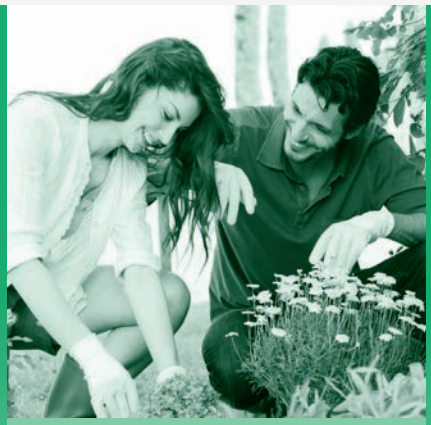
GARTENSTADT
Karlsruhe

JAHRESABSCHLUSS 2013



2013

JAHRESABSCHLUSS 2013

GARTENSTADT Karlsruhe

INHALT

LAGEBERICHT 4

1. Rahmenbedingungen 4

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

3. Wirtschaftliche Lage
   - 3.1 Vermögenslage 8
   - 3.2 Ertragslage 8
   - 3.3 Finanzlage 10

4. Chancen- und Risikobericht 11

5. Nachtragsbericht 13

6. Prognosebericht 13

BILANZ, G+V, ANHANG 16

1. Bilanz zum 31.12.2013 16

2. G+V 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

VORSCHLAG FÜR DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS 25

ABSCHLUSSPRÜFUNG 26

BERICHT DES AUFSICHTSRATS 27

LAGEBERICHT

1. RAHMENBEDINGUNGEN
GESCHÄFTSVERLAUF
WIRTSCHAFTLICHE LAGE
CHANCEN- UND RISIKOBERICHT
NACHTRAGSBERICHT
PROGNOSEBERICHT

Die in der 2. Jahreshälfte 2013 eingesetzte konjunkturelle Erholung hat dafür gesorgt, dass das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Baden-Württemberg trotz eines schwachen 1. Halbjahres um ca. 0,5 % gestiegen ist. Es wird allgemein erwartet, dass sich der wirtschaftliche Aufschwung auch 2014 fortsetzt. Für 2014 wird mit einem realen BIP-Wachstum von rund 1,75 % in Baden-Württemberg gerechnet. Die Forschungsinstitute rechnen für 2014 mit einem Wachstum in Gesamtdeutschland zwischen 1,2 und 1,9 %.

Die gute wirtschaftliche Entwicklung in Baden-Württemberg hatte auch zur Folge, dass die Anzahl der Unternehmens- und auch der Privatinsolvenzen zurückging.

Im Vorjahresvergleich sanken die Rohölpreise, was sich dämpfend auf den Anstieg der Verbraucherpreise auswirkte. Die Teuerungsrate lag in Baden-Württemberg im Durchschnitt der Monate Januar bis November 2013 bei lediglich 1,3 %. Es wird damit gerechnet, dass 2014 die Inflationsrate wieder leicht anzieht. Die gewichteten Nettomieten stiegen in Baden-Württemberg im Durchschnitt der ersten 11 Monate 2013 um 1,2 %. Haushaltsenergie verteuerte sich in diesem Zeitraum, trotz sinkender Heizölpreise, um durchschnittlich 3,7 %. Ursächlich dafür waren die um gut 10 % über dem Niveau des Vorjahreszeitraums liegenden Strompreise.

2013 dürfte die Erwerbstätigkeit in Baden-Württemberg um knapp 1 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen sein, was einem Anstieg der Beschäftigung um rund 50.000 Personen entsprechen würde. Die Anzahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg lag damit im Jahresmittel bei über 5,8 Mio.; bundesweit stieg die Beschäftigung um 232.000 Personen auf den Rekordwert von 41,78 Mio. Arbeitnehmern. Trotz der zunehmenden Erwerbstätigkeit hat sich die Arbeitslosigkeit in Baden-Württemberg leicht erhöht. Im Durchschnitt der Monate Januar bis November 2013 waren 235.000 Baden-Württemberger arbeitslos, was einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote von 4,1 % entspricht. Die Arbeitslosenquote für Deutschland betrug im Jahresdurchschnitt 6,9 %.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist abermals gestiegen. Mit 56.800 Personen ist der Bevölkerungszuwachs 2012 der stärkste Zuwachs seit 2002; für 2013 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs beruht auf einem Wanderungsgewinn von 67.900 Personen – vor allem aus anderen EU-Staaten. Das abermals angewachsene Geburtendefizit wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen. Das Geburtendefizit des Jahres 2012 stellt mit 11.100 Personen einen neuen Höchststand seit Bestehen des Landes dar. Für 2014 sind weitere Wanderungsgewinne zu erwarten, die die Einwohnerzahl in Baden-Württemberg weiter steigen lassen dürfte.

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 Altersterblichkeit und der nach wie vor höheren Lebenserwartung der Frauen ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.

Die Baugenehmigungen (gemessen in Kubikmetern des umbauten Raums) stiegen in Baden-Württemberg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum im Durchschnitt der ersten 9 Monate 2013 über alle Bausparten hinweg um 3,3 %. Der Wohnungsbau wies mit einem Anstieg von 5,2 % gegenüber dem Vorjahr ein deutliches Plus auf, während der Wirtschaftsbau annähernd stagnierte. Die divergierende Entwicklung im Wohnungsbau und im Wirtschaftsbau beruht auf der schwachen Investitionsgüternachfrage und der Attraktivität von Wohnraum als Anlageobjekt wegen des niedrigen Zinsniveaus.

Obwohl das Zinsniveau schon auf einem historisch niedrigen Niveau lag, senkte im Mai 2013 die Europäische Zentralbank den Leitzins von 0,75 % auf 0,5 %, um dann im November eine weitere Senkung auf nur noch 0,25 % vorzunehmen. Die Zinssenkungen der Zentralbank wirkten sich auch auf die zu bezahlenden Kreditzinsen aus. Diese waren in den ersten Monaten 2013 leicht angestiegen, um dann seit Oktober 2013 wieder zu sinken.

2.1 Regionale Rahmenbedingungen

Die Region und die Stadt Karlsruhe entwickeln sich insgesamt positiv. So zeigt die aktuelle Bevölkerungsvorausrechnung, dass sich die Anzahl der Bewohner in der Stadt Karlsruhe auch mittelfristig auf einem stabilen Niveau knapp über 300.000 Personen bewegen wird. Beim Städteranking 2013 des Instituts der deutschen Wirtschaft belegte die Stadt Karlsruhe den 17. Platz der 71 untersuchten größten Städte Deutschlands im Niveauranking. Dabei wurden Immobilienmarkt, Lebensqualität, Arbeitsmarkt sowie die Wirtschaftsstruktur bewertet. Für den Beobachtungsparameter Immobilienvermietung erreichte Karlsruhe Rang 6, da Mietwohnungen im dritten Quartal 2013 nach durchschnittlich 8 Tagen vermarktet werden konnten. Im Dynamikranking erreichte die Stadt Rang 41. Dies resultiert aber im Wesentlichen daraus, dass Karlsruhe in den Beobachtungsparametern Frauenerwerbsquote, bei der Arbeitsplatzversorgung und Arbeitslosenquote bereits relativ gute Werte aufweisen konnte und deshalb die prozentuale Veränderung dadurch geringer ausfiel als bei anderen Städten, die von geringeren Werten aus zulegten.

2.2 Mitglieder und Geschäftsanteile

Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder ist im Geschäftsjahr 2013 von 7.968 auf 8.304 angestiegen. Die Anzahl der Geschäftsanteile hat sich um 2.394 auf 49.161 Anteile erhöht. Die Geschäftsguthaben betrugen am 31.12.2013 12,8 Mio. €, der Gesamtbetrag der Haftsummen 4,3 Mio. €. Das Durchschnittsalter der Mitglieder beträgt rund 47 Jahre.

2.3 Geschäftsverlauf allgemein

Das Durchschnittsalter unserer Mieter liegt bei rund 57 Jahren. Die durchschnittlichen Mieten belaufen sich bei Einfamilienhäusern (alle Typen) auf 5,56 €/qm, bei Geschosswohnungen auf 6,22 €/qm und bei den gewerblichen Flächen auf 5,70 €/qm. Auf den Gesamtbestand gesehen beträgt die Durchschnittsmiete 6,02 €/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 deutlich gestiegen. Anhand der im Januar 2014 eingegangenen Wohnungsbewerbungen erwarten wir für das Jahr 2014 eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Die Spareinrichtung verzeichnete in 2013 trotz mehrfacher 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 Mehrfamilienhäusern mit einem Volumen von 1,6 Mio. € zusätzlich durchzuführen.

2.4 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 152.104 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.

2.5 Wohnungsnachfrage/Fluktuation

Für die im Jahr 2013 zur Anmietung angebotenen 105 Häuser und Wohnungen wurden 885 Bewerbungen abgegeben, dies sind im Schnitt über 8 Bewerbungen je Wohnung oder Haus. Die höchste Nachfrage bestand im Jahr 2013 nach Einfamilienhäusern mit 376 Bewerbungen, gefolgt von der Nachfrage bei 2- und 3-Zimmer Wohnungen mit 271 und 173 Bewerbungen.

Wesentliche Mietausfälle sind auch im Jahr 2013 nicht zu verzeichnen, da Leerstände weitgehend nur bei Wohnungsmodernisierungen entstanden. Die Fluktuation sank von 6,6 % im Jahr 2012 auf 5,2 % im Jahr 2013.

2.6 Modernisierung und Instandhaltung

Die Ausgaben für Instandhaltungen und Modernisierungen im Hausbestand beliefen sich einschließlich der Ausgaben für den Werkhof auf 9 Mio. €. 15 Wohnungen in 3 Häusern 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 2014 sind Ausgaben für Modernisierungen, Instandhaltungen und den Aufwand für die Leistungen des Werkhofes in Höhe von rund 13,2 Mio. € eingeplant. Insgesamt werden 2014 weitere 28 Wohnungen energetisch saniert werden. Nach Abschluss dieser Maßnahmen wären dann nahezu alle Mehrfamilienhäuser außerhalb des Denkmalschutzes saniert. In den Stadtteilen Daxlanden und Grünwinkel werden in den Jahren 2014 bis 2015 Nahwärmenetze mit einem voraussichtlichen Investitionsvolumen in Höhe von 6,1 Mio. € aufgebaut. Dadurch werden die Auflagen des Erneuerbaren Energien Gesetz Baden-Württemberg erfüllt. Der damit verbundene Abbau der zahlreichen Einzelheizanlagen für die 371 Wohnungen wird sich mittel- bis langfristig entlastend auf die Instandhaltungskosten auswirken.

Seit der ersten Bestandserhebung in 2004 hat die Genossenschaft rund 74,4 Mio. € in die Modernisierung und Bestandserhaltung investiert.

2.7 Neubaumaßnahmen

Im Berichtsjahr wurden keine Neubaumaßnahmen realisiert.

▷ LAGEBERICHT
BILANZ, G+V, ANHANG
VERWENDUNG BILANZGEWINN
ABSCHLUSSPRÜFUNG
BERICHT DES AUFSICHTSRATS

2.8 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 am Jahresende 2013 inklusive der Zinsgutschrift für 2013 49,75 Mio. € (2012 43,82 Mio.).

2.9 Betriebsorganisation

Die Geschäfte der Genossenschaft werden vom Vorstand geführt. In den Unternehmensbereichen Geschäftsführung, Finanzen und Controlling sowie Bestandsmanagement sind 18 MitarbeiterInnen (davon drei Teilzeitkräfte) und im Werkhof sechs Mitarbeiter sowie ein Bote tätig.

2.10 Aus- und Fortbildung

Im Sommer 2013 schloss eine junge Mitarbeiterin erfolgreich ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau ab. Zum 01. September 2013 begann ein junger Mitarbeiter seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann. Die Ausbildung endet planmäßig im Sommer 2016.

Unsere Mitarbeiter wurden auch im Jahr 2013 weiter fortgebildet, sie haben insbesondere Veranstaltungen zur Bilanzierung, zur EDV, zum Mietrecht, zum Bauwesen, zur Geldwäscheprävention und zur Spareinrichtung besucht.

RAHMENBEDINGUNGEN
GESCHÄFTSVERLAUF
3. WIRTSCHAFTLICHE LAGE
CHANCEN- UND RISIKOBERICHT
NACHTRAGSBERICHT
PROGNOSEBERICHT

3.1 Vermögenslage

Das Anlagevermögen veränderte sich insbesondere aufgrund von aktivierten Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen in Höhe von 6,3 Mio. € und Abschreibungen in Höhe von 2,5 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 944 T€, Sondertilgungen von 163 T€ und 43 T€ Tilgungszuschüsse sowie der Neuaufnahme von Darlehen in Höhe von 2,5 Mio. €.

Die Spareinlagen sind unter Berücksichtigung der Zinsgutschrift mit 49,75 Mio. € um 5,93 Mio. € über Vorjahresniveau.

3.2 Ertragslage

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung verbesserten sich um 0,49 Mio. € durch Mietanpassungen im Zuge der Weitervermietung, Modernisierungsmieterhöhungen und der Steigerung der Umlagenerlöse. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung und den Kapitaldienst erhöhten sich um 0,51 Mio. €. Der Verwaltungsaufwand stieg leicht aufgrund von tariflichen Vergütungsanpassungen. Die auf Grund des BilMoG erforderlichen Rückstellungen für die Altersversorgung und Invalidität sind insgesamt um 25 T€ gesunken und für jahresübergreifende Instandhaltungen wurde eine Rückstellung in Höhe von 100 T€ gebildet.
Die gute Mieterstruktur sowie ein straffes Mietforderungsmanagement führten zu einer geringen Wertberichtigung.

	31.12.2013		31.12.2012		Veränderungen
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
Vermögenswerte					
Anlagevermögen	83.995	78	80.154	83	3.841
Umlaufvermögen					
Vorräte, Forderungen u.a.	1.237	1	944	1	293
Wertpapiere	0	0	0	0	0
Liquide Mittel	21.803	21	15.591	16	6.212
Gesamtvermögen	**107.035**	**100**	**96.689**	**100**	**10.346**
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	13.108	12	12.383	13	725
Rücklagen	10.549	10	9.451	10	1.098
Bilanzgewinn	494	0	435	0	59
	24.151	**22**	**22.269**	**23**	**1.882**
Fremdkapital					
Rückstellungen	4.644	5	4.577	5	67
Dauerfinanzierungsmittel	26.304	25	23.275	24	3.029
Spareinlagen	49.752	46	43.823	45	5.929
Übrige Verbindlichkeiten	2.184	2	2.745	3	-561
	82.884	**78**	**74.420**	**77**	**8.464**
Gesamtkapital	**107.035**	**100**	**96.689**	**100**	**10.346**

VERMÖGEN

LAGEBERICHT

ERTRAG

	31.12.2013	31.12.2012	Veränderungen
	T €	T €	T €
Umsatzerlöse	12.239	11.293	946
Bestandsveränderungen	251	116	135
Sonstige betriebliche Erträge	101	681	-580
Hausbewirtschaftung Erträge	12.591	12.090	501
Aktivierte Eigenleistungen	91	149	-58
Summe Erträge	**12.682**	**12.239**	**443**
Betriebskosten	1.872	1.670	202
Grundsteuer	226	210	16
Instandhaltungskosten	2.153	2.139	14
Andere Aufwendungen	59	79	-20
Abschreibungen	2.502	2.259	243
Sonst. betriebl. Aufw.	656	687	-31
Hausbewirtschaftung Aufw.	7.468	7.044	424
Kapitaldienst (Zinsen)	1.590	1.486	104
Summe Aufwendungen	**9.058**	**8.530**	**528**
A. o. Ertrag	0	0	0
A. o. Aufwendung	57	57	0
Summe Deckungsbeitrag	**3.567**	**3.652**	**-85**
Verwaltungsaufwand	1.792	1.731	61
Betriebsergebnis	**1.775**	**1.921**	**-146**
Steuern vom Einkommen und Ertrag	194	171	23
Jahresüberschuss	**1.581**	**1.750**	**-169**

3.3 Finanzlage

Die Finanzsituation war 2013 von den Geldzugängen aus dem Hausbewirtschaftungsergebnis und im Sparbereich sowie von Geldabflüssen für Investitionen geprägt. Über 2,5 Mio. € bestanden bereits Kreditverträge. Zusätzlich besteht eine unbeanspruchte Kreditlinie über 13,5 Mio. €.

Die Zahlungsbereitschaft war jederzeit gegeben.

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 von 20.800 zusätzlichen 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 3,5 % zu den gesamten Sollmieten beitragen.

Im Hinblick auf den Instandhaltungsstau wurde in 2004 der Bedarf ermittelt. Die Aktualisierung dieser Daten ist Ende 2013 erneut erfolgt. Insgesamt ist ein Bedarf von 44,9 Mio. € festgestellt worden, der sich aus 25,4 Mio. € für die Wohnungs- und 19,5 Mio. € für die Gebäudesanierungen aufteilt. Von 300 Wirtschaftseinheiten besteht bei 128 derzeit kein Handlungsbedarf (unter 250 €/qm mit insgesamt 9,4 Mio. €), bei 126 kein unmittelbarer Handlungsbedarf (von 250 bis 500 €/qm mit 24,6 Mio. €) und bei 46 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 und der Ertragskraft aus der Hausbewirtschaftung 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.

Die für 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.

LAGEBERICHT

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 den 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 eine adäquate 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. Im Rahmen unseres Risikomanagements führen wir regelmäßig Stresstests zur Beurteilung der Risiken durch.

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 5 bis 10 Jahre. Die Genossenschaft richtet ihr Finanzierungsmanagement überwiegend unter der Zielsetzung langfristiger Zinsfestschreibung mit generell 10-jähriger 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.

Risiken können sich für die Genossenschaft auch aus der Euro- und Finanzkrise sowie den politischen Rahmenbedingungen ergeben.

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 Kindern frei. Die Genossenschaft kann dadurch unversorgte Mitglieder zusätzlich zur heutigen Fluktuation mit adäquatem Wohnraum versorgen und ggf. auch neue Mitglieder gewinnen.

Chancen hinsichtlich des Wohnungsneubaus für die Genossenschaft bietet in den kommenden Jahren möglicherweise auch das vom Gemeinderat der Stadt Karlsruhe am 21.01.2014 beschlossene Förderprogramm für Sozialwohnungen. Die sorgfältige Prüfung und Abwägung der Fördermodalitäten muss jedoch noch erfolgen.

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.

Seit Beendigung des Geschäftsjahres 2013 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Für 2014 werden Erträge aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 12.268 T€ und 2015 12.451 T€ erwartet. Bei den Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung wird von 7.286 T€ in 2014 und 7.331 T€ in 2015 ausgegangen. Der Jahresüberschuss wird im Wirtschaftsplan 2014 in Höhe von 882 T€ und 2015 mit 779 T€ ausgewiesen.

Dabei sind 2,1 Mio. € für Instandhaltungsausgaben einkalkuliert. Neben den Instandhaltungsausgaben sind 2,5 Mio. € für Modernisierungen im Hausbestand und 5 Mio. € für die Nahwärmenetze kalkuliert, deren Finanzierung im Wesentlichen mit Eigenmitteln erfolgen soll. Die vorgesehenen energetischen Sanierungen mit einem Investitionsvolumen in Höhe von 3,6 Mio. € sollen mit zinsgünstigen Förderdarlehen und mit Eigenmitteln finanziert werden.

Der Wirtschaftsplan ist so aufgestellt, dass eine Dividendenausschüttung von 4 % möglich ist. Wegen der hohen Nachfrage nach Geschäftsanteilen als Kapitalanlage aufgrund der hohen Rendite wird der Vorstand jedoch dem Aufsichtsrat und der Vertreterversammlung vorschlagen, die Dividende auf zunächst 3 % abzusenken.

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2014 lässt erwarten, dass die Vorgaben des Wirtschaftsplans eingehalten werden können. Die vorliegenden Informationen lassen erwarten, dass auch im Jahr 2015 keine wesentlichen Änderungen für die Einschätzung der Lage der Genossenschaft eintreten werden.

Karlsruhe, 21. Februar 2014

Ralf Neudeck Klaus-Georg Floren Wolfgang Gerstberger

JAHRESABSCHLUSS 2013

2013

BILANZ, GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

BILANZ

AKTIVA	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
EDV-Anwenderprogramme		70.059,98	65.134,16
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	81.078.115,79		77.279.326,10
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.779.104,86		1.875.074,12
Grundstücke ohne Bauten	19.644,34		19.644,34
Technische Anlagen	834.290,42		650.568,63
Betriebs- und Geschäftsausstattung	213.659,89		263.763,13
Anlagen im Bau	0,00		0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	83.924.815,30	0,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	15,00	15,00	15,00
Anlagevermögen insgesamt		**83.994.890,28**	**80.153.525,48**
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.017.013,01		760.758,87
Andere Vorräte	106.600,00	1.123.613,01	103.300,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	104.642,68		66.279,81
Sonstige Vermögensgegenstände	9.337,25	113.979,93	14.166,61
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		21.802.926,94	15.590.854,81
Bilanzsumme		**107.035.410,16**	**96.688.885,58**

PASSIVA		Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		305.500,00		183.560,00
der verbleibenden Mitglieder		12.780.423,90		12.155.462,89
aus gekündigten Geschäftsanteilen		22.360,00	13.108.283,90	44.200,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	4.455,85 EUR			5.687,62 EUR
Kapitalrücklage			52.204,71	48.954,71
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage		2.486.601,00		2.327.601,00
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	159.000,00 EUR			175.000,00 EUR
Bauerneuerungsrücklage		782.276,58		782.276,58
Andere Ergebnisrücklagen		7.227.771,02	10.496.648,60	6.291.891,13
davon aus dem Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	5.879,89 EUR			4.460,70 EUR
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	930.000,00 EUR			1.140.000,00 EUR
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss		1.583.171,55		1.749.708,83
Einstellung in Ergebnisrücklagen		1.089.000,00	494.171,55	1.315.000,00
Eigenkapital insgesamt			**24.151.308,76**	**22.268.655,14**
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen		4.254.239,00		4.232.272,00
Steuerrückstellungen		41.162,00		18.979,00
Sonstige Rückstellungen		348.511,52	4.643.912,52	325.816,38
Verbindlichkeiten				
Verbindlichk. gegenüber Kreditinstituten		25.853.928,71		22.821.045,01
Verb. gegenüber anderen Kreditgebern		449.947,19		453.920,28
Spareinlagen		49.752.412,49		43.822.644,50
Erhaltene Anzahlungen		1.146.405,56		1.105.916,64
Verbindlichkeiten aus Vermietung		70.789,84		30.850,12
Verb. aus Lieferungen und Leistungen		181.041,78		811.534,15
Sonstige Verbindlichkeiten		749.775,38	78.204.300,95	779.235,24
davon aus Steuern:	161.454,75 EUR			158.820,93 EUR
davon im Rahmen sozialer Sicherheit:	3.389,10 EUR			3.127,67 EUR
Rechnungsabgrenzungsposten			35.887,93	18.017,12
Bilanzsumme			**107.035.410,16**	**96.688.885,58**

G+V

	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.070.918,78		11.138.217,14
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	167.842,45	12.238.761,23	155.093,87
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		250.938,90	116.043,32
Andere aktivierte Eigenleistungen		91.367,29	148.634,90
Sonstige betriebliche Erträge		101.222,69	680.794,84
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.083.685,77	3.887.904,40
Rohergebnis		8.598.604,34	8.350.879,67
Personalaufwand			
a) Gehälter	1.322.513,61		1.294.127,59
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	468.990,26	1.791.503,87	437.250,86
davon für Altersversorgung 244.176,68 EUR			174.541,80 EUR
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.501.819,49	2.259.467,85
Sonstige betriebliche Aufwendungen		655.804,66	686.167,36
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	92.908,57	92.908,57	159.554,15
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.681.555,71	1.681.555,71	1.644.697,43
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.060.829,18	2.188.722,73
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	193.890,58		171.247,80
Sonstige Steuern	226.570,05	420.460,63	210.569,10
Jahresüberschuss		1.583.171,55	1.749.708,83
Einstellung in Gewinnrücklagen			
a) Gesetzliche Rücklagen	159.000,00		175.000,00
b) Anderen Ergebnisrücklagen	930.000,00	1.089.000,00	1.140.000,00
Bilanzgewinn		**494.171,55**	**434.708,83**

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

ANHANG

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.

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 bis 25 Jahren abgeschrieben.

Die unfertigen Leistungen 1.017.013,01 € (Vorjahr 760.758,87 €) 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 Mietern in Höhe von 27,2 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 ermittelten Abzinsungssatz 4,89 % (Stand Monatsende 11.2013, 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 628,9 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 31.12.2013 €	Abschreibungen im Geschäftsjahr €
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**						
	EDV-Anwendungsprogramme	240.805,55	25.364,07	0,00	196.109,64	70.059,98	20.438,25
II.	**Sachanlagen**						
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	109.196.019,89	6.037.111,70	-62.456,37	34.092.559,43	81.078.115,79	2.175.865,64
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.976.788,97	0,00	0,00	2.197.684,11	1.779.104,86	95.969,26
3.	Grundstücke ohne Bauten	19.644,34	0,00	0,00	0,00	19.644,34	0,00
4.	Technische Anlagen	1.535.687,32	244.223,02	62.456,37	1.008.076,29	834.290,42	122.957,60
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	713.942,73	36.485,50	0,00	533.762,70	213.659,89	86.588,74
			-3.005,64				
6.	Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	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
		115.456.749,25	**6.317.820,22**	**0,00**	**37.846.748,53**	**83.924.815,30**	**2.481.381,24**
			-3.005,64				
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	**115.697.569,80**	**6.343.184,29** -3.005,64	**0,00**	**38.042.858,17**	**83.994.890,28**	**2.501.819,49**

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	
2013	insgesamt	unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.853.928,71	1.299.766,60	6.931.178,08	17.622.984,03	25.853.928,71	Grundpfandrecht
		(1.136.155,41)				
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	449.947,19	4.395,89	14.789,42	430.761,88	103.200,52	Grundpfandrecht
		(4.387,58)				
Erhaltene Anzahlungen	1.146.405,56	1.146.405,56	0,00	0,00	0,00	
		(1.105.916,64)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	70.789,84	70.789,84	0,00	0,00	0,00	
		(30.850,12)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	181.041,78	122.778,59	58.263,19	0,00	0,00	
		(664.444,16)				
Sonstige Verbindlichkeiten	749.775,38	749.775,38	0,00	0,00	0,00	
		(779.235,24)				
	28.451.888,46	**3.393.911,86**	**7.004.230,69**	**18.053.745,91**	**25.957.129,23**	
		(3.720.989,15)				
( ) Vorjahreszahlen						

Die Spareinlagen gliedern sich nach Kündigungsfristen wie folgt:

Kündigungsfrist	€	v.H.	Anzahl Konten 2013
3 Monate	13.074.368,14	26,3	2911
12 Monate	4.781.331,30	9,6	843
24 Monate	3.570.329,69	7,2	342
36 Monate	113.748,37	0,2	38
48 Monate	6.434.788,96	12,9	881
Festzinssparen	17.695.422,83	35,6	891
Solarsparbrief	3.569.625,47	7,2	194
Bonussparverträge	512.797,73	1,0	254
	49.752.412,49	**100,0**	**6.354**

Gewinn- und Verlustrechnung

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

	Geschäftsjahr
Zinserträge	59,34 €
Zinsaufwendungen	240.628,64 €

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 betrieblichen Erträgen wird ein Tilgungszuschuss über 42,6 T€ ausgewiesen.

3.4 Sonstige Angaben

3.4.1 Mitgliederbewegung 2013

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme €
Stand 01.01.2013	7.968	46.767	4.143.360,--
Zugang 2013	494	3.805	256.880,--
Abgang 2013	158	1.411	82.160,--
Stand 31.12.2013	**8.304**	**49.161**	**4.318.080,--**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr um 624.961,01 € (Vorjahr: 1.418.533,06 €). Die Haftsummen sind im Geschäftsjahr um 174.720,-- € (Vorjahr: 141.960,-- €) gestiegen.

3.4.2 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Da sich die Sparer darauf verlassen müssen, dass ihre Einlagen gesichert sind, haben die Kreditinstitutsverbände im Wege der Selbsthilfe Sicherungssysteme mit weit reichenden Schutzleistungen geschaffen. Die Gartenstadt ist Mitglied der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen beim GdW (Gesamtverband der Wohnungswirtschaft). Der übernommene Garantiebetrag beläuft sich auf 256.477,32 €.

Bestehende Versorgungsverpflichtungen für 16 Anwartschaften wurden zum 01.01.2006 auf eine überbetriebliche Unterstützungskasse ausgelagert. Die anfänglichen Beitragszahlungen der Gartenstadt belaufen sich auf 62 T€ jährlich und reduzieren sich kontinuierlich im Verlauf von 25 Jahren.

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind: Aus zum Jahresende noch nicht abgeschlossenen Bau- und Instandhaltungsaufträgen über 276 T€.

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	-	2
Bote/Aushilfe	-	3
	21	8

Im Geschäftsjahr wurde noch ein Auszubildender 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. Carsten Koch, Bauingenieur, 1. Schriftführer
4. Frank Bach, Dipl.-Ingenieur, 2. Schriftführer
5. Dr. Elke Grote, Ärztin
6. Volker-Michael Haas, Rechtsanwalt *
7. Martin Liesching, Dipl.- Ingenieur (FH)
8. Dr. Thomas Greß, Zahnarzt
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, 21. Februar 2014

Der Vorstand

Ralf Neudeck Klaus-Georg Floren Wolfgang Gerstberger

VORSCHLAG FÜR DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, aus dem Jahresüberschuss 2013 der gesetzlichen Rücklage 159.000,-- € und den anderen Ergebnisrücklagen 930.000,-- € zuzuweisen.

Vom Bilanzgewinn in Höhe von 494.171,55 € soll eine Dividende mit 3 % ausgeschüttet und der verbleibende Rest den anderen Ergebnisrücklagen zugewiesen werden.

ABSCHLUSSPRÜFUNG

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 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

PRÜFUNGSERGEBNIS AUS DER ERWEITERUNG DES PRÜFUNGSAUFTRAGES

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Stuttgart, 10. März 2014

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

gez. Beck
Wirtschaftsprüfer

gez. Mees
Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat in seinen Sitzungen – zumeist gemeinsam mit dem Vorstand – sowie in seinen Arbeitsausschüssen, die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben, insbesondere die Förderung, Beratung und Überwachung des Vorstandes, wahrgenommen.

Er wurde vom Vorstand über die Entwicklung und Lage der Genossenschaft sowie über alle wichtigen Vorgänge und grundsätzlichen Fragen umfassend unterrichtet.

Die gesetzliche Prüfung wurde durch den Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V., Stuttgart/Karlsruhe, im Februar 2014 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 31.12.2013 und den Lagebericht festzustellen sowie dem Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns – Ausschüttung von 3 % Dividende und Zuweisung des verbleibenden Restes in die anderen Ergebnisrücklagen – zuzustimmen.

Im Jahr 2013 wurde neben einigen Generalsanierungen auch die Fernwärmeversorgung in Daxlanden und Grünwinkel organisatorisch und planerisch auf den Weg gebracht. Die Entscheidung für die Fernwärme war auch stark von gesetzlichen Rahmenbedingungen geprägt. Zusätzlich galt es, wie bei allen großen Projekten, die Einzelinteressen gegen die Interessen der Gemeinschaft abzuwägen. Mit der Fernwärme ist die Gartenstadt für die nächsten Jahrzehnte auf der sicheren Seite in Bezug auf die Vorgaben für den Einsatz von regenerativen Energien.

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, 08. April 2014

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats
Rainer Wimmer

Konzeption, Gestaltung, Redaktion: © www.projektart.eu, 04/2014

Die zuverlässige Gemeinschaft für ein Zuhause im Grünen

2013