

2008 JAHRESABSCHLUSS









Inhaltsverzeichnis

LAGEBERICHT	
1. Rahmenbedingungen	
2. Geschäftsverlauf 2.1 Mitglieder und Geschäftsanteile 2.2 Geschäftsverlauf allgemein 2.3 Wohnungsbestand 2.4 Wohnungsnachfrage/Fluktuation 2.5 Modernisierung und Instandhaltung 2.6 Kauf von Bauerwartungsland 2.7 Spareinrichtung 2.8 Betriebsorganisation 2.9 Aus- und Fortbildung	
3. Wirtschaftliche Lage 3.1 Vermögenslage 3.2 Ertragslage 3.3 Finanzlage	
4. Chancen- und Risikobericht	
5. Nachtragsbericht	1
6. Prognosebericht	1
BILANZ, GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG, ANHANG	12
3. Anhang 3.1 Allgemeine Angaben 3.2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 3.3 Erläuterungen zur Bilanz	1! 1.
VORSCHLAG FÜR DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS	2 [^]
ABSCHLUSSPRÜFUNG	22
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	23

LAGEBERICHT

Rahmenbedingungen

In der zweiten Jahreshälfte 2008 ist der Konjunkturaufschwung in Deutschland jäh eingebrochen. Ursache hierfür sind die bis zum Ende des 1. Halbjahres 2008 deutlich angestiegenen Rohstoffpreise und die internationale Finanzkrise. Die Finanzkrise wurde durch aufgeblähte Immobilienpreise in den Vereinigten Staaten ausgelöst. Die Korrektur dieser Werte hatte weltweit Auswirkungen, weil zweit- und drittrangige US-Immobilienhypotheken in strukturierten Wertpapieren verbrieft und an internationale Anleger verkauft worden waren. Für diese Wertpapiere bestand nach dem Verfall der US-Immobilienpreise ein erheblicher Wertberichtigungsbedarf. Verschärft wurde die Krise durch die Insolvenz der US-Investmentbank Lehmann Brothers. Diese Insolvenz führte zu einem erheblichen Vertrauensverlust in das Bankensystem, so dass die Ausleihungen zwischen den Kreditinstituten nahezu zum Erliegen kamen. Nur durch massive staatliche Interventionen konnte der Zusammenbruch des internationalen Finanzsystems verhindert werden.

Die damit einhergehende Konjunkturabkühlung führte zu dramatischen Kursverlusten an den Aktienbörsen. Auch die Rohstoffpreise gaben in der 2. Jahreshälfte 2008 deutlich nach. So kostete z. B. ein Barrel Rohöl im Juli 2008 147 \$, während der Preis Ende des Jahres 2008 nur noch bei rd. 40 \$ lag. Durch die gesunkenen Rohstoffpreise übertrug sich die Krise auch auf die Rohstoff produzierenden Länder.

Die US-Verbraucher reagierten auf ihre verschlechterte Vermögensposition mit Konsumeinschränkung, so dass sich die Krise auch auf China und Japan übertrug, deren Exportindustrien stark auf den Konsumgütermarkt in den USA ausgerichtet sind.

Erstmals seit den 30er-Jahren des vergangenen Jahrhunderts befinden sich Ende 2008 alle entwickelten Industriestaaten und auch die Schwellenländer in einer Rezession.

Trotz der rückläufigen Konjunktur ab dem 2. Quartal konnte Deutschland 2008 ein Wirtschaftswachstum von rd. 1,5 % verzeichnen. Für das Jahr 2009 übertreffen sich die Konjunkturforschungsinstitute mit negativen Prognosen zum Wirtschaftswachstum. Die Institute rechnen für 2009 mit einem negativen Wirtschaftswachstum zwischen 1,2 und 2,7 %. Damit wird Deutschland im Jahr 2009 voraussichtlich die schärfste Rezession seit dem 2. Weltkrieg erleben.

Die Inflationsrate in Deutschland hat 2008 mit voraussichtlich 2,6% den höchsten Stand seit 14 Jahren erreicht. Grund dafür sind die bis in die 2. Jahreshälfte 2008 stark gestiegenen Energiepreise. Ab dem 2. Halbjahr sind die Energiepreise deutlich gesunken und der Preisauftrieb hat sich verlangsamt. Für 2009 rechnet die Bundesbank mit einer Inflationsrate von nur noch 0,8 %; dies wäre der niedrigste Preisanstieg seit 10 Jahren. Die europäische Zentralbank (EZB) sah noch bis Mitte 2008 erhebliche Inflationsgefahren und reagierte darauf mit Zinserhöhungen, Noch im Juli 2008 erhöhte die EZB den Zinssatz für Hauptrefinanzierungsgeschäfte um 25 Basispunkte auf 4,25 %. In der zweiten Jahreshälfte reagierte die EZB auf die Finanzkrise entsprechend dem Verhalten anderer wichtiger Notenbanken mit massiven Zinssenkungen. Zwischen Oktober und Dezember wurde der Zinssatz für Hauptrefinanzierungsgeschäfte um insgesamt 175 Basispunkte auf zuletzt 2,5 % gesenkt. Nachdem die US-Notenbank den Leitzins im Dezember 2008 auf einen Korridor zwischen 0 und 0,25 % festsetzte, wird damit gerechnet, dass die EZB im Jahr 2009 weitere Zinssenkungen vornehmen wird.

Ein wesentlicher Kostenfaktor für die Wohnungswirtschaft sind die Fremdfinanzierungszinsen. Nachdem in der ersten Jahreshälfte wegen der restriktiven Geldpolitik der EZB ein Anstieg der Zinsen zu verzeichnen war, hat sich das Zinsniveau in der 2. Jahreshälfte deutlich zurückgebildet. Ende 2008 lagen die Baugeld-Zinsen nur knapp über dem historischen Allzeittief vom September 2005.

Positiv fällt die Jahresbilanz 2008 bei der Beschäftigungsentwicklung aus. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren im Dezember 2008 nur noch 3,05 Mio. Arbeitslose registriert. Im 2. Halbjahr 2008 war die Zahl der Arbeitslosen sogar auf unter 3 Mio. gesunken. Im November 2008 waren 390.000 weniger Arbeitslose als im November 2007 zu registrieren. Die Arbeitslosenquote sank um 0,1 Punkte auf 7,1 %. Das ifo-Institut geht davon aus, dass die Zahl der Arbeitslosen in den Jahren 2009 und 2010 aufgrund der negativen Konjunkturentwicklung jährlich um 500.000 zunehmen wird, so dass für den Winter 2010 wieder mit 4 Mio. Arbeitslosen zu rechnen ist.

Aufgrund der schwächeren Weltkonjunktur nahmen 2008 nach Einschätzung des ifo-Instituts die deutschen Exporte um 0,4 % ab, während die Importe dagegen kräftig, nämlich um 3,8 %, ausgeweitet wurden. Es ist deshalb mit einem deutlichen Rückgang des deutschen Exportüberschusses zu rechnen.

Nachdem der Staatshaushalt (Bund, Länder, Gemeinden, Sozialversicherungen) 2007 erstmals wieder seit 1969 ohne Kreditaufnahme ausgeglichen werden konnte und dies voraussichtlich auch im Jahr 2008 möglich sein wird, droht für 2009 und 2010 erneut ein erhebliches Defizit. Nach Berechnungen des Kieler Instituts für Weltwirtschaft wird das Finanzierungsdefizit des Staates im Jahr 2009 1,9 % und 2010 sogar 3,1 % betragen. Damit verletzt Deutschland wieder die Defizit-Kriterien des Vertrages von Maastricht. Im europäischen Kontext ist das deutsche Defizit aber immer noch als moderat zu bezeichnen; nach vorliegenden Schätzungen soll 2009 das irische Defizit bis zu 7 %, das spanische 5 % und das französische zwischen 4 % und 5 % erreichen.

Während sich nach einer Veröffentlichung der creditreform die Unternehmensinsolvenzen 2008 um 2,2 % auf 29.800 Fälle erhöhten, gingen die Privatinsolvenzen von 105.200 im Jahr 2007 auf 98.500 zurück. Dies liegt nach Auskunft der Schuldnerberatungsstellen daran, dass weniger Beratungsleistungen von den Ländern bezahlt werden. Die Anzahl der überschuldeten Haushalte soll sich allerdings nicht verändert haben.

Die Nachfrage nach Miet- oder Erwerbsobjekten wird wesentlich durch die Bevölkerungsentwicklung bestimmt. Nach einer im Jahr 2008 veröffentlichten Prognose der Bertelsmann-Stiftung wird die Bevölkerung in Baden-Württemberg bis 2025 auf 10,9 Mio. Menschen anwachsen, das wären 200.00 mehr als heute. Die Bevölkerungsentwicklung ist im Land allerdings unterschiedlich verteilt. Während die Bevölkerung in Freiburg und Baden-Baden um mehr als 6 % steigen soll, wird die Bevölkerung in 11 Landkreisen abnehmen, wobei allerdings nur in einem Landkreis (Heidenheim) ein starker Bevölkerungsrückgang zu erwarten ist.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist jedoch vor allem die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen dem Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausrechnung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg ausgehend von annähernd 4,95 Mio. im Jahr 2007 (erstes Vorausrechnungsjahr) voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Durch die sinkende Alterssterblichkeit und die nach wie vor höhere Lebenserwartung von Frauen ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. 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.

LAGEBERICHT

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 (2007: 29.543 Wohnungen lt. Statistischem Landesamt Baden-Württemberg) in den nächsten Jahren erheblich zurückgehen.

2. Geschäftsverlauf

2.1 Mitglieder und Geschäftsanteile

Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder ist im Geschäftsjahr 2008 von 7.045 auf 7.150 angestiegen. Die Anzahl der Geschäftsanteile hat sich um 251 auf 30.051 Anteile erhöht. Die Geschäftsguthaben betrugen am 31.12.2008 7,8 Mio. €, der Gesamtbetrag der Haftsummen 3,7 Mio. €. Das Durchschnittsalter der Mitglieder beträgt rund 46 Jahre.

2.2. Geschäftsverlauf allgemein

Das Durchschnittsalter unserer Mieter liegt bei rund 57 Jahren. Die durchschnittlichen Mieten belaufen sich bei Einfamilienhäusern (alle Typen) auf 5,11 €/qm, bei Geschosswohnungen auf 5,13 €/qm und bei den gewerblichen Flächen auf 5,29 €/qm.

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 gestiegen. Anhand der im Januar 2009 eingegangenen Wohnungsbewerbungen erwarten wir für das Jahr 2009 eine gleich bleibende Nachfrage nach Wohnraum

Die Spareinrichtung konnte unter Berücksichtigung der Zinsgutschrift für 2008 auf einem gleich bleibenden Niveau gehalten werden. Im Januar 2009 konnte ein deutlicher Anstieg der Spareinlagen verzeichnet werden.



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

2.3 Wohnungsbestand

	Unser Wohnungsbestand setzt sich aus
1.460	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 143.384 qm aus.

Außerdem werden 540 Garagen, Stellplätze und Wohnwagenstellplätze vermietet.

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

2.4. Wohnungsnachfrage/Fluktuation

Für die im Jahr 2008 zur Anmietung angebotenen 103 Häuser und Wohnungen wurden 526 Bewerbungen abgegeben. Das sind im Schnitt knapp über 5 Bewerbungen je Wohnung oder Haus. Die größte Nachfrage bestand im Jahr 2008 nach 2-Zimmer Wohnungen, gefolgt von der Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Die Nachfrage nach 2-Zimmer Wohnungen hat sich 2008 mehr als verdoppelt und trug mit 236 Bewerbungen zu den Gesamtbewerbungen bei.

Wesentliche Mietausfälle wurden auch im Jahr 2008 nicht verzeichnet, da Leerstände weitgehend nur bei Wohnungsmodernisierungen entstanden. Die Fluktuation fiel leicht von 6 % im Jahr 2007 auf 5,5 % im Jahr 2008.

2.5. Modernisierung und Instandhaltung

Die Ausgaben für Instandhaltungen und Modernisierungen im Hausbestand beliefen sich einschließlich der Ausgaben für den Werkhof auf 5,8 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 2009 sind Ausgaben für Modernisierungen, Instandhaltungen und den Aufwand für die Leistungen des Werkhofs in Höhe von rund 5 Mio. € eingeplant.

2.6. Kauf von Bauerwartungsland

In 2007 hat die Gartenstadt 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 Grundstücks ist bei der Projektentwicklung eine

LAGEBERICHT

enge Zusammenarbeit mit den Stadtplanern und dem Denkmalschutz erforderlich. In Kooperation mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Karlsruhe haben wir in 2008 eine Mehrfachbeauftragung von vier Architekturbüros zur Erstellung von Realisierungsvorschlägen durchgeführt. Diese wurden von einer Jury, bestehend aus Mitgliedern des Vorstands und Aufsichtrats unserer Genossenschaft sowie Vertretern des Denkmalschutzes, der Stadt Karlsruhe und namhaften Professoren der Architektur bewertet und eine Arbeit als Siegerentwurf festgestellt. Das Ergebnis wurde im Planungsausschuss des Stadtrates vorgestellt. Derzeit wird das Konzept überarbeitet und eine belastbare Kostenberechnung erstellt. Für das Projekt sind in 2009 Bauvorbereitungskosten in Höhe von 0,5 Mio. € eingeplant.

2.7. 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 1 bis 4 Jahren angeboten. Zur Förderung der Vermögensbildung wurde 2008 eine Sparwoche ausgerichtet. Die Sparleistungen der Mitglieder und deren Angehörigen betrug am Jahresende 2008 inklusive der Zinsgutschrift für 2008 26,2 Mio. € (2007 26 Mio. €).

2.8.Betriebsorganisation

Die Geschäfte der Genossenschaft werden vom Vorstand geführt. In den Unternehmensbereichen Geschäftsführung, Finanzen und Controlling sowie Bestandsmanagement sind siebzehn MitarbeiterInnen (davon zwei Teilzeitkräfte) und im Werkhof vier Mitarbeiter, sowie ein Bote tätig. Herr Dieter Lückenkemper ist altersbedingt auf eigenen Wunsch zum 31.05.2008 aus dem Vorstand ausgeschieden.

2.9. Ausbildung und Fortbildung

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 wurden ihr Kenntnisse im Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung vermittelt. Im Gegenzug haben wir einer Auszubildenden aus diesem Unternehmen in unserer Spar- und Mitgliederverwaltung und im Bestandsmanagement entsprechende Einblicke ermöglicht.

Die Weiterbildung unserer Mitarbeiter erfolgte auch im Jahr 2008 aktiv. Die Mitarbeiter haben insbesondere Veranstaltungen zur Bilanzierung, zum Mietrecht, zum Bauwesen, zur Spareinrichtung und im Bereich EDV besucht.

3.1 Vermögenslage

Das Anlagevermögen veränderte sich insbesondere aufgrund von aktivierten Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 3,75 Mio. € und Abschreibungen in Höhe von 1,6 Mio. €. Im Anlagevermögen sind erhebliche stille Reserven enthalten, die jedoch erst bei Veräußerungen realisiert

werden können. Das Umlaufvermögen war von der Abnahme bei den liquiden Mitteln geprägt. Dies hatte seine Gründe in Abflüssen von Spareinlagen und der Finanzierung von Modernisierungsinvestitionen aus Eigenmitteln.

Die Dauerfinanzierungsmittel veränderten sich aufgrund von planmäßigen Tilgungen in Höhe von 0,25 Mio.€ sowie der Neuaufnahme von Darlehen in Höhe von 1,25 Mio.€.

Die Spareinlagen sind unter Berücksichtigung der Zinsgutschrift mit 26,2 Mio. € etwas über Vorjahresniveau.

3.2 Ertragslage

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung verbesserten sich geringfügig um 0,36 Mio. Euro durch Mietanpassungen im Zuge der Weitervermietung und einer Mieterhöhung für die Garagen und Stellplätze. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung und Kapitaldienst stiegen um 0,38 Mio. €. Der Verwaltungsaufwand reduzierte sich um 0,12 Mio. €.

Die gute Mieterstruktur sowie ein straffes Mietforderungsmanagement führten zu einer geringen Wertberichtigung. Das Ergebnis der Kapitalwirtschaft ist im Vergleich zum Vorjahr ausgeglichen.

3.3 Finanzlage

Die Finanzsituation war 2008 von den Geldzugängen aus dem Hausbewirtschaftungsergebnis und von Geldabflüssen im Sparbereich und für die Investitionen geprägt. An unbeanspruchten Kreditlinien stehen 12,8 Mio. € zur Verfügung.

Die Zahlungsbereitschaft war jederzeit gegeben.

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

Obwohl die Bevölkerung in Deutschland im Gesamten in den nächsten Jahren schrumpfen wird, wird 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, ihren Wohnungsbestand zeitgemäßen Wohnbedürfnissen anzupassen; dies erscheint um so wichtiger, weil ein wesentlicher Teil der 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

4. Chancen- und Risikobericht

3. Wirtschaftliche Lage



stillen Reserven bedarf es auch künftig bei den Ausgaben für Instandhaltungsmaßnahmen sehr sorgfältiger Planungen, nachdem die Bauerneuerungsrücklage nahezu aufgezehrt ist. Der Abbau des vorhandenen Instandhaltungsrückstaus kann nur unter Berücksichtigung besonderer Dringlichkeiten im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten erfolgen. Allein aus den Ergebnissen der Hausbewirtschaftung wird sich der Abbau des Instandhaltungsstaus nicht realisieren lassen.

Die Genossenschaft vermietet 33 Gewerbeeinheiten, die lediglich mit 4 % zu den gesamten Sollmieten beitragen.

Die für den Grundstückskauf, die Modernisierung und die geplante Instandhaltung benötigten Finanzmittel können im derzeitigen Umfang 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 Zinsaufwands, 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. Die Zinsentwicklung für die Spareinlagen wird von uns sorgfältig beobachtet und bei Bedarf angepasst.

Zu den zum Bilanzstichtag bestehenden Finanzinstrumenten zählen im wesentlichen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, liquide Mittel sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und die Einlagen in die Spareinrichtung. Ausfallrisiken bei finanziellen Vermögenswerten werden durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt.

Die Zinsbindung der Bankverbindlichkeiten beträgt rund fünf bis zehn Jahre. Die Genossenschaft richtet ihr Finanzierungsmanagement überwiegend unter der Zielsetzung langfristiger Zinsfestschreibung mit generell zehnjähriger Zinsbindung aus.

Ein Großteil der Investitionen wird über die Spareinlagen der Mitglieder finanziert, die dem Unternehmen langfristig zur Verfügung stehen (vergleiche Entwicklung der Spareinlagen). Für kurzfristige Abflüsse bestehen ausreichend Kreditlinien.

Die Entwicklung der Zinsen wird kontinuierlich überwacht. Rechtzeitig vor Ablauf der Zinsbindung wird eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt. Bei einer absehbaren Erhöhung der Zinssätze ist eine mittelfristige Absicherung vorgesehen. Die Zusammenarbeit mit mehreren insbesondere regionalen Banken garantiert dem Unternehmen eine gewisse Kontinuität und Unabhängigkeit bei Finanzierungen.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Die Genossenschaft 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, Mietinteressenten und Geschäftspartnern 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 2008 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Der Wirtschaftsplan 2009 wurde von Vorstand und Aufsichtsrat wie folgt verabschiedet:

	T€
Erträge aus der Hausbewirtschaftung	9.814
Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	5.900
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	3.914
Sonstiges Ergebnis	463
Deckungsbeitrag	4.377
Zinsen Spareinrichtung/Verwaltungskosten/Steuern	3.754
Jahresüberschuss	623

Der Wirtschaftsplan ist so aufgestellt, dass eine Dividendenausschüttung von 4 % möglich ist. Dabei sind 2,9 Mio. € für Instandhaltungsausgaben einkalkuliert. Die vorgesehenen energetischen Sanierungen sollen zum Teil mit zinsgünstigen Förderdarlehen finanziert werden. Neben den Instandhaltungsausgaben sind 2,1 Mio. € für Modernisierungen im Hausbestand kalkuliert, deren Finanzierung mit Eigenmitteln erfolgen soll. Bauvorbereitungskosten für das Neubauprojekt Herrenalber Straße sind in Höhe von 0,5 Mio. € eingeplant.

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2009 lässt erwarten, dass die Vorgaben des Wirtschaftsplans eingehalten werden können. Die vorliegenden Informationen lassen erwarten, dass auch im Jahr 2010 keine wesentlichen Änderungen für die Einschätzung der Lage der Genossenschaft eintreten werden.

5.
Nachtragsbericht

6. Prognosebericht



Bilanz zum 31. Dezember 2008				
Aktivseite				
		äftsjahr	Vorjahr	
	EUR	EUR	EUR	
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände				
EDV-Anwenderprogramme		32.811,07	20.999,22	
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche				
Rechte mit Wohnbauten	43.433.829,92		42.219.266,45	
Grundstücke mit Geschäfts- und				
anderen Bauten	2.226.079,66		2.169.974,06	
Grundstücke ohne Bauten	607.370,48		604.626,34	
Technische Anlagen	1.050.864,17		177.855,44	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	251.676,05	47.640.533.40	291.515,94	
Bauvorbereitungskosten	48.713,20	47.618.533,48	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		49.648.357,33	47.495.916,23	
Umlaufvermögen				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke				
und andere Vorräte				
Unfertige Leistungen	668.645,55		647.515,88	
Andere Vorräte	92.156,00	760.801,55	81.841,00	
Forderungen				
und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	12.762,30		16.354,86	
Sonstige Vermögensgegenstände	213.723,44	226.485,74	71.631,92	
Wertpapiere		493.500,00	493.500,00	
Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Postbankguthaben,				
Guthaben bei Kreditinstituten		3.770.205,44	4.156.411,54	
Rechnungsabgrenzungsposten				
		0.00	0.00	
Geldbeschaffungskosten		0,00	0,00	
Bilanzsumme		54.899.350,06	52.963.171,43	

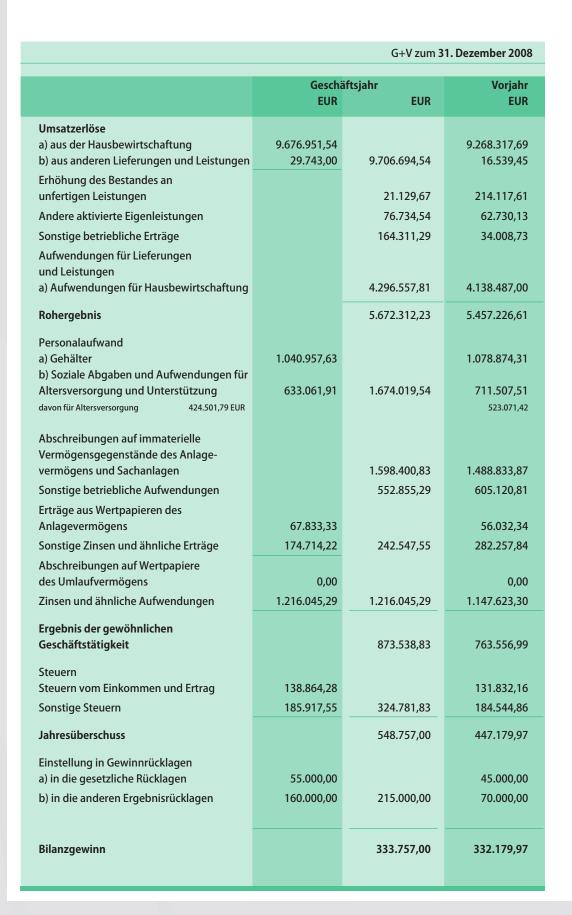
Bilanz zum 31. Dezember 2008

_		• • •	
Pα	SSIV	rseite	1
	3314	30.00	

Passivseite Geschäftsjahr Vorjahr				
	EUR	EUR	EUR	
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres				
ausgeschiedenen Mitglieder	180.440,00		219.646,68	
der verbleibenden Mitglieder	7.813.943,38		7.737.494,16	
aus gekündigten Geschäftsanteilen	34.840,00	8.029.223,38	31.460,00	
Rückständige fällige Einzahlungen				
auf Geschäftsanteile: 7.376,62 EUR			11.069,1	
Kapitalrücklage		38.904,71	36.984,7	
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	1.802.601,00		1.747.601,0	
davon aus dem Jahresüberschuss				
Geschäftsjahr eingestellt: 55.000,00 EUR	702 276 50		45.000,0	
Bauerneuerungsrücklage Andere Ergebnisrücklagen	782.276,58 3.019.087,81	5.603.965,39	782.276,5 2.833.702,0	
davon aus dem Bilanzgewinn Vorjahr	3.019.067,61	3.003.903,39	2.633.702,0	
eingestellt: 25.385,80 EUR			9.937,6	
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 160.000,00 EUR			70.000,0	
			70.000,0	
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss	548.757,00		447.179,9	
Einstellung in Ergebnisrücklagen	215.000,00	333.757,00	115.000,0	
Eigenkapital insgesamt		14.005.850,48	13.721.345,1	
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen	4.028.310,00		4.035.983,0	
Steuerrückstellungen	13.500,00		5.000,0	
Sonstige Rückstellungen	459.300,00	4.501.110,00	467.034,8	
Verbindlichkeiten				
Verbindlichk. gegenüber Kreditinstituten	7.635.984,04		6.386.066,2	
Verb. gegenüber anderen Kreditgebern	679.597,28		694.570,0	
Spareinlagen	26.214.980,52		25.955.829,9	
Erhaltene Anzahlungen	829.461,32		777.783,2	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.156,79		3.054,9	
Verb. aus Lieferungen und Leistungen	358.160,24		323.907,0	
Sonstige Verbindlichkeiten	647.358,42	36.373.698,61	581.932,9	
davon aus Steuern: 191.991,12 EUR davon im Rahmen sozialer Sicherheit: 29.329,97 EUR			141.763,3 573,5	
Rechnungsabgrenzungsposten		18.690,97	10.664,0	
neemiungsavgrenzungsposten		10.030,37	10.004,0	









3.1 Allgemeine Angaben

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß § § 242 ff. und § § 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GenG und der Satzung aufgestellt

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Die Gewinn und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

3.2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Änderungen ergeben sich durch die neue Abschreibungsgruppe bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung von 150,01 € bis 1.000,00 €, die durch den Gesetzgeber festgelegt wurde. Des Weiteren wurde die Restnutzungsdauer bei gewerblichen Einheiten entsprechend der Einfamilienhäuser auf 40 Jahre angepasst.

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.

3. ANHANG

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

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung (BGA) 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. Bei der BGA in der Wirtschaftsgüter-Gruppe "Zugang von netto 150,01 € bis 1.000,00 €" werden 5 Jahre abgeschrieben. Hierbei wird auch im ersten Jahr unabhängig vom Zugangsmonat eine volle Jahresabschreibung gerechnet.

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 (€ 668.645,55) beinhalten die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten. Erfasst sind auch anteilige Löhne für die Heizungswarte.

Unter den anderen Vorräten wird Reparaturmaterial für den Regiebetrieb ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt zu den Anschaffungskosten.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zu Nennwerten bewertet. Erkennbare Risiken bei Mietforderungen wurden wertberichtigt.

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

Die liquiden Mittel sind zu Nennwerten bewertet.

Die 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.



3.3 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 31.12.2008 €	Abschreibunger im Geschäftsjah
l.	Immaterielle Vermögensge- genstände						
	EDV- Anwendungs- programme	138.176,19	23.414,44	0,00	128.779,56	32.811,07	1
II.	Sachanlagen						
1.	Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohn- bauten	66.190.476,02	2.560.727,31	0,00	25.317.373,41	43.433.829,92	1.346.163,8
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.799.308,08	145.469,61	0,00	1.718.698,03	2.226.079,66	89.364,0
3.	Grundstücke ohne Bauten	604.626,34	2.744,14	0,00	0,00	607.370,48	0,00
4.	Technische Anlagen	530.084,74	941.354,67	0,00	420.575,24	1.050.864,17	68.345,94
5.	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	433.663,10	28.418,56	0,00	210.405,61	251.676,05	68.258,4
6.	Bauvorberei- tungskosten	14.666,00	48.713,20	0,00	14.666,00	48.713,20	14.666,00
		71.572.824,28	3.727.427,49	0,00	27.681.718,29	47.618.533,48	1.586.798,24
III.	Finanzanlagen						
1.	Wertpapiere des Anlage- vermögens	1.997.000,00	0,00	0,00	0,00	1.997.000,00	0,00
2.	Andere Finanz- anlagen	12,78	0,00	0,00	0,00	12,78	0,00
A	ınlagevermögen						
	insgesamt	73.708.013,25	3.750.841,93	0,00	27.810.497,85	49.648.357,33	1.598.400,83

In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen in einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

31.12.2008

unterlassene Bauinstandhaltungen

287.000,--€

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

Die Spareinlagen werden außerhalb des Verbindlichkeitenspiegels dargestellt.

			Da	von Restlaufzeit	gesichert	
	insgesamt	unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten	7.635.984,04	326.527,48	1.697.141,11	5.612.315,45	7.635.984,04	Grund-
gegenüber Kreditinstituten		(229.715,11)				pfandrecht
Verbindlichkeiten	679.597,28	1.952,81	19.362,05	658.282,42	120.950,70	Grund-
gegenüber anderen Kreditgebern		(4.791,05)				pfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	829.461,32	829.461,32	0,00	0,00	0,00	
		(777.783,24)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.156,79	8.156,79	0,00	0,00	0,00	
		(3.054,90)				
Verbindlichkeiten	358.160,24	311.708,91	46.451,33	0,00	0,00	
aus Lieferungen und Leistungen		(286.743,97)				
Sonstige Verbindlichkeiten	647.358,42	647.358,42	0,00	0,00	0,00	
		(581.932,91)				
	10.158.718,09	2.125.165,73	1.762.954,49	6.270.597,87	7.756.934,74	
		(1.884.021,18)				
() Vorjahreszahlen						

Die Spareinlagen gliedern sich nach Kündigungsfristen wie folgt:

Kündigungsfrist	€	v.H.	Anzahl Konten 2008
3 Monate	4.229.179,59	16	2092
12 Monate	3.727.743,75	14	889
24 Monate	3.568.829,07	14	387
36 Monate	198.209,64	1	39
48 Monate	7.129.996,83	27	904
Festzinssparen	6.667.718,09	25	429
Solarsparbrief	161.361,04	1	23
Bonussparverträge	531.942,51	2	203
	26.214.980,52	100	4966

Gewinn und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind, soweit nicht vorstehend erläutert, folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge Auflösung von Rückstellungen 109.000,--- €

3. 4 Sonstige Angaben

3.4.1 Mitgliederbewegung 2008

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme €
Stand 01.01.2008	7.045	29.800	3.663.400,
Zugang 2008	287	1.237	149.240,
Abgang 2008	182	986	94.640,
Stand 31.12.2008	7.150	30.051	3.718.000,

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr um 76.449,22 € (Vorjahr: 51.998,30 €). Die Haftsummen sind im Geschäftsjahr um 54.600,-- € (Vorjahr: 50.960,-- €) gestiegen.

3.4.2 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Da sich die Sparer darauf verlassen müssen, dass ihre Einlagen gesichert sind, haben die Kreditinstitutsverbände im Wege der Selbsthilfe, Sicherungssysteme mit weit reichenden Schutzleistungen geschaffen. Die Gartenstadt ist Mitglied der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen beim GdW (Gesamtverband der Wohnungswirtschaft). Der übernommene Garantiebetrag beläuft sich auf 172.648,98 €.

Bestehende Versorgungsverpflichtungen für 16 Anwartschaften wurden zum 1.1.2006 auf eine überbetriebliche Unterstützungskasse ausgelagert. Die anfänglichen Beitragszahlungen der Gartenstadt belaufen sich auf 62 T€ jährlich und reduzieren sich kontinuierlich im Verlauf von 25 Jahren.

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 TEUR 207.077,63 €.

3.4.3 Angabe der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	7	2
Technische Mitarbeiter	7	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb	4	-
Heizungswarte	-	6
Bote	-	1
	18	9

Im Geschäftsjahr wurde noch eine Auszubildende beschäftigt.

3.4.4 Vorstand

1.	Ralf Neudeck, Geschäftsführer, Vorsitzender
2.	Wolfgang Gerstberger, DiplIngenieur
3.	Klaus-Georg Floren, Bankkaufmann

3.4.5 Aufsichtsrat

1.	Rainer Wimmer, DiplIng., Vorsitzender
2.	Cordula Groh, Wirtschaftsprüfer/StB, stv. Vorsitzende *
3.	Johannes Woernle, Rechtsanwalt, Schriftführer
4.	Dr. Wolfgang Stüber, Dipl. Chemiker – ab 17.06.2008
5.	Dr. Thomas Greß, Zahnarzt *
6.	Volker-Michael Haas, Rechtsanwalt
7.	Martin Liesching, Dipl. – Ing. (FH) *
8.	Wolf Ludwig, Architekt
9.	Dr. Elke Grote, Ärztin
10.	Eberhard Müller, DiplIng. (FH) *
11.	Thomas Platt, Vorstand
12.	Brigitte Schmidt, Heizungstechnikerin

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

3.4.6 Prüfungsverband

Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Geschäftsstelle Karlsruhe, Schwarzwaldstr.39, 76137 Karlsruhe

Karlsruhe, den 27. Februar 2009

Der Vorstand

Neudeck Floren Gerstberger

VORSCHLAG FÜR DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, aus dem Jahresüberschuss 2008 der gesetzlichen Rücklage 55.000,-- € und den anderen Ergebnisrücklagen 160.000,-- € zuzuweisen.

Vom Bllanzgewinn in Höhe von 333.757,-- € soll eine Dividende mit vier Prozent ausgeschüttet und der verbleibende Rest den anderen Ergebnisrücklagen zugewiesen werden.



ABSCHLUSSPRÜFUNG

Bestätigungsvermerk

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 6. März 2009 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 2008 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.

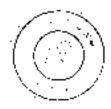
Prüfungsergebnis aus der Erweiterung des Prüfungsauftrages

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

Stuttgart, 6. März 2009



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

gez. Beck Wirtschaftsprüfer W

gez. Mees Wirtschaftsprüfer

E

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 Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V., Stuttgart/Karlsruhe, im Februar 2009 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 31.12.2008 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.

Im Jahr 2008 war aufgrund gesetzlicher Vorgaben eine Satzungsänderung erforderlich. In einer Satzungskommission wurden die umfangreichen Änderungen in Zusammenarbeit mit Vorstand, Aufsichtsrat und dem Verband erarbeitet und der Vertreterversammlung zur Abstimmung vorgelegt. Die von der Vertreterversammlung geänderte Satzung wurde beim Amtsgericht in Mannheim zur Eintragung in das Genossenschaftsregister eingereicht.

Von der Vertreterversammlung wurde auch eine geänderte Wahlordnung verabschiedet. Wesentliche Änderungen waren insbesondere Präzisierungen der Angaben zu den Wahlunterlagen und die Regelungen einer eventuellen Wahlanfechtung.

Im Jahr 2008 hat sich zur Vorbereitung der Wahl Anfang 2009 ein Wahlvorstand konstituiert, in dem die Mehrheit der Mitglieder keinem Organ der Gartenstadt angehören dürfen. Herr Dr. Helmut Viesel wurde zum Vorsitzenden dieses Gremiums gewählt.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den Vorstandsmitgliedern und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Berichtsjahr 2008 geleistete Arbeit.

Karlsruhe, den 18.03.2009

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats Rainer Wimmer

