GARTENSTADT
Karlsruhe

2019

GESCHÄFTSBERICHT

Die zuverlässige Gemeinschaft für ein Zuhause im Grünen

EDITORIAL 4

LAGEBERICHT

A. Grundlagen des Unternehmens 6
- I. Geschäftsmodell des Unternehmens 6
- II. Ziele und Strategien 6

B. Wirtschaftsbericht 6
- I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen 6
- II. Geschäftsverlauf 8
  - 1. Bestandsbewirtschaftung 8
  - 2. Mitglieder und Geschäftsanteile 8
  - 3. Geschäftsverlauf allgemein 8
  - 4. Wohnungsnachfrage/Fluktuation 8
  - 5. Neubautätigkeit 9
  - 6. Modernisierung 9
  - 7. Spareinrichtung 9
- III. Lage 9
  - 1. Ertragslage 9
  - 2. Finanzlage 11
    - a. Kapitalstruktur 11
    - b. Investitionen 11
    - c. Liquidität 12
  - 3. Vermögenslage 12
    - a. Anlagevermögen 12
    - b. Umlaufvermögen 13
    - c. Eigenkapital 13
    - d. Fremdkapital 13
- IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren 13

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht 15
- I. Prognosebericht 15
- II. Risikobericht 16
  - 1. Risikomanagementsystem 16
  - 2. Risiken 16
- III. Chancenbericht 17

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten 19
- I. Aktivseite 19
- II. Passivseite 19
- III. Derivate 19

BILANZ, G+V, ANHANG

1. Bilanz zum 31.12.2019 20
2. G+V – Zeitraum 01.01.2019 bis 31.12.2019 22
3. Anhang
   - 3.1 Allgemeine Angaben 23
   - 3.2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 23
   - 3.3 Erläuterungen zur Bilanz 25
   - 3.4 Sonstige Angaben 29
   - 3.5 Verwaltungsorgane 30

BESTÄTIGUNGSVERMERK 32

BERICHT DES AUFSICHTSRATS 35

IMPRESSUM

Gartenstadt Karlsruhe eG
Postfach 51 02 53, 76192 Karlsruhe
Ostendorfplatz 2, 76199 Karlsruhe
Telefon 0721 / 9 88 21-0
info@gartenstadt-karlsruhe.de
www.gartenstadt-karlsruhe.de

Visuelles Konzept und Layout
projektart – vogel rosenbaum & partner
www.projektart.eu

Fotografie
projektart.eu, © kikimor - Adobe Stock,
© plysuikvv - Adobe Stock,
© Farknot Architect - Adobe Stock,
© Ronnachai Palas - Shutterstock

© 2020, Vervielfältigung nicht erlaubt

Druck
Bachmann & Wenzel GmbH

Bankverbindungen
Aareal Bank AG
BIC: AARBDE5WDOM
IBAN: DE115501 0400 0000 3225 13

EDITORIAL

RALF NEUDECK, VORSTANDSVORSITZENDER
DER GARTENSTADT KARLSRUHE EG

Sehr geehrte Mitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

Anfang April 2020 konnte ein Großteil der 38 barrierefreien Neubauwohnungen trotz widriger Rahmenbedingungen aufgrund der Corona-Pandemie an die neuen Mieter übergeben werden.

Während andere noch darüber nachdenken und zaudern, wie bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann, sind es an erster Stelle Wohnungsbaugenossenschaften wie unsere ‚Gartenstadt', die mit Bedacht handeln und mit gezielter Bestandserhaltung, Bestandserweiterung und Bestandsmodernisierung seit Generationen als zuverlässiger Garant für erschwingliche Mietpreise stehen.

Die Bewirtschaftung unserer Liegenschaften im Jahr 2019 verlief planmäßig. Die Mieten konnten moderat angepasst werden. Nennenswerte Leer- sowie Mietrückstände waren nicht zu verzeichnen.

Die Gartenstadt Karlsruhe eG hat auch im Jahr 2019 enorme Kraftanstrengungen unternommen, um den Gebäudebestand zu modernisieren. In Bulach und Rüppurr wurden in fünf Gebäuden insgesamt 28 Wohnungen energetisch modernisiert und in einen zeitgemäßen Zustand versetzt.

In Bulach, Grünwinkel und Daxlanden konnten wir inzwischen alle unsere Liegenschaften mit rund 440 Wohnungen an das klimafreundliche Fernwärmenetz der Stadtwerke Karlsruhe anschließen. Weitere umfassende Maßnahmen zum Erhalt und zur Modernisierung der Gebäude und Wohnungen werden auch in Zukunft notwendig sein und umgesetzt werden. Durch solche energetischen Modernisierungen sparen wir Jahr für Jahr erhebliche Mengen an CO_2 ein und tragen damit maßgeblich zum Natur- und Klimaschutz bei.

Auch 2019 haben wir gemeinsam mit dem NABU und der Artenschutzstiftung Zoo Karlsruhe verschiedene Projekte realisiert. Im Vogelschutzwald am Holderweg wurden zahlreiche Nistkästen für Vögel angebracht. An unserer größten Liegenschaft in Daxlanden wurde eine Reihe speziell angefertigter Kästen befestigt, die Fledermäusen als Sommerquartier dienen sollen.
Auf vielen Gartenstadt-Grundstücken wurden naturbelassene Blühbeete angelegt, um für Insekten und andere Kleinlebewesen Nahrung und Lebensraum zu schaffen.

Diese wichtigen Anliegen zur Zukunftssicherung werden wir mit hoher Priorität auf unserer Agenda behalten.

Nachdem das Jahr 2020 mit dem näher rückenden Bezug von 38 barrierefreien Neubauwohnungen erwartungsvoll begann, wurde die gesamte Welt nach und nach von einem gefährlichen Virus befallen und geradezu gelähmt. Die konkreten Auswirkungen dieser COVID-19-Pandemie können noch nicht vorhergesehen werden. Die Pandemie wird auf jeden Fall unsere Gesellschaft und Wirtschaft verändern. Sollte dies zu mehr Rücksicht, Solidarität, Solidität und kluger Voraussicht führen, so mag die Krise hoffentlich auch positive Folgen für alle haben.
Unsere Genossenschaft praktiziert diese Grundsätze seit mehr als hundert Jahren. Darauf können wir aufbauen und stolz sein.

Mit freundlichen Grüßen

Ralf Neudeck
Vorstandsvorsitzender

A. GRUNDLAGEN
B. WIRTSCHAFTSBERICHT
C. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT
D. RISIKOBERICHTERSTATTUNG

A. GRUNDLAGEN

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 2.008 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 seniorengerechten und barrierefreien Angeboten ergänzt werden.

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

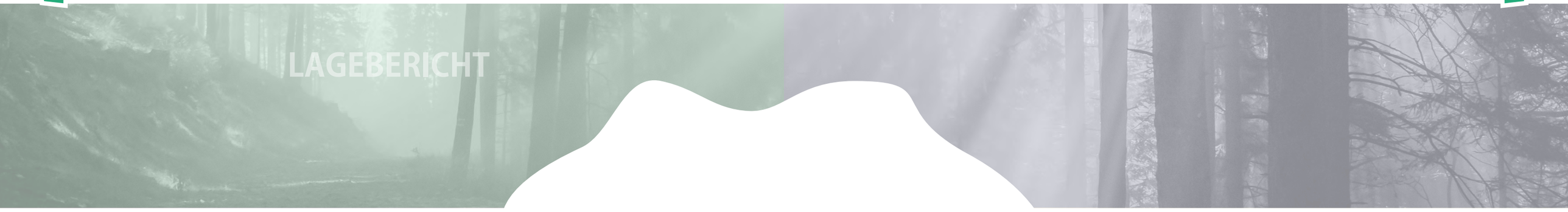
I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Weltweit wuchs die Wirtschaft 2019 nur noch langsam. Entsprechend verdienten viele Unternehmen weniger und hielten sich mit Investitionen zurück. Gründe für die konjunkturelle Eintrübung sind vor allem der Handelsstreit zwischen den USA und China und der Brexit. Auf diese Wachstumsschwäche reagierten die Notenbanken mit einer weiteren Lockerung der Geldpolitik. Da bereits seit März 2016 der Leitzins bei 0,0 % liegt, wurde der Einlagensatz, den die Banken für Einlagen bei der Europäischen Zentralbank (EZB) bezahlen müssen, im September 2019 auf minus 0,5 % festgesetzt. Zusätzlich hat die EZB ihre Anleihekäufe im November 2019 mit einem Volumen von monatlich 20 Mrd. € wieder aufgenommen.
Aufgrund der schwächeren Konjunktur rechnet die Deutsche Bundesbank für 2019 mit einem Anstieg des deutschen Bruttoinlandsprodukts um 0,5 % und für 2020 um 0,6 %, 2018 betrug der Anstieg noch 1,5 %.
Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2019 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf fast 34 Mio. Personen, was einen Anstieg von 1,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat bedeutet. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2019 auf 200.855 (Dezember 2018: 185.480). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2019 in Baden-Württemberg 3,2 % (Vorjahr 3,0 %). Die Arbeitslosenquote in Gesamt-Deutschland belief sich im Dezember 2019 auf 4,9 %.
Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Deutschland 2019 verlangsamt und betrug im Jahresdurchschnitt nur noch 1,4 % (2018: 1,8 %). Getrieben wird die Inflation vor allem vom Preisanstieg bei Nahrungsmitteln (2,1 %) und Dienstleistungen (1,8 %), dagegen wirkten sich die Energiepreise dämpfend aus. Der Anstieg der Nettokaltmieten lag 2019 in Deutschland im Durchschnitt bei 1,4 % und damit nicht höher als die allgemeine Preissteigerung.
Nach dem vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg veröffentlichten Baupreisindex stiegen die Baupreise für Wohngebäude in Baden-Württemberg im 4. Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3 %, für Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden sogar um 6,1 %. Die Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2019 um 3,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal.
Wie im Vorjahr herrschten auch 2019 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 34.394 (Januar bis Oktober 2018) auf 33.408 im Vergleichszeitraum des Jahres 2019.

Ende 2018 betrug die Einwohnerzahl Baden-Württembergs 11,07 Mio. Personen. Nach der Prognose des statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Mio. Personen anwachsen (+ 2,4 %). Der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, soll sich von 2,23 Mio. Personen im Jahr 2018 auf 2,75 Mio. Personen im Jahr 2030 erhöhen (+ 23,3 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 20 % bis 2030 auf voraussichtlich 24 % ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte in Baden-Württemberg. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

A. GRUNDLAGEN
B. WIRTSCHAFTSBERICHT
C. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT
D. RISIKOBERICHTERSTATTUNG



A. GRUNDLAGEN
B. WIRTSCHAFTSBERICHT
C. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT
D. RISIKOBERICHTERSTATTUNG

II. Geschäftsverlauf

1. Bestandsbewirtschaftung

Unser Immobilienbestand mit insgesamt 2.008 Wohn- und Gewerbeeinheiten setzt sich aus

1.567	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 156.036 qm aus.
Außerdem werden 587 Garagen, Stellplätze und Wohnwagenstellplätze vermietet.
887 Wohnungen/gewerbliche Einheiten sind als Einfamilienhäuser errichtet, davon 829 in der Zeit bis 1940.

Die durchschnittliche Grundmiete bezogen auf den Wohnraum liegt bei 6,82 €/qm (Vorjahr 6,65 €/qm).

Das Durchschnittsalter unserer Mieter liegt bei rund 58 Jahren.

2. Mitglieder und Geschäftsanteile

Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder ist im Geschäftsjahr 2019 von 10.092 auf 10.569 angestiegen. Die Anzahl der Geschäftsanteile hat sich um 769 auf 60.125 Anteile erhöht. Die Geschäftsguthaben betrugen am 31.12.2019 15,6 Mio. €, der Gesamtbetrag der Haftsummen der verbliebenen Mitglieder 5,5 Mio. €. Das Durchschnittsalter der Mitglieder beträgt rund 46 Jahre.

3. Geschäftsverlauf allgemein

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 unverändert hoch. Anhand der im Januar 2020 eingegangenen Wohnungsbewerbungen erwarten wir auch für das Jahr 2020 eine hohe Nachfrage nach Wohnraum.

Die Spareinrichtung verzeichnete in 2019 trotz niedriger Zinskonditionen 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 3,6 Mio. € zusätzlich durchzuführen.

4. Wohnungsnachfrage/Fluktuation

Für die im Jahr 2019 zur Anmietung angebotenen 160 Häuser und Wohnungen wurden 1.720 gültige Bewerbungen abgegeben, dies sind im Schnitt über 10 Bewerbungen je Wohnung oder Haus. Die höchste Nachfrage bestand im Jahr 2019 nach 2-Zimmer-Wohnungen mit 876 Bewerbungen, gefolgt von Einfamilienhäusern mit 381 und 3-Zimmer Wohnungen mit 332 Bewerbungen.
Wesentliche Mietausfälle sind auch im Jahr 2019 nicht zu verzeichnen, da Leerstände weitgehend nur bei Modernisierungsmaßnahmen entstanden.
Die Fluktuation stieg im Jahr 2019 von 5,1 % auf 8 %. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus den Modernisierungsmaßnahmen.

5. Neubautätigkeit

Im Berichtsjahr wurden die in den Abschnitten B III. Ziffer 2 b und C I. erwähnten Neubaumaßnahmen fortgeführt bzw. abgeschlossen.

6. Modernisierung

Die Ausgaben für Instandhaltungen und Modernisierungen im Hausbestand beliefen sich einschließlich der Ausgaben für den Werkhof auf 11,4 Mio. €. 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 Wirtschaftsplan 2020 sind Ausgaben für Neubau, Modernisierungen, Instandhaltungen und den Aufwand für die Leistungen des Werkhofes in Höhe von rund 12,6 Mio. € eingeplant. Insgesamt sollen 2020 bei weiteren 18 Wohnungen die energetischen Sanierungen begonnen werden.
Seit der ersten Bestandserhebung in 2004 hat die Genossenschaft rund 140,5 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 4 oder 5 Jahren angeboten. Die Sparleistung der Mitglieder und deren Angehörige betrug am Jahresende 2019 inklusive der Zinsgutschrift für 2019 56,2 Mio. € (2018 55,3 Mio. €).

III. Lage

1. Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von 1,65 Mio. €, maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt, hat das geplante Jahresergebnis in Höhe von 1,447 Mio. € und auch die prognostizierte Bandbreite von 0,9 Mio. € bis 1,6 Mio. € überschritten.
Der Jahresüberschuss 2019 in Höhe von 1.649 T€ liegt 202 T€ über Plan.
Gegenüber Plan wurden höhere Erträge (+324 T€) aus der Hausbewirtschaftung in fast gleicher Höhe durch Mehraufwendungen (-275 T€) aus diesem Bereich kompensiert.
Ebenso wurde der sonstige Ertrag aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen (357 T€), bedingt durch die geringere Anzahl der Versorgungsberechtigten, durch den Aufwand anhand der vorgezogenen Anpassung an die Bewertung der Pensionsrückstellung nach BilMoG 2010 (-343 T€) fast eliminiert.
Aufwendungen für Altersvorsorge und soziale Abgaben stiegen gegenüber Plan (-216 T€). Dagegen gab es positive Effekte aus den weiteren sonstigen Aufwendungen, namentlich bei den Abschreibungen für Geschäftsausstattung und technischen Anlagen (+125 T€), den Ertragsteuern (+116 T€), den Zinsen (+73 T€) und den sonstigen Aufwendungen (+28 T€).

A. GRUNDLAGEN
B. WIRTSCHAFTSBERICHT
C. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT
D. RISIKOBERICHTERSTATTUNG

„Wir sind ein traditionsreiches Unternehmen mit vorwärts gerichteten modernen Ideen und sehr guten Chancen, unseren Erfolg in der Region auszubauen.“

Aus dem Leitbild der Gartenstadt Karlsruhe eG

A. GRUNDLAGEN
B. WIRTSCHAFTSBERICHT
C. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT
D. RISIKOBERICHTERSTATTUNG

Die Umsatzerlöse haben sich mit 14,54 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr mit 14,23 Mio. € weiterhin positiv entwickelt. Die durchschnittlichen Quadratmetermieten haben sich mit 6,82 € im Vergleich zum Vorjahr 6,65 € ebenfalls positiv entwickelt. Die durchschnittlichen Mieten belaufen sich bei Einfamilienhäusern auf 6,44 € pro Quadratmeter, bei Geschosswohnungen auf 7,27 € pro Quadratmeter und bei den gewerblichen Flächen auf 6,60 € pro Quadratmeter. Die Umsatzsteigerung resultiert im Wesentlichen aus Modernisierungsmieterhöhungen, Ertragssteigerung bei Weitervermietung und einer allgemeinen Mieterhöhung zum 01.01.2019.
Die Erlösschmälerungen betrugen 1,1 % der Umsatzerlöse. Im Berichtsjahr wurden drei Räumungsklagen bei Gericht eingereicht. Der Forderungsausfall beträgt 26.032 €.
Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

2. Finanzlage

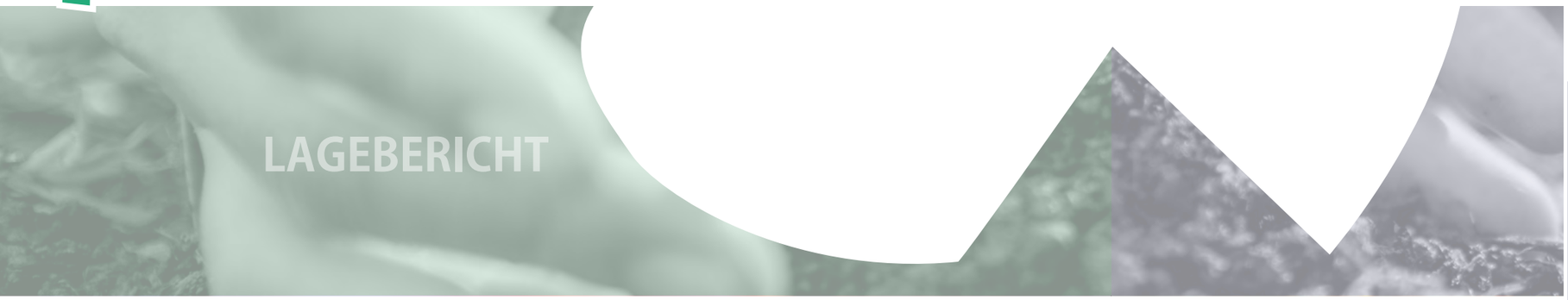
a. Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 25,8 %. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 4,5 % über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital beträgt 37,07 %. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden in der Regel für mindestens 10 Jahre gesichert. Derzeit verteilen sich die Zinsbindungszeiträume auf die Jahre 2020 bis 2063.

Bei den Spareinlagen sind 36,14 % in Form von Sparbüchern mit dreimonatiger und 37,03 % mit 12-48-monatiger Kündigungsfrist angelegt. 26,84 % sind in Form von Festzinsvereinbarungen mit einer Laufzeit von zwei bis fünf Jahren vereinbart.

b. Investitionen

Investitionen im Bereich Grundstücke ohne Bauten wurden im Berichtsjahr keine getätigt. Die wesentlichen Investitionen wurden im Bereich Modernisierung des eigenen Bestands



LAGEBERICHT

A. GRUNDLAGEN
B. WIRTSCHAFTSBERICHT
C. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT
D. RISIKOBERICHTERSTATTUNG

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 weiterhin Steigerungen.
Für das Geschäftsjahr 2020 sind für die Modernisierungsmaßnahmen Krokusweg 31-35 und Nikolausstr. 1 sowie für Einfamilienhaus- und Wohnungsmodernisierung Investitionen in Höhe von 7.915 T€ geplant.
Darüber hinaus wurde der Neubau von 38 Wohnungen mit 56 Tiefgaragenstellplätzen auf eigenen Grundstücksflächen im Dahlienweg 56/58 und Krokusweg 52 mit einem geschätzten Investitionsvolumen in Höhe von rund 9,3 Mio. € in 2019 fortgeführt. Der Neubau von vier Wohnungen in der Nikolausstraße 1a mit einem Investitionsvolumen von rund 1 Mio. € wurde im Mai 2019 abgeschlossen.

c. Liquidität
Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzten sich aus dem Cash flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 6.432 T€, dem Cash flow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 12.088 T€ und Zuflüssen aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 3.704 T€ zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Abfluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 1.952 T€. Für die in 2020 anstehenden Investitionen werden eigene Liquidität eingesetzt und KfW-Darlehen aufgenommen. Ferner werden für die Neubauten im Dahlienweg 56/58 und Krokusweg 52 Mittel aus dem Landeswohnraumförderprogramm und der kommunalen Zusatzfinanzierung der Stadt Karlsruhe eingesetzt.
Die Liquiditätslage unserer Genossenschaft ist gut, es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen zum Stichtag 31.12.2019 Kreditlinien in Höhe von 16,0 Mio. € zur Verfügung.
Die Finanzlage ist geordnet, die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.
Die Finanzierung der Investitionen in 2020 ist gesichert.

3. Vermögenslage
Die Bilanzsumme ist von 134,58 Mio. € auf 141,152 Mio. € gestiegen.

a. Anlagevermögen
Die Genossenschaft hat zum Bilanzierungsstichtag ein Anlagevermögen von 122,3 Mio. € (Vorjahr 113,9 Mio. €). Dies entspricht einem Anteil von 86,62 % (Vorjahr 84,6 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf aktivierte Modernisierungskosten, Anlagen im Bau und Abschreibungen zurückzuführen.

b. Umlaufvermögen
Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus „Flüssigen Mitteln“ und „Unfertigen Leistungen“ zusammensetzt, ist bei der Genossenschaft mit 18,9 Mio. € bilanziert. Die Minderung des Umlaufvermögens ist maßgeblich durch die Abnahme der „Flüssigen Mittel“ geprägt.

c. Eigenkapital
Das Eigenkapital in Höhe von 36,5 Mio. € (Vorjahr 35,1 Mio. €) beträgt 25,8 % (Vorjahr 26,0 %) der Bilanzsumme.

d. Fremdkapital
In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Spareinlagen und Finanzierungsmittel von Kreditinstituten ausgewiesen. Den Objektfinanzierungsmitteln sind 37,86 Mio. € (Vorjahr 34,89 Mio. €) zuzurechnen. Dem Zugang aus Finanzierungsmitteln aus Neuvalutierungen in Höhe von 6,12 Mio. € stehen Abgänge mit 3,01 Mio. € (davon planmäßige Tilgungen 2,29 Mio. €) gegenüber.

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:	1,89	(Vorjahr 2,1 %)
Eigenkapitalrentabilität = Jahresüberschuss / Eigenkapital:	4,52	(Vorjahr 5,1 %)
Durchschnittliche Sollmiete (alle Sollarten):	7,04	(Vorjahr 6,86 €/qm/mtl.)
Leerstandsquote:	1,69	(Vorjahr 1,7 %)
Fluktuationsquote:	8,0	(Vorjahr 5,1 %)
Instandhaltungskosten:	16,25	(Vorjahr 14,99 €/qm)
Investitionen in den Bestand:	70,13	(Vorjahr 84,41 €/qm)
Zinsdeckung: = FK-Zinsen der HBW / Sollmiete-Erlösschmälerung:	6,58	(Vorjahr 6,86 %)
Mietenmultiplikator: = AV mit Bauten / Sollmieten-Erlösschmälerung:	8,44	(Vorjahr 8,21 %)

Da wir nach wie vor kräftig in den Bestand investieren, erwarten wir einen weiteren Rückgang der Gesamtkapitalrentabilität, aber auch bei der Eigenkapitalrentabilität.
Die durchschnittliche Sollmiete wird weiterhin aufgrund von Mieterhöhungen und der Erstvermietung des Neubauvorhabens Dahlienweg 56/58 und Krokusweg 52 ansteigen.
Bei der Leerstands- und Fluktuationsquote könnte erneut ein sanierungsbedingter Anstieg erfolgen.
Die Instandhaltungs- und Investitionskosten werden planmäßig in etwa auf dem gegenwärtigen Niveau bleiben.
Bei der Zinsdeckung erwarten wir derzeit keine größeren Schwankungen.
Der Mietenmultiplikator wird sich auf Grund der hohen Investitionstätigkeit erhöhen.

„Wir tragen Verantwortung für unsere Mitglieder, Kunden sowie MitarbeiterInnen und ermöglichen ein Höchstmaß an gegenseitigem Verständnis und Vertrauen."

Aus dem Leitbild der Gartenstadt Karlsruhe eG

A. GRUNDLAGEN
B. WIRTSCHAFTSBERICHT
C. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT
D. RISIKOBERICHTERSTATTUNG

C. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

I. Prognosebericht

Das prognostizierte weitere, wenn auch deutlich abgeschwächte, Wirtschaftswachstum in Verbindung mit einem moderaten Inflationsanstieg im Jahr 2020 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. Im Jahr 2020 werden die energetischen Sanierungsmaßnahmen bei den Wohnanlagen Bannwaldallee 94, Maienweg 6, Krokusweg 37-39 und 41 fertiggestellt. Im Jahr 2020 wird mit den energetischen Modernisierungsarbeiten Krokusweg 31- 35 und Nikolausstr. 1 begonnen.

Für 2020 beträgt das Budget im Bereich der Bestandserhaltung für reine Instandhaltungsmaßnahmen rund 2,4 Mio. €.

Wir erwarten auf der Basis der Unternehmensplanung und der zu Grunde gelegten Prämissen für 2020 eine Steigerung der Umsatzerlöse auf rund 15,3 Mio. € und eine positive Ergebnisentwicklung mit einem Planjahresergebnis in einer Bandbreite von 0,9 bis 1,3 Mio. €.

Aufgrund des nicht ausreichenden Angebots an preisgünstigen freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen in Karlsruhe will die Genossenschaft im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten zusätzlichen Wohnraum durch Neubau bereitstellen. Aktuell trägt hierzu der Bau von 38 Wohnungen mit 56 Tiefgaragenstellplätzen auf eigenen Grundstücksflächen im Dahlien- und Krokusweg bei, der in 2020 bezugsfertig wird.

Die Prognosen des Amtes für Stadtentwicklung der Stadt Karlsruhe gehen bis mindestens ins Jahr 2035 von einem stetigen Wachstum der Einwohnerzahl aus. Durch die nach wie vor zunehmende Anzahl von Singlehaushalten wird von einer zusätzlichen Nachfrage insbesondere von 2- und 3-Zimmerwohnungen ausgegangen.

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 und Quartalsberichte generiert.

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 sowie die Stärkung des Eigenkapitals 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 nicht eintreten. Diese Risiken werden derzeit mit gering bewertet. Ein weiteres Risiko stellt die Entwicklung der Zinsen dar. Dieses Risiko wird mit mittel bewertet.

c. Bauwirtschaft
Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind ausgelastet. Bedingt durch Fachkräftemangel und hoher Auslastung arbeiten viele Branchen an der Kapazitätsgrenze. Probleme bei Termineinhaltung und Zuverlässigkeit traten bisher in Einzelfällen auf. In einzelnen Gewerken findet bei Ausschreibungen von Bauleistungen nahezu kein Wettbewerb mehr statt.
Im Jahr 2020 wird weiterhin mit deutlichen Baupreissteigerungen gerechnet. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreissteigerungen aber auch regulatorische Einflüsse durch den Gesetzgeber eine große Rolle. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung ergeben sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen. Wir rechnen auch in Zukunft mit stark anziehenden Baupreisen, die sich schon alleine aus den ständig verschärften Umweltauflagen, Bauvorschriften und Verkehrssicherungspflichten ergeben. Bei Modernisierungen wirken sich die daraus resultierenden Investitionskostenmehrungen 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 Probleme und Folgen einer möglichen hohen Arbeitslosenquote,
- regulatorische Eingriffe durch den Gesetzgeber und die Rechtsprechung im Mietrecht,
- 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

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 demographische Wandel, sich verändernde gesellschaftliche Strukturen wie z.B. eine Zunahme von Single-Haushalten und die hohe Anzahl von zuziehenden Personen. 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 sowie den Neubau von barrierefreien

„Wir bieten unseren Mitgliedern ein sicheres Zuhause im Grünen in einem zentrumsnahen Wohnumfeld mit familiärem Charakter und ausgezeichnete Möglichkeiten zur Vermögensbildung."

Aus dem Leitbild der Gartenstadt Karlsruhe eG

A. GRUNDLAGEN
B. WIRTSCHAFTSBERICHT
C. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT
D. RISIKOBERICHTERSTATTUNG

Wohnungen verfügt das Unternehmen auch bei einer nachlassenden Nachfrage über eine starke Marktpositionierung.

D. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

1. 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.

2. 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 und mit mindestens zehnjähriger Zinsbindung versehen sind. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich dieser Verbindlichkeiten insbesondere aus Zinsanpassungs- und Liquiditätsrisiken. So würde ein Anstieg der Sparzinsen von 0,5 Prozentpunkten einen Zinsmehraufwand in Höhe von rund 280 T€ bedeuten. Ein Anstieg der Zinsen könnte auch zu einem verstärkten Abfluss von Sparmitteln führen und damit die Liquidität negativ beeinflussen.
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.

3. Derivate

Es werden keine derivativen Finanzierungsinstrumente eingesetzt.

Karlsruhe, 14. Februar 2020

Ralf Neudeck Klaus-Georg Floren
Berthold Hillenbrand

BILANZ ZUM 31.12.2019
2. G+V (01.01. BIS 31.12.2019)
ANHANG

AKTIVA

	31.12.2019 (EUR)		31.12.2018 (EUR)
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		23.457,91	19.219,30
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	108.841.058,02		102.936.320,53
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.279.297,78		1.380.017,57
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	25.382,13		25.382,13
Technische Anlagen und Maschinen	5.881.025,17		5.958.166,07
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	159.621,81		166.545,97
Anlagen im Bau	6.060.029,04		3.391.922,66
Bauvorbereitungskosten	0,00	122.246.413,95	16.763,54
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	15,00	15,00	15,00
Anlagevermögen insgesamt		**122.269.886,86**	**113.894.352,77**
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.727.975,30		1.575.523,74
Andere Vorräte	121.361,02	1.849.336,32	121.891,54
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	41.224,27		45.738,84
Sonstige Vermögensgegenstände	70.689,99	111.914,26	73.123,70
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		16.920.642,62	18.872.571,24
Umlaufvermögen insgesamt		**18.881.893,20**	**20.688.849,06**
Bilanzsumme		**141.151.780,06**	**134.583.201,83**

BILANZ ZUM 31.12.2019
2. G+V (01.01. BIS 31.12.2019)
ANHANG

PASSIVA

	31.12.2019 (EUR)		31.12.2018 (EUR)
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	249.600,00		261.300,00
der verbleibenden Mitglieder	15.631.135,96		15.427.390,44
aus gekündigten Geschäftsanteilen	73.840,00	15.954.575,96	61.880,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.374,04 EUR (Vorjahr 2.829,56 EUR)			
Kapitalrücklage		77.334,71	72.164,71
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.678.601,00		3.513.601,000
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 165.000,00 EUR (Vorjahr 180.000,00 EUR)			
Bauerneuerungsrücklage	782.276,58		782.276,58
Andere Gewinnrücklagen	15.497.142,18	19.958.019,76	14.474.879,15
davon aus dem Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 263,03 EUR (Vorjahr 2.267,94 EUR)			
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.022.000,00 EUR (Vorjahr 1.158.000,00 EUR)			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	0,01		0,00
Jahresüberschuss	1.649.368,35		1.798.061,93
Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.187.000,00	462.368,36	1.338.000,00
Eigenkapital insgesamt		**36.452.298,79**	**35.053.553,81**
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.844.921,00		4.704.432,00
Steuerrückstellungen	63.800,00		199.000,00
Sonstige Rückstellungen	603.885,39	5.512.606,39	484.973,41
Verbindlichkeiten			
Verbindlichk. gegenüber Kreditinstituten	38.082.251,66		34.890.140,77
Verb. gegenüber anderen Kreditgebern	265.343,32		353.464,39
Spareinlagen	56.198.345,77		55.263.943,71
Erhaltene Anzahlungen	1.977.674,12		1.893.383,29
Verbindlichkeiten aus Vermietung	65.491,86		36.427,74
Verb. aus Lieferungen und Leistungen	583.688,38		602.750,11
Sonstige Verbindlichkeiten	1.163.029,91	98.335.825,02	1.073.645,54
davon aus Steuern: 312.382,26 EUR (Vorjahr 297.333,84 EUR)			
davon im Rahmen sozialer Sicherheit: 10.987,73 EUR (Vorjahr 7.316,01 EUR)			
Rechnungsabgrenzungsposten		851.049,86	27.487,06
Bilanzsumme		**141.151.780,06**	**134.583.201,83**

BILANZ ZUM 31.12.2019
2. G+V (01.01. BIS 31.12.2019)
ANHANG

G+V

	Geschäftsjahr 2019 (EUR)		Geschäftsjahr 2018 (EUR)
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	14.540.676,23		14.229.575,25
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	156.836,04	14.697.512,27	157.888,10
Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		152.451,56	-38.939,53
Andere aktivierte Eigenleistungen		219.126,64	206.053,63
Sonstige betriebliche Erträge		509.928,48	132.677,94
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.118.616,32	4.645.062,55
Rohergebnis		10.460.402,63	10.042.192,84
Personalaufwand			
a) Gehälter	1.644.130,38		1.576.625,71
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	846.892,86	2.491.023,24	807.751,14
davon für Altersversorgung 540.630,35 EUR (Vorjahr 527.466,29 EUR)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.931.791,93	3.627.922,09
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.060.655,19	758.943,38
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.683,81	20.501,15
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.014.957,49	1.045.176,98
Steuern vom Einkommen und Ertrag		63.831,02	198.999,01
Ergebnis nach Steuern		**1.902.827,57**	**2.047.275,68**
Sonstige Steuern		253.459,22	249.213,75
Jahresüberschuss		1.649.368,35	1.798.061,93
Gewinnvortrag		0,01	0,00
Einstellung in Gewinnrücklagen			
a) Gesetzliche Rücklagen	165.000,00		180.000,00
b) Anderen Ergebnisrücklagen	1.022.000,00	1.187.000,00	1.158.000,00
Bilanzgewinn		**462.368,36**	**460.061,93**

3.1 Allgemeine Angaben

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

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gem. § § 242 ff. und 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetz (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung erstellt.

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, erweitert um den Posten „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ und „Spareinlagen“.

Die Gewinn und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

Die Gesellschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen nach § 288 Abs. 2 HGB in Anspruch.

3.2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen
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:

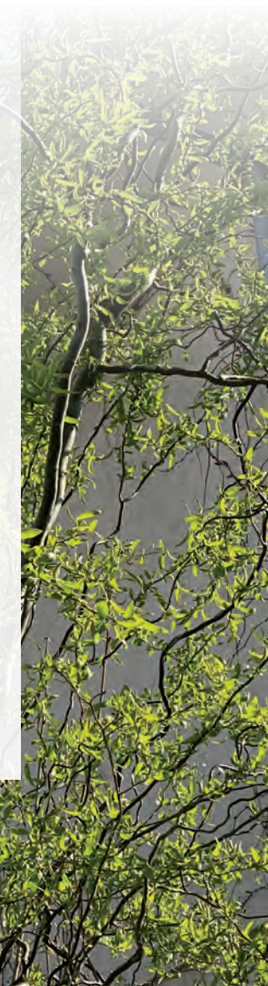
Bei Gebäuden sind wir von folgenden Gesamtnutzungszeiten ausgegangen:

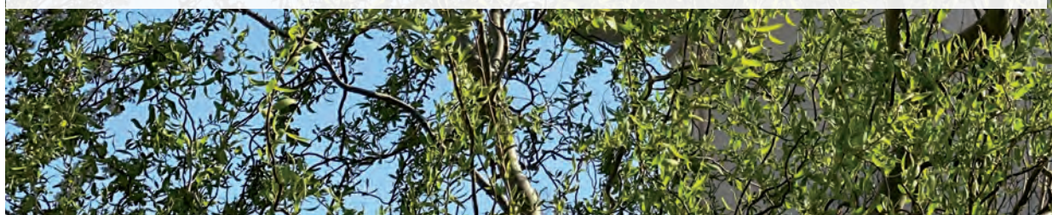
Wohnbauten erstellt	Nutzungsdauer
vor dem 21. Juni 1948	100 Jahre
nach dem 20. Juni 1948-2011	80 Jahre
ab 2012	60 Jahre
Garagen	20 Jahre
Tiefgaragen	33 Jahre

Für 2012 aufgestockte Gebäude wurde bei der Bemessung der Abschreibung eine Restnutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde gelegt.

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

BILANZ ZUM 31.12.2019
G+V (01.01. BIS 31.12.2019)
3. ANHANG





BILANZ ZUM 31.12.2019
G+V (01.01. BIS 31.12.2019)
3. ANHANG

Technische Anlagen werden mit einer Nutzungsdauer von 10 bis 25 Jahren abgeschrieben.

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung (BGA) werden mit einer Nutzungsdauer von 3 bis 10 Jahren, im Jahr des Zugangs zeitanteilig linear abgeschrieben.

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

Umlaufvermögen
Die unfertigen Leistungen 1.727.975,30 € (Vorjahr: 1.575.523,74 €) 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.

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.

Rückstellungen
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 Rückstellungen für Pensionen, Invalidität und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigengutachten für die Rentenempfänger nach dem versicherungsmathematischen Barwert unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der neuen Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2018G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 2,75 % (Stand 30.11.2019, Restlaufzeit 15 Jahre). Gehalts- und Rentensteigerungen wurden mit 1,5 % p.a. berücksichtigt.

„Wir planen die Zukunft unserer Genossenschaft sorgfältig, verantwortungsbewusst und zielorientiert.“

Aus dem Leitbild der Gartenstadt Karlsruhe eG

Aufgrund der durch das BilMoG geänderten Bewertung der Pensionsrückstellungen ergab sich zum 01.01.2010 ein Zuführungsbetrag von 857,7 T€. Dieser wurde entsprechend Art. 67 Abs. 1 S 1 EGHGB jährlich bis zum 31.12.2018 in Höhe von 514,7 T€ angesammelt.
Im Berichtsjahr wurde der restlich angefallene Aufwand zur Beseitigung der Unterdeckung in Höhe von 343 T€ in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen gemäß Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB ausgewiesen.

Verbindlichkeiten
Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

3.3 Erläuterungen zur Bilanz
Forderungen mit einer Restlaufzeit größer als 1 Jahr bestehen nicht (Vorjahr: 16,5 T€).

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

BILANZ ZUM 31.12.2019
G+V (01.01. BIS 31.12.2019)
3. ANHANG

ANLAGESPIEGEL

		Anschaffungs- und Herstellungskosten						
		Stand zum 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zu-schrei-bungen	Stand zum 31.12.2019
					Zu-gänge	Ab-gänge		
		€	€	€	€	€	€	€
I.	**Immaterielle Vermögens-gegenstände**							
1.	entgeltlich erwor-bene Konzessionen, gewerbliche Schutz-rechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	322.386,27	15.610,00	0,00	0,00	0,00	0,00	337.996,27
	Summe Immaterielle Vermögens-gegenstände	**322.386,27**	**15.610,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**337.996,27**
II.	**Sachanlagen**							
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn-bauten	150.031.759,27	8.406.586,26	0,00	904.124,59	0,00	0,00	159.342.470,12
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.075.569,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.075.569,79
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	8.765.687,80	277.688,09	0,00	0,00	0,00	0,00	9.043.375,89
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.038.622,63	51.974,24	0,00	0,00	0,00	0,00	1.090.596,87
6.	Anlagen im Bau	3.391.922,66	3.555.467,43	0,00	0,00	887.361,05	0,00	6.060.029,04
7.	Bauvorbereitungs-kosten	43.175,24	0,00	0,00	0,00	16.763,54	0,00	26.411,70
	Summe Sachanlagen	**167.372.119,52**	**12.291.716,02**	**0,00**	**904.124,59**	**904.124,59**	**0,00**	**179.663.835,54**
	Summe Immat. VG + Sachanlagen	**167.694.505,79**	**12.307.326,02**	**0,00**	**904.124,59**	**904.124,59**	**0,00**	**180.001.831,81**
III.	**Finanzanlagen**							
1.	andere Finanzanlagen	15,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15,00
	Summe Finanzan-lagen	**15,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**15,00**
	Anlagevermögen gesamt	**167.694.520,79**	**12.307.326,02**	**0,00**	**904.124,59**	**904.124,59**	**0,00**	**180.001.846,81**

ANLAGESPIEGEL

		(Kumulierte) Abschreibungen							Buchwert	
		Stand zum 01.01.2019 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei-bungen	Stand zum 31.12.2019 (kumuliert)	31.12.2019	31.12.2018
					Zu-gänge	Ab-gänge				
		€	€	€	€	€	€	€		
I.	**Immaterielle Vermögens-gegenstände**									
1.	entgeltlich erwor-bene Konzessionen, gewerbliche Schutz-rechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	303.166,97	11.371,39	0,00	0,00	0,00	0,00	314.538,36	23.457,91	19.219,30
	Summe Immaterielle Vermögens-gegenstände	**303.166,97**	**11.371,39**	0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**314.538,36**	**23.457,91**	**19.219,30**
II.	**Sachanlagen**									
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn-bauten	47.095.438,74	3.405.973,36	0,00	0,00	0,00	0,00	50.501.412,10	108.841.058,02	102.936.320,53
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.695.552,22	100.719,79	0,00	0,00	0,00	0,00	2.796.272,01	1.279.297,78	1.380.017,57
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.382,13	25.382,13
4.	technische Anlagen und Maschinen	2.807.521,73	354.828,99	0,00	0,00	0,00	0,00	3.162.350,72	5.881.025,17	5.958.166,07
5.	Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	872.076,66	58.898,40	0,00	0,00	0,00	0,00	930.975,06	159.621,81	166.545,97
6.	Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.060.029,04	3.391.922,66
7.	Bauvorbereitungs-kosten	26.411,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.411,70	0,00	16.763,54
	Summe Sachanlagen	**53.497.001,05**	**3.920.420,54**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**57.417.421,59**	**122.246.413,95**	**113.875.118,47**
	Summe Immat. VG + Sachanlagen	**53.800.168,02**	**3.931.791,93**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**57.731.959,95**	**122.269.871,86**	**113.894.337,77**
III.	**Finanzanlagen**									
1.	andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**15,00**	**15,00**
	Summe Finanzan-lagen	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**15,00**	**15,00**
	Anlagevermögen gesamt	**53.800.168,02**	**3.931.791,93**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**57.731.959,95**	**122.269.886,86**	**113.894.352,77**

Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB, der sich zwischen dem Ansatz der Pensionsrückstellungen des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen 10 Jahren und dem bisherigen Ansatz der Pensionsrückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen 7 Jahren, beträgt 312.787,00 €. Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

Sonstige Rückstellungen wurden gebildet für:

Unterlassene Instandhaltung	180.000,00 €
Jahresabschlusserstellung, Prüfung	72.613,24 €
Urlaubsansprüche	112.622,73 €
Bonussparen	193.937,55 €
Sonstige	44.711,87 €

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

Verbindlichkeitenspiegel

	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.082.251,66	11.072.665,83	9.295.620,60	17.713.965,23	38.082.251,66	Grundpfandrecht
		(2.352.634,60)				
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	265.343,32	0,00	0,00	265.343,32	0,00	
		(3.146,75)				
Erhaltene Anzahlungen	1.977.674,12	1.977.674,12	0,00	0,00	0,00	
		(1.893.383,29)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	65.491,86	65.491,86	0,00	0,00	0,00	
		(36.427,74)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	583.688,38	546.849,40	36.838,98	0,00	0,00	
		(553.918,99)				
Sonstige Verbindlichkeiten	1.163.029,91	1.163.029,91	0,00	0,00	0,00	
		(1.073.645,54)				
Gesamtbetrag	**42.137.479,25**	**14.825.711,12**	**9.332.459,58**	**17.979.308,55**	**38.082.251,66**	
		(5.913.156,91)				
( ) Vorjahreszahlen						

Die Spareinlagen werden außerhalb des Verbindlichkeitenspiegels dargestellt.

Die Spareinlagen gliedern sich nach Kündigungsfristen wie folgt:

Kündigungsfrist	€	v.H.	Anzahl Konten
3 Monate	35.390.200,29	62,97	4.536
über 3 Monate	20.808.145,48	37,03	2.375
	56.198.345,77	**100,00**	**6.911**

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten bestehen im Wesentlichen aus Zuschüssen in Höhe von 814 T€ für die Objekte Krokusweg 52 und Dahlienweg 56/58. Die Zuschüsse werden nach Fertigstellung der Immobilien über eine Laufzeit von 15 Jahren ratierlich aufgelöst.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge bestehen im Wesentlichen aus einer Teilauflösung der Rückstellung für Pensionen in Höhe von 357 T€, bedingt durch die geringere Anzahl der Versorgungsberechtigten und Kompensationszahlungen in Höhe von 67 T€ für eine Sanierung.

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Werte:

in €	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinsaufwendungen	157.946,11	174.157,00
Zinsertrag	25.280,75	493,81

3.4 Sonstige Angaben

3.4.1 Mitgliederbewegung 2019

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme €
Stand 01.01.2019	10.092	59.347	5.247.840
Zugang	660	2.166	343.200
Abgang	183	1.388	95.160
Stand 31.12.2019	**10.569**	**60.125**	**5.495.880**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr um 203.745,52 € (Vorjahr 79.007,57 €). Die Haftsummen sind im Geschäftsjahr um 248.040,00 € (Vorjahr 206.440,00 €) gestiegen.

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 411.810,99 € (Vorjahr 384.082,83 €).
Bestehende Versorgungsverpflichtungen für 15 Anwartschaften wurden zum 01.01.2006 auf eine überbetriebliche Unterstützungskasse aus-

BILANZ ZUM 31.12.2019
G+V (01.01. BIS 31.12.2019)
3. ANHANG

gelagert. Die Beitragszahlungen der Gartenstadt Karlsruhe eG in 2019 betrugen 77 T€.
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 4,2 Mio. € (Vorjahr 9,4 Mio. €).

3.4.3 Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind der Geschäftsleitung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2019 und für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft sind.

3.4.4 Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, die unverbindliche Vorwegzuweisung in die anderen Ergebnisrücklagen in Höhe von 1.022.000,00 € zu billigen und den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 462.368,36 € wie folgt zu verwenden:
Ausschüttung einer Dividende
in Höhe von 3 % = 462.130,12 €
Zuweisung zu den anderen
Ergebnisrücklagen = 238,24 €

3.4.5 Angabe der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll-beschäftigte	Teilzeit-beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	6	9
Technische Mitarbeiter	5	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb	8	-
Hauswart	-	3
Aushilfe	-	1
	19	**13**

Im Geschäftsjahr wurde noch 1 Auszubildende beschäftigt.

3.5 Verwaltungsorgane

3.5.1 Vorstand

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

„Wir sorgen mit Kreativität und Engagement für die Umsetzung aller gestellten Aufgaben und formulierten Ziele.“

Aus dem Leitbild der Gartenstadt Karlsruhe eG

3.5.2 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. Dr. Elke Grote, Ärztin
6. Volker-Michael Haas, Rechtsanwalt *
7. Martin Liesching, Dipl.-Ingenieur (FH)
8. Wolf Ludwig, Architekt *
9. Thomas Platt,
   Geschäftsführender Gesellschafter
10. Michael Stauch,
    Zahntechniker *
11. Bernhard Stauß,
    Dipl.-Informatiker/Geschäftsführer
12. Dr. Wolfgang Stüber, Dipl.-Chemiker *

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

3.5.3 Prüfungsverband

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

Karlsruhe, den 11. Februar 2020

Der Vorstand

Neudeck Floren Hillenbrand

BILANZ ZUM 31.12.2019
G+V (01.01. BIS 31.12.2019)
3. ANHANG

BESTÄTIGUNGSVERMERK

BESTÄTIGUNGSVERMERK

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Gartenstadt Karlsruhe eG, Karlsruhe, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

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

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts

BESTÄTIGUNGSVERMERK

getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie, ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, 28. Februar 2020

GESETZL. PRÜFUNGS-VERBAND SIEGEL

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

gez. Jung
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 vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart/Karlsruhe, im Februar 2020 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 31.12.2019 und den Lagebericht festzustellen, die Vorwegzuweisung zu den Ergebnisrücklagen zu billigen sowie dem Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns – Ausschüttung von 3 % Dividende – und Zuweisung des verbleibenden Restes in die anderen Ergebnisrücklagen – zuzustimmen.

Für die im Berichtsjahr von Vorstand und Mitarbeitern erbrachten Leistungen möchte sich der Aufsichtsrat ausdrücklich bedanken.

Karlsruhe, 20. April 2020

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats
Rainer Wimmer

Konzeption, Gestaltung, Redaktion: © www.projektart.eu, 03/2020

Gartenstadt Karlsruhe eG

Ostendorfplatz 2, 76199 Karlsruhe
Telefon 0721/ 9 88 21 - 0
Fax 0721/ 9 88 21 - 80
info@gartenstadt-karlsruhe.de
www.gartenstadt-karlsruhe.de

Öffnungszeiten

Montag bis Freitag	08:30 – 12:00 Uhr
Donnerstag	13:30 – 17:30 Uhr