2011

JAHRESABSCHLUSS

GARTENSTADT
Karlsruhe

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 Neubaumaßnahmen 7
   - 2.7 Spareinrichtung 8
   - 2.8 Betriebsorganisation 8
   - 2.9 Aus- und Fortbildung 8

3. Wirtschaftliche Lage
   - 3.1 Vermögenslage 9
   - 3.2 Ertragslage 10
   - 3.3 Finanzlage 11

4. Chancen- und Risikobericht 11

5. Nachtragsbericht 13

6. Prognosebericht 13

B

BILANZ, GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG, ANHANG 16

1. Bilanz zum 31.12.2011 16

2. Gewinn- und Verlustrechnung 18

3. Anhang
   - 3.1 Allgemeine Angaben 19
   - 3.2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 19
   - 3.3 Erläuterungen zur Bilanz 21
   - 3.4 Sonstige Angaben 23

C

VORSCHLAG FÜR DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS 25

D

ABSCHLUSSPRÜFUNG 26

E

BERICHT DES AUFSICHTSRATS 27

A

LAGEBERICHT

1. Rahmenbedingungen

Das Jahr 2011 war von einer Verschärfung der bereits im letzten Jahr begonnenen Finanzmarktkrise geprägt. Ursache der Krise sind Zweifel an der Zahlungs- und Reformfähigkeit der Staaten an der Peripherie der Euro-Zone. Griechenland konnte sich 2011 überhaupt nicht mehr an den Kapitalmärkten finanzieren, während dies Italien und Spanien nur zu im Vergleich zu Deutschland deutlich höheren Zinsen gelungen ist. Die Vertrauenskrise sprang auch auf den Bankensektor über. Die Finanzmarktkrise führte Mitte des Jahres auch zu einem schweren Einbruch an den Aktienmärkten. Bisher hat die Schuldenkrise sich nicht auf die Realwirtschaft ausgewirkt, sollten die Banken aber ihre Kreditvergabe einschränken (Kreditklemme) könnte sich die Schuldenkrise auch negativ auf die Realwirtschaft auswirken. Auch ist zu erwarten, dass die verstärkten Sparanstrengungen der Staaten der Euro-Zone sich negativ auf die Wirtschaftsleistung auswirken werden.

Trotz dieser Turbulenzen befindet sich die Wirtschaft Deutschlands und insbesondere Baden-Württembergs zum Jahreswechsel 2011 in glänzender Verfassung. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) dürfte im Jahr 2011 in Baden-Württemberg um rund 4 % gewachsen sein. Damit befindet sich die Wirtschaftsleistung über dem Niveau des Jahres 2008, also vor Ausbruch der ersten Finanzmarktkrise. Für Gesamtdeutschland wird für 2011 ein Wirtschaftswachstum von 3 % erwartet, das damit deutlich höher ausfällt, als noch zu Jahresanfang von den Wirtschaftsforschungsinstituten erwartet.

Hatten im Sommer 2011 die Wirtschaftsforschungsinstitute für 2012 noch ein Wirtschaftswachstum von über 2 % prognostiziert, haben sie Ende des Jahres 2011 ihre Erwartungen deutlich reduziert. Das Ifo-Institut rechnet für 2012 nur noch mit 0,4 % und das Hamburgische Weltwirtschaftsinstitut mit 0,5 % Wachstum. Die Bundesbank hat ihren Ausblick für 2012 auf 0,6 % zurückgenommen, während die Bundesregierung nun von 1 % Wachstum ausgeht. Auch für Baden-Württemberg wird erwartet, dass sich die gesamtwirtschaftliche Dynamik 2012 abschwächt, das statistische Landesamt geht für 2012 von einem Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts in Baden-Württemberg um etwa 1,5 % aus.

Die Lage in der Euro-Zone sieht dagegen düster aus. Das Ifo-Institut nimmt an, dass dort 2012 die Wirtschaft um 0,2 % schrumpft. Motor der Weltwirtschaft werden einmal mehr Länder wie China, Indien und Brasilien sein. Aber auch dort gibt es Anzeichen dafür, dass sich der Boom der vergangenen Jahre abschwächt. Die meisten Prognosen für das globale Wirtschaftswachstum im Jahr 2012 liegen knapp über 3 %.

Zum deutschen Aufschwung haben neben den Exporten und Investitionen auch der private Konsum beigetragen. Im Jahr 2011 werden die Exporte nach einer Branchenprognose erstmalig mehr als 1-Billion-€ betragen. Für 2012 wird mit einem Exportplus von mindestens 6 % auf 1.139 Mrd. € gerechnet.

Im Jahresdurchschnitt 2011 fiel die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland auf unter drei Millionen, die Arbeitslosenquote ging im Jahresdurchschnitt von 7,7 %, auf 7,1 % zurück. Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich um mehr als 500.000 auf 41 Millionen. Die Bundesbank erwartet für 2012 eine durchschnittliche Arbeitslosenquote von 7 %. Sie glaubt nicht, dass sich die Erwerbstätigkeit nennenswert abschwächt, vielmehr könne zum Jahresende 2012 die Beschäftigung sogar wieder leicht zunehmen.

Die Verbraucherpreise sind in Deutschland 2011 um durchschnittlich 2,3 % gestiegen. Die Bauleistungspreise erhöhten sich stärker als die Verbraucherpreise. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg stiegen die Bauleistungspreise im 4. Quartal 2011 für den Neubau von Wohngebäuden gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,3 % an. Dabei haben die Preise für Rohbauarbeiten um 3,5 %, für Klempnerarbeiten um 7,0 %, für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 6,4 % sowie für Gerüstarbeiten um 4,8 % zugelegt.

Für 2012 rechnet die Bundsbank mit einem Anstieg der Verbraucherpreise um 1,8 %.

Am Jahresende 2011 beträgt der Leitzins der EZB 1,00 % und hat damit wieder das Niveau zu Jahresanfang erreicht. Im April und Juli hatte die EZB den Leitzins um jeweils 0,25 Prozentpunkte angehoben, um ihn wegen der Schuldenkrise und der sich abzeichnenden Wirtschaftsabkühlung im November und Dezember wieder um jeweils 0,25 Prozentpunkte zu senken.

Die Leitzinssenkung wirkte sich positiv auf die für Immobiliendarlehen zu bezahlenden Zinsen aus. Baugeld für zehn Jahre fest war nach Angaben der FMH Finanzberatung noch nie so günstig wie Anfang November 2011. Der Indexwert lag bei 3,17 % effektivem Jahreszins. Finanzierungen bis 50 % und 10jähriger Laufzeit wurden von regionalen Banken sogar schon für 2,80 % angeboten.

Die Gesamtzahl aller Insolvenzen in Deutschland sank 2011 nach einer Veröffentlichung von Creditreform um 6 % auf 160.000, davon betrafen Privatinsolvenzen 102.000 und Firmeninsolvenzen 58.000. Sollte der Gesetzgeber wie geplant, die Wohlverhaltensperiode bei Privatinsolvenzen von 6 auf 3 Jahre absenken, erwartet Creditreform für 2012 einen deutlichen Anstieg der Privatinsolvenzen, weil davon ausgegangen wird, dass viele Privatschuldner den Insolvenzantrag bis zur Herabsetzung der Wohlverhaltensperiode hinauszögern.

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 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 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.

In Folge der Finanzmarktkrise stieg das Interesse an Immobilienanlagen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stieg in Deutschland von Januar bis September 2011 die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen gegenüber dem Vergleichszeitraum des Jahres 2010 um 21,6 % auf insgesamt 167.700 an. Dabei betrug der Anstieg bei den Mehrfamilienhäusern 26,5 % und bei den Einfamilienhäusern 20,6 %.

LAGEBERICHT

2. Geschäftsverlauf

2.1 Mitglieder und Geschäftsanteile

Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder ist im Geschäftsjahr 2011 von 7.506 auf 7.695 angestiegen. Die Anzahl der Geschäftsanteile hat sich um 4.740 auf 41.314 Anteile erhöht. Die Geschäftsguthaben betrugen am 31.12.2011 10,7 Mio. €, der Gesamtbetrag der Haftsummen 4,0 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 5,39 €/m², bei Geschosswohnungen auf 5,65 €/m² und bei den gewerblichen Flächen auf 5,60 €/m².
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 nahezu gleichbleibend. Anhand der im Januar 2012 eingegangenen Wohnungsbewerbungen erwarten wir für das Jahr 2012 eine gleich bleibende Nachfrage nach Wohnraum.
Die Spareinrichtung verzeichnete in 2011 trotz einiger Zinssenkungen einen leichten Anstieg der Spareinlagen.

Unverändert hoch ist – auch aufgrund der vorgegebenen Bestandsstruktur - der Anteil der notwendigen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen. Die Inanspruchnahme eines äußerst günstigen KfW-Kredits ermöglichte der Genossenschaft, die energetische Sanierung von 70 Mietwohnungen im Krokusweg 7-29 mit einem Volumen von 5 Mio. € zusätzlich durchzuführen.

Gleichzeitig bot dieses Projekt die erforderlichen Rahmenbedingungen, um durch Aufstockung 24 Neubauwohnungen mit Zwei- und Dreizimmerwohnungen und einer Gesamtwohnfläche von rund 1.600 m² zu realisieren. Die Erstvermietung dieser 24 Neubauwohnungen verlief problemlos zu dem vorgesehenen Grundmietzins von 8,50 €/m². Die Maßnahmen wurden 2011 abgeschlossen.

Die im November 2010 begonnene Neubaumaßnahme von 78 Mietwohnungen an der Herrenalber Straße verläuft sowohl hinsichtlich des geplanten Kostenrahmens als auch der Termine planmäßig. Die Vermietungsquote liegt bereits heute über 90 %.

2.3 Wohnungsbestand

Unser Wohnungsbestand mit insgesamt 1.925 Wohneinheiten setzt sich aus

1.484	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 147.104 m² aus. Außerdem werden 530 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 2011 zur Anmietung angebotenen 140 Häuser und Wohnungen wurden 673 Bewerbungen abgegeben, dies sind im Schnitt knapp über 5 Bewerbungen je Wohnung oder Haus. Das größte Angebot und die höchste Nachfrage bestand im Jahr 2011 nach Einfamilienhäusern gefolgt von Angebot und Nachfrage bei 2-Zimmer Wohnungen.

Wesentliche Mietausfälle sind auch im Jahr 2011 nicht zu verzeichnen, da Leerstände weitgehend nur bei Wohnungsmodernisierungen entstanden. Die Fluktuation stieg leicht von 6,5 % im Jahr 2010 auf 7,3 % im Jahr 2011.

2.5 Modernisierung und Instandhaltung

Die Ausgaben für Instandhaltungen und Modernisierungen im Hausbestand beliefen sich einschließlich der Ausgaben für den Werkhof auf 11 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. In den Wirtschaftsplan 2012 sind Ausgaben für Modernisierungen, Instandhaltungen und den Aufwand für die Leistungen des Werkhofes in Höhe von rund 15,55 Mio. € eingeplant. Insgesamt sollen 2012 und 2013 rund 200 Wohnungen energetisch saniert werden, sofern die bereits 2011 beantragten KfW-Darlehen bewilligt werden. Nach Abschluss dieser Maßnahmen wären dann nahezu alle Mehrfamilienhäuser ausserhalb des Denkmalschutzes saniert.

Seit der ersten Bestandserhebung in 2004 hat die Genossenschaft rund 54,1 Mio. € in die Modernisierung und Bestandserhaltung investiert.

2.6 Neubaumaßnahmen

2.6.1 Herrenalber Straße/Hainbuchenweg

In 2007 haben wir in Rüppurr Herrenalber Straße vom Land Baden-Württemberg 5.652 m² Bauerwartungsland zu einer Kaufpreisrate von 0,565 Mio. € erworben. Da mit Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Stadt Karlsruhe im September 2010 und der danach ausgestellten Baugenehmigung das Baurecht für dieses Grundstück gesichert war, wurde die weitere Kaufpreisrate in Höhe von 1,101 Mio. € zur Zahlung fällig. Der Baubeginn erfolgte im November 2010. Die nicht von der Genossenschaft zu vertretenden Verzögerungen um rund ein halbes Jahr führen zu Mehrkosten im Bereich der Finanzierung, da für diesen Zeitraum Bereitstellungszinsen ab März bzw. Juli 2011 anfielen. Darüber hinaus wurden die Bauarbeiten wegen des Beginns im Spätherbst/Winter 2010 massiv durch die Witterungseinflüsse behindert. Dies führt zu weiteren zeitlichen Verzögerungen. Der darauf ausgerichtete Bauzeitenplan mit der geplanten Bezugsfertigkeit im Juni 2012 wird nach heutigem Stand jedoch eingehalten.

Das Vorhaben weist folgende wohnungswirtschaftliche Eckdaten auf:
Insgesamt verfügen die 78 Wohnungen über 4.796 m² Wohnfläche. Von einer monatlichen durchschnittlichen Grundmiete in Höhe von 8,50 €/m² 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 113 Stellplätze untergebracht. Die anfängliche jährliche Gesamtgrundmiete beträgt demnach rund 556.400,-- €. Die bisherige Vermietung der Wohnungen erfolgte problemlos und es ist von einer Vollvermietung nach Fertigstellung auszugehen.

LAGEBERICHT

Folgende finanzierungstechnische Eckdaten liegen zu Grunde:
Die Gesamtkosten für Grundstückserwerb, Gebäude, Außenanlagen und Nebenkosten betragen voraussichtlich 14,88 Mio. €. Für die hochwertige Ausführung eines Effizienzhaus 55 erhält die Genossenschaft ein subventioniertes Darlehen in Höhe von 3,8 Mio. € zu 2,60 % von der KfW. Darüber hinaus wurde bei der L-Bank ein Ergänzungsdarlehen für die Schaffung von insbesondere Seniorenwohnungen mit dem Vorzugszinssatz in Höhe von 2,78 % über 4,94 Mio. € vereinbart. Die Genossenschaft plant, den weiteren Finanzbedarf von 6,14 Mio. € aus vorhandenen liquiden Mitteln.
Die Einschätzungen für die Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung stellen sich wie folgt dar:
Die Mieteinnahmen betragen 0,556 Mio. €. Abzüglich der Bankzinsen in Höhe von 0,23 Mio. € und der Regelabschreibung in Höhe von 2 % mit 0,27 Mio. € verbleibt eine Deckung im ersten Jahr von rund 0,06 Mio.€. Darüber hinaus entstehen kalkulatorische Kosten in der Hausbewirtschaftung von weiteren 0,08 Mio. €.
Im Geschäftsjahr 2011 hat die Genossenschaft für das Neubauprojekt 7,1 Mio. € investiert. In 2012 sind Investitionen in Höhe von 5,58 Mio. € geplant.
Insgesamt wird deshalb nach heutigem Stand im ersten Jahr in der Gewinn- und Verlustrechnung mit einer Unterdeckung von 0,02 Mio. € zu rechnen sein.

2.6.2 Krokusweg 7–29

Im Rahmen der energetischen Sanierung dieser Häuser mit insgesamt 70 Mietwohnungen entstanden durch Neubau von Dachgeschossen als Pultdachlösung 24 Neubaumietwohnungen mit 1.656 Quadratmeter Wohnfläche. Die Genossenschaft hat den Finanzbedarf von rund 4,7 Mio. € aus vorhandenen liquiden Mitteln gedeckt. Die Wohnungen sind alle zum vorgesehnen Mietpreis von 8,50 € pro Quadratmeter Wohnfläche vermietet.

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 drei bis 48 Monaten sowie Bonussparverträge und Festzinssparen mit Fristen von ein bis zwei Jahren angeboten. Die Sparleistung der Mitglieder und deren Angehörige lag am Jahresende 2011 inklusive der Zinsgutschrift für 2011 bei 41,05 Mio. € (2010 40,3 Mio. €).

2.8 Betriebsorganisation

Die Geschäfte der Genossenschaft werden vom Vorstand geführt. In den Unternehmensbereichen Geschäftsführung, Finanzen und Controlling sowie Bestandsmanagement sind achtzehn MitarbeiterInnen (davon zwei Teilzeitkräfte) und im Werkhof sechs Mitarbeiter sowie ein Bote tätig.

2.9 Aus- und Fortbildung

Zum 01. September 2010 begann eine junge Mitarbeiterin ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau. Die Ausbildung endet planmäßig im Sommer 2013.

Unsere Mitarbeiter wurden auch im Jahr 2011 weiter fortgebildet, sie haben insbesondere Veranstaltungen zur Bilanzierung, EDV, Mietrecht, Bauwesen und zur Spareinrichtung besucht.

3. Wirtschaftliche Lage

3.1 Vermögenslage

Das Anlagevermögen veränderte sich insbesondere aufgrund von aktivierten Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen in Höhe von 14,96 Mio. € und Abschreibungen in Höhe von 1,9 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.

Die Dauerfinanzierungsmittel veränderten sich aufgrund von planmäßigen Tilgungen in Höhe von 434.000 € und 36.000 € Tilgungszuschüsse sowie der Neuaufnahme von Darlehen in Höhe von 12,1 Mio. €.

Die Spareinlagen sind unter Berücksichtigung der Zinsgutschrift mit 41,05 Mio. € um 0,7 Mio. € über Vorjahresniveau.

	31.12.2011		31.12.2010		Veränderungen
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
Vermögenswerte					
Anlagevermögen	67.927	80	54.846	78	13.081
Umlaufvermögen					
Vorräte, Forderungen u.a.	798	1	822	1	-24
Wertpapiere	0	0	0	0	0
Liquide Mittel	15.947	19	14.376	21	1.571
Gesamtvermögen	**84.672**	**100**	**70.044**	**100**	**14.628**
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	10.981	13	9.729	14	1.252
Rücklagen	8.128	10	7.506	11	622
Bilanzgewinn	384	0	347	0	37
	19.493	**23**	**17.582**	**25**	**1.911**
Fremdkapital					
Rückstellungen	4.518	6	4.338	6	180
Dauerfinanzierungsmittel	17.775	21	6.160	9	11.615
Spareinlagen	41.050	48	40.372	58	678
Übrige Verbindlichkeiten	1.836	2	1.592	2	242
	65.179	**77**	**52.462**	**75**	**12.715**
Gesamtkapital	**84.672**	**100**	**70.044**	**100**	**14.628**

VERMÖGEN

LAGEBERICHT

3.2 Ertragslage

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung verbesserten sich um 0,44 Mio. € durch Mietanpassungen im Zuge der Weitervermietung, Modernisierungsmieterhöhungen und der Steigerung der Umlagenerlöse. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung und Kapitaldienst erhöhten sich um 0,52 Mio. €. Der Verwaltungsaufwand stieg leicht auf Grund von tariflichen Vergütungsanpassungen und Personalaufstockung im Werkhof sowie im Sozialmanagement. Die aufgrund des BilMoG erforderlichen Rückstellungen für die Altersversorgung stiegen deutlich um 133.000 € und für Jahresübergreifende Instandhaltungen musste erstmalig eine Rückstellung in Höhe von 60.000 € gebildet werden.

	31.12.2011		31.12.2010		Veränderungen
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
Umsatzerlöse	10.770	96	10.419	96	351
Bestandsveränderungen	-22	0	2	0	-24
Aktivierte Eigenleistungen	93	1	163	2	-70
Sonstige betriebliche Erträge	156	1	43	0	113
Zinserträge	222	2	171	2	51
Summe Erträge	**11.219**	**100**	**10.798**	**100**	**421**
Betriebskosten	1.539	14	1.404	13	135
Grundsteuer	210	2	210	2	0
Instandhaltungskosten	2.422	22	2.206	21	216
Andere Aufwendungen	33	0	40	0	-7
Zinsaufwendungen	1.545	14	1.431	13	114
Abschreibungen	1.936	17	1.846	17	90
Personalaufwendungen	1.789	16	1.661	15	128
Sonstige betriebliche Aufwendungen	539	5	521	5	18
Summe Aufwendungen	**10.013**	**90**	**9.319**	**86**	**694**
A. o. Ertrag	0	0	0	0	0
A. o. Aufwendung	57	1	76	1	-19
Jahresergebnis vor Steuern	**1.149**	**10**	**1.403**	**14**	**-254**
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-155	-1	-139	-1	-16
Jahresüberschuss	**994**	**11**	**1.264**	**15**	**-270**

ERTRAG

Die gute Mieterstruktur sowie ein straffes Mietforderungsmanagement führten zu einer geringen Wertberichtigung.

3.3 Finanzlage

Die Finanzsituation war 2011 von den Geldzugängen aus dem Hausbewirtschaftungsergebnis und im Sparbereich sowie von Geldabflüssen für Investitionen geprägt. Über 7,06 Mio. € bestehen bereits Kreditverträge, die noch nicht valutiert wurden. Zusätzlich besteht eine unbeanspruchte Kreditlinie über 11,5 Mio. €.

Die Zahlungsbereitschaft war jederzeit gegeben.

---

4. Chancen- und Risikobericht

Zweck der Genossenschaft ist die Versorgung der Mitglieder mit Wohnraum. Zur Erreichung dieses Zieles kann die Genossenschaft Wohnbauten erwerben, errichten und vermieten. Sie bietet eine attraktive Spareinrichtung für die Mitglieder an, die vor allem der Finanzierung von Modernisierungen sowie Neubauten dient und darüber hinaus Deckungsbeiträge für die 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 die Region Karlsruhe wird eine relativ stabile Bevölkerung bis 2020 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 Genossenschaft unternimmt deshalb große Anstrengungen, um ihren 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.

Unser Unternehmen vermietet 34 Gewerbeeinheiten, die lediglich mit 4,19 % zu den gesamten Sollmieten beitragen.

Im Hinblick darauf und auch auf den Instandhaltungsstau wurde in 2004 der Bedarf ermittelt. Die Aktualisierung dieser Daten ist Ende 2011 erneut erfolgt. Insgesamt ist ein Bedarf von 51,1 Mio. € festgestellt worden, der sich aus 28,2 Mio. € für die Wohnungs- und 22,9 Mio. € für die Gebäudesanierungen aufteilt. Von 300 Wirtschaftseinheiten besteht bei 101 derzeit kein Handlungsbedarf (unter 250 €/m² mit insgesamt 8,3 Mio. €), bei 138 kein unmittelbarer Handlungsbedarf (von 250 bis 500 €/m² mit 24,5 Mio. €) und bei 61 Handlungsbedarf (über 500 €/m² mit 18,3 Mio. €). Diese Zahl betrifft jedoch zahlreiche Einfamilienhäuser, die erst bei Mieterwechsel kernsaniert werden.

Vor dem Hintergrund der vorhandenen Kapitalausstattung, der 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.

LAGEBERICHT

Die für den Neubau, die Modernisierung und geplante Instandhaltung benötigten Finanzmittel können im derzeitigen Umfang durch den Cashflow, die vorhandene Liquidität und die Aufnahme von Kreditmitteln aufgebracht werden.

Für die Genossenschaft als Unternehmen mit hohem Kapitaleinsatz bedeuten sinkende Zinsen eine Abnahme des Zinsaufwandes, während steigende Zinsen sich negativ auf die 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 2 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. Durch marktkonforme Anpassung der Mieten und einer adäquaten Steuerung der Sparzinsen stehen effektive Instrumente zur Verfügung, um Zinsänderungsrisiken durch Marktschwankungen zu minimieren. Ermittelte Mieterhöhungsspielräume und die zunehmende Umlage von bisher nicht umgelegten Betriebskosten wirken sich ebenfalls mindernd auf das Zinsänderungsrisiko aus.

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 Erstvermietung vom Plan weg gezeigt, dass sehr viele über 50-jährige Mieter und Mitglieder dieses Angebot gerne nutzen. Damit kann die Genossenschaft erreichen, dass sie 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 in der Folge 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 2011 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

6. Prognosebericht

Der Wirtschaftsplan 2012 wurde von Vorstand und Aufsichtsrat wie folgt verabschiedet:

	2012 T €	(Planung 2013) T €
Erträge aus der Hausbewirtschaftung	11.241	11.660
Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	6.776	7.008
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	4.465	4.652
Sonstiges Ergebnis	893	273
Deckungsbeitrag	5.358	4.925
Außerordentliche Aufwendungen	58	58
Zinsen Spareinrichtung/Verwaltungskosten/Steuern	3.973	3.984
Jahresüberschuss	1.327	883

Der Wirtschaftsplan ist so aufgestellt, dass eine Dividendenausschüttung von 4 % möglich ist. Dabei sind 2,464 Mio. € für Instandhaltungsausgaben einkalkuliert. Neben den Instandhaltungsausgaben sind 3,7 Mio. € für Modernisierungen im Hausbestand kalkuliert, deren Finanzierung im wesentlichen mit Eigenmitteln erfolgen soll. Die vorgesehenen energetischen Sanierungen mit einem Investitionsvolumen in Höhe von 12,73 Mio. € sollen mit zinsgünstigen Förderdarlehen finanziert werden. Die 2012 noch erforderlichen Mittel für das Neubauprojekt Herrenalber Straße in Höhe von 5,58 Mio. € werden aus Eigenmitteln und als Fremdfinanzierung über Förderdarlehen der KfW und L-Bank finanziert.

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2012 lässt erwarten, dass die Vorgaben des Wirtschaftsplans eingehalten werden können. Die vorliegenden Informationen lassen erwarten, dass auch im Jahr 2013 keine wesentlichen Änderungen für die Einschätzung der Lage der Genossenschaft eintreten werden.

Karlsruhe, 10. Februar 2012

Ralf Neudeck Klaus-Georg Floren Wolfgang Gerstberger

Bilanz, G+V

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

2011

BILANZ, GEWINN- U. VERLUSTRECHNUNG, ANHANG

1. BILANZ
zum 31.12.2011

Bilanz zum 31. Dezember 2011

Aktivseite

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
EDV-Anwenderprogramme		24.301,98	30.313,41
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	55.161.006,83		48.457.867,43
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.971.043,40		2.067.012,66
Grundstücke ohne Bauten	19.644,34		19.644,34
Technische Anlagen	747.005,50		840.585,44
Betriebs- und Geschäftsausstattung	152.130,72		162.417,77
Anlagen im Bau	9.851.517,29		2.732.968,55
Geleistete Anzahlungen	0,00	67.902.348,08	535.500,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	15,00	15,00	12,78
Anlagevermögen insgesamt		**67.926.665,06**	**54.846.322,38**
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	644.715,55		666.290,18
Andere Vorräte	106.500,00	751.215,55	107.700,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	36.637,74		44.260,97
Sonstige Vermögensgegenstände	10.472,00	47.109,74	4.094,60
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		15.946.849,06	14.376.184,44
Bilanzsumme		**84.671.839,41**	**70.044.852,57**

1. BILANZ
zum 31.12.2011

Bilanz zum 31. Dezember 2011

Passivseite

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	205.400,00		188.819,13
der verbleibenden Mitglieder	10.736.929,83		9.506.365,63
aus gekündigten Geschäftsanteilen	38.740,00	10.981.069,83	33.800,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 4.710,17 EUR			2.874,00
Kapitalrücklage		45.854,71	43.184,71
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.152.601,00		2.052.601,00
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 100.000,00 EUR			127.000,00
Bauerneuerungsrücklage	782.276,58		782.276,58
Andere Ergebnisrücklagen	5.147.430,43	8.082.308,01	4.628.434,52
davon aus dem Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 8.995,91 EUR			8.694,57
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 510.000,00 EUR			790.000,00
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	994.233,49		1.263.796,15
Einstellung in Ergebnisrücklagen	610.000,00	384.233,49	917.000,00
Eigenkapital insgesamt		**19.493.466,04**	**17.582.277,72**
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	4.270.754,00		4.080.699,00
Steuerrückstellungen	13.938,00		41.468,00
Sonstige Rückstellungen	233.180,51	4.517.872,51	216.322,68
Verbindlichkeiten			
Verbindlichk. gegenüber Kreditinstituten	17.305.785,08		5.591.983,89
Verb. gegenüber anderen Kreditgebern	468.961,85		567.975,76
Spareinlagen	41.049.728,30		40.371.502,43
Erhaltene Anzahlungen	910.282,47		862.255,52
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.658,99		21.009,23
Verb. aus Lieferungen und Leistungen	213.939,83		34.620,20
Sonstige Verbindlichkeiten	677.137,35	60.638.493,87	653.172,48
davon aus Steuern: 164.029,83 EUR			175.548,35
davon im Rahmen sozialer Sicherheit: 3.445,36 EUR			2.730,51
Rechnungsabgrenzungsposten		22.006,99	21.565,66
Bilanzsumme		**84.671.839,41**	**70.044.852,57**

BILANZ, GEWINN- U. VERLUSTRECHNUNG, ANHANG

2. G+V
zum 31.12.2011

G+V zum **31. Dezember 2011**

	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.627.239,37		10.275.318,87
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	142.671,46	10.769.910,83	143.919,61
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-21.574,63	2.087,75
Andere aktivierte Eigenleistungen		93.041,38	162.791,68
Sonstige betriebliche Erträge		155.563,31	43.281,34
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.993.977,78	3.649.933,75
Rohergebnis		7.002.963,11	6.977.465,50
Personalaufwand			
a) Gehälter	1.181.143,25		1.166.359,83
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	607.192,70	1.788.335,95	493.942,06
davon für Altersversorgung 405.090,53 EUR			284.541,74
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.936.032,83	1.846.406,68
Sonstige betriebliche Aufwendungen		538.173,30	520.346,24
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	221.662,90	221.662,90	170.763,96
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.545.261,99	1.545.261,99	1.431.281,78
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.416.821,94	1.689.892,87
Außerordentliche Erträge		0,00	0,00
Außerordentliche Aufwendungen		57.197,00	76.179,39
Außerordentliches Ergebnis		57.197,00	76.179,39
Steuern			
Steuern vom Einkommen und Ertrag	154.896,35		139.242,20
Sonstige Steuern	210.495,10	365.391,45	210.675,13
Jahresüberschuss		994.233,49	1.263.796,15
Einstellung in Gewinnrücklagen			
a) Gesetzliche Rücklagen	100.000,00		127.000,00
b) Anderen Ergebnisrücklagen	510.000,00	610.000,00	790.000,00
Bilanzgewinn		**384.233,49**	**346.796,15**

3. ANHANG

3.1 Allgemeine Angaben

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.

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

3.2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 150 € und 1.000 € wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

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 und Fertigungsgemeinkosten 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 und Aufstockungen 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.

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung (BGA) werden mit einer Nutzungsdauer von 3 bis 20 Jahren, im Jahr des Zugangs zeitanteilig linear abgeschrieben.

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

Die unfertigen Leistungen 644.715,55 € (Vorjahr 666.290,18 €) 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 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigengutachten für die Rentenempfänger nach dem versicherungsmathematischen Barwert und für die Anwärter nach der PUC-Methode unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2005G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelte Abzinsungssatz 5,14 % (Stand Monatsende 12.2011, Restlaufzeit 15 Jahre). Gehalts- und Rentensteigerungen wurden mit 1,5 % p.a. berücksichtigt.

Aufgrund der durch das BilMoG geänderten Bewertung der Pensionsrückstellungen ergibt sich zum 01.01.2010 ein Zuführungsbetrag von 857,700 €. Dieser wird entsprechend Art. 67 Abs. 1 S 1 EGHGB bis zum 31.12.2024 zu mindestens einem Fünfzehntel angesammelt.

Aus der Zuführung zur Pensionsrückstellung zur Beseitigung der Unterdeckung ergibt sich im Geschäftsjahr ein außerordentlicher Aufwand von 57,200 €. Zum Ende des Geschäftsjahres beträgt die nicht passivierte Unterdeckung 743,300 €.

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 Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

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 31.12.2011 €	Abschreibungen im Geschäftsjahr €
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**						
	EDV-Anwendungsprogramme	181.507,75	3.516,31	0,00	160.722,08	24.301,98	9.527,74
II.	**Sachanlagen**						
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	76.745.458,81	7.843.570,88	535.500,00	29.963.522,86	55.161.006,83	1.675.931,48
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.976.788,97	0,00	0,00	2.005.745,57	1.971.043,40	95.969,26
3.	Grundstücke ohne Bauten	19.644,34	0,00	0,00	0,00	19.644,34	0,00
4.	Technische Anlagen	1.500.455,42	18.700,00	0,00	772.149,92	747.005,50	112.279,94
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	496.363,34	32.037,36	0,00	376.269,98	152.130,72	42.324,41
6.	Anlagen im Bau	2.732.968,55	7.118.548,74	0,00	0,00	9.851.517,29	0,00
7.	Bauvorbereitungskosten	14.666,00	0,00	0,00	14.666,00	0,00	0,00
8.	Geleistete Anzahlungen	535.500,00	0,00	-535.500,00	0,00	0,00	0,00
		86.021.845,43	**15.012.856,98**	**0,00**	**33.132.354,33**	**67.902.348,08**	**1.926.505,09**
III.	**Finanzanlagen**						
1.	Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Finanzanlagen	12,78	2,22	0,00	0,00	15,00	0,00
	Anlagevermögen insgesamt	**86.203.365,96**	**15.016.375,51** 0,00	**0,00**	**33.293.076,41**	**67.926.665,06**	**1.936.032,83**

BILANZ, GEWINN- U. VERLUSTRECHNUNG, ANHANG

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	
2011	insgesamt	unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.305.785,08	734.549,68	4.188.475,25	12.382.760,15	17.305.785,08	Grundpfandrecht
		(342.904,52)				
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	468.961,85	4.420,38	16.119,74	448.421,73	110.347,38	Grundpfandrecht
		(4.385,23)				
Erhaltene Anzahlungen	910.282,47	910.282,47	0,00	0,00	0,00	
		(862.255,52)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.658,99	12.658,99	0,00	0,00	0,00	
		(21.009,23)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	213.939,83	168.582,82	45.357,01	0,00	0,00	
		(15.235,63)				
Sonstige Verbindlichkeiten	677.137,35	677.137,35	0,00	0,00	0,00	
		(653.172,48)				
	19.588.765,57	2.507.631,69	4.249.952,00	12.831.181,88	17.416.132,46	
		(1.898.962,61)				
( ) Vorjahreszahlen						

Die Spareinlagen gliedern sich nach Kündigungsfristen wie folgt:

Kündigungsfrist	€	v.H.	Anzahl Konten 2011
3 Monate	9.723.332,89	23,7	2.600
12 Monate	4.967.895,59	12,1	883
24 Monate	3.457.209,16	8,4	355
36 Monate	89.919,98	0,2	33
48 Monate	6.302.811,82	15,3	897
Festzinssparen	15.506.829,78	37,8	815
Solarsparbrief	567.366,91	1,4	33
Bonussparverträge	434.362,17	1,1	225
	41.049.728,30	**100,0**	**5.841**

Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Zinserträge und Zinsaufwendungen:

	Geschäftsjahr
Zinserträge	3.294,93 €
Zinsaufwendungen	242.278,68 €

In den außerordentlichen Erträgen und Aufwendungen sind an wesentlichen Beträgen enthalten: Zuführung zu den Pensionsrückstellungen aufgrund geänderter Bewertung nach BilMoG 57.197,00 €.

3.4 Sonstige Angaben

3.4.1 Mitgliederbewegung 2011

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme €
Stand 01.01.2011	7.506	36.574	3.903.120,--
Zugang 2011	396	5.810	205.920,--
Abgang 2011	207	1.070	107.640,--
Stand 31.12.2011	**7.695**	**41.314**	**4.001.400,--**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr um 1.230.564,20 € (Vorjahr: 1.043.073,94 €). Die Haftsummen sind im Geschäftsjahr um 98.280,-- € (Vorjahr: 104.000,-- €) 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 215.784,11 €.

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

BILANZ, GEWINN- U. VERLUSTRECHNUNG, ANHANG

Aus dem laufenden Bauvorhaben Herrenalber Straße bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus bereits erteilten Bauaufträgen über 2.984.000,-- €, die durch bestehende Kreditzusagen über 8.740.000,-- € gegenfinanziert sind.

3.4.3 Angabe der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	8	2
Technische Mitarbeiter	7	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb	5	-
Heizungswarte	-	4
Bote	-	1
	20	7

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.-Ingenieur, Vorsitzender
2.	Wolf Ludwig, Architekt, stellvertr. Vorsitzender
3.	Dr. Thomas Greß, Zahnarzt, 1. Schriftführer *
4.	Dr. Elke Grote, Ärztin
5.	Volker-Michael Haas, Rechtsanwalt
6.	Martin Liesching, Dipl.- Ingenieur (FH) *
7.	Hans Peter Morsch, Wirtschaftsprüfer #
8.	Thomas Platt, Vorstand
9.	Timo Scherr, Dipl.-Betriebswirt (FH) *
10.	Monika Rieger, Bankkauffrau
11.	Dr. Wolfgang Stüber, Dipl.-Chemiker
12.	Frank Zosel, Dipl.-Ingenieur, 2. Schriftführer

* Die Amtsdauer der Aufsichtsratsmitglieder läuft nach § 20 (2) der Satzung ab; Wiederwahl ist zulässig.

\# Die Wiederwahl ist gemäß § 20 (1) der Satzung nicht mehr möglich.

3.4.6 Prüfungsverband

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

Karlsruhe, 10. Februar 2012

Der Vorstand

Ralf Neudeck Klaus-Georg Floren Wolfgang Gerstberger

C VORSCHLAG FÜR DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, aus dem Jahresüberschuss 2011 der gesetzlichen Rücklage 100.000 € und den anderen Ergebnisrücklagen 510.000 € zuzuweisen.

Vom Bilanzgewinn in Höhe von 384.233,49 € sollen eine Dividende mit 4 % ausgeschüttet und der verbleibende Rest den anderen Ergebnisrücklagen zugewiesen werden.

D ABSCHLUSSPRÜFUNG

1. Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gartenstadt Karlsruhe eG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 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 2012

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

gez. Beck **gez. Mees**
Wirtschaftsprüfer **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 2012 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 31.12.2011 und den Lagebericht festzustellen sowie dem Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns – Ausschüttung von 4 % Dividende – und Zuweisung des verbleibenden Restes in die anderen Ergebnisrücklagen – zuzustimmen.

Das Jahr 2011 war von der Umsetzung des Bauvorhabens Quartier Sonnengrün geprägt.
Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat, und hier besonders die Mitglieder des Bauausschusses, zeitnah über die aktuellen Entwicklungen. Die Tatsache, dass sechs Monate vor Abschluss bereits über 90 % der Wohnungen vermietet sind zeigt, wie sinnvoll diese bauliche Erweiterung der Gartenstadt ist.
Nach derzeitigem Stand werden sowohl der Kostenrahmen als auch der Zeitplan eingehalten. Der Aufsichtsrat sieht darin eine Bestätigung der umfangreichen Vorplanungen und der installierten Kontrolle der Kosten und des zeitlichen Ablaufes.

In 2011 wurden auch die Generalsanierung und die Aufstockung Krokusweg 7–29 abgeschlossen. Auch hier informiert der Vorstand zeitnah den Aufsichtsrat über die Entwicklung. Mit dieser Maßnahme wurde ein großer Beitrag zum Abbau des Instandhaltungsstaus geleistet, was der Aufsichtsrat ausdrücklich begrüßt.

Mit dieser Erweiterung des Wohnungsbestandes erfüllt die Gartenstadt ihr satzungsgemäßes Ziel Wohnraum für ihre Mitglieder zu schaffen.

Derzeit befindet sich die Gartenstadt in einer Phase der Bestandserweiterung und der Großsanierungen. Für die in diesem Rahmen und neben dem Tagesgeschäft geleistete Arbeit bedankt sich der Aufsichtsrat herzlich bei Vorstand und Mitarbeitern.

Karlsruhe, 31. März 2012

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats
Rainer Wimmer

2011

Layout: © www.projektart.eu

Fotos Titel: © www.fotolia.com, www.onuk.de

Die zuverlässige Gemeinschaft für ein Zuhause im Grünen