GARTENSTADT
Karlsruhe

2009
JAHRESABSCHLUSS

GARTENSTADT
Karlsruhe

Inhaltsverzeichnis

A

LAGEBERICHT 4

1. Rahmenbedingungen 4

2. Geschäftsverlauf
   - 2.1 Mitglieder und Geschäftsanteile 6
   - 2.2 Geschäftsverlauf allgemein 6
   - 2.3 Wohnungsbestand 6
   - 2.4 Wohnungsnachfrage/Fluktuation 7
   - 2.5 Modernisierung und Instandhaltung 7
   - 2.6 Kauf von Bauerwartungsland 7
   - 2.7 Spareinrichtung 8
   - 2.8 Betriebsorganisation 8
   - 2.9 Aus- und Fortbildung 8

3. Wirtschaftliche Lage
   - 3.1 Vermögenslage 8
   - 3.2 Ertragslage 9
   - 3.3 Finanzlage 9

4. Chancen- und Risikobericht 9

5. Nachtragsbericht 11

6. Prognosebericht 11

B

BILANZ, GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG, ANHANG 12

1. Bilanz zum 31.12.2009 12

2. Gewinn- und Verlustrechnung 14

3. Anhang
   - 3.1 Allgemeine Angaben 15
   - 3.2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 15
   - 3.3 Erläuterungen zur Bilanz 17
   - 3.4 Sonstige Angaben 19

C

VORSCHLAG FÜR DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS 21

D

ABSCHLUSSPRÜFUNG 22

E

BERICHT DES AUFSICHTSRATS 23

LAGEBERICHT

1. Rahmenbedingungen

2009 war der schärfste Konjunktureinbruch seit Bestehen der Bundesrepublik zu verzeichnen. Nachdem bereits in der zweiten Jahreshälfte 2008 die Konjunktur massiv eingebrochen ist, hat sich der Konjunkturabschwung in den ersten Quartalen 2009 noch verschärft. In Baden-Württemberg ging das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2009 nach aktuellem Kenntnisstand um 8 Prozent zurück, für 2010 prognostiziert das Statistische Landesamt ein BIP-Wachstum von 1 ½ Prozent. Für Gesamtdeutschland wird für 2009 mit einem Rückgang des BIP von um die 5 % und für 2010 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,4 % gerechnet. Damit ist die konjunkturelle Wende eingeleitet, überwunden ist die Wirtschaftskrise damit aber noch nicht.

Weltweit wurden von den Regierungen und den Zentralbanken energische Schritte zur Bekämpfung des Konjunktureinbruchs unternommen. Dabei kam es – nicht nur in Deutschland – zu Maßnahmen (Verstaatlichung von Banken), die vor Jahren undenkbar erschienen. Die Automobilindustrie wurde durch staatliche Kaufanreize („Abwrackprämie“) gestützt, die Baukonjunktur wurde durch zinsverbilligte Kredite beispielsweise für die energetische Gebäudemodernisierung angekurbelt.

Dennoch hinterließ der Einbruch der Wirtschaftsleistung Spuren auf dem Arbeitsmarkt. So dürfte die Anzahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg 2009 um rund ½ Prozent zurückgegangen sein. Im Jahr 2010 könnten die negativen Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt nochmals zunehmen und die Erwerbstätigenzahl sogar um 1 ¾ Prozent sinken. Dennoch haben sich die Auswirkungen der Konjunkturschwäche bisher nicht in dem befürchteten Ausmaß auf dem Arbeitsmarkt niedergeschlagen. Nach Schätzungen der Deutschen Bundesbank waren im Jahresdurchschnitt 2009 3,4 Mio. Menschen arbeitslos, für 2010 rechnet sie mit einem Anstieg auf 3,8 Mio. und für 2011 auf 4,2 Mio.

Die expansive Fiskalpolitik verursachte eine deutliche Ausweitung des Staatsdefizits. Nach Berechnungen des Finanzplanungsrates wird der Haushalt des Staates (Bund, Länder, Gemeinden, Sondervermögen) 2009 mit einem Defizit von 3 % die Defizit-Kriterien des Vertrages von Maastricht noch einhalten (Kreditaufnahme 93 Mrd. €), doch ist absehbar, dass das Defizit im Jahr 2010 auf 6 % des Bruttoinlandsprodukts ansteigen wird (Kreditaufnahme 144,5 Mrd. €). Ab 2011 soll dann das Defizit jährlich um 0,5 Prozentpunkte zurückgeführt werden. Problematisch für die Stabilität des Euros ist, dass Staaten in Südeuropa – vor allem Griechenland – auch in Zeiten guter wirtschaftlicher Entwicklung nicht die notwendigen Anstrengungen unternommen haben, um ihr Staatsdefizit im Rahmen des Vertrags von Maastricht zu halten und jetzt in Zeiten der Konjunkturschwäche Maßnahmen ergreifen müssen, um einen drohenden Staatsbankrott zu vermeiden.

Aufgrund der expansiven Geldpolitik sind die Leitzinsen auf einem einmalig niedrigen Stand. Es zeichnet sich aber im Blick auf die sich aufhellenden Konjunkturaussichten ab, dass die „unkonventionellen“ geldpolitischen Maßnahmen der Jahre 2008 und 2009 wie der Ankauf von Wertpapieren oder die Versorgung der Banken mit zusätzlicher Liquidität allmählich auslaufen. Dennoch rechnen Wirtschaftsforschungsinstitute damit, dass die EZB die Zinspolitik für das gesamte Jahr 2010 unverändert belassen und erst Mitte des Jahres 2011 anheben wird. Von der Senkung der Leitzinsen konnten Wohnungsunternehmen bei der Aufnahme bzw. Prolongation von Wohnungsbaudarlehen profitieren, da sich die Zinskonditionen im Rahmen der allgemeinen Zinsverbilligung deutlich verbessert haben.

Für das Jahr 2009 kann man faktisch von Preisniveaustabilität sprechen: Im Durchschnitt der Monate Januar bis November 2009 lag der Index der Verbraucherpreise in Baden-Württemberg nur um 0,3 % über dem Vorjahresniveau. Dies ist vor allem durch gesunkene Energiepreise verursacht. Ohne die Berücksichtigung von Heizöl und Kraftstoffen läge die Jahresteuerung im Durchschnitt der ersten elf Monate 2009 nicht bei 0,3 %, sondern bei 1,3 %. Die Preise rund ums Wohnen – vor allem Mieten, Nebenkosten, Wasser und Haushaltsenergie – sind mit gut 30 % der größte Posten im Verbraucherpreisindex. Der Teilpreisindex „Wohnen“ lag in Baden-Württemberg von Januar bis November 2009 um durchschnittlich 0,7 % über dem Vorjahresniveau. Hierzu trugen unter anderem der Anstieg der relativ hoch gewichteten Nettomieten um 1,2 % und der drastische Rückgang der weniger stark gewichteten Heizölpreise um 31,5 % bei. Trotz erwarteter weltwirtschaftlicher Erholung und wieder anziehender Rohstoffpreise werden auch für 2010 keine Inflationsgefahren gesehen.

Der negative Konjunkturverlauf der Südwestwirtschaft spiegelt sich auch in den deutlich höheren Konkurszahlen wider. In den ersten acht Monaten 2009 stiegen die Unternehmensinsolvenzen um 31 %. Das waren knapp 450 Konkursfälle mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Auch die Zahl der Privatinsolvenzen ist 2009 gestiegen. Nach einer Erhebung der Wirtschaftsauskunftei Bürgel wurden von Januar bis September 2009 insgesamt 96.864 Verbraucherinsolvenzen gezählt, was einem Zuwachs von 2,7 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Für das Gesamtjahr 2009 rechnet die Wirtschaftsauskunftei mit bis zu 135.000 Privatinsolvenzen. Für 2010 wird mit einem weiteren Anstieg gerechnet.

Wesentlich für die Nachfrage nach Miet- oder Erwerbsobjekten ist die Bevölkerungsentwicklung. 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 200.000 mehr als heute. Die Bevölkerungsentwicklung ist aber unterschiedlich verteilt im Land. Während die Bevölkerung in Freiburg und Baden-Baden um mehr als 6 % steigen soll, wird in 11 Landkreisen die Bevölkerung abnehmen, wobei allerdings nur in einem Landkreis (Heidenheim) ein starker Bevölkerungsrückgang zu erwarten ist.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber vor allem die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen 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 Millionen 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 der 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.

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 in den nächsten Jahren erheblich zurückgehen. Das Baufertigstellungsvolumen hat sich im Jahr 2008 in Baden-Württemberg auf 27.587 Wohnungen belaufen. Davon entfielen 24.161 Wohnungen auf den Wohnungsneubau, 622 Wohnungen auf Neubaumaßnahmen in Nichtwohngebäuden und 2.804 Wohnungen auf Baumaßnahmen im Gebäudebestand.

LAGEBERICHT

Nach Angaben des Informationsservice der Stadt Karlsruhe wurden in 2009 in Karlsruhe 794 Wohnungen fertig gestellt. Davon entfielen auf den Geschosswohnungsbau 579 Neubauwohnungen. Räumlicher Schwerpunkt mit 361 Wohnungen war auch 2009 wieder das Neubaugebiet im östlichen Teil der Südstadt, gefolgt von der Innenstadt-West (77 Wohnungen), Durlach (59 Wohnungen) und Neureut (56 Wohnungen). Die Zahl der 2009 zur Genehmigung eingereichten Bauvorhaben erreichte indessen mit 411 Wohnungen den niedrigsten Stand seit Kriegsende. Im Geschosswohnungsbau wurden lediglich 189 Wohnungen genehmigt. Gleichzeitig ist der Bauüberhang im letzten Jahr deutlich geschrumpft. Ende 2009 waren im Stadtgebiet 1.398 Wohnungen genehmigt, aber noch nicht fertig gestellt. Den größten Anteil des Bauüberhangs weist die Südstadt mit 348 meist Geschosswohnungen auf, gefolgt von Neureut mit 200 vorwiegend Einfamilienhäusern, der Südweststadt mit 159, Durlach mit 119 und der Oststadt mit 96 Wohnungen.

2. Geschäftsverlauf

2.1 Mitglieder und Geschäftsanteile

Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder ist im Geschäftsjahr 2009 von 7.150 auf 7.306 angestiegen. Die Anzahl der Geschäftsanteile hat sich um 2.497 auf 32.548 Anteile erhöht. Die Geschäftsguthaben betrugen am 31.12.2009 8,5 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 58 Jahren. Die durchschnittlichen Mieten belaufen sich bei Einfamilienhäusern (alle Typen) auf 5,20 €/qm, bei Geschosswohnungen auf 5,32 €/qm und bei den gewerblichen Flächen auf 5,92 €/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 leicht gesunken. Anhand der im Januar 2010 eingegangenen Wohnungsbewerbungen erwarten wir für das Jahr 2010 eine gleich bleibende Nachfrage nach Wohnraum.
Die Spareinrichtung verzeichnete in 2009 einen deutlichen Anstieg der Spareinlagen.
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 144.914 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 2009 zur Anmietung angebotenen 119 Häuser und Wohnungen wurden 521 Bewerbungen abgegeben, dies sind im Schnitt knapp über 4 Bewerbungen je Wohnung oder Haus. Das größte Angebot und die höchste Nachfrage bestand im Jahr 2009 nach 2-Zimmer Wohnungen gefolgt von Angebot und Nachfrage bei Einfamilienhäusern.

Wesentliche Mietausfälle sind auch im Jahr 2009 nicht zu verzeichnen, da Leerstände weitgehend nur bei Wohnungsmodernisierungen entstanden.
Die Fluktuation stieg leicht von 5,5 % im Jahr 2008 auf 6 % im Jahr 2009.

2.5. Modernisierung und Instandhaltung

Die Ausgaben für Instandhaltungen und Modernisierungen im Hausbestand beliefen sich einschließlich der Ausgaben für den Werkhof auf 5 Millionen €. Es besteht nach wie vor ein erheblicher aufgestauter Instandhaltungsbedarf, der nur unter Berücksichtigung besonderer Dringlichkeiten im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten sukzessive abgebaut werden kann. Die softwaregestützte Aktualisierung der Bestandserhebung aus dem Jahr 2004 ist in 2010 geplant. In den Wirtschaftsplan 2010 sind Ausgaben für Modernisierungen, Instandhaltungen und den Aufwand für die Leistungen des Werkhofes in Höhe von rund 5,25 Millionen € eingeplant. Seit der ersten Bestandserhebung hat die Genossenschaft knapp 35 Mio. € in die Modernisierung und Bestandserhaltung investiert.

2.6. Kauf von Bauerwartungsland

In 2007 haben wir in Rüppurr, Herrenalber Straße, vom Land Baden-Württemberg 5.652 qm Bauerwartungsland zu einer Kaufpreisrate von 0,565 Mio. € erworben. Sobald das Baurecht für dieses Grundstück gesichert ist, wird eine weitere Kaufpreisrate in Höhe von 1,101 Mio. € zur Zahlung fällig. Auf Grund der exponierten Lage des Grundstückes ist bei der Projektentwicklung eine 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 Stadtrats vorgestellt. Das Konzept wurde 2009 überarbeitet und eine belastbare Kostenberechnung erstellt. Für das Projekt sind in 2009 Bauvorbereitungskosten in Höhe von 0,3 Mio. € entstanden.
Derzeit läuft das öffentliche Verfahren zur Beschlussfassung des Gemeinderates der Stadt Karlsruhe über einen vorhabenbezogenen Erschließungs- und Bebauungsplan.
Das Vorhaben weist folgende wohnungswirtschaftliche Eckdaten auf:
Insgesamt verfügen die geplanten 78 Wohnungen über 4.764 m^2 Wohnfläche. Von einer monatlichen durchschnittlichen Grundmiete in Höhe von 8,50 € wird ausgegangen. Dabei ist berücksichtigt, dass es sich um ein energetisch sehr hochwertiges und sparsames Gebäude handelt, welches die Förderrichtlinien der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für ein Effizienzhaus 55 erfüllt. In der Tiefgarage sind 115 Stellplätze untergebracht. Die anfängliche jährliche Gesamtgrundmiete beträgt demnach rund 555.000,-- €.
Folgende finanzierungstechnische Eckdaten liegen zu Grunde:
Die Gesamtkosten für Grundstückserwerb, Gebäude, Außenanlagen und Nebenkosten betragen voraussichtlich 15,38 Mio. €. Für die hochwertige Ausführung eines Effizienzhaus 55 wurde ein subventioniertes Darlehen in Höhe von 3,8 Mio. € zu 2,83 % bei der KfW beantragt. Darüber hinaus wurde bei der L-Bank ein Ergänzungsdarlehen für die Schaffung von insbesondere Senioren-

wohnungen mit dem Vorzugszinssatz in Höhe von 3,54 % über 4,94 Mio. € beantragt. Als weitere Finanzierungsergänzung ist derzeit ein Kapitalmarktdarlehen zu 4,2 % über 1,7 Mio. € vorgesehen. Knapp 5 Mio. € wird die Genossenschaft aus Eigenmitteln, die bereits heute in den Barmitteln vorhanden sind, bereitgestellt.
Die Einschätzungen für die Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung stellen sich wie folgt dar:
Die Mieteinnahmen betragen 0,554 Mio. €. Abzüglich der Bankzinsen in Höhe von 0,348 Mio. € und der Regelabschreibung in Höhe von 2 % mit 0,27 Mio. € verbleibt eine Unterdeckung im ersten Jahr von 50.000,-- €. Darüber hinaus entstehen kalkulatorische Kosten in der Hausbewirtschaftung von weiteren 80.000,-- €.
Insgesamt wird deshalb im ersten Jahr in der Gewinn- und Verlustrechnung mit einer Unterdeckung von 130.000,-- € zu rechnen sein.
Für Ende März 2010 ist nach heutigem Kenntnisstand die Beschlussfassung des Gemeinderats der Stadt Karlsruhe über die Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Erschließungsplans in der stattfindenden Gemeinderatssitzung geplant.

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 2 Jahren angeboten. Die Sparleistung der Mitglieder und deren Angehörige betrug am Jahresende 2009 inklusive der Zinsgutschrift für 2009 34,2 Mio. € (2008 26,2 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 (ab 01.01.2010 sechs), sowie ein Bote tätig.

2.9. Aus- und Fortbildung

Zum 01. September 2007 begann eine junge Mitarbeiterin ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau in unserem Hause. Die Ausbildung endet planmäßig im Sommer 2010. Ab September 2010 wird erneut ein Ausbildungsplatz zur Verfügung gestellt.

Unsere Mitarbeiter wurden auch im Jahr 2009 weiter fortgebildet, sie haben insbesondere Veranstaltungen zur Bilanzierung, EDV, Mietrecht, Bauwesen und zur Spareinrichtung besucht.

3. Wirtschaftslage

3.1 Vermögenslage

Das Anlagevermögen veränderte sich insbesondere aufgrund von aktivierten Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 2,81 Mio. € und Abschreibungen in Höhe von 1,7 Mio. €. Im Anlagevermögen sind erhebliche stille Reserven enthalten, die jedoch erst bei Veräußerungen realisiert werden könnten. Das Umlaufvermögen war von der Zunahme bei den liquiden Mitteln geprägt. Dies hatte seine Gründe in erheblichen Zuflüssen von Spareinlagen.

Die Dauerfinanzierungsmittel veränderten sich aufgrund von planmäßigen Tilgungen in Höhe von 0,30 Mio. € sowie der Neuaufnahme von Darlehen in Höhe von 0,16 Mio. €.

Die Spareinlagen sind unter Berücksichtigung der Zinsgutschrift mit 34,2 Mio. € mit 8 Millionen über Vorjahresniveau. Diese zusätzlichen Mittel sollen in 2010 unter Berücksichtigung der erforderlichen Liquiditätsvorhaltung zur Ablösung von Fremddarlehen in Höhe von knapp 2 Mio. € und der Finanzierung des Neubauvorhabens eingesetzt werden.

3.2 Ertragslage

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung verbesserten sich geringfügig um 0,48 Mio. € durch Mietanpassungen im Zuge der Weitervermietung und einer Mieterhöhung und der Steigerung der Umlagenerlöse. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung und Kapitaldienst reduzierten sich um 0,23 Mio. €. Der Verwaltungsaufwand blieb auf der gleichen Höhe wie im Vorjahr.

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

3.3 Finanzlage

Die Finanzsituation war 2009 von den Geldzugängen aus dem Hausbewirtschaftungsergebnis und im Sparbereich sowie von Geldabflüssen für Investitionen geprägt. An unbeanspruchten Kreditlinien stehen 13,6 Mio. € zur Verfügung.
Die Zahlungsbereitschaft war jederzeit gegeben.

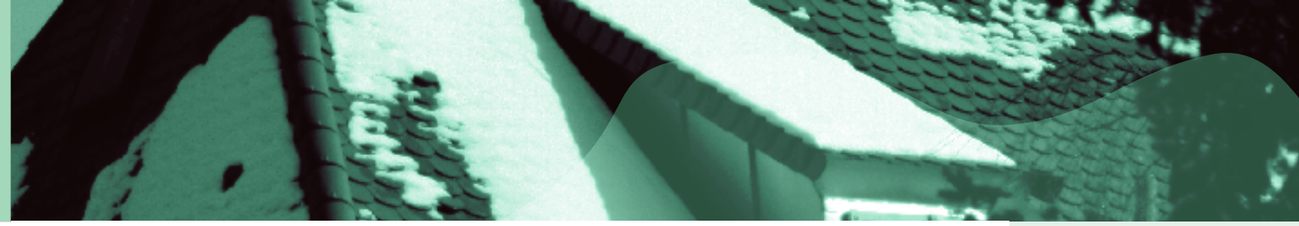
4. Chancen- und Risikobericht

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

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

Trotz der positiven Nachfrageaussichten bestehen Risiken darin, dass der Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen nicht entsprechen könnte und deshalb nachhaltig nicht oder nur schwer zu vermieten wäre. Folge hiervon wären lange Leerstandszeiten, sinkende Mieten und ggf. Mietausfälle. Unser Unternehmen unternimmt deshalb große Anstrengungen, um unseren Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen anzupassen; dies erscheint um so wichtiger, weil ein wesentlicher Teil unserer Mieter das 58. 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. Die Aktualisierung dieser Daten ist für 2010 geplant. Vor dem Hintergrund der vorhandenen Kapitalausstattung, der relativ geringen Ertragskraft aus der Hausbewirtschaftung und der vorhandenen stillen Reserven bedarf es auch künftig bei den Ausgaben für Instandhaltungsmaßnahmen sehr sorgfältiger Planungen, nachdem die Bauerneuerungsrücklage nahezu aufgezehrt ist. Der Abbau des vorhandenen Instandhaltungsrückstaus kann nur unter Berücksichtigung besonderer Dringlichkeiten im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten erfolgen. Alleine aus den Ergebnissen der Hausbewirtschaftung wird sich der Abbau des Instandhaltungsstaus nicht realisieren lassen.

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



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

Für uns als Unternehmen mit hohem Kapitaleinsatz bedeuten sinkende Zinsen eine Abnahme des Zinsaufwandes, während steigende Zinsen sich negativ auf unsere Jahresergebnisse auswirken. 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 der aktuellen Zinsmarktsituation angepasst.

Die Auswirkungen der Finanzkrise haben sich positiv in erheblichen Zuflüssen in der Spareinrichtung sowohl im Berichtsjahr als auch bisher in 2010 ausgewirkt. Negative Auswirkungen konnten für die Genossenschaft bisher nicht festgestellt werden. Sollten die Guthabenzinsen jedoch ähnlich wie in 2008 bei den am Markt tätigen Kreditinstituten wieder steigen, wäre vermutlich mit Abflüssen zu rechnen. In diesem Falle muss möglicherweise eine Refinanzierung über die vertraglich abgesicherten Kreditlinien erfolgen.

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 sind 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 laufend 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 gewährleistet dem Unternehmen eine breitere Streuung und gewisse Kontinuität sowie Unabhängigkeit bei Finanzierungen. Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Die Ergänzung des Wohnungsbestandes durch seniorengerechte und barrierefreie Wohnungen wie im Projekt Herrenalber Straße eröffnet der Genossenschaft Chancen. So hat die Vormerkung von über 115 Interessenten gezeigt, dass sehr viele über 50-jährige Mieter und Mitglieder dieses Angebot gerne nutzen würden. Damit kann die Genossenschaft erreichen, dass sie zum einen die Mitglieder und damit potenzielle Sparer über das Wohnungsangebot längerfristig an sich bindet. Durch die Möglichkeit eines Umzugs der Zielgruppe im gewohnten Quartier und der damit eröffneten Möglichkeit, dort auch länger verbleiben zu können, werden darüber hinaus Einfamilienhäuser für Familien mit Kinder frei. Die Genossenschaft kann dadurch unversorgte Mitglieder zusätzlich zur heutigen Fluktuation mit adäquatem Wohnraum versorgen und gegebenenfalls auch neue Mitglieder gewinnen.

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

5. Nachtragsbericht

Seit Beendigung des Geschäftsjahres 2009 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

6. Prognosebericht

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

	T €
Erträge aus der Hausbewirtschaftung	10.246
Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	5.893
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	4.353
Sonstiges Ergebnis	187
Deckungsbeitrag	4.540
Zinsen Spareinrichtung/Verwaltungskosten/Steuern	3.880
Jahresüberschuss	660

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.

1. BILANZ
zum 31.12.2009

Bilanz zum 31. Dezember 2009

Aktivseite

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
EDV-Anwenderprogramme		21.287,22	32.811,07
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	44.530.881,46		43.433.829,92
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.140.615,80		2.226.079,66
Grundstücke ohne Bauten	607.370,48		607.370,48
Technische Anlagen	946.744,77		1.050.864,17
Betriebs- und Geschäftsausstattung	203.583,72		251.676,05
Bauvorbereitungskosten	314.648,59	48.743.844,82	48.713,20
Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00		1.997.000,00
Andere Finanzanlagen	12,78	12,78	12,78
Anlagevermögen insgesamt		**48.765.144,82**	**49.648.357,33**
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	664.202,43		668.645,55
Andere Vorräte	102.300,00	766.502,43	92.156,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	47.094,07		12.762,30
Sonstige Vermögensgegenstände	53.106,81	100.200,88	213.723,44
Wertpapiere		0,00	493.500,00
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		14.281.090,44	3.770.205,44
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		0,00	0,00
Bilanzsumme		**63.912.938,57**	**54.899.350,06**

1. BILANZ
zum 31.12.2009

Bilanz zum 31. Dezember 2009

Passivseite

		Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		173.117,08		180.440,00
der verbleibenden Mitglieder		8.463.291,69		7.813.943,38
aus gekündigten Geschäftsanteilen		34.580,00	8.670.988,77	34.840,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	5.168,31 EUR			7.376,62
Kapitalrücklage			41.034,71	38.904,71
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage		1.925.601,00		1.802.601,00
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	123.000,00 EUR			55.000,00
Bauerneuerungsrücklage		782.276,58		782.276,58
Andere Ergebnisrücklagen		3.824.832,95	6.532.710,53	3.019.087,81
davon aus dem Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	25.745,14 EUR			25.385,80
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	780.000,00 EUR			160.000,00
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss		1.223.409,28		548.757,00
Einstellung in Ergebnisrücklagen		903.000,00	320.409,28	215.000,00
Eigenkapital insgesamt			**15.565.143,29**	**14.005.850,48**
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen		3.982.021,00		4.028.310,00
Steuerrückstellungen		8.900,00		13.500,00
Sonstige Rückstellungen		330.330,00	4.321.251,00	459.300,00
Verbindlichkeiten				
Verbindlichk. gegenüber Kreditinstituten		7.490.974,62		7.635.984,04
Verb. gegenüber anderen Kreditgebern		670.490,30		679.597,28
Spareinlagen		34.232.896,35		26.214.980,52
Erhaltene Anzahlungen		851.262,87		829.461,32
Verbindlichkeiten aus Vermietung		9.201,86		8.156,79
Verb. aus Lieferungen und Leistungen		86.437,00		358.160,24
Sonstige Verbindlichkeiten		667.653,76	44.008.916,76	647.358,42
davon aus Steuern:	214.427,00 EUR			39.954,53
davon im Rahmen sozialer Sicherheit:	2.136,34 EUR			29.329,97
Rechnungsabgrenzungsposten			17.627,52	18.690,97
Bilanzsumme			**63.912.938,57**	**54.899.350,06**

2. G+V

zum 31.12.2009

G+V zum **31. Dezember 2009**

	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.093.078,99		9.676.951,54
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	147.700,75	10.240.779,74	29.743,00
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-4.443,12	21.129,67
Andere aktivierte Eigenleistungen		71.873,10	76.734,54
Sonstige betriebliche Erträge		141.519,82	164.311,29
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.969.945,18	4.296.557,81
Rohergebnis		6.479.784,36	5.672.312,23
Personalaufwand			
a) Gehälter	1.074.480,16		1.040.957,63
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	599.539,48	1.674.019,64	633.061,91
davon für Altersversorgung 447.865,41 EUR			424.501,79
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.700.139,05	1.598.400,83
Sonstige betriebliche Aufwendungen		492.498,25	552.855,29
Erträge aus Wertpapieren des Anlagevermögens	99.788,63		67.833,33
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	140.422,07	240.210,70	174.714,22
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00		0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.305.105,59	1.305.105,59	1.216.045,29
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.548.232,53	873.538,83
Steuern			
Steuern vom Einkommen und Ertrag	139.124,71		138.864,28
Sonstige Steuern	185.698,54	324.823,25	185.917,55
Jahresüberschuss		1.223.409,28	548.757,00
Einstellung in Gewinnrücklagen			
a) Gesetzliche Rücklagen	123.000,00		55.000,00
b) Anderen Ergebnisrücklagen	280.000,00		160.000,00
c) Freiwillige Rücklage Herrenalber Str.	500.000,00	903.000,00	0,00
Bilanzgewinn		**320.409,28**	**333.757,00**

3. ANHANG

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.

Die Abschreibung für die Gruppe Betriebs- und Geschäftsausstattung von 150,01 € bis 1.000,00 €, geht über 5 Jahre.

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

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

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear unter Zugrundelegung einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer vorgenommen.

Bei Gebäuden, die vor dem 01.01.1961 erstellt wurden, sind wir von folgenden Gesamtnutzungszeiten ausgegangen:

Wohnbauten erstellt	Nutzungsdauer
vor dem 21. Juni 1948	100 Jahre
nach dem 20. Juni 1948-1960	80 Jahre
Garagen	20 Jahre
Tiefgaragen	33 Jahre

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

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

BILANZ, GEWINN- U. VERLUSTRECHNUNG, ANHANG

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.

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

Die unfertigen Leistungen (€ 664.202,43) beinhalten die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten. Erfasst sind auch anteilige Löhne für die Heizungswarte.

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

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

Die 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 31.12.2009 €	Abschreibungen im Geschäftsjahr €
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**						
	EDV-Anwendungsprogramme	161.590,63	0,00	0,00	140.303,41	21.287,22	11.523,85
II.	**Sachanlagen**						
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	68.751.203,33	2.498.733,59	0,00	26.719.055,46	44.530.881,46	1.401.682,05
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.944.777,69	9.645,15	0,00	1.813.807,04	2.140.615,80	95.109,01
3.	Grundstücke ohne Bauten	607.370,48	0,00	0,00	0,00	607.370,48	0,00
4.	Technische Anlagen	1.471.439,41	23.272,63	0,00	547.967,27	946.744,77	127.392,03
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	462.081,66	16.339,78	0,00	274.837,72	203.583,72	64.432,11
6.	Bauvorbereitungskosten	63.379,20	265.935,39	0,00	14.666,00	314.648,59	0,00
		75.300.251,77	**2.813.926,54**	**0,00**	**29.370.333,49**	**48.743.844,82**	**1.688.615,20**
III.	**Finanzanlagen**						
1.	Wertpapiere des Anlagevermögens	1.997.000,00	-1.997.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Andere Finanzanlagen	12,78	0,00	0,00	0,00	12,78	0,00
	Anlagevermögen insgesamt	**77.458.855,18**	**2.813.926,54** -1.997.000,00	**0,00**	**29.510.636,90**	**48.765.144,82**	**1.700.139,05**

Die Rückstellungen für unterlassene Bauinstandhaltung:

Aufgrund eines Vorstandsbeschlusses wurde die Ausführung der Bauinstandhaltung für den Eichelgarten und der Verbrauch der 2008 gebildeten diesbezüglichen Rückstellung (143T €) auf das Jahr 2010 festgelegt.

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

Die Spareinlagen werden außerhalb des Verbindlichkeitenspiegels dargestellt.

			Davon Restlaufzeit		gesichert	
2009	insgesamt	unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.490.974,62	2.434.081,74	1.553.091,64	3.503.801,24	7.490.974,62	Grundpfandrecht
		(326.527,48)				
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	670.490,30	4.417,65	18.918,79	647.153,86	117.431,35	Grundpfandrecht
		(1.952,81)				
Erhaltene Anzahlungen	851.262,87	851.262,87	0,00	0,00	0,00	
		(829.461,32)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.201,86	9.201,86	0,00	0,00	0,00	
		(8.156,79)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	86.437,00	43.321,80	43.115,20	0,00	0,00	
		(311.708,91)				
Sonstige Verbindlichkeiten	667.653,76	667.653,76	0,00	0,00	0,00	
		(647.358,42)				
	9.776.020,41	4.009.939,68	1.615.125,63	4.150.955,10	7.608.405,97	
		(2.125.165,73)				
( ) Vorjahreszahlen						

Die Spareinlagen gliedern sich nach Kündigungsfristen wie folgt:

Kündigungsfrist	€	v.H.	Anzahl Konten 2008
3 Monate	6.422.041,30	18,8	2.307
12 Monate	4.115.729,29	12,0	902
24 Monate	3.190.153,33	9,3	357
36 Monate	167.682,49	0,5	36
48 Monate	6.868.091,60	20,1	901
Festzinssparen	12.750.775,39	37,2	733
Solarsparbrief	167.471,51	0,5	23
Bonussparverträge	550.951,44	1,6	211
	34.232.896,35	**100,0**	**5.470**

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	64.000,-- €

3. 4 Sonstige Angaben

3.4.1 Mitgliederbewegung 2009

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme €
Stand 01.01.2009	7.150	30.051	3.718.000,--
Zugang 2009	343	3.373	178.360,--
Abgang 2009	187	876	97.240,--
Stand 31.12.2009	**7.306**	**32.548**	**3.799.120,--**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr um 649.348,31 € (Vorjahr: 76.449,22 €). Die Haftsummen sind im Geschäftsjahr um 81.120,-- € (Vorjahr: 54.600,-- €) 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 85.603,42 €.

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.

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, Dipl.-Ingenieur
3.	Klaus-Georg Floren, Bankkaufmann

3.4.5 Aufsichtsrat

1.	Rainer Wimmer, Dipl.-Ing., Vorsitzender *
2.	Hans Peter Morsch, Wirtschaftsprüfer – ab 19.05.2009 *
3.	Johannes Woernle, Rechtsanwalt, Schriftführer *
4.	Dr. Wolfgang Stüber, Dipl. Chemiker
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.	Timo Scherr, Dipl.-Betriebswirt (FH) – ab 19.05.2009
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 12. Februar 2010

Der Vorstand

Neudeck Floren Gerstberger

C VORSCHLAG FÜR DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, aus dem Jahresüberschuss 2009 der gesetzlichen Rücklage 123.000 € und den anderen Ergebnisrücklagen 780.000 € zuzuweisen.

Vom Bilanzgewinn in Höhe von 320.409,28 € sollen eine Dividende mit 4 % ausgeschüttet und der verbleibende Rest den anderen Ergebnisrücklagen zugewiesen werden.

D ABSCHLUSSPRÜFUNG

1. Bestätigungsvermerk

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 9. März 2010 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 2009 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.

2. 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.

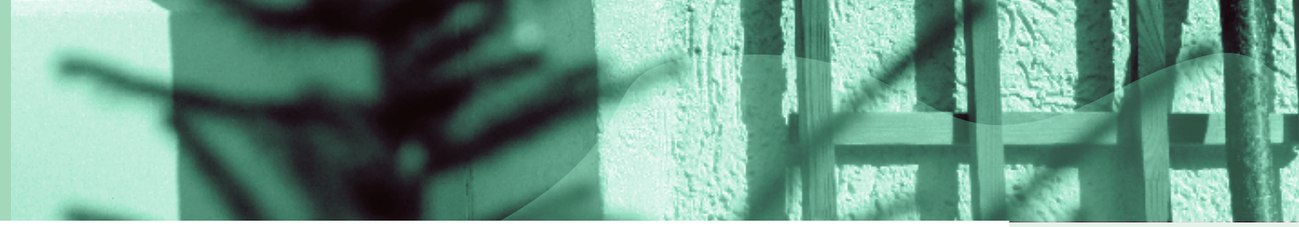
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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, 9. März 2010

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

gez. Beck — **Wirtschaftsprüfer**
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 Vorstands, 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 und März 2010 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 31.12.2009 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 2009 wurde das Neubauvorhaben „Quartier Sonnengrün“ mit den zuständigen Fachbehörden weiterentwickelt und zur Entscheidungsreife gebracht. Im September 2009 hat der Aufsichtsrat gemäß § 23 Buchstabe a) der Satzung mehrheitlich diesem Projekt zugestimmt. Über die weiteren Schritte, die Einwendungen von Teilen der Mitglieder und die Zustimmung nicht nur von den Interessenten wurde der Aufsichtsrat zeitnah vom Vorstand unterrichtet. In den darauffolgenden gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat wurden Für und Wider diskutiert. Dem Aufsichtsrat war von Anbeginn bewusst, dass hier Vor- und Nachteile gegeneinander abgewogen werden müssen und eine 100%-ige Zustimmung aller niemals zu erreichen ist. Er kam jedoch immer wieder zu dem Schluss, dass die Vorteile für die Genossenschaft auch oder gerade wegen der großen Anzahl von Bewerbern eindeutig überwiegen. Er gibt der Hoffnung Ausdruck, dass diese Mehrheitsentscheidung in den laut Satzung zuständigen Gremien letztendlich von allen akzeptiert wird.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den Vorstandsmitgliedern und den Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Berichtsjahr 2009 geleistete Arbeit.

Karlsruhe, den 31.03.2010

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats
Rainer Wimmer

GARTENSTADT
Karlsruhe

2009

Die zuverlässige Gemeinschaft für ein Zuhause im Grünen