GARTENSTADT
Karlsruhe

2007

Geschäftsbericht

Die zuverlässige Gemeinschaft für ein Zuhause im Grünen

Inhaltsverzeichnis

GARTENSTADT Karlsruhe

1 editorial
Über 100 Jahre Gartenstadt Karlsruhe 4

2 rückblick
Das Jubiläum als Wegweiser für die Zukunft 6

3 architektur
Wie farbig war die Gartenstadt früher? 8

4 einsichten
Fragen an den Städteplaner Rob van Gool 10

5 lagebericht
Lagebericht des Vorstands 13

6 lagebericht anlage
Ergänzende Angaben zum Lagebericht 2007 23

7 jahresabschluss
Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung 31

8 jahresabschluss anhang
Anhang für das Geschäftsjahr 2007 36

9 abschlussprüfung
Bestätigungsvermerk 43

10 aufsichtsrat
Bericht des Aufsichtsrats 44

Über 100 Jahre

Gartenstadt Karlsruhe

Sehr geehrte Mitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

im Jahr 2007 konnten wir das 100-jährige Jubiläum der Gartenstadt Karlsruhe in und um unsere neuen barrierefreien und kundenfreundlichen Räumlichkeiten feiern, und wir taten dies auch mit insgesamt vielen tausend Mitgliedern und Gästen in mehreren Veranstaltungen. Für die zahlreichen positiven Rückmeldungen sowohl für das neue Kundenzentrum als auch für die Jubiläumsaktivitäten bedanken wir uns sehr.

Nach über 100 Jahren Gartenstadt Karlsruhe mit Geschichte, Tradition und gelebter Erfahrung blicken wir nun in die Zukunft. Für die nächsten Jahre wird der Leitgedanke „Die zuverlässige Gemeinschaft für ein Zuhause im Grünen“ uns alle in unserem täglichen Handeln begleiten. Er unterstreicht die Kernkompetenz, den über 7.000 Mitgliedern attraktives und sicheres Wohnen in einem hervorragenden Umfeld heute und in Zukunft zu bieten. Die Herausforderungen der Zukunft, insbesondere durch den demographischen Wandel und die veränderten Lebens- und Wohngewohnheiten stellen uns vor neue Aufgaben. Die nötigen Schritte werden wir einleiten und zukunftsfähige Strategien entwickeln. Dabei konzentrieren wir uns auf die Bestandserhaltung durch Modernisierung und Sanierung sowie auf die maßvolle Bestandsergänzung.

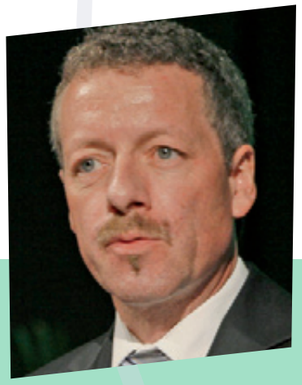
Für die Dokumentation „100 Jahre Gartenstadt Karlsruhe“ haben wir eine Jubiläumsedition produziert. Diese beinhaltet einen ausführlichen Filmbeitrag über die Veranstaltungen im Jubiläumsjahr und eine Filmdokumentation über unsere Gartenstadt. Die seinerzeit sehr gut aufbereiteten Festschriften vom 25- und 75-jährigen Jubiläum haben wir reproduziert und neben einer aktuellen Veröffentlichung dieser Jubiläumsedition beigelegt.

An dieser Stelle gilt unser Dank all denjenigen, die an der Gestaltung des Jubiläumsjahres mitgewirkt haben.

Neben den Standardinhalten des Geschäftsberichtes zum Jahresabschluss informieren wir Sie in diesem Jahr in einem Rückblick über das Jubiläumsjahr 2007 und weitere interessante Themen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Ralf Neudeck
Vorstandsvorsitzender



Das Jubiläum

als Wegweiser für die Zukunft

von Cornelia Vogel & Alexander Rosenbaum

2007, ein Jahr der Neuentwicklung bei der Gartenstadt. Frische Ideen, viel Kreativität und der Wille zur Veränderung waren ausschlaggebend für die Bereitschaft, neue Wege zu gehen.

Mit einem öffentlichkeitswirksamen Programm wurden im März bei der Auftaktveranstaltung und dem Tag der offenen Tür die Weichen für eine mitglieder- und kundenorientierte Strategie gelegt. Über 800 Besucherinnen und Besucher überzeugten sich vor Ort von den Leistungen der Gartenstadt und gewannen einen positiven Eindruck von der modernisierten Geschäftsstelle. Gelobt wurden hier die Transparenz und die angenehme Atmosphäre, aber auch die Wiederaufnahme des neuen Erscheinungsbildes der Gartenstadt in der Architektur. Den einzigartigen Ostendorfplatz mit dem zentralen Brunnen in den Mittelpunkt des Festes zu stellen – diese Idee und ein stimmungsvolles Programm ließen das Gartenstadt-Sommerfest im Juli zu einem ganz besonderen Ereignis werden. Vor allem die Vielseitigkeit der Darbietungen für jede Generation ist hervorzuheben. Jung und Alt fühlten sich wohl im Zentrum der Rüppurrer Gartenstadt.

Im September dann – der offizielle Festakt. Vom Eingangsbereich bis zum Rednerpult – Gartenstadt-Grün war die dominierende Farbe an diesem Tag im Konzerthaus. Ganz im Zeichen der 100 Gartenstadt-Jahre standen auch das Grußwort von OB Heinz Fenrich, die Beiträge von Sigrid Feßler, vbw, Jenny Geis, IHK, und die interessante Festrede von Prof. Dr. Jörg Heinzelmann von der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen. Tenor aller Reden: Die Entwicklung der Gartenstadt hin zu einem modernen Dienstleistungsunternehmen wird den aktuellen Ansprüchen an eine Immobiliengenossenschaft gerecht. Die A Cappella-Formation „Barbershop Sixpack“ vermochte es, den Festakt mit Klassikern wie „Mein kleiner grüner Kaktus“ amüsant und auf hohem musikalischen Niveau zu umrahmen. Beim Gespräch im Foyer des Konzerthauses dann waren sich die Anwesenden einig: die Gartenstadt kann zuversichtlich und gestärkt in die Zukunft blicken.

Bei der Dankeschönparty im November 2007 für alle, die zum Gelingen der Jubiläumsaktivitäten beigetragen hatten, wurde nach Herzenslust getanzt, gesungen und gelacht – ein perfekter Abschluss des bedeutenden Jubiläumsjahres, das gezeigt hat, die Gartenstadt Karlsruhe als regional starker Anbieter von Wohnraum und moderne Spareinrichtung bringt mit nachhaltigen Konzepten Vieles auf den Weg, immer mit dem Fokus auf die Mitglieder und Partner.

„Die zuverlässige Gemeinschaft für ein Zuhause im Grünen“ – dieser Leitgedanke wird das Handeln der Geschäftsführung und aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter weit über das Jubiläumsjahr hinaus begleiten und sie ermutigen, mit kreativen Ideen und engagierter, zuverlässiger Arbeit die Ziele und Aufgaben der Gartenstadt Karlsruhe nachhaltig zu erfüllen. Ein Indiz für das erfolgreiche Wirken – im Jahr 2007 konnte die Gartenstadt 98 neue Mitglieder verzeichnen – soviel wie zuletzt vor elf Jahren.

Angenehm und sicher wohnen – ein Stück Lebensqualität. Die Gartenstadt Karlsruhe erfüllt diesen Anspruch seit über 100 Jahren – so auch in Zukunft.

Wie farbig war die Gartenstadt früher?

Fassadengestaltung damals und heute

Fü wenig Aufklärung sorgen naturgemäß die historischen Fotos. Schon mehr bieten die alten Festschriften von 1932 und 1982, in denen kurz erwähnt wird, wie der Außenputz der bis dahin gebauten Häuser gestrichen war: in einigen Straßen silbergrau, in anderen Straßen gelb. Der Sockel war aus rotem Sandstein, Tür- und Fenstergewände aus grauem Stein, das Dach hatte rote Ziegeln, darunter ein weißes Hauptgesims, die Fenster waren weiß und die Fensterläden grün gestrichen.

Schon ganz schön bunt, doch als die Häuser in den folgenden Jahrzehnten neu gestrichen werden mussten, hat man sich mehr zu einer zurückhaltenden und einheitlichen Farbgebung entschlossen. Die von den ersten Architekten bewusst ausgeführte Vielfalt bei der Gestaltung der Häuser, die Gliederung und Plastizität der Fassaden, wurde flach und „farblos“.

In den 90-er Jahren entdeckte der Denkmalschutz die Gartenstadt. Nach Jahrzehnten der ungehinderten Veränderungen und Umbauten an und in den Häusern fiel auf, dass im Süden von Karlsruhe ein urbanes Gebilde mit gewichtigem historischem Hintergrund besteht. Fortan wollte die Denkmalbehörde jede Veränderung sowohl am Äußeren als auch im Inneren mitbestimmen.

In diesem Zusammenhang wurde auch die zukünftige Farbgestaltung der Fassaden zum Thema. Man erinnerte sich an das wichtige Anliegen der Gartenstadtbewegung, die praktischen Bauarbeiten auch künstlerisch und ästhetisch zu bewältigen und durch traditionelle Kompositionsprinzipien dem Wunsch der zukünftigen Bewohner nach Vertrautheit und „Heimgefühl“ nachzukommen. Es lag die Vermutung nahe, dass der Gründer der Gartenstadt, Hans Kampffmeyer als studierter Kunstmaler, die Strukturelemente der Fassaden durch ausgewogenen Farbauftrag zu betonen trachtete. Die Gartenstadt beauftragte in Absprache mit dem Denkmalamt einen Kunstmaler, mit Hilfe von Kratzproben an verschiedenen Häusern die ursprüngliche Farbgebung zu entdecken.

Wie farbig wird die Gartenstadt jetzt?

Auf der Basis der aufgefundenen Farbspuren hat der Künstler in den letzten Jahren ein Farbkonzept für die gesamte Gartenstadt in Rüppurr entworfen. Jede Straße ist in ihrer gesamten Abwicklung dargestellt und die Häuser in ihrer Abfolge farblich aufeinander abgestimmt. Jedes Haus ist nochmals einzeln dargestellt und entsprechend seiner individuellen Struktur farblich behandelt. Seit einigen Jahren werden die Fassadenarbeiten nach diesem Katalog ausgeführt und auch in Zukunft danach behandelt. Die bisherigen Ergebnisse sind nicht zu übersehen und lassen die 100-jährige Gartenstadt frisch und munter erscheinen.

Wolfgang Gerstberger, Vorstandsmitglied

Fragen an den Städteplaner

im Gespräch mit Rob van Gool

England gilt als Entstehungsland der Idee Gartenstadt. Wo sehen Sie Unterschiede und Gemeinsamkeiten zwischen der Gartenstadt in England und einer der ersten Gartenstädte in Deutschland, der Gartenstadt Karlsruhe?

Ebenezer Howard schrieb ein Buch mit dem Titel „Gardencities of tomorrow". Es diente als Grundlage für die Entwicklung der Gartenstadt Karlsruhe. Er reagierte damit auf die Missstände in den englischen industrialisierten Städten und gründete einen Verein mit Initiatoren, Finanziers und Idealisten, die gemeinsam eine andere Gesellschaftsvorstellung hatten, wie sich eine Stadt entwickeln sollte. Diese Ideen waren nicht nur innerhalb Englands sondern auch in Deutschland, Holland, Frankreich und anderen Ländern unseres Kontinents entstanden. In Deutschland hat sich dann in Berlin, aber auch in Karlsruhe, eine Gruppe entwickelt, die diese Idee der gartenstadtähnlichen Siedlungen einvernahm, um dann mit interessanten Leuten aus der Gesellschaft einen Verein zu gründen.

Ebenezer Howard spielt bei der Entstehung der Gartenstadt in Deutschland eine entscheidende Rolle. Können Sie seine Grundgedanken skizzieren?

Ebenezer Howard war Initiator dieses Gartenstadtvereins. Man muss sich vorstellen, dass er im Grundsatz eigentlich versucht hat, mit der Idee der Gartenstadt die Vorteile von Stadt und Land miteinander zu vereinen. Die Stadt ist aufgrund ihrer Infrastruktur interessant als Wohn- und Lebensumgebung. Im Prinzip ist alles vorhanden wie Schulen, Gesundheitsversorgung und weitere öffentliche Einrichtungen. Die Vorteile auf dem Land möchte er hervorheben: also das Grün, große Gärten, frische Luft, ein offener Horizont, Vorteile, die natürlich für die Gesundheit und das Wohlbefinden eines Menschen eine große Rolle spielen. Dies ist im Prinzip die verdichtete Zusammenfassung des Gartenstadtgedankes. Die Gartenstadtbewegung ist ein System, das alle Bevölkerungsgruppen anspricht. Reich und Arm, Alt und Jung, Großfamilie und Kleinfamilie, Beamte und Arbeiter – sie alle bilden in einem kooperativen Verbund eine neue Lebensform – eine Gemeinschaft außerhalb der Stadt.

Wie sieht die typische Gartenstadtarchitektur aus?

Wenn man in die Gartenstadt nach Rüppurr kommt, ob mit dem Auto, dem Fahrrad oder der Straßenbahn – wird man zunächst auf einem ansprechenden halbrunden Platz – dem Ostendorfplatz – empfangen. Es ist eine wunderbare Form, wie sich eine Stadt, eine Siedlung präsentiert. Dieser repräsentative Ort der Siedlung ist für jeden sichtbar und wirkt auf besondere Weise bescheiden mit einer deutlich wahrnehmbaren Ausstrahlung. Die Siedlung wird vom Ostendorfplatz aus über zwei Äste erschlossen – vergleichbar mit einem Empfangsraum, von dem man quasi in Korridor 1 oder Korridor 2 gehen kann. Geht man in eine der Straßen, links oder rechts, sieht man ihre Großzügigkeit. Keine schmalen Straßen – auch nicht ganz gerade. Sie haben einen Knick, um die Perspektive zu verkürzen und den Spaziergang oder den Verbleib in der Siedlung angenehmer zu gestalten, wodurch einige überraschende Momente im Straßenbild entstehen.

Dann ist natürlich sehr schön, dass die Gartenstadt Häuser mit einem eigenen Gesicht aufweist. Es handelt sich dabei nicht immer um die gleichen Häuser, oft einfach und bescheiden, aber durch die unregelmäßige Reihung und die unterschiedlichen Größen entsteht doch ein sehr rhythmisches Bild.

Durch ihr Walmdach entsteht wieder eine gewisse Einheitlichkeit, die für mich den ursprünglichen Gedanken der Gartenstadt widerspiegelt. Haus und Walmdach bilden einen Mikrokosmos, also eine abgeschlossene Einheit, in der mehrere Wohnungen zusammengefügt werden und die nicht wie bei einem Reihenhaus unendlich verlängert werden kann. Das Walmdach bildet diese abgeschlossene Einheit ebenso wie die Familien, die unter diesem Dach vereint wohnen. Das ist eine wunderbare Geste, wie man architektonisch eine Gemeinschaft betonen, untersteichen und artikulieren kann.

Es überrascht sicher, wie groß die Gärten sind, die natürlich auch die Qualität der Gartenstadt ausmachen. Diese Gärten sind ursprünglich nicht als Ziergärten angelegt worden, sondern galten vielmehr als Rückzugsraum, in dem man gesunde frische Luft atmen und zur Unterstützung des eigenen Haushaltes Gemüse anpflanzen konnte. Das steht im Kontrast zum heutigen Wohnungsbau, bei dem der Garten kein funktionaler Teil des Wohnens mehr ist.

Rob van Gool

Rob van Gool, Architekt und Stadtplaner DWB, geb. 1956, seit 1988 als Dozent tätig an der Fakultät für Architektur der TU Karlsruhe. Akademischer Oberrat am Lehrstuhl für Stadtquartiersplanung und Entwerfen. Grundlagenforschung im Grenzbereich zwischen Mathematik und Architektur. Veröffentlichungen zur zeitgenössischen Architektur und Städtebau mit dem Schwerpunkt Niederländischer Wohnungsbau.

Wie hat sich das Gartenstadt-Konzept durch den 2. Weltkrieg verändert?

Die Ideen der Gartenstadt haben den 2. Weltkrieg überlebt, aber sie konnten nicht mehr so realisiert werden, wie es eigentlich gewollt war. Die gesellschaftlichen Herausforderungen und Bedürfnisse hatten sich gewaltig verändert: im rationalproduktiven Sinne, im technischen und im gesellschaftlich-politischen Sinne.

Wir sehen ab den 50-er und 60-er Jahren gartenstadtähnliche Gebilde, denen allerdings der gemeinschaftliche Aspekt fehlt. In den 60-er Jahren bekamen die Wohnungen eine höhere Qualität, bautechnisch gesehen, aber die Balance zwischen Garten und Wohnbereich, zwischen individuell und gemeinschaftlich, ist beeinträchtigt worden. Die Probleme der 50-er, 60-er und 70-er Jahre, wie zum Beispiel der große Mangel an Wohnungen, verhinderte, dass die Gartenstadt als ideologisches Gebilde weiter zur Geltung kommen konnte. Heute gibt es wieder mehr Möglichkeiten, Neukonzeptionen für die Gartenstadt als Zukunftsmodell zu entwickeln. Allein die vielen ökologischen Probleme lassen sich nur in der Gemeinschaft erfolgreich lösen.

Der Immobilienbestand der Gartenstadt Karlsruhe wurde und wird künftig weiter saniert. Sehen Sie die umfassenden Sanierungsmaßnahmen als gelungen an?

Viele Siedlungen konnten durch moderne Bautechniken saniert werden. Entspricht die Sanierung allerdings den Bedürfnissen und Wünschen unserer heutigen Gesellschaft? Man kann sich sicherlich sehr wohl fühlen in den Wohnungen der Gartenstadt, auch wenn sie nicht ganz so groß sind, wie sich das eine Familie wünscht. Ich denke jedoch, dass man die Gartenstadt bewusst als Siedlung wählt und sich mit ihr für eine besondere Lebenswelt entscheidet. Ich bin kein großer Anhänger davon, Häuser aufzustocken und zu erweitern, denn die Wohnungen erfüllen, was die heutige Gesellschaft verlangt: Wohnungen werden kleiner, da man nicht mehr in der Lage ist, große Wohnungen zu füllen, zu nutzen und zu bezahlen. Ich denke, kleinere Wohnungen sind ökonomisch auch besser zu handhaben.

Lagebericht

und ergänzende Angaben

2007

Lagebericht

des Vorstands

5.1 Rahmenbedingungen

Im Jahr 2007 hat sich in Deutschland der Konjunkturaufschwung mit einem Wirtschaftswachstum von 2,5 % fortgesetzt. Der Konjunkturzyklus folgt damit dem typischen deutschen Konjunkturmuster, bei dem ausgehend von den Exporten, die Investitionen ansteigen und schließlich auch der private Konsum anzieht. Der Konjunkturverlauf 2008 hängt deshalb stark davon ab, ob sich der Konsum belebt. Die Inflationsrate in Deutschland hat 2007 mit voraussichtlich 2,2 % den höchsten Stand seit 13 Jahren erreicht. Grund dafür sind die rasant gestiegenen Preise für Kraftstoff (+ 14,3 %) und Lebensmittel (+ 5,8 %). Die Nettokaltmieten sind dagegen 2007 im Bundesdurchschnitt nur um 1 % gestiegen. Die Gesamtzahl der Erwerbstätigen hat 2007 mit 39,7 Mio. (Beschäftigungszunahme gegenüber dem Vorjahr + 649.000) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Mit durchschnittlich 3,8 Mio. Arbeitslosen im Jahr 2007 und erwarteten 3,5 Millionen im Jahr 2008 wird die Arbeitslosenquote im Bundesdurchschnitt 2008 nur noch bei gut 8 % liegen. In Baden-Württemberg waren im Dezember 2007 nur 4,3 % Arbeitslose zu verzeichnen.

Wie in den vergangenen Jahren war Deutschland auch im Jahr 2007 Weltmeister beim Export. Nach Schätzungen wird der Gesamtwert der Exporte 2007 um 9,5% zunehmen und in absoluten Zahlen € 980 Mrd. betragen. Der Leistungsbilanzüberschuss für Januar bis November 2007 beläuft sich auf € 144,9 Mrd. (Vergleichszeitraum Vorjahr: € 98,7 Mrd.). Die Exportaussichten für 2008 sind wegen des schwierigeren Umfelds (Wechselkurs, Weltkonjunktur) gedämpft.

Das Finanzierungsdefizit des Staates hat sich 2007 weiter vermindert. Das Kieler Institut für Weltwirtschaft rechnet für 2007 mit einer Nettokreditaufnahme von € 13,4 Mrd. Für 2008 werden keine größeren Verbesserungen der Finanzlage des Staates erwartet.

Während die Unternehmensinsolvenzen um 10,4% auf 27.490 Fälle zurückgingen, ist nach einer Pressemitteilung von creditreform bei den Verbraucherinsolvenzen im Jahr 2007 mit 109.330 Fällen ein neues Rekordhoch zu verzeichnen.

Wesentlich für die Nachfrage nach Miet- oder Erwerbsobjekten ist die Bevölkerungsentwicklung. Auch im Jahr 2007 hat die Bevölkerung in Baden-Württemberg zugenommen. Die Zunahme ist durch Wanderungsgewinne bedingt. Nach einer 2007 veröffentlichten Wohnungsbedarfsprognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg kann in Abhängigkeit von der Höhe der Zuwanderung bereits ab dem Jahr 2011 die Bevölkerungszahl in Baden-Württemberg zurückgehen, spätestens aber nach dem Jahr 2025 soll die Anzahl der Bewohner dann hier im Bundesland zurückgehen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber vor allem die Zahl der Haushalte. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg ausgehend von annähernd 4,95 Mio. im Jahr 2007 voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Die Angaben für Baden-Württemberg geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an, bei einer kleinräumigeren Betrachtung ist mit deutlichen regionalen Unterschieden zu rechnen.
Nach dieser Wohnungsbedarfsprognose dürfte bis 2025 der Bau von mindestens 480.000 Wohnungen erforderlich sein. Bis 2010 müssten danach jährlich 28.000 Wohnungen errichtet werden; in den Jahren 2011 bis 2025 wäre der Bau von nur noch 22.000 Einheiten erforderlich. Damit würde der jährliche Bedarf gegenüber dem aktuellen Fertigstellungsvolumen (2006: 37.000 Wohnungen) in den nächsten Jahren erheblich zurückgehen.

Ein wesentlicher Kostenfaktor für die Wohnungswirtschaft sind die Fremdfinanzierungszinsen. In der ersten Jahreshälfte 2007 war ein kräftiger Zinsanstieg zu verzeichnen. Ab dem Sommer 2007 sind die Kapitalmarktzinsen und damit auch die Baugeldkonditionen wieder gesunken. Für 2008 wird mit tendenziell leicht höheren Zinssätzen und einer steileren Zinsstrukturkurve, d. h. einem größeren Abstand zwischen kurzen und langen Zinsbindungen gerechnet.

Rechtliche Grundlagen 5.2

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 2007 von 6.947 auf 7.045 angestiegen, ebenso hat sich die Anzahl der Geschäftsanteile um 213 auf 29.800 Anteile erhöht. Die Geschäftsguthaben betrugen am 31.12.2007 € 8 Mio., der Gesamtbetrag der Haftsummen 3,7 Millionen Euro.

Die Organe der Genossenschaft bestehen aus den vom Aufsichtsrat bestellten vier Vorstandsmitgliedern, elf von der Vertreterversammlung gewählten Aufsichtsratsmitgliedern und 52 von den Mitgliedern gewählten Vertretern.

Geschäftsverlauf 5.3 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 gesunken. Anhand der im Januar 2008 eingegangenen Wohnungsbewerbungen erwarten wir für das Jahr 2008 eine gleich bleibende Nachfrage nach Wohnraum. Die Spareinrichtung konnte, entgegen dem Branchentrend, unter Berücksichtigung der Zinsgutschrift für 2007 auf einem gleich bleibenden Niveau gehalten werden.

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

5.4 Wohnungsbestand

Der Gartenstadt-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 543 Garagen, Stellplätze und Wohnwagenstellplätze vermietet.

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

5.5 Wohnungsnachfrage/ Fluktuation

Für die im Jahr 2007 zur Anmietung angebotenen 115 Häuser und Wohnungen wurden 418 Bewerbungen abgegeben, das sind im Schnitt knapp vier Bewerbungen je Wohnung oder Haus. Die größte Nachfrage bestand im Jahr 2007 nach Einfamilienhäusern gefolgt von der Nachfrage nach 3-Zimmer Wohnungen. Die in 2006 große Nachfrage nach 2-Zimmer Wohnungen hat sich 2007 wieder normalisiert und dadurch zu dem verzeichneten Rückgang der Gesamtbewerbungen beigetragen.

Wesentliche Mietausfälle sind auch im Jahr 2007 nicht zu vermerken, da Leerstände weitgehend nur bei Wohnungsmodernisierungen entstanden.
Die Fluktuation stieg leicht von 5 % im Jahr 2006 auf 6 % im Jahr 2007.

5.6 Modernisierung und Instandhaltung

Die Ausgaben für Instandhaltungen und Modernisierungen im Hausbestand beliefen sich – einschließlich der Ausgaben für den Werkhof – auf € 5,1 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. Im Wirtschaftsplan 2008 sind Ausgaben für Modernisierungen, Instandhaltungen und der Aufwand für die Leistungen des Werkhofes in Höhe von € 5,1 Mio. eingeplant.

5.7 Kauf von Bauerwartungsland

In 2007 haben wir in Rüppurr, Herrenalber Straße, vom Land Baden-Württemberg 5.652 qm Bauerwartungsland zu einer Kaufpreisrate von € 0,565 Mio. erworben. Sobald das Baurecht für dieses Grundstück gesichert ist, wird eine weitere Kaufpreisrate in Höhe von 1,101 Mio. € zur Zahlung fällig. Auf Grund der exponierten Lage des Grundstückes wird bei der Projektentwicklung eine enge Zusammenarbeit mit den Stadtplanern und dem Denkmalschutz erforderlich.

5.8 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 wurden 2007 zwei Sparwochen ausgerichtet und ein Jubiläumssparbrief aufgelegt. Dem aggressiven Vorgehen der Geschäftsbanken auf dem Markt insbesondere bei den kurzläufigen Sparanlagen begegneten wir mit attraktiven Festzinskonditionen, die noch größere Abflüsse von Mitteln begrenzen konnten. Ein Abfluss von rund € 780.000 war dennoch nicht zu verhindern. Die Sparleistungen der Mitglieder und deren Angehörigen betrug am Jahresende 2007 inklusive der Zinsgutschrift für 2007 € 26,0 Mio. (2006 ebenfalls € 26,0 Mio.).

Betriebsorganisation 5.9

Die Geschäfte der Genossenschaft werden vom Vorstand geführt. Das Vorstandsmitglied Andreas Engelhard schied auf eigenen Wunsch zum 31.07.2007 aus. An dieser Stelle danken wir ihm für seine Mitarbeit in den vergangenen Jahren. Mit Wirkung zum 11.12.2007 wurde Herr Klaus-Georg Floren vom Aufsichtsrat in den Vorstand bestellt. In den Unternehmensbereichen Geschäftsführung, Finanzen und Controlling, sowie Objektmanagement sind zehn MitarbeiterInnen (davon zwei Teilzeitbeschäftigte), in der Technischen Abteilung sechs MitarbeiterInnen und im Werkhof vier Mitarbeiter sowie ein Bote beschäftigt.

Ausbildung und Fortbildung 5.10

Zusammen mit dem Mieter- und Bauverein wurden in Verbundausbildung in den vergangenen Jahren mehrere Auszubildende ausgebildet. Zum 01. September 2007 begann eine junge Mitarbeiterin ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau in unserem Hause. In Kooperation mit der LBS-Sparkassenwohnbau Karlsruhe werden ihr Kenntnisse im Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung vermittelt. Im Gegenzug werden wir Auszubildende aus diesem Unternehmen in unserer Spar- und Mitgliederverwaltung ausbilden.
Die Weiterbildung unserer Mitarbeiter erfolgte auch im Jahr 2007 aktiv, sie haben insbesondere Veranstaltungen zur Bilanzierung, zum Mietrecht, zur Spareinrichtung und im Bereich EDV besucht.

5.11 Vermögenslage

	31.12.2007		31.12.2006		Veränderungen
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
Vermögenswerte					
Anlagevermögen	47.496	89	46.068	86	1.428
Umlaufvermögen					
Vorräte, Forderungen u.a.	817	2	622	1	195
Wertpapiere	494	1	494	1	0
Liquide Mittel	4.156	8	6.332	12	- 2.176
Gesamtvermögen	**52.963**	**100**	**53.516**	**100**	**- 553**
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	7.989	15	7.871	15	118
Rücklagen	5.401	10	5.274	10	127
Bilanzgewinn	332	1	309	1	23
	13.722	**26**	**13.454**	**25**	**268**
Fremdkapital					
Rückstellungen	4.508	9	4.420	8	88
Dauerfinanzierungsmittel	7.081	13	7.294	14	- 213
Spareinlagen	25.956	49	26.009	49	- 53
Übrige Verbindlichkeiten	1.697	3	2.339	4	- 642
	39.241	**74**	**40.062**	**75**	**- 821**
Gesamtkapital	**52.963**	**100**	**53.516**	**100**	**- 553**

Das Anlagevermögen veränderte sich aufgrund von Modernisierungen, Grundstückskauf 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. Dies hatte seine Gründe in Abflüssen von Spareinlagen, dem Kauf eines Grundstückes sowie der deutlichen Reduzierung der übrigen Verbindlichkeiten zum Jahresende.

Die Dauerfinanzierungsmittel veränderten sich aufgrund von außerplanmäßigen und planmäßigen Tilgungen.

Die Spareinlagen blieben, unter Berücksichtigung der Zinsgutschrift, auf Vorjahresniveau. Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Ertragslage 5.12

	2007	2006	Veränderungen
	T €	T €	T €
Umsatzerlöse	9.285	9.272	13
Bestandsveränderungen	214	21	193
Sonstige betriebliche Erträge	**34**	**15**	**19**
Hausbewirtschaftung Erträge	9.533	9.308	225
Aktivierte Eigenleistungen	63	48	15
Summe Erträge	**9.596**	**9.356**	**240**
Betriebskosten	1.183	1.103	80
Grundsteuer	185	184	**1**
Instandhaltungskosten	2.923	3.303	- 380
Andere Aufwendungen	32	46	**- 14**
Abschreibungen	1.489	1.449	**40**
Sonstige betriebliche Aufwendungen	605	473	132
Hausbewirtschaftung Aufwendungen	6.417	6.558	**- 141**
Kapitaldienst (Zinsen)	810	764	46
Summe Aufwendungen	**7.227**	**7.322**	**- 95**
Summe Deckungsbeitrag	**2.369**	**2.034**	**335**
Verwaltungsaufwand	1.790	1.490	**300**
Betriebsergebnis	**579**	**544**	**35**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 132	- 133	**1**
Jahresüberschuss	447	411	36

Der Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung verbesserte sich leicht durch Mietanpassungen im Zuge der Weitervermietung und ist geprägt von einer Bestandserhöhung bei den unfertigen Leistungen, bedingt durch die einmalige Änderung der Abrechnungsperiode der Heizkosten. 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 € 115.000.

Der Wirtschaftsplan 2008 wurde von Vorstand und Aufsichtsrat wie folgt verabschiedet:

	T €
Erträge aus der Hausbewirtschaftung	9.448
Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	6.030
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	3.418
Sonstiges Ergebnis	408
Deckungsbeitrag	3.826
Zinsen Spareinrichtung/Verwaltungskosten/Steuern	3.273
Jahresüberschuss	553

Der Wirtschaftsplan ist so aufgestellt, dass eine Dividendenausschüttung von 4 % möglich ist. Dabei sind € 2,85 Mio. für Instandhaltungsausgaben einkalkuliert. Die vorgesehenen energetischen Sanierungen sollen zum Teil mit zinsgünstigen Förderdarlehen finanziert werden. Neben den Instandhaltungsausgaben sind € 2,2 Mio. für Modernisierungen im Hausbestand kalkuliert, deren Finanzierung mit Eigenmitteln erfolgen soll.

5.13 Finanzlage und Steuersituation

Die Finanzsituation war 2007 von den Geldzugängen aus dem Hausbewirtschaftungsergebnis, von Geldabflüssen im Sparbereich und für die Investitionen geprägt. An unbeanspruchten Kreditlinien stehen € 6,5 Mio. zur Verfügung.

Die Besteuerung der so genannten EK 02-Bestände wurde durch den Gesetzgeber unter ein Wahlrecht gestellt. Die Genossenschaft hat die Nichtanwendung der Abgeltungssteuer beantragt.

Die Zahlungsbereitschaft war jederzeit gegeben.

5.14 Chancen- und Risikobericht

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

Obwohl die Bevölkerung in Deutschland insgesamt 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 % 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. Die Gartenstadt unternimmt deshalb große Anstrengungen, 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. Alleine aus den Ergebnissen der Hausbewirtschaftung wird sich der Abbau des Instandhaltungsstaus nicht realisieren lassen.

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

In 2007 haben wir das ehemalige Pachtgrundstück an der Herrenalber Straße mit 5.652 qm vom Land Baden-Württemberg zu einem Kaufpreis in Höhe von € 565.200,-- zzgl. Nebenkosten erworben. 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 die Modernisierung des Kabelnetzes haben wir in 2008 einen Kredit in Höhe von € 960.000 mit einer Zinsbindung von zehn Jahren aufgenommen. In diesem Zeitraum findet auch die planmäßige Tilgung statt.

Für uns als Unternehmen mit hohem Kapitaleinsatz bedeuten sinkende Zinsen eine Abnahme des Zinsaufwandes, während steigende Zinsen sich negativ auf unsere Jahresergebnisse auswirken. 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 € 6,5 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.

Seit Beendigung des Geschäftsjahres 2007 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten. Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2008 lässt erwarten, dass die Vorgaben des Wirtschaftsplanes eingehalten werden können.

5.15 Dank

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

Ralf Neudeck Klaus-Georg Floren Wolfgang Gerstberger Dieter Lückenkemper

Anlage

Ergänzende Angaben zum Lagebericht 2007

Wohnraum-bewirtschaftung 6.1

Die Durchschnittsmiete je m²-Wohnfläche/Monat (überwiegend inklusive Betriebskosten) beträgt in der Gartenstadt € 4,98.

Im Jahr 2007 wurden 115 Häuser/Wohnungen neu vermietet. Als Gründe für einen Wohnungswechsel wurden uns benannt:

Tod des Mieters/der Mieterin, Umzug in eine Senioreneinrichtung	39 %
Ortswechsel	8 %
Umzug in größere/kleinere Wohnung	28 %
Wohnungswechsel innerhalb der Gartenstadt – Zweifachnennung	18 %
Kauf von Wohneigentum	2 %
Ohne Angaben von Gründen	23 %

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

Instandhaltung/Modernisierung 6.2

Vermietungsprobleme hatten wir auch im Jahr 2007 keine. Gekündigte Wohnungen konnten problemlos weiter vermietet werden. Mietausfälle entstanden fast ausschließlich durch Umbau bedingtes Leerstehen der Häuser und Wohnungen. Mietrückstände werden zeitnah angemahnt. Wegen Zahlungsverzug mussten mehrere Mietverhältnisse fristlos gekündigt werden.

Auch in 2007 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 2006/2007	3	1
2007 begonnen	**21**	**28**
2007 fertig gestellt	**19**	**25**
Überhang 2007/2008	5	4

In weiteren vier frei gewordenen Häusern und dreizehn Wohnungen wurden vor einer Weitervermietung geringfügige Instandsetzungsarbeiten durchgeführt.

Die von uns regelmäßig durchgeführten Überwachungsprüfungen an Gas- und Elektroinstallationen wurden auch in 2007 fortgesetzt. Zur Überprüfung der Gasinstallationen haben wir ab dem Jahr 2006 die Fachfirma Gascontrol aus Hannover beauftragt. Diese wird künftig alle Leitungen im zweijährigen Turnus mit Spezialgeräten überprüfen.

6.3 Medientechnik

Die bisherige Versorgung durch Kabel Baden-Württemberg war ursprünglich mit einem langfristigen Vertrag zu günstigen Konditionen aus der Ära der Deutschen Post von € 6,-- monatlich pro Wohnung gewährleistet. Trotz jahrelanger Gespräche mit Kabel BW war keine Bereitschaft des Versorgers vorhanden, eine Einigung bezüglich der Nutzung der so genannten Netzebene 4, der Laufzeit des Vertrages und der Gebühren zu erreichen. Aus diesem Grunde hat sich der Vorstand im Jahre 2006 bereits entschlossen, nach alternativen Wegen der Versorgung zu suchen. Nach einer Anfrage bei den relevanten bundesweit tätigen Anbietern wurden vertiefende Gespräche mit der Firma Wohnen & TeleCommunication geführt und in 2006/2007 eine Ist-Aufnahme der vorhandenen Installationstechnik durchgeführt sowie mögliche Szenarien der Versorgung für unsere Mieter untersucht.

Da die Gartenstadt Karlsruhe bei über 1.800 Mietverträgen vertraglich zur Lieferung des Kabelanschlusses verpflichtet ist, haben wir uns nach reiflicher Überlegung und vorangehender kontroverser Beratungen in den Sitzungen von Vorstand, Bauausschuss und Aufsichtsrat für eine eigenständige und vor allem im Wesentlichen bestandseinheitliche Lösung entschieden. So wird im Jahr 2008 das vorhandene Leitungsnetz abschließend komplett modernisiert und auf den heutigen Stand der Technik gebracht. Es wird dadurch gerüstet sein für das in den Medien immer wieder angekündigte digitale Zeitalter bei Fernsehen und Rundfunk, ohne dass unsere Mieter auf die bisher gewohnten Empfangskanäle verzichten müssen. Wir werden im Laufe des Jahres noch eine Mieterinformationsveranstaltung durchführen.

Die Betriebsaufnahme des neuen Netzes ist für den Herbst 2008 geplant.

6.4 Fassaden-/ Dachsanierungen, Wärmedämmmaßnahmen

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

2007 wurden energetische Sanierungsmaßnahmen bei dem Objekt ‚Am Eichelgarten 17/19' mit Gesamtkosten von € 420.000 durchgeführt.

6.5 Werkhof

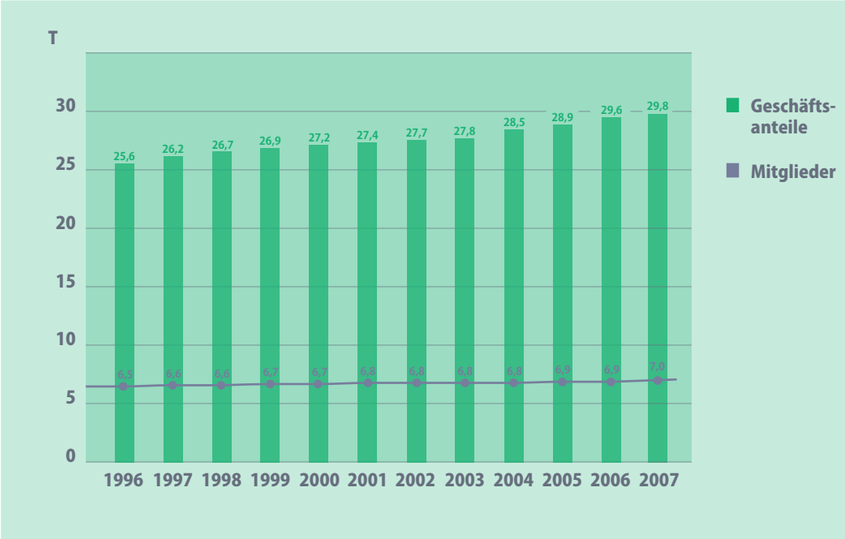
Unser Werkhofpersonal besteht unverändert aus drei Installateuren und einem Maler. Die wesentliche Aufgabe dieser Mitarbeiter ist es, bei dringend zu erledigenden Reparaturen rasch eingreifen zu können.

Mitgliederangelegenheiten

Mitglieder und Geschäftsanteile 6.6

Zum 31.12.2007 erreichte die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder mit 7.045 Personen und mit 29.800 Geschäftsanteilen einen neuen Höchststand. Das durchschnittliche Alter unserer Mitglieder beträgt rund 46 Jahre und das der Mieter 57 Jahre.

Die nachfolgende Grafik zeigt die Anzahl der Mitglieder und die Entwicklung der Geschäftsanteile der letzten 12 Jahre.



6.7 Mitgliederehrungen

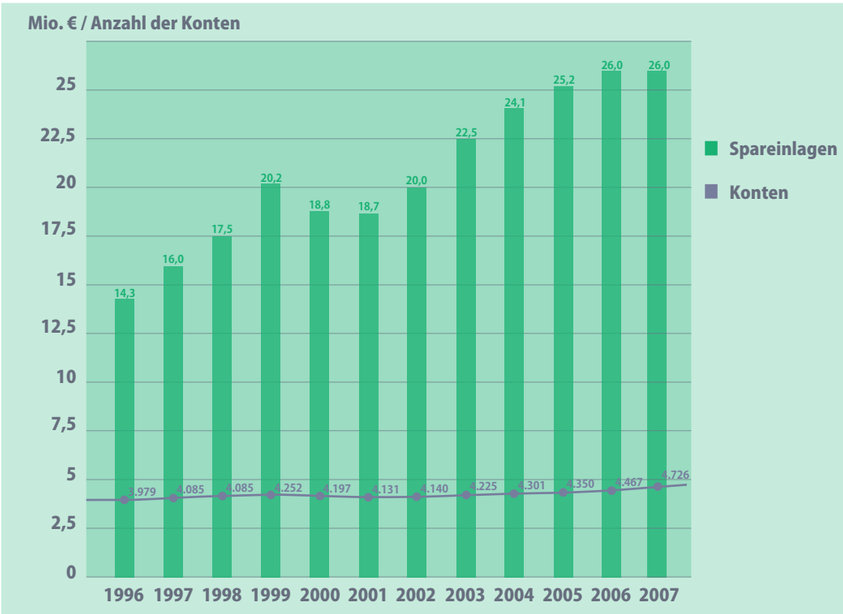
Auf eine 50-jährige Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft können im Jahr 2008 12 Gartenstadtmitglieder zurückblicken. Es sind dies:

Mitglieds Nr.	Name	Straße
6405	Philipp Fischer	Resedenweg 42
6407	Erika Rausch	Lützowstr. 32
6448	Reinhold Knötzele	Rastatter Str. 98
6452	Hubertus Niederstraßer	Im Grün 62
6459	Hans Otto Dümler	Ostendorfplatz 6
6497	Elfriede Hörner	Oberkirchfeldstr. 61
6515	Therese Blank	Eckenerstr. 31
6519	Imelda Holz	Resedenweg 45
6569	Egon Baars	Asternweg 1
6576	Edeltraud Schreiber	Wickenweg 8
6578	Alfred Gehrig	Irisweg 1
6587	Ruth Kammerer	Westmarkstr. 5

Diese Mitglieder erhalten den Ehrenteller der Genossenschaft und eine Urkunde.

6.8 Spareinlagen/ Anzahl der Konten

Spareinrichtung



Die Spareinlagen blieben mit rund € 26 Mio. auf dem Niveau von 2006. Mit einer Sparwoche sowie attraktiven Angeboten und Produkten konnte ein in der gesamten Branche zu verzeichnender Abfluss von Spareinlagen begrenzt werden.

Organe 6.9

Die ordentliche Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2007 fand am 17.06.2008 statt. In Erledigung der Regularien wurden der Jahresabschluss zum 31.12.2007 sowie der Lagebericht festgestellt, Vorstand und Aufsichtsrat entlastet und der Bilanzgewinn dem Gewinnverteilungsvorschlag entsprechend verwendet.

Tätigkeit der Organe 6.10

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

Verwaltung 6.11

Im Juli 2007 verließ Herr Andreas Engelhard, Abteilung Finanzen und Controlling, die Gartenstadt auf eigenen Wunsch. Neu eingestellt wurde für ihn Herr Karl Biedermann. Frau Elke Tröhler, Abteilung Technik trat am 31.Januar 2007 nach über 40 Jahren bei der Gartenstadt in den wohlverdienten Ruhestand ein. Für das erbrachte Engagement für die Gartenstadt bedanken wir uns an dieser Stelle.

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.

Mitgliedschaft 6.12 bei DESWOS

Die Genossenschaft ist Mitglied bei DESWOS – Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. Die Gartenstadt Karlsruhe eG als traditionelles Unternehmen mit innovativen Ideen engagiert sich für zukunftsorientierte Projekte, die auch langfristig sicheres Wohnen in einer natürlichen Umgebung ermöglichen. Am 17. März 2008 übergaben der Vorstand und der Aufsichtsrat der Gartenstadt Karlsruhe daher in der Geschäftsstelle eine Spende in Höhe von 3.300 an DESWOS e.V. Die Spende nahm der Generalsekretär von DESWOS e.V., Georg Potschka aus Köln, entgegen. (Foto: Ralf Neudeck, links, und Georg Potschka).

Angaben zum Wirtschaftsplan 2008

	Plan 2007	Ergebnis 2007	Plan 2008
Erträge	T €	T €	T €
Mieterlöse	9.466	9.482	9.446
Zinserträge	220	338	320
Sonstige Erträge	67	114	90
Erträge insgesamt	**9.753**	**9.934**	**9.856**
Aufwendungen	T €	T €	T €
Kosten der Hausbewirtschaftung	6.016	5.954	6.030
Verwaltungskosten	2.302	2.491	2.230
Zinsen für Spareinlagen	842	890	891
Körperschaftssteuer (Ausschüttungsbelastung)	139	132	132
Sonstige Aufwendungen	108	20	20
Aufwendungen insgesamt	**9.407**	**9.487**	**9.303**
Ergebnis	**346**	**447**	**553**

An **Investitionen** sind für das Jahr 2008 folgende Maßnahmen vorgesehen:

	T €	T €
1. Aktivierungspflichtige Investitionen		
Umbaukosten bei frei werdenden Häusern	2.233	
Energetische Sanierungen	211	
Kauf von Grundstücken	0	2.444
2. Aufwendungen für Instandhaltungen		
Umbaukosten bei frei werdenden Wohnungen	1.000	
Energetische Sanierungen	356	
Laufende Instandhaltungen Werkhof	273	
Laufende Instandhaltungen Fremdfirmen	1.400	3.029
		5.473

6.14 Vertreter

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

1. Albrecht, Thomas, Dipl.-Sozialpädagoge
2. Baumstark, Kurt, Rentner
3. Bitter, Roland,Lokfüher
4. Haubner, Hans-Jörg, Professor
5. Hochmuth, Peter, Dip.-Ingenieur (FH)
6. Huber, Johann, Gipser- u. Stuckateurmeister
7. Kiefer, Klaus-Dieter, Blechner u. Installateuer
8. Kiefer, Matthias, Zahntechniker
9. Kling, Uwe, Dipl.-Ingenieur
10. Meier, Volker, Bauleiter
11. Meppiel, Susanne, Hausfrau
12. Morsch, Hans-Peter, Wirtschaftsprüfer
13. Morsch, Ursula, Steuerberaterin
14. Okeli, Anton, Rentner
15. Oster, Peter, Bilanzbuchhalter
16. Perrin, Wilhelm, Ingenieur (FH) Nachrichtentechnik
17. Rabold, Gerhard, Industriemeister
18. Roth, Elke, Hausfrau
19. Stäbler, Dieter, Realschulrektor
20. Stahl, Thomas, Versicherungsfachmann
21. Stauch, Albert, Heizungstechniker
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

kein Vertreter, aus Altersgründen ausgeschieden

Wahlbezirk V:
wohnlich nicht versorgte Mitglieder
(23 Vertreter)

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

Bilanz, G+V

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

2007

Bilanz Gartenstadt Karlsruhe eG

Bilanz zum 31. Dezember 2007

Aktivseite

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
EDV-Anwenderprogramme		20.999,22	31.616,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	42.219.266,45		41.607.493,07
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.169.974,06		1.923.749,54
Grundstücke ohne Bauten	604.626,34		19.644,34
Technische Anlagen	177.855,44		220.629,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	291.515,94		252.949,00
Bauvorbereitungskosten	14.666,00	45.477.904,23	14.666,00
Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens	1.997.000,00		1.997.000,00
Andere Finanzanlagen	12,78	1.997.012,78	12,78
Anlagevermögen insgesamt		**47.495.916,23**	**46.067.759,73**
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	647.515,88		433.398,27
Andere Vorräte	81.841,00	729.356,88	68.300,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	16.354,86		16.820,77
Sonstige Vermögensgegenstände	71.631,92	87.986,78	104.375,11
Wertpapiere		493.500,00	493.500,00
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		4.156.411,54	6.331.735,82
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		0,00	254,42
Bilanzsumme		**52.963.171,43**	**53.516.144,12**

Bilanz zum 31. Dezember 2007

Passivseite

		Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		219.646,68		159.970,86
der verbleibenden Mitglieder		7.737.494,16		7.685.495,86
aus gekündigten Geschäftsanteilen		31.460,00	7.988.600,84	25.740,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	11.069,16 EUR			13.033,28
Kapitalrücklage			36.984,71	35.224,86
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage		1.747.601,00		1.702.601,00
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	45.000,00 EUR			42.000,00
Bauerneuerungsrücklage		782.276,58		782.276,58
Andere Ergebnisrücklagen		2.833.702,01	5.363.579,59	2.753.764,35
davon aus dem Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	9.937,66 EUR			4.879,44
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	70.000,00 EUR			60.000,00
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss		447.179,97		411.344,64
Einstellung in Ergebnisrücklagen		115.000,00	332.179,97	102.000,00
Eigenkapital insgesamt			**13.721.345,11**	**13.454.418,15**
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen		4.035.983,00		3.941.260,00
Steuerrückstellungen		5.000,00		6.000,00
Sonstige Rückstellungen		467.034,89	4.508.017,89	472.900,00
Verbindlichkeiten				
Verbindlichk. gegenüber Kreditinstituten		6.386.066,29		6.569.917,00
Verb. gegenüber anderen Kreditgebern		694.570,06		724.508,95
Spareinlagen		25.955.829,92		26.008.696,20
Erhaltene Anzahlungen		777.783,24		564.703,55
Verbindlichkeiten aus Vermietung		3.054,90		4.414,24
Verb. aus Lieferungen und Leistungen		323.907,02		1.278.508,35
Sonstige Verbindlichkeiten		581.932,91	34.723.144,34	479.437,52
davon aus Steuern:	196.922,62 EUR			76.204,70
davon im Rahmen sozialer Sicherheit:	573,56 EUR			69.584,74
Rechnungsabgrenzungsposten			10.664,09	11.380,16
Bilanzsumme			**52.963.171,43**	**53.516.144,12**

7.2 Gewinn- und Verlustrechnung

G+V zum **31. Dezember 2007**

	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.268.317,69		9.269.536,05
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.539,45	9.284.857,14	3.018,39
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		214.117,61	20.590,06
Andere aktivierte Eigenleistungen		62.730,13	48.052,33
Sonstige betriebliche Erträge		34.008,73	14.634,80
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.138.487,00	4.452.136,72
Rohergebnis		5.457.226,61	4.903.694,91
Personalaufwand			
a) Gehälter	1.078.874,31		966.255,30
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	711.507,51	1.790.381,82	524.105,65
davon für Altersversorgung 523.071,42 EUR			317.987,31
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.448.833,87	1.448.089,62
Sonstige betriebliche Aufwendungen		605.120,81	472.875,93
Erträge aus Wertpapieren des Anlagevermögens	56.032,34		53.620,84
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	282.257,84	338.290,18	203.623,50
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00		18.000,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.147.623,30	1.147.623,30	1.002.548,23
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		763.556,99	729.064,52
Steuern			
Steuern vom Einkommen und Ertrag	131.832,16		133.229,29
Sonstige Steuern	184.544,86	316.377,02	184.490,59
Jahresüberschuss		447.179,97	411.344,64
Einstellung in Gewinnrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklagen	45.000,00		42.000,00
b) in die anderen Ergebnisrücklagen	70.000,00	115.000,00	60.000,00
Entnahmen aus den Gewinnrücklagen			
a) aus der Bauerneuerungsrücklage	0,00		0,00
b) aus den freien Rücklagen	0,00	0,00	0,00
Bilanzgewinn		**332.179,97**	**309.344,64**

Anhang

für das Geschäftsjahr 2007

8.1 Allgemeine Angaben

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

8.2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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 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 werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Technische Anlagen werden mit einer Nutzungsdauer von 5 bzw. 10 Jahren abgeschrieben.

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 unfertigen Leistungen (€ 647.515,888) 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. Erkennbaren 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 der Richttafeln 2005G und eines Zinsfußes von 6 % gebildet.

Die anderen Rückstellungen sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

8.3 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 31.12.2007 €	Abschreibungen im Geschäftsjahr €
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**						
	EDV-Anwendungsprogramme	138.176,19	0,00	0,00	117.176,97	20.999,22	10.616,78
II.	**Sachanlagen**						
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	64.382.989,49	1.968.960,59	-161.474,06	23.971.209,57	42.219.266,45	1.286.024,81
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.373.407,91	264.426,11	161.474,06	1.629.334,02	2.169.974,06	89.363,99
3.	Grundstücke ohne Bauten	19.644,34	584.982,00	0,00	0,00	604.626,34	0,00
4.	Technische Anlagen	530.084,74	0,00	0,00	352.299,30	177.855,44	42.773,56
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	364.880,07	98.621,67	0,00	142.147,16	291.515,94	60.054,73
			-11.838,64				
6.	Bauvorbereitungskosten	14.666,00	0,00	0,00	0,00	14.666,00	0,00
		68.667.672,55	**2.916.990,37**	**0,00**	**26.094.920,05**	**45.477.904,23**	**1.478.217,09**
			-11.838,64				
III.	**Finanzanlagen**						
1.	Wertpapiere des Anlagevermögens	1.997.000,00	0,00	0,00	0,00	1.997.000,00	0,00
2.	Andere Finanzanlagen	12,78	0,00	0,00	0,00	12,78	0,00
	Anlagevermögen insgesamt	70.802.861,52	2.916.990,37	0,00	26.212.097,02	47.495.916,23	1.488.833,87
			-11.838,64				

Die sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

		31.12.2007
unterlassene Bauinstandhaltungen	€	€ 324.634,89

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

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	6.386.066,29	229.715,11	837.577,68	5.318.773,50	6.386.066,29	Grundpfandrecht
		(228.058,62)				
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	694.570,06	4.791,05	15.691,25	674.087,76	127.380,04	Grundpfandrecht
		(4.766,11)				
Erhaltene Anzahlungen	777.783,24	777.783,24	0,00	0,00	0,00	
		(564.703,55)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.054,90	3.054,90	0,00	0,00	0,00	
		(4.414,24)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	323.907,02	286.743,97	37.163,05	0,00	0,00	
		(1.224.769,19)				
Sonstige Verbindlichkeiten	581.932,91	581.932,91	0,00	0,00	0,00	
		(479.437,52)				
	8.767.314,42	1.884.021,18	890.431,98	5.992.861,26	6.513.446,13	
		(2.506.149,23)				
( ) Vorjahreszahlen						

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

Kündigungsfrist	€	v.H.	Anzahl Konten
3 Monate	4.482.646,69	17	2.045
12 Monate	4.117.297,00	16	874
24 Monate	4.780.335,62	18	429
36 Monate	251.575,52	1	43
48 Monate	8.361.788,29	32	903
Festzinssparen	3.326.750,65	13	219
Solarsparbrief	155.665,32	1	23
Bonussparverträge	479.770,83	2	190
	25.955.829,92	**100**	**4.726**

8.4 Sonstige Angaben

8.4.1 Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme €
Stand 01.01.2007	6.947	29.587	3.612.440,--
Zugang 2007	290	1.271	150.800,--
Abgang 2007	192	1.058	99.840,--
Stand 31.12.2007	**7.045**	**29.800**	**3.663.400,--**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr um € 51.998,30 (Vorjahr: € 178.228,41). Die Haftsummen sind im Geschäftsjahr um € 50.960,-- (Vorjahr: € 28.080,--) gestiegen.

8.4.2 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 € 159.664,47.

Bestehende Versorgungsverpflichtungen für 16 Anwartschaften wurden zum 1.1.2006 auf eine überbetriebliche Unterstützungskasse ausgelagert. Die anfänglichen Beitragszahlungen der Gartenstadt belaufen sich auf € 62.000 jährlich und reduzieren sich kontinuierlich im Verlauf von 25 Jahren.

Aus laufenden Bauvorhaben für bereits beauftragte aber noch nicht abgerechnete Leistungen € 402.658,28.

8.4.3 Angaben nach § 286 HGB

Nach dem Jahressteuergesetz 2008 hat das Unternehmen seinen EK 02-Bestand abzulösen, daraus würde sich eine Steuerbelastung von € 3.718.740,96 ergeben. Das Unternehmen hat durch Antrag vom 18.01.2008 von seinem Wahlrecht auf Fortführung des § 38 KStG-alt Gebrauch gemacht.

8.4.4 Angabe der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	7	2
Technische Mitarbeiter	6	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb	4	-
Heizungswarte	-	6
Bote	-	1
	17	9

Außerdem wurde im Geschäftsjahr noch eine Auszubildende beschäftigt.

100 Jahre
Gartenstadt Karlsruhe

Die Gartenstadt Karlsruhe feierte 2007 ein bedeutendes Jubiläum – Ausgangsposition für eine umfassende DVD-Produktion „100 Jahre Gartenstadt Karlsruhe“, die historische Zeitdokumente aus der Entwicklung dieser einmaligen Wohnungsgenossenschaft mit den ganz aktuellen Gegebenheiten zum Thema Wohnen und Leben in der Gartenstadt verbindet.

Eine zeitgemäße und umfangreiche Chronik, die in einer attraktiven DVD-Box eine spannende Film-DVD, zwei restaurierte Festschriften und ein interessantes Jubiläums-Booklet vereinigt.

Die Jubiläumsedition

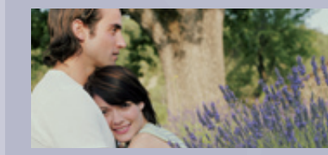
INHALTE DER DVD

100 Jahre Gartenstadt Karlsruhe

Eine Reise durch die Geschichte der Gartenstadt Karlsruhe mit historischen Aufnahmen und modernen Blickwinkeln dieser einmaligen Wohnungsgenossenschaft zum Thema Wohnen und Leben im Grünen.

Das Jubiläumsjahr 2007

Unvergessliche Höhepunkte und einmalige Ereignisse, die eindrucksvoll das lebendige Jubiläumsjahr 2007 der Gartenstadt Karlsruhe dokumentieren



Die Jubiläumsedition erhalten Sie direkt bei der Geschäftsstelle in Rüppurr am Ostendorfplatz 2, 76199 Karlsruhe gegen eine Schutzgebühr von 12 Euro. Gerne senden wir Ihnen die Jubiläumsedition auch per Post zu.

Bitte rufen Sie uns an unter: Telefon 0721-9 88 21-0 oder schreiben uns eine E-Mail an: info@gartenstadt-karlsruhe.de.

8.4.5 Vorstand

1. Ralf Neudeck, Geschäftsführer, Vorsitzender
2. Andreas Engelhard, Dipl.-Betriebswirt (BA) – bis 31.07.2007
3. Klaus-Georg Floren, Bankkaufmann – seit 11.12.2007
4. Wolfgang Gerstberger, Dipl.-Ingenieur
5. Dieter Lückenkemper, Sparkassendirektor a. D. – bis 31.05.2008

8.4.6 Aufsichtsrat

	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 – bis 10.12.2007
	6.	Dr. Elke Grote, Ärztin – ab 19.06.2007
*	7.	Volker-Michael Haas, Rechtsanwalt
	8.	Martin Liesching, Dipl.-Ingenieur (FH)
*	9.	Wolf Ludwig, Architekt
	10.	Diana Morlock, Bankkauffrau – bis 19.06.2007
	11.	Eberhard Müller, Dipl.-Ingenieur (FH)
	12.	Thomas Platt, Vorstand
*	13.	Brigitte Schmidt, Heizungstechnikerin

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

8.4.7 Prüfungsverband

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

Karlsruhe, den 8. Februar 2008

Der Vorstand

Ralf Neudeck Klaus-Georg Floren

Wolfgang Gerstberger Dieter Lückenkemper

Bestätigungsvermerk

Bestätigungsvermerk 9.1

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 29. Februar 2008 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„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 2007 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

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

Prüfungsergebnis aus der Erweiterung des Prüfungsauftrages 9.2

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."

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

Stuttgart, 29. Februar 2008

gez. Beck
Wirtschaftsprüfer

gez. Nagel
Wirtschaftsprüferin

Bericht

des Aufsichtsrats

10.1 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 2008 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 31.12.2007 und den Lagebericht festzustellen sowie dem Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns – Ausschüttung von 4 % Dividende – und Zuweisung des verbleibenden Restes in die anderen Ergebnisrücklagen – zuzustimmen.
Das Jahr 2007 war das Jubiläumsjahr „100 Jahre Gartenstadt“, mit vielen Veranstaltungen unterschiedlichster Ausprägung. Von der Auftaktveranstaltung am 2. März, über das Mitgliederfest am 21. Juli bis hin zum offiziellen Festakt am 21. September hatten alle Veranstaltungen ihren eigenen Charakter und sorgten dafür, dass für jeden etwas dabei war. Zusätzlich wurde bei einigen Tagen der offenen Tür ein breites Publikum angesprochen. Vor allem das Mitgliederfest auf dem Ostendorfplatz lag uns allen sehr am Herzen und hat gezeigt, dass dieser vom Verkehr geprägte Platz durchaus zum Feiern geeignet ist.

Für fast alle Verantwortlichen war die Organisation eines Jubiläums Neuland. Gerade unter diesem Gesichtspunkt ist die Leistung aller nicht hoch genug einzuschätzen.

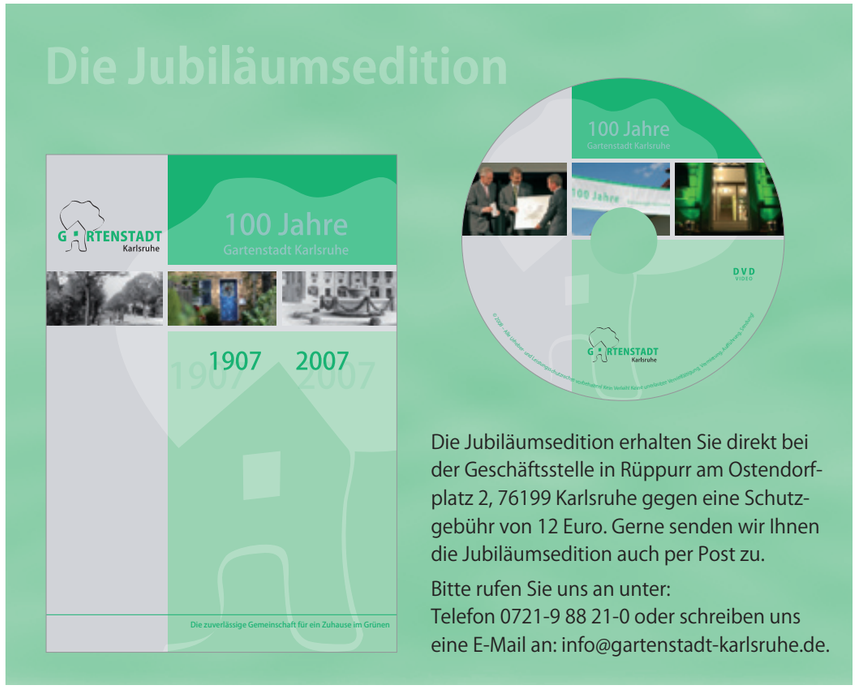
Für ihren zusätzlichen Einsatz im Jubiläumsjahr möchte sich der Aufsichtsrat an dieser Stelle bei allen Beteiligten, den Vorständen und Mitarbeitern der Gartenstadt herzlich bedanken.

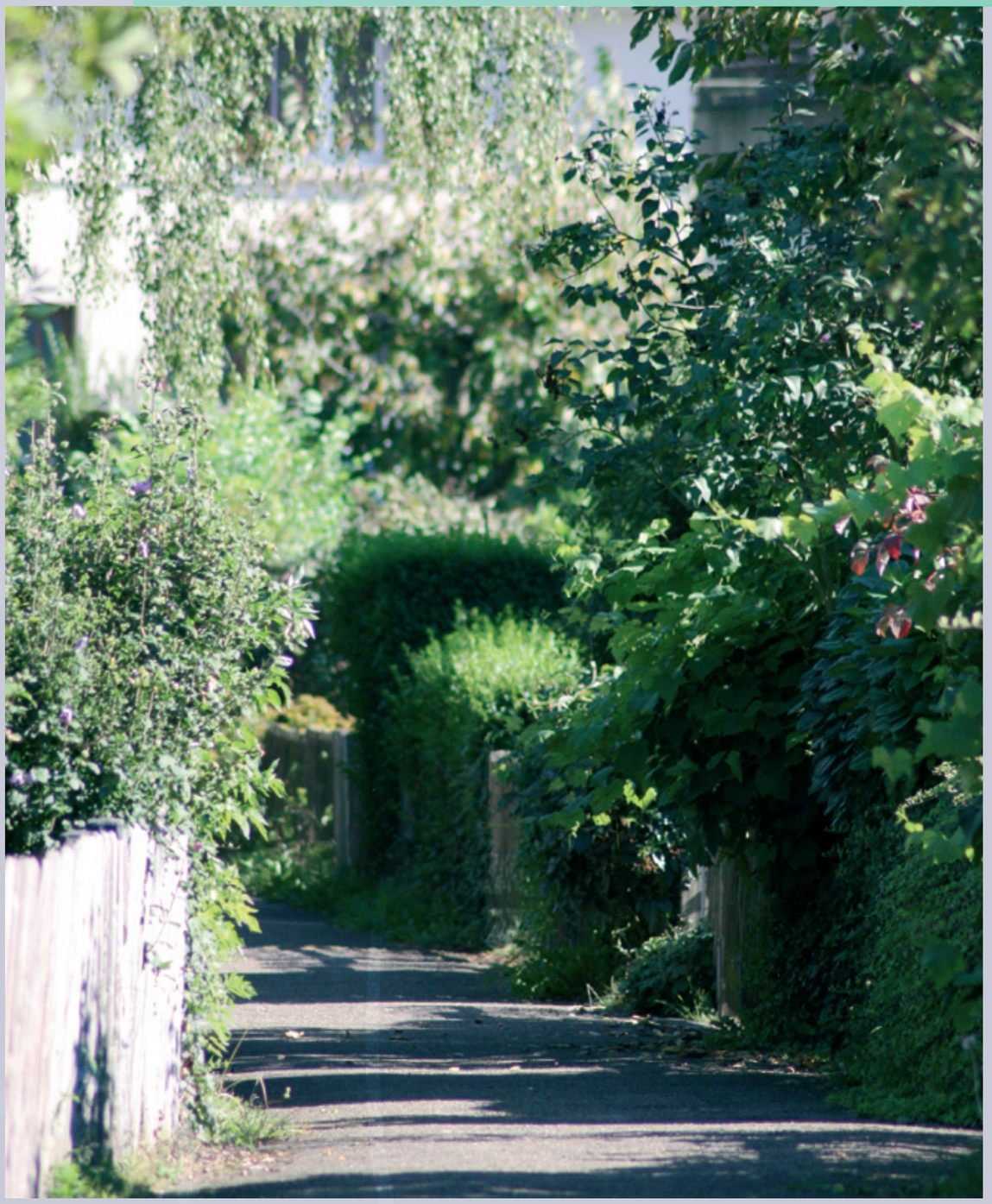
Das Jahr 2007 war auch das erste Jahr in den neuen Geschäftsräumen. Sie wurden sowohl von den Mitarbeitern als auch von den Mitgliedern sehr gut angenommen. Mit dieser neuen Infrastruktur und organisatorischen Anpassungen ist die Gartenstadt für die zukünftigen Aufgaben, die aufgrund gesetzlicher Vorgaben, z..B. im Bereich des Vollwärmeschutzes immer anspruchsvoller werden, sehr gut positioniert.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den Vorstandsmitgliedern und den Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Berichtsjahr 2007 geleistete Arbeit.

Karlsruhe, den 14. April 2008

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats
Rainer Wimmer





GARTENSTADT
Karlsruhe

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
projektart, Cornelia Vogel & Alexander Rosenbaum
www.projektart.eu

Fotografie
www.projektart.eu, www.onuk.de
© 2008, 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

2007

Konzeption & Layout: © 2008, www.projektart.eu

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

2007