

2015

JAHRESABSCHLUSS





JAHRESABSCHLUSS 2015

INHALT

LAGEBERICHT

A. Grundlagen des Unternehmens	4
I. Geschäftsmodell des Unternehmens	4
II. Ziele und Strategien	4
B. Wirtschaftsbericht	4
I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	4
II. Geschäftsverlauf	6
1. Bestandsbewirtschaftung	6
2. Mitglieder und Geschäftsanteile	7
3. Geschäftsverlauf allgemein	7
4. Wohnungsnachfrage/Fluktuation	7
5. Neubautätigkeit	7
6. Modernisierung	8
7. Spareinrichtung	8
8. Betriebsorganisation	8
9. Ausbildung und Fortbildung	8
III. Lage	8
1. Ertragslage	8
2. Finanzlage	10
3. Vermögenslage	10
IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	12
C. Nachtragsbericht	12
D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	13
E. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	15

BILANZ, G+V, ANHANG

1. Bilanz zum 31.12.2015	16
2. G+V	18
3. Anhang	
3.1 Allgemeine Angaben	19
3.2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	19
3.3 Erläuterungen zur Bilanz	21
3.4 Sonstige Angaben	23

VORSCHLAG FÜR DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS	25
---	-----------

ABSCHLUSSPRÜFUNG	26
-------------------------	-----------

BERICHT DES AUFSICHTSRATS	27
----------------------------------	-----------

A. GRUNDLAGEN

WIRTSCHAFTSBERICHT

NACHTRAGSBERICHT

PROGNOSE-, RISIKO- UND

CHANCENBERICHT

RISIKOBERICHTERSTATTUNG

I. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Gartenstadt Karlsruhe eG ist eine Genossenschaft. Sie wurde am 13.03.1907 gegründet und ist unter der GNR-Nr. 100031 beim Amtsgericht Mannheim eingetragen. Die Genossenschaft ist Eigentümerin von 2003 Wohnungen und gewerblichen Mieteinheiten in den Karlsruher Stadtteilen Rüppurr, Bulach, Daxlanden und Grünwinkel. Die Genossenschaft hat die Erlaubnis der deutschen Bankenaufsicht zur Führung einer Spareinrichtung. Die Verwaltung ist zentral in einem modernen Kundenzentrum in Rüppurr untergebracht.

II. Ziele und Strategien

Das Ziel der Genossenschaft ist die Erfüllung der Anforderungen aus der Kunden-, Unternehmens- und Mitarbeiterperspektive sowie der Gesellschaft. Dabei soll eine größtmögliche Transparenz im Unternehmen und auch nach außen geschaffen werden.

Im Bereich der Unternehmensfinanzierung ist die Stärkung des Eigenkapitals ein wichtiges Unternehmensziel.

Unternehmensstrategie ist die Bestandsentwicklung durch Modernisierung und energetische Sanierung zur Verbesserung der Bestandsimmobilien und Steigerung der Attraktivität. Ebenso soll der Wohnungsbestand mit seniorenrechtlichen und barrierefreien Angeboten ergänzt werden.

GRUNDLAGEN

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

NACHTRAGSBERICHT

PROGNOSE-, RISIKO- UND

CHANCENBERICHT

RISIKOBERICHTERSTATTUNG

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das Jahr 2015 war von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt (Aufhebung der Frankenuntergrenze, eskalierende griechische Schuldenkrise, wirtschaftliche Abschwächung in den Schwellenländern und China, Flüchtlingskrise), von denen jedes geeignet gewesen wäre, die wirtschaftliche Dynamik negativ zu beeinflussen. Dennoch wird mit einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von knapp 2 % gerechnet. Für 2016 wird eine Zunahme des realen BIP in Baden-Württemberg von rund 1,5 % prognostiziert.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2015 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 0,9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 0,7 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2015 auf ein Rekordniveau von knapp 6,1 Mio. belaufen. Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2015 im Schnitt auf rund 228.000 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um knapp 3.400 Personen vermindert. Im November 2015 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,6 % (Gesamt-Deutschland 6,0 %).

Die positiven Arbeitsmarktbedingungen und die verbesserte Einkommenssituation der privaten Haushalte sorgten für einen weiteren Rückgang der Verbraucherinsolvenzen. In den ersten acht Monaten des Jahres 2015 wurden in Baden-Württemberg 4.610 Privatinsolvenzen angemeldet, im Vorjahreszeitraum waren es noch 4.982 Anträge. Dagegen erhöhte sich 2015 in Baden-Württemberg die Anzahl der Unternehmensinsolvenzen. In den ersten acht Monaten meldeten sich 1.265 Unternehmen zahlungsunfähig, was einem Anstieg von 5 % entspricht. 201 Insolvenzanträge betrafen Unternehmen des Baugewerbes und hier vorwiegend Kleinstbetriebe. Im Baugewerbe ergab sich damit in den ersten acht Monaten 2015 eine Zunahme der Insolvenzen von annähernd einem Drittel gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Der Anstieg der Verbraucherpreise im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2015 betrug lediglich 0,2 %. Das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) wurde damit

BILANZ, G+V, ANHANG

VERWENDUNG BILANZGEWINN

ABSCHLUSSPRÜFUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

zum dritten Mal in Folge deutlich unterschritten. Wie bereits in den Jahren 2013 und 2014 ist der Preisrückgang bei Mineralölprodukten hauptsächlich für das nahezu konstante Preisniveau. Der Preis für ein Barrel der Referenzsorte Brent lag im Oktober 2015 knapp 47 % unter dem Vorjahresniveau. Im weiteren Jahresverlauf hat sich der Preisverfall noch beschleunigt. In Euro gerechnet wird der Rückgang durch die Wechselkursentwicklung jedoch gebremst, denn die in erster Linie durch die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank sowie die Leitzinserhöhung in den USA ausgelöste Abwertung des Euro gegenüber dem US-Dollar setzte sich auch im Jahr 2015 fort. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2016 einen Anstieg der Verbraucherpreise um rund 1,1 %. Im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2015 lag in Baden-Württemberg der Teilpreisindex „Wohnen“ mit einer Veränderungsrate von - 0,1 % ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres. Dabei wurde der Anstieg der relativ hoch gewichteten Nettomiete einschließlich Nebenkosten um 1,4 % durch den rund 5-prozentigen Preisrückgang bei der Haushaltsenergie ausgeglichen.

Nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im November 2015 gegenüber dem November 2014 um 1,6 %. Dabei stiegen die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden von November 2014 bis November 2015 um 1,1 %. Bei den Ausbaurbeiten erhöhten sie sich binnen Jahresfrist um 2,1 %. Nennenswerte Preissteigerungen unter den Bauarbeiten an Wohngebäuden gab es bei Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen (+ 3,0 %), bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (+ 2,8 %), bei Verglasungsarbeiten sowie bei Heizanlagen- und zentralen Wassererwärmungsanlagen (jeweils + 2,6 %). Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) nahmen gegenüber dem Vorjahr um 2,2 % zu.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2014 um 85.400 Personen angestiegen; für 2015 liegen noch keine Zahlen vor, doch dürfte aufgrund der Flüchtlingskrise die Bevölkerung deutlich über diesem Wert zugenommen haben. Zu Beginn des Jahres 2015 lebten in Baden-Württemberg 10,7 Mio. Einwohner. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland. Das Geburtendefizit wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen, jedoch nicht mehr so stark wie in den Vorjahren. Während im Durchschnitt der 5 Vorjahre rund 90.000 Neugeborene in Baden-Württemberg zu verzeichnen waren, erhöhte sich dieser Wert im Jahr 2014 auf gut 95.600. Auch für 2016 sind weitere Wanderungsgewinne zu erwarten.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausrechnung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg ausgehend von annähernd 4,95 Mio. im Jahr 2007 (erstes Vorausrechnungsjahr) voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Durch die sinkende Alterssterblichkeit ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.

GRUNDLAGEN

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

NACHTRAGSBERICHT

PROGNOSE-, RISIKO- UND

CHANCENBERICHT

RISIKOBERICHTERSTATTUNG

Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen. Der Wohnungsbau machte in den ersten drei Quartalen 2015 knapp 38 % des baugewerblichen Umsatzes aus (Vorjahr 39 %). Im gleichen Zeitraum wuchs der Umsatz nach den hohen Zuwächsen in den Vorjahren aber nur noch um 1,2 %, bei gleichzeitig 4,6 % mehr Baugenehmigungen (gemessen pro Kubikmeter umbauten Raums), aber einem um 2,0 % gesunkenen Auftragseingang.

Nach fast zehn Jahren hat die amerikanische Notenbank im Dezember 2015 erstmals wieder den Leitzins angehoben. Es wird davon ausgegangen, dass der Zinssatz in den USA im kommenden Jahr weiter steigen wird. Von Experten wird erwartet, dass das Zinsniveau in den USA am Jahresende 2016 zwischen 1,25 und 1,50 % betragen wird; dies wäre aber immer noch ein historisch niedriges Zinsniveau. Die europäische Zentralbank hält bisher an ihrer ultralockeren Geldpolitik fest. Bereits seit September 2014 beträgt der Leitzins unverändert nur 0,05 %. Zusätzlich hat die EZB im Januar 2015 ein umfangreiches Programm zum Ankauf von Staatsanleihen beschlossen. Entsprechend der lockeren Geldpolitik haben die Baufinanzierungszinsen ein historisch niedriges Niveau. Im April 2015 wurde das bisherige Zinstief erreicht. Danach kam es bis zum Juni 2015 zu einem überschaubaren Zinsanstieg. Bis Ende November sanken die Bauzinsen wieder, ohne jedoch den Tiefpunkt im April erneut zu erreichen.

Die Region und die Stadt Karlsruhe entwickeln sich insgesamt positiv. Die Zahl der Wohnberechtigten in der Stadt stieg bis September 2015 erneut auf rund 318.000 Personen (Quelle: Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung). Prognosen der Bertelsmann Stiftung (Wegweiser Kommunen) gehen davon aus, dass die Bevölkerung in Karlsruhe bis 2020 um 1,8 % wachsen wird. Das Amt für Stadtentwicklung geht in seiner Vorausschau davon aus, dass bis 2030 in Karlsruhe 10.650 neue Wohnungen für einen angespannten und 20.650 Wohnungen für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt gebraucht werden.

Die Arbeitslosenquote in der Stadt Karlsruhe lag im Dezember 2015 bei 5,3 % (Dezember 2014 bei 5,2 %). Die Anzahl der gemeldeten freien Stellen stieg im gleichen Vergleichszeitraum von 1.892 auf 2.232.

Beim Städteranking 2015 des Instituts der deutschen Wirtschaft, der Wirtschaftswoche und Immobilienscout24 belegte die Stadt Karlsruhe den 7. Platz der Top 10 im Zukunftsindex 2030 der 69 untersuchten größten Städte Deutschlands. Dabei wurden Immobilienmarkt, Lebensqualität, Arbeitsmarkt sowie die Wirtschaftsstruktur und weitere Kriterien bewertet.

II. Geschäftsverlauf

1. Bestandsentwicklung

Unser Wohnungsbestand mit insgesamt 2.003 Wohn- und Gewerbeeinheiten setzt sich aus

1.562	Wohnungen und gewerblichen Einheiten in Rüppurr,
66	Wohnungen in Bulach,
148	Wohnungen und gewerblichen Einheiten in Daxlanden sowie
227	Wohnungen und gewerblichen Einheiten in Grünwinkel zusammen.

Der Bestand weist eine Gesamtmietfläche von 153.897 qm aus. Außerdem werden 643 Garagen, Stellplätze und Wohnwagenstellplätze vermietet. 887 Wohnungen/gewerbliche Einheiten sind als Einfamilienhäuser errichtet, davon 829 in der Zeit bis 1940.

BILANZ, G+V, ANHANG

VERWENDUNG BILANZGEWINN

ABSCHLUSSPRÜFUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATS



2. Mitglieder und Geschäftsanteile

Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder ist im Geschäftsjahr 2015 von 8.613 auf 8.938 angestiegen. Die Anzahl der Geschäftsanteile hat sich um 2.418 auf 54.157 Anteile erhöht. Die Geschäftsguthaben betragen am 31.12.2015 14,1 Mio. €, der Gesamtbetrag der Haftsummen 4,6 Mio. €. Das Durchschnittsalter der Mitglieder beträgt rund 47 Jahre.

3. Geschäftsverlauf allgemein

Das Durchschnittsalter unserer Mieter liegt bei rund 58 Jahren.

Die Vermietung von Wohnungen und gewerblichen Einheiten verlief im Berichtsjahr erneut ohne Probleme. Die Nachfrage nach Wohnungen im Verhältnis zu den angebotenen Einheiten in der Gartenstadt ist gegenüber dem Vorjahr deutlich gesunken, aber dennoch sehr hoch. Dies liegt insbesondere daran, dass Bewerbungen von Nichtmitgliedern nicht mehr angenommen werden. Anhand der im Januar 2016 eingegangenen Wohnungsbewerbungen erwarten wir auch für das Jahr 2016 eine hohe Nachfrage nach Wohnraum.

Die Spareinrichtung verzeichnete in 2015 trotz Zinssenkungen einen Anstieg der Spareinlagen.

Unverändert hoch ist – auch aufgrund der vorgegebenen Bestandsstruktur – der Anteil der notwendigen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen. Die Inanspruchnahme von äußerst günstigen KfW-Krediten ermöglichte der Genossenschaft, die energetische Sanierung von Mehrfamilienhäusern mit einem Volumen von 2,4 Mio. € zusätzlich durchzuführen.

4. Wohnungsnachfrage/Fluktuation

Für die im Jahr 2015 zur Anmietung angebotenen 117 Häuser und Wohnungen wurden 642 gültige Bewerbungen abgegeben, dies sind im Schnitt über 5 Bewerbungen je Wohnung oder Haus. Die höchste Nachfrage bestand im Jahr 2015 nach Einfamilienhäusern mit 258 Bewerbungen, gefolgt der Nachfrage bei 2- und 3-Zimmer Wohnungen mit 192 und 134 Bewerbungen.

Wesentliche Mietausfälle sind auch im Jahr 2015 nicht zu verzeichnen, da Leerstände weitgehend nur bei Wohnungsmodernisierungen entstanden.

Die Fluktuation stieg von 5,7 % im Jahr 2014 auf 5,8 % im Jahr 2015.

5. Neubautätigkeit

Im Berichtsjahr wurden keine Neubaumaßnahmen realisiert.

6. Modernisierung

Die Ausgaben für Instandhaltungen und Modernisierungen im Hausbestand beliefen sich einschließlich der Ausgaben für den Werkhof auf 9 Mio. €. 33 Wohnungen in 2 Häusern wurden energetisch saniert. Es besteht nach wie vor ein erheblicher aufgestauter Instandhaltungsbedarf, der nur unter Berücksichtigung besonderer Dringlichkeiten im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten sukzessive abgebaut werden kann. Die softwaregestützte Aktualisierung der Bestandserhebung aus dem Jahr 2004 ist in 2010 erfolgt und wird jährlich kontinuierlich fortgeschrieben. In den Stadtteilen Daxlanden und Grünwinkel wurden im Jahr 2015 die Nahwärmenetze und Gebäudenachrüstungen mit zentralen Heiz- und Warmwasseranlagen mit einem Investitionsvolumen in Höhe von 6,0 Mio. € fertiggestellt. Dadurch werden die Auflagen des Erneuerbare Energien Gesetzes Baden-Württemberg erfüllt. Der damit verbundene Abbau der zahlreichen Einzelheizanlagen für die 371 Wohnungen wird sich mittel- bis langfristig entlastend auf die Instandhaltungskosten auswirken.

In den Wirtschaftsplan 2016 sind Ausgaben für Modernisierungen, Instandhaltungen und den Aufwand für die Leistungen des Werkhofes in Höhe von rund 9,9 Mio. € eingeplant. Insgesamt werden 2016 weitere 52 Wohnungen energetisch saniert.

Seit der ersten Bestandserhebung in 2004 hat die Genossenschaft rund 95,5 Mio. € in die Modernisierung und Bestandserhaltung investiert.

7. Spareinrichtung

Die Gartenstadt bietet ihren Mitgliedern und deren Angehörigen die Möglichkeit der Vermögensbildung im Rahmen einer Spareinrichtung und unterliegt damit den Vorschriften des Kreditwesengesetzes und der Bankenaufsicht. Als Sparformen werden Einlagen mit Kündigungsfristen von 3 bis 48 Monaten sowie Bonussparverträge und Festzinssparen mit Fristen von 1 bis 5 Jahren angeboten. Für 2015 betrug die Sparleistung der Mitglieder und deren Angehörige am Jahresende 2015 inklusive der Zinsgutschrift 54,65 Mio. € (Vorjahr 51,08 Mio. €).

8. Betriebsorganisation

Die Geschäfte der Genossenschaft werden vom Vorstand geführt. In den Unternehmensbereichen Geschäftsführung, Finanzen und Controlling sowie Bestandsmanagement sind 19 MitarbeiterInnen (davon vier Teilzeitkräfte) und im Werkhof sieben Mitarbeiter tätig.

9. Aus- und Fortbildung

Am 01. September 2013 begann ein junger Mitarbeiter seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann. Die Ausbildung endete planmäßig im Januar 2016.

Unsere Mitarbeiter haben sich auch im Jahr 2015 weiter fortgebildet, sie haben insbesondere Veranstaltungen zu Bilanzierung, EDV, Mietrecht, Bauwesen, Geldwäscheprävention und zur Spareinrichtung besucht.

III. Lage

1. Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von 2,33 Mio. € wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis und Überschüsse aus Tilgungszuschüssen geprägt. Höhere Abschreibungen konnten dadurch aufgefangen werden.

Die Umsatzerlöse haben sich mit 13,11 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr (12,57 Mio. €) weiterhin positiv entwickelt. Die durchschnittlichen Quadratmetermieten haben sich mit 6,42 € im Vergleich zum Vorjahr (6,17 €) weiterhin positiv entwickelt. Die durchschnittlichen Mieten belaufen sich bei Einfamilienhäusern auf 5,95 € pro Quadratmeter, bei Geschosswohnungen auf 6,53 € pro Quadrat-



	31.12.2015	31.12.2014	Veränderungen
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse	13.110	12.575	535
Bestandsveränderungen	274	175	99
Sonstige betriebliche Erträge	950	470	480
Hausbewirtschaftung Erträge	14.334	13.220	1.114
Aktivierete Eigenleistungen	129	157	-28
Summe Erträge	14.463	13.377	1.086
Betriebskosten	2.116	1.804	312
Grundsteuer	226	226	0
Instandhaltungskosten	2.329	2.091	238
Andere Aufwendungen	126	110	16
Abschreibungen	2.952	2.723	229
Sonst. betriebl. Aufw.	741	798	-57
Hausbewirtschaftung Aufw.	8.490	7.752	738
Kapitaldienst (Zinsen)	1.322	1.367	-45
Summe Aufwendungen	9.812	9.119	693
A. o. Ertrag	0	0	0
A. o. Aufwendung	57	57	0
Summe Deckungsbeitrag	4.594	4.201	393
Verwaltungsaufwand	2.093	2.114	-21
Betriebsergebnis	2.501	2.087	414
Steuern vom Einkommen und Ertrag	174	164	10
Jahresüberschuss	2.327	1.923	404

meter und bei den gewerblichen Flächen auf 6,06 € pro Quadratmeter. Die Umsatzsteigerung resultiert im Wesentlichen aus Modernisierungsmieterhöhungen, Ertragssteigerung bei Weitervermietung und einer allgemeinen Mieterhöhung zum 01.01.2015.

Die Erlösschmälerungen betragen 0,7 % der Umsatzerlöse. Im Berichtsjahr wurden 2 Räumungsklagen bei Gericht eingereicht. Der Forderungsausfall beträgt 31.280 €.

LAGEBERICHT

GRUNDLAGEN

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

NACHTRAGSBERICHT

PROGNOSE-, RISIKO- UND

CHANCENBERICHT

RISIKOBERICHTERSTATTUNG

Die im Vergleich zum Vorjahr deutlich angestiegenen sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere Tilgungszuschüsse aus KfW-Darlehen. Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

2. Finanzlage

a. Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 24,32 %. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 8,04 % über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital beträgt 34,13 %. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden in der Regel mindestens 10 Jahre gesichert.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich durch die Aufnahme der KfW-Darlehen der Finanzierung der Modernisierungen u.a. im Holderweg 29-31 und der Diakonissenstr. 25-29 um 2,4 Mio. € erhöht.

b. Investitionen

Investitionen im Bereich Grundstücke ohne Bauten wurden im Kalenderjahr keine getätigt. Die wesentlichen Investitionen wurden im Bereich Modernisierung des eigenen Bestands getätigt, da eine gute Vermietbarkeit der Wohnimmobilien auch zukünftig sichergestellt sein soll. Durch gleichmäßige, kontinuierliche Investitionen ergeben sich im Bereich der Abschreibung auch in den kommenden Jahren nur unwesentliche Schwankungen. Dies gilt nicht, sofern eine Neubautätigkeit aufgenommen wird.

Für das Geschäftsjahr 2016 sind für die Erneuerung der Heizungsanlage am Eichelgarten 5 noch Restkosten von 160 T€ und für die Modernisierungsmaßnahmen Diakonissenstrasse 25-29 und Holderweg 29-31 in Höhe von 850 T€ geplant. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt mit KfW-Darlehen.

c. Liquidität

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzten sich aus dem Cash flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgung in Höhe von 3.396,4 T€, dem Cash flow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 6.595,9 T€ und Zuflüssen aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 5.377,6 T€ zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Zufluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 2.218 T€. Für die in 2016 anstehenden Investitionen werden eigene Liquidität eingesetzt und Darlehen bei der KfW aufgenommen.

Die Liquiditätslage unserer Genossenschaft ist gut, es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen unverändert ausreichend Kreditlinien zur Verfügung.

Die Finanzlage ist geordnet, die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzierung der Investitionen in 2016 ist gesichert.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 112,718 Mio. € auf 118,997 Mio. € gestiegen.

a. Anlagevermögen

Die Genossenschaft hat zum Bilanzierungsstichtag ein Anlagevermögen von 94,745 Mio. € (Vorjahr 91,012 Mio. €). Dies entspricht einem Anteil von 79,62 % (Vorjahr 80,74 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf aktivierte Modernisierungskosten und Abschreibungen zurück zu führen.



LAGEBERICHT

BILANZ, G+V, ANHANG

VERWENDUNG BILANZGEWINN

ABSCHLUSSPRÜFUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderungen T€
	T€	v.H.	T€	v.H.	
Vermögenswerte					
Anlagevermögen	94.745	80	91.012	81	3.733
Umlaufvermögen					
Vorräte, Forderungen u.a.	1.685	1	1.357	1	328
Wertpapiere	0	0	0	0	0
Liquide Mittel	22.568	19	20.350	18	2.218
Gesamtvermögen	118.998	100	112.719	100	6.279
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	14.383	12	13.709	12	674
Rücklagen	14.010	12	12.095	11	1.915
Bilanzgewinn	545	0	511	0	34
	28.938	24	26.315	23	2.623
Fremdkapital					
Rückstellungen	5.231	5	4.894	5	337
Dauerfinanzierungsmittel	27.377	23	28.198	25	-821
Spareinlagen	54.646	46	51.083	45	3.563
Übrige Verbindlichkeiten	2.805	2	2.228	2	577
	90.059	76	86.403	77	3.656
Gesamtkapital	118.997	100	112.718	100	6.279

b. Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus „Flüssigen Mitteln“ und „Unfertigen Leistungen“ zusammensetzt, ist bei der Genossenschaft mit 24,252 Mio. € bilanziert. Der Zugang des Umlaufvermögens ist maßgeblich durch die Zunahme der „Flüssigen Mittel“ geprägt.

VERMÖGEN

LAGEBERICHT

GRUNDLAGEN

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

NACHTRAGSBERICHT

PROGNOSE-, RISIKO- UND

CHANCENBERICHT

RISIKOBERICHTERSTATTUNG

c. Eigenkapital

Das Eigenkapital in Höhe von 28,939 Mio. € (Vorjahr 26,316 Mio. €) beträgt 24,32 % (Vorjahr 23,35 %) der Bilanzsumme.

d. Fremdkapital

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Spareinlagen und Finanzierungsmittel von Kreditinstituten ausgewiesen. Den Objektfinanzierungsmitteln sind 26,986 Mio. € (Vorjahr 27,778 Mio. €) zuzurechnen. Dem Zugang aus Finanzierungsmitteln aus Neuvaluierungen in Höhe von 2,4 Mio. € stehen Tilgungen mit 3,191 Mio. € (davon planmäßige Tilgungen 1,424 Mio. €) gegenüber.

Bauvorbereitungskosten in Höhe von 130 T€ wurden durch Eigenmittel vollständig gedeckt.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Die Geschäftsführung der Gartenstadt Karlsruhe eG beurteilt die wirtschaftliche Lage und den Verlauf des Berichtsjahres positiv.

IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Gesamtkapitalrentabilität = Jahresüberschuss+Zinsaufwand/Bilanzsumme:	3,1	(Vorjahr 3,0 %)
Eigenkapitalrentabilität = Jahresüberschuss/Eigenkapital:	8,0	(Vorjahr 7,3 %)
Durchschnittliche Sollmiete:	6,43	(Vorjahr 6,17 €/qm/mtl.)
Leerstandsquote:	0,84	(Vorjahr 1,0 %)
Fluktuationsquote:	5,8	(Vorjahr 5,7 %)
Instandhaltungskosten:	15,23	(Vorjahr 13,63 €/qm)
Investitionen in den Bestand:	57,27	(Vorjahr 76,91 €/qm)
Zinsdeckung: = FK-Zinsen der HBW/Sollmiete-Erlösschmälerung:	9,2	(Vorjahr 10,4 %)
Mietenmultiplikator: = AV mit Bauten/Sollmieten-Erlösschmälerung:	7,5	(Vorjahr 7,6)

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind der Geschäftsleitung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2015 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft sind.

GRUNDLAGEN

WIRTSCHAFTSBERICHT

C. NACHTRAGSBERICHT

PROGNOSE-, RISIKO- UND

CHANCENBERICHT

RISIKOBERICHTERSTATTUNG



I. Prognosebericht

Der prognostizierte weitere Aufschwung in Verbindung mit einem verhaltenen Inflationsanstieg im Jahr 2016 lassen positive Prognosen für die gesamte Wirtschaft und den Arbeitsmarkt zu.

Für die Gartenstadt Karlsruhe eG sind diese Aussichten in Verbindung mit der demografischen Entwicklung und dem niedrigen Zinsniveau Anlass, mit der eingeschlagenen Modernisierungsstrategie fortzufahren, da die Nachfrage für modernisierte Wohnungen groß ist und sich die Nachhaltigkeit der Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum gefestigt hat.

Die Genossenschaft strebt keine Stärkung ihrer derzeit hohen liquiden Mittel an. Modernisierungen, Instandhaltungen und Reparaturen an den eigenen Beständen werden weiterhin durchgeführt und nach Möglichkeit forciert. Im Jahr 2016 werden die Modernisierungen an den Wohnanlagen Diakonissenstr. 25-29 und Holderweg 29-31 abgeschlossen. Bei den Wohnanlagen Diakonissenstr. 13-23, Holderweg 25-27 und Resedenweg 2-4 wird im Jahr 2016 mit den energetischen Modernisierungsarbeiten begonnen. Für 2016 beträgt das Budget im Bereich der Bestandserhaltung für reine Instandhaltungsmaßnahmen rund 2,5 Mio. €.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung ein positives Ergebnis von rund 700 T€.

Aufgrund des nicht ausreichenden Angebots an preisgünstigen freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen in Karlsruhe will die Genossenschaft in den kommenden Jahren zusätzlichen Wohnraum durch Neubau bereitstellen.

Aufgrund der für die Stadt Karlsruhe vorliegenden Prognosen von 2015 ist mindestens bis ins Jahr 2020 mit einem stetigen Wachstum der Einwohnerzahl auszugehen. Durch die nach wie vor zunehmende Anzahl von Singlehaushalten wird von einer zusätzlichen Nachfrage insbesondere von 2- und 3-Zimmerwohnungen ausgegangen.

Wir erwarten für 2016 eine positive Ergebnisentwicklung mit einem Planjahresergebnis in einer Bandbreite von 600 bis 900 T€.

II. Risikobericht

1. Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem der Gartenstadt Karlsruhe eG setzt sich aus drei Hauptsäulen zusammen: Das interne Kontrollsystem, das Controlling und ein Risikofrühwarnsystem.

Speziell durch das Frühwarnsystem ist die Steuerung des Unternehmens zeitnah beeinflussbar. Hier werden mögliche Risiken identifiziert und in einem umfassenden Risikokatalog zusammengefasst. Die Hauptbeobachtungsbereiche sind externe Einflüsse auf das Unternehmen, organisatorische Entwicklungen im Unternehmen und Entwicklungen in den einzelnen Geschäftsfeldern des Unternehmens. Innerhalb dieser Hauptbeobachtungsbereiche werden die daraus resultierenden Einzelrisiken identifiziert.

Das gesamte Frühwarnsystem, insbesondere die Identifizierung und Bewertung aller Einzelrisiken, basiert auf aktuellen bzw. externen erkennbaren Einflussfaktoren und Einschätzungen. Das System wird regelmäßig einem dynamischen Weiterentwicklungsprozess unterzogen. Das Unternehmen setzt ein Kennzahlensystem ein, das betriebs- und finanzwirtschaftliche sowie leistungsorientierte Werte enthält. Durch dieses Steuerungsinstrument werden monatliche Reports für die Geschäftsführung generiert.

LAGEBERICHT

BILANZ, G+V, ANHANG

VERWENDUNG BILANZGEWINN

ABSCHLUSSPRÜFUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

GRUNDLAGEN

WIRTSCHAFTSBERICHT

NACHTRAGSBERICHT

D. PROGNOSE-, RISIKO- UND

CHANCENBERICHT

RISIKOBERICHTERSTATTUNG

2. Risiken

Die Genossenschaft sieht sich in dem angespannten Wohnungsmarkt vermehrt Herausforderungen gegenüber. Die im Rahmen der Hausbewirtschaftung erzielten Überschüsse müssen sowohl für den Erhalt des Wohnungsbestands als auch für die stetig wachsenden gesellschaftspolitischen und regulatorischen Anforderungen ausreichen.

a. Bestandsgefährdende Risiken

Für das Unternehmen sind derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

b. Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das geplante Jahresergebnis könnte nicht erreicht werden, wenn das Instandhaltungsbudget nicht eingehalten werden kann oder wenn die Annahmen über die Mietentwicklung oder über die Entwicklung der Refinanzierungskosten nicht eintreten.

c. Bauwirtschaft

Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind weitgehend ausgelastet. Bedingt durch Fachkräftemangel und hoher Auslastung arbeiten viele Branchen an der Kapazitätsgrenze. Probleme bei Termineinhaltung und Zuverlässigkeit traten bisher in Einzelfällen auf.

Im Jahr 2016 wird mit Baupreissteigerungen gerechnet. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreissteigerungen eine große Rolle. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung können sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben. Wir rechnen auch in Zukunft mit stärker anziehenden Baupreisen, die sich schon alleine aus den ständig verschärften Umweltauflagen, Bauvorschriften und Verkehrssicherungspflichten ergeben. Bei Modernisierungen wirken sich die daraus resultierenden Investitionskostenmehrun-gen auf die Mieten aus, die zurzeit durch das günstige Zinsniveau teilweise kompensiert werden können.

d. Weitere Risiken für die Wohnungswirtschaft

Weitere Risiken für die Wohnungswirtschaft bestehen durch

- die nicht ausreichende Wohnungsbauförderung für breite Schichten der Bevölkerung trotz der wieder ansteigenden Wohnungsnachfrage
- die Probleme und Folgen einer möglichen hohen Arbeitslosenquote
- die Belastungen, die sich durch weitgehende Anforderungen an das energetische und umweltschonende Bauen z.B. durch die Energiesparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare Wärmegesetz Baden-Württemberg ergeben
- die Folgen des Verschuldungsgrades der Eurostaaten aufgrund der drohenden Staatsinsolvenzen
- das Risiko eines Verfehlens der Umsatzprognose ist gering, da annähernd der gesamte Planungsansatz mit Mietverträgen hinterlegt ist und auf Basis von Vergangenheitserfahrungen auch die Stabilität bei einem deutlichen Konjunkturabschwung gegeben ist.

III. Chancenbericht

1. Ertragslage

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist auf dem für die Genossenschaft relevanten Markt nach wie vor wie bereits beschrieben groß.

Die positive Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Karlsruhe wird laut vorliegender Prognosen auch in den nächsten Jahren weiter anhalten, so dass mit einer zunehmenden Nachfrage an attraktivem



Wohnraum gerechnet werden kann. Weitere grundlegende Faktoren, die den Wohnungsmarkt beeinflussen, sind der demografische Wandel, sich verändernde gesellschaftliche Strukturen wie z.B. eine Zunahme von Single-Haushalten und ganz aktuell die hohe Anzahl von Flüchtlingen. Vor allem eine steigende Zahl von Geringverdienern, Alleinerziehenden und Rentnern sowie die beträchtliche Anzahl von Transfereinkommensbeziehern sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen.

Durch hohe Investitionen im Bereich der energetischen und grundlegenden Bestandssanierung verfügt das Unternehmen auch bei einer nachlassenden Nachfrage über eine starke Marktpositionierung.

I. Aktivseite

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken und Sparkassen werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt.

II. Passivseite

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente in erster Linie in Form der Sparguthaben und in zweiter Linie von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich dieser Verbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungs- und Liquiditätsrisiken).

Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig zunächst die Ablösung mit eigener Liquidität oder bei Bedarf eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt. Damit sollen die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich gehalten werden.

III. Derivate

Es werden keine derivativen Finanzierungsinstrumente eingesetzt.

Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen unseres Risikomanagementsystems äußerst aufmerksam verfolgt, um Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und rechtzeitig begegnen zu können.

Karlsruhe, 12. Februar 2016

Ralf Neudeck

Klaus-Georg Floren

Berthold Hillenbrand

BILANZ

1. BILANZ ZUM 31.12.2015

G+V ZUM 31.12.2015

ANHANG

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
EDV-Anwenderprogramme		41.520,54	62.744,79
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	86.584.540,65		83.989.445,96
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.662.568,85		1.683.135,58
Grundstücke ohne Bauten	19.644,34		19.644,34
Technische Anlagen	6.150.381,66		5.113.026,42
Betriebs- und Geschäftsausstattung	156.269,57		143.534,00
Bauvorbereitungskosten	130.060,47	94.703.465,54	0,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	15,00	15,00	15,00
Anlagevermögen insgesamt		94.745.001,08	91.011.546,09
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.481.491,34		1.186.966,77
Andere Vorräte	110.700,00	1.592.191,34	76.000,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	75.885,73		84.686,68
Sonstige Vermögensgegenstände	16.563,34	92.449,07	9.708,09
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		22.567.701,79	20.349.559,47
Bilanzsumme		118.997.343,28	112.718.467,10

BILANZ

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	260.710,40		238.030,09
der verbleibenden Mitglieder	14.078.699,48		13.450.197,47
aus gekündigten Geschäftsanteilen	43.940,00	14.383.349,88	21.060,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	2.120,52 EUR		1.942,53 EUR
Kapitalrücklage		59.324,71	55.714,71
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.912.601,00		2.679.601,00
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	233.000,00 EUR		193.000,00 EUR
Bauerneuerungsrücklage	782.276,58		782.276,58
Andere Ergebnisrücklagen	10.256.267,55	13.951.145,13	8.577.881,89
davon aus dem Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	128.385,66 EUR		130.110,87 EUR
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	1.550.000,00 EUR		1.220.000,00 EUR
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.327.866,34		1.923.820,79
Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.783.000,00	544.866,34	1.413.000,00
Eigenkapital insgesamt		28.938.686,06	26.315.582,53
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	4.654.469,00		4.511.955,00
Steuerrückstellungen	172.916,00		11.878,00
Sonstige Rückstellungen	403.624,82	5.231.009,82	370.225,52
Verbindlichkeiten			
Verbindlichk. gegenüber Kreditinstituten	26.986.002,95		27.778.425,46
Verb. gegenüber anderen Kreditgebern	390.819,14		419.297,83
Spareinlagen	54.646.121,13		51.082.953,74
Erhaltene Anzahlungen	1.523.297,43		1.176.342,41
Verbindlichkeiten aus Vermietung	102.374,93		30.195,35
Verb. aus Lieferungen und Leistungen	354.344,77		232.437,32
Sonstige Verbindlichkeiten	788.798,85	84.791.759,20	757.808,93
davon aus Steuern:	142.157,47 EUR		146.059,50 EUR
davon im Rahmen sozialer Sicherheit:	4.471,06 EUR		4.296,81 EUR
Rechnungsabgrenzungsposten		35.888,20	31.365,01
Bilanzsumme		118.997.343,28	112.718.467,10

LAGEBERICHT

▶ BILANZ, G+V, ANHANG

VERWENDUNG BILANZGEWINN

ABSCHLUSSPRÜFUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.951.872,70		12.423.477,60
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	158.622,89	13.110.495,59	151.344,75
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		274.429,72	175.269,00
Andere aktivierte Eigenleistungen		128.648,92	156.781,42
Sonstige betriebliche Erträge		950.481,75	469.518,40
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.570.562,06	4.004.683,61
Rohergebnis		9.893.493,92	9.371.707,56
Personalaufwand			
a) Gehälter	1.456.296,24		1.401.729,53
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	636.791,42	2.093.087,66	711.991,21
davon für Altersversorgung	378.083,22 EUR		464.647,99 EUR
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.951.956,98	2.723.485,55
Sonstige betriebliche Aufwendungen		739.084,49	796.790,94
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	36.014,80	36.014,80	93.660,31
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.357.680,30	1.357.680,30	1.460.025,12
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.787.699,29	2.371.345,52
Außerordentliche Aufwendungen		57.197,00	57.197,00
Außerordentliches Ergebnis		57.197,00	57.197,00
Steuern			
Steuern vom Einkommen und Ertrag	173.557,69		163.707,68
Sonstige Steuern	229.078,26	402.635,95	226.620,05
Jahresüberschuss		2.327.866,34	1.923.820,79
Einstellung in Gewinnrücklagen			
a) Gesetzliche Rücklagen	233.000,00		193.000,00
b) Anderen Ergebnissrücklagen	1.550.000,00	1.783.000,00	1.220.000,00
Bilanzgewinn		544.866,34	510.820,79



3.1 Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Unsere Genossenschaft ist eine mittelgroße Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB.

3.2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren (im Wesentlichen) unverändert die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 150 € und 1.000 € wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zeitanteiliger linearer Abschreibungen von 20 %.

Das Sachanlagevermögen ist zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Bei den Herstellungskosten sind neben den Fremdkosten auch anteilige eigene Leistungen und Fertigungsgemeinkosten erfasst.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear unter Zugrundelegung einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer vorgenommen:

Bei Gebäuden, die vor dem 01.01.1961 erstellt wurden, sind wir von folgenden Gesamtnutzungszeiten ausgegangen:

Wohnbauten erstellt	Nutzungsdauer
vor dem 21. Juni 1948	100 Jahre
nach dem 20. Juni 1948-1960	80 Jahre
Neubau 2012 inkl. Tiefgarage	60 Jahre
Garagen	20 Jahre
Tiefgaragen	33 Jahre

ANHANG

Für nach dem 31.12.1960 errichtete Gebäude und Aufstockungen wurde bei der Bemessung der Abschreibung eine Restnutzungsdauer von 50 Jahren ab dem 1. Januar 1991 zugrunde gelegt. Bei 2012 errichteten Gebäuden wurde bei der Bemessung der Abschreibung eine Restnutzungsdauer von 60 Jahren zugrunde gelegt.

Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer auf mindestens 40 Jahre bei Einfamilienhäusern bzw. 40 Jahre bei gewerblichen Einheiten festgelegt.

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung (BGA) werden mit einer Nutzungsdauer von 3 bis 20 Jahren, im Jahr des Zugangs zeitanteilig linear abgeschrieben.

Technische Anlagen werden mit einer Nutzungsdauer von 5 bis 25 Jahren abgeschrieben.

Die unfertigen Leistungen 1.481.491,34 € (Vorjahr 1.186.966,77 €) beinhalten die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten. Erfasst sind auch anteilige Löhne für die Heizungswarte.

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

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zu Nennwerten bewertet. Forderungen mit einer Restlaufzeit größer als 1 Jahr bestehen gegenüber Mietern in Höhe von 28,1 T€.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigenurteilen für die Rentenempfänger nach dem versicherungsmathematischen Barwert und für den aktiven Anwärter nach dem PUC-Verfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2005G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelte Abzinsungssatz 3,94 % (Stand Monatsende 11.2015, Laufzeit 15 Jahre). Gehalts- und Rentensteigerungen wurden mit 1,5 % p.a. berücksichtigt.

Die für die Invalidität ab 2012 zu bildende Rückstellung wurde vom Gutachter für die Bewertung der Anwartschaften der aktiven Anwärter in der Handelsbilanz analog der steuerlichen Teilwertmethode durchgeführt.

Aufgrund der durch das BilMoG geänderten Bewertung der Pensionsrückstellungen ergibt sich zum 01.01.2010 ein Zuführungsbetrag von 857,7 T€. Dieser wird entsprechend Art. 67 Abs. 1 S 1 EGHGB bis zum 31.12.2024 zu mindestens einem Fünfzehntel angesammelt.

Aus der Zuführung zur Pensionsrückstellung zur Beseitigung der Unterdeckung ergibt sich im Geschäftsjahr ein außerordentlicher Aufwand von 57,2 T€. Zum Ende des Geschäftsjahres beträgt die nicht passivierte Unterdeckung 514,6 T€.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.



3.3 Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem folgenden Anlagespiegel dargestellt.

2015		Anschaffungs-/Herstellungskosten €	Zugänge Abgänge (-) €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31.12.2014 €	Abschreibungen im Geschäftsjahr €
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände						
	EDV-Anwendungsprogramme	282.764,17	915,11	0,00	242.158,74	41.520,54	22.139,36
II.	Sachanlagen						
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	120.366.424,20	4.991.963,35	0,00	38.773.846,90	86.584.540,65	2.396.868,66
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.976.788,97	79.172,66	0,00	2.393.392,78	1.662.568,85	99.739,39
3.	Grundstücke ohne Bauten	19.644,34	0,00	0,00	0,00	19.644,34	0,00
4.	Technische Anlagen	6.349.614,48	1.397.924,36	0,00	1.597.157,18	6.150.381,66	360.569,12
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	761.618,53	73.630,32	0,00	676.256,05	156.269,57	60.894,75
			-2.723,23				
6.	Bauvorbereitungskosten	14.666,00	141.806,17	0,00	26.411,70	130.060,47	11.745,70
		131.488.756,52	6.684.496,86	0,00	43.467.064,61	94.703.465,54	2.929.817,62
			-2.723,23				
III.	Finanzanlagen						
1.	Finanzanlagen	15,00	0,00	0,00	0,00	15,00	0,00
	Anlagevermögen insgesamt	131.771.535,69	6.685.411,97 - 2.723,23	0,00	43.709.223,35	94.745.001,08	2.951.956,98

ANHANG

BILANZ ZUM 31.12.2015

G+V ZUM 31.12.2015

3. ANHANG

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

Die Spareinlagen werden außerhalb des Verbindlichkeitspiegels dargestellt.

	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre		
2015	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.986.002,95	1.649.569,28 (1.673.978,39)	6.800.497,88	18.535.935,79	26.986.002,95	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	390.819,14	3.146,75 (3.315,28)	11.698,36	375.974,03	96.511,45	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	1.523.297,43	1.523.297,43 (1.176.342,41)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	102.374,93	102.374,93 (30.195,35)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	354.344,77	260.060,36 (152.929,64)	94.284,41	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	788.798,85	788.798,85 (757.808,93)	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	30.145.638,07	4.327.247,60 (3.794.570,00)	6.906.480,65	18.911.909,82	27.082.514,40	
() Vorjahreszahlen						

Die Spareinlagen gliedern sich nach Kündigungsfristen wie folgt:

Kündigungsfrist	€	v.H.	Anzahl Konten 2015
3 Monate	13.548.244,36	24,8	3.090
12 Monate	4.820.113,21	8,8	821
24 Monate	3.423.816,54	6,3	347
36 Monate	177.359,41	0,3	43
48 Monate	5.987.750,84	11,0	925
Festzinssparen	25.956.357,10	47,5	1.205
Bonussparverträge	732.479,67	1,3	335
	54.646.121,13	100,0	6.766



LAGEBERICHT

BILANZ, G+V, ANHANG

VERWENDUNG BILANZGEWINN

ABSCHLUSSPRÜFUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Zinsaufwendungen:

Geschäftsjahr	
Zinsaufwendungen	226.222,53 €

Die außerordentlichen Aufwendungen betreffen: Zuführung zu den Pensionsrückstellungen aufgrund geänderter Bewertung nach BilMoG 57.197,-- €.

Unter den sonstigen betriebliche Erträgen werden Tilgungszuschüsse in Höhe von 886,9 T€ ausgewiesen.

3.4 Sonstige Angaben

3.4.1 Mitgliederbewegung 2015

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme €
Stand 01.01.2015	8.613	51.739	4.478.760,--
Zugang 2015	497	3.757	258.440,--
Abgang 2015	172	1.339	89.440,--
Stand 31.12.2015	8.938	54.157	4.647.760,--

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr um 628.502,01 € (Vorjahr: 669.773,57 €). Die Haftsummen sind im Geschäftsjahr um 169.000,-- € (Vorjahr: 160.680,-- €) gestiegen.

ANHANG

BILANZ ZUM 31.12.2015

G+V ZUM 31.12.2015

3. ANHANG

3.4.2 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Da sich die Sparer darauf verlassen müssen, dass ihre Einlagen gesichert sind, haben die Kreditinstitutsverbände im Wege der Selbsthilfe Sicherungssysteme mit weit reichenden Schutzleistungen geschaffen. Die Gartenstadt ist Mitglied der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen beim GdW (Gesamtverband der Wohnungswirtschaft). Der übernommene Garantiebetrag beläuft sich auf 303.264,85 €.

Bestehende Versorgungsverpflichtungen für 16 Anwartschaften wurden zum 1.1.2006 auf eine überbetriebliche Unterstützungskasse ausgelagert. Die anfänglichen Beitragszahlungen der Gartenstadt belaufen sich auf 62 T€ jährlich und reduzieren sich kontinuierlich im Verlauf von 25 Jahren.

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

Aus zum Jahresende noch nicht abgeschlossenen Bau- und Instandhaltungsaufträgen über 380 T€.

3.4.3 Angabe der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	9	4
Technische Mitarbeiter	6	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb	7	-
Hauswart	-	1
Aushilfe	-	3
	22	8

Im Geschäftsjahr wurde noch ein Auszubildender beschäftigt.

3.4.4 Vorstand

1. Ralf Neudeck, Geschäftsführer, Vorsitzender
2. Klaus-Georg Floren, Bankkaufmann
3. Berthold Hillenbrand, Dipl.-Ingenieur



LAGEBERICHT

▶ BILANZ, G+V, ANHANG

▶ VERWENDUNG BILANZGEWINN

ABSCHLUSSPRÜFUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

3.4.5 Aufsichtsrat

1. Rainer Wimmer, Dipl.-Ingenieur, Vorsitzender *
2. Timo Scherr, Dipl.-Betriebswirt (FH), stellvertr. Vorsitzender
3. Dr. Thomas Greß, Zahnarzt, 1. Schriftführer
4. Carsten Koch, Bauingenieur, 2. Schriftführer
5. Frank Bach, Dipl.-Ingenieur *
6. Dr. Elke Grote, Ärztin *
7. Volker-Michael Haas, Rechtsanwalt
8. Martin Liesching, Dipl.-Ingenieur (FH)
9. Wolf Ludwig, Architekt
10. Thomas Platt, Vorstand *
11. Monika Rieger, Bankkauffrau
12. Dr. Wolfgang Stüber, Dipl.-Chemiker

* Die Amtsdauer der Aufsichtsratsmitglieder läuft nach § 20 (2) der Satzung ab; Wiederwahl ist zulässig.

3.4.6 Prüfungsverband

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

Karlsruhe, den 12. Februar 2016

Der Vorstand

Ralf Neudeck

Klaus-Georg Floren

Berthold Hillenbrand

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, aus dem Jahresüberschuss 2015 der gesetzlichen Rücklage 233.000 € und den anderen Ergebnissrücklagen 1.550.000 € zuzuweisen.

Vom Bilanzgewinn in Höhe von 544.866,34 € soll eine Dividende mit 3 % ausgeschüttet und der verbleibende Rest den anderen Ergebnissrücklagen zugewiesen werden.

VORSCHLAG FÜR
DIE VERWENDUNG DES
BILANZGEWINNS

ABSCHLUSSPRÜFUNG

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gartenstadt Karlsruhe eG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

PRÜFUNGSERGEBNIS AUS DER ERWEITERUNG DES PRÜFUNGS-AUFTRAGES

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, 26. Februar 2016



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

gez. Vogel gez. Schwärzle
Wirtschaftsprüfer 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.

Er 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 Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V., Stuttgart/Karlsruhe, im Februar 2016 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 31.12.2015 und den Lagebericht festzustellen sowie dem Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns – Ausschüttung von 3 % Dividende und Zuweisung des verbleibenden Restes in die anderen Ergebnisrücklagen – zuzustimmen.

Im Jahr 2015 stand das Thema sozialer Wohnungsbau im Mittelpunkt der strategischen Überlegungen. Die Förderprogramme von Stadt und Land spielten dabei eine wichtige Rolle. Die Nachverdichtung in der Gartenstadt ist fast nur über die Bebauung von Garagenhöfen möglich. Daher wurde ein erstes Projekt bei den Garagenhöfen am Rosenweg geprüft und vom Aufsichtsrat unterstützt.

Die energetischen Sanierungen gehen im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten der Gartenstadt weiter. Dabei ist besonders auf die Schwierigkeiten durch das Denkmalamt hinzuweisen. Für die in diesem Rahmen und neben dem Tagesgeschäft geleistete Arbeit bedankt sich der Aufsichtsrat herzlich bei Vorstand und Mitarbeitern.

Karlsruhe, 12. März 2016

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats
Rainer Wimmer

LAGEBERICHT

BILANZ, G+V, ANHANG

VERWENDUNG BILANZGEWINN

▶ ABSCHLUSSPRÜFUNG

▶ BERICHT DES AUFSICHTSRATS



DIE ZUVERLÄSSIGE GEMEINSCHAFT FÜR EIN ZUHAUSE IM GRÜNEN

2015