treue auszeichnen. Im laufenden Jahr sind das in alphabetischer Reihenfolge:

Heinz Baron, Gert Bieler, Karlheinz Blaumer, Diana Böhmer, Tamara Busse, Erich Cußnick, Ute Deister, Eva Dittene, Hans Dörr, Walter Dudiak, Marianne Dürr, Michael Ederle, Ingrid Eyer, Gabriele Fischer-Merk, Gunter Friedrichs, Monika Gogolok, Klaus Grimm, Dieter Großkinsky, Birgit Gunkel, Gisela Haas, Herbert Jacob, Kurt Walter Jakob, Ingeborg Jakob, Sibylle Jalowy, Dieter Kallenbach, Renate Keller, Heinz Klemm, Hans-Dieter Klingmann, Roland Kneuer, Manfred Koch, Gerhard Kraft, Ilona Krämer, Axel Lange, Brigitte Laudenklos, Dietmar Liesegang, Ingeborg Lorenz, Udo Maier, Werner Merk, Mariette Merk, Thomas Ofenloch, Silvia Pitz, Brigitte Podesta, Peter Rausch, Helmut Rehberger, Andreas Reifschneider, Hans-Peter Reiner, Jürgen Renschler, Bernd Rösicke, Klaus Sandhöfner, Ralf Schäfer, Brigitte Schellenberger, Solveig Schlusser, Manfred Schneider, Daniela Schulz, Gertrud Schwöbel, Walter Stegmeier, Joachim Strahler, Karl Heinz Trauth, Christa Urban, Frantisek Vejvoda, Karl Wienowski, Joachim Wittkowski, Christel Zax, Erich Zentek, Sylvia Zürker

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 31.12.2022 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 29 Mitarbeitern. Davon waren 22 Mitarbeiter in Vollzeit und 7 Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt.

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

Vertreterversammlung

Die ordentliche Vertreterversammlung am 30. Juni 2022 genehmigte den Jahresabschluss 2021, den Vorschlag zur Gewinnverwendung und beschloss eine 4-prozentige Gewinnausschüttung für die Mitglieder. Die Aufsichtsräte Franziska Cußnick, Prof. Dr. Manfred Erbsland, Gunter Heinrich, Michael Meier, Iris Mondorf, Sven Schwörer und Marita Wilhelm schieden turnusgemäß aus dem Aufsichtsratsgremium aus. Bis auf Frau Wilhelm stellten sich alle Aufsichtsratsmitglieder für eine Wiederwahl zur Verfügung und wurden in Einzelabstimmungen jeweils einstimmig in ihren Ämtern bestätigt. Frau Wilhelm schied auf eigenen Wunsch hin altersbedingt aus dem Aufsichtsrat aus.

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

Mannheim, 10. Februar 2023

Der Vorstand

gez. Wulf Maesch

gez. Martin Burneleit

Bericht des Aufsichtsrats

Im Berichtsjahr 2022 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben erfüllt. Der Vorstand wurde von ihm überwacht und beratend begleitet. In fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurde regelmäßig und umfassend über die Geschäftsentwicklung, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, die Planungen sowie über besondere Ereignisse informiert. Der Aufsichtsrat hat die in seinen Zuständigkeitsbereich fallenden Beschlüsse geprüft, mit dem Vorstand erörtert und satzungsgemäß gefasst.

Die gebildeten Prüfungs- und Bau- und Wohnungskommissionen unterstützten maßgeblich die Arbeit des Aufsichtsrats. Hierbei richtete sich das Augenmerk insbesondere auf das Thema Rechnungsdurchlauf, 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 2022, die entsprechende Genehmigung wurde erteilt.

Nach den Feststellungen des Aufsichtsrats liegen die für den Lagebericht 2022 und den Jahresabschluss zum 31.12.2022 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 mit geplanten Unterbrechungen in der Zeit vom 13.02.2023 bis zum 28.06.2023 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 29.06.2023 mündlich berichten.

Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss zum 31.12.2022 nebst Lagebericht. Er empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2022 festzustellen, dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen und den Organen Entlastung zu erteilen.



Kolmarer Straße 52-68

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, 29. Juni 2023

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

Lagebericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2022

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 maßgebenden Faktoren für die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland im Jahr 2022 waren der Krieg in der Ukraine und nach wie vor die im Auslaufen begriffene Corona-Pandemie. Als gravierendste Folgewirkungen dieser Faktoren sind dabei insbesondere die extremen Energiepreiserhöhungen, verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise beispielsweise für Nahrungsmittel, sowie der Fachkräftemangel zu nennen. Trotz dieser vielen negativen Einflüsse konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg um 1,9%.

Konnte das Baugewerbe die Folgen der Corona-Pandemie noch vergleichsweise gut verkraften, musste nun aufgrund von Material- und Fachkräftemangel, hohen Baukosten und zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen ein deutliches Minus hingenommen werden (-2,3 %).

Gestützt wurde die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 in erster Linie durch die privaten Konsumausgaben. Diese konnten preisbereinigt einen Anstieg um 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr verzeichnen und lagen damit fast auf dem Vorkrisenniveau von 2019. Maßgeblicher Faktor waren hierbei Nachholeffekte im Zuge der Aufhebung nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen im Frühjahr 2022.

Die Bruttoanlageinvestitionen verzeichneten preisbereinigt einen Anstieg von 0,2%. Die Bauinvestitionen gingen dagegen im Jahr 2022 um 1,6 % zurück. Die Wohnbauinvestitionen verzeichneten sogar einen Rückgang um 2%. Entscheidende Faktoren hierbei waren sowohl die fehlenden Baumaterialien, als auch der Fachkräftemangel, was vor allem im Hochbau und bei Wohnbauten Auswirkungen hatte. Steigende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigender Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. In Ausrüstungen (Maschinen, Geräte, Fahrzeuge) wurde im Jahr 2022 preisbereinigt 2,5% mehr investiert.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 % oder 589 000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Der Beschäftigungsaufbau fand 2022 insbesondere bei den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten und in den Dienstleistungsbereichen statt. Im Baugewerbe gab es trotz Fachkräftemangel erneut einen kleinen Beschäftigungszuwachs.

Die staatlichen Haushalte beendeten das Jahr 2022 mit einem Finanzierungsdefizit von 101,6 Milliarden Euro. Das waren knapp 33 Milliarden Euro weniger als im Jahr 2021 (134,3 Milliarden Euro). Die Entlastungen des Staatshaushalts durch die auslaufenden Corona-Maßnahmen wurden von neuen Belastungen durch die Energiekrise infolge des Krieges in der Ukraine überlagert. Die drei von der Bundesregierung aufgelegten Entlastungspakete zur Abmilderung der extrem steigenden Energiekosten führten zu höheren Staatsausgaben, die überwiegend vom Bund finanziert wurden.

Die Zinsentwicklung der vergangenen Jahre war insgesamt vorteilhaft für Kreditnehmer und nachteilig für Sparer. Von einer kleinen Unterbrechung im Jahr 2011 abgesehen, hat die EZB die Zinsen in den vergangenen

Jahren immer weiter gesenkt. Der wichtigste Leitzins, der sogenannte Hauptrefinanzierungssatz, lag zwischen März 2016 und Juli 2022 bei 0 Prozent. Nach dieser langen Nullzinsphase bis Juli 2022 hat die Europäische Zentralbank am 15. Dezember 2022 eine weitere Zinserhöhung um 0,5 Prozentpunkte beschlossen. Dies ist bereits der vierte Zinsschritt nach 0,5 Prozentpunkten im Juli 2022, 0,75 Prozentpunkten im September und 0,75 Prozentpunkten im Oktober. Der wichtigste Leitzins im Euro-Raum liegt aktuell bei 2,5 %. Der EZB-Rat geht davon aus, dass er die Zinsen im Jahr 2023 weiter anheben wird. Die amerikanische Zentralbank Fed hatte bereits im Mai 2022 die Zinsen um einen halben Prozentpunkt (0,5 Prozentpunkte) angehoben. Im Juni, Juli, September, Oktober und Dezember folgten weitere Zinsschritte. Der Leitzins stieg jeweils um 0,5 Prozentpunkte. Aktuell liegt das Zinsniveau in den USA bei 4,25 bis 4,50 %.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2022 um 7,9 % gegenüber 2021 erhöht. Im Jahr 2021 hatte diese noch bei +3,1 % gelegen. Die monatlichen Inflationsraten waren im gesamten Jahr 2022 hoch und erreichten im September die 10-Prozent-Marke. Der höchste Wert wurde im Oktober 2022 mit +10,4 % ermittelt. Krisen- und kriegsbedingte Sondereffekte wie Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen prägten den gesamten Jahresverlauf. Entlastungsmaßnahmen wie das 9-Euro-Ticket, der Tankrabatt, der Wegfall der EEG-Umlage, die Senkung der Umsatzsteuer auf Gas und Fernwärme sowie die einmalige Übernahme der Gas- und Wärmerechnung für den Monat Dezember konnten den Preisanstieg zeitweise abmildern. Im Dezember 2022 lag die Inflationsrate bei +8,6 %. Sie schwächte sich damit zum Jahresende ab, blieb aber auf einem hohen Stand. Die Energieprodukte verteuerten sich 2022 gegenüber dem Vorjahr deutlich um 34,7 %, nach einem Anstieg um 10,4 % im Jahr 2021. Für die Verbraucherinnen und Verbraucher gab es 2022 kräftige Preiserhöhungen bei der Haushaltsenergie (+39,1 %). Besonders deutlich erhöhten sich die Preise für leichtes Heizöl (+87,0 %) und Erdgas

(+64,8 %). Auch andere Haushaltsenergieprodukte wurden teurer, zum Beispiel kostete Strom 20,1 % mehr als ein Jahr zuvor. Kraftstoffe verteuerten sich im Jahresdurchschnitt um 26,8 %. Die Entlastungsmaßnahmen aufgrund der hohen Energiepreise milderten die Teuerung von Energie im Jahresverlauf temporär ab. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Jahresteuerrate 2022 nur bei +4,9 % gelegen. Die Preise für Nahrungsmittel erhöhten sich 2022 gegenüber 2021 um 13,4 %. 2021 hatte die Preissteigerung noch bei +3,2 % gelegen.

Seit 50 Jahren wachsen fast alle Stadt- und Landkreise in Baden-Württemberg - nur in Stuttgart und Mannheim ging die Bevölkerungszahl seit der Kreisreform 1973 zurück. Städte verlieren in den vergangenen Jahren zunehmend an Attraktivität. Insgesamt leben in Baden-Württemberg derzeit 11,1 Millionen Menschen. Das sind rund 22 % mehr als 1973. In den Stadtkreisen Stuttgart und Mannheim wohnen heute weniger Menschen als vor 50 Jahren. In Mannheim ging die Bevölkerung seit 1973 um 5,3 % zurück. 1973 trat das sogenannte Kreisreformgesetz in Kraft, bei dem die Zahl der Stadt- und Landkreise von 72 auf 44 reduziert wurde. Während es die Menschen bis Ende der 1950er Jahre in die Städte zog, bevorzugten sie ab den 1970ern und bis zur Jahrtausendwende das Umland. Stuttgart, Mannheim und Karlsruhe verloren in dieser Zeit Einwohner. Nach der Jahrtausendwende kehrte sich der Trend jedoch um: Die Menschen lebten wieder vermehrt in den Städten. Ländlich geprägte Kreise verloren dagegen Einwohner. Laut Statistischem Landesamt sei dieser Trend in die Stadt in den letzten Jahren aber praktisch zum Stillstand gekommen. Die Stadt Mannheim geht dagegen weiterhin von einem Wachstum aus. Die Bevölkerung in Mannheim wird nach Einschätzung der Stadt vom Ausgangsjahr 2017 bis zum Jahr 2038 um 23.350 Personen anwachsen. Das entspricht einem Wachstum von 7,4 Prozent. Im Jahr 2038 sollen laut Prognose knapp 340.000 Menschen in Mannheim wohnen. Maßgeblich für diese Entwicklung sei die hohe Zahl der Zuzüge nach Mannheim.

2. Geschäftsverlauf

Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes

Zum Jahresende waren 4.159 Wohnungen, 26 Gewerberäume und 2.691 Garagen / Stellplätze in Mannheim und Umgebung im Bestand der Genossenschaft. Zwei Wohnungen wurden getrennt und es entstanden zwei weitere Wohnungseinheiten. Die Bevorratung von Räumen für zukünftige Aufzugseinbauten und Zusammenlegungen von Wohnungen führten zu einer Abnahme um vier Wohneinheiten.

719 Bestandseinheiten haben einen Gartenanteil, welcher den Nutzern zur eigenen Bewirtschaftung zur Verfügung steht. 1.610 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 2022 wurden 257 Wohnungen (Vorjahr 219) neu vergeben, das entspricht 6,18 % (Vorjahr 5,26 %) des gesamten Wohnungsbestands. Die Fluktuationsrate blieb damit weiterhin auf einem relativ niedrigen Niveau.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten führten zu einem Aufwand von 17.571,6 T€ bzw. 56,51 € je m² Wohnfläche und durch die Aktivierung unter anderem von Balkonanbauten und Wärmedämmmaßnahmen zu einer Erhöhung der entsprechenden Sachanlagen um 5.240,2 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 Gewerbebetrieben 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 49,9 T€ verringerte sich das Volumen der Spareinlagen um 2.290,1 T€ auf 42.385,7 T€. Die Namensschuldverschreibungen betragen unverändert zum Vorjahr 3,0 T€. Das durchschnittliche Sparguthaben je Konto betrug 6.088,58 € (Vorjahr 6.307,46 €). 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

Der Jahresabschluss weist zum 31.12.2022 einen Jahresüberschuss von 641,8 T€ aus und wird nach wie vor hauptsächlich durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung bestimmt. Die negative Veränderung gegenüber dem Vorjahr um 387,8 T€ ergibt sich im Wesentlichen aus geringeren Erträgen aus den Finanzanlagen sowie höheren Zuweisungen zu den Pensionsrückstellungen.

Die gegenüber dem Vorjahr geringere Anzahl durchgeführter Betriebskostenabrechnungen konnte nicht durch die moderat gestiegenen Nutzungsgebühren ausgegli-

chen werden und bewirkten eine Verringerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um 1.175,4 T€ auf 32.202,1 T€.

Die Position sonstige betriebliche Erträge enthält insbesondere 59,7 T€ Ausbuchungen von Verbindlichkeiten.

Der Anstieg der Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen um 322,7 T€ und gegenüber dem Vorjahr weniger abgerechnete Betriebskosten von 194,7 T€ führten zu einer Erhöhung der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung um 0,52 %.

Die Position Abschreibungen wird von den Abschreibungen auf Gebäude von 3.098,2 T€ dominiert und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 70,6 T€ verringert.

Die Ertragslage entspricht unter Berücksichtigung des Instandhaltungsniveaus den Erwartungen.

Finanzlage

Die Einstellungen in die Rücklagen und die Verringerung des Geschäftsguthabens haben sich ausgeglichen, das Eigenkapital erhöhte sich im Geschäftsjahr geringfügig auf 62.285,6 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 2.290,1 T€ auf 42.388,7 T€ abgenommen. Zum 31.12.2022 waren rund 3,0 % der Spareinlagen gekündigt.

Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 6.343,5 T€ (Vorjahr 3.438,5 T€) konnte die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit von 5.101,7 T€ (Vorjahr 2.610,5 T€) sowie die Mittelabflüsse aus der Finanzierungstätigkeit von 2.956,7 T€ (Vorjahr 2.415,2 T€) nicht decken und führte somit zu einer Verringerung des Finanzmittelfonds um 1.714,9 T€ auf 12.282,1 T€ (Vorjahr 13.997,1 T€) zum 31.12.2022.

Die finanziellen Verhältnisse der Genossenschaft waren im Geschäftsjahr 2022 geordnet. Aufgrund vorhandener

liquider Mittel war die Zahlungsfähigkeit jederzeit gegeben.

Die Genossenschaft besitzt die nötigen Finanzmittel, um auch im Geschäftsjahr 2023 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 Sachanlagevermögen, das sich unter anderem durch Investitionen von 5.298,2 T€ (Vorjahr 4.833,8 T€) bei planmäßigen Abschreibungen von 3.472,9 T€ (Vorjahr 3.548,9 T€) im Geschäftsjahr um 1.825,3 T€ auf 99,5 Mio € erhöhte.

Ursächlich für die Reduzierung des Umlaufvermögens gegenüber dem Vorjahr um 1.082,9 T€ waren der Rückgang der liquiden Mittel um 1.714,9 T€ aufgrund hoher Investitionen vermindert um den Anstieg der unfertigen Leistungen um 707,5 T€ aufgrund der verringerten Anzahl durchgeführter Betriebskostenabrechnungen.

Der Rückgang der Verbindlichkeiten aus Spareinlagen um 2.290,1 T€ vermindert um die Erhöhung der Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen von 1.228,2 T€ sowie den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von 589,3 T€ führten zu einer Abnahme der Gesamtverbindlichkeiten um 459,8 T€.

Die Eigenkapitalquote verringerte sich geringfügig auf 48,9 % (Vorjahr 49,1 %) aufgrund der Erhöhungen der Rückstellungen um 1.014,6 T€ bei nur gering verändertem Eigenkapital.

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

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

| Kennzahl | Berechnung | 2022 | 2021 |
|---|---|------------------------|------------------------|
| Leerstandsquote | $\frac{\text{Leerstand Mieteinheiten 31.12.}}{\text{Anzahl Mieteinheiten 31.12.}}$ | 2,7 % | 2,5 % |
| Investitionen im Bestand | $\frac{\text{Instandhaltungskosten + aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-/Nutzfläche}}$ | 73,36 €/m ² | 70,95 €/m ² |
| Eigenkapitalquote | $\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$ | 48,9 % | 49,1 % |
| Durchschnittliche Nutzungsgebühr | $\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-/Nutzfläche} \times 12}$ | 6,63 €/m ² | 6,46 €/m ² |
| Fluktuationsrate | $\frac{\text{Leerstand von ME am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$ | 6,2 | 5,2 |
| Durchschnittsverzinsung der Spareinrichtung | $\frac{\text{Zinsaufwand Spareinlagen}}{\text{Bestand an Spareinlagen}}$ | 0,1 % | 0,1 % |

Die Kennzahlen spiegeln im Vergleich mit den Durchschnittskennziffern der dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. angeschlossenen Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung die gute Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft wider.

III. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

1. Prognosebericht

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie zu deutlichen Einschnitten, sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Aktuell zeichnet sich eine Entspannung ab. Seit März 2022 hat sich durch den Ukraine Krieg eine neue Krisensituation ergeben. Die Geschwindigkeit und Massivität der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Der Vorstand geht aber weiterhin von weitgehend stabilen Bedingungen aus.

Der Vorstand hat für das Jahr 2023 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 26,2 Mio. € und einem Jahresüberschuss von rund 1.003,0 T€ ausgegangen. Auch für die nächsten Jahre erwarten wir Jahresergebnisse in ähnlicher Höhe.

Entstehende Überschüsse sollen weiterhin genutzt werden, um die Eigenkapitalquote zu stärken. Sowohl bei der Eigenkapitalquote als auch der Fluktuationsrate gehen wir für 2023 von etwa ähnlichen Werten aus.

Die Leerstandsquote wird 2023 weiterhin geprägt sein durch den Leerstand aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen und sich auf dem Niveau des Vorjahres bewegen.

Ebenfalls für 2023 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 2023 ist hierfür ein Investitionsvolumen von 21,3 Mio. € vorgesehen. Der Gebäudeerhaltungskoeffizient wird bei planmäßiger Abwicklung der Maßnahmen etwa bei € 68,44 € pro Quadratmeter liegen. Die Planung der Folgejahre sieht eine jährliche Erhöhung des Investitionsvolumen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand von rund 2 Prozent vor. Größere Neubauvorhaben sind aktuell nicht geplant.

Die Spareinlagen werden weiterhin rückläufig sein und sich um rund 2 Mio. € verringern.

2. Risiko- und Chancenbericht

Die Genossenschaft konnte im vergangenen Jahr keine durch das Coronavirus oder den Ukraine Krieg nennenswerten Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf feststellen, es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der

Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist ein Anstieg der Mietausfälle möglich.

Das implementierte Risikomanagementsystem entspricht den betrieblichen Erfordernissen und umfasst die wesentlichen Beobachtungsbereiche der Genossenschaft. Eine Unternehmensplanung für die nächsten 10 Jahre liegt vor. Der Vorstand erhält monatlich risikoorientierte Reports über die relevanten betriebs- und finanzwirtschaftlichen Werte. In regelmäßigen Abständen wird der Aufsichtsrat vom Vorstand über die aktuelle Geschäftsentwicklung informiert.

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

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

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

Das Marktpreisrisiko umfasst das Risiko aus nachteiligen Veränderungen von Marktpreisen oder Marktparametern (Zinsstrukturkurve, Aktienkurse, Devisenkurse), in deren Folge sich Abweichungen vom geplanten Ergebnis ergeben. Dabei wird ausschließlich auf die Erfolgswirkung abgestellt. Im Rahmen des Risikomanagements wird das Marktpreisrisiko unterschieden in

Zinsrisiko und Kursänderungsrisiko. Das Marktpreisrisiko stufen wir anhand der Risikoinventur als aufsichtsrechtlich wesentlich und betriebswirtschaftlich gering ein, mit einer hohen Eintrittswahrscheinlichkeit und einem hohen potenziellen Schaden, der sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage maßgeblich auswirken kann.

Die Steuerung erfolgt GuV-orientiert. Im Rahmen der GuV-orientierten Steuerung des Zinsspannenrisikos der Spareinlagen werden wöchentlich die Veränderung des Zinsergebnisses zum Jahresende auf Basis von Szenarien simuliert. Eine Zinssteigerung des Sparblocks um + 1 % würde das Jahresergebnis um rund T€ 423,9 negativ beeinflussen. Diese Ergebnisbelastung liegt innerhalb des möglichen Kapitaldienstes. Zur Simulation von Kursänderungsrisiken bei verzinslichen Wertpapieren werden die Veränderungen der Kurswerte in Höhe von 5%, 10%, 20% 100% verwendet.

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

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

Im Rahmen des Kapitalplanungsprozesses haben wir eine Finanzstrategie erarbeitet. Wir finanzieren unser Vermögen ausschließlich durch Eigenkapital und durch Spareinlagen. Kredite nehmen wir zurzeit nicht in Anspruch und sind auch für die nahe Zukunft nicht geplant. Die Spareinlagen sind zu 44 Prozent in Wertpapieren oder bei Banken angelegt. Diese Anlagen (Liquiditätspuffer) könnten abgebaut werden, um einen gleich hohen Spargelderabfluss auszugleichen. Dieser Spareinlagenabfluss ist aber nicht zu erwarten (seit den letzten 5 Jahre durchschnittlich circa 1,8 Mio. € p.a.), weshalb wir auch dieses Risiko als betriebswirtschaftlich unwesentlich aber aufsichtsrechtlich wesentlich einschätzen. Gleichwohl beobachten wir die Entwicklung der Spargelder durch eine täglich fortgeschriebene Aufstellung, um gegebenenfalls durch Änderung der von uns angebotenen Zinsen gegensteuern zu können.

Liquiditätsrisiken können grundsätzlich in der Form des Zahlungsunfähigkeitsrisikos, des Refinanzierungsrisikos und des Marktliquiditätsrisikos auftreten. Zahlungsunfähigkeitsrisiken treten ein, wenn Zahlungsverpflichtungen nicht fristgerecht oder nicht in ausreichender Höhe erfüllt werden können. Refinanzierungsrisiken entstehen, wenn die Liquidität nicht zu den erwarteten Konditionen beschafft werden kann oder die Refinanzierungsmittel nicht im erforderlichen Umfang zur Verfügung stehen. Marktliquiditätsrisiken treten ein, wenn Anlagen nicht zum gewünschten Zeitpunkt oder in der geplanten Höhe liquidiert werden können. Ausgehend von den bankaufsichtlichen Anforderungen zur Liquiditätsausstattung gem. LiqV werden weitere Szenarien mit Auswirkung auf die Liquiditätslage im Rahmen von Stresstests simuliert, um rechtzeitig Maßnahmen zur Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit einleiten zu können. Um die notwendige Liquiditätskennzahl 1 im Laufzeitband 1 trotz Verschiebung von Geldanlagen aus den Laufzeitbändern 2 - 4 in das Laufzeitband 1 zu unterschreiten, was die Aufnahme von Darlehen erfordern würde, bedarf es sehr extremer Szenarioannahmen. Liquiditätsrisiken entfalten grundsätzlich keine GuV-Auswirkungen. Auf eine Einbeziehung quantifizierter Liquiditätsrisiken in das Risikotragfähigkeitskonzept wird deshalb verzichtet.

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

Das IT-Risiko stellt ein spezielles operationelles Risiko dar. Hier betrachten wir insbesondere die Teilbereiche "eigenes IT-System (ERP-System)" und "IT-Risiken bei den Dienstleistern". Über die IT-Risiken, die die IT-Dienstleister betreffen, erhalten wir regelmäßige Berichte der IT-Dienstleister einschließlich Darstellung der eingeleiteten Maßnahmen bei Problemen.

Für alle wesentlichen Schadensereignisse in Bezug auf interne IT-Risiken besteht ein umfassender Versicherungsschutz. Betriebliche Notfallplanungen wurden insbesondere auf die Anforderungen aus dem IT-Bereich

abgestimmt. Die rechtlichen und betriebswirtschaftlichen Anforderungen an die Weiterentwicklung unseres eigenentwickelten IT-Systems (ERP-Systems) sind vielfältig und herausfordernd und werden für Design, Implementierung, Test und Prüfung weitere Investitionen erfordern.

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

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

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

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

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

Nach dem derzeitigen Planungsstand ist die Risikotragfähigkeit angesichts der laufenden Ertragskraft und der Vermögens-/Substanzsituation unserer Genossenschaft auch im Geschäftsjahr 2023 gegeben. Die dargestellten Risiken werden die künftige Entwicklung insbesondere im Bereich der IT-Risiken beeinträchtigen können.

Mannheim, 23. Juni 2023

Der Vorstand

Wulf Maesch

Martin Burneleit

Aktiva

A. ANLAGEVERMÖGEN

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

1. Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte und Werte

3.108,04 €

12.569,24 €

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

95.081.269,18 €

1.996.486,08 €

375.716,35 €

757.527,71 €

212.332,10 €

1.022.176,25 €

30.202,20 €

99.475.709,87 €

93.561.811,98 €

2.060.502,41 €

375.716,35 €

1.019.175,41 €

267.365,70 €

335.619,01 €

30.202,20 €

III. Finanzanlagen

1. Wertpapiere des Anlagevermögens
 2. Andere Finanzanlagen

6.299.201,57 €

17.100,00 €

6.316.301,57 €

6.455.978,40 €

17.100,00 €

B. UMLAUFVERMÖGEN

I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte

1. Unfertige Leistungen
 2. Andere Vorräte

8.057.435,97 €

49.965,26 €

8.107.401,23 €

7.349.985,83 €

21.674,81 €

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung
 2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit
 3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen
 4. Sonstige Vermögensgegenstände

148.004,66 €

5.239,92 €

105.842,60 €

921.306,44 €

1.180.393,62 €

99.513,01 €

3.572,62 €

0,00 €

1.181.013,25 €

III. Flüssige Mittel

1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

12.282.141,69 €

13.997.080,43 €

Bilanzsumme

127.365.056,02 €

126.788.880,65 €

Passiva

A. EIGENKAPITAL

I. Geschäftsguthaben

| | | | |
|---|--------------------|------------------------|-----------------|
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 488.158,02 € | | 509.788,34 € |
| 2. der verbleibenden Mitglieder | 13.731.987,64 € | | 13.778.065,95 € |
| 3. aus gekündigten Geschäftsanteilen | <u>10.424,29 €</u> | 14.230.569,95 € | 11.850,00 € |

II. Kapitalrücklage

| | | | |
|--------------------|--|---------------------|--------------|
| 1. Kapitalrücklage | | 218.909,88 € | 211.609,88 € |
|--------------------|--|---------------------|--------------|

III. Ergebn isrücklagen

| | | | |
|--|------------------------|------------------------|-----------------|
| 1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 65.000,00 € (105.000,00 €) | 11.596.446,81 € | | 11.531.446,81 € |
| 2. Freie Rücklage davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 4.714,72 € (6.448,57 €) davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 20.000,00 € (365.000,00 €) | <u>35.682.786,87 €</u> | 47.279.233,68 € | 35.658.072,15 € |

IV. Bilanzgewinn

| | | | |
|---------------------------------------|--------------------|---------------------|--------------|
| 1. Jahresüberschuss | 641.839,98 € | | |
| Einstellungen in gesetzliche Rücklage | 65.000,00 € | | |
| Einstellungen in freie Rücklage | <u>20.000,00 €</u> | 556.839,98 € | 559.636,41 € |

B. RÜCKSTELLUNGEN

| | | | |
|---------------------------------|---------------------|------------------------|----------------|
| 1. Rückstellungen für Pensionen | 9.954.023,00 € | | 9.211.678,00 € |
| 2. Sonstige Rückstellungen | <u>392.780,28 €</u> | 10.346.803,28 € | 120.514,75 € |

C. VERBINDLICHKEITEN

| | | | |
|---|---------------------|------------------------|-----------------|
| 1. Verbindlichkeiten aus Spareinlagen | 42.385.673,79 € | | 44.675.724,63 € |
| 2. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen | 3.000,00 € | | 3.000,00 € |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 9.308.404,19 € | | 8.080.178,45 € |
| 4. Verbindlichkeiten aus der Vermietung | 94.043,13 € | | 95.878,87 € |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.673.045,69 € | | 2.083.726,58 € |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 11.411,71 € (11.015,21 €) | <u>254.000,37 €</u> | 54.718.167,17 € | 239.459,73 € |

D. RECHNUNGSABGRENZUNGEN

| | | | |
|--------------------------------|--|--------------------|-------------|
| 1. Passive Rechnungsabgrenzung | | 14.532,08 € | 18.250,10 € |
|--------------------------------|--|--------------------|-------------|

Bilanzsumme

| | | | |
|--|-------------------------|--|-------------------------|
| | <u>127.365.056,02 €</u> | | <u>126.788.880,65 €</u> |
|--|-------------------------|--|-------------------------|

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|---|----------------------------|----------------------------|
| 1. Umsatzerlöse | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 32.202.136,01 € | 33.377.504,04 € |
| b) aus Betreuungstätigkeit | 18.195,81 € | 18.195,82 € |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen | <u>127.045,78 €</u> | 37.993,22 € |
| | 32.347.377,60 € | |
| 2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen | 707.450,14 € | – 871.940,27 € |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | 57.160,00 € | 71.380,00 € |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | 67.760,07 € | 480.041,26 € |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 24.077.124,65 € | 23.952.011,49 € |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | <u>58.458,91 €</u> | <u>0,00 €</u> |
| | 24.135.583,56 € | |
| 6. Rohergebnis | 9.044.164,25 € | 9.161.162,58 € |
| 7. Personalaufwand | | |
| a) Löhne und Gehälter | 2.000.864,29 € | 2.016.585,11 € |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung | <u>1.301.172,36 €</u> | 675.079,54 € |
| davon für Altersversorgung: 938.429,27 € (311.397,87 €) | 3.302.036,65 € | |
| 8. Abschreibungen | | |
| a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 3.482.387,39 € | 3.553.032,09 € |
| 9. Sonstige betriebliche Aufwendungen | <u>400.091,80 €</u> | <u>378.626,98 €</u> |
| 10. Betriebsergebnis | 1.859.648,41 € | 2.537.838,86 € |
| 11. Erträge aus Wertpapieren und anderen Finanzanlagen | 130.770,75 € | 137.694,68 € |
| 12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 8.614,01 € | 21.843,51 € |
| 13. Abschreibungen auf Finanzanlagen | 156.857,83 € | 53.443,40 € |
| 14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 333.506,88 € | 741.996,40 € |
| 15. Steuern vom Einkommen und Ertrag | – 48,23 € | <u>5.537,54 €</u> |
| 16. Ergebnis nach Steuern | 1.508.716,69 € | 1.896.399,71 € |
| 17. Sonstige Steuern | <u>866.876,71 €</u> | <u>866.763,30 €</u> |
| 18. Jahresüberschuss | 641.839,98 € | 1.029.636,41 € |
| 19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen | <u>85.000,00 €</u> | <u>470.000,00 €</u> |
| 20. Bilanzgewinn | <u>556.839,98 €</u> | <u>559.636,41 €</u> |

Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2022

A) Allgemeine Angaben

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

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

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

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

B) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

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

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschrei-

bungen. Der angemessene Teil der Personalkosten und der Kosten der allgemeinen Verwaltung, soweit diese auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, wurde aktiviert. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

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

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

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

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Beachtung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer zwischen 3 und 23 Jahren linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 250,00 € bis 1.000,00 € werden in Übereinstim-

Anlagenpiegel 2022

| | Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | | | | Stand zum 31.12.2022 |
|---|--------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------|-------------|---------------------|-------------------------|
| | Stand zum 01.01.2022 | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen | | Zuschrei- bungen | |
| | | | | Zugänge | Abgänge | | |
| € | € | € | € | € | € | € | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | 47.122,29 | 0,00 | 6.545,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 40.577,29 |
| II. Sachanlagen | | | | | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 187.704.750,29 | 4.553.611,64 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 192.258.361,93 |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 8.189.204,91 | 0,00 | 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 | 2.592.893,20 | 54.888,19 | 898.193,20 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.749.588,19 |
| 5. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 644.804,64 | 3.185,93 | 5.730,29 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 642.260,28 |
| 6. Anlagen im Bau | 335.619,01 | 686.557,24 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.022.176,25 |
| 7. Bauvorbereitungskosten | 30.202,20 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 30.202,20 |
| | 199.873.190,60 | 5.298.243,00 | 903.923,49 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 204.267.510,11 |
| III. Finanzanlagen | | | | | | | |
| 1. Wertpapiere des Anlagevermögens | 6.823.065,96 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 6.823.065,96 |
| 2. Andere Finanzanlagen | 17.100,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 17.100,00 |
| | 6.840.165,96 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 6.840.165,96 |
| Anlagevermögen gesamt | 206.760.478,85 | 5.298.243,00 | 910.468,49 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 211.148.253,36 |

| (Kumulierte) Abschreibungen | | | | | | | Buchwert | |
|--|--|-------------------|-------------|-------------|---------------------|--|-----------------------|-----------------------|
| Stand zum 01.01.2022 (kumuliert) | Abschreibungen des Geschäftsjahres | Abgänge | Umbuchungen | | Zuschrei- bungen | Stand zum 31.12.2022 (kumuliert) | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| | | | Zugänge | Abgänge | | | | |
| € | € | € | € | € | € | € | € | € |
| 34.553,05 | 4.552,45 | 1.636,25 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 37.469,25 | 3.108,04 | 12.569,24 |
| 94.142.938,31 | 3.034.154,44 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 97.177.092,75 | 95.081.269,18 | 93.561.811,98 |
| 6.128.702,50 | 64.016,33 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 6.192.718,83 | 1.996.486,08 | 2.060.502,41 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 375.716,35 | 375.716,35 |
| 1.573.717,79 | 316.535,89 | 898.193,20 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 992.060,48 | 757.527,71 | 1.019.175,41 |
| 377.438,94 | 58.219,53 | 5.730,29 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 429.928,18 | 212.332,10 | 267.365,70 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.022.176,25 | 335.619,01 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 30.202,20 | 30.202,20 |
| 102.222.797,54 | 3.472.926,19 | 903.923,49 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 104.791.800,24 | 99.475.709,87 | 97.650.393,06 |
| 367.087,56 | 156.857,83 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | - 81,00 | 523.864,39 | 6.299.201,57 | 6.455.978,40 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 17.100,00 | 17.100,00 |
| 367.087,56 | 156.857,83 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | - 81,00 | 523.864,39 | 6.316.301,57 | 6.473.078,40 |
| 102.624.438,15 | 3.634.336,47 | 905.559,74 | 0,00 | 0,00 | - 81,00 | 105.353.133,88 | 105.795.119,48 | 104.136.040,70 |

mung mit § 6 Abs. 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

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

Die anderen Vorräte sind nach dem Durchschnittswertverfahren bewertet.

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

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Eigenkapital

Die Geschäftsguthaben werden zum Nennwert bilanziert.

Rückstellungen

Die Rückstellungen für Versorgungsverpflichtungen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 2,1%-igen Gehalts- und Rentenanpassung sowie einer Fluktuationsrate von 0,0 % errechnet.

Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2018 G) von Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungszinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 1,78 % (Vorjahr 1,87 %) zugrunde gelegt.

Sonstige Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in der Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteige-

rungen 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.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

C) Angaben zur Bilanz

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

Anlagevermögen

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

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen betreffen mit 8.057.435,97 (Vorjahr 7.349.985,83 €) ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Die Position Andere Vorräte beinhaltet Messsysteme zur Verbrauchsmessung von Betriebskosten.

Sämtliche Forderungen sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Die Bilanzposition Sonstige Vermögensgegenstände beinhaltet Beträge mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr über 800.148,96 € (Vorjahr 1.059.670,95 €).

Verbindlichkeitspiegel

Stand 31.12.2022

| | 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 | 9.308.404,19 | 9.308.404,19 (8.080.178,45) | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 94.043,13 | 94.043,13 (95.878,87) | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.673.045,69 | 1.442.453,21 (915.718,62) | 1.230.592,48 (1.168.007,96) | 0,00 | 0,00 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 254.000,37 | 217.672,16 (201.346,66) | 36.328,21 (38.113,07) | 0,00 | 0,00 |
| | 12.329.493,38 | 11.062.572,69 (9.293.122,60) | 1.266.920,69 (1.206.121,03) | 0,00 | 0,00 |

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 484.591,00 € (Vorjahr 670.218,00 €).

Sonstige Rückstellungen wurden insbesondere gebildet für:

| | |
|-------------------------------|--------------|
| Ausstehende Rechnungen | 281.000,00 € |
| Prüfungs- und Beratungskosten | 55.000,00 € |

Verbindlichkeiten

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

| | |
|-------------------|------------------------|
| 3 Monate | 39.521.680,07 € |
| mehr als 3 Monate | 2.863.993,72 € |
| | 42.385.673,79 € |

Die Sparbriefe haben eine Restlaufzeit von 1 bis 5 Jahre

3.000,00 €

D) Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere Ausbuchungen von Verbindlichkeiten über 59.722,39 € (Vorjahr 63.396,64 €).

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Aufzinsung von Rückstellungen ergeben sich Zinsaufwendungen über 283.614,00 € (Vorjahr 692.842,00 €).

E) Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

| | Mitglieder | Geschäftsanteile |
|-------------------------|---------------------|----------------------|
| Stand 01.01.2022 | 8.800 | 92.253 |
| Zugang | 293 | 3.438 |
| Abgang | <u>361</u> | <u>3.883</u> |
| Stand 31.12.2022 | <u>8.732</u> | <u>91.808</u> |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 46.078,31 € auf 13.731.987,64 € verringert.

Zum 31.12.2022 ist die Haftsumme der verbleibenden Mitglieder um 34.000,00 € auf 4.366.000,00 € 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 | 6,25 |
| Technische Abteilung | <u>7,50</u> | <u>0,00</u> |
| | <u>22,25</u> | <u>6,25</u> |

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 28,50 (Vorjahr 28,75) Arbeitnehmer sowie 1,00 Auszubildender beschäftigt.

Mitglieder des Vorstands

| | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Wolfgang Pahl (bis 31.05.2022) | nebenamtliches Vorstandsmitglied |
| Wulf Maesch | hauptamtliches Vorstandsmitglied |
| Martin Burneleit | hauptamtliches Vorstandsmitglied |

Mitglieder des Aufsichtsrats

| | |
|----------------------------------|---|
| Gunter Heinrich | Vorsitzender Verwaltungsfachangestellter |
| Franziska Cußnick | Verwaltungsfachangestellte |
| Prof. Dr. Manfred Erbsland | Hochschulprofessor |
| Claudia Holtz* | Rechtsanwältin |
| Markus Hör* | Elektromeister |
| Sven Schwörer | Geschäftsführender Gesellschafter |
| Michael Meier | Vermessungstechniker |
| Iris Mondorf | Diplomsozialpädagogin |
| Frank Schöberl* | Hospizleiter |
| Dr. Christian Theis* | stellv. Vorsitzender 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 31.12.2022 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 188.000,00 € (Vorjahr 259.669,38 €). 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 bereits begonnene Sanierung von rund 532,9 T€ wurde in der Finanzplanung berücksichtigt.



Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2022 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 | 6.704,90 € |
| Dividendenausschüttung (4,0 %) | <u>550.135,08 €</u> |
| Bilanzgewinn | <u>556.839,98 €</u> |

Mannheim, 23. Juni 2023

Der Vorstand
Wulf Maesch

Martin Burneleit



Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG, Mannheim, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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, 7. Juli 2023

**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