GARTENSTADT
Karlsruhe

2022

GESCHÄFTSBERICHT

Die zuverlässige Gemeinschaft für ein Zuhause im Grünen

INHALT

EDITORIAL 4

LAGEBERICHT

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

B. Wirtschaftsbericht 6
I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen 6

II. Geschäftsverlauf 8
1. Bestandsbewirtschaftung 8
2. Mitglieder und Geschäftsanteile 8
3. Geschäftsverlauf allgemein 8
4. Wohnungsnachfrage/Fluktuation 8
5. Neubautätigkeit 9
6. Modernisierung 9
7. Spareinrichtung 9

III. Lage 9
1. Ertragslage 9
2. Finanzlage 11
a. Kapitalstruktur 11
b. Investitionen 12
c. Liquidität 12
3. Vermögenslage 12
a. Anlagevermögen 12
b. Umlaufvermögen 13
c. Eigenkapital 13
d. Fremdkapital 13

IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren 13

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht 15
I. Prognosebericht 15
II. Risikobericht 16
1. Risikomanagementsystem 16
2. Risiken 17
III. Chancenbericht 18

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

BILANZ, G+V, ANHANG

1. Bilanz zum 31.12.2022 20

2. G+V – Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 22

3. Anhang
3.1 Allgemeine Angaben 23
3.2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 23
3.3 Erläuterungen zur Bilanz 25
3.4 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 29
3.5 Sonstige Angaben 29
3.6 Verwaltungsorgane 30

BESTÄTIGUNGSVERMERK 32

BERICHT DES AUFSICHTSRATS 35

IMPRESSUM

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

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

Fotografie
projektart.eu, Gartenstadt Karlsruhe,
© Henriette Gruber - stock.adobe.com

© 2023, Vervielfältigung nicht erlaubt

Druck
Bachmann & Wenzel GmbH

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

„Jeder Mensch hat seine Stärken und Schwächen. Jeder stößt an Grenzen. In der Familie hat er die Chance, so angenommen zu werden, wie er ist – mit allem Licht und Schatten.“

Richard von Weizsäcker

RALF NEUDECK, VORSTANDSVORSITZENDER
DER GARTENSTADT KARLSRUHE EG

**Sehr geehrte Mitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,**

fast drei Jahre hatte uns die Corona-Pandemie im Griff. Nun laufen in diesen Tagen mehr und mehr Verordnungen und Vorschriften, die unser Leben und Handeln einschränken, aus. Normalität kann in diesen Bereichen in unser Leben zurückkehren. Das trifft auch für unseren Geschäftsbetrieb zu, der seit einigen Wochen ohne Corona-bedingte Einschränkungen läuft. Auch Wohnungsbesichtigungen im Rahmen des Mieterwechsels sind ab sofort wieder möglich.

Keine Änderung gab es leider in dem andauernden Angriffskrieg von Russland auf die Ukraine. Die furchtbare und dramatische Situation besteht weiterhin und niemand weiß, wie sich diese bedrohliche Lage weiterentwickelt.
Ein weiteres Thema, das unsere Genossenschaft beschäftigt, ist nach wie vor die Umsetzung der Erfüllung der klimapolitischen Ziele. Die bereits angekündigte Klima-Roadmap haben wir entwickelt, sie liegt in den letzten Zügen und wir werden über die Ergebnisse in der Mitgliederzeitschrift zu gegebener Zeit informieren.

Für diese anspruchsvolle Aufgabe sind inzwischen auch neue Hemmnisse entstanden. Die Projektkosten bei der energetischen Sanierung sind insbesondere durch gestiegene Materialkosten und der mangelnden Bau- und Handwerkerkapazitäten in nicht mehr finanzierbare Höhen getrieben worden. Wir haben deshalb beschlossen, die Umstellung der vorhandenen Heizungsanlagen im Geschosswohnungsbau von Erdgas auf Fernwärme bzw. Pellet gegenüber der ursprünglichen Planung vorzuziehen. Energetische Sanierungsmaßnahmen von Bestandsgebäuden an der Gebäudehülle und Haustechnik werden wir nur noch durchführen können, wenn die aufzuwendenden Kosten in den entsprechenden Wirtschaftlichkeitsberechnungen zu kaufmännisch vertretbaren Ergebnissen führen.

Es grüßt Sie

Ihr Ralf Neudeck
Vorstandsvorsitzender

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

A. GRUNDLAGEN

I. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Gartenstadt Karlsruhe eG ist eine Genossenschaft. Sie wurde am 13.03.1907 gegründet und ist unter der GNR-Nr. 100031 beim Amtsgericht Mannheim eingetragen. Die Genossenschaft ist Eigentümerin von 2047 Wohnungen und gewerblichen Mieteinheiten in den Karlsruher Stadtteilen Rüppurr, Bulach, Daxlanden und Grünwinkel. Die Genossenschaft hat die Erlaubnis der deutschen Bankenaufsicht zur Führung einer Spareinrichtung. Die Verwaltung ist zentral in einem modernen Kundenzentrum in Rüppurr untergebracht.

II. Ziele und Strategien

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

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

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

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Mit dem am 24. Februar begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9, im Vergleichsquartal des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6. Die Bundesregierung versucht Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z.B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein.
Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für 10jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 % stieg er bis Jahresende auf fast 4 %.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,4 %, für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.
Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 % auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit rd. 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.
In Baden-Württembergs lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.
Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

„Das Leben der Eltern ist das Buch, in dem die Kinder lesen.“

Augustinus

LAGEBERICHT

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

II. Geschäftsverlauf

1. Bestandsbewirtschaftung

Unser Immobilienbestand mit insgesamt 2.047 Wohn- und Gewerbeeinheiten setzt sich aus

1.606 Wohnungen und gewerblichen Einheiten in Rüppurr,
66 Wohnungen in Bulach,
148 Wohnungen und gewerblichen Einheiten in Daxlanden sowie
227 Wohnungen und gewerblichen Einheiten in Grünwinkel

zusammen. Der Bestand weist eine Gesamtmietfläche von 159.458 qm aus.
Außerdem werden 648 Garagen, Stellplätze und Wohnwagenstellplätze vermietet.
887 Wohnungen/gewerbliche Einheiten sind als Einfamilienhäuser errichtet, davon 829 in der Zeit bis 1940.
Die durchschnittliche Grundmiete bezogen auf den Wohnraum liegt bei 7,34 €/qm (Vorjahr 7,19 €/qm).
Das Durchschnittsalter unserer Mieter liegt bei rund 59 Jahren.

2. Mitglieder und Geschäftsanteile

Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder ist im Geschäftsjahr 2022 von 11.455 auf 11.778 angestiegen. Die Anzahl der Geschäftsanteile hat sich um 459 auf 61.937 Anteile erhöht. Die Geschäftsguthaben betrugen am 31.12.2022 16,3 Mio. €, der Gesamtbetrag der Haftsummen der verbliebenen Mitglieder 6,1 Mio. €. Das Durchschnittsalter der Mitglieder beträgt rund 46 Jahre.

3. Geschäftsverlauf allgemein

Die Vermietung von Wohnungen und gewerblichen Einheiten verlief im Berichtsjahr erneut ohne nennenswerte Probleme. Die Nachfrage nach Wohnungen im Verhältnis zu den angebotenen Einheiten in der Gartenstadt ist unverändert hoch. Anhand der im Januar 2023 eingegangenen Wohnungsbewerbungen erwarten wir auch für das Jahr 2023 eine hohe Nachfrage nach Wohnraum.

Die Spareinrichtung verzeichnete in 2022 mit niedrigen Zinskonditionen einen leichten Abfluss der Spareinlagen um rund 0,15 %.

Unverändert hoch ist – auch aufgrund der vorgegebenen Bestandsstruktur – der Anteil der notwendigen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen. Die Inanspruchnahme von äußerst günstigen KfW-Krediten ermöglichte der Genossenschaft, die energetische Sanierung von Mehrfamilienhäusern mit einem Volumen von 2,7 Mio. € zusätzlich durchzuführen.

4. Wohnungsnachfrage/Fluktuation

Für die im Jahr 2022 zur Anmietung angebotenen 113 Häuser und Wohnungen wurden 1.428 gültige Bewerbungen abgegeben, dies sind im Schnitt rund 13 Bewerbungen je Wohnung oder Haus. Die höchste Nachfrage bestand im Jahr 2022 nach Einfamilienhäusern mit 831 Bewerbungen, gefolgt von 2-Zimmer-Wohnungen mit 328 Bewerbungen und 3-Zimmer Wohnungen mit 197 Bewerbungen.

Wesentliche Mietausfälle sind auch im Jahr 2022 nicht zu verzeichnen, da Leerstände weitgehend nur bei Modernisierungsmaßnahmen entstanden.

Die Fluktuation stieg im Jahr 2022 von 5,2 % auf 5,5 %.

5. Neubautätigkeit

Im Berichtsjahr wurde die in Abschnitt B III. Ziffer 2 b erwähnte Neubaumaßnahme begonnen.

6. Modernisierung

Die Ausgaben für Instandhaltungen und Modernisierungen im Hausbestand beliefen sich einschließlich der Ausgaben für den Werkhof auf 9,3 Mio. €. Es besteht nach wie vor ein erheblicher aufgestauter Instandhaltungsbedarf, der nur unter Berücksichtigung besonderer Dringlichkeiten im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten sukzessive abgebaut werden kann. Die softwaregestützte Aktualisierung der Bestandserhebung aus dem Jahr 2004 ist in 2010 erfolgt und wird jährlich kontinuierlich fortgeschrieben.
In den Wirtschaftsplan 2023 sind Ausgaben für Neubau, Modernisierungen, Instandhaltungen und den Aufwand für die Leistungen des Werkhofes in Höhe von rund 15,1 Mio. € eingeplant. Insgesamt sollten 2023 bei weiteren 17 Wohnungen die energetischen Sanierungen begonnen werden.
Aufgrund der kriegsbedingten Energiekrise hat der Vorstand im letzten Quartal 2022 beschlossen, die Umrüstung der 90 Mietwohnungen im Krokusweg 2a-c und Wickenweg 36–44 von Gaskessel auf Fernwärmeversorgung mit einem Nahwärmenetz vorzuziehen. Die ursprünglich vorgesehene energetische Sanierung der Nikolausstraße 2 mit 5 Wohneinheiten wurde deshalb zurückgestellt.

Seit der ersten Bestandserhebung in 2004 hat die Genossenschaft rund 171 Mio. € in die Modernisierung und Bestandserhaltung investiert.

7. Spareinrichtung

Die Gartenstadt bietet ihren Mitgliedern und deren Angehörigen die Möglichkeit der Vermögensbildung im Rahmen einer Spareinrichtung und unterliegt damit den Vorschriften des Kreditwesengesetzes und der Bankenaufsicht. Als Sparformen werden Einlagen mit Kündigungsfristen von 3 bis 48 Monaten sowie Bonussparverträge und Festzinssparen mit Fristen von 4 oder 5 Jahren angeboten. Die Sparleistung der Mitglieder und deren Angehörige betrug am Jahresende 2022 inklusive der Zinsgutschrift für 2022 58,9 Mio. € (2021 58,9 Mio. €).

III. Lage

1. Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von 1,9 Mio. €, maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt, hat das geplante Jahresergebnis um 0,7 Mio. € und auch die prognostizierte Bandbreite von 0,9 Mio. € bis 1,5 Mio. € überschritten.

Der Jahresüberschuss 2022 in Höhe von 1.882 T€ liegt 651 T€ über Plan. Gegenüber Plan wurde ein höheres Ergebnis (+979 T€) aus der Hausbewirtschaftung realisiert. Die Aufwendungen für Altersversorgung erhöhen sich gegenüber Plan (+472 T€) auf Grund der erhöhten Rentensteigerung von 4% Positive Effekte gab es bei den geringeren Abschreibungen (+432 T€) und höheren Gebühren, Umlagen (+410 T€).
Die Umsatzerlöse haben sich mit 16,9 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr mit 16,3 Mio. € weiterhin positiv entwickelt. Die durchschnittlichen Quadratmetermieten haben sich mit 7,34 € im Vergleich zum Vorjahr 7,19 € ebenfalls positiv entwickelt. Die durchschnittlichen Mieten belaufen sich bei Einfamilienhäusern auf 6,92 € pro Qua-

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

„Man fragt sich im Leben manchmal,
was der Sinn von all dem ist.
Aber am Ende des Tages ist es immer
die Familie.

Rod Stewart

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

dratmeter, bei Geschosswohnungen auf 7,81 € pro Quadratmeter und bei den gewerblichen Flächen auf 6,90 € pro Quadratmeter. Die Umsatzsteigerung resultiert im Wesentlichen aus Modernisierungsmieterhöhungen und Ertragssteigerung bei Weitervermietung.
Die Erlösschmälerungen betrugen 1,63 % der Umsatzerlöse. Im Berichtsjahr wurden keine Räumungsklagen bei Gericht eingereicht. Der Forderungsausfall beträgt 21.401 €.
Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

2. Finanzlage

a. Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 28,72 %. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 4,49 % über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital beträgt 43,27 %. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden in der Regel für mindestens 10 Jahre gesichert. Derzeit verteilen sich die Zinsbindungszeiträume auf die Jahre 2025 bis 2063.
Bei den Spareinlagen sind 40,16 % in Form von Sparbüchern mit dreimonatiger und 33,28 % mit 12–48-monatiger Kündigungsfrist angelegt. 26,56 % sind in Form von Festzinsvereinbarungen mit einer Laufzeit von zwei bis fünf Jahren vereinbart.

b. Investitionen

Investitionen im Bereich Grundstücke ohne Bauten wurden im Berichtsjahr keine getätigt. Die wesentlichen Investitionen wurden im Bereich Modernisierung des eigenen Bestands getätigt, da eine gute Vermietbarkeit der Wohnimmobilien auch zukünftig sichergestellt sein soll. Durch gleichmäßige, kontinuierliche Investitionen ergeben sich im Bereich

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

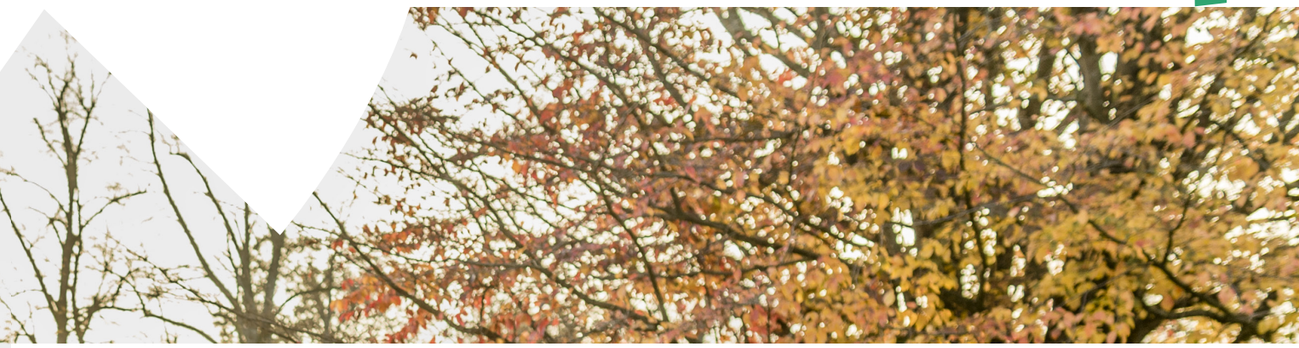
der Abschreibung auch in den kommenden Jahren weiterhin Steigerungen.
Für das Geschäftsjahr 2023 sind für die Modernisierungsmaßnahmen Krokusweg 12, für die Umstellung von Gas auf Fernwärme im Krokusweg 2 a-c und Wickenweg 36–44, sowie für Einfamilienhaus- und Wohnungsmodernisierung Investitionen in Höhe von 8.658 T€ geplant.
Darüber hinaus wurde der Neubau von 6 Wohnungen auf eigener Grundstücksfläche in der Forchheimer Straße 29 in Grünwinkel mit einem prognostizierten Investitionsvolumen in Höhe von 1,3 Mio. € begonnen.

c. Liquidität
Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzten sich aus dem Cash flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 7.141 T€, dem Cash flow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 6.829 T€ und Abflüssen aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 883 T€ zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Abfluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 572 T€. Für die in 2023 anstehenden Investitionen werden eigene Liquidität eingesetzt und KfW-Darlehen aufgenommen. Die Liquiditätslage unserer Genossenschaft ist gut, es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen zum Stichtag 31.12.2022 Kreditlinien in Höhe von 14 Mio. € zur Verfügung.
Die Finanzlage ist geordnet, die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

Die Finanzierung der Investitionen in 2023 ist gesichert.

3. Vermögenslage
Die Bilanzsumme ist von 144,29 Mio. € auf 146,03 Mio. € gestiegen.

a. Anlagevermögen
Die Genossenschaft hat zum Bilanzierungsstichtag ein Anlagevermögen von 131 Mio. € (Vorjahr 129 Mio. €). Dies entspricht einem Anteil von 89,84 % (Vorjahr 89,45 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf aktivierte Modernisierungskosten und Abschreibungen zurück zu führen.



b. Umlaufvermögen
Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus „Flüssigen Mitteln“ und „Unfertigen Leistungen“ zusammensetzt, ist bei der Genossenschaft mit 14,8 Mio. € bilanziert. Die Verringerung des Umlaufvermögens ist maßgeblich durch die Abnahme der „Flüssigen Mittel“ geprägt.

c. Eigenkapital
Das Eigenkapital in Höhe von 42 Mio. € (Vorjahr 40,4 Mio. €) beträgt 28,72 % (Vorjahr 28 %) der Bilanzsumme.

d. Fremdkapital
In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Spareinlagen und Finanzierungsmittel von Kreditinstituten ausgewiesen. Den Objektfinanzierungsmitteln sind 34,8 Mio. € (Vorjahr 35,3 Mio. €) zuzurechnen. Dem Zugang aus Finanzierungsmitteln aus Neuvalutierungen in Höhe von 3,6 Mio. € stehen Abgänge mit 4,06 Mio. € (davon planmäßige Tilgungen 3,6 Mio. €) gegenüber.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

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

IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Gesamtkapitalrentabilität = Jahresüberschuss + Zinsaufwand / Bilanzsumme:	1,79 (Vorjahr 2,12 %)
Eigenkapitalrentabilität = Jahresüberschuss / Eigenkapital:	4,49 (Vorjahr 5,61 %)
Durchschnittliche Sollmiete (alle Sollarten):	7,56 (Vorjahr 7,41 €/qm/mtl.)
Leerstandsquote:	1,73 (Vorjahr 1,93 %)
Fluktuationsquote:	5,5 (Vorjahr 5,2 %)
Instandhaltungskosten:	14,88 (Vorjahr 15,29 €/qm)
Investitionen in den Bestand:	54,83 (Vorjahr 49,26 €/qm)
Zinsdeckung: = FK-Zinsen der HBW / Sollmiete-Erlösschmälerung:	4,41 (Vorjahr 4,83 %)
Mietenmultiplikator: = AV mit Bauten / Sollmieten-Erlösschmälerung:	8,73 (Vorjahr 8,67 %)

„Wir können die Liebe der Eltern nicht nachvollziehen, bis wir selbst Eltern werden."

Henry Ward Beecher

C. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

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

I. Prognosebericht

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Europa und Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 und in der Folge 2021 und 2022 zu massiven Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die weitere Entwicklung macht es nach wie vor schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Es ist dennoch weiterhin mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gartenstadt Karlsruhe eG zu rechnen. Wesentlich sind hier Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, die mit einem Risiko von Kostensteigerungen und Verzögerungen verbunden sind. Ferner können auch weiterhin aufgrund von Engpässen bei Handwerkerkapazitäten und Materiallieferungen längere Leerstandphasen entstehen. Wohnungsbesichtigungen durch Interessenten können bei den zur Vermietung anstehenden Wohnungen derzeit nicht durchgeführt werden. Dies erschwert teilweise die Vermietung. Weitere Unsicherheiten entstehen durch den am 24. Februar 2022 begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine. Auf die Ausführungen in Teil B Ziffer I 1. Absatz wird an dieser Stelle verwiesen. Insgesamt ist aus der nach wie vor bestehenden Pandemielage, dem Ukraine-Krieg und der Inflation nach wie vor mit einem Anstieg der Mietausfälle sowohl durch erhöhten Leerstand als auch durch Zahlungsschwierigkeiten der Mieter zu rechnen. Die Gartenstadt Karlsruhe eG wird trotz dieser Aussichten in Verbindung mit der demografischen Entwicklung und dem niedrigen Zinsniveau weiterhin anstreben, mit der eingeschlagenen Modernisierungsstrategie fortzufahren, da die Nachfrage für modernisierte Wohnungen groß ist und sich die Nachhaltigkeit der Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum gefestigt hat. Dies steht allerdings unter dem Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit der erforderlichen Maßnahmen.

Die Genossenschaft strebt keine Stärkung ihrer derzeit hohen liquiden Mittel an. Modernisierungen, Instandhaltungen und Reparaturen an den eigenen Beständen werden weiterhin durchgeführt. Im Jahr 2023 werden die energetischen Sanierungsmaßnahmen bei den Wohnanlagen Holderweg 37, 39, 50 und 52 sowie Zollstr. 10 fertiggestellt. Für 2023 beträgt das Budget im Bereich der Bestandserhaltung für reine Instandhaltungsmaßnahmen rund 2,66 Mio. €.

Da wir nach wie vor kräftig in den Bestand investieren, erwarten wir einen leichten weiteren Rückgang der Gesamtkapitalrentabilität, aber auch bei der Eigenkapitalrentabilität.

Die durchschnittliche Sollmiete wird weiterhin auf Grund von Mieterhöhungen und Modernisierungen moderat ansteigen.
Bei der Leerstands- und Fluktuationsquote könnte ein leichter sanierungsbedingter Anstieg erfolgen.

Die Instandhaltungs- und Investitionskosten werden planmäßig leicht sinken.
Bei der Zinsdeckung erwarten wir derzeit keine größeren Schwankungen.
Der Mietenmultiplikator wird auf Grund der Investitionstätigkeit stagnieren.

Wir erwarten auf der Basis der Unternehmensplanung und der zu Grunde gelegten Prämissen für 2023 eine Steigerung der Umsatzerlöse auf rund 17,1 Mio. € und eine positive Ergebnisentwicklung mit einem Planjahresergebnis in einer Bandbreite von 0,9 bis 1,5 Mio. €.

II. Risikobericht

1. Risikomanagementsystem

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

Speziell durch das Frühwarnsystem ist die Steuerung des Unternehmens zeitnah beeinflussbar. Hier werden mögliche Risiken identifiziert und in einem umfassenden Risikokatalog zusammengefasst. Die Hauptbeobachtungsbereiche sind externe Einflüsse auf das Unternehmen, organisatorische Entwicklungen im Unternehmen und Entwicklungen in den einzelnen Geschäftsfeldern des Unternehmens. Innerhalb dieser Hauptbeobachtungsbereiche werden die daraus resultierenden Einzelrisiken identifiziert.
Das gesamte Frühwarnsystem, insbesondere die Identifizierung und Bewertung aller Einzelrisiken, basiert auf aktuellen bzw. externen erkennbaren Einflussfaktoren und Einschätzungen. Das System wird regelmäßig einem dynamischen Weiterentwicklungsprozess unterzogen. Das Unternehmen setzt ein Kennzahlensystem ein, das betriebs- und finanzwirtschaftliche sowie leistungsorientierte Werte enthält. Durch dieses Steuerungsinstrument werden monatliche Reports für die Geschäftsführung und Quartalsberichte für den Aufsichtsrat generiert.

2. Risiken

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

a. Bestandsgefährdende Risiken

Für das Unternehmen sind derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

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

Das geplante Jahresergebnis könnte nicht erreicht werden, wenn das Instandhaltungsbudget nicht eingehalten werden kann oder wenn die Annahmen über die Mietentwicklung auch unter Berücksichtigung der Einflüsse der Covid19-Pandemie, des Ukrainekriegs und der Inflation nicht eintreten. Diese Risiken werden derzeit mit gering bewertet. Ein weiteres Risiko stellt die Entwicklung der Zinsen dar. Dieses Risiko wird mit mittel bewertet, da die EZB bei den Leitzinsen umsteuert. Ein weiteres Risiko stellt die Entwicklung der Inflation dar. Dies wird mit mittel bis hoch bewertet.

c. Bauwirtschaft

Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind ausgelastet und werden immer noch durch die Covid-19-Pandemie negativ belastet. Bedingt durch Fachkräftemangel und hoher Auslastung arbeiten viele Branchen an der Kapazitätsgrenze. Probleme bei Termineinhaltung und Zuverlässigkeit traten bisher in Einzelfällen auf. In einzelnen Gewerken findet bei Ausschreibungen von Bauleistungen nahezu kein Wettbewerb mehr statt.

Im Jahr 2023 wird weiterhin mit erheblichen Baupreissteigerungen gerechnet. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreissteigerungen aber auch regulatorische Einflüsse durch den Gesetzgeber eine große Rolle. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung ergeben sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen. Wir rechnen auch in Zukunft mit stark anziehenden Baupreisen, die sich schon alleine aus den ständig verschärften Umweltauflagen, Bauvorschriften und Verkehrssicherungspflichten ergeben. Bei Modernisierungen wirken sich die daraus resultierenden Investitionskostenmehrungen auf die Mieten aus, die zurzeit durch das günstige Zinsniveau nur noch teilweise kompensiert werden können.

„Das Erste, das der Mensch im Leben vorfindet,
das Letzte, wonach er die Hand ausstreckt,
das Kostbarste, was er im Leben besitzt, ist die Familie.

Adolph Kolping

d. Weitere Risiken für die Wohnungswirtschaft

Weitere Risiken für die Wohnungswirtschaft bestehen durch

- Die Probleme und Folgen des Ukrainekriegs
- Die Probleme und Folgen der Covid19-Pandemie
- Die Probleme und Folgen einer möglichen hohen Arbeitslosenquote
- Regulatorische Eingriffe durch den Gesetzgeber und die Rechtsprechung im Mietrecht
- Die Folgen des Verschuldungsgrades der Eurostaaten aufgrund der drohenden Staatsinsolvenzen

Das Risiko eines Verfehlens der Umsatzprognose ist aus heutiger Sicht auch unter Berücksichtigung der vorgenannten Risiken eher gering, da annähernd der gesamte Planungsansatz mit Mietverträgen hinterlegt ist und auf Basis von Vergangenheitserfahrungen auch die Stabilität bei einem deutlichen Konjunkturabschwung gegeben ist.

III. Chancenbericht

Ertragslage

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

Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Karlsruhe ist zur Zeit leicht rückläufig. Eine negative Auswirkung auf unseren Bestand können wir jedoch nicht feststellen, wird laut vorliegender Prognosen auch in den nächsten Jahren weiter anhalten, so dass mit einer zunehmenden Nachfrage an attraktivem Wohnraum gerechnet werden kann. Weitere grundlegende Faktoren, die den Wohnungsmarkt beeinflussen, sind der demographische Wandel, sich verändernde gesellschaftliche Strukturen wie z.B. eine Zunahme von Single-Haushalten und die hohe Anzahl von zuziehenden Personen. Vor allem eine steigende Zahl von Geringverdienern, Alleinerziehenden und Rentnern sowie die beträchtliche Anzahl von Transfereinkommensbeziehern sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen.

Durch die bisherigen hohen Investitionen im Bereich der energetischen und grundlegenden Bestandssanierung sowie den Neubau von barrierefreien Wohnungen verfügt das Unternehmen auch bei einer nachlassenden Nachfrage über eine starke Marktpositionierung.

D. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

I. Aktivseite

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfriste Forderungen und flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken

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

erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken und Sparkassen werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt.

II. Passivseite

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente in erster Linie in Form der Sparguthaben und in zweiter Linie von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen und mit mindestens zehnjähriger Zinsbindung versehen sind. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich dieser Verbindlichkeiten insbesondere aus Zinsanpassungs- und Liquiditätsrisiken. So würde ein Anstieg der Sparzinsen von 0,5 % einen Zinsmehraufwand in Höhe von rund 290 T€ bedeuten. Ein Anstieg der Zinsen könnte auch zu einem verstärkten Abfluss von Sparmitteln führen und damit die Liquidität negativ beeinflussen.
Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig zunächst die Ablösung mit eigener Liquidität oder bei Bedarf eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt. Damit sollen die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich gehalten werden.

III. Derivate

Es werden keine derivativen Finanzierungsinstrumente eingesetzt.

Karlsruhe, 24. Februar 2023

Ralf Neudeck Klaus-Georg Floren
Berthold Hillenbrand

BILANZ ZUM 31.12.2022
2. G+V (01.01. BIS 31.12.2022)
ANHANG

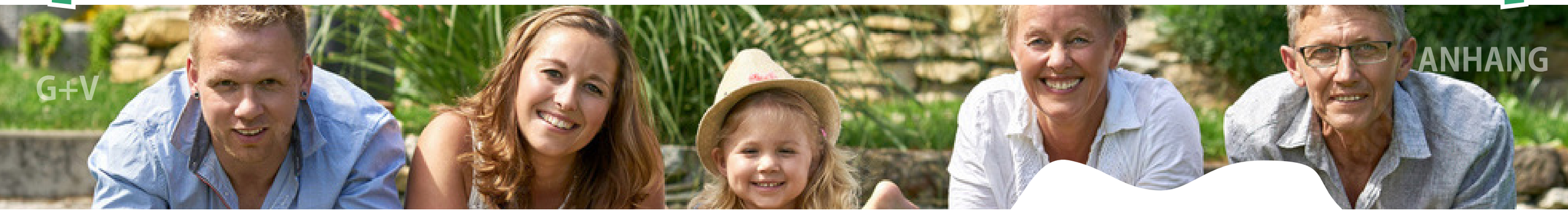
AKTIVA

	31.12.2022 (EUR)		31.12.2021 (EUR)
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	124.628.973,38		122.434.614,26
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.012.751,17		1.093.365,76
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	25.382,13		25.382,13
Technische Anlagen und Maschinen	4.979.203,38		5.290.806,69
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	172.732,38		218.789,32
Anlagen im Bau	383.114,89		0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	131.202.157,33	1.112,52
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		15,00	15,00
Anlagevermögen insgesamt		**131.202.172,33**	**129.064.085,68**
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.134.004,07		1.969.451,44
Andere Vorräte	174.948,51	2.308.952,58	175.294,12
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	37.246,50		47.476,96
Sonstige Vermögensgegenstände	63.113,91	100.360,41	36.167,10
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		12.423.042,82	12.994.920,52
Umlaufvermögen insgesamt		**14.832.355,81**	**15.223.310,14**
Bilanzsumme		**146.034.528,14**	**144.287.395,82**

BILANZ ZUM 31.12.2022
2. G+V (01.01. BIS 31.12.2022)
ANHANG

PASSIVA

	31.12.2022 (EUR)		31.12.2021 (EUR)
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	193.180,00		207.159,10
der verbleibenden Mitglieder	16.103.463,90		15.983.603,07
aus gekündigten Geschäftsanteilen	43.940,00	16.340.583,90	24.960,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 156,10 EUR (Vorjahr 676,93 EUR)			
Kapitalrücklage		90.854,71	87.164,71
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.330.601,00		4.141.601,00
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 189.000,00 EUR (Vorjahr 228.000,00 EUR)			
Bauerneuerungsrücklage	782.276,58		782.276,58
Andere Gewinnrücklagen	19.920.553,61	25.033.431,19	18.705.350,66
davon aus dem Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 1.202,95 EUR (Vorjahr 270,24 EUR)			
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.214.000,00 EUR (Vorjahr 1.566.000,00 EUR)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.882.324,07		2.267.330,78
Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.403.000,00	479.324,07	1.794.000,00
Eigenkapital insgesamt		**41.944.193,87**	**40.405.445,90**
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.376.526,00		4.729.911,00
Steuerrückstellungen	104.181,00		80.800,00
Sonstige Rückstellungen	601.810,39	6.082.517,39	565.721,97
Verbindlichkeiten			
Verbindlichk. gegenüber Kreditinstituten	29.389.531,63		29.700.383,56
Verb. gegenüber anderen Kreditgebern	5.871.889,07		6.074.677,86
Spareinlagen	58.850.283,80		58.933.738,44
Erhaltene Anzahlungen	2.447.770,58		2.209.516,32
Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.770,27		24.468,18
Verb. aus Lieferungen und Leistungen	113.380,78		64.304,04
Sonstige Verbindlichkeiten	244.040,90	96.944.667,03	358.299,14
davon aus Steuern: 99.388,90 EUR (Vorjahr 103.015,49 EUR)			
davon im Rahmen sozialer Sicherheit: 10.697,43 EUR (Vorjahr 10.869,14 EUR)			
Rechnungsabgrenzungsposten		1.063.149,85	1.140.129,41
Bilanzsumme		**146.034.528,14**	**144.287.395,82**



BILANZ ZUM 31.12.2022
2. G+V (01.01. BIS 31.12.2022)
ANHANG

G+V

	Geschäftsjahr 2022 (EUR)		Geschäftsjahr 2021 (EUR)
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.472.472,09		15.927.457,11
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	147.764,36	16.620.236,45	155.751,03
Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		164.552,63	179.951,81
Andere aktivierte Eigenleistungen		218.695,13	216.309,42
Sonstige betriebliche Erträge		83.631,77	33.025,32
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.329.633,60	5.266.714,55
Rohergebnis		11.757.482,38	11.245.780,14
Personalaufwand			
a) Gehälter	1.757.703,50		1.791.839,14
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.427.377,55	3.185.081,05	786.409,01
davon für Altersversorgung 1.045.187,59 EUR (Vorjahr 426.972,89 EUR)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.716.107,78	4.467.589,94
Sonstige betriebliche Aufwendungen		934.093,67	840.990,95
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
davon Negativzinsen 7.333,68 EUR (Vorjahr 4.619,68 EUR)		26.936,32	6.485,40
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		725.913,86	790.603,39
Steuern vom Einkommen und Ertrag		68.032,24	45.344,47
Ergebnis nach Steuern		**2.155.190,10**	**2.529.488,64**
Sonstige Steuern		272.866,03	262.157,86
Jahresüberschuss		1.882.324,07	2.267.330,78
Einstellung in Gewinnrücklagen			
a) Gesetzliche Rücklagen	189.000,00		228.000,00
b) Anderen Ergebnisrücklagen	1.214.000,00	1.403.000,00	1.566.000,00
Bilanzgewinn		**479.324,07**	**473.330,78**

3.1 Allgemeine Angaben

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

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

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

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

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

Der Jahresabschluss wurde unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten Bilanz- und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringende Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

3.2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellkosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung führte.
Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear unter Zugrundelegung einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer vorgenommen:

BILANZ ZUM 31.12.2022
G+V (01.01. BIS 31.12.2022)
3. ANHANG

BILANZ ZUM 31.12.2022
G+V (01.01. BIS 31.12.2022)
3. ANHANG

Bei Gebäuden sind wir von folgenden Gesamtnutzungszeiten ausgegangen:

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

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

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

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

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung (BGA) werden mit einer Nutzungsdauer von 1 bis 10 Jahren, im Jahr des Zugangs zeitanteilig linear abgeschrieben.

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 250 € und 1.000 € wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Geschäftsanteile sind zu Anschaffungskosten angesetzt.

Umlaufvermögen
Die unfertigen Leistungen 2.134.004,07 € (Vorjahr: 1.969.451,44 €) beinhalten die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten. Erfasst sind auch anteilige Löhne für die Hausmeister.
Unter den anderen Vorräten wird Reparaturmaterial für den Regiebetrieb ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt zu den Anschaffungskosten.

„Die Familie ist die erste wesentliche Zelle der menschlichen Gesellschaft."

Papst Johannes XXIII

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt.

Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

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

Die Rückstellungen für Pensionen, Invalidität und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigengutachten für die Rentenempfänger nach dem versicherungsmathematischen Barwert unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der neuen Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2018G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 1,78 % (Stand 31.12.2022, Restlaufzeit 10 Jahre). Die Rentensteigerungen wurden mit 4,0 % p.a. berücksichtigt.

Eine Rückdeckungsversicherung zur Absicherung der Altersteilzeitverpflichtung wurde an den Berechtigten verpfändet. Das Deckungsvermögen wurde gem. § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den Altersversorgungsverpflichtungen saldiert. Der beizulegende Zeitwert des Verrechnungsbetrags von 177 T€ entspricht den fortgeführten Anschaffungskosten gemäß der Mitteilung des Versicherers. Der Erfüllungsbetrag der Altersteilzeitrückstellung beträgt zum Bilanzstichtag 226 T€.

Die Aufwendungen aus der Rückdeckungsversicherung wurden mit dem Verrechnungsbetrag saldiert. Der verbleibende Aufwand ist im Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen" enthalten.

Die Steuerrückstellungen und Sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, daß die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Verbindlichkeiten
Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

3.3 Erläuterungen zur Bilanz

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

BILANZ ZUM 31.12.2022
G+V (01.01. BIS 31.12.2022)
3. ANHANG

ANLAGESPIEGEL

BILANZ ZUM 31.12.2022
G+V (01.01. BIS 31.12.2022)
3. ANHANG

		Anschaffungs- und Herstellungskosten						
		Stand zum 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2022
					Zugänge	Abgänge		
		€	€	€	€	€	€	€
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**							
1.	entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	340.316,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	340.316,27
	Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	**340.316,27**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**340.316,27**
II.	**Sachanlagen**							
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	180.630.324,19	6.371.064,97	0,00	0,00	0,00	0,00	187.001.389,16
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.075.569,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.075.569,79
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	25.382,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.382,13
4.	technische Anlagen und Maschinen	9.199.263,07	95.402,56	0,00	0,00	0,00	0,00	9.294.665,63
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.209.059,67	5.724,53	0,00	0,00	0,00	0,00	1.214.784,20
6.	Anlagen im Bau	0,00	280.443,45	0,00	102.671,44	0,00	0,00	383.114,89
7.	Bauvorbereitungskosten	1.112,52	101.558,92	0,00	0,00	102.671,44	0,00	0,00
	Summe Sachanlagen	**195.140.711,37**	**6.854.194,43**	**0,00**	**102.671,44**	**102.671,44**	**0,00**	**201.994.905,80**
	Summe Immat. VG + Sachanlagen	**195.481.027,64**	**6.854.194,43**	**0,00**	**102.671,44**	**102.671,44**	**0,00**	**202.335.222,07**
III.	**Finanzanlagen**							
1.	andere Finanzanlagen	15,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15,00
	Summe Finanzanlagen	**15,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**15,00**
	Anlagevermögen gesamt	**195.481.042,64**	**6.854.194,43**	**0,00**	**102.671,44**	**102.671,44**	**0,00**	**202.335.237,07**

ANLAGESPIEGEL

		(Kumulierte) Abschreibungen							Buchwert	
		Stand zum 01.01.2022 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen		Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2022 (kumuliert)	31.12.2022	31.12.2021
					Zugänge	Abgänge				
		€	€	€	€	€	€	€		
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**									
1.	entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	340.316,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	340.316,27	0,00	0,00
	Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	**340.316,27**	**0,00**	0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**340.316,27**	**0,00**	**0,00**
II.	**Sachanlagen**									
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	58.195.709,93	4.176.705,85	0,00	0,00	0,00	0,00	62.372.415,78	124.628.973,38	122.434.614,26
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.982.204,03	80.614,59	0,00	0,00	0,00	0,00	3.062.818,62	1.012.751,17	1.093.365,76
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.382,13	25.382,13
4.	technische Anlagen und Maschinen	3.908.456,38	407.005,87	0,00	0,00	0,00	0,00	4.315.462,25	4.979.203,38	5.290.806,69
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	990.270,35	51.781,47	0,00	0,00	0,00	0,00	1.042.051,82	172.732,38	218.789,32
6.	Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	383.114,89	0,00
7.	Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.112,52
	Summe Sachanlagen	**66.076.640,69**	**4.716.107,78**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**70.792.748,47**	**131.202.157,33**	**129.064.070,68**
	Summe Immat. VG + Sachanlagen	**66.416.956,96**	**4.716.107,78**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**71.133.064,74**	**131.202.157,33**	**129.064.070,68**
III.	**Finanzanlagen**									
1.	andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**15,00**	**15,00**
	Summe Finanzanlagen	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**15,00**	**15,00**
	Anlagevermögen gesamt	**66.416.956,96**	**4.716.107,78**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**71.133.064,74**	**131.202.172,33**	**129.064.085,68**

Forderungen mit einer Restlaufzeit größer als 1 Jahr bestehen nicht (Vorjahr: 0,00 T€).
Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB, der sich zwischen dem Ansatz der Pensionsrückstellungen des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen 10 Jahren und dem bisherigen Ansatz der Pensionsrückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen 7 Jahren, beträgt € 169.660,00. Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

Sonstige Rückstellungen wurden gebildet für:

Unterlassene Instandhaltung	14.500,00 €
Erbrachte Bauleistungen	27.120,57 €
Jahresabschlusserstellung, Prüfung	84.500,00 €
Personal	177.598,87 €
Bonussparen	258.504,82 €
Sonstige	39.586,13 €

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

Verbindlichkeitenspiegel

	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.389.531,63	2.854.997,48	10.704.407,34	15.830.126,81	29.389.531,63	Grundpfandrecht
		(2.645.246,09)				
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.871.889,07	195.160,84	817.713,41	4.859.014,82	5.655.741,71	Grundpfandrecht
		(195.160,84)				
Erhaltene Anzahlungen	2.447.770,58	2.447.770,58	0,00	0,00	0,00	
		(2.209.516,32)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.770,27	27.770,27	0,00	0,00	0,00	
		(24.468,18)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	113.380,78	95.145,41	18.235,37	0,00	0,00	
		(44.187,03)				
Sonstige Verbindlichkeiten	244.040,90	244.040,90	0,00	0,00	0,00	
		(358.299,14)				
Gesamtbetrag	**38.094.383,23**	**5.864.885,48**	**11.540.356,12**	**20.689.141,63**	**35.045.273,34**	
		(5.476.877,60)				
( ) Vorjahreszahlen						

Die Spareinlagen werden außerhalb des Verbindlichkeitenspiegels dargestellt.

Die Spareinlagen gliedern sich nach Kündigungsfristen wie folgt:

Kündigungsfrist	€	v.H.	Anzahl Konten
3 Monate	39.263.802,31	66,72	4.869
über 3 Monate	19.586.481,49	33,28	2.080
	58.850.283,80	**100,00**	**6.949**

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten bestehen im Wesentlichen aus Zuschüssen in Höhe von 1.252 T€ für die Objekte Krokusweg 52 und Dahlienweg 56-58. Diese Zuschüsse wurden und werden über eine Laufzeit von 15 Jahren nach Fertigstellung der Immobilien (01.04.2020) ratierlich aufgelöst.

3.4 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Werte:

in €	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinsaufwendungen	87.599,44	109.610,06
Zinsertrag	2.031,14	84.162,35

3.5 Sonstige Angaben

3.5.1 Mitgliederbewegung 2022

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme €
Stand 01.01.2022	11.455	61.478	5.956.600
Zugang	487	1.486	253.240
Abgang	164	1.027	85.280
Stand 31.12.2022	**11.778**	**61.937**	**6.124.560**

Satzungsgemäß haften die Mitglieder mit den Geschäftsanteilen. Die Nachschusspflicht beschränkt sich auf die Haftsumme.
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr um 119.860,83 € (Vorjahr 231.535,61 €). Die Haftsummen sind im Geschäftsjahr um 167.960 € (Vorjahr 254.280,00 €) gestiegen.

3.5.2 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Da sich die Sparer darauf verlassen müssen, dass ihre Einlagen gesichert sind, haben die Kreditinstitutsverbände im Wege der Selbsthilfe, Sicherungssysteme mit weitreichenden Schutzleistungen geschaffen. Die Gartenstadt ist Mitglied der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen beim GdW (Gesamtverband der Wohnungswirtschaft). Der übernommene Garantiebetrag beläuft sich auf 411.810,99 € (Vorjahr 411.810,99 €).

Bestehende Versorgungsverpflichtungen für 15 Anwartschaften wurden zum 01.01.2006 auf eine überbetriebliche Unterstützungskasse ausgelagert. Die Beitragszahlungen der Gartenstadt Karlsruhe eG in 2022 betrugen 82 T€.
Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

- Aus zum Jahresende noch nicht abgeschlossenen Bau- und Instandhaltungsaufträgen über € 1,9 Mio. (Vorjahr 1,1 Mio. €).
- Aus Leasingverträgen für den Fuhrpark, Software, Büro- und Geschäftsausstattungen mit einem Gesamtbetrag von 454 T€, der auf die Laufzeit des Vertrages verteilt ist.

3.5.3 Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind der Geschäftsleitung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2022 und für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft sind.

3.5.4 Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, die unverbindliche Vorwegzuweisung in die anderen Ergebnisrücklagen in Höhe von 1.214.000,00 € zu billigen und den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 479.324,07 € wie folgt zu verwenden:
Ausschüttung einer Dividende
in Höhe von 3 % = 478.884,88 €
Zuweisung zu den
anderen Ergebnisrücklagen = 439,19 €

„Familie ist wie ein Baum: Die Äste können in unterschiedliche Richtungen wachsen, doch die Wurzeln halten zusammen.“

Unbekannt

3.5.5 Angabe der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	7	9
Technische Mitarbeiter	5	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	8	0
Hauswart	0	1
Aushilfe	0	2
	19	**12**

Im Geschäftsjahr wurde noch 1 Auszubildende beschäftigt.

3.6 Verwaltungsorgane

3.6.1 Vorstand

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

3.6.2 Aufsichtsrat

1. Timo Scherr, Dipl.-Betriebswirt (FH), Vorsitzender
2. Dr. Elke Grote, Ärztin, stellvertr. Vorsitzende
3. Bernhard Stauß, Dipl.-Informatiker/Geschäftsführer 1. Schriftführer
4. Thomas Platt, Geschäftsführender Gesellschafter stellvertr. Schriftführer
5. Brigitte Bauer, Kauffrau **
6. Susanne Baumgarten, Organisationsberaterin
7. Dr. Thomas Greß, Zahnarzt
8. Matthias Kiefer, Zahntechnikermeister *
9. Martin Hölzer, Rechtsanwalt
10. Martin Liesching, Dipl.-Ingenieur (FH) *
11. Wolf Ludwig, Architekt *
12. Dr. Wolfgang Stüber, Dipl.-Chemiker

* Die Amtsdauer der Aufsichtsratsmitglieder läuft nach § 22 (2) der Satzung ab; die Wiederwahl ist zulässig.

** Die Amtsdauer der Aufsichtsratsmitglieder läuft nach § 22 (2) der Satzung ab; die Wiederwahl ist nicht zulässig.

3.6.3 Im Geschäftsjahr ausgeschiedene Aufsichtsräte

Michael Stauch, Zahntechnikermeister

3.6.4 Prüfungsverband

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

Karlsruhe, den 24. Februar 2023

Der Vorstand

Neudeck Floren Hillenbrand

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Gartenstadt Karlsruhe eG, Karlsruhe, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Gartenstadt Karlsruhe eG, Karlsruhe, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

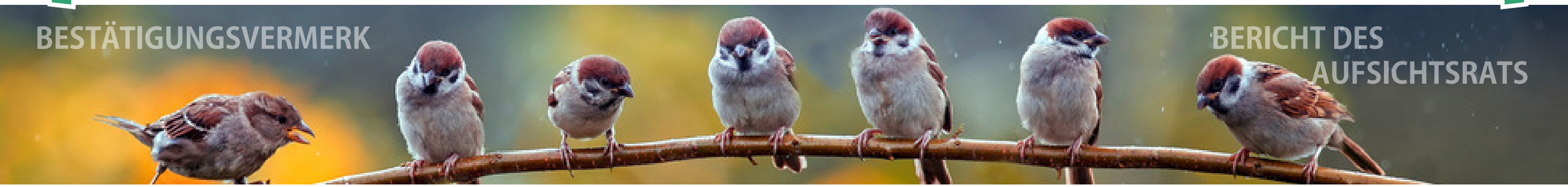
Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht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

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

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

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



BESTÄTIGUNGSVERMERK

getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.
Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

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

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, 3. März 2023

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

gez. Jung
Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat in seinen Sitzungen – zumeist gemeinsam mit dem Vorstand – sowie in seinen Arbeitsausschüssen die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben, insbesondere die Förderung, Beratung und Überwachung des Vorstandes, wahrgenommen.
Er wurde vom Vorstand über die Entwicklung und Lage der Genossenschaft sowie über alle wichtigen Vorgänge und grundsätzlichen Fragen umfassend unterrichtet.
Die gesetzliche Prüfung wurde durch den vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart/Karlsruhe, im Februar 2023 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 31.12.2022 und den Lagebericht festzustellen, die Vorwegzuweisung zu den Ergebnisrücklagen zu billigen sowie dem Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns – Ausschüttung von 3 % Dividende – und Zuweisung des verbleibenden Restes in die anderen Ergebnisrücklagen – zuzustimmen.
Im Aufsichtsrat haben sich im Berichtsjahr folgende Veränderungen ergeben: Aus persönlichem Wunsch ist Michael Stauch zurückgetreten. Für seine langjährige engagierte ehrenamtliche Tätigkeit möchten wir uns herzlich bedanken. Neu gewählt wurden Martin Hölzer und Herr Dr. Wolfgang Stüber, über deren Bereitschaft im Aufsichtsrat ehrenamtlich mitzuwirken, wir uns sehr freuen.
Nach vielen Jahren sehr erfolgreicher hauptamtlicher Vorstandstätigkeit von Ralf Neudeck, kam nun auch die Zeit, vorausschauend die Nachfolge dieser wichtigen Position zu planen und den Vorstandsvorsitz adäquat nach zu besetzen. Aufgrund der Anforderungen der Bankenaufsicht braucht es hierfür einen längeren Vorlauf, um geeigneten Persönlichkeiten auch die Möglichkeit einzuräumen, diese Pflichtvoraussetzungen erwerben zu können, sofern sie diese nicht schon mitbringen. Deshalb wurde dieser Prozess bereits im Jahr 2021 gestartet und konnte Ende 2022 erfolgreich abgeschlossen werden.
Mit Wirkung zum 01.01.2024 ist somit eine geeignete Nachfolge sichergestellt und die kontinuierliche Übergabe und Fortführung dieser anspruchsvollen Aufgabe ist für unsere Gartenstadt gewährleistet. Hierzu wird auch Ralf Neudeck weiter bis Ende 2026 zur Verfügung stehen.

Karlsruhe, im April 2023

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats
Timo Scherr

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

Konzeption, Gestaltung, Redaktion: © www.projektart.eu, 02/2023