GARTENSTADT
Karlsruhe

2012

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 Neubaumaßnahmen 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 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

1.
Rahmenbedingungen

LAGEBERICHT

Wie das Vorjahr war auch das Jahr 2012 von der schwelenden Staatsschuldenkrise in Europa und den USA geprägt. Deshalb rechnet die Europäische Zentralbank auch für 2013 mit einem weiteren Rezessionsjahr in der Eurozone. Deutschland konnte sich aber dank starker Exporte und guter Binnennachfrage von diesen rezessiven Tendenzen abkoppeln. Die deutsche Wirtschaft war am Jahresanfang 2012 gut gestartet, hatte aber im Jahresverlauf wegen der Eurokrise deutlich an Schwung verloren. Im 4. Quartal ging das Bruttoinlandsprodukt im Vergleich zum Vorquartal um 0,6 % zurück. Dennoch erwartet die Bundesbank für 2013 ein Wirtschaftswachstum von 0,4 %, während es 2012 mit 0,7 % noch höher liegt. Das statistische Landesamt Baden-Württemberg hat das Wirtschaftswachstum für 2012 mit 0,6 % für Baden-Württemberg festgestellt. 2013 wird für Baden-Württemberg mit einem Wirtschaftswachstum von 0,5 % gerechnet.

Die etwas gedämpften wirtschaftlichen Perspektiven schlagen sich auch in den durchschnittlichen Arbeitslosenzahlen nieder. Im Jahresdurchschnitt gab es 2012 nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit in Deutschland 2,9 Mio. Arbeitslose, was einer Arbeitslosenquote von 6,7 % entspricht. Im Jahresdurchschnitt wurde 2012 mit 41,5 Mio. Erwerbstätigen ein neuer Beschäftigungsrekord erzielt. Auch die Arbeitnehmer profitierten von der guten Beschäftigungslage, die Reallöhne erhöhten sich um 1 %. Die gute Lage auf dem Arbeitsmarkt führte auch zu einer Abnahme der Empfänger von Arbeitslosengeld II. Ende Juli 2012 bezogen in Baden-Württemberg nur noch rund 426.000 Menschen Arbeitslosengeld II, während es 2006 noch 513.000 waren. Für 2013 wird von Experten – trotz der gedämpften wirtschaftlichen Entwicklung – keine dramatische Veränderung der Beschäftigungssituation erwartet.

Die gute wirtschaftliche Lage Deutschlands führte auch dazu, dass nach einer Erhebung des Bundesfinanzministeriums bei einer Gesamtbetrachtung der Haushalte von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherung das gesamtstaatliche Maastricht-Defizit 2012 vollständig abgebaut wird. Die Schuldenstandsquote wird für 2012 auf 81,5 % des BIP geschätzt und soll bis 2016 auf 73 % des BIP sinken.

Die Verbraucherpreise sind in Deutschland 2012 um durchschnittlich 2,0 % gestiegen. Auch für 2013 erwartet man für Deutschland eine Inflationsrate im Bereich des Zielkorridors der EZB von 2 %. Die Preise rund ums Wohnen (Mieten, Nebenkosten und Haushaltsenergie) machen mit ca. 30 % den größten Posten im Verbraucherpreisindex aus. Die Kosten für das „Wohnen" lagen in Baden-Württemberg von Januar bis November 2012 um durchschnittlich 1,8 % über dem Vorjahresniveau. Die relativ hoch gewichteten Nettomieten stiegen dagegen nur um 0,9 %. Die Preise für Haushaltsenergie waren dagegen im Durchschnitt um 5,6 % höher als vor Jahresfrist, dabei waren die Preise für Heizöl um 9,4 %, für Gas um 5,8 % und für Strom um 2,3 % höher als im Vorjahr.

Nach Feststellung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg stiegen im 4. Quartal 2012 die Preise für Bauleistungen für den Neubau von Wohngebäuden gegenüber dem Vorjahresquartal um 2,3 %. Seit Beginn des Jahres hat sich dabei der Preisanstieg merklich abgeschwächt und sich seit dem 3. Quartal auf dem gesteigerten Niveau stabilisiert. Bei den Rohbauarbeiten für Wohngebäude lag der Anstieg im 4. Quartal 2012 zum Vorjahresquartal bei 2,1 %. Deutlich angezogen haben hier insbesondere Klempnerarbeiten (10,6 %) und Dachdeckerarbeiten (3,9 %). Bei den Ausbauarbeiten zogen die Preise um 2,4 % an.

Im Juli 2012 hat die EZB den Leitzins von 1,00 % auf 0,75 % gesenkt. Die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) beflügelt auch den Immobilienmarkt. Da sich auch langfristige Geldanlagen kaum noch lohnen, erscheint die Kapitalanlage in Immobilien attraktiv. Dazu kommt, dass die Finanzierung günstig wie nie zuvor ist. Der Effektivzins für Hypotheken mit zehn Jahren Laufzeit lag Anfang Dezember 2012 nach Angaben der FMH-Finanzberatung bei 2,54 %, ein Jahr zuvor noch bei 3,24 % und vor fünf Jahren bei 4,92 %. Weil die Notenbanken in den USA und Japan eine Niedrigzinspolitik praktizieren und wegen der wirtschaftlichen Probleme in den europäischen Krisenländern wird erwartet, dass die ausgeprägte Niedrigzinsphase in den kommenden Jahren anhält.

Nach Berechnungen des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) war selbstgenutztes Wohneigentum in Deutschland im dritten Quartal 2012 im Schnitt 4,1 % teurer als ein Jahr zuvor. Die große Nachfrage nach Immobilien habe vor allem in den Ballungszentren die Preise deutlich nach oben getrieben. Nach einer Veröffentlichung des Deutschen Mieterbundes fehlen in Deutschland, vor allem in den Großstädten, 250.000 Wohnungen. Diese Knappheit führe in den Ballungsräumen zu steigenden Mietpreisen.

Der positive Konjunkturverlauf führte in den ersten acht Monaten 2012 in Baden-Württemberg zu einer Abnahme der unternehmerischen Insolvenzverfahren gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 5 %. Mit rund 1.480 Insolvenzverfahren in den ersten 8 Monaten 2012, waren dies 76 Konkursfälle weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Die meisten Konkursverfahren entfielen auf den Bereich Handel, der damit gut ein Fünftel aller zahlungsunfähigen Firmen stellte.

In den ersten acht Monaten 2012 wurden in Baden-Württemberg 8.300 Privatinsolvenzen beantragt, was einer Verminderung um 10 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Damit ging die Zahl der Privatinsolvenzen zum zweiten Mal in Folge zurück.

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs erreichte 2011 mit 10.786.200 Personen einen neuen Höchststand. Baden-Württemberg verzeichnete 2011 mit 41.500 Personen den höchsten Wanderungsgewinn seit 2002, der den negativen Geburtensaldo von 8.900 Personen mehr als ausglich. 2011 wurden in Baden-Württemberg rund 88.800 Kinder geboren, so wenige wie noch nie seit Bestehen des Landes. Die dem Statistischen Landesamt für das erste Halbjahr 2012 vorliegenden Zahlen deuten darauf hin, dass sich der Bevölkerungsanstieg aufgrund verstärkten Zuzugs fortsetzt.
Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch 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 Altersstirblichkeit 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 ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.

LAGEBERICHT

2. Geschäftsverlauf

2.1 Mitglieder und Geschäftsanteile

Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder ist im Geschäftsjahr 2012 von 7.695 auf 7.968 angestiegen. Die Anzahl der Geschäftsanteile hat sich um 5.453 auf 46.767 Anteile erhöht. Die Geschäftsguthaben betrugen am 31.12.2012 12,2 Mio. €, der Gesamtbetrag der Haftsummen 4,1 Mio. €. Das Durchschnittsalter der Mitglieder beträgt rund 46 Jahre.

2.2 Geschäftsverlauf allgemein

Das Durchschnittsalter unserer Mieter liegt bei rund 57 Jahren. Die durchschnittlichen Mieten belaufen sich bei Einfamilienhäusern (alle Typen) auf 5,45 €/qm, bei Geschosswohnungen auf 6,09 €/qm und bei den gewerblichen Flächen auf 5,62 €/qm. Auf den Gesamtbestand gesehen beträgt die Durchschnittsmiete 5,73 €/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 stark gestiegen. Anhand der im Januar 2013 eingegangenen Wohnungsbewerbungen erwarten wir für das Jahr 2013 eine hohe Nachfrage nach Wohnraum.
Die Spareinrichtung verzeichnete in 2012 trotz Zinssenkungen einen Anstieg der Spareinlagen.

Unverändert hoch ist – auch aufgrund der vorgegebenen Bestandsstruktur - der Anteil der notwendigen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen. Die Inanspruchnahme von äußerst günstigen KfW-Krediten ermöglichte der Genossenschaft, die energetische Sanierung von 144 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einem Volumen von 8,65 Mio. € zusätzlich durchzuführen.

Die im November 2010 begonnene Neubaumaßnahme von 78 Mietwohnungen im Hainbuchenweg wurde planmäßig im Juni 2012 abgeschlossen und im Juli 2012 komplett von den Mietern bezogen. Der geplante Kostenrahmen wurde leicht unterschritten.

2.3 Wohnungsbestand

Unser Wohnungsbestand mit insgesamt 2.003 Wohn- und Gewerbeeinheiten setzt sich aus

1.562	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 152.148 qm aus. Außerdem werden 643 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 2012 zur Anmietung angebotenen 132 Häuser und Wohnungen wurden 1.024 Bewerbungen abgegeben, dies sind im Schnitt knapp unter 8 Bewerbungen je Wohnung oder Haus. Das größte Angebot und die höchste Nachfrage bestand im Jahr 2012 nach Einfamilienhäusern gefolgt von Angebot und Nachfrage bei 2- und 3-Zimmer Wohnungen.

Wesentliche Mietausfälle sind auch im Jahr 2012 nicht zu verzeichnen, da Leerstände weitgehend nur bei Wohnungsmodernisierungen entstanden. Die Fluktuation sank von 7,3 % im Jahr 2011 auf 6,6 % im Jahr 2012.

2.5 Modernisierung und Instandhaltung

Die Ausgaben für Instandhaltungen und Modernisierungen im Hausbestand beliefen sich einschließlich der Ausgaben für den Werkhof auf 17 Mio. €. 143 Wohnungen wurden energetisch saniert. 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 2013 sind Ausgaben für Modernisierungen und Instandhaltungen und der Aufwand für die Leistungen des Werkhofes in Höhe von rund 10,88 Mio. € eingeplant. Insgesamt werden 2013 weitere 28 Wohnungen energetisch saniert werden. Nach Abschluss dieser Maßnahmen wären dann nahezu alle Mehrfamilienhäuser außerhalb des Denkmalschutzes saniert. In den Stadtteilen Bulach, Daxlanden und Grünwinkel werden in den Jahren 2013 bis 2015 Nahwärmenetze mit einem voraussichtlichen Investitionsvolumen in Höhe von 4,8 Mio. € aufgebaut. Dadurch werden die Auflagen des „Erneuerbaren Energien Gesetz Baden-Württemberg“ erfüllt. Der damit verbundene Abbau der zahlreichen Einzelheizanlagen für die 441 Wohnungen wird sich mittel- bis langfristig entlastend auf die Instandhaltungskosten auswirken.

Seit der ersten Bestandserhebung in 2004 hat die Genossenschaft rund 65,7 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 qm Bauerwartungsland erworben. Der Baubeginn erfolgte nach Beschluss eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und Erschließungsplans durch den Gemeinderat der Stadt Karlsruhe im November 2010. Im Juli 2012 wurde die bereits lange vor Fertigstellung vollvermietete Wohnanlage von ihren Mietern bezogen.
Das Vorhaben weist folgende wohnungswirtschaftliche Eckdaten auf:
Insgesamt verfügen die 78 Wohnungen über 4.796 qm Wohnfläche. Eine durchschnittliche monatliche Grundmiete in Höhe von 8,50 € wird erzielt. 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.

LAGEBERICHT

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 5 Jahren angeboten. Die Sparleistung der Mitglieder und deren Angehörigen betrug zum Jahresende 2012 inklusive der Zinsgutschrift für 2012 bei 43,82 Mio. € (2011 41,05 Mio. €).

2.8 Betriebsorganisation

Die Geschäfte der Genossenschaft werden vom Vorstand geführt. In den Unternehmensbereichen Geschäftsführung, Finanzen und Controlling sowie Bestandsmanagement sind neunzehn MitarbeiterInnen (davon drei 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. Ab September 2013 wird erneut ein junger Mitarbeiter zum Immobilienkaufmann ausgebildet.

Unsere Mitarbeiter wurden auch im Jahr 2012 weiter fortgebildet, sie haben insbesondere Veranstaltungen zur Bilanzierung, EDV, Mietrecht, Bauwesen, Geldwäscheprävention 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.

	31.12.2012		31.12.2011		Veränderungen
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
Vermögenswerte					
Anlagevermögen	80.154	83	67.927	80	12.227
Umlaufvermögen					
Vorräte, Forderungen u.a.	944	1	798	1	146
Wertpapiere	0	0	0	0	0
Liquide Mittel	15.591	16	15.947	19	-356
Gesamtvermögen	**96.689**	**100**	**84.672**	**100**	**12.017**
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	12.383	13	10.981	13	1.402
Rücklagen	9.451	10	8.128	10	1.323
Bilanzgewinn	435	0	384	0	51
	22.269	**23**	**19.493**	**23**	**2.776**
Fremdkapital					
Rückstellungen	4.577	5	4.518	6	59
Dauerfinanzierungsmittel	23.275	24	17.775	21	5.500
Spareinlagen	43.823	45	41.050	48	2.773
Übrige Verbindlichkeiten	2.745	3	1.836	2	909
	74.420	**77**	**65.179**	**77**	**9.241**
Gesamtkapital	**96.689**	**100**	**84.672**	**100**	**12.017**

VERMÖGEN

LAGEBERICHT

3.2 Ertragslage

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung verbesserten sich um 1,19 Mio. Euro durch Mietanpassungen im Zuge der Erstvermietung von Neubauwohnungen, Weitervermietung, Modernisierungsmieterhöhungen und der Steigerung der Umlagenerlöse. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung und Kapitaldienst erhöhten sich um 0,53 Mio. Euro. Der Verwaltungsaufwand stieg leicht auf Grund von tariflichen Vergütungsanpassungen und Personalaufstockung Bestandsmanagement. Die auf Grund des BilMoG erforderlichen Rückstellungen für die Altersversorgung sind um 96 T Euro gesunken und für Jahresübergreifende Instandhaltungen wurde eine Rückstellung in Höhe von 96 T Euro gebildet werden.
Die gute Mieterstruktur sowie ein straffes Mietforderungsmanagement führten zu einer geringen Wertberichtigung.

	31.12.2012	31.12.2011	Veränderungen
	T €	T €	T €
Umsatzerlöse	11.293	10.770	523
Bestandsveränderungen	116	-22	138
Sonstige betriebliche Erträge	681	156	525
Hausbewirtschaftung Erträge	12.090	10.904	1.186
Aktivierte Eigenleistungen	149	93	56
Summe Erträge	**12.239**	**10.997**	**1.242**
Betriebskosten	1.670	1.539	131
Grundsteuer	210	210	0
Instandhaltungskosten	2.139	2.422	-283
Andere Aufwendungen	79	33	46
Abschreibungen	2.259	1.936	323
Sonst. betriebl. Aufw.	687	539	148
Hausbewirtschaftung Aufw.	7.044	6.679	365
Kapitaldienst (Zinsen)	1.486	1.323	163
Summe Aufwendungen	**8.530**	**8.002**	**528**
A. o. Ertrag	0	0	0
A. o. Aufwendung	57	57	0
Summe Deckungsbeitrag	**3.652**	**2.938**	**714**
Verwaltungsaufwand	1.731	1.789	-58
Betriebsergebnis	**1.921**	**1.149**	**772**
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-171	-155	-16
Jahresüberschuss	**1.750**	**994**	**756**

ERTRAG

3.3 Finanzlage

Die Finanzsituation war 2012 von den Geldzugängen aus dem Hausbewirtschaftungsergebnis und im Sparbereich sowie von Geldabflüssen für Investitionen geprägt. Über 5,3 Mio. € bestanden bereits Kreditverträge. Zusätzlich besteht eine unbeanspruchte Kreditlinie über 12,5 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 Stadt Karlsruhe geht das Amt für Stadtentwicklung in seiner Bevölkerungsprognose vom März 2012 selbst bei einem rezessiven Szenario von einem Bevölkerungsanstieg von 16.000 Menschen in den Jahren 2010 bis 2030 aus. Bei einem stagnierenden Szenario wird ein Anstieg von 18.400 und bei einem prosperierenden Szenario 20.800 zusätzliche Personen erwartet.

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 57. Lebensjahr überschritten hat, und deshalb mittelfristig mit einer Häufung von Mieterwechseln zu rechnen ist.

Unser Unternehmen vermietet 34 Gewerbeeinheiten, die lediglich mit 3,52 % zu den gesamten Sollmieten beitragen.

Im Hinblick auf den Instandhaltungsstau wurde in 2004 der Bedarf ermittelt. Die Aktualisierung dieser Daten ist Ende 2012 erneut erfolgt. Insgesamt ist ein Bedarf von 46,85 Mio. € festgestellt worden, der sich aus 27,03 Mio. € für die Wohnungs- und 19,82 Mio. € für die Gebäudesanierungen aufteilt. Von 300 Wirtschafteinheiten besteht bei 117 derzeit kein Handlungsbedarf (unter 250 €/qm mit insgesamt 9,4 Mio. €), bei 134 kein unmittelbarer Handlungsbedarf (von 250 bis 500 €/qm mit 24,6 Mio. €) und bei 49 Handlungsbedarf (über 500 €/qm mit 12,6 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 Cash flow, 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 Hainbuchenweg 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.

5. Nachtragsbericht

Insgesamt liegen bei der Gartenstadt Karlsruhe keine bestandsgefährdenden sowie entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken, die in diesem Bericht nicht erwähnt wurden, zum Bilanzstichtag vor.

Seit Beendigung des Geschäftsjahres 2012 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

---

6. Prognosebericht

Für 2013 werden Erträge aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von T€ 11.942 und 2014 T€ 11.992 erwartet. Bei den Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung wird von T€ 7.123 in 2013 und T€ 7.159 in 2014 ausgegangen. Der Jahresüberschuss für 2013 ist im Wirtschaftsplan 2013 in Höhe von T€ 923 und 2014 T€ 865 ausgewiesen.

Der Wirtschaftsplan ist so aufgestellt, dass eine Dividendenausschüttung von 4 % möglich ist. Dabei sind 2,464 Mio. € für Instandhaltungsausgaben einkalkuliert. Neben den Instandhaltungsausgaben sind 2,5 Mio. € für Modernisierungen im Hausbestand kalkuliert, deren Finanzierung im wesentlichen mit Eigenmitteln erfolgen soll. Die vorgesehenen energetischen Sanierungen und Nahwärmenetze mit einem Investitionsvolumen in Höhe von 5,91 Mio. € sollen mit zinsgünstigen Förderdarlehen und mit Eigenmitteln finanziert werden.

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2013 lässt erwarten, dass die Vorgaben des Wirtschaftsplans eingehalten werden können. Die vorliegenden Informationen lassen erwarten, dass auch im Jahr 2014 keine wesentlichen Änderungen für die Einschätzung der Lage der Genossenschaft eintreten werden.

Karlsruhe, 15. Februar 2013

Ralf Neudeck Klaus-Georg Floren Wolfgang Gerstberger

2012

BILANZ, GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

BILANZ, GEWINN- U. VERLUSTRECHNUNG, ANHANG

Bilanz zum 31. Dezember 2012

Aktivseite

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
EDV-Anwenderprogramme		65.134,16	24.301,98
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	77.279.326,10		55.161.006,83
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.875.074,12		1.971.043,40
Grundstücke ohne Bauten	19.644,34		19.644,34
Technische Anlagen	650.568,63		747.005,50
Betriebs- und Geschäftsausstattung	263.763,13		152.130,72
Anlagen im Bau	0,00		9.851.517,29
Geleistete Anzahlungen	0,00	80.088.376,32	0,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	15,00	15,00	15,00
Anlagevermögen insgesamt		**80.153.525,48**	**67.926.665,06**
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	760.758,87		644.715,55
Andere Vorräte	103.300,00	864.058,87	106.500,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	66.279,81		36.637,74
Sonstige Vermögensgegenstände	14.166,61	80.446,42	10.472,00
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		15.590.854,81	15.946.849,06
Bilanzsumme		**96.688.885,58**	**84.671.839,41**

Bilanz zum 31. Dezember 2012

Passivseite

		Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		183.560,00		205.400,00
der verbleibenden Mitglieder		12.155.462,89		10.736.929,83
aus gekündigten Geschäftsanteilen		44.200,00	12.383.222,89	38.740,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	5.687,62 EUR			4.710,17
Kapitalrücklage			48.954,71	45.854,71
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage		2.327.601,00		2.152.601,00
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	175.000,00 EUR			100.000,00
Bauerneuerungsrücklage		782.276,58		782.276,58
Andere Ergebnisrücklagen		6.291.891,13	9.401.768,71	5.147.430,43
davon aus dem Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	4.460,70 EUR			8.995,91
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	1.140.000,00 EUR			510.000,00
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss		1.749.708,83		994.233,49
Einstellung in Ergebnisrücklagen		1.315.000,00	434.708,83	610.000,00
Eigenkapital insgesamt			**22.268.655,14**	**19.493.466,04**
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen		4.232.272,00		4.270.754,00
Steuerrückstellungen		18.979,00		13.938,00
Sonstige Rückstellungen		325.816,38	4.577.067,38	233.180,51
Verbindlichkeiten				
Verbindlichk. gegenüber Kreditinstituten		22.821.045,01		17.305.785,08
Verb. gegenüber anderen Kreditgebern		453.920,28		468.961,85
Spareinlagen		43.822.644,50		41.049.728,30
Erhaltene Anzahlungen		1.105.916,64		910.282,47
Verbindlichkeiten aus Vermietung		30.850,12		12.658,99
Verb. aus Lieferungen und Leistungen		811.534,15		213.939,83
Sonstige Verbindlichkeiten		779.235,24	69.825.145,94	677.137,35
davon aus Steuern:	158.820,93 EUR			164.029,83
davon im Rahmen sozialer Sicherheit:	3.127,67 EUR			3.445,36
Rechnungsabgrenzungsposten			18.017,12	22.006,99
Bilanzsumme			**96.688.885,58**	**84.671.839,41**

BILANZ, GEWINN- U. VERLUSTRECHNUNG, ANHANG

2. G+V
zum 31.12.2012

G+V zum 31. Dezember 2012

	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.138.217,14		10.627.239,37
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	155.093,87	11.293.311,01	142.671,46
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		116.043,32	-21.574,63
Andere aktivierte Eigenleistungen		148.634,9	93.041,38
Sonstige betriebliche Erträge		680.794,84	155.563,31
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.887.904,40	3.993.977,78
Rohergebnis		8.350.879,67	7.002.963,11
Personalaufwand			
a) Gehälter	1.294.127,59		1.181.143,25
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	437.250,86	1.731.378,45	607.192,70
davon für Altersversorgung 174.541,80 EUR			405.090,53
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.259.467,85	1.936.032,83
Sonstige betriebliche Aufwendungen		686.167,36	538.173,30
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	159.554,15	159.554,15	221.662,90
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.644.697,43	1.644.697,43	1.545.261,99
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.188.722,73	1.416.821,94
Außerordentliche Erträge		0,00	0,00
Außerordentliche Aufwendungen		57.197,00	57.197,00
Außerordentliches Ergebnis		57.197,00	57.197,00
Steuern			
Steuern vom Einkommen und Ertrag	171.247,80		154.896,35
Sonstige Steuern	210.569,10	381.816,90	210.495,10
Jahresüberschuss		1.749.708,83	994.233,49
Einstellung in Gewinnrücklagen			
a) Gesetzliche Rücklagen	175.000,00		100.000,00
b) Anderen Ergebnisrücklagen	1.140.000,00	1.315.000,00	510.000,00
Bilanzgewinn		**434.708,83**	**384.233,49**

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
Neubau 2012 inkl. Tiefgarage	60 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 2012 errichteten Gebäuden wurde bei der Bemessung der Abschreibung eine Restnutzungsdauer von 60 Jahren 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.

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

Die unfertigen Leistungen 760.758,87 € (Vorjahr 644.715,55 €) beinhalten die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten. Erfasst sind auch anteilige Löhne für die Heizungswarte.

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

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zu Nennwerten bewertet. Forderungen mit einer Restlaufzeit größer als 1 Jahr bestehen gegenüber Mieter in Höhe von 7,6 T€.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigengutachten für die Rentenempfänger nach dem versicherungsmathematischen Barwert und für den aktiven Anwärter nach dem PUC-Verfahren 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 5,05 % (Stand Monatsende 11.2012, Laufzeit 15 Jahre). Gehalts- und Rentensteigerungen wurden mit 1,5 % p.a. berücksichtigt.

Die, für die Invalidität ab 2012 zu bildende Rückstellung wurde vom Gutachter für die Bewertung der Anwartschaften der aktiven Anwärter in der Handelsbilanz analog der steuerlichen Teilwertmethode durchgeführt.

Aufgrund der durch das BilMoG geänderten Bewertung der Pensionsrückstellungen ergibt sich zum 01.01.2010 ein Zuführungsbetrag von 857,7 T€. 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 57,2 T€. Zum Ende des Geschäftsjahres beträgt die nicht passivierte Unterdeckung 686,1 T€.

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 31.12.2012 €	Abschreibungen im Geschäftsjahr €
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**						
	EDV-Anwendungsprogramme	185.024,06	55.781,49	0,00	175.671,39	65.134,16	14.949,31
II.	**Sachanlagen**						
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	85.124.529,69	9.228.729,33	14.842.760,87	31.916.693,79	77.279.326,10	1.953.170,93
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.976.788,97	0,00	0,00	2.101.714,85	1.875.074,12	95.969,28
3.	Grundstücke ohne Bauten	19.644,34	0,00	0,00	0,00	19.644,34	0,00
4.	Technische Anlagen	1.519.155,42	16.531,90	0,00	885.118,69	650.568,63	112.968,77
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	528.400,70	194.041,97	0,00	450.179,60	263.763,13	82.409,56
			-8.499,94				
6.	Anlagen im Bau	9.851.517,29	4.991.243,58	-14.842.760,87	0,00	0,00	0,00
7.	Bauvorbereitungskosten	14.666,00	0,00	0,00	14.666,00	0,00	0,00
8.	Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		101.034.702,41	**14.430.546,78**	**0,00**	**35.368.372,93**	**80.088.376,32**	**2.244.518,54**
			-8.499,94				
III.	**Finanzanlagen**						
1.	Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Finanzanlagen	15,00	0,00	0,00	0,00	15,00	0,00
	Anlagevermögen insgesamt	**101.219.741,47**	**14.486.328,27** -8.499,94	**0,00**	**35.544.044,32**	**80.153.525,48**	**2.259.467,85**

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	
2012	insgesamt	unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.821.045,01	1.136.155,41	6.740.053,30	14.944.836,30	22.821.045,01	Grundpfandrecht
		(734.549,68)				
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	453.920,28	4.387,58	15.462,85	434.069,85	106.782,01	Grundpfandrecht
		(4.420,38)				
Erhaltene Anzahlungen	1.105.916,64	1.105.916,64	0,00	0,00	0,00	
		(910.282,47)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	30.850,12	30.850,12	0,00	0,00	0,00	
		(12.658,99)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	811.534,15	664.444,16	147.089,99	0,00	0,00	
		(168.582,82)				
Sonstige Verbindlichkeiten	779.235,24	779.235,24	0,00	0,00	0,00	
		(677.137,35)				
	26.002.501,44	**3.720.989,15**	**6.902.606,14**	**15.378.906,15**	**22.927.827,02**	
		(2.507.631,69)				
( ) Vorjahreszahlen						

Die Spareinlagen gliedern sich nach Kündigungsfristen wie folgt:

Kündigungsfrist	€	v.H.	Anzahl Konten 2012
3 Monate	11.159.692,11	25,5	2754
12 Monate	4.958.648,31	11,3	861
24 Monate	3.286.986,43	7,5	347
36 Monate	105.533,80	0,2	34
48 Monate	6.303.589,89	14,4	873
Festzinssparen	15.506.557,96	35,4	805
Solarsparbrief	2.073.850,70	4,7	127
Bonussparverträge	427.785,30	1,0	236
	43.822.644,50	**100,0**	**6.037**

Gewinn- und Verlustrechnung

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

	Geschäftsjahr
Zinserträge	392,03 €
Zinsaufwendungen	247.399,19 €

In den außerordentlichen Erträgen und Aufwendungen sind an wesentlichen Beträgen enthalten: Zuführung zu den Pensionsrückstellungen aufgrund geänderter Bewertung nach BilMoG 57.197,00 €.
Unter den sonstigen betriebliche Erträgen wird ein Tilgungszuschuss über 630.000,00 € ausgewiesen.

3.4 Sonstige Angaben

3.4.1 Mitgliederbewegung 2012

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme €
Stand 01.01.2012	7.695	41.314	4.001.400,--
Zugang 2012	468	6.425	243.360,--
Abgang 2012	195	972	101.400,--
Stand 31.12.2012	**7.968**	**46.767**	**4.143.360,--**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr um 1.418.533,06 € (Vorjahr: 1.230.564,20 €). Die Haftsummen sind im Geschäftsjahr um 141.960,-- € (Vorjahr: 98.280,-- €) 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 235.952,46 €.

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.

B

BILANZ, GEWINN- U. VERLUSTRECHNUNG, ANHANG

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind: Aus zum Jahresende noch nicht abgeschlossenen Bau- und Instandhaltungsaufträgen über 1.267,-- €.

3.4.3 Angabe der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	9	3
Technische Mitarbeiter	6	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb	6	-
Heizungswarte	-	4
Bote/Aushilfe	-	3
	21	**10**

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.	Frank Zosel, Dipl.-Ingenieur, 2. Schriftführer *
5.	Dr. Elke Grote, Ärztin *
6.	Volker-Michael Haas, Rechtsanwalt
7.	Martin Liesching, Dipl.- Ingenieur (FH)
8.	Carsten Koch, Bauingenieur
9.	Thomas Platt, Vorstand *
10.	Timo Scherr, Dipl.-Betriebswirt (FH)
11.	Monika Rieger, Bankkauffrau
12.	Dr. Wolfgang Stüber, Dipl.-Chemiker

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

3.4.6 Prüfungsverband

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

Karlsruhe, 15. Februar 2013

Der Vorstand

Ralf Neudeck Klaus-Georg Floren Wolfgang Gerstberger

C

VORSCHLAG FÜR DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, aus dem Jahresüberschuss 2012 der gesetzlichen Rücklage 175.000,-- € und den anderen Ergebnisrücklagen 1.140.000,-- € zuzuweisen.

Vom Bilanzgewinn in Höhe von 434.708,83 € 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 2012 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, 8. März 2013

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 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 2013 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 31.12.2012 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 2012 wurde neben einigen Generalsanierungen auch das Quartier Sonnengrün bezugsfertig und eingeweiht. Die überwiegend positive Bewertung der Wohnanlage, nicht nur durch die Mieter, hat allen daran Beteiligten gezeigt, dass es die richtige Entscheidung war, Sonnengrün in dieser Form und Struktur zu bauen. Allen, die in dieser nicht immer einfachen Situation für dieses Projekt eingestanden sind, gilt mein besonderer Dank.

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

Die energetischen Sanierungen gehen im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten der Gartenstadt weiter. Für die in diesem Rahmen und neben dem Tagesgeschäft geleistete Arbeit bedankt sich der Aufsichtsrat herzlich bei Vorstand und Mitarbeitern.

Karlsruhe, 31. März 2013

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats
Rainer Wimmer

2012

Layout: © www.projektart.eu

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

Die zuverlässige Gemeinschaft für ein Zuhause im Grünen