

**Bericht des Vorstands der  
Gartenstadt Karlsruhe eG**

**zur 61. Vertreterversammlung 2021**

**am 11.05.2021 im Atrium der BGV, Durlacher Allee 56 in 76131 Karlsruhe**

**A. Grundlagen des Unternehmens**

**I. Geschäftsmodell des Unternehmens**

Unsere Genossenschaft wurde am 13.03.1907 gegründet und ist Eigentümerin von 2008 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.

**II. Ziele und Strategien**

Die Ziele der Genossenschaft sind die Erfüllung der Anforderungen aus der Kunden-, Unternehmens- und Mitarbeiterperspektive sowie der Gesellschaft.

Im Bereich der Unternehmensfinanzierung ist dies die Stärkung des Eigenkapitals.

Unternehmensstrategie ist auch die Bestandsentwicklung durch Modernisierung und energetische Sanierung zur Verbesserung der Immobilien und Steigerung der Attraktivität. Darüber hinaus soll der Wohnungsbestand mit seniorenrechtlichen und barrierefreien Angeboten ergänzt werden.

**B. Wirtschaftsbericht**

**I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

An dieser Stelle verweisen wir auf die Seite 6 Absatz B des Ihnen vorliegenden Geschäftsberichts.

**II. Geschäftsverlauf**

**1. Bestandsbewirtschaftung**

Unser Immobilienbestand mit insgesamt 2.046 Wohn- und Gewerbeeinheiten weist eine Gesamtmietfläche von 158.532 qm aus.

Außerdem werden 644 Stellplätze vermietet.

Die durchschnittliche Grundmiete bezogen auf den Wohnraum liegt bei 7,09 €/qm (Vorjahr 6,82 €/qm).

Das Durchschnittsalter unserer Mieter liegt bei rund 58 Jahren.

**2. Mitglieder und Geschäftsanteile**

Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder ist im Geschäftsjahr 2020 von 10.569 auf 10.966 angestiegen.

Die Anzahl der Geschäftsanteile hat sich um 438 auf 60.563 Anteile erhöht. Die Geschäftsguthaben

betragen am 31.12.2020 15,8 Millionen €, der Gesamtbetrag der Haftsummen 5,7 Millionen €. 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 gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen. Anhand der im bisher in 2021 eingegangenen Wohnungsbewerbungen erwarten wir trotz der Coronakrise auch für das Jahr 2021 eine hohe Nachfrage nach Wohnraum.

Die Spareinrichtung verzeichnete in 2020 trotz niedriger Zinskonditionen nur einen leichten 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 zusätzlich durchzuführen.

### **4. Wohnungsnachfrage/Fluktuation**

Für die im Jahr 2020 zur Anmietung angebotenen 123 Häuser und Wohnungen wurden 2.142 gültige Bewerbungen abgegeben, dies sind im Schnitt über 17 Bewerbungen je Wohnung oder Haus. Die höchste Nachfrage bestand im Jahr 2020 nach Einfamilienhäusern mit 1.246 Bewerbungen, gefolgt von 2-Zimmer-Wohnungen mit 404 Bewerbungen und 3-Zimmer Wohnungen mit 321 Bewerbungen.

Wesentliche Mietausfälle sind auch im Jahr 2020 nicht zu verzeichnen, da Leerstände weitgehend nur bei Modernisierungen entstanden.

Die Fluktuation fiel im Jahr 2020 von 8,0 % auf 6,1 %. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus Modernisierungsmaßnahmen.

### **5. Neubautätigkeit**

Auf die Neubautätigkeit gehe ich im weiteren Verlauf des Berichts noch ein.

### **6. Modernisierung**

Die Ausgaben für Instandhaltungen und Modernisierungen im Hausbestand beliefen sich einschließlich der Ausgaben für den Werkhof auf 12,8 Millionen €. Es besteht nach wie vor ein erheblicher aufgestauter Instandhaltungsbedarf, der nur unter Berücksichtigung besonderer Dringlichkeiten im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten sukzessive abgebaut werden kann.

In den Wirtschaftsplan 2021 sind Ausgaben für Modernisierungen, Instandhaltungen und den Aufwand für die Leistungen des Werkhofes in Höhe von rund 12,3 Mio. € eingeplant. Insgesamt sollen 2021 bei weitere 20 Wohnungen die energetische Sanierung begonnen werden.

Seit der ersten Bestandsanalyse der Instandhaltungsstände in 2004 hat die Genossenschaft 153,3 Millionen € 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. Die Sparleistung der Mitglieder und deren Angehörige betrug am Jahresende 2020 inklusive der Zinsgutschrift für 2020 56,4 Mio. €.

## **III. Lage**

### **1. Ertragslage**

Der Jahresüberschuss in Höhe von 2,3 Mio. Euro wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt.

Die Umsatzerlöse haben sich mit 15,5 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr mit 14,5 Mio. Euro weiterhin positiv entwickelt. Die Umsatzsteigerung resultiert im Wesentlichen aus Modernisierungsmieterhöhungen, Ertragssteigerung bei Weitervermietung. Ferner wurden im Berichtsjahr 38 Neubauwohnungen und 56 Tiefgaragenstellplätze im Dahlienweg 56/58 und Krokusweg 52 den Mietern übergeben.

Die Erlösschmälerungen betragen 1,45 Prozent der Umsatzerlöse. Im Berichtsjahr wurde eine Räumungsklage bei Gericht eingereicht.

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

### **2. Finanzlage**

#### **a. Kapitalstruktur**

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 27,1 Prozent. Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital beträgt knapp 40 Prozent. 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. Derzeit verteilen sich die Zinsbindungszeiträume auf die Jahre 2021 bis 2063.

#### **b. Investitionen**

Investitionen im Bereich Grundstücke ohne Bauten wurden im Berichtsjahr 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 weiterhin leichte Steigerungen.

Für das Geschäftsjahr 2021 sind für die Modernisierungsmaßnahmen Resedenweg 18-22 und Zollstr.10 sowie für Einfamilienhaus- und Wohnungsmodernisierung Investitionen in Höhe von 9.765 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 prognostizierten Investitionsvolumen in Höhe von rund 9,62 Mio.€ in 2020 fertiggestellt.

### **c. Liquidität**

Die Liquiditätslage unserer Genossenschaft ist gut, es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen zum Stichtag 31.12.2020 Kreditlinien in Höhe von 13 Mio. Euro zur Verfügung.

Die Finanzlage ist geordnet, die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

Die Finanzierung der Investitionen in 2021 ist gesichert.

## **3. Vermögenslage**

Die Bilanzsumme ist von 141,2 Mio. Euro auf 141,6 Mio. Euro gestiegen.

### **a. Anlagevermögen**

Die Genossenschaft hat zum Bilanzierungsstichtag ein Anlagevermögen von 127,8 Mio. Euro (Vorjahr 122,3 Mio. Euro). Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf aktivierte Modernisierungskosten, Anlagen im Bau und Abschreibungen zurück zu führen.

### **b. Umlaufvermögen**

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus „Flüssigen Mitteln“ und „Unfertigen Leistungen“ zusammensetzt, ist bei der Genossenschaft mit 13,8 Mio. Euro bilanziert.

### **c. Eigenkapital**

Das Eigenkapital in Höhe von 38,4 Mio. Euro

(Vorjahr 36,5 Mio. Euro) beträgt 27,1 Prozent (Vorjahr 25,8 Prozent) der Bilanzsumme.

### **d. Fremdkapital**

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Spareinlagen und Finanzierungsmittel von Kreditinstituten ausgewiesen. Den Objektfinanzierungsmitteln sind 36,7 Mio. Euro (Vorjahr 37,9 Mio. Euro) zuzurechnen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

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

## C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

### I. Risikobericht

#### 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.

### II. 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 auch unter Berücksichtigung der Einflüsse der Covid19-Pandemie 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 und werden zudem durch die Covid-19-Pandemie negativ belastet. Bedingt durch Fachkräftemangel und hoher Auslastung arbeiten viele Branchen an der Kapazitätsgrenze. Probleme bei Termin-einhaltung und Zuverlässigkeit traten bisher in Einzelfällen auf. In einzelnen Gewerken findet bei Ausschreibungen von Bauleistungen nahezu kein Wettbewerb mehr statt.

Im Jahr 2021 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 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 Probleme und Folgen der Covid19-Pandemie
- 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 aus heutiger Sicht auch unter Berücksichtigung der Covid19-Pandemie eher 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 Wohnungen verfügt das Unternehmen auch bei einer nachlassenden Nachfrage über eine starke Marktpositionierung.

### **D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten**

#### **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 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.

## **Rückblick auf die letzten 12 Monate**

- Die äußerst attraktiven Konditionen zur Zinssubventionierung durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau bei energetischen Sanierungen haben die Genossenschaft veranlasst, das Sanierungsprogramm auch 2020 fortzusetzen. Die Wohnungen wurden hochwertig energetisch saniert. Einige Wohnungen erhielten dabei auch zentrale Heiz- und Warmwasseranlagen. Gleichzeitig wurden in diesen Gebäuden Strangsanierungen für die Wasserversorgung vorgenommen und wo möglich neue Balkone und Fahrradhäuser errichtet.  
Wie in den vergangenen Jahren hat der Vorstand auch bei diesen Projekten beschlossen, die gesetzlichen Mieterhöhungsmöglichkeiten nicht voll auszuschöpfen. Während bei einer Vollumlage gemäß BGB trotz der gegengerechneten Zinssubventionen regelmäßig eine Mieterhöhungsmöglichkeit von meist weit über 3 € pro m<sup>2</sup> und Monat möglich wäre, werden diese Beträge auf 1,80 € pro m<sup>2</sup> und Monat gekappt.
- In 2021 haben wir die allgemeine Mieterhöhung wegen den unklaren Entwicklungen der COVID-19 – Pandemie nicht durchgeführt.
- 2020 wurden die Neubauten Krokus- und Dahlienweg mit 38 barrierefreien Wohnungen und 58 Stellplätze fertiggestellt.

## **Dank**

Abschließend bedanken wir uns bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Damen und Herren des Aufsichtsrates und bei Ihnen recht herzlich für die engagierte Mitarbeit.