GARTENSTADT
Karlsruhe

JAHRESABSCHLUSS 2014

JAHRESABSCHLUSS 2014

INHALT

GARTENSTADT Karlsruhe

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 8
   - 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 31.12.2014 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 Wirtschaft startete im 1. Quartal 2014 schwungvoll, doch ließ die konjunkturelle Dynamik in den folgenden Quartalen deutlich nach. Nach aktuellem Berechnungsstand (Dezember 2014) wird 2014 für Baden-Württemberg ein reales Wirtschaftswachstum von 1,75 % erwartet. Für 2015 wird für Baden-Württemberg ein reales BIP-Wachstum von 1,25 % erwartet, während die OECD für Gesamtdeutschland 2015 von einem Wachstum von 1,1 % ausgeht.

Trotz der wirtschaftlichen Abkühlung ging in Baden-Württemberg die Anzahl der Unternehmens- und Privatinsolvenzen zurück.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Baden-Württemberg 2014 im 3. Jahr in Folge verlangsamt. Für das Gesamtjahr wird mit einem Preisanstieg von maximal 1 % gerechnet.
Zu diesem niedrigen Preisanstieg haben vor allem die Preisrückgänge bei den Mineralölprodukten und Nahrungsmitteln beigetragen. Insbesondere die Rohölpreise sind in der zweiten Jahreshälfte dramatisch gefallen. Dank der niedrigen Inflation verzeichneten die Reallöhne den kräftigsten Anstieg seit drei Jahren. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum legten die Reallöhne von Juli bis September 2014 um 1,8 % zu (Statistisches Bundesamt).

Die Ausgaben rund ums Wohnen (Mieten, Nebenkosten sowie Heiz- und Stromkosten), erhöhten sich nach Angaben des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Durchschnitt der ersten 10 Monate 2014 um 1,6 % gegenüber dem Vorjahresniveau, obwohl die Haushaltsenergie in diesem Zeitraum um durchschnittlich 0,4 % günstiger als im Vorjahr war.

Die Zahl der Erwerbstätigen ist in Deutschland 2014 weiter angestiegen. Im Oktober 2014 waren damit erstmals über 43 Mio. Personen beschäftigt. Dies waren 408.000 Personen oder 1,0 % mehr als im Oktober 2013. Trotz des Beschäftigungsaufbaus sank die Arbeitslosenquote in Deutschland nur leicht auf 6,3 % (Stand November 2014). Baden-Württemberg schnitt mit einer Arbeitslosenquote von 3,8 % besser als der Bundesdurchschnitt ab.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2013 um 62.200 Personen angestiegen; für 2014 liegen noch keine Zahlen vor. Damit lebten in Baden-Württemberg zu Beginn des Jahres 2014 10,6 Mio. Einwohner. Der Zuwachs beruht auf einem Wanderungsgewinn von 71.400 Personen – vor allem aus den EU-Staaten. Das Geburtendefizit von 10.400 Personen wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen. Für 2014 und auch 2015 ist wegen der anhaltenden Zuwanderung von einem weiteren Bevölkerungsanstieg auszugehen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen dem Statistischen 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

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

wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Durch die sinkende Alterssterblichkeit 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 Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen und kann durch folgende Kennzahlen verdeutlicht werden: Im Wohnungsbau stieg in Baden-Württemberg in den ersten drei Quartalen 2014 gegenüber dem Vorjahreszeitraum der baugewerbliche Umsatz um 8,2 % an und die Auftragseingänge erhöhten sich um 8,1 %. Andererseits blieben die Baugenehmigungen (gemessen in Kubikmetern umbauten Raums) um 3,7 % unter ihrem Vorjahreswert zurück, was vermutlich auf den starken Vorjahreszeitraum zurückzuführen ist.

Sowohl in den USA als auch in Europa befand sich der Leitzins am Anfang des Jahres auf dem bis dahin historischen Tiefstand von 0,25 %. Während im Jahresverlauf in den USA das Ende der ultralockeren Geldpolitik angekündigt wurde, gingen im Euro-Raum die Zinsen weiter nach unten. Im Juni 2014 senkte die EZB den Leitzins auf 0,15 %, um dann im September eine abermalige Zinssenkung auf nur noch 0,05 % vorzunehmen. Zur weiteren Lockerung der Geldpolitik hat die EZB Kreditanleihen und Pfandbriefe aufgekauft und plant ab 2015 auch Staatsanleihen anzukaufen. Die Geldpolitik der EZB hatte unmittelbare Auswirkungen auf die Bau- und Immobilienzinsen, die gegenüber dem Jahresanfang weiter gesunken sind. Betrugen die Bestkonditionen für Darlehen mit einer 10-jährigen Zinsfestschreibung zum Jahresanfang 2014 noch rund 2,4 %, so waren sie bis zum Jahresende auf nur noch 1,5 % gesunken.

LAGEBERICHT

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

2.1 Regionale Rahmenbedingungen

Die Region und die Stadt Karlsruhe entwickeln sich insgesamt positiv. Die Zahl der Wohnberechtigten in der Stadt stieg erneut auf rund 315.000 Personen (Quelle: Stadt Karlsruhe Amt für Stadtentwicklung). Prognosen der Bertelsmann Stiftung (Wegweiser Kommunen) gehen davon aus, dass die Bevölkerung in Karlsruhe bis 2030 um zwei bis fünf Prozent wachsen wird. Das Amt für Stadtentwicklung geht in seiner Vorausschau davon aus, dass bis 2030 in Karlsruhe 12.000 neue Wohnungen gebraucht werden.
Die Arbeitslosenquote der Stadt Karlsruhe lag im Dezember 2014 bei 5,2 % (Dezember 2013 5,5 %). Die Anzahl der gemeldeten freien Stellen stieg im gleichen Vergleichszeitraum von 1.566 auf 1.892.

Beim Städteranking 2014 des Instituts der deutschen Wirtschaft, der Wirtschaftswoche und Immobilienscout24 belegte die Stadt Karlsruhe den 9. Platz der 69 untersuchten größten Städte Deutschlands im Niveau- und Platz 15 beim Dynamikranking. Dabei wurden Immobilienmarkt, Lebensqualität, Arbeitsmarkt sowie die Wirtschaftsstruktur und weitere Kriterien bewertet.

2.2 Mitglieder und Geschäftsanteile

Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder ist im Geschäftsjahr 2014 von 8.304 auf 8.613 angestiegen. Die Anzahl der Geschäftsanteile hat sich um 2.578 auf 51.739 Anteile erhöht. Die Geschäftsguthaben betrugen am 31.12.2014 13,4 Mio. €, der Gesamtbetrag der Haftsummen 4,5 Mio. €. Das Durchschnittsalter der Mitglieder beträgt rund 47 Jahre.

2.3 Geschäftsverlauf allgemein

Das Durchschnittsalter unserer Mieter liegt bei rund 58 Jahren. Die durchschnittlichen Mieten belaufen sich bei Einfamilienhäusern (alle Typen) auf 5,64 €/qm, bei Geschosswohnungen auf 6,35 €/qm und bei den gewerblichen Flächen auf 6,03 €/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 2015 eingegangenen Wohnungsbewerbungen erwarten wir auch für das Jahr 2015 eine hohe Nachfrage nach Wohnraum.
Die Spareinrichtung verzeichnete in 2014 trotz Zinssenkungen einen leichten 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 3,3 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 153.339 qm aus. Außerdem werden 643 Garagen, Stellplätze und Wohnwagenstellplätze vermietet. 887 Wohnungen/gewerbliche Einheiten sind als Einfamilienhäuser errichtet, davon 829 in der Zeit bis 1940.

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

2.5 Wohnungsnachfrage/Fluktuation

Für die im Jahr 2014 zur Anmietung angebotenen 135 Häuser und Wohnungen wurden 1.240 Bewerbungen abgegeben, dies sind im Schnitt über 9 Bewerbungen je Wohnung oder Haus. Die höchste Nachfrage bestand im Jahr 2014 nach Einfamilienhäusern mit 454 Bewerbungen, gefolgt von der Nachfrage bei 2- und 3-Zimmer Wohnungen mit 382 und 221 Bewerbungen.

Wesentliche Mietausfälle sind auch im Jahr 2014 nicht zu verzeichnen, da Leerstände weitgehend nur bei Wohnungsmodernisierungen entstanden.

Die Fluktuation stieg von 5,2 % im Jahr 2013 auf 6,7 % im Jahr 2014.

2.6 Modernisierung und Instandhaltung

Die Ausgaben für Instandhaltungen und Modernisierungen im Hausbestand beliefen sich einschließlich der Ausgaben für den Werkhof auf 12 Mio. €. 28 Wohnungen in 2 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 und wird jährlich kontinuierlich fortgeschrieben. Im Wirtschaftsplan 2015 sind Ausgaben für Modernisierungen, Instandhaltungen und der Aufwand für die Leistungen des Werkhofs in Höhe von rund 10,3 Mio. € eingeplant. Insgesamt werden 2015 weitere 33 Wohnungen energetisch saniert werden. In den Stadtteilen Daxlanden und Grünwinkel werden im Jahr 2015 die Nahwärmenetze und Gebäudenachrüstungen mit zentralen Heiz- und Warmwasseranlagen mit einem voraussichtlichen Investitionsvolumen in Höhe von rund 6,6 Mio. € fertiggestellt. Dadurch werden die Auflagen des Erneuerbaren Energien Gesetzes 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 86,6 Mio. € in die Modernisierung und Bestandserhaltung investiert.

2.7 Neubaumaßnahmen
Im Berichtsjahr wurden keine Neubaumaßnahmen realisiert.

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 Angehörige betrug am Jahresende 2014 inklusive der Zinsgutschrift für 2014 51,08 Mio. € (2013 49,75 Mio. €).

2.9 Betriebsorganisation
Die Geschäfte der Genossenschaft werden vom Vorstand geführt. In den Unternehmensbereichen Geschäftsführung, Finanzen und Controlling sowie Bestandsmanagement sind 21 MitarbeiterInnen (davon vier Teilzeitkräfte), ein Bote und im Werkhof sechs Mitarbeiter tätig.

2.10 Aus- und Fortbildung
Am 01. September 2013 begann ein junger Mitarbeiter seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann. Die Ausbildung endet planmäßig im Sommer 2016.

Unsere Mitarbeiter haben sich auch im Jahr 2014 weiter fortgebildet, sie haben insbesondere Veranstaltungen zur Bilanzierung, EDV, Mietrecht, Bauwesen, Geldwäscheprävention und zur Spareinrichtung besucht. Eine Mitarbeiterin hat erfolgreich die berufsbegleitende Weiterbildung zur Immobilienfachwirtin beendet.

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 9,7 Mio. € und Abschreibungen in Höhe von 2,7 Mio. €. Im Anlagevermögen sind erhebliche stille Reserven enthalten. Das Umlaufvermögen war von einer leichten Abnahme bei den liquiden Mitteln geprägt.
Die Dauerfinanzierungsmittel veränderten sich aufgrund von Tilgungen in Höhe von 1.908 T€, davon Sondertilgungen 385 T€ und 346 T€ Tilgungszuschüsse sowie der Inanspruchnahme von Darlehen in Höhe von 3,8 Mio. €.
Die Spareinlagen sind unter Berücksichtigung der Zinsgutschrift mit 51,08 Mio. € um 1,33 Mio. € über Vorjahresniveau.

3.2 Ertragslage
Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung verbesserten sich um 0,35 Mio. € durch Mietanpassungen im Zuge der Weitervermietung, Modernisierungsmieterhöhungen und der Steigerung der Umlagenerlöse. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung und Kapitaldienst betrugen 0,51 Mio. €. Der Verwaltungsaufwand stieg leicht aufgrund tariflicher Vergütungsanpassungen. Die aufgrund des BilMoG erforderlichen Rückstellungen für die Altersversorgung und Invalidität sind insgesamt um 205 T€ gestiegen und für jahresübergreifende Instandhaltungen wurde eine Rückstellung in Höhe von 110 T€ gebildet.

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

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

	31.12.2014		31.12.2013		Veränderungen
	T€	v.H.	T€	v.H.	T€
Vermögenswerte					
Anlagevermögen	91.012	81	83.995	78	7.017
Umlaufvermögen					
Vorräte, Forderungen u.a.	1.357	1	1.237	1	120
Wertpapiere	0	0	0	0	0
Liquide Mittel	20.350	18	21.803	21	- 1.453
Gesamtvermögen	**112.719**	**100**	**107.035**	**100**	**5.684**
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	13.709	12	13.108	12	601
Rücklagen	12.095	11	10.549	10	1.546
Bilanzgewinn	511	0	494	0	17
	26.315	**23**	**24.151**	**22**	**2.164**
Fremdkapital					
Rückstellungen	4.894	5	4.644	5	250
Dauerfinanzierungsmittel	28.198	25	26.304	25	1.894
Spareinlagen	51.083	45	49.752	46	1.331
Übrige Verbindlichkeiten	2.228	2	2.184	2	44
	86.403	**77**	**82.884**	**78**	**3.519**
Gesamtkapital	**112.718**	**100**	**107.035**	**100**	**5.683**

VERMÖGEN

ERTRAG

	31.12.2014	31.12.2013	Veränderungen
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse	12.575	12.239	336
Bestandsveränderungen	175	251	- 76
Sonstige betriebliche Erträge	470	101	369
Hausbewirtschaftung Erträge	13.220	12.591	629
Aktivierte Eigenleistungen	157	91	66
Summe Erträge	**13.377**	**12.682**	**695**
Betriebskosten	1.804	1.872	- 68
Grundsteuer	226	226	0
Instandhaltungskosten	2.091	2.153	- 62
Andere Aufwendungen	110	59	51
Abschreibungen	2.723	2.502	221
Sonst. betriebl. Aufw.	797	657	140
Hausbewirtschaftung Aufw.	7.751	7.469	282
Kapitaldienst (Zinsen)	1.367	1.590	- 223
Summe Aufwendungen	**9.118**	**9.059**	**59**
A. o. Ertrag	0	0	0
A. o. Aufwendung	57	57	0
Summe Deckungsbeitrag	**4.202**	**3.566**	**636**
Verwaltungsaufwand	2.114	1.792	322
Betriebsergebnis	**2.088**	**1.774**	**314**
Steuern vom Einkommen und Ertrag	164	194	- 30
Jahresüberschuss	**1.924**	**1.580**	**344**

LAGEBERICHT

LAGEBERICHT
BILANZ, G+V, ANHANG
VERWENDUNG BILANZGEWINN
ABSCHLUSSPRÜFUNG
BERICHT DES AUFSICHTSRATS
RAHMENBEDINGUNGEN
GESCHÄFTSVERLAUF
WIRTSCHAFTLICHE LAGE
4. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT
NACHTRAGSBERICHT
PROGNOSEBERICHT

3.3 Finanzlage

Die Finanzsituation war 2014 von den Geldzugängen aus dem Hausbewirtschaftungsergebnis und im Sparbereich sowie von Geldabflüssen für Investitionen geprägt. Über 3,5 Mio. € bestanden bereits Kreditverträge. Zusätzlich besteht eine unbeanspruchte Kreditlinie über 20,8 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 Januar 2015 von einem Bevölkerungsanstieg von 15.000 Menschen in den Jahren 2015 bis 2030 aus.

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 erstmalig in 2004 der Gesamtbedarf ermittelt. Die Aktualisierung dieser Daten ist Ende 2014 erneut erfolgt. Insgesamt ist ein Bedarf von 43,4 Mio. € festgestellt worden, der sich aus 24,4 Mio. € für die Wohnungs- und 19 Mio. € für die Gebäudesanierungen aufteilt. Von 300 Wirtschaftseinheiten besteht bei 139 derzeit kein Handlungsbedarf (unter 250 €/qm mit insgesamt 11,1 Mio. €), bei 124 kein unmittelbarer Handlungsbedarf (von 250 bis 500 €/qm mit 22,1 Mio. €) und bei 37 Handlungsbedarf (über 500 €/qm mit 10,2 Mio. €). Diese Zahl betrifft jedoch auch zahlreiche Einfamilienhäuser, die erst bei Mieterwechsel kernsaniert werden.

Vor dem Hintergrund der vorhandenen Eigenkapitalausstattung und der Ertragskraft aus der Hausbewirtschaftung bedarf es auch künftig bei den Ausgaben für Instandhaltungsmaßnahmen sehr sorgfältiger Planungen. 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 zwei Jahre keine nennenswerten Auswirkungen von Zinsänderungen auf unsere Jahresergebnisse festgestellt. Die Zinsentwicklung für die Spareinlagen wird von uns sorgfältig beobachtet und bei Bedarf der aktuellen Zinsmarktsituation angepasst. 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 fünf bis zehn Jahre. Die Genossenschaft richtet ihr Finanzierungsmanagement überwiegend unter der Zielsetzung langfristiger Zinsfestschreibung mit generell zehnjähriger Zinsbindung aus.
Ein Großteil der Investitionen ist 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 Ablösung durch vorhandene Liquidität, eine Verlängerung oder ein Neuabschluss angestrebt. 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 2012 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 gegebenenfalls 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. Gespräche über die eventuellen Möglichkeiten zur Neubebauung von vorhandenen Garagengrundstücken erfolgen derzeit mit der Stadt Karlsruhe.

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 Ihren Mitgliedern, 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 2014 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Für 2015 werden Erträge aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 12.849 T€ und 2016 13.021 T€ erwartet. Bei den Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung wird von 7.809 T€ in 2014 und 7.979 T€ in 2016 ausgegangen. Der Jahresüberschuss wird im Wirtschaftsplan 2015 in Höhe von 1.012 T€ und 2016 mit 599 T€ ausgewiesen.

Dabei sind 2,15 Mio. € für Instandhaltungsausgaben einkalkuliert. Neben den Instandhaltungsausgaben sind 2,5 Mio. € für Modernisierungen im Hausbestand und 1,9 Mio. € für die Restarbeiten der Nahwärmenetze kalkuliert, deren Finanzierung im Wesentlichen mit Eigenmitteln erfolgen soll. Die vorgesehenen energetischen Sanierungen mit einem Investitionsvolumen in Höhe von 3,2 Mio. € sollen mit zinsgünstigen Förderdarlehen und ggf. durch Eigenmittel finanziert werden.

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

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2015 lässt erwarten, dass die Vorgaben des Wirtschaftsplans eingehalten werden können. Die vorliegenden Informationen lassen erwarten, dass auch im Jahr 2016 keine wesentlichen Änderungen für die Einschätzung der Lage der Genossenschaft eintreten werden.

Karlsruhe, 13. Februar 2015

Ralf Neudeck Klaus-Georg Floren Berthold Hillenbrand

LAGEBERICHT
BILANZ, G+V, ANHANG
VERWENDUNG BILANZGEWINN
ABSCHLUSSPRÜFUNG
BERICHT DES AUFSICHTSRATS
RAHMENBEDINGUNGEN
GESCHÄFTSVERLAUF
WIRTSCHAFTLICHE LAGE
CHANCEN- UND RISIKOBERICHT
5. NACHTRAGSBERICHT
PROGNOSEBERICHT
RAHMENBEDINGUNGEN
GESCHÄFTSVERLAUF
WIRTSCHAFTLICHE LAGE
CHANCEN- UND RISIKOBERICHT
NACHTRAGSBERICHT
6. PROGNOSEBERICHT

Jahresabschluss 2014

2014

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

1. BILANZ ZUM 31.12.2014
G+V ZUM 31.12.2014
ANHANG

BILANZ

AKTIVA	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
EDV-Anwenderprogramme		62.744,79	70.059,98
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	83.989.445,96		81.078.115,79
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.683.135,58		1.779.104,86
Grundstücke ohne Bauten	19.644,34		19.644,34
Technische Anlagen	5.113.026,42		834.290,42
Betriebs- und Geschäftsausstattung	143.534,00		213.659,89
Anlagen im Bau	0,00		0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	90.948.786,30	0,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	15,00	15,00	15,00
Anlagevermögen insgesamt		**91.011.546,09**	**83.994.890,28**
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.186.966,77		1.017.013,01
Andere Vorräte	76.000,00	1.262.966,77	106.600,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	84.686,68		104.642,68
Sonstige Vermögensgegenstände	9.708,09	94.394,77	9.337,25
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		20.349.559,47	21.802.926,94
Bilanzsumme		**112.718.467,10**	**107.035.410,16**

BILANZ

PASSIVA		Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		238.030,09		305.500,00
der verbleibenden Mitglieder		13.450.197,47		12.780.423,90
aus gekündigten Geschäftsanteilen		21.060,00	13.709.287,56	22.360,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	1.942,53 EUR			4.455,85 EUR
Kapitalrücklage			55.714,71	52.204,71
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage		2.679.601,00		2.486.601,00
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	193.000,00 EUR			159.000,00 EUR
Bauerneuerungsrücklage		782.276,58		782.276,58
Andere Ergebnisrücklagen		8.577.881,89	12.039.759,47	7.227.771,02
davon aus dem Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	130.110,87 EUR			5.879,89 EUR
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	1.220.000,00 EUR			930.000,00 EUR
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss		1.923.820,79		1.583.171,55
Einstellung in Ergebnisrücklagen		1.413.000,00	510.820,79	1.089.000,00
Eigenkapital insgesamt			**26.315.582,53**	**24.151.308,76**
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen		4.511.955,00		4.254.239,00
Steuerrückstellungen		11.878,00		41.162,00
Sonstige Rückstellungen		370.225,52	4.894.058,52	348.511,52
Verbindlichkeiten				
Verbindlichk. gegenüber Kreditinstituten		27.778.425,46		25.853.928,71
Verb. gegenüber anderen Kreditgebern		419.297,83		449.947,19
Spareinlagen		51.082.953,74		49.752.412,49
Erhaltene Anzahlungen		1.176.342,41		1.146.405,56
Verbindlichkeiten aus Vermietung		30.195,35		70.789,84
Verb. aus Lieferungen und Leistungen		232.437,32		181.041,78
Sonstige Verbindlichkeiten		757.808,93	81.477.461,04	749.775,38
davon aus Steuern:	146.059,50 EUR			161.454,75 EUR
davon im Rahmen sozialer Sicherheit:	4.296,81 EUR			3.389,10 EUR
Rechnungsabgrenzungsposten			31.365,01	35.887,93
Bilanzsumme			**112.718.467,10**	**107.035.410,16**

G+V

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.423.477,60		12.070.918,78
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	151.344,75	12.574.822,35	167.842,45
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		175.269,00	250.938,90
Andere aktivierte Eigenleistungen		156.781,42	91.367,29
Sonstige betriebliche Erträge		469.518,40	101.222,69
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.004.683,61	4.083.685,77
Rohergebnis		9.371.707,56	8.598.604,34
Personalaufwand			
a) Gehälter	1.401.729,53		1.322.513,61
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	711.991,21	2.113.720,74	468.990,26
davon für Altersversorgung 464.647,99 EUR			244.176,68 EUR
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.723.485,55	2.501.819,49
Sonstige betriebliche Aufwendungen		796.790,94	655.804,66
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	93.660,31	93.660,31	92.908,57
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.460.025,12	1.460.025,12	1.681.555,71
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.371.345,52	2.060.829,18
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	163.707,68		193.890,58
Sonstige Steuern	226.620,05	390.327,73	226.570,05
Jahresüberschuss		1.923.820,79	1.583.171,55
Einstellung in Gewinnrücklagen			
a) Gesetzliche Rücklagen	193.000,00		159.000,00
b) Anderen Ergebnisrücklagen	1.220.000,00	1.413.000,00	930.000,00
Bilanzgewinn		**510.820,79**	**494.171,55**

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 1.186.966,77 € (Vorjahr 1.017.013,01 €) 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 ermittelte Abzinsungssatz 4,58 % (Stand Monatsende 11.2014, 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 571,8 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.

	2014	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten €	Zugänge Abgänge (-) €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31.12.2014 €	Abschreibungen im Geschäftsjahr €
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**						
	EDV-Anwendungsprogramme	266.169,62	16.594,55	0,00	220.019,38	62.744,79	23.909,74
II.	**Sachanlagen**						
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	115.170.675,22	5.195.748,98	0,00	36.376.978,24	83.989.445,96	2.284.418,81
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.976.788,97	0,00	0,00	2.293.653,39	1.683.135,58	95.969,28
3.	Grundstücke ohne Bauten	19.644,34	0,00	0,00	0,00	19.644,34	0,00
4.	Technische Anlagen	1.842.366,71	4.507.247,77	0,00	1.236.588,06	5.113.026,42	228.511,77
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	747.422,59	20.550,06	0,00	618.084,53	143.534,00	90.675,95
			-6.354,12				
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
		121.771.563,83	**9.723.546,81**	**0,00**	**40.539.970,22**	**90.948.786,30**	**2.699.575,81**
			- 6.354,12				
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	**122.037.748,45**	**9.740.141,36** - 6.354,12	**0,00**	**40.759.989,6**	**91.011.546,09**	**2.723.485,55**

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	
2014	insgesamt	unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.778.425,46	1.673.978,39	8.068.311,52	18.036.135,55	27.778.425,46	Grund-pfandrecht
		(1.299.766,60)				
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	419.297,83	3.315,28	11.698,36	404.284,19	99.602,50	Grund-pfandrecht
		(4.395,89)				
Erhaltene Anzahlungen	1.176.342,41	1.176.342,41	0,00	0,00	0,00	
		(1.146.405,56)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	30.195,35	30.195,35	0,00	0,00	0,00	
		(70.789,84)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	232.437,32	152.929,64	79.507,68	0,00	0,00	
		(122.778,59)				
Sonstige Verbindlichkeiten	757.808,93	757.808,93	0,00	0,00	0,00	
		(749.775,38)				
	30.394.507,30	**3.794.570,00**	**8.159.517,56**	**18.440.419,74**	**27.878.027,96**	
		(3.393.911,86)				
( ) Vorjahreszahlen						

Die Spareinlagen gliedern sich nach Kündigungsfristen wie folgt:

Kündigungsfrist	€	v.H.	Anzahl Konten 2014
3 Monate	14.596.332,78	28,6	3.082
12 Monate	4.826.276,69	9,4	835
24 Monate	3.442.051,39	6,7	349
36 Monate	156.366,06	0,3	39
48 Monate	6.024.127,96	11,8	898
Festzinssparen	21.423.005,70	42,0	1.050
Bonussparverträge	614.793,16	1,2	288
	51.082.953,74	**100,0**	**6.541**

Gewinn- und Verlustrechnung

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

	Geschäftsjahr
Zinserträge	1.497,47 €
Zinsaufwendungen	231.572,05 €

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 345,9 T€ ausgewiesen.

3.4 Sonstige Angaben

3.4.1 Mitgliederbewegung 2014

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme €
Stand 01.01.2014	8.304	49.161	4.318.080,--
Zugang 2014	496	3.762	257.920,--
Abgang 2014	187	1.184	97.240,--
Stand 31.12.2014	**8.613**	**51.739**	**4.478.760,--**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr um 669.773,57 € (Vorjahr: 624.961,01 €). Die Haftsummen sind im Geschäftsjahr um 160.680,-- € (Vorjahr: 174.720,-- €) gestiegen.

BILANZ ZUM 31.12.2014
G+V ZUM 31.12.2014
3. ANHANG

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 278.388,64 €.

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 278 T€.

3.4.3 Angabe der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	9	4
Technische Mitarbeiter	7	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb	6	-
Heizungswarte	-	1
Bote/Aushilfe	-	4
	22	9

Im Geschäftsjahr wurde noch ein Auszubildender beschäftigt.

3.4.4 Vorstand

1.	Ralf Neudeck, Geschäftsführer, Vorsitzender
2.	Wolfgang Gerstberger, Dipl.-Ingenieur (bis 31.12.2014)
3.	Klaus-Georg Floren, Bankkaufmann
4.	Berthold Hillenbrand, Dipl.-Ingenieur (ab 02.06.2014)

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

3.4.5 Aufsichtsrat

1.	Rainer Wimmer, Dipl.-Ingenieur, Vorsitzender
2.	Timo Scherr, Dipl.-Betriebswirt (FH), stellvertr. Vorsitzender *
3.	Dr. Thomas Greß, Zahnarzt, 1. Schriftführer *
4.	Carsten Koch, Bauingenieur, 2. Schriftführer *
5.	Frank Bach, Dipl.-Ingenieur
6.	Dr. Elke Grote, Ärztin
7.	Volker-Michael Haas, Rechtsanwalt
8.	Martin Liesching, Dipl.-Ingenieur (FH) *
9.	Wolf Ludwig, Architekt
10.	Thomas Platt, Vorstand
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, 13. Februar 2015

Der Vorstand

Ralf Neudeck Klaus-Georg Floren Berthold Hillenbrand

VORSCHLAG FÜR DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, aus dem Jahresüberschuss 2014 der gesetzlichen Rücklage 193.000 € und den anderen Ergebnisrücklagen 1.220.000 € zuzuweisen.

Vom Bilanzgewinn in Höhe von 510.820,79 € 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 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

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

PRÜFUNGSERGEBNIS AUS DER ERWEITERUNG DES PRÜFUNGSAUFTRAGES

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Stuttgart, 6. März 2015

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

gez. Vogel **gez. Schwärzle**
Wirtschaftsprüfer **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 2015 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 31.12.2014 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 2014 wurde neben einigen Generalsanierungen auch die Fernwärmeversorgung in Daxlanden und Grünwinkel weitgehend abgeschlossen. 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, 12. März 2015

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats
Rainer Wimmer

Die zuverlässige Gemeinschaft für ein Zuhause im Grünen

2014

Konzeption, Gestaltung, Redaktion: © www.projektart.eu, 04/2015

Foto Titelseite: © goodluz - Fotolia.com