GARTENSTADT
Karlsruhe

2006

Geschäftsbericht

Die zuverlässige Gemeinschaft für ein Zuhause im Grünen

Inhaltsverzeichnis

GARTENSTADT Karlsruhe

1 editorial
Willkommen im Jubiläumsjahr 2007 — 4

2 historie
Vier Generationen – 100 Gartenstadt-Jahre — 6

3 leitbild
Neuausrichtung der Gartenstadt — 8

4 entwicklung
Neues Kundenzentrum fertiggestellt — 10

5 eröffnung
Die Geschäftsstelle wird eingeweiht — 12

6 lagebericht
Lagebericht des Vorstands — 14

7 lagebericht anlage
Ergänzende Angaben zum Lagebericht 2006 — 23

8 jahresabschluss
Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung — 31

9 jahresabschluss anhang
Anhang für das Geschäftsjahr 2006 — 36

10 abschlussprüfung
Bestätigungsvermerk — 43

11 aufsichtsrat
Bericht des Aufsichtsrats — 44

Willkommen im Jubiläumsjahr 2007

unser neuer Geschäftsbericht

Sehr geehrte Mitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

unseren Geschäftsbericht 2006 präsentieren wir Ihnen im neuen Erscheinungsbild. Neben den in diesem Medium üblichen Inhalten zum Jahresabschluss 2006 informieren wir Sie über weitere für Sie interessante und für uns wichtige Themen. Wir erläutern Ihnen die wichtigsten Positionen im Jubiläumsjahr der Gartenstadt Karlsruhe eG.

100 Jahre Gartenstadt Karlsruhe bedeuten Geschichte, Tradition und gelebte Erfahrung.

100 Jahre Gartenstadt Karlsruhe stehen auch für die Errichtung von rund 2000 Wohnungen in den heute sehr begehrten Karlsruher Stadtteilen Rüppurr, Bulach, Daxlanden und Grünwinkel. Die Gartenstadt bietet ein Zuhause für viele tausend Menschen in einem attraktiven Wohnumfeld.

Seit vielen Jahrzehnten steht die Gartenstadt darüber hinaus für hervorragende Möglichkeiten zur Vermögensbildung für alle Mitglieder. Die Palette unseres Finanzangebotes haben wir um attraktive Produkte ergänzt.

100 Jahre Gartenstadt Karlsruhe fordern aber auch dazu auf, in die Zukunft zu blicken. Der Würdigung der Vergangenheit folgt die Aufforderung die Unternehmenspositionierung neu auszurichten, die Unternehmensstrategie zu bestimmen und ein klares Selbstverständnis zu entwickeln. Deshalb haben wir uns auch mit dem Thema Corporate Identity – Unternehmenspersönlichkeit – eingehend beschäftigt und hierfür eine Gesamtkonzeption entwickelt. Wir beschreiben damit den aktuellen Status Quo unseres Unternehmens, die Historie und die Vorstellung für die zukünftige Entwicklung. Die Visionen und das Leitbild für unsere Genossenschaft haben wir sorgfältig erarbeitet, das Erscheinungsbild völlig neu entwickelt. Die Organisationsstruktur unseres Unternehmens ist den heutigen Erfordernissen angepasst und das helle und freundliche Kundenzentrum im denkmalgeschützten Gebäude am Ostendorfplatz von Grund auf saniert und durchgehend barrierefrei gestaltet.

Wir werden uns in den nächsten Jahren auf die Bestandserhaltung durch Modernisierung und Sanierung aber auch die maßvolle Bestandsergänzung konzentrieren und so die hervorragenden Chancen für unsere Gartenstadt nutzen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Ralf Neudeck
Vorstandsvorsitzender

Vier Generationen

100 Gartenstadt-Jahre

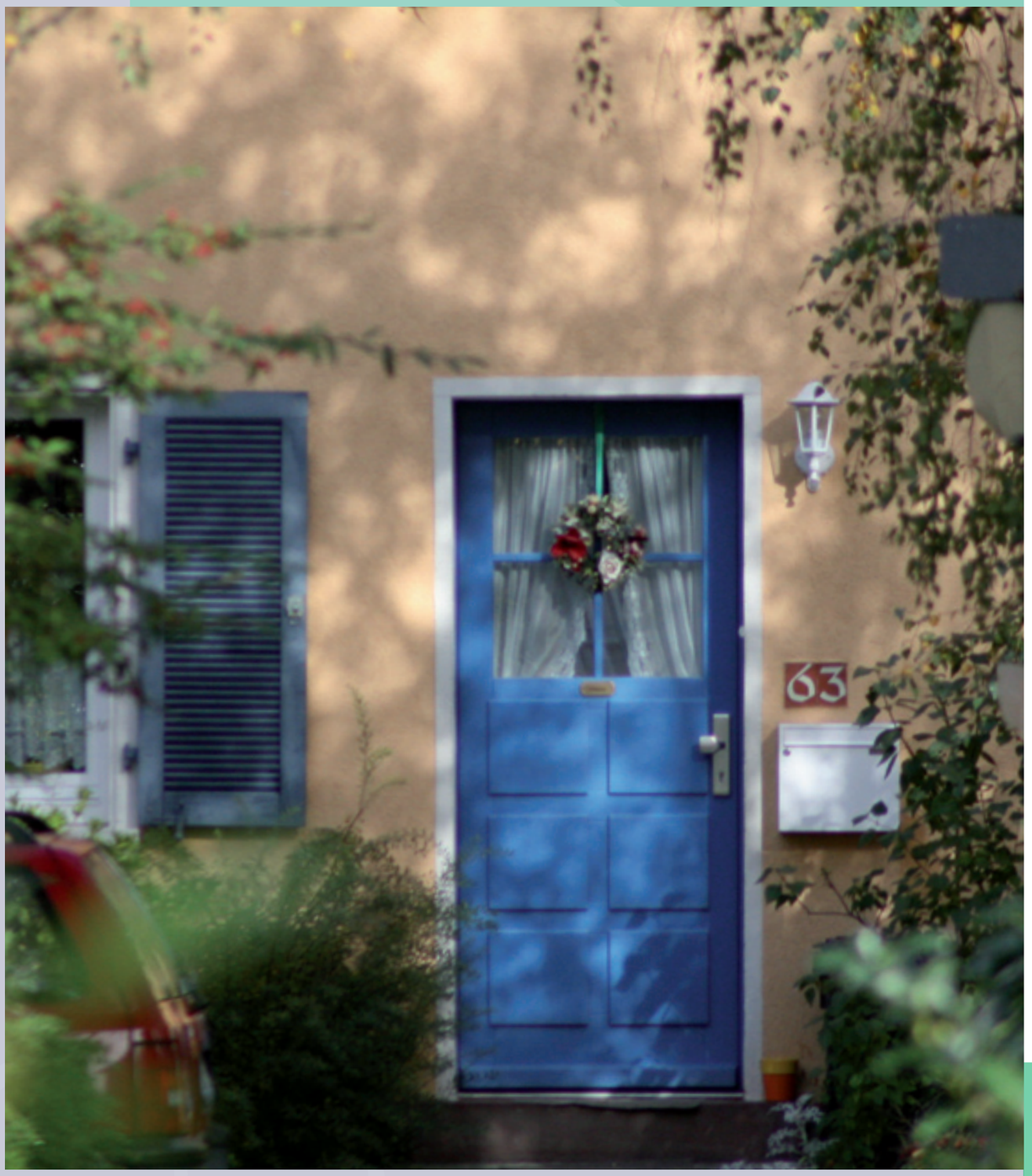
Bereits vier Generationen gestalteten ihr Zuhause in der Gartenstadt: sie lebten, arbeiteten, feierten und trauerten dort. Und wo lässt sich das Spannungsfeld zwischen Bewahrung des Erreichten und notwendiger Anpassung an die gesellschaftlichen Veränderungen besser ablesen als bei einem Generationenwechsel?

Die Gartenstadt selbst durchlebte in den letzten Jahren diese Phase. Viele Diskussionen, Wahlen und wichtige Entscheidungen sind sicherlich auch Ihnen noch in guter Erinnerung. Mit Abstand betrachtet können heute sowohl die ältere als auch die jüngere Generation die Entwicklungen in einem anderen Licht sehen, auf eine Weise, die vereint statt trennt und sie gemeinsam die Gegenwart und Zukunft der Gartenstadt erleben lässt – ein gesunder Prozess in der gesellschaftlichen Entwicklung. Auf dieser Basis kann die folgende Generation das Erreichte würdigen und die vorherige die Notwendigkeit der Veränderungen einsehen und auch akzeptieren und – was mir persönlich sehr am Herzen liegt – sich gegenseitig mit Respekt begegnen.

Für mich spiegeln sich die Veränderungen am deutlichsten in der neuen Geschäftsstelle wider, deren Umbau und Modernisierung ich als äußerst gelungen betrachte. Die überaus positiven Reaktionen bei der Eröffnungsveranstaltung und dem darauf folgenden Tag der offenen Tür haben gezeigt, dass ich diese Einschätzung nicht alleine vertrete.

Jeder weiß, wenn er ein Gebäude, eine Wohnung oder ein Geschäft betritt – der erste optische Eindruck ist prägend. Das Gebäude am Ostendorfplatz steht für Offenheit, Geräumigkeit und Transparenz und beeinflusst damit nicht nur die Besucher, sondern auch jeden einzelnen Mitarbeiter. Ich bin davon überzeugt, dass sowohl der Vorstand als auch die Mitarbeiter diese Räume mit Leben erfüllen werden und der „Gartenstadt“ eine zeitgemäße Außenwirkung verleihen, die sich allerdings genauso der Tradition verpflichtet sieht. Interessierte Besucher können so als Mitglieder oder Interessenten für die Gartenstadt-Wohnungen gewonnen werden. Auch höhere Spareinlagen unserer Mitglieder tragen dann erfolgreich zur Weiterentwicklung der Genossenschaft bei.
Aber ich höre immer wieder auch Stimmen, denen das alles nicht schnell genug geht. Ich möchte hier um etwas Geduld bitten, Rom ist auch nicht an einem Tag erbaut worden.

Rainer Wimmer
Aufsichtsratsvorsitzender



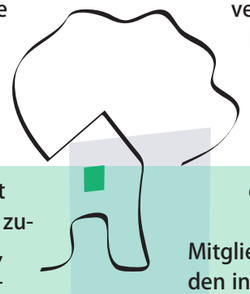
In ein neues Gewand gehüllt

Neuausrichtung der Gartenstadt

100 Jahre Gartenstadt bedeuten Geschichte, Tradition und gelebte Erfahrung. 100 Jahre Gartenstadt fordern auch auf, in die Zukunft zu blicken und diese aktiv zu gestalten.

Mit einer Würdigung der Vergangenheit folgt die Aufforderung, die Unternehmenspositionierung neu auszurichten, die Unternehmensstrategie zu bestimmen und ein klares Selbstverständnis zu entwickeln.

Dieser Herausforderung stellt sich die Gartenstadt Karlsruhe, der Zeitpunkt, das Jubiläumsjahr 2007, könnte nicht besser gewählt sein. Zusammen mit projektART entwickelt die Gartenstadt in intensiver Projektarbeit eine individuelle Gesamtkonzeption für die kommenden Jahre. Erster Schritt ist der neue Leitgedanke. Die zuverlässige Gemeinschaft für ein Zuhause im Grünen unterstreicht die Kernkompetenz, den über 7.000 Mitgliedern attraktives und sicheres Wohnen in einem hervorragenden Umfeld heute und in Zukunft zu bieten. Mit kreativen Ideen und engagierter, zuverlässiger Arbeit setzen sich Geschäftsführung, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die nachhaltige Erfüllung dieser Ziele und Aufgaben ein.



In einer harmonisch aufeinander abgestimmten Kombination aus Schriften, Formen, Farben und Bilderwelten entsteht die Marke Gartenstadt Karlsruhe, für Kunden, Mitglieder, Partner und die Öffentlichkeit klar erkennbar. Signifikantester Repräsentant des Erscheinungsbildes ist das neue Unternehmenslogo. Ziel ist es, eine Verbindung aus der 100-jährigen Tradition und den Anforderungen der Gegenwart und Zukunft zu schaffen. Ein starkes Symbol dafür ist der Baum. Zusammen mit dem angedeuteten Haus verkörpert er Leben, Wachstum, Kontinuität und ist nun – nach 100 Jahren – zu einem großen, starken und zuverlässigen Baum herangewachsen. Symbolik und Leitgedanke finden ihre Entsprechung auch in der kompletten Geschäftsausstattung der Gartenstadt. In Visitenkarten, Briefpapier, Geschäftsbericht und Homepage wird die durchgängige Linie sichtbar.

Mitglieder sowie interessierte Besucher finden in der neuen, ansprechend gestalteten Geschäftsstelle diese Kontinuität im Erscheinungsbild der Gartenstadt ebenfalls wieder.

Weiterer Baustein in der Gesamtkonzeption – die Unternehmensvision; daraus abgeleitet die Unternehmensziele und das Unternehmensleitbild als Selbstverständnis der Gartenstadt nach innen und nach außen. Eine transparente Unternehmenskommunikation sowie zielgerichtete Öffentlichkeitsarbeit ergänzen die Wirksamkeit dieser Neuausrichtung.

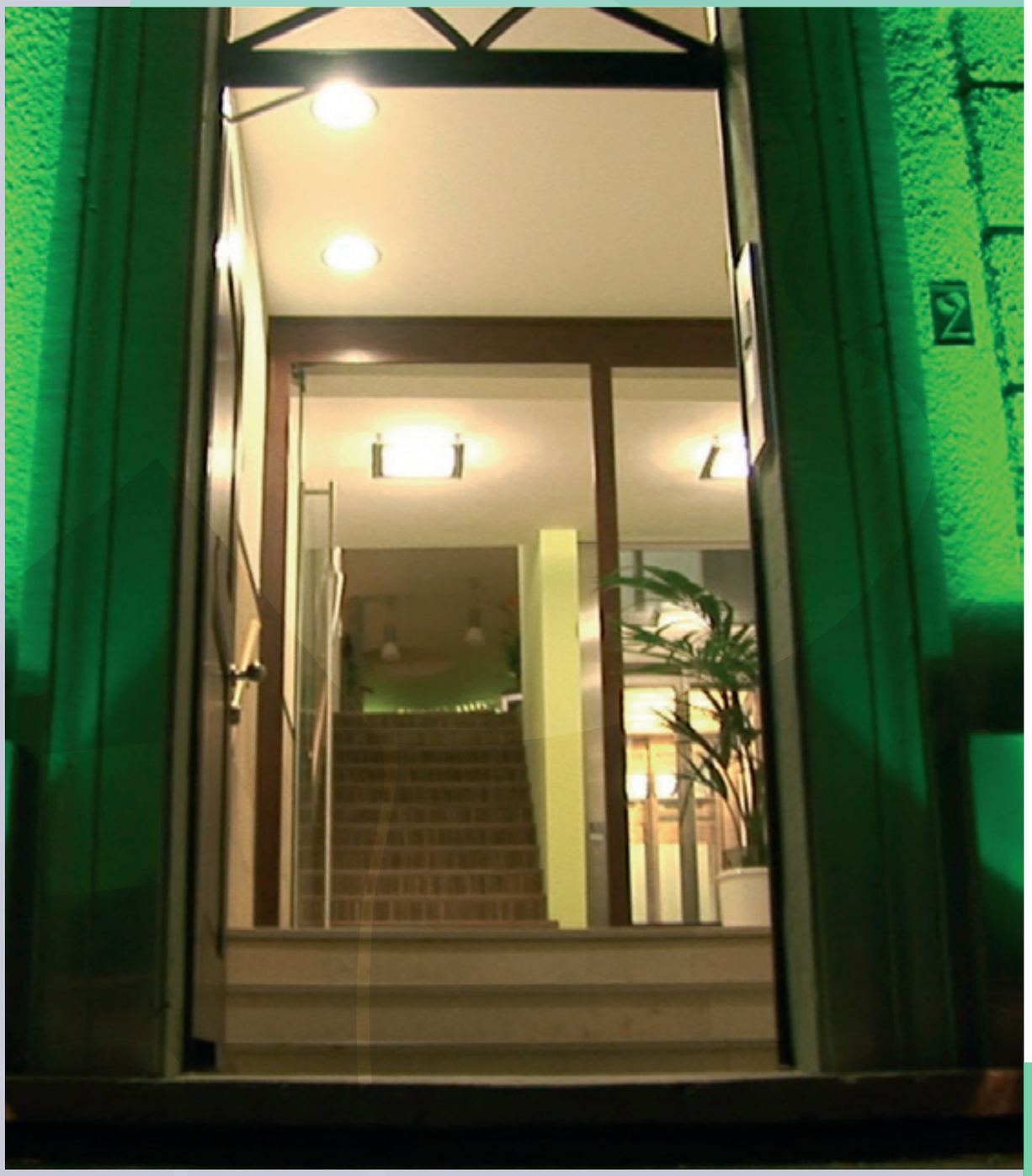
Stein auf Stein

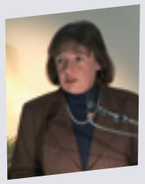
Neues Kundenzentrum fertiggestellt

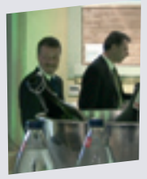
Nach nur sechs Monaten Bauzeit befindet sich das Kundenzentrum der Gartenstadt Karlsruhe seit Dezember 2006 wieder am Ostendorfplatz 2 in Karlsruhe-Rüppurr.

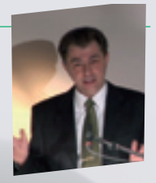
Das Zentrum ist wie gewohnt über den Haupteingang am Ostendorfplatz zu erreichen. Besucher mit Handicap, ältere Mitglieder und Eltern mit Kinderwagen haben die Möglichkeit, das Gebäude barrierefrei über den Eingang zum Parkplatz hin zu betreten. Im neuen Treppenhaus befindet sich ein Aufzug und ein kurzer Treppenlauf, über den das freundlich und hell gestaltete, rund 100 m² große Kundenzentrum im 1. Obergeschoss sowie die Büros auf allen Ebenen stufenlos erreichbar sind. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter informieren die Mitglieder und interessierten Besucherinnen und Besucher der Gartenstadt über alle Fragen zur Vermögensbildung, Mitgliedschaft oder Mietvertrag. In angenehmer Atmosphäre werden die Interessenten kompetent beraten. Für vertrauliche Gespräche steht ein separater Besprechungsraum zur Verfügung. Kunden, die ihre Geldtransaktionen nicht im offenen Bereich des Kundenzentrums abwickeln möchten, können die so genannte „Diskretkasse“ nutzen.

Die geplante Investitionssumme von rund einer Million Euro wurde eingehalten. Insgesamt sind über 800 m² Büro-, Laden- und Nebenflächen saniert oder neu errichtet worden. Die Integration des Altbaubestandes in das Gesamtprojekt fand in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde statt. Auch das Café und der Stoffladen im angrenzenden Bereich konnten termingerecht wiedereröffnen.









Die Türen sind geöffnet

Die Geschäftsstelle wird eingeweiht

Türen auf und hinein in die „neue" Geschäftsstelle der Gartenstadt Karlsruhe – die Eröffnungsfeier am 2. März und der Tag der offenen Tür am 3. März 2007 bestätigen eindrucksvoll – die Genossenschaft zeigt sich als Traditionsunternehmen mit 100-jähriger erfolgreicher Geschichte, blickt aber auch verantwortungsbewusst in die Zukunft und steht in der Gegenwart mit klaren Zielen, einer transparenten Organisationsstruktur sowie der neu gestalteten barrierefreien und kundenfreundlichen Geschäftsstelle am Ostendorfplatz für ‚eine zuverlässige Gemeinschaft für ein Zuhause im Grünen'.

Moderne und helle Geschäftsräume, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die gerne über alle Fragen zu Vermögensbildung, Mitgliedschaft oder Mietverträgen informieren aber auch das neue Unternehmensleitbild zeugen davon – Tradition und Innovation schließen sich bei durchdachter Gesamtkonzeption nicht aus, sondern lassen sich perfekt miteinander verbinden. Das Jubiläumsjahr 2007 als geeigneter Zeitpunkt, den Blick auf die Geschichte, die Gegenwart und die Zukunft des Unternehmens zu richten – so die Prämisse der Gartenstadt, die bereits im Foyer der Geschäftsstelle mit einer wirkungsvollen Fotoausstellung 100 Gartenstadt-Jahre Revue passieren ließ.

Wie wird sich die Gartenstadt künftig im Sinne ihrer Mitglieder aufstellen und betätigen? Wo liegen die Schwerpunkte ihrer genossenschaftlichen Tätigkeit? Diese und andere Fragen standen im Mittelpunkt der Grußworte von Sigrid Feßler, die als Vertreterin des vbw, Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen, auch die neue Unternehmenspersönlichkeit der Gartenstadt hervor hob, von Rainer Wimmer, dem Aufsichtsratsvorsitzenden, und von Ralf Neudeck, dem Vorstandsvorsitzenden der Gartenstadt Karlsruhe.

Eine spannende und bewegende Filmpräsentation über die Entwicklung der Gartenstadt bis in die Gegenwart und ein musikalisches Programm der Gruppe Mellow Mood sorgten für den nötigen feierlichen Rahmen.

Die Gartenstadt – ein Dienstleistungsunternehmen. Eindrucksvoll konnten dies die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter am Tag der offenen Tür vermitteln. Über 800 interessierte Besucherinnen und Besucher folgten der Einladung und informierten sich bei Fachvorträgen, in persönlichen Gesprächen und den ansprechend gestalteten Informationsbroschüren. Gestärkt durch diese überaus positive Resonanz wird die Gartenstadt im Herbst 2007 ihre Türen ein zweites Mal öffnen, und wieder sind alle Mitglieder und Interessierten herzlich eingeladen.

Lagebericht

des Vorstands

6.1 Rahmenbedingungen

Im Jahr 2006 hat sich in Deutschland der im Vorjahr begonnene Konjunkturaufschwung deutlich verstärkt. Die Wirtschaft hat einen ausgesprochen kräftigen Aufschwung erlebt und auch die Beschäftigungslage hat sich merklich verbessert. Nach der Schätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg dürfte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt in Baden-Württemberg 2006 um etwa 3,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr zugelegt haben. Für Deutschland insgesamt wird das preisbereinigte Wachstum überwiegend auf rund 2,5 Prozent geschätzt. Angetrieben wurde die Südwestkonjunktur 2006 sowohl durch die Exporte, die um nominal etwa 14 Prozent gegenüber dem Vorjahr stiegen, als auch durch die dynamische Investitionsnachfrage aus dem Inland. Beides führte dazu, dass die Industrie mit einem Plus von ca. 7 Prozent sehr stark expandierte. Mit dem kräftigen Wirtschaftswachstum wurden die Erwartungen der Wirtschaftsinstitute übertroffen, die am Ende des Vorjahres mit einem Wirtschaftswachstum von 1,5 bis 2 Prozent gerechnet hatten. Für 2007 wird trotz der zum Jahresbeginn wirksam werdenden massiven Steuererhöhungen mit einem positiven Wirtschaftswachstum in Deutschland zwischen 1,5 und 2 Prozent gerechnet.

Die dynamische Konjunkturentwicklung im Jahr 2006 dürfte dazu beigetragen haben, dass die Zahl der Unternehmensinsolvenzen in Baden-Württemberg noch stärker als im Vorjahr gesunken ist. Der Rückgang belief sich auf rund 13 Prozent, so dass die Gesamtzahl der Unternehmensinsolvenzen 2006 weniger als 2.500 betragen haben dürfte. Allerdings stagnierten die Gewerbeanmeldungen trotz der günstigen Rahmenbedingungen, und die Zahl der Betriebsgründungen mit wirtschaftlicher Substanz sank gegenüber dem Vorjahr sogar um fast 9 Prozent.

Anders als 2005 kam es 2006 zu einer leichten Verbesserung der Einkommenssituation der Haushalte. Die Steigerungsrate der Verbraucherpreise belief sich im Jahresdurchschnitt 2006 auf knapp 2 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Dabei haben vor allem die Ausgaben für Energie – also u. a. für Heizöl, Kraftstoffe, Gas und Strom – die Lebenshaltungskosten der Konsumenten steigen lassen. Dies wirkt sich unmittelbar auf unsere Mieter durch deutlich gestiegene Betriebskosten aus.

Positiv fällt die Jahresbilanz 2006 bei der Beschäftigungsentwicklung aus. Die Gesamtzahl der Erwerbstätigen dürfte sich in Baden-Württemberg im abgelaufenen Jahr um rund 35.000 Personen gegenüber dem Vorjahr erhöht haben. Erstmals seit 2001 ist auch die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Baden-Württemberg wieder gestiegen. Sie nahm – vorläufigen Angaben der Bundesagentur für Arbeit zufolge – im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2006 um rund 15.000 Personen gegenüber dem Vorjahr zu. Die Zahl der Arbeitslosen ist 2006 deutlich gesunken. Im Zeitraum von Januar bis November lag die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg bei durchschnittlich knapp 353.000 Personen. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht dies einem Rückgang um über 34.000 Personen. Für die gesamte Bundesrepublik rechnet das Ifo-Institut damit, dass die Gesamtzahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt von 4,5 Mio. im Jahr 2006 auf 4,1 Mio. im Jahr 2007 sinkt. Für 2008 soll sogar ein Wert von unter vier Mio. Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt möglich sein.

Die positive Wirtschaftsentwicklung führte bei Gewerbeimmobilien zu einer Verbesserung der Vermarktungssituation.

Belastet wird die Wohnungswirtschaft durch die Zunahme der Privatinsolvenzen, die seit 1999 ständig ansteigen. Betrug die Anzahl der Privatinsolvenzen im Jahr 2004 noch 78.990, so stieg sie im Laufe des Jahres 2005 auf 98.400 an. Nach Angaben von creditreform soll die Anzahl der Privatinsolvenzen im ersten Halbjahr 2006 um 40 Prozent angestiegen sein.

Die wesentliche Stütze für die deutsche Konjunktur 2006 war wiederum die Exportwirtschaft. Wie in den vergangenen Jahren war Deutschland auch im Jahr 2006 Weltmeister beim Export, der Gesamtwert der Exporte nahm um 13 Prozent zu und betrug 2006 in absoluten Zahlen 888 Mrd. €. Damit wurde 2006 ein Außenhandelsüberschuss von 156 Mrd. € erwirtschaftet, der knapp unter dem Rekordniveau des Jahres 2005 lag.

Das Finanzierungsdefizit des Staates wird sich 2006 auf rund 42 Mrd. Euro oder 1,8 Prozent des Bruttoinlandsprodukts belaufen. Damit hält Deutschland erstmals seit 2001 wieder die Obergrenze des Maastricht-Vertrages für das Finanzierungsdefizit (3 Prozent des Bruttoinlandsprodukts) ein. Für 2007 wird damit gerechnet, dass auf Grund des anhaltenden Wirtschaftswachstums und der 2007 wirksam werdenden Steuererhöhungen das Finanzierungsdefizit auf 1,1 Prozent des Bruttoinlandsproduktes sinkt.

Wesentlich für die Nachfrage nach Miet- oder Erwerbsobjekten ist die Bevölkerungsentwicklung. Auch im Jahr 2006 hat die Bevölkerung in Baden-Württemberg zugenommen. Die Zunahme ist durch Wanderungsgewinne bedingt, während mehr Baden-Württemberger gestorben sind als geboren wurden (Geburtendefizit). Es ist davon auszugehen, dass entsprechend der Entwicklung in allen anderen Bundesländern auch in Baden-Württemberg das Geburtendefizit nachhaltig sein wird. Der Bevölkerungsanstieg der letzten 10 Jahre war zu drei Viertel auf die Zuwanderung nach Baden-Württemberg zurückzuführen. Nach Berechnungen des statistischen Landesamtes dürfte die Bevölkerung in Baden-Württemberg noch bis zum Jahr 2025 auf Grund der Zuwanderung wachsen.

Nach einer von der L-Bank in Auftrag gegebenen Studie gibt es Anfang 2006 in Baden-Württemberg 4,79 Mio. Privathaushalte mit Wohnungsbedarf und rund 4,73 Mio. Wohnungen. Damit ist der Wohnungsmarkt – rein rechnerisch auf Landesebene betrachtet – ausgeglichen. In den einzelnen Landesteilen bestehen jedoch große Unterschiede. Es gibt Gebiete mit ausgesprochen guter Versorgung. Andere Regionen zeigen ein hohes Wohnungsdefizit mit einer entsprechend angespannten Marktsituation. Schließlich gibt es Gebiete wie z. B. einzelne Landkreise im Schwarzwald mit einer Überversorgung.

Wohnungsdefizite liegen nach der Untersuchung dann vor, wenn die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf die Zahl der verfügbaren Wohnungen in einer Region erkennbar überschreitet. Die wechselseitige Zurechnung von Haushalten und Wohnungen wird also durch die Regionsgrenzen beschränkt.

Sieben der zwölf Regionen des Landes sind demnach defizitär. Allerdings liegt dieses Defizit nur bei drei Regionen höher als 1 Prozent des Wohnungsbestands. Die meisten Wohnungen fehlen derzeit in den Regionen Mittlerer und Südlicher Oberrhein mit

circa 24.500 und 17.200 Wohnungen sowie in Bodensee-Oberschwaben mit circa 6.100 Wohnungen. Das Wohnungsdefizit der Region Stuttgart liegt mit 4.700 Wohnungen relativ niedrig. Hier tragen die teilweise gut versorgten Randbereiche deutlich zur Entlastung des regionalen Kerns bei.

Auch auf der Ebene der Stadt- und Landkreise bestehen erhebliche Disparitäten. In 16 der 44 Stadt- und Landkreise liegt 2006 das Wohnungsdefizit bei mehr als einem Prozent des Wohnungsbestandes. Dazu zählen die Stadtkreise Stuttgart, Karlsruhe, Heidelberg, Freiburg und Ulm. Landkreise mit negativer Wohnungsbilanz finden sich insbesondere im Raum um Freiburg, dem Mittleren Oberrhein und dem Bodenseeraum.

Insgesamt beläuft sich das regionale Wohnungsdefizit 2006, also die Summe aller fehlenden Wohnungen in den Regionen Baden-Württembergs, auf circa 57.400 Wohnungen. Das sind 1,2 Prozent des Wohnungsbestands. Nimmt man die aktuellen Fertigstellungszahlen zum Vergleich, entspricht das einem Neubauvolumen von fast zwei Jahren.

Unser Unternehmen ist im Stadtkreis Karlsruhe tätig. Nach dem Wohnungsmonitor 2006 der L-Bank besteht in diesem Stadtkreis ein Wohnungsdefizit von über 8.000 Wohneinheiten und in der Region Mittlerer Oberrhein ein Wohnungsdefizit von rund 24.500 Wohneinheiten.

Ein wesentlicher Kostenfaktor für die Wohnungswirtschaft sind die Fremdfinanzierungszinsen. Die durchschnittlichen Zinskonditionen für 10-jährige Baugeldzinsen haben sich von einem Stand zu Jahresbeginn 2006 von knapp über 4 Prozent bis zur Jahresmitte 2006 auf 4,7 Prozent erhöht, um sich dann bis zum Jahresende auf einen Satz von 4,5 Prozent zurückzubilden.

Auf Grund der verbesserten Konjunkturaussichten haben die Zentralbanken das Zinsniveau im Jahresverlauf 2006 deutlich angehoben. So hat die EZB die Basiszinsen von 2,25 Prozent zu Jahresbeginn auf 3,5 Prozent zum Jahresende angehoben. Aufgrund der ungünstigeren Konjunkturaussichten in den USA wird erwartet, dass die US-Notenbank ihre Zinsen im Verlauf des Jahres 2007 nach unten anpassen wird. Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf den Wechselkurs geht man davon aus, dass die EZB die Zinsen zumindest nicht weiter erhöht.

6.2 Rechtliche Grundlagen

Gegenstand unserer 1907 gegründeten Genossenschaft ist die Errichtung, der Erwerb, die Bewirtschaftung, Betreuung und Verwaltung von Immobilien in allen Rechts- und Nutzungsformen. Außerdem besteht eine Erlaubnis zur Annahme fremder Gelder als Spareinlagen.

Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder ist im Geschäftsjahr 2006 von 6.893 auf 6.947 angestiegen, ebenso hat sich die Anzahl der Geschäftsanteile um 641 auf 29.587 Anteile erhöht. Die Geschäftsguthaben betrugen am 31.12.2006 7,9 Mio. €, der Gesamtbetrag der Haftsummen 3,6 Mio. €.

Die Organe der Genossenschaft bestehen aus den vom Aufsichtsrat bestellten vier Vorstandsmitgliedern, zwölf von der Vertreterversammlung gewählten Aufsichtsratsmitgliedern und 53 von den Mitgliedern gewählten Vertretern.

Geschäftsverlauf allgemein 6.3

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 leicht gesunken. Anhand der im Januar 2007 eingegangenen Wohnungsbewerbungen erwarten wir für das Jahr 2007 eine gleich bleibende Nachfrage nach Wohnraum. Positiv hat sich die Spareinrichtung mit 0,7 Mio € Zugängen im Jahr 2006 entwickelt, auch wenn die Mehrwertsteuererhöhung Ende 2006 zu verstärktem Konsumverhalten führte.

Unverändert hoch ist – auch aufgrund der vorgegebenen Wohnungsstruktur - der Anteil der notwendigen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen.

Wohnungsbestand 6.4

Unser Wohnungsbestand setzt sich aus

1.458	**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.

Außerdem werden 541 Garagen, Stellplätze und Wohnwagenstellplätze vermietet.

894 Wohnungen/gewerbliche Einheiten sind als Einfamilienhäuser errichtet, davon 829 in der Zeit bis 1940.

Wohnungsnachfrage/Fluktuation 6.5

Um die im Jahr 2006 frei gewordenen und zur Anmietung angebotenen 98 Häuser/Wohnungen wurden 695 Bewerbungen abgegeben, das sind im Schnitt sieben Bewerbungen je Wohnung/Haus. Die größte Nachfrage bestand im Jahr 2006 nach 2-Zimmer-Wohnungen gefolgt von der Nachfrage nach Einfamilienhäusern.

Wesentliche Mietausfälle sind auch im Jahr 2006 nicht zu verzeichnen, da Leerstände weitgehend nur bei Wohnungsmodernisierungen entstanden.

Die Fluktuation fiel von 6 Prozent im Jahr 2005 auf 5 Prozent im Jahr 2006.

Modernisierung und Instandhaltung 6.6

Die Ausgaben für Instandhaltungen und Modernisierungen im Hausbestand beliefen sich – einschließlich der Ausgaben für den Werkhof – auf 6,2 Mio. €. Es besteht nach wie vor ein großer aufgestauter Instandhaltungsbedarf, der nur unter Berücksichtigung besonderer Dringlichkeiten im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten sukzessive abgebaut werden kann. In den Wirtschaftsplan 2007 sind Ausgaben für Modernisierungen und Instandhaltungen in Höhe von 5,7 Mio. € eingeplant.

In 2006 haben wir die bisherige Geschäftsstelle am Ostendorfplatz in ein zeitgemäßes und barrierefreies Kundenzentrum umgebaut. Die geschätzten Kosten von rund 1 Mio. € haben wir annähernd eingehalten. Die bisherige Resonanz unserer Mitglieder, Kunden und Partner auf die neuen Räume ist hervorragend.

6.7 Kauf von Erbbaurechten

In 2006 haben wir 937 m² Erbaurechte in Grünwinkel von der Stadt Karlsruhe und 4.064 m² Erbbaurechte in Rüppurr vom Land Baden-Württemberg zu einem Gesamtkaufpreis in Höhe von 1,3 Mio. € erworben.

6.8 Photovoltaikanlage

Auf unserem Gebäude ‚Am Rüppurrer Schloss 16–22' haben wir im letzten Geschäftsjahr eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 30 KW installiert. Die Investitionssumme betrug 150.000 €.

6.9 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 4 Jahren angeboten. Zur Förderung der Vermögensbildung wurde 2006 eine Sparwoche ausgerichtet und ein Solarsparbrief aufgelegt, der bereits in wenigen Tagen mit 150.000 € gezeichnet war. Die Sparleistungen der Mitglieder und deren Angehörigen betrug am Jahresende 2006 26,0 Mio. € (2005 25,3 Mio. €).

6.10 Betriebsorganisation

Die Geschäfte der Genossenschaft werden vom Vorstand geführt. In den Unternehmensbereichen Geschäftsführung, Finanzen und Controlling, sowie Objektmanagement sind zehn MitarbeiterInnen (davon zwei Teilzeitbeschäftigte), in der technischen Abteilung sieben MitarbeiterInnen und im Werkhof vier Mitarbeiter sowie ein Bote beschäftigt. In 2007 verringert sich durch Ruhestand die Anzahl der MitarbeiterInnen in der Technik auf sechs.

6.11 Ausbildung und Fortbildung

Zusammen mit dem Mieter- und Bauverein wurden in Verbundausbildung in den vergangenen Jahren mehrere Auszubildende ausgebildet. Zum 1. September 2007 beginnt eine Realschulabsolventin ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau in unserem Hause.

Unsere Mitarbeiter wurden auch im Jahr 2006 weiter fortgebildet, sie haben insbesondere Veranstaltungen zur Bilanzierung, EDV, Mietrecht und zur Spareinrichtung besucht.

Vermögenslage 6.12

	31.12.2005		31.12.2006		Veränderungen
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	43.018	84	46.068	86	3.050
Umlaufvermögen					
Vorräte, Forderungen u.a.	535	1	622	1	87
Wertpapiere	512	1	494	1	- 18
Liquide Mittel	7.406	14	6.332	12	- 1.074
Gesamtvermögen	**51.471**	**100**	**53.516**	**100**	**2.045**
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	7.699	15	7.871	15	172
Rücklagen	5.165	10	5.274	10	109
Bilanzgewinn	299	1	309	1	10
	13.163	**26**	**13.454**	**26**	**291**
Fremdkapital					
Rückstellungen	4.525	9	4.420	7	- 105
Dauerfinanzierungsmittel	6.957	13	7.294	14	337
Spareinlagen	25.260	49	26.009	49	749
übrige Verbindlichkeiten	1.566	3	2.339	4	773
	38.308	**74**	**40.062**	**74**	**1.754**
Gesamtkapital	**51.471**	**100**	**53.516**	**100**	**2.045**

Das Anlagevermögen veränderte sich aufgrund von Modernisierungen, Grundstückskäufen und Abschreibungen. Im Anlagevermögen sind erhebliche stille Reserven enthalten, die jedoch erst bei Veräußerungen realisiert werden könnten. Das Umlaufvermögen war von der Abnahme bei den liquiden Mitteln geprägt.

Die Dauerfinanzierungsmittel veränderten sich aufgrund der Aufnahme von zinsgünstigen Modernisierungsdarlehen für energetische Sanierungen und planmäßige Tilgungen.

Die Spareinlagen erhöhten sich insbesondere durch die Maßnahmen zur Förderung der Vermögensbildung (Sparwoche und Solarsparbrief). Eine Minderung durch verstärktes Konsumverhalten wegen der Mehrwertsteuererhöhung konnte verhindert werden. Insgesamt entspricht der Anstieg weitgehend der Zinsgutschrift. Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

6.13 Ertragslage

	2005	2006	Veränderungen
	T €	T €	T €
Betriebsfunktionen			
Hausbewirtschaftung	2.700	2.793	+ 93
Modernisierungstätigkeit	77	50	- 27
Kapitalwirtschaft	**- 506**	**- 504**	**+ 2**
Summe der Deckungsbeiträge	2.271	2.339	+ 68
Verwaltungsaufwand	**- 1.556**	**- 1.803**	**- 247**
Betriebsergebnis	715	536	- 179
übrige Rechnung	7	8	**+ 1**
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	722	544	- 178
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	**- 133**	**- 133**	**0**
Jahresüberschuss	**589**	**411**	**- 178**

Der Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung verbesserte sich leicht durch Mietanpassungen im Zuge der Weitervermietung. Die geringeren Ausgaben für Modernisierungen führten analog zu einer Abnahme des Deckungsbeitrags aus der Modernisierungstätigkeit. Die gute Mieterstruktur sowie ein straffes Mietforderungsmanagement führten zu einer geringen Wertberichtigung. Das Ergebnis der Kapitalwirtschaft war im Vergleich zum Vorjahr konstant.

Der Jahresüberschuss erlaubt eine Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen in Höhe von 102.000 €.

Der Wirtschaftsplan 2007 wurde von Vorstand und Aufsichtsrat wie folgt verabschiedet:

	T €
Erträge aus der Hausbewirtschaftung	9.479
Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	6.016
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	3.463
Sonstiges Ergebnis	274
Deckungsbeitrag	3.737
Zinsen Spareinrichtung/Verwaltungskosten/Steuern	3.391
Jahresüberschuss	346

Der Wirtschaftsplan ist so aufgestellt, dass eine Dividendenausschüttung von 4 Prozent möglich ist. Dabei sind 3 Mio. € für Instandhaltungsausgaben einkalkuliert. Die vorgesehenen energetischen Sanierungen sollen zum Teil mit zinsgünstigen Förderdarlehen finanziert werden. Neben den Instandhaltungsausgaben sind 2,7 Mio. € für Modernisierungen im Hausbestand kalkuliert, deren Finanzierung mit Eigenmitteln erfolgen soll. Zudem ist der Kauf eines Grundstücks mit etwa 600.000 € geplant.

Finanzlage 6.14

Die Finanzsituation war 2006 von den Geldzugängen im Sparbereich und aus dem Hausbewirtschaftungsergebnis und von Geldabflüssen für die Investitionen geprägt. An unbeanspruchten Kreditlinien stehen 8,3 Millionen € zur Verfügung.

Die Zahlungsbereitschaft war jederzeit gegeben.

Chancen- und Risikobericht 6.15

Zweck unserer Genossenschaft ist die Versorgung unserer MitgliederInnen mit Wohnraum. Zur Erreichung dieses Zieles können wir Wohnbauten erwerben, errichten und vermieten. Wir bieten eine attraktive Spareinrichtung für unsere Mitglieder an, die vor allem der Finanzierung von Modernisierungen dient und darüber hinaus Deckungsbeiträge für unsere Verwaltungskosten erwirtschaftet.

Obwohl die Bevölkerung in Deutschland im Gesamten in den nächsten Jahren schrumpfen wird, ist prognostiziert, dass die Zahl der Haushalte weiter steigen wird. Für unsere Region wird ein Bevölkerungswachstum bis 2020 von 3,3 Prozent prognostiziert.

Trotz der positiven Nachfrageaussichten bestehen Risiken darin, dass der Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen nicht entsprechen könnte und deshalb nachhaltig nicht oder nur schwer zu vermieten wäre. Folge hiervon wären lange Leerstandszeiten, sinkende Mieten und ggf. Mietausfälle. Unser Unternehmen unternimmt deshalb große Anstrengungen, um den Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen anzupassen; dies erscheint um so wichtiger, weil ein Großteil unserer Mieter das 57. Lebensjahr überschritten hat, und deshalb mittelfristig mit einer Häufung von Mieterwechseln zu rechnen ist. Im Hinblick darauf und auch auf den Instandhaltungsstau wurde in 2004 der Bedarf ermittelt. Vor dem Hintergrund der vorhandenen Kapitalausstattung, der relativ geringen Ertragskraft aus der Hausbewirtschaftung und der vorhandenen stillen Reserven bedarf es auch künftig bei den Ausgaben für Instandhaltungsmaßnahmen sehr sorgfältiger Planungen, nachdem die Bauerneuerungsrücklage nahezu aufgezehrt ist. Der Abbau des vorhandenen Instandhaltungsrückstaus kann nur unter Berücksichtigung besonderer Dringlichkeiten im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten erfolgen. Allein aus den Ergebnissen der Hausbewirtschaftung wird sich der Abbau des Instandhaltungsstaus nicht realisieren lassen.

Unser Unternehmen vermietet 33 Gewerbeeinheiten, die lediglich mit 4,1 Prozent zu den gesamten Sollmieten beitragen.

Für 2007 ist der Erwerb des derzeitigen Pachtgrundstückes an der Herrenalber Straße mit 5.652 m² vom Land Baden-Württemberg zu einem Kaufpreis von 565.200 € zzgl. Nebenkosten geplant. Dieser Kaufpreis stellt den Wert für Bauerwartungsland dar, da noch kein Baurecht gesichert ist. Der Erwerb dient zunächst der Arrondierung des Gartenstadtgebietes und verhindert, dass das Grundstück an einen Bauträger veräußert

wird. Die Bebauungsmöglichkeit wird hierzu im Rahmen eines vorhabenbezogenen Erschließungs- und Bebauungsplanes hergestellt werden. Die Erschließung ist bereits über unsere eigenen Grundstücke gesichert. Sobald das Baurecht gesichert ist, wird eine Kaufpreisnachzahlung in Höhe von 1.102.140 € zuzüglich Nebenkosten fällig.

Die für den Grundstückskauf, die Modernisierung und geplante Instandhaltung benötigten Finanzmittel können im derzeitigen Umfange durch den Cash-flow und die Aufnahme von Kreditmitteln aufgebracht werden.

Für uns als Unternehmen mit hohem Kapitaleinsatz bedeuten sinkende Zinsen eine Abnahme des Zinsaufwandes, während steigende Zinsen sich negativ auf unsere Jahresergebnisse auswirken. Zur Reduzierung des Zinsänderungsrisikos unserer Genossenschaft haben wir im Januar 2006 und im August 2006 zwei Darlehen mit einem Volumen von insgesamt 1,7 Mio. € unter der Einschätzung der aktuellen Zinsentwicklung mit zwei Forwarddarlehen zu den seinerzeit aktuellen Konditionen abgesichert. Damit konnte bei einem Darlehen eine Zinsersparnis in Höhe von rund 1,5 Prozent frühzeitig gesichert werden. Bei dem anderen Darlehen ist aus heutiger Sicht durch die frühzeitige Konditionssicherung ein Zinsvorteil verglichen mit den Kapitalmarktkonditionen zu erwarten. Durch die Streuung der Zinsbindungsfristen und dem großen Umfang an zinsgünstigen Fremdmitteln sind die Zinsänderungsrisiken minimiert. Im Rahmen unseres Risikomanagements haben wir für die nächsten zwei Jahre keine nennenswerten Auswirkungen von Zinsänderungen auf unsere Jahresergebnisse festgestellt.

Einem möglichen Rückgang der Spareinlagen begegnen wir mit attraktiven Sparprodukten. Zudem stehen unbeanspruchte Kreditlinien von 8,3 Mio. € zur Verfügung.

Unser Unternehmen kann auf ein breites Fundament gewachsener Geschäftsbeziehungen zu den finanzierenden Banken, Bauhandwerkern und zu den Behörden auf kommunaler und regionaler Ebene setzen. Die Gartenstadt Karlsruhe ist bei Mietern und Mietinteressenten als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt.

Insgesamt liegen bei der Gartenstadt Karlsruhe keine bestandsgefährdenden sowie entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken, die in diesem Bericht nicht erwähnt wurden, zum Bilanzstichtag vor.

Zum 31.07.2007 wird es Veränderungen im Vorstand geben. Herr Engelhard verlässt auf eigenen Wunsch das Unternehmen. Die Stelle „Abteilungsleiter Finanzen und Controlling“ wurde bereits ausgeschrieben, und eingegangene Bewerbungen werden derzeit gesichtet.

Darüber hinaus sind seit Beendigung des Geschäftsjahres 2006 keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten. Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2007 lässt erwarten, dass die Vorgaben des Wirtschaftsplanes eingehalten werden können.

6.16 Dank

Der Vorstand dankt den Aufsichtsratsmitgliedern und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre Bereitschaft, zum Unternehmenserfolg beizutragen.

Neudeck Engelhard Gerstberger Lückenkemper

Anlage

Ergänzende Angaben zum Lagebericht 2006

7.1 Wohnraumbewirtschaftung

Die Durchschnittsmiete je m²-Wohnfläche/Monat (überwiegend teilinklusiv) beträgt in der Gartenstadt 4,92 €.

Im Jahr 2006 wurden 98 Häuser/Wohnungen neu vermietet. Als Gründe für einen Wohnungswechsel wurden uns benannt:

Tod des Mieters/der Mieterin, Umzug in eine Senioreneinrichtung	36 %
Ortswechsel	11 %
Umzug in größere/kleinere Wohnung	32 %
Wohnungswechsel innerhalb der Gartenstadt – Zweifachnennung	23 %
Kauf von Wohneigentum	3 %
Ohne Angaben von Gründen	18 %

Die Mietpreise bei Weitervermietung wurden im Berichtsjahr differenziert nach Wohngebiet, Art der Wohnung und Modernisierungsstand angehoben.

7.2 Instandhaltung/ Modernisierung

Vermietungsprobleme hatten wir auch im Jahr 2006 keine. Gekündigte Wohnungen konnten problemlos weiter vermietet werden. Mietausfälle entstanden ausschließlich durch Umbau bedingtes Leerstehen der Häuser und Wohnungen. Mietrückstände werden zeitnah angemahnt. Wegen Zahlungsverzug mussten mehrere Mietverhältnisse fristlos gekündigt werden.

Auch in 2006 wurden zur Verbesserung der Wohnqualität, zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse und damit zur Sicherung und Verbesserung der Vermietbarkeit frei gewordene Häuser und Wohnungen umfassend modernisiert.

	Einfamilienhäuser	Etagenwohnungen
	Anzahl	Anzahl
Überhang 2005/2006	3	0
2006 begonnen	**27**	**27**
2006 fertig gestellt	**27**	**26**
Überhang 2006/2007	3	1

In weiteren fünf frei gewordenen Häusern und neun Wohnungen wurden vor einer Weitervermietung geringfügige Instandsetzungsarbeiten durchgeführt.

Die von uns regelmäßig durchgeführten Überwachungsprüfungen an Gas- und Elektroinstallationen wurden auch in 2006 fortgesetzt. Zur Überprüfung der Gasinstallationen haben wir ab dem Berichtsjahr 2006 die Fachfirma Gascontrol aus Hannover beauftragt. Diese wird künftig alle Leitungen im zweijährigen Turnus mit Spezialgeräten überprüfen.

7.3 Kabelfernsehen

Immer wieder werden wir aus dem Kreise der Mieter gefragt, warum wir keine Gestattungsverträge für die Kabel BW unterschreiben. Dies hängt damit zusammen, dass der Gesamtrahmenvertrag mit der Kabel BW Ende 2008 kündbar ist. Die Kabel BW möchte zwar einen lang laufenden Gestattungsvertrag von uns unterzeichnet haben, der das ausschließliche Recht zur Lieferung der Signale durch die Kabel BW garantiert, im Gegenzug aber keine Vergütung für die von uns zur Verfügung gestellte Infrastruktur leisten. Darüber hinaus ist der Rahmenvertrag mit der Kabel BW zum Ende 2008 kündbar.

Die Kabel BW hat bereits angekündigt, den Vertrag mit uns zu kündigen, um die Struktur der Übergangspunkte zu optimieren und zwar mit dem Ziel, das Entgelt dramatisch zu erhöhen. Wir haben dies zum Anlass genommen, nach anderen Wegen zu suchen und haben einen Anbieter gefunden, der für uns eine eigene Kopfstation aufbauen wird. Dadurch wird die Gartenstadt sich autark mit allen Medien versorgen können. Hierzu zählt auch Internet und Telefonie in fast allen Objekten. Die Verhandlungen hierzu laufen noch und werden im Laufe des Sommers abgeschlossen. Mit einer Anhebung der Gebühren ist jedoch auch in diesem Fall zu rechnen, es wird allerdings auch wesentlich mehr Leistung angeboten. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die Erhöhung von Seiten der Kabel BW voraussichtlich sehr viel dramatischer ausfallen würde.

7.4 Fassaden-/ Dachsanierungen, Wärmedämmmaßnahmen

Die Wärmedämm- und Energieeinsparmaßnahmen wurden planmäßig fortgesetzt. Dabei erfolgt die Finanzierung mit zinsgünstigen KfW-Darlehen und Eigenmitteln der Genossenschaft.

2006 wurden energetische Sanierungen bei den Objekten ‚Wickenweg 40–42' und ‚Am Eichelgarten 7/9' mit Gesamtkosten von 794.000 € durchgeführt.

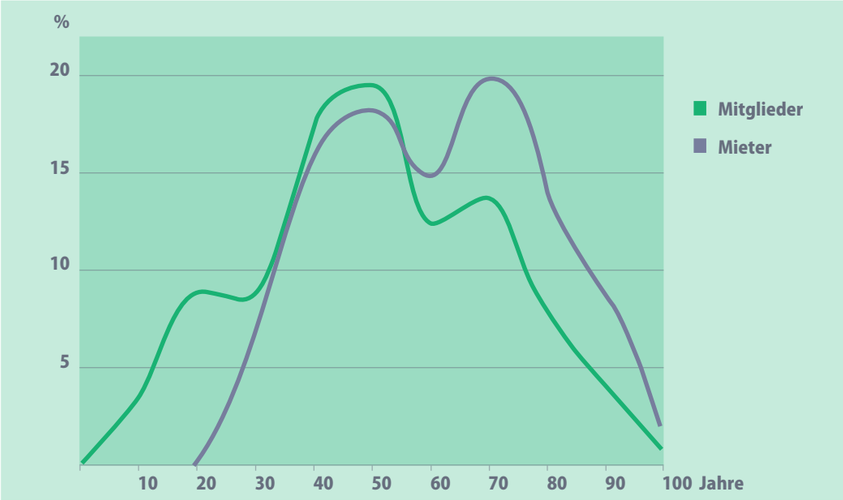
7.5 Werkhof

Unser Werkhofpersonal besteht unverändert aus drei Klempnern/Installateuren und einem Maler. Die wesentliche Aufgabe dieser Mitarbeiter ist es, bei dringend zu erledigenden Reparaturen rasch eingreifen zu können.

Mitgliederangelegenheiten

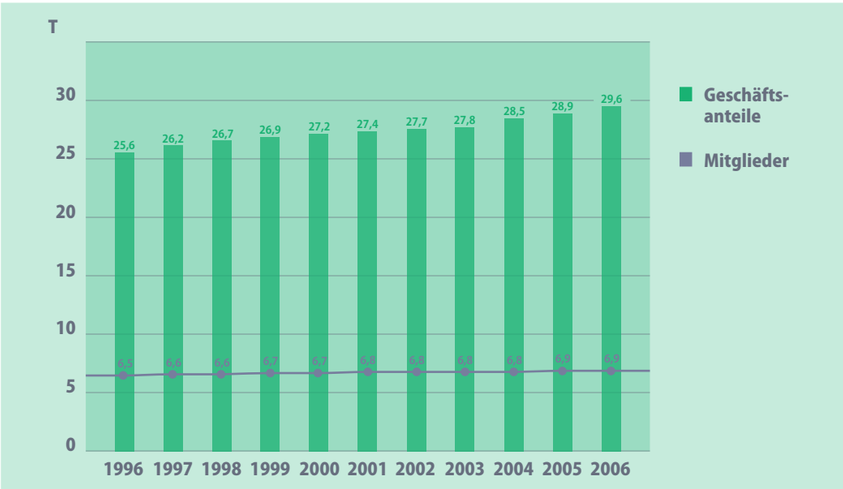
Altersstruktur der Mitglieder/Mieter 7.6

Das nachfolgende Schaubild gibt einen Überblick über die Altersstruktur der Mitglieder und Mieter. Das durchschnittliche Alter der Mitglieder beträgt rund 45 Jahre, das der Mieter rund 57 Jahre.



Mitglieder und Geschäftsanteile 7.7

Die nachfolgende Grafik zeigt die Anzahl der Mitglieder und die Entwicklung der Geschäftsanteile der letzten 10 Jahre. Die Geschäftsguthaben haben in diesem Zeitraum um **1 Million €** zugenommen.

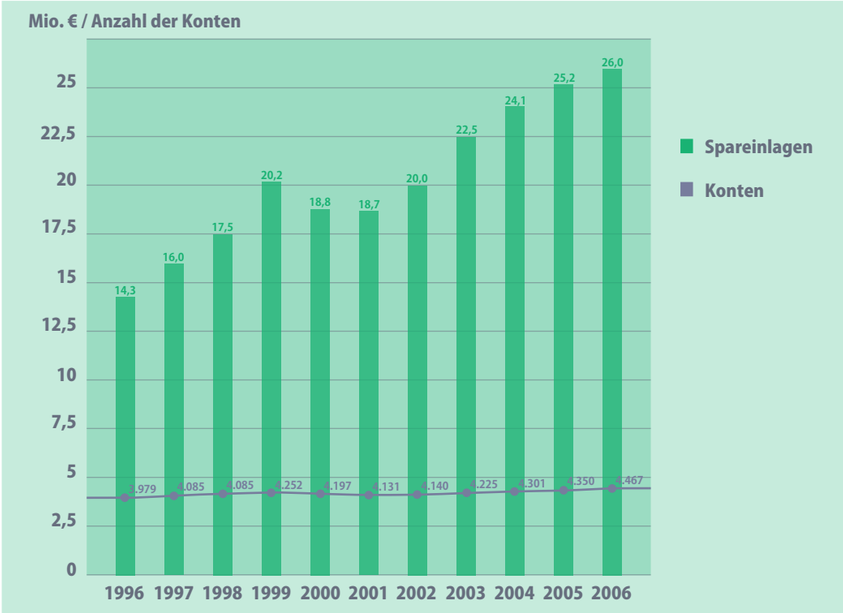


Auf eine 50-jährige Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft können im Jahr 2007 23 Gartenstadtmitglieder zurückblicken. Es sind dies:

Mitglieds Nr.	Name	Straße
6.240	Gerhard Igel	Resedenweg 26
6.247	Edgar Weingartner	Am Eichelgarten 23
6.264	Hildegard Gilles	Dahlienweg 6
6.277	Anita Neumaier	Rosenweg 45
6.281	Helmut Spangenberger	Margarethenstr. 9
6.291	Erhard Wistuba	Dahlienweg 41
6.298	Günter Argast	Krokusweg 2 c
6.313	Helmut Klettenheimer	Albert-Braun-Str. 11 b
6.319	Waldemar Schnäbele	Neuwiesenrebenstr. 31
6.321	Evang. Kirchengemeinde	Diakonissenstr. 26
6.343	Heinrich Sacknus	Charlottenstr. 38
6.345	Heinz Tschann	Wickenweg 42
6.346	Heinz Rose	Krokusweg 23
6.348	Rolf Stauß	Reuterstr. 23
6.353	Renate Schmidt	Hammweg 35
6.358	Gerhard Ehrmann	Rheinhafenstr. 193
6.359	Fritz Schüle	Heckenweg 24
6.361	Gerhard Weick	Göhrenstr. 28
6.362	Klaus-Dieter Kiefer	Blütenweg 12
6.364	Gerhard Joachim	Rosenweg 25
6.375	Martin Ott	Oberes Lautenbächle 14
6.381	Helene Giersberg	Hildebrandstr. 36
6.385	Rüdiger Nitzschke	Heckenweg 7

Diese Mitglieder erhalten den Ehrenteller der Genossenschaft und eine Urkunde.

Spareinrichtung



Eine Minderung durch verstärktes Konsumverhalten wegen der Mehrwertsteuer konnte durch die Maßnahmen zur Förderung der Vermögensbildung (Sparwoche und Solarsparbrief) verhindert werden. Insgesamt entspricht der Anstieg weitgehend der Zinsgutschrift.

Die ordentliche Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2005 fand am 19.06.2006 statt. In Erledigung der Regularien wurden der Jahresabschluss zum 31.12.2005 und der Lagebericht festgestellt, Vorstand und Aufsichtsrat entlastet und der Bilanzgewinn dem Gewinnverteilungsvorschlag entsprechend verwendet.

In den Aufsichtsrat wiedergewählt wurden Frau **Cordula Groh** und Herr **Eberhard Müller.** Neu in den Aufsichtsrat gewählt wurden die Herren **Dr. Thomas Greß** und **Martin Liesching**. Die Herren **Dr. Helmut Viesel** und **Rüdiger Fenske** schieden aus.

In seiner konstituierenden Sitzung am 03.07.2006 wählte der Aufsichtsrat Herrn **Rainer Wimmer** zu seinem neuen Vorsitzenden.

Die Organe haben die ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte in ihren, teils gemeinsamen, Sitzungen beraten und – soweit erforderlich – die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

7.12 Verwaltung

Im Oktober 2006 verließ Frau Regine Weißbach, Abteilung Finanzen und Controlling, die Gartenstadt aus Altersgründen. Neu eingestellt wurde für sie Frau Alexandra Gireth.

Die Bereitstellung unserer monatlichen Wohnungsangebote auf der Homepage der Gartenstadt unter www.gartenstadt-karlsruhe.de erfreut sich zunehmender Beliebtheit. Immer häufiger bedienen sich wohnungsuchende Mitglieder dieses Angebots. Neben den Wohnungsbeschreibungen können auch die Grundrisse aller zur Anmietung angebotenen Wohnungen eingesehen werden.

7.13 Mitgliedschaft bei DESWOS – Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

Die Genossenschaft ist Mitglied bei DESWOS. 2006 wurden 200 € für ein Wohnungsprojekt in Südindien gespendet.

Angaben zum Wirtschaftsplan 2007

7.14 Wirtschaftsplan 2007

	Plan 2006	Ergebnis 2006	Plan 2007
Erträge	T €	T €	T €
Mieterlöse	9.287	9.293	9.466
Zinserträge	188	239	220
Sonstige Erträge	54	62	67
Erträge insgesamt	**9.529**	**9.594**	**9.753**
Aufwendungen	T €	T €	T €
Kosten der Hausbewirtschaftung	6.366	6.291	6.016
Verwaltungskosten	1.869	1.953	2.302
Zinsen für Spareinlagen	736	742	842
Körperschaftssteuer (Ausschüttungsbelastung)	136	133	139
Sonstige Aufwendungen	89	64	108
Aufwendungen insgesamt	**9.196**	**9.183**	**9.407**
Ergebnis	**333**	**411**	**346**

An **Investitionen** sind für das Jahr 2007 folgende Maßnahmen vorgesehen:

	T €	T €
1. Aktivierungspflichtige Investitionen		
Umbaukosten bei frei werdenden Häusern	2.400	
Energetische Sanierungen	305	
Kauf von Grundstücken	610	3.315
2. Aufwendungen für Instandhaltungen		
Umbaukosten bei frei werdenden Wohnungen	1.050	
Energetische Sanierungen	570	
Laufende Instandhaltungen	1.400	3.020
		6.335

7.15 Vertreter

2006 wurden zwei Vertreter aus dem Wahlbezirk I in den Aufsichtsrat gewählt, wodurch zwei Ersatzvertreter nachrückten.

Wahlbezirk I:
wohnlich versorgte Mitglieder
im Wohnbezirk Rüppurr (24 Vertreter)

1. Albrecht, Thomas, Dipl.-Sozialpädagoge
2. Baumstark, Kurt, Rentner
3. Bitter, Roland, Lokführer
4. Grote, Dr. Elke, Ärtzin
5. Haubner, Hans-Jörg, Professor
6. Hochmuth, Peter, Dipl.-Ingenieur (FH)
7. Huber, Johann, Gipser- und Stukkateurmeister
8. Kiefer, Klaus-Dieter, Blechner u. Installateur
9. Kling, Uwe, Dipl.-Ingenieur
10. Meier, Volker, Bauleiter
11. Meppiel, Susanne, Hausfrau
12. Morsch, Hans-Peter, Wirtschaftsprüfer
13. Morsch, Ursula, Steuerberaterin
14. Oster, Peter, Bilanzbuchhalter
15. Okeli, Anton, Rentner
16. Perrin, Wilhelm, Ingenieur (FH) Nachrichtentechnik
17. Rabold, Gerhard, Industriemeister
18. Roth, Elke, Hausfrau
19. Stahl, Thomas, Versicherungsfachmann
20. Stauch, Albert, Heizungstechniker
21. Stäbler, Dieter, Realschuldirektor
22. Volz, Reiner, Dipl.-Ingenieur
23. Wimmer, Andrea, Steuerfachgehilfin
24. Wöhrle, Dieter, Oberstudienrat i.R.

Wahlbezirk II:
wohnlich versorgte Mitglieder im
Wohnbezirk Grünwinkel (3 Vertreter)

25. Abel, Hans-Joachim, Architekt/Dipl.-Ing./Gepr.Betriebswirt
26. Freudenberger, Helga, Technische Zeichnerin (Hausfrau)
27. Voigt, Michael, Dipl.-Informatiker

Wahlbezirk III:
wohnlich versorgte Mitglieder
im Wohnbezirk Daxlanden (2 Vertreter)

28. Albrecht, Wolfgang, Lagerverwalter
29. Vosseler, Klaus R., Verwaltungsangestellter i.R.

Wahlbezirk IV:
wohnlich versorgte Mitglieder
im Wohnbezirk Bulach (1 Vertreter)

30. Haak, Horst, Rentner

Wahlbezirk V:
wohnlich nicht versorgte Mitglieder
(23 Vertreter)

31. Dittus, Erika, Lehrerin GHS
32. Essomba, Waltraud, Industriemeisterin
33. Freudenberger, Martin Maschinenbautechniker
34. Geiger, Christine, Steuerfachgehilfin
35. Glaubitz, Gabriele, Bankfachwirt
36. Gindner, Manfred, Betriebswirt
37. Herm, Gerhard, Zahnarzt
38. Herm, Kerstin, Zahntechnikerin
39. Hoitz, Werner, Postoberamtsrat a.D.
40. Kammerer, Dr. Lothar, Apotheker
41. Kugler, Lothar, Rentner
42. Ludwig, Michael, Dipl.-Ingenieur
43. Möhler, Harald, Bautechniker
44. Möhrle, Monika, Rentnerin
45. Oelhoff, Wulf, Bauingenieur
46. Paland, Manfred, Verkäufer
47. Peiker, Jens, Staatl. gepr. Elektromeister
48. Rohrer, Klaus, Rentner
49. Rudolph, Gerhard, Dipl.-Ingenieur
50. Schöffler, Ulrich, Rechtsanwalt
51. Stauß, Bernhard, Dipl.-Informatiker
52. Volz, Michael, Rechtsassessor
53. Winter, Jutta, Zahnarzthelferin

Bilanz, G+V

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

2006

Bilanz Gartenstadt Karlsruhe eG

Bilanz zum 31. Dezember 2006

Aktivseite

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
EDV-Anwenderprogramme		31.616,00	39.047,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	41.607.493,07		39.920.317,22
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.923.749,54		769.149,18
Grundstücke ohne Bauten	19.644,34		19.644,34
Technische Anlagen	220.629,00		152.471,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	252.949,00		101.027,00
Bauvorbereitungskosten	14.666,00	44.039.130,95	19.785,35
Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens	1.997.000,00		1.997.000,00
Andere Finanzanlagen	12,78	1.997.012,78	12,78
Anlagevermögen insgesamt		**46.067.759,73**	**43.018.453,87**
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	433.398,27		412.808,21
Andere Vorräte	68.300,00	501.698,27	50.900,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	16.820,77		31.844,59
Sonstige Vermögensgegenstände	104.375,11	121.195,88	38.158,39
Wertpapiere		493.500,00	511.500,00
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		6.331.735,82	7.406.181,72
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		254,42	690,53
Bilanzsumme		**53.516.144,12**	**51.470.537,31**

8.1 Bilanz zum 31.12.2006

Bilanz zum 31. Dezember 2006

Passivseite

		Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		159.970,86		171.040,75
der verbleibenden Mitglieder		7.685.495,86		7.507.267,45
aus gekündigten Geschäftsanteilen		25.740,00	7.871.206,72	20.540,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	13.033,28 EUR			19.511,80
Kapitalrücklage			35.224,86	33.554,86
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage		1.702.601,00		1.660.601,00
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	42.000,00 EUR			60.000,00
Bauerneuerungsrücklage		782.276,58		782.276,58
Andere Ergebnisrücklagen		2.753.764,35	5.238.641,93	2.688.884,91
davon aus dem Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	4.879,44 EUR			3.048,89
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	60.000,00 EUR			230.000,00
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss		411.344,64		588.664,12
Einstellung in Ergebnisrücklagen		102.000,00	309.344,64	290.000,00
Eigenkapital insgesamt			**13.454.418,15**	**13.162.829,67**
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen		3.941.260,00		4.010.627,00
Steuerrückstellungen		6.000,00		133.500,00
Sonstige Rückstellungen		472.900,00	4.420.160,00	381.100,00
Verbindlichkeiten				
Verbindlichk. gegenüber Kreditinstituten		6.569.917,00		6.174.975,45
Verb. gegenüber anderen Kreditgebern		724.508,95		781.560,55
Spareinlagen		26.008.696,20		25.260.284,55
Erhaltene Anzahlungen		564.703,55		520.289,52
Verbindlichkeiten aus Vermietung		4.414,24		844,50
Verb. aus Lieferungen und Leistungen		1.278.508,35		661.175,43
Sonstige Verbindlichkeiten		479.437,52	35.630.185,81	364.126,13
davon aus Steuern:	76.204,70 EUR			71.167,28
davon im Rahmen sozialer Sicherheit:	69.584,74 EUR			0,00
Rechnungsabgrenzungsposten			11.380,16	19.224,51
Bilanzsumme			**53.516.144,12**	**51.470.537,31**

8.2 Gewinn- und Verlustrechnung

G+V zum **31. Dezember 2006**

	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.269.536,05		9.186.652,22
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.018,39	9.272.554,44	11.683,24
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		20.590,06	23.196,33
Andere aktivierte Eigenleistungen		48.052,33	65.431,68
Sonstige betriebliche Erträge		14.634,80	10.388,16
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.452.136,72	4.572.934,54
Rohergebnis		4.903.694,91	4.724.417,09
Personalaufwand			
a) Gehälter	966.255,30		892.407,07
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	524.105,65	1.490.360,95	497.860,25
davon für Altersversorgung 317.987,31 EUR			316.655,25
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.448.089,62	1.343.085,41
Sonstige betriebliche Aufwendungen		472.875,93	323.555,77
Erträge aus Wertpapieren des Anlagevermögens	53.620,84		26.405,27
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	203.623,50	257.244,34	172.942,21
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	18.000,00		1.000,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.002.548,23	1.020.548,23	960.398,53
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		729.064,52	905.457,54
Steuern			
Steuern vom Einkommen und Ertrag	133.229,29		132.502,16
Sonstige Steuern	184.490,59	317.719,88	184.291,26
Jahresüberschuss		411.344,64	588.664,12
Einstellung in Gewinnrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklagen	42.000,00		60.000,00
b) in die anderen Ergebnisrücklagen	60.000,00	102.000,00	230.000,00
Entnahmen aus den Gewinnrücklagen			
a) aus der Bauerneuerungsrücklage	0,00		0,00
b) aus den freien Rücklagen	0,00	0,00	0,00
Bilanzgewinn		**309.344,64**	**298.664,12**

Anhang

für das Geschäftsjahr 2006

9.1 Allgemeine Angaben

Die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung (Gesamtkostenverfahren) gliedert sich nach dem Formblatt für Wohnungsunternehmen.

9.2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Das Sachanlagevermögen ist zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Bei den Herstellungskosten sind neben den Fremdkosten auch anteilige eigene Leistungen 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**
Garagen	**20 Jahre**
Tiefgaragen	**33 Jahre**

Für nach dem 31.12.1960 errichtete Gebäude wurde bei der Bemessung der Abschreibung eine Restnutzungsdauer von 50 Jahren ab dem 1. Januar 1991 zugrunde gelegt.

Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer auf mindestens 40 Jahre bei Einfamilienhäusern bzw. 30 Jahre bei gewerblichen Einheiten festgelegt.

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit einer Nutzungsdauer von 3 bis 20 Jahren, im Jahr des Zugangs zeitanteilig linear abgeschrieben; geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 475,60 € im Jahr des Zugangs in voller Höhe.

Technische Anlagen werden mit einer Nutzungsdauer von fünf bzw. zehn Jahren abgeschrieben. 2006 wurden außerordentliche Abschreibungen von etwa 56.000 € vorgenommen.

Bei den Wertpapieren des Anlagevermögens handelt es sich um festverzinsliche Inhaberschuldverschreibungen, die spätestens 2010 in vollem Umfang zurückbezahlt werden. Sie sind mit den Anschaffungskosten bewertet. Die Kurswerte betragen zum 31.12.2006 1.910.500 €. Es ist beabsichtigt, die Inhaberschuldverschreibungen bis zur Endfälligkeit in 2010 im Anlagevermögen zu halten. Entsprechend wurden keine Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen.

Die unfertigen Leistungen (433.398,27 €) 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. Erkennbare Risiken bei Mietforderungen wurden wertberichtigt.

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens sind festverzinslich. Die Bewertung erfolgte zum niedrigeren beizulegenden Nennwert (Kurswert).

Die liquiden Mittel sind zu Nennwerten bewertet.

Die Geldbeschaffungskosten werden entsprechend der Zinsfestschreibungsdauer des Darlehens abgeschrieben.

Die Pensionsrückstellungen werden auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines Zinsfußes von sechs Prozent gebildet.

Die anderen Rückstellungen sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

9.3 Erläuterungen zur Bilanz

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

		Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten €	Zugänge Abgänge (-) €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 12/31/06 €	Abschreibungen im Geschäftsjahr €
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**						
	EDV-Anwendungsprogramme	134.986,19	3.190,00	0	106.560,19	31.616,00	10.621,00
II.	**Sachanlagen**						
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	61.459.153,70	2.923.835,79	0	22.775.496,42	41.607.493,07	1.236.659,94
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.143.161,30	1.222.227,26	8.019,35	1.449.658,37	1.923.749,54	75.646,25
3.	Grundstücke ohne Bauten	19.644,34	0	0	0	19.644,34	0
4.	Technische Anlagen	379.919,44	150.165,30	0	309.455,74	220.629,00	82.007,30
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	280.495,87	199.849,13	0	93.931,07	252.949,00	43.155,13
			-133.464,93				
6.	Bauvorbereitungskosten	19.785,35	2.900,00	-8.019,35	0	14.666,00	0
		64.302.160,00	**4.498.977,48**	**0**	**24.628.541,60**	**44.039.130,95**	**1.437.468,62**
			-133.464,93				
III.	**Finanzanlagen**						
1.	Wertpapiere des Anlagevermögens	1.997.000,00	0	0	0	1.997.000,00	0
2.	Andere Finanzanlagen	12,78	0	0	0	12,78	0
	Anlagevermögen insgesamt	**66.434.158,97**	**4.502.167,48**	**0**	**24.735.101,79**	**46.067.759,73**	**1.448.089,62**
			-133.464,93				

Die Zugänge bei den immateriellen Vermögensgegenständen betreffen Anwendersoftware.

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen umfangreiche Modernisierungen bei Einfamilienhäusern und bei einem Mehrfamilienhaus. Die Zugänge bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten betreffen die Modernisierungen des Einkaufsmarktes und der Geschäftsstelle am Ostendorfplatz.

Die Bauvorbereitungskosten betreffen Kosten für mögliche künftige Projekte.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen aufgelaufene Zinsen für Wertpapiere und Festgeldanlagen mit 63.614,55 € (Vorjahr: 36.383,76 €) und Erstattungsansprüche aus der Umsatzsteuer mit 36.982,16 € (Vorjahr: 0,00 €).

Die Steuerrückstellungen betreffen Körperschaftsteuer auf die Dividendenausschüttung.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten Rückstellungen für:

		31.12.2005		31.12.2006
unterlassene Bauinstandhaltungen	€	217.000,--	€	350.000,--
Urlaubsansprüche	€	44.400,--	€	33.100,--
Altersteilzeit	€	39.500,--	€	22.700,--
Bilanzveröffentlichung	€	20.000,--	€	18.000,--
Prüfungskosten	€	20.000,--	€	20.000,--
Bilanzerstellung	€	22.500,--	€	22.400,--
Sachverständigengutachten	€	9.000,--	€	0,--
Berufsgenossenschaftsbeiträge	€	8.700,--	€	6.700,--
	€	381.100,--	€	472.900,--

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitenspiegel. Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Handwerkerleistungen, Betriebskosten, sächliche Verwaltungskosten und Garantieeinbehalte erfasst. Die Spareinlagen werden außerhalb des Verbindlichkeitenspiegels dargestellt.

			Davon Restlaufzeit		gesichert	
	insgesamt	unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.569.917,00	228.058,62	842.283,84	5.499.574,54	6.569.917,00	Grundpfandrecht
		(187.069,49)				
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	724.508,95	4.766,11	15.636,23	704.106,61	130.870,36	Grundpfandrecht
		(5.367,20)				
Erhaltene Anzahlungen	564.703,55	564.703,55	0	0	0	
		(520.289,52)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.414,24	4.414,24	0	0	0	
		(844,50)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.278.508,35	1.224.769,19	53.739,16	0	0	
		(649.495,92)				
Sonstige Verbindlichkeiten	479.437,52	479.437,52	0	0	0	
		(364.126,13)				
	9.621.489,61	2.506.149,23	911.659,23	6.203.681,15	6.700.787,36	
		(1.727.192,76)				
( ) Vorjahreszahlen						

Die **Spareinlagen** gliedern sich nach Kündigungsfristen wie folgt:

Kündigungsfrist	€	v.H.	Anzahl Konten
3 Monate	5.084.074,89	19	1.988
12 Monate	4.767.508,71	18	883
24 Monate	6.035.523,20	23	456
36 Monate	217.093,88	1	29
48 Monate	9.260.997,95	36	891
Festzinssparen	76.069,37	0	6
Solarsparbrief	140.116,17	1	21
Bonussparverträge	427.312,03	2	193
	26.008.696,20	**100**	**4.467**

Unter den **sonstigen Verbindlichkeiten** werden ausgewiesen:

		31.12.2005		31.12.2006
Noch abzuführende Steuern	€	71.167,28	€	76.204,70
Guthaben von Mitgliedern	€	283.811,60	€	325.802,79
Beiträge an Unterstützungskasse	€	0	€	69.584,74
Sonstiges	€	9.147,25	€	7.845,29
	€	**364.126,13**	**€**	**479.437,52**

9.4 Sonstige Angaben

9.4.1 Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme €
Stand 01.01.2006	6.893	28.946	3.584.360,--
Zugang 2006	232	1.438	120.640,--
Abgang 2006	178	797	92.560,--
Stand 31.12.2006	**6.947**	**29.587**	**3.612.440,--**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr um 178.228,41 € (Vorjahr: 125.155,39 €). Die Haftsummen sind im Geschäftsjahr um 28.080 € (Vorjahr: 24.960 €) gestiegen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen 9.4.2

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 147.051,82 €.

Bestehende Versorgungsverpflichtungen für 16 Anwartschaften wurden zum 01.01. 2006 auf eine überbetriebliche Unterstützungskasse ausgelagert. Die anfänglichen Beitragszahlungen der Gartenstadt belaufen sich auf 69.000 € jährlich und reduzieren sich kontinuierlich im Verlauf von 25 Jahren.

Angaben nach § 286 HGB 9.4.3

Von der Möglichkeit, die Angaben nach § 286 Abs. 4 HGB zu unterlassen, wurde Gebrauch gemacht.

Angabe der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer 9.4.4

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	8	2
Technische Mitarbeiter	7	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb	4	-
Heizungswarte	-	6
Bote	-	1
	19	9

1. Ralf Neudeck, Geschäftsführer, Vorsitzender
2. Andreas Engelhard, Dipl.-Betriebswirt (BA) – bis 31.07.2007
3. Wolfgang Gerstberger, Dipl.-Ingenieur
4. Dieter Lückenkemper, Sparkassendirektor a. D.

*	1.	Rainer Wimmer, Dipl.-Ingenieur, Vorsitzender
	2.	Cordula Groh, Wirtschaftsprüferin/StB, stv. Vorsitzende
	3.	Dr. Thomas Greß, Zahnarzt
*	4.	Johannes Woernle, Rechtsanwalt, Schriftführer
	5.	Klaus-Georg Floren, Bankkaufmann
	6.	Volker-Michael Haas, Rechtsanwalt
	7.	Martin Liesching, Dipl.-Ingenieur
	8.	Wolf Ludwig, Architekt
*	9.	Diana Morlock, Bankkauffrau
	10.	Eberhard Müller, Dipl.-Ingenieur (FH)
*	11.	Thomas Platt, Vorstand
	12.	Brigitte Schmidt, Heizungstechnikerin

* Die Amtsdauer der Aufsichtsratsmitglieder läuft nach § 19 (2) der Satzung ab; Wiederwahl ist zulässig.

Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V.
Geschäftsstelle Karlsruhe, Schwarzwaldstr. 39, 76137 Karlsruhe

Für das Jahr 2006 wird ein Bilanzgewinn von 309.344,64 € ausgewiesen.
Der Vertreterversammlung wird folgende Gewinnverteilung vorgeschlagen:

a) 4 Prozent Dividende auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben mit 299.406,98 €

b) Restgewinn: Zuweisung zur freien Rücklage mit 9.937,66 €

Karlsruhe, den 14. Februar 2007

Der Vorstand

Ralf Neudeck Andreas Engelhard

Wolfgang Gerstberger Dieter Lückenkemper

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 2006 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.

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, 6. März 2007

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

gez. Beck
Wirtschaftsprüfer

gez. Nagel
Wirtschaftsprüferin

Bericht

des Aufsichtsrats

11.1 Rainer Wimmer

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 2007 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 31.12.2006 und den Lagebericht festzustellen sowie dem Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns – Ausschüttung von vier Prozent Dividende – und Zuweisung des verbleibenden Restes in die anderen Ergebnisrücklagen – zuzustimmen.

Das Jahr 2006 war von zwei großen Ereignissen geprägt. Dem Umbau der Geschäftsstelle und die Vorbereitung auf das 100-jährige Jubiläum der Gartenstadt in 2007 und mit dem damit verbundenen neuen Erscheinungsbild der Gartenstadt.

Der Generalsanierung der Geschäftsstelle lag ein ehrgeiziger Zeitplan zugrunde. Die vorgesehene Bauzeit wurde von Anfang Juni bis Ende Dezember terminiert. Im Vorfeld mussten alle Planungen mit dem Denkmalamt abgesprochen werden. Und, wie man weiß, ist bei der Sanierung eines Altbaus immer mit Überraschungen zu rechnen. Zusätzlich mussten mit den bestehenden Mietern im Objekt die Zeitpläne koordiniert werden. Ein alles in allem sehr komplexes Räderwerk, das am Laufen gehalten werden musste. Wie wir inzwischen wissen hat alles gut geklappt und die neue/alte oder alte/neue Geschäftsstelle wird sehr gut von den Mitgliedern angenommen.

Der Aufsichtsrat möchte an dieser Stelle allen Beteiligten, den Vorständen und Mitarbeitern der Gartenstadt, dem Architekten und seinen Mitarbeitern, und allen Firmen und Handwerkern für ihren Einsatz danken.

Der Aufsichtsrat wünscht den Mitarbeitern in ihrer neuen Wirkungsstätte viel Erfolg.

Die Aktivitäten für das Jubiläumsjahr 2007 wurden von einem Projektteam vorbereitet. Als externer Partner für die Organisation und Gestaltung erhielt aufgrund des ganzheitlichen Ansatzes und der vorliegenden Referenzen die Firma projektART den Zuschlag.

Das neue Erscheinungsbild der Gartenstadt zum 1. Januar 2007, der Empfang am 2. März 2007 und der Tag der offenen Tür am 3. März 2007 zeigten bereits, dass auch an dieser Stelle sehr gute Arbeit geleistet wurde und noch geleistet wird.

Auch hier möchte der Aufsichtsrat allen Beteiligten für die geleistete Arbeit herzlich danken. Für die noch folgenden Veranstaltungen wünscht sich der Aufsichtsrat eine rege Beteiligung der Mitglieder und der Freunde der Gartenstadt und weiterhin viel Erfolg.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den Vorstandsmitgliedern und den Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Berichtsjahr 2006 geleistete Arbeit.

Karlsruhe, den 11. April 2007

Rainer Wimmer
Aufsichtsratsvorsitzender

Dr. Helmut Viesel 11.2

Mit Ablauf der Wahlperiode gab der Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Helmut Viesel in der Vertreterversammlung 2006 bekannt, dass er für eine Wiederwahl aus Altersgründen nicht mehr zur Verfügung stehe.

Dr. Helmut Viesel ist seit 32 Jahren Mitglied der Genossenschaft und war seit 1989 in die Vertreterversammlung gewählt. 1994 folgte dann die Wahl in den Aufsichtsrat. Von Mai 2001 bis Juni 2006 war er als Vorsitzender des Gremiums tätig.

Wir bedanken uns an dieser Stelle für seine geleistete Arbeit und wünschen ihm für die Zukunft alles Gute.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtrates am 3. Juli 2006 wurde Rainer Wimmer als Nachfolger gewählt.

Rüdiger Fenske 11.3

Ebenso schied Herr Rüdiger Fenske mit Ablauf seiner Wahlperiode mit der Vertreterversammlung 2006 aus dem Gremium aus.

Auch ihm danken wir für seine Arbeit sowohl als Mitglied der Vertreterversammlung als auch als Aufsichtsrat und wünschen ihm ebenfalls für die Zukunft alles Gute.

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

Konzeption & Gestaltung
Cornelia Vogel & Alexander Rosenbaum, projektART
Björn Rosenbaum, VIEW AND DO

Fotografie
www.projektART.eu, www.gettyone.de
© Vervielfältigung nicht erlaubt

Bankverbindungen
Aareal Bank
BLZ 600 104 24
Konto-Nr. 637

Badische Beamtenbank Karlsruhe
BLZ 660 908 00
Konto-Nr. 2 412 063

Sparkasse Karlsruhe
BLZ 660 501 01
Konto-Nr. 9 001 835

2006

Projektmanagement: projektART

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

GARTENSTADT
Karlsruhe

2006