

Für Lebensqualität, Gemeinschaft und Sicherheit

Geschäftsbericht 2024



Für Lebensqualität, **Gemeinschaft und Sicherheit**

Geschäftsbericht 2024

Liebe Mitglieder, Geschäftspartner und Freunde der Gartenstadt



Christoph Walter
Vorstandsvorsitzender

Wenn Sie morgens aufstehen, versuchen Sie dies mal nicht mit der gewohnten Routine zu tun, sondern schauen Sie sich gezielt um. Wohnen ist allgegenwärtig und Immobilien sind mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Es geht um Lebensqualität, Gemeinschaft und Sicherheit – Werte, die uns in der Gartenstadt täglich leiten.

2024 war ein Jahr voller Herausforderungen, aber auch voller Fortschritte. Es hat gezeigt, wie wichtig es ist, vorausschauend zu handeln, Innovationen voranzutreiben und gemeinsam Lösungen zu finden.

Ein entscheidender Schritt war die gezielte Verstärkung unseres Teams: Mit neuen Leistungsträgern haben wir wichtige Kompetenzen in der Technik, in den Finanzen und in der Informationstechnologie hinzugewonnen, um die Zukunft der Gartenstadt aktiv zu gestalten. Doch nicht nur intern haben wir Veränderungen angestoßen – auch nach außen haben wir uns mit einer modernen Corporate Identity (CI) neu aufgestellt. Die neugestaltete Homepage, die Mitgliederzeitschrift und die Geschäftsstelle sorgen für mehr Transparenz und Nähe zu unseren Mitgliedern.

Diese Offenheit zeigt sich auch in unseren Veranstaltungen: Von der Teilnahme am B2Run bis hin zur Unterstützung lokaler

Initiativen wie dem Flohmarkt – wir sind präsent, nahbar und im stetigen Austausch mit unserer Gemeinschaft.

Auch neue interne Programme wie das Wohnungstauschprogramm waren ein voller Erfolg. Es gibt Mitgliedern die Möglichkeit, sich an veränderte Lebenssituationen anzupassen, ohne sich finanziell schlechterzustellen. Das Konzept ist simpel: Wer in eine kleinere Wohnung wechselt, kann seine bisherige Quadratmetermiete mit einem geringen Aufschlag mitnehmen. Zusätzlich unterstützen wir finanziell den Umzug, um den Wechsel so einfach wie möglich zu gestalten. Diese Maßnahme schafft nicht nur Flexibilität für unsere Mitglieder, sondern trägt auch zu einer besseren Nutzung unseres Wohnraums bei.

Ein weiteres Kernthema ist die Digitalisierung: Intern arbeiten wir deutlich digitaler, setzen auf Microsoft Teams und erste KI-gestützte Lösungen wie ChatGPT. Das steigert die Effizienz und hilft uns, schneller und gezielter auf Anfragen zu reagieren. Mit einem digitalen Prozess haben wir die Wohnungsvergabe effizienter und transparenter

»Unser großes Ziel ist Klimaneutralität bis 2040. Dafür setzen wir auf drei Säulen: Energetische Sanierungen und Heizungsmodernisierung, effizientere Energienutzung und bewussteres Verhalten, Nutzung erneuerbarer Energien – insbesondere durch PV-Anlagen.«

gestaltet – mit bereits über 1.800 Bewerbungen und über 800 registrierten Mitgliedern, was auch jede Menge Papier eingespart hat.

Doch Digitalisierung allein reicht nicht.

Unser großes Ziel ist Klimaneutralität bis 2040. Dafür setzen wir auf drei Säulen:

1. Energetische Sanierungen & Heizungsmodernisierung
2. Effizientere Energienutzung & bewussteres Verhalten
3. Nutzung erneuerbarer Energien – insbesondere durch PV-Anlagen

Pilotprojekte sind bereits angelaufen: Im Krokusweg soll im Jahr 2025 unser erstes Mieterstrommodell starten, und im Heckenweg setzen wir erstmals Wärmepumpen in denkmalgeschützten Häusern ein.

Die Nachfrage nach unserem Wohnraum bleibt hoch – ebenso wie das Interesse an einer Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft. Die Gartenstadt ist nicht nur ein Wohnort, sondern eine starke Gemeinschaft. Deshalb setzen wir in Zukunft noch stärker darauf, den sozialen Zusammenhalt zu fördern und gemeinschaftliches Engagement zu unterstützen.

Wir haben noch viel vor. Aber 2024 hat gezeigt, dass wir mit klugen Entscheidungen, einem starken Team und einer klaren Strategie auf dem richtigen Weg sind. Auch die fortfolgenden Zahlen des Jahresabschlusses untermauern dies.

Ich danke Ihnen allen – unseren Mitgliedern, Partnern und unserem engagierten Team – für Ihr Vertrauen, Ihre Unterstützung und Ihre Tatkraft. Gemeinsam werden wir auch die Herausforderungen der kommenden Jahre wie beispielsweise die Unwucht durch die Grundsteuer meistern – und dabei die Gartenstadt weiterentwickeln: als sicheren, nachhaltigen und lebenswerten Ort für heute und morgen.

Herzliche Grüße

Ihr **Christoph Walter**
Vorstandsvorsitzender





Inhalt

Lagebericht	8
Bilanz	24
Gewinn- und Verlustrechnung	26
Anhang	27
Bestätigungsvermerk	38
Bericht des Aufsichtsrats	42

Lagebericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2024

A. Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell

Die Gartenstadt Karlsruhe eG ist eine Genossenschaft mit Spareinrichtung. Sie wurde am 13.03.1907 gegründet. Die Genossenschaft ist unter der Nummer Gr. 100031 beim Amtsgericht Mannheim eingetragen.

Die Unternehmensstrategie ist mit § 2 der Satzung vorgegeben. Danach wird die Förderung der Mitglieder vorrangig durch eine sozial verantwortbare, sichere und gute Wohnungsversorgung verfolgt. Überwiegend wird dies durch Investitionen in den Bestand und Quartiersentwicklung gewährleistet.

Im Mittelpunkt des unternehmerischen Handelns der Genossenschaft steht die Gebäudebewirtschaftung. Andere Unternehmensbereiche, wie z. B. die Wohnungseigentumsverwaltung, die Wohnungsprivatisierung sowie ein Bauträgergeschäft, werden derzeit nicht betrieben. Der Kernmarkt ist die Universitätsstadt Karlsruhe. Der gesamte eigene Immobilienbestand der Genossenschaft konzentriert sich auf die Stadt Karlsruhe, wobei der Stadtteil Rüppurr dominierend ist. Das Immobilienvermögen besteht zum 31.12.2024 aus 2025 Wohneinheiten und 34 Gewerbeeinheiten.

Die Genossenschaft hat die Erlaubnis für einen weiteren Unternehmensbereich. Dieser stellt der Betrieb der genossenschaftlichen Spareinrichtung dar, deren Gelder im Wesentlichen zur Modernisierung des Wohnungsbestands, sowie für Neubaumaßnahmen herangezogen werden.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Auch 2024 wirkte sich die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen im Südchinesischen Meer, Wahlen in den USA) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Die Inflationsrate betrug nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes 2,2%, während sie im Vorjahr noch 5,9% betragen hatte. Für 2025 wird eine Inflationsrate in der Nähe des aktuellen Wertes erwartet.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024 erneut über dem Anstieg des Verbraucherpreisindex. Der Anstieg betrug im 4. Quartal 2024 3,4% gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,7%.

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,15%. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus, sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3% bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen. Von Januar bis Oktober 2024 wurden in Baden-Württemberg 16.958 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres noch 24.462 Baugenehmigungen erteilt wurden, was einem Rückgang von 30,6% entspricht.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Dies führt nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank 2024 zu einer Abnahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,2%, 2025 soll es dann leicht um 0,2% steigen.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamtdeutschland hat 2024 mit rd. 46,1 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,9 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet. 2024 betrug die Arbeitslosenzahl in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2,79 Mio. Menschen, was einen Anstieg um 178.000 Personen gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0%.

Das schlechte wirtschaftliche Umfeld hat auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim

nicht-öffentlichen Bereich zum Ende des 3. Quartals 2024 mit 2.488,6 Milliarden Euro verschuldet. Damit stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,8% oder 43,5 Milliarden Euro.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 auf rd. 5,6 Mio. ansteigen.

Zum näheren kommunalen Umfeld gilt es Folgendes zu sagen: Karlsruhe liegt in direkter Nachbarschaft zu den wichtigen Ballungsräumen Stuttgart, Rhein-Neckar, Rhein-Main sowie im Dreiländereck mit den benachbarten Zentren Straßburg, Frankreich, und Basel, Schweiz. Von dieser zentralen Lage profitieren Unternehmen, Pendlerinnen und Pendler sowie Geschäftsreisende. Für einen ausgezeichneten Marktzugang sorgt eine hervorragend ausgebaute Verkehrsinfrastruktur.

Eingebettet in die Technologie-Region Karlsruhe ist Karlsruhe das Oberzentrum einer der erfolgreichsten Wirtschafts-, Wissenschafts- und Forschungsregionen Europas. Eine Studie der EU-Kommission zeichnet Karlsruhe

als viertbesten IKT-Standort von über 1.000 Regionen in Europa aus, gleich hinter München, Paris und London. Bei Städterankings der WirtschaftsWoche erreichte die Fächerstadt regelmäßig herausragende Platzierungen. Die Studien bestätigen insbesondere das hohe Potenzial in den Bereichen digitale Vernetzung der Wirtschaft, Kreativität und Innovation.

Mehr als 1 Mio. Menschen arbeiten in der Technologie-Region Karlsruhe (einschließlich Département Bas-Rhin), mehr als 187.400 davon am Standort Karlsruhe. Innovative Unternehmen, eine industrielle und handwerkliche Basis, ein gesunder Branchenmix sowie eine exzellente Hochschullandschaft beeinflussen das positive Wirtschaftsklima. Bekannte Größen wie dm, EnBW, Siemens, Bosch, IONOS, L'Oréal, Schwarz-Gruppe, aber auch Atruvia, United Internet AG und 1&1 sind hier vertreten und schätzen die attraktive Lage an der Schnittstelle zwischen Deutschland und Frankreich.

Den höchsten Anteil an Umsatz und Beschäftigung erbringen die vielfältigen mittelständischen Betriebe in Dienstleistung, Handel und Produktion. Eine geringe Arbeitslosigkeit, steigende Beschäftigungszahlen – insbesondere im Bereich der hochqualifizierten Fachkräfte – sowie expandierende Unternehmen kennzeichnen Karlsruhe als prosperierenden Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort.

Bildung hat in Karlsruhe Tradition: An rund 90 öffentlichen Schulen nahezu aller Schularten, ergänzt durch freie Träger sowie

die Europäische Schule Karlsruhe, werden tausende junge Menschen jeden Tag ein bisschen klüger. Über 40.000 Studierende absolvieren ihre akademische Ausbildung an den neun Karlsruher Hochschulen. Die exzellente Bildungs- und Forschungskompetenz von Universität und Instituten genießt international hohes Ansehen; allen voran das Karlsruher Institut für Technologie, das als größte deutsche Forschungseinrichtung einen ausgezeichneten Ruf besitzt.

Die Lage Karlsruhes verbunden mit einem breiten Kultur-, Freizeit- und Bildungsangebot machen die UNESCO-City of Media Arts besonders attraktiv – für Unternehmen und Fachkräfte ebenso wie für Familien und Studierende. Das makroökonomische Umfeld des Immobilienmarktes der Kommune Karlsruhe ist aufgrund dieser Faktoren geprägt durch die Verknappung von Wohnraum. Dieser Angebotsmangel schlägt sich weiterhin in hohen Preisen am Markt nieder; auch wenn diese im Schnitt zum Vorjahr um 8,2 % nachgegeben haben. Ausgewertet wurden vom Karlsruher Gutachterausschuss 777 von insgesamt 1.523 verschiedener Verkaufsfälle in 2023.

Durchschnittlich mussten für den Ersterwerb von Wohnungseigentum 5.982 €/m² (VJ: 5.960 €/m²), bei Weiterveräußerung 3.575 €/m² (VJ: 3.647 €/m²) aufgewandt werden. Weiterverkäufe von Wohnungseigentum lagen exemplarisch bei einer 80 m² Wohnung bei rund 286.000 € (VJ: 291.760 €), was 3.575 €/m² (VJ: 3.840 €/m²) entspricht. Der Kaufpreis für Doppel-/Reihenendhäuser mit Baujahr zwischen 1950 und 2024 in guter Lage lag zwischen 351.000 und 830.000 €.

→ Familie Zeller,
Hainbuchenweg,
Quartier Rüppurr



Reihenhäuser wechselten in guter Lage für 4.810 €/m² (VJ: 5.010 €/m²) den Eigentümer. Der Ankauf potenziell durch die Genossenschaft bebaubarer Grundstücke im Geschossbau ist nahezu ausgeschlossen. Im Jahr 2023 wechselten laut Gutachterausschuss vier dieser Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr den Eigentümer (ähnliches Niveau wie in 2022 mit 10 Verkäufen). Die Preise für mittlere Lage waren im Schnitt bei 910 €/m² (2022: 970 €/m²). Insgesamt stehen den Einwohnern Karlsruhes 159.747 Wohnungen (Zensus 2022) zur Verfügung.

II. Geschäftsverlauf

1. Vermietung

Der Geschäftsverlauf der Vermietung hat sich positiv entwickelt. Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit im Bereich

der Vermietung von Wohnraum haben sich gegenüber dem Vorjahr um 460 T€ erhöht.

Die Steigerung der Umsatzerlöse ist überwiegend auf eine allgemeine Mieterhöhung für ca. 10 % des Bestandes (rd. +109 T€), auf Anpassungen im Zuge von Neuvermietung und Modernisierungen (rd. +310 T€), und auf die Fertigstellung und Erstvermietung vom Sanierungs- bzw. Dachausbauprojekt Holderweg 37/39; 50/52 zum Ende des Jahres 2023 und Anfang des Jahres 2024 zurückzuführen (rd. 40 T€ für die DG-Wohnungen).

Bei allgemeinen Mieterwechseln wurden die Mietpreise entsprechend angepasst. Bei der Erst- und Neuvermietung liegt der geforderte Mietzins weiterhin deutlich unter den ortsüblichen Vergleichsmieten gemäß qualifiziertem Mietspiegel der Stadt Karlsruhe. Ganz erhebliche Unterschiede bei Neuvermietung



werden im Vergleich zu Inseraten auf Onlineportalen wie Immobilienscout deutlich.

Die Erlösschmälerungen bei den Mieten sind auf 196 T€ (VJ: 247T€) im Zuge von Mieterwechseln und damit einhergehenden Modernisierungszeiten geschmolzen. Bei der Sanierung des Objektes im Krokusweg 12 wurde zeitweise gezielt strategischer Leerstand in Kauf genommen.

Der temporäre Leerstand zum Stichtag 31.12.2024 beläuft sich auf 22 Einheiten (VJ: 37), welche nach Abschluss von Investitionsmaßnahmen weitervermietet werden. Struktureller Leerstand ist im Vermietermarkt Karlsruhe und speziell in der Gartenstadt Karlsruhe eG nicht zu erkennen.

Unser Immobilienbestand setzt sich wie folgt zusammen:

1.582	Wohnungen/Einfamilienhäuser in Rüppurr
30	Gewerbliche Einheiten in Rüppurr
66	Wohnungen/Einfamilienhäuser in Bulach
147	Wohnungen/Einfamilienhäuser in Daxlanden
1	Gewerbliche Einheit in Daxlanden
230	Wohnungen/Einfamilienhäuser in Grünwinkel
3	Gewerbliche Einheiten in Grünwinkel

887 Wohnungen/gewerbliche Einheiten sind als Einfamilienhäuser errichtet. Der Bestand weist eine Gesamtmietfläche von 160.833,35 m² aus.

Außerdem werden 684 Garagen, Stellplätze und Wohnwagenstellplätze vermietet. Die durchschnittliche Grundmiete bezogen auf den Wohnraum liegt bei 7,73 €/qm (VJ: 7,54 €/qm).

Das Durchschnittsalter unserer mietenden Mitglieder liegt bei rund 57,8 Jahren.

2. Instandhaltung und Modernisierungen im Bestand

Im Jahr 2024 hat die Gartenstadt Karlsruhe eG insgesamt 3.312 T€ (VJ: 3.499 T€) in die Instandhaltung ihrer Bestandsimmobilien investiert. Zusätzlich wurden Mittel für Fernwärmeanschlüsse, energetische Sanierungen sowie Modernisierungsmaßnahmen aufgewendet.

Konkret wurden 1 Mio. € für die energetische Modernisierung auf den KfW-Standard 85 EE von 12 Wohnungen im Krokusweg 12 verwendet (Gesamtprojektvolumen: 2 Mio. €). Darüber hinaus flossen 3.823 T€ in über 30 Einfamilienhausprojekte, die im Rahmen von

Mieterwechseln umfassend modernisiert wurden.

Für den Ausbau der Fernwärme investierte die Genossenschaft 2,2 Mio. € in sechs Projekte. Das Gesamtprojektvolumen beläuft sich hier auf 3,6 Mio. € vor Berücksichtigung öffentlicher Fördermittel und stellt zukünftig die CO₂-Neutralität von 194 Wohnungen sicher.

Die Maßnahmen der Fernwärmeausbauten, welche dem Anschluss mehrerer Wirtschaftseinheiten dienen, werden nach Fertigstellung buchhalterisch unter den technischen Anlagen geführt und dort mit den entsprechenden Anschaffungs- und Herstellungskosten aktiviert. In den nächsten Jahren wird das Modernisierungsbudget stärker durch Projekte dieser Art geprägt werden, um das Ziel der Nachhaltigkeit im Bestand zu erreichen.

3. Neubautätigkeit

Die Neubautätigkeit der Gartenstadt beschränkt sich derzeit auf die Umwidmung und den Ausbau von Wohnraum in Dachgeschossen. So werden im Krokusweg 12 derzeit vier Wohnungen für rund 600 T€ (derzeit 300 T€ Budgetstand) im Zuge der Modernisierung errichtet. Die Bezugsfähigkeit ist seit Anfang Februar 2025 gegeben.

4. Spareinrichtung

Im Geschäftsjahr 2024 verzeichneten die Sparprodukte der Gartenstadt Karlsruhe eG einen leichten Zuwachs, der sich in einem Nettozufluss von 2.063 T€ widerspiegelt. Davon entfallen 996 T€ (VJ: 512 T€) auf kapi-

talisierte Zinsen. Zum Stichtag 31.12.2024 beträgt das gesamte Sparvolumen 58,2 Mio. € (VJ: 56,2 Mio. €).

Die Spareinlagen mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten machen 77,57% des gesamten Sparvolumens aus (VJ: 70,57%). Gleichzeitig sichern vertragliche Vereinbarungen längere Anlagezeiten, wodurch der kurzfristig liquide Bereich für Sparer auf 25,39% schrumpft (VJ: 30,98%). Dies deutet auf eine Trendwende im Verhalten der Sparer hin: Vermögen wird zunehmend aus kurzfristigen Anlagen in mittelfristige Produkte umgeschichtet, wobei insbesondere einjährige und fünfjährige Angebote der Gartenstadt bevorzugt werden.

Der Hauptrefinanzierungssatz der Europäischen Zentralbank, der eine zentrale Rolle für den Geld- und Kapitalmarkt spielt, wurde im Jahr 2024 schrittweise gesenkt und liegt seit dem 18.12.2024 bei 3,15%. Nach einem historischen Tiefstand von 0,00% (März 2016 bis Juli 2022) erfolgte ein außergewöhnlich schneller Anstieg auf 4,5% bis September 2023, um der hohen Inflation entgegenzuwirken. Mit der Senkung des Leitzinses im Jahr 2024 hat die EZB eine Phase der geldpolitischen Lockerung eingeläutet, um die sich abschwächende Inflation und die konjunkturellen Herausforderungen zu adressieren. Für das Jahr 2025 wird erwartet, dass dieser Kurs fortgesetzt wird und weitere Zinssenkungen möglich sind, sofern die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen dies erforderlich machen.



← Vanessa Dourmikas, Zollstraße, Quartier Daxlanden

Der Durchschnittszins der Gartenstadt Karlsruhe eG für 2024 lag bei 1,76 % (GJ 2023: 0,91%; GJ 2022: 0,48 %). Aufgrund der Offerten vieler Finanzinstitute haben insbesondere die kurzfristigen Sparprodukte der Gartenstadt Karlsruhe eG im direkten Vergleich an Attraktivität verloren. Durch gezielte Anpassung der Produkte bzw. derer Konditionen wurde dieser Nachteil ausgeglichen, was im Geschäftsjahr 2024 zu einem Nettozufluss, aber eben auch zu gestiegenem Zinsaufwand führte.

5. Mitgliederwesen

Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder ist im Geschäftsjahr 2024 von 12.206 auf

12.488 gestiegen. Gleichzeitig erhöhte sich die Anzahl der gezeichneten Geschäftsanteile um 1.411 auf insgesamt 64.263 Anteile. Am 31.12.2024 beliefen sich die Geschäftsguthaben auf 17,0 Mio. €. Das Durchschnittsalter der Mitglieder beträgt rund 46 Jahre.

III. Lage des Unternehmens

1. Ertragslage

Eine Analyse der einzelnen Bereiche führt zu der folgenden tabellarischen Darstellung. Die Ertragslage wird dabei insbesondere durch folgende Sparten bestimmt:

Ertragssparten (Einheit T€)	2024	2023
Hausbewirtschaftung	3.817	4.038
Bautätigkeit (Eigenleistung)	292	226
Sonstiges Finanzergebnis	94	130
Verwaltungskosten	(-) 3.259	(-) 2.679
Operatives Ergebnis	944	1.715
Sonstiges	552	227
Steuern	(-) 66	72
Jahresüberschuss	1.430	2.014

Die Ertragslage ist im Jahr 2024 von diversen Sondereffekten geprägt.

Im Bereich der Bewirtschaftung sind zunächst die Mieten erwähnenswert. Die Sollmieten für Wohnen konnten um 460T€ auf 14,1 Mio. € (VJ: 13,7 Mio. €) gesteigert werden. Die Erlösschmälerungen Wohnen sind aufgrund von Fertigstellungen von Modernisierungsmaßnahmen im Vorjahresvergleich um 50T€ gesunken und liegen im Jahr 2024 bei 196 T€ (VJ: 246 T€).

Wie bereits im Bereich „Geschäftsverlauf Vermietung“ (s.o.) begründet, stehen diese Veränderungen in Kausalität zu diversen Maßnahmen (Neuvermietung, allgemeine und modernisierungsbedingte Mietanpassungen, etc.).

Des Weiteren wirken sich gesunkene Investitionstätigkeiten in der Instandhaltung (-187T€) positiv auf die Sparte aus, welche auf gesunkene natürliche Fluktuation im Bestand und damit geringeren Aufwendungen für Ertüchtigungsmaßnahmen im Zuge von Mieterwechseln zurückzuführen sind.

Ein gegenläufiger Effekt auf das Spartenergebnis resultierte aus den signifikant gestiegenen Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 747T€, welchen 326T€ Bestandserhöhung gegenüberstehen. Diese Erhöhung ist im Wesentlichen auf den Wegfall der Energiepreisbremse zum 31. Dezember 2023, sowie auf im Vorjahresvergleich bis zu 20 % gestiegene Verbräuche in den Liegenschaften zurückzuführen.

Zusätzliche Belastungen ergaben sich aus einer Sonderzahlung in Höhe von 330T€ netto für die Ablösung von Energielieferverträgen aus dem Krisenjahr 2022. Darüber hinaus führten erforderliche Zinsanpassungen in der Spareinrichtung, die zur Berücksichtigung der Marktentwicklung vorgenommen wurden, zu einer Mehrbelastung von 421T€.

Das Ergebnis der Bautätigkeit stellt ausschließlich bewertete technische Leistungen im Bereich der Bauleitung durch eigenes Personal dar.

Der Anstieg der Verwaltungskosten resultiert in erster Linie aus höheren Personalkosten, die auf tarifliche Anpassungen im Rahmen des Tarifvertrags zurückzuführen sind. Zusätzlich erhöhten sich die sonstigen Verwaltungskosten, insbesondere durch gestiegene Abschreibungen auf Betriebs- und Geschäftsausstattung (+96 T€). Diese Entwicklung ist vor allem auf Investitionen in neue Hardware, darunter Server, sowie auf Umbaumaßnahmen in der Geschäftsstelle zurückzuführen. Auch die Kosten für Unternehmensrepräsentation sind im Zuge der Neugestaltung unserer Corporate Identity gestiegen. Die größte Einzelposition innerhalb der Verwaltungskosten bleibt die Ausgaben für die EDV, die sich auf 182 T€ belaufen (VJ: 163 T€).

Der Posten „Sonstiges“ in Höhe von 552 T€ setzt sich überwiegend aus ertragswirksamen Auflösungen von Pensions- und Instandhaltungsrückstellungen zusammen (546 T€). Dem stehen unter anderem sonstige Zinsaufwendungen in Höhe von 90 T€ sowie Spenden von 18 T€ gegenüber.

2. Finanzlage

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich wie folgt zusammen:

- Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit: ca. 6,3 Mio. € (VJ: 7,1 Mio. €)
- Cashflow aus der Investitionstätigkeit: -8,0 Mio. € (VJ: -8,9 Mio. €)
- Abflüsse aus der Finanzierungstätigkeit: -1,3 Mio. € (VJ: -0,8 Mio. €)

Insgesamt führte dies zu einem Zahlungsmittelabfluss von 3,0 Mio. € (VJ: 2,6 Mio. €). Zum Ende des Geschäftsjahres 2024 beliefen sich die liquiden Mittel auf insgesamt 6,9 Mio. € (VJ: 9,9 Mio. €).

Die im Geschäftsjahr getätigten Investitionen – darunter der Fernwärmeausbau, die Modernisierung von Einfamilienhäusern und die Sanierung des Gebäudes Krokusweg 12 (siehe „Geschäftsverlauf Instandhaltung / Modernisierung und Neubau“) – wurden teilweise durch Fördermittel und Darlehensvalutierungen sowie größtenteils durch bestehende liquide Mittel und den laufenden Cashflow finanziert. Neben der Inanspruchnahme zinsgünstiger KfW-Fördermittel in Höhe von 1,2 Mio. € wurden keine weiteren Darlehen aufgenommen. Gleichzeitig reduzierten planmäßige Tilgungen in Höhe von 3,0 Mio. € die bestehenden Darlehensverbindlichkeiten. Dadurch verringerten sich die Schulden gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern insgesamt um rund 1,8 Mio. €.

Zusätzliche Einlagen von Sparern führten zu einem Anstieg der Spareinlagen um etwa 2,0 Mio. €.

Zusätzlich bestehen weiterhin Kontokorrentlinien, die unter anderem durch Grundschulden abgesichert sind und bei Bedarf zur Zwischenfinanzierung genutzt werden können. Der monatliche Liquiditätsstatus entsprach durchgängig den Anforderungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und gab zu keinem Zeitpunkt Anlass zur Beanstandung.

Die Finanzlage der Genossenschaft ist stabil. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr jederzeit gegeben und ist auch für die mittelfristige Zukunft gesichert.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Gartenstadt Karlsruhe eG hat sich von 148,8 Mio. € (31.12.2023) auf 149,7 Mio. € (31.12.2024) erhöht.

Auf Seite der Mittelverwendung verzeichnet das Anlagevermögen einen Nettozugang von 2,8 Mio. €. Diese Veränderung resultiert überwiegend aus gegenläufigen Geschäftsvorfällen: Aktivierungspflichtige Investitionen in den Bestand, in Lizenzen und in BGA in Höhe von 8,5 Mio. € stehen Abschreibungen von 4,7 Mio. €, sowie erhaltene Investitionszuschüsse i. H. v. 1,0 Mio. € gegenüber.

Im Umlaufvermögen zeigt sich, trotz Nettozuflüssen bei den Spareinlagen, ein Nettoabgang aufgrund der verstärkten Nutzung von liquiden Mitteln zur Finanzierung der Investitionen. Infolgedessen verringerte sich der Geldmittelbestand – und damit die Guthaben bei Kreditinstituten – um 3,0 Mio. €.

Auf der Seite der Mittelherkunft ist ein Zuwachs des Eigenkapitals um 1.324 T€ auf 45,1 Mio. € zu verzeichnen. Dieser resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss vor Dividendenzahlung von 1.431 T€, dem die Ausschüttung der Dividende für das Geschäftsjahr 2023 (-482 T€) gegenübersteht.

Zudem verzeichneten die Geschäftsguthaben einen Anstieg um 363 T€, der in direktem Zusammenhang mit einer erhöhten Nachfrage und der Begründung neuer Mitgliedschaften steht.

Die Rückstellungen für Pensionen reduzierten sich um 641 T€, was auf Anpassungen der Gehalts- und Rententrends zurückzuführen ist. Der Rückgang der sonstigen Rückstellungen steht in kausalem Zusammenhang mit der Fertigstellung von im Jahr 2023 geplanten Instandhaltungsmaßnahmen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verringerten sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,6 Mio. € auf insgesamt nun 30,9 Mio. €. Dies resultiert aus Darlehensvalutierungen in Höhe von 1,2 Mio. €, denen planmäßige Tilgungen von 2,8 Mio. € gegenüberstehen.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gartenstadt Karlsruhe eG ist weiterhin geordnet und stabil. Der Vorstand bewertet die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft als positiv. Sowohl die laufende Geschäftstätigkeit als auch Sondereffekte spiegeln sich in den relevanten Kennzahlen wider und unterstreichen die wirtschaftlich nachhaltige Stabilität der Genossenschaft.

IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Für die interne Unternehmenssteuerung verwenden wir folgende Leistungsindikatoren:

Kennzahl	2024	2023
Leerstandsquote	1,1 %	1,8 %
Erlösschmälerungsquote	1,3 %	1,5 %
Mieterlöse (Wohnen)	14.118 T€	13.658 T€
Gebäudeerhaltungskoeffizient	71,08 €/m ² p.a.	74,34 €/m ² p.a.
Operativer Cashflow	6.335 T€	7.109 T€
Jahresüberschuss	1.430 T€	2.014 T€
Eigenkapitalquote	30,1 %	29,4 %
Verwaltungskosten	1,69 €/m ² p.m.	1,39 €/m ² p.m.

Die Geschäftsentwicklung der Gartenstadt Karlsruhe eG im Jahr 2024 spiegelt sich deutlich in den Kennzahlen wider. Dank hoher Investitionen in den Bestand – ausgedrückt durch den Gebäudeerhaltungskoeffizienten – konnten geringe Leerstände, stabile Mieterträge und steigende Mieteinnahmen erzielt werden. Mit 71,08 €/m² liegt dieser Koeffizient erneut weit über dem Branchendurchschnitt.

Der operative Cashflow ist rückläufig, was vor allem auf umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen sowie belastende Sondereffekte bei Betriebs- und Nebenkosten zurückzuführen ist. Hinzu kommen gestiegene Verwaltungskosten, die die Ertragsmargen zusätzlich schmälerten.

Trotz dieser und weiterer Herausforderungen aufgrund der bereits erwähnten Sonderfaktoren in der Ertragslage bewegt sich der Jahresüberschuss im prognostizierten Zielkorridor von 1,2 Mio. € bis 1,8 Mio. €. Diese solide Gewinnsituation in Verbindung mit einem gestärkten operativen Cashflow sichert die Investitionsfähigkeit der Genossenschaft. Dies ist entscheidend, um Themen wie Nachhaltigkeit, CO₂-Neutralität, energetische Transformation, aber auch Barrierefreiheit und Schaffung von neuem Wohnraum erfolgreich voranzutreiben – insbesondere vor dem Hintergrund des aktuellen Kosten- und Zinsumfeldes.

Um künftig effizienter zu wirtschaften, könnte der Ausbau eigener Handwerkerleistungen verstärkt in den Fokus rücken. Dadurch ließe sich der Fremdbezug im Bereich der Instandhaltung reduzieren und zusätzliche Dienst-

leistungen könnten intern übernommen werden. In der Folge würde der Gebäudeerhaltungskoeffizient und die Modernisierungskosten c.p. sinken, während die Verwaltungskosten ansteigen.

D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

1. Prognosebericht

Auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 30.01.2025) erwartet die Gartenstadt Karlsruhe eG für das Geschäftsjahr 2025 eine insgesamt stabile Entwicklung der finanziellen und operativen Kennzahlen.

Dank der bestehenden Mietstruktur – geprägt durch langfristige Miet- und Nutzungsverhältnisse, moderate Mieten sowie persönlich bekannte Mieter und Nutzer – sind keine signifikant negativen Veränderungen bei den Erlösschmälerungen oder Leerständen zu erwarten. In den vergangenen Jahren waren die Mietausfälle gering, und dieser Trend wird sich voraussichtlich fortsetzen.

Für die Mieterlöse rechnen wir in den kommenden Jahren mit moderaten Steigerungen. Diese ergeben sich aus Modernisierungsumlagen, Anpassungen bei Neuvermietungen sowie turnusgemäßen Mietanpassungen im Bestand. Diese Maßnahmen sind – insbesondere vor dem Hintergrund der im Folgenden beschriebenen zukünftigen Herausforderungen – essenziell für die nachhaltige Zukunftsfähigkeit der Gartenstadt Karlsruhe eG, da sie durch die kontinuierliche Steigerung des operativen Cashflows vor Instandhaltungsmaßnahmen zur Stabilisierung des Jahresergebnisses beitragen. Auch in den kommenden Jahren erwarten wir einen



durchschnittlichen operativen Cashflow zwischen 7 und 8 Mio. €.

Im Bereich der Modernisierungen und Instandhaltungen ist aufgrund der hohen Modernisierungsquoten der vergangenen Jahre mit einer Stagnation bis hin zu einem leichten Rückgang zu rechnen. Zukünftig wird ein wesentlicher Teil der liquiden Mittel für die energetische Transformation eingesetzt. Besonders hohe Investitionen in Klimaneutralität, Nahwärmenetze und den Ausbau der Fernwärme werden zu einem Rückgang der liquiden Mittel führen. Dies hat zwei wesentliche Auswirkungen:

1. Rückgang der Zinserträge, da weniger Mittel für zinsbringende Anlagen zur Verfügung stehen.
2. Steigende Abschreibungen, da die Investitionen in diese Anlagen einen erhöhten Werteverzehr mit sich bringen. Dies führt zu einer zunehmenden Belastung des Jahresergebnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung.

Unter Berücksichtigung des fortgeschriebenen Wirtschaftsplans wird für das Jahr 2025 ein Jahresüberschuss im Zielkorridor von 0,8 Mio. € bis 1,3 Mio. € erwartet.

Die Planung berücksichtigt folgende wesentliche Faktoren:

- Gestiegene Mieteinnahmen von 200 T€, die zur Stabilisierung der Ertragslage beitragen.
- Instandhaltungsbudget von 3,0 Mio. € (VJ: 3,4 Mio. €), um den langfristigen Wertehalt des Bestands sicherzustellen.
- Personalaufwand vor Altersvorsorge von 2,15 Mio. € (VJ: 2,06 Mio. €), unter anderem durch tarifliche Anpassungen.
- Zinsaufwendungen von 1,7 Mio. € (VJ: 1,5 Mio. €), bedingt durch das weiterhin hohe Zinsniveau.
- Abschreibungen von 5,0 Mio. € (VJ: 4,7 Mio. €), die insbesondere durch Investitionen in die energetische Infrastruktur steigen.

Zusätzlich wirken sich gestiegene Grundsteuern belastend auf das Jahresergebnis aus. Da diese bei einigen älteren Mietverträgen aufgrund von Inklusivmietvereinbarungen nicht umlagefähig sind (ca. 200 T€), müssen sie von der Genossenschaft getragen werden.



← Barbara Bauer
und Christian
Miecke, Krokusweg,
Quartier Rüppurr

2. Risikobericht

Seit Februar 2022 erleben wir eine Phase drastisch steigender Energiepreise, begleitet von hoher Unsicherheit hinsichtlich politischer Gegenmaßnahmen. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen – insbesondere in Ein-Personen- und Alleinerziehenden-Haushalten sowie in großen Wohnungen oder Häusern. Dies kann zu Erlösausfällen führen. Um diesem Risiko entgegenzuwirken, verfolgt die Gartenstadt Karlsruhe eG eine konsequente Strategie der energetischen Modernisierung unter Nutzung öffentlicher Fördermittel. Ziel ist es, den Anstieg der Betriebskosten langfristig zu dämpfen. Dennoch wird die Gesamtbelastung für Mitglieder mit sehr niedrigen Einkommen voraussichtlich weiter steigen.

Adressausfallrisiken – etwa durch Zahlungsunfähigkeit unserer Nutzer infolge einer

starken Rezession – werden jedoch nicht als existenzielle Bedrohung für das Unternehmen eingestuft.

Zudem zeichnet sich ein „Jojo-Effekt“ im Energieverbrauch ab: Während 2023 noch vergleichsweise niedrige kWh-Verbräuche verzeichnet wurden, führte die leichte Erholung der Energiepreise zu einem starken Anstieg des Konsums um bis zu 20 %.

Im Bereich der Energieversorgung wird zunehmend deutlich, dass der Weg zur nachhaltigen Transformation der Wirtschaft neu überdacht werden muss. Insbesondere die Abhängigkeit vom Energieträger Gas bleibt ein zentrales Thema. Vor diesem Hintergrund wird die Gartenstadt Karlsruhe eG ihre Klimastrategie zwar grundsätzlich weiterverfolgen, ihre Umsetzung aber aufgrund der inzwischen aufgerufenen Kosten für Bauleistungen und Technik entsprechend anpassen, um dauerhaft wirtschaftlich zu bleiben.

Ein wesentliches Risiko besteht in der zunehmenden regulatorischen Komplexität. So stellt das verabschiedete Gebäudeenergiegesetz (GEG) mit der Vorgabe eines Mindestanteils von 65 % erneuerbarer Energien bei Heizungserneuerungen sowohl technisch als auch wirtschaftlich eine erhebliche Herausforderung dar.

Zusätzlich können Lieferengpässe bei Baumaterialien infolge geopolitischer Spannungen, Handelskonflikte oder unterbrochene Lieferketten bestehende und geplante Bauprojekte verzögern. Dies betrifft sowohl den Neubau als auch die Modernisierung und Instandhaltung von Wohnobjekten. Ein möglicher Instandhaltungstau könnte die Umsetzung der Dekarbonisierungsstrategie beeinträchtigen.

Darüber hinaus bleibt der Fachkräftemangel im Handwerkssektor ein kritischer Faktor. Viele Betriebe arbeiten bereits an ihrer Kapazitätsgrenze, und altersbedingte Geschäftsaufgaben verschärfen die Situation. Dies kann in Zukunft zu Verzögerungen bei Instandhaltungen, Sanierungen und der Anschlussvermietung nach Mieterwechseln führen.

Diese Faktoren führen auch zu weiter steigenden Baukosten, die sich deutlich in den Baukostenindizes des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg widerspiegeln. Die damit verbundenen realen Kostensteigerungen belasten die Gartenstadt Karlsruhe eG erheblich.

Innerhalb des Unternehmens stellt der Fachkräftemangel ein weiteres Risiko dar. Insbesondere altersbedingte Personalwechsel können die Nachbesetzung von Schlüsselpositionen erschweren. Die Gewinnung und das Halten qualifizierter Fachkräfte bleiben daher eine der wesentlichen Herausforderungen der kommenden Jahre.

Die Beschaffung von Kapitalmarktmitteln bleibt weiterhin herausfordernd. Aufgrund ausbleibender Inflationsrückgänge sind deutliche Zinssenkungen seitens der EZB in absehbarer Zeit nicht zu erwarten, wodurch eine Rückkehr zu einem sehr niedrigen Leitzins unwahrscheinlich ist. Dementsprechend ist auch weiterhin mit – im Vergleich zu der vergangenen Niedrigzinsphase – ungünstigen Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet die wirtschaftlichen und finanziellen Entwicklungen fortlaufend, um potenzielle Risiken frühzeitig zu identifizieren. Im Rahmen des Risikomanagementsystems des Unternehmens werden geeignete Maßnahmen ergriffen, um diesen Herausforderungen zu begegnen.

Ein sich weiter verstärkendes Zinsänderungsrisiko wird aufgrund der erwarteten Inflationsentwicklung als wenig wahrscheinlich eingestuft. Die Gartenstadt Karlsruhe eG verfügt über eine solide Absicherung gegen steigende Zinsen durch langfristige, festverzinsliche Darlehen mit hoher Tilgung. Durch die kontinuierliche Beobachtung der Zinsentwicklung sowie das frühzeitige Verlängern und Abschließen von Förderdarlehen wird das Risiko zusätzlich minimiert. Die gezielte Streuung unterschiedlicher Darlehenslauf-

zeiten trägt zur finanziellen Stabilität bei. Hingegen unterliegt der Zinsaufwand für Spareinlagen direkt der Zinspolitik der Zentralbanken. Um Liquiditätsabflüsse durch marktbedingte Zinsveränderungen zu vermeiden, wurden die Zinsen auf Spareinlagen bereits angepasst und werden bei Bedarf weiterhin kurzfristig optimiert. Aufgrund der soliden Ertrags- und Finanzlage kann diese Steuerung erfolgreich umgesetzt werden. Ein akutes Liquiditätsrisiko kann aufgrund von Kreditlinien, liquiden Beständen und vorhandenen freien Beleihungsspielräumen ausgeschlossen werden. Ausfallrisiken von Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind im Verhältnis zur Bilanz von untergeordneter Bedeutung.

Derivative Finanzinstrumente werden weiterhin von der Genossenschaft nicht eingesetzt. Unsere Geldanlagen beschränken sich ausschließlich auf Fest- und Tagesgelder. Weiterhin verfolgt die Gartenstadt Karlsruhe eG eine konservative, auf Nachhaltigkeit und Stabilität ausgerichtete Geschäftspolitik.

Sollten die beschriebenen Risiken im Prognosezeitraum wirksam werden, erwarten wir aufgrund der erwähnten Steuerungsmöglichkeiten wie bspw. kompensierender Maßnahmen durch reduzierte Investitionstätigkeit im Bereich der Instandhaltung nur geringere Auswirkungen auf das prognostizierte Jahresergebnis.

Bei der Gartenstadt Karlsruhe eG lagen keine bestandsgefährdenden sowie entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag vor. Ein Risiko-Management-System

und, darin eingeschlossen, ein adäquates Risikofrühwarnsystem, sind eingerichtet. Wirtschaftspläne werden vierteljährlich im Rahmen von Quartals- und Monatsberichten erstellt bzw. fortgeschrieben; die Quartalsberichte werden dem Aufsichtsrat erläutert. Eine Planung bis zum Jahr 2029 liegt vor.

3. Chancenbericht

Repräsentative Umfragen wie die des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein oder des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung weisen Karlsruhe als eine attraktive Großstadt mit dynamischem Wachstum aus. Dies spiegelt auch der Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses (Stand 2023) wider.

Vermietungsschwierigkeiten stehen daher weiterhin im Hintergrund. Dies wurde auch während der Coronakrise deutlich, da es hier zu keinerlei negativen Ausschlägen in den Geschäftszahlen der Genossenschaft kam. Weiteres aktives Wirken im Bereich der energetischen und barrierefreien Bestandsanierung, moderate Mieten mit Abschlägen zur ortsüblichen Vergleichsmiete, kontinuierlicher Serviceausbau sowie die aktive Suche nach Neubaumöglichkeiten - wie beispielsweise die Aufstockung von Wohnungen im Holderweg, der Dachausbau im Krokusweg 12 oder die Nachverdichtungsmaßnahme in der Forchheimer Straße 29 bei entsprechender Rentabilität - sind die Schlüsselqualifikationen der Genossenschaft für eine stabile Marktpositionierung.

Die laufende Finanzierung dieser Investitionen wird durch Wohnförderungsprogramme



des Bundes, des Landes und der Kommune begünstigt. Die übrige Liquidität generiert die Genossenschaft aus dem operativen Geschäft und mittels der hauseigenen Spareinrichtung.

Weitere Entwicklungschancen werden im Ausbau des Personalkörpers auch durch weitergeführte Ausbildung und Fortbildungen gesehen. Ebenso können weitere Schritte in Richtung Insourcing für Fachingenieursleistungen wie Baubegleitung von TGA oder den Ausbau des eigenen Regiebetriebes als verstärkte Gegenmaßnahme zur Abhängigkeit von externen Handwerksleistungen in Betracht gezogen werden. Wiederkehrende Aufwendungen für die Genossenschaft können so reduziert werden. Daneben ermöglicht dies, künftig auch kleine Sanierungsmaßnahmen und Wartungen der inzwischen höher technisierten Heizungsanlagen in Eigenregie durchzuführen.

Auch im Bereich der internen Verwaltung und des Rechnungswesens bieten sich durch den fortlaufenden Ausbau der Digitalisierung sowie der Umgestaltung und Optimierung von Geschäftsprozessen weitere positive Entwicklungschancen für unsere Genossenschaft. So wird im Nutzen von X-Rechnungen, der Digitalisierung des Vermietungs- und Vergabeprozesses und der Einführung eines Handwerkerportals und ggf. einer Mitglieder-App hohe Kundenzufriedenheit durch freigeschaffene Servicekapazitäten gesehen.

Karlsruhe, 3. Februar 2025

Der Vorstand
Christoph Walter
Ralf Neudeck
Klaus-Georg Floren

Bilanz zum 31.12.2024

Aktiva (Einheit €)	Geschäftsjahr 2024		Vorjahr
Immaterielle Vermögensgegenstände	28.052,25		0,00
		28.052,25	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	129.136.308,19		129.214.340,67
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.104.968,30		1.042.714,61
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	25.382,13		25.382,13
Technische Anlagen und Maschinen	4.224.582,00		4.601.888,62
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	177.912,20		153.610,44
Anlagen im Bau	4.003.639,51		867.102,63
Bauvorbereitungskosten	0,00		0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00		0,00
		138.672.792,33	135.905.039,10
Finanzanlagen			
Beteiligungen	0,00		0,00
Andere Finanzanlagen	15,00		15,00
		15,00	15,00
Anlagevermögen		138.700.859,58	135.905.054,10
Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.779.343,60		2.346.683,76
Andere Vorräte	160.448,95		180.106,69
		2.939.792,55	2.526.790,45
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	99.581,79		41.308,04
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.129.857,67		468.794,93
(davon Restlaufzeit größer als 1 Jahr)	(1.112.055,55 €)		(146.459,73 €)
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	6.869.638,05		9.874.885,59
Bausparguthaben	0,00		0,00
		6.869.638,05	9.874.885,59
Umlaufvermögen		11.038.870,06	12.911.779,01
Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Bilanzsumme		149.739.729,64	148.816.833,11

Passiva (Einheit €)	Geschäftsjahr 2024		Vorjahr
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	254.280,00		266.500,00
der verbleibenden Mitglieder	16.708.243,90		16.340.906,42
aus gekündigten Geschäftsanteilen	69.160,00		61.100,00
		17.031.683,90	16.668.506,42
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 136,10 (Vorjahr: 613,58 €)			
Kapitalrücklage	108.004,71		95.554,71
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklagen	4.676.055,38		4.533.000,00
Bauerneuerungsrücklage	782.276,58		782.276,58
Andere Ergebnisrücklagen	21.248.992,80		21.248.992,80
		26.707.324,76	26.564.269,38
Jahresüberschuss	1.430.553,85		2.013.575,98
Gewinnvortrag	680,68		0,00
davon Einstellungen in die gesetzliche Rücklage	143.055,38		202.399,00
davon Einstellungen in andere Ergebnisrücklagen	0,00		1.328.000,00
Bilanzgewinn		1.288.179,15	483.176,98
Eigenkapital insgesamt		45.135.192,52	43.811.507,49
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.292.570,00		4.933.494,00
Steuerrückstellungen	0,00		23.381,00
Sonstige Rückstellungen	619.843,08		1.485.265,41
		4.912.413,08	6.442.140,41
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.930.459,13		32.562.325,37
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.466.392,86		5.665.095,11
Spareinlagen	58.247.464,57		56.184.806,46
Erhaltene Anzahlungen	2.772.214,49		2.645.472,55
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	51.254,37		16.900,10
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	903.497,13		243.176,89
Sonstige Verbindlichkeiten	398.091,60		251.445,63
Davon aus Steuern: 244.535,25 € (Vorjahr: 130.066,86 €)			
Kap/Soli: 161.178,41 € (Vorjahr: 65.613,39 €)			
Lohn- und KiSt: 59.929,25 € (Vorjahr: 59.054,17 €)			
Ust: 23.427,59 € (Vorjahr: 5.399,30 €)			
davon im Rahmen sozialer Sicherheit: 12.350,33 € (Vorjahr 10.854,90 €)			
Verbindlichkeiten insgesamt		98.769.374,15	97.569.222,11
Rechnungsabgrenzungsposten		922.749,89	993.963,10
Bilanzsumme		149.739.729,64	148.816.833,11

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024

(Einheit €)	Geschäftsjahr 2024		Vorjahr
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	17.566.677,57		16.835.231,47
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	61.375,20		153.875,78
		17.628.052,77	16.989.107,25
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		432.659,84	212.679,69
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		0,00	0,00
Andere aktivierte Eigenleistungen		291.544,00	225.483,94
Sonstige betriebliche Erträge		693.485,47	240.061,68
Aufwendungen			
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		7.393.934,35	6.723.285,70
Rohergebnis		11.651.807,73	10.944.046,86
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.006.006,00		1.872.428,89
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	547.528,72		504.321,67
davon für Altersversorgung: 105.720,21 € (Vorjahr 117.419,28 €)		2.553.534,72	2.376.750,56
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.723.859,08	4.596.196,16
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.265.278,07	927.924,11
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		0,00	0,00
Erträge aus Ausleihungen und anderen Finanzanlagen		0,00	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		196.202,57	184.772,67
Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.534.482,25	1.007.828,64
Steuern vom Einkommen und Ertrag		65.631,92	- 71.541,23
Ergebnis nach Steuern		1.705.224,26	2.291.661,29
Sonstige Steuern		274.670,41	278.085,31
Jahresüberschuss		1.430.553,85	2.013.575,98
Gewinnvortrag		680,68	0,00
Einstellungen in die gesetzliche Rücklage		143.055,38	202.399,00
Einstellungen in die anderen Ergebnismrücklagen		0,00	1.328.000,00
Bilanzgewinn		1.288.179,15	483.176,98

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Gartenstadt Karlsruhe eG ist im Genossenschaftsregister bzw. Amtsgericht Mannheim unter GnR 100031 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GenG und der Satzung aufgestellt. Die Gartenstadt Karlsruhe eG ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft gemäß § 267 HGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der Fassung vom 14. Juni 2023. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst. Das Gliederungsschema der Bilanz wurde um die Positionen „Spareinlagen“ erweitert.

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. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 150; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Anlagevermögens erfolgen anteilig im Wirtschaftsjahr zum Zeitpunkt des Zuganges. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen. Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Bei nachträglichen Herstellungskosten wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum von 40 Jahren neu festgelegt.

Eigenleistungen umfassen eigene Techniker- und Verwaltungsleistungen, die mit einem Verrechnungssatz bewertet wurden. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear

über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Posten	Nutzungsdauer
Wohnbauten	
vor dem 21. Juni 1948	100 Jahre
ab dem 21. Juni 1948 bis 2011	80 Jahre
ab 2012	50 bis 60 Jahre
Modernisierungen	40 Jahre
Geschäfts- und andere Bauten	zwischen 40 und 80 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	zwischen 10 und 25 Jahre
Garagen/Tiefgaragen	33 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	zwischen 1 und 10 Jahre

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens bis zu Anschaffungskosten von 250 €, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten, vermindert um die darin enthaltene Vorsteuer, 250 € nicht übersteigen. Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten, vermindert um die darin enthaltene Vorsteuer, mehr als 250 € und bis zu 1.000 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst.

Unfertige Leistungen betreffen ausschließlich Fremdkosten der noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten. Sie wurden

mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt. Ebenfalls enthalten sind anteilige Löhne für Hausmeister.

Unter den **anderen Vorräten** wird Reparaturmaterial für den Regiebetrieb ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt zu den Anschaffungskosten.

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.

Die **Geschäftsguthaben** werden zum Nennwert bilanziert.

Die **Rückstellungen** für Versorgungsverpflichtungen wurden nach dem HGB modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 3%-igen Renten- und Gehaltsanpassung errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2018 G) von Prof. Dr. Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 1,90 % (Stichtag 31. Dezember 2024 / 10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt (Vorjahr 1,82 %).

Eine Rückdeckungsversicherung zur Absicherung der Altersteilzeitverpflichtung wurde an den Berechtigten verpfändet. Das Deckungsvermögen wurde gem. § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den Altersversorgungsverpflichtungen saldiert. Der beizulegende Zeitwert des Verrechnungsbetrags von T€ 199 entspricht den fortgeführten Anschaffungskosten gemäß der Mitteilung des Versicherers. Der Erfüllungsbetrag der Altersteilzeitrückstellung beträgt zum Bilanzstichtag 204 T€. Die Aufwendungen aus der Rückdeckungsversicherung wurden mit dem Verrechnungsbetrag saldiert. Der verbleibende Aufwand ist im Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ enthalten.

→ Anlage 1 des Anhang finden Sie auf Seite 36

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

Für Aufbewahrungspflichten für Geschäftsunterlagen wurden entsprechende Rückstellungen in Höhe des jeweiligen Erfüllungsbetrags, d. h. unter Berücksichtigung der voraussichtlich im Erfüllungszeitpunkt geltenden Kostenverhältnisse, gebildet. Der Teil der Rückstellungen, der für Ausgaben vorgesehen ist, die erst nach dem Ende des dem Bilanzstichtag folgenden Geschäftsjahres anfallen, wird mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst, entsprechend der Restlaufzeit.

Die **Verbindlichkeiten** wurden zu den Erfüllungsbeträgen bilanziert.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in Anlage 1 dargestellt.

Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

In den Sonstigen Vermögensgegenständen sind Tilgungszuschüsse iHv. 1.112.055,55 € enthalten. Diese haben eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

Die Entwicklung der Rücklagen ist in Anlage 2 dargestellt.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen.

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,96 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,90 %) ergibt einen Betrag in Höhe von -17.810 €. Unter diesen Umständen sind die Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB zur Ausschüttungssperre nicht gegeben.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten Rückstellungen für:

→ Anlage 2 des Anhang finden Sie auf Seite 38

Rückstellungen (Einheit €)	31.12.2024	31.12.2023
Personal (Urlaub, Überstunden, etc.)	145.008,51	72.017,29
Prüfungskosten Jahresabschluss	51.000,00	50.000,00
Interne Kosten Betriebskostenabrechnung	69.100,00	61.500,00
Bilanzveröffentlichung	6.500,00	10.000,00
CO ₂	37.000,00	24.500,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	1.500,00	6.000,00
unterlassene Instandhaltung	62.800,00	798.255,00
erbrachte Bauleistungen	0,00	128.860,00
Bilanzierungs- und Archivierungskosten	117.600,00	117.900,00
Spar, Boni, Wachstumssparen	129.334,57	216.233,12
Summe	619.843,08	1.485.265,41

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sowie die Kündigungsfristen der Spareinlagen sind in Anlage 3 dargestellt.

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten bestehen im Wesentlichen aus Zuschüssen in Höhe von 1.252 T€ für die Objekte Krokusweg 52 und Dahlienweg 56–58. Die Zuschüsse wurden und werden über eine Laufzeit von 15 Jahren nach Fertigstellung der Immobilien (01.04.2020) ratierlich aufgelöst.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Unter den Aufwendungen für Bewirtschaftung ist eine einmalige Ablösezahlung für Energielieferverträge iHv. 330 T€ zzgl. Mehrwertsteuer erfasst.

Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Auflösungen aus Rückstellungen im Berichtsjahr auf Basis der Veränderung der

→ Anlage 3 des Anhang finden Sie auf Seite 39

Pensionsrückstellung iHv. 342.605,00 € erfasst.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Beratungsleistungen von Ingenieuren für ein nicht realisiertes Bauprojekt iHv. 107 T€ enthalten.

Bei den Zinsaufwendungen sind 85.249 € aus der Diskontierung der Pensionsrückstellungen ausgewiesen.

Verpflichtungen aus abgeschlossenen Verträgen (Bauverträge und Leasing): 3.677.142,53 €

Garantieverpflichtungen gegenüber der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen von Wohnungsgenossenschaften des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen e.V.: 411.810,99 €.

Des Weiteren bestehen Versorgungsverpflichtungen für Anwartschaften, welche zum 01.01.2006 auf eine überbetriebliche Unterstützungskasse ausgelagert wurden.

E. Sonstige Angaben

1. Finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

2. Angabe der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Anzahl Mitarbeiter	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	6,25	8,25
Technische Mitarbeiter	5	0,75
Mitarbeiter im Regiebetrieb	7,5	0,5
Summe	18,75	9,5
Beschäftigte Aushilfen	4	
Beschäftigte Auszubildende	2	

3. Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung	Anfang 2024	Zugang 2024	Abgang 2024	Ende 2024
Mitglieder	12.206	438	201	12.488
Anteile	62.852	2.930	1.519	64.263

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 367.337,48 € (VJ: 237.442,52 €).

Satzungsgemäß (§17) besteht eine Nachschusspflicht iHv. 520 € je Mitglied. Die nachschüssige Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr vermehrt um 146.640,00 € (VJ: 222.560,00 €).

Der Gesamtbetrag der nachschüssigen Haftsumme beläuft sich auf 6.493.760,00 € (VJ: 6.347.120,00 €).

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

5. Mitglieder des Vorstands

Walter, Christoph (Vorstandsvorsitzender)	Bachelor of Arts (B.A.) Betriebswirtschaft
Klaus-Georg Floren (nebenamtlich)	Bankkaufmann
Ralf Neudeck (nebenamtlich)	Immobilienökonom (GdW)

6. Mitglieder des Aufsichtsrats

Scherr, Timo (Vors.)	Dipl.Betriebswirt (FH)
Dr. Grote, Elke (stellv. Vors.)	Ärztin
Baumgarten, Susanne	Organisationsberaterin
Berthold, Iris	Lehrerin
Geiger, Nadine	Dipl.-Ing. Architekt (FH)
Hölzer, Martin	Rechtsanwalt
Kiefer, Matthias	Zahntechnikermeister
Ludwig, Wolf	Architekt
Platt, Thomas	Geschäftsführer/Gesellschafter
Stauß, Bernhard	Dipl. Informatiker/Geschäftsführer
Dr. Stüber, Wolfgang	Dipl. Chemiker
Vukas, Manuela	Immobilienwirtin (DIA)

7. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes

Gemäß Satzung wurden gesetzliche Rücklagen iHv. 143.055,38 € gebildet.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn iHv. 1.288.179,15 € wie folgt zu verwenden: 798.231,97 € zur Zuweisung der anderen/freien Ergebnismittel, 489.947,18 € zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 3 %.

Karlsruhe, den 3. Februar 2025

Der Vorstand
Christoph Walter
Klaus-Georg Floren
Ralf Neudeck



Anlage 1: Anlagevermögen

(Einheit €)	Anschaffungs- und Herstellungskosten						
	Stand zum 1.1.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.2024
				Zugänge	Abgänge		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	340.316,27	33.285,68	0,00	0,00	0,00	0,00	373.601,95
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	340.316,27	33.285,68	0,00	0,00	0,00	0,00	373.601,95
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	195.685.263,69	5.016.269,96	967.793,00*	0,00	0,00	0,00	199.733.740,65
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und anderen Bauten	4.188.982,13	144.308,12	0,00	0,00	0,00	0,00	4.333.290,25
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	25.382,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.382,13
4. technische Anlagen und Maschinen	9.294.665,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.294.665,63
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.232.587,52	157.056,92	0,00	0,00	0,00	0,00	1.389.644,44
6. Anlagen im Bau	867.102,63	3.136.536,88	0,00	0,00	0,00	0,00	4.003.639,51
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	211.293.983,73	8.454.171,88	967.793,00	0,00	0,00	0,00	218.780.362,61
Summe Immat. VG + Sachanlagen	211.634.300,00	8.487.457,56	967.793,00	0,00	0,00	0,00	219.153.964,56
III. Finanzanlagen							
1. Beteiligungen		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Andere Finanzanlagen	15,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15,00
Summe Finanzanlagen	15,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15,00
Anlagevermögen gesamt	211.634.315,00	8.487.457,56	967.793,00	0,00	0,00	0,00	219.153.979,56

Stand zum 1.1.2024 (kumuliert)	Abschrei- bungen des Geschäftsj.	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.2024 (kumuliert)	Buchwert	
			Zugänge	Abgänge			31.12.2024	31.12.2023
340.316,27	5.233,43	0,00	0,00	0,00	0,00	345.549,70	28.052,25	0,00
340.316,27	5.233,43	0,00	0,00	0,00	0,00	345.549,70	28.052,25	0,00
66.470.923,02	4.126.509,44	0,00	0,00	0,00	0,00	70.597.432,46	129.136.308,19	129.214.340,67
3.146.267,52	82.054,43	0,00	0,00	0,00	0,00	3.228.321,95	1.104.968,30	1.042.714,61
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.382,13	25.382,13
4.692.777,01	377.306,62	0,00	0,00	0,00	0,00	5.070.083,63	4.224.582,00	4.601.888,62
1.078.977,08	132.755,16	0,00	0,00	0,00	0,00	1.211.732,24	177.912,20	153.610,44
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.003.639,51	867.102,63
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
75.388.944,63	4.718.625,65	0,00	0,00	0,00	0,00	80.107.570,28	138.672.792,33	135.905.039,10
75.729.260,90	4.723.859,08	0,00	0,00	0,00	0,00	80.453.119,98	138.700.844,58	135.905.039,10
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15,00	15,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15,00	15,00
75.729.260,90	4.723.859,08	0,00	0,00	0,00	0,00	80.453.119,98	138.700.859,58	135.905.054,10

* Bemerkung: In den Abgängen sind Investitionszuschüsse iHv. 963.956,00 € für die Objekte Holderweg 37/39, 50/52 und Wickenweg 9 enthalten.

Anlage 2: Entwicklung der Rücklagen

(Einheit €)	01.01.2024	Einstellungen des Geschäftsjahres	31.12.2024	Einstellungen des Vorjahres
Gesetzliche Rücklagen	4.533.000,00	143.055,38	4.676.055,39	0,00
(Vorjahr)		(202.399,00)		(0,00)
Bauerneuerungsrücklagen	782.276,58	0,00	782.276,58	0,00
(Vorjahr)		(0,00)		(0,00)
Andere Rücklagen	21.248.992,80	0,00	21.248.992,80	0,00
(Vorjahr)		(1.328.000)		(0,00)
Rücklagen gesamt	25.235.830,19	143.736,06	26.707.324,76	0,00

Anlage 3: Verbindlichkeiten

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ohne Spareinlagen sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

(Einheit €)	Insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.930.459,13	3.482.477,60	14.136.025,25	13.311.956,28	30.930.459,13	GPR
(Vorjahr)	(32.562.325,37)	(3.363.775,73)				
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.466.392,86	202.790,74	849.189,35	4.414.412,77	5.466.392,86	GPR
(Vorjahr)	(5.665.095,11)	(198.877,63)				
Erhaltenen Anzahlungen	2.772.214,49	2.772.214,49				
(Vorjahr)	(2.645.472,55)	(2.645.472,55)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	51.254,37	51.254,37				
(Vorjahr)	(16.900,10)	(16.900,10)				
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	903.497,13	903.497,13				
(Vorjahr)	(243.176,89)	(243.176,89)				
Sonstige Verbindlichkeiten	398.091,60	398.091,60				
(Vorjahr)	(251.445,63)	(251.445,63)				
Gesamtbetrag	40.521.909,58	7.810.325,93	14.985.214,60	17.726.369,05	36.396.851,99	
(Vorjahr)	(41.384.415,65)	(6.719.648,53)				

Verbindlichkeiten aus Spareinlagen:

(Einheit €)	Geschäftsjahr	Vorjahr
Bestand der Spareinlagen zum 31.12.2024	58.247.464,57	56.184.806,46
davon mit 3-monatiger Kündigungsfrist *	45.180.379,74	39.521.058,90
davon mit vereinbarter Kündigungsfrist über 3 Monate	13.067.084,83	16.663.747,67
* davon mit Sperrfrist (keine kurzfristige Verfügung möglich)	30.391.753,75	22.113.707,95

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Gartenstadt Karlsruhe eG, Karlsruhe

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Gartenstadt Karlsruhe eG, Karlsruhe, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Gartenstadt Karlsruhe eG, Karlsruhe, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und

Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

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

falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen der Genossenschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls

wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

– beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

– beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.

– führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen

wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Stuttgart, 14. Februar 2025

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

Dux
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat in seinen Sitzungen – zumeist gemeinsam mit dem Vorstand – sowie in seinen Arbeitsausschüssen die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben, insbesondere die Förderung, Beratung und Überwachung des Vorstandes, wahrgenommen.

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand über die Entwicklung und Lage der Genossenschaft sowie über alle wichtigen Vorgänge und grundsätzlichen Fragen umfassend unterrichtet.

Die gesetzliche Prüfung wurde durch den vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, im Februar 2025 durchgeführt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich mit dem Prüfungsergebnis eingehend befasst. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen. Aufgrund dieses Ergebnisses und den eigenen Feststellungen empfiehlt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss zum 31.12.2024 und den Lagebericht festzustellen, sowie dem Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns – Ausschüt-

Der Aufsichtsrat hat in seinen Sitzungen – zumeist gemeinsam mit dem Vorstand – sowie in seinen Arbeitsausschüssen die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben, insbesondere die Förderung, Beratung und Überwachung des Vorstandes, wahrgenommen.

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand über die Entwicklung und Lage der Genossenschaft sowie über alle wichtigen Vorgänge und grundsätzlichen Fragen umfassend unterrichtet.

Die gesetzliche Prüfung wurde durch den vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, im Februar 2025 durchgeführt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.



In diesem Kontext hat sich der Aufsichtsrat neben der Nachbesetzung des Vorstandsvorsitzes auch Gedanken über die zukünftige Strategie und die Herausforderungen unserer Gartenstadt gemacht. Gemeinsam mit dem Vorstand wurde ein Strategieprozess initiiert bei dem die Fokusthemen Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum, Gemeinschaftsleben stärken sowie Information und Angebote rund um eine klimagerechte Gartengestaltung im Fokus stehen. Sowohl in der Mitgliederinformation als auch in der Vertre-

tersammlung wurde darüber informiert. An den Themen wird auch zukünftig weitergearbeitet und der Aufsichtsrat wird hier auch weiterhin die Mitglieder und Vertreter informieren.

Karlsruhe, den 2. Februar 2025

Timo Scherr
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Impressum

Herausgeber

Gartenstadt Karlsruhe eG
Ostendorfplatz 2, 76199 Karlsruhe
gartenstadt-karlsruhe.de

V.i.S.d.P.

Christoph Walter, Vorstandvorsitzender

Konzept und Gestaltung

morgen & heute design studio, morgen-heute.design

Bildnachweis

Samuel Mindermann, samuel-mindermann.de
morgen & heute design studio, morgen-heute.design

Als Genossenschaft stehen wir für ein Zuhause im Grünen. Aber Heimat ist für uns mehr als nur sicheres Wohnen. Wir leben den respektvollen Austausch, die Teilhabe und engagieren uns für Umwelt und Soziales. Gemeinsam sorgen wir für bezahlbaren Wohnraum und eine zuverlässige Art der Vermögensbildung. Das bedeutet für uns Gemeinschaft.

gartenstadt-karlsruhe.de