Jahresabschluss

2017

GARTENSTADT
Karlsruhe

INHALT

LAGEBERICHT

A. Grundlagen des Unternehmens **4**
I. Geschäftsmodell des Unternehmens 4
II. Ziele und Strategien 4

B. Wirtschaftsbericht **4**
I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen 4

II. Geschäftsverlauf 6
1. Bestandsbewirtschaftung 6
2. Mitglieder und Geschäftsanteile 7
3. Geschäftsverlauf allgemein 7
4. Wohnungsnachfrage/Fluktuation 7
5. Neubautätigkeit 7
6. Modernisierung 7
7. Spareinrichtung 8

III. Lage 8
1. Ertragslage 8
2. Finanzlage 10
3. Vermögenslage 12

IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren 13

INHALT

C. Nachtragsbericht **14**

D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht **14**

E. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten **17**

BILANZ, G+V, ANHANG

1. Bilanz zum 31.12.2017 18

2. G+V zum 31.12.2017 20

3. Anhang
3.1 Allgemeine Angaben 21
3.2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 21
3.3 Erläuterungen zur Bilanz 23
3.4 Sonstige Angaben 27

ABSCHLUSSPRÜFUNG **30**

BERICHT DES AUFSICHTSRATS **31**

LAGEBERICHT

A. GRUNDLAGEN
WIRTSCHAFTSBERICHT
NACHTRAGSBERICHT
PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT
RISIKOBERICHTERSTATTUNG

I. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Gartenstadt Karlsruhe eG ist eine Genossenschaft. Sie wurde am 13.03.1907 gegründet und ist unter der GNR-Nr. 100031 beim Amtsgericht Mannheim eingetragen. Die Genossenschaft ist Eigentümerin von 2003 Wohnungen und gewerblichen Mieteinheiten in den Karlsruher Stadtteilen Rüppurr, Bulach, Daxlanden und Grünwinkel. Die Genossenschaft hat die Erlaubnis der deutschen Bankenaufsicht zur Führung einer Spareinrichtung. Die Verwaltung ist zentral in einem modernen Kundenzentrum in Rüppurr untergebracht.

II. Ziele und Strategien

Das Ziel der Genossenschaft ist die Erfüllung der Anforderungen aus der Kunden-, Unternehmens- und Mitarbeiterperspektive sowie der Gesellschaft. Dabei soll eine größtmögliche Transparenz im Unternehmen und auch nach außen geschaffen werden.
Im Bereich der Unternehmensfinanzierung ist die Stärkung des Eigenkapitals ein wichtiges Unternehmensziel.
Unternehmensstrategie ist die Bestandsentwicklung durch Modernisierung und energetische Sanierung zur Verbesserung der Bestandsimmobilien und Steigerung der Attraktivität. Ebenso soll der Wohnungsbestand mit seniorengerechten und barrierefreien Angeboten ergänzt werden.

GRUNDLAGEN
B. WIRTSCHAFTSBERICHT
NACHTRAGSBERICHT
PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT
RISIKOBERICHTERSTATTUNG

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Im fünften Jahr befindet sich die Wirtschaft in Baden-Württemberg im Aufschwung und es ist nicht absehbar, dass diese Aufwärtsentwicklung nachlässt. Das aktuelle makroökonomische Umfeld bestehend aus niedrigen Zinsen, hoher Beschäftigung und überdurchschnittlichem Wirtschaftswachstum stimuliert das Wachstum. Das Statistische Landesamt geht für 2017 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 2,5 Prozent aus und rechnet für 2018 mit einem Anstieg um 2,25 Prozent.
Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2017 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 1,6 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 1,5 Prozent). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2017 auf ein Rekordniveau von knapp 6,3 Mio. belaufen (2016: 6,2 Mio.). Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2017 im Schnitt auf rund 214.400 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 5,7 Prozent vermindert. Im November 2017 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,2 Prozent (Gesamt-Deutschland 5,3 Prozent).
In den ersten acht Monaten des Jahres 2017 haben in Baden-Württemberg rund 4.200 Verbraucher Privatinsolvenz angemeldet, ihre Verbindlichkeiten betrugen rund 228 Mio. €. Rund 1.300 Unternehmen meldeten in Baden-Württemberg in den ersten 8 Monaten 2017 Insolvenz an.

Nachdem die Verbraucherpreise 2015 und 2016 (Anstieg um 0,2 Prozent) nahezu konstant blieben, waren 2017 wieder erhebliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Im Durchschnitt der ersten 10 Monate des Jahres 2017 stieg die Inflationsrate in Baden-Württemberg auf 1,8 Prozent. Damit wurde das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 Prozent) erstmals seit 5 Jahren wieder erreicht. Wesentliche Ursache des Preisanstiegs waren die Preiserhöhungen bei Mineralölprodukten, ohne diesen Preisanstieg hätte die Teuerungsrate bei 1,4 Prozent gelegen.
Knapp ein Drittel seines Budgets verwendet der Durchschnittshaushalt für Ausgaben rund um das Wohnen (Mieten, Nebenkosten, Strom, Heizung). In den ersten 10 Monaten 2017 ergab sich im Teilpreisindex ‚Wohnen' in Baden-Württemberg ein Anstieg von 1,3 Prozent (Vorjahr -0,6 Prozent). Hierzu trug vor allem der Anstieg der Nettokaltmieten einschließlich Nebenkosten um 1,6 Prozent bei. Dennoch ist festzuhalten, dass die Nettokaltmieten mit einem geringeren Satz als die allgemeine Teuerungsrate gestiegen sind.
Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2018 wegen der weiter steigenden Kapazitätsauslastung der Unternehmen einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,7 Prozent bzw. 1,8 Prozent.
Wie im Vorjahr herrschten auch 2017 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Der Wohnungsbau erreichte 2017 ein Umsatzplus von rund 20 Prozent (Vorjahr 10,8 Prozent). Ob diese Dynamik anhält bleibt abzuwarten, weil die Zahl der Baugenehmigungen Ende 2017, bezogen auf den umbauten Raum, gegenüber dem Vorjahr um 6,3 Prozent abgenommen hat. Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an der Kapazitätsgrenze, was sich in deutlichen Preiserhöhungen niederschlägt.
Die Bevölkerung in Baden-Württemberg hat Ende des 3. Quartals 2016 mit 10.943.532 Einwohnern abermals einen neuen Höchststand erreicht (Ende 3. Quartal 2015: 10.879.618); für 2017 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht wie im Vorjahr auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland (rund 79.000 Personen), während sich die Bevölkerung durch Wegzüge in andere Bundesländer im Saldo um 3.100 Personen verminderte. Erstmals seit 11 Jahren ergab sich wieder ein positiver Geburtensaldo. Während sich die Geburten um 7.200 auf 107.500 erhöhten, verminderten sich die Todesfälle um 1.400 auf 106.700, so dass sich ein leichter Geburtenüberschuss ergab.
Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) soll – ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausrechnung – die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Mio. Haushalte anwachsen (+4,7 Prozent). Erst nach 2040 soll die Zahl der Haushalte zurückgehen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung können sich deutliche regionale Unterschiede ergeben.
Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2017 fortgesetzt. Im Oktober 2017 hat die EZB beschlossen den Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen um neun Monate bis mindestens Ende September 2018 fortzusetzen, allerdings halbiert sich das monatliche

LAGEBERICHT

Ankaufvolumen ab Januar 2018 auf 30 Mrd. €. Den Leitzins von zur Zeit null Prozent will die EZB erst dann anheben, wenn die Anleihekäufe schon längere Zeit beendet sind, dies wird voraussichtlich Ende 2019, möglicherweise sogar erst 2020 der Fall sein. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB weiterhin auf sehr niedrigem Niveau. Die Zinsen für zehnjährige Baudarlehen haben im Oktober 2016 den niedrigsten Wert seit Gründung der Bundesrepublik erreicht, seitdem ergab sich ein leichter Zinsanstieg. Viele Zinsexperten erwarten für 2018 moderate Steigerungen der Zinsen für Baudarlehen, insbesondere wegen des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, Leitzinserhöhungen in den USA und einer nachhaltigeren Konjunkturerholung in Europa.
Die Region und die Stadt Karlsruhe entwickeln sich insgesamt positiv. Die Zahl der Wohnberechtigten in der Stadt fiel bis September 2017 auf rund 309.100 Personen von 311.600 im Dezember 2016 (Quelle Stadt Karlsruhe Amt für Stadtentwicklung). Die Stadt weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass es auf Grund der hohen Zu- und Wegzüge in der Landeserstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge zu verfahrensbedingten Schwankungen in der Bevölkerungsanzahl und phasenweise zu überhöhten Ergebnissen kommen kann.
Prognosen der Bertelsmann Stiftung (Wegweiser Kommunen) gehen davon aus, dass die Bevölkerung in Karlsruhe bis 2030 um fünf Prozent wachsen wird. Das Amt für Stadtentwicklung geht in seiner Vorausschau davon aus, dass bis 2030 in Karlsruhe 10.650 neue Wohnungen bei einem angespannten und 20.650 Wohnungen für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt gebraucht werden. Die Arbeitslosenquote in der Stadt Karlsruhe lag im Dezember 2017 bei 4,2 Prozent (Dezember 2016 bei 4,8 Prozent).

II. Geschäftsverlauf

1. Bestandsbewirtschaftung

Unser Immobilienbestand 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 154.663 qm aus. Außerdem werden 644 Garagen, Stellplätze und Wohnwagenstellplätze vermietet. 887 Wohnungen/gewerbliche Einheiten sind als Einfamilienhäuser errichtet, davon 829 in der Zeit bis 1940. Die durchschnittliche Grundmiete bezogen auf den Wohnraum liegt bei 6,48 €/qm (Vorjahr 6,36 €/qm).
Das Durchschnittsalter unserer Mieter liegt bei rund 58 Jahren.

2. Mitglieder und Geschäftsanteile

Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder ist im Geschäftsjahr 2017 von 9.308 auf 9.695 angestiegen. Die Anzahl der Geschäftsanteile hat sich um 2.398 auf 59.042 Anteile erhöht. Die Geschäftsguthaben betrugen am 31.12.2017 15,3 Mio. €, der Gesamtbetrag der Haftsummen 5 Mio. €. Das Durchschnittsalter der Mitglieder beträgt rund 47 Jahre.

3. Geschäftsverlauf allgemein

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 2018 eingegangenen Wohnungsbewerbungen erwarten wir auch für das Jahr 2018 eine hohe Nachfrage nach Wohnraum.

Die Spareinrichtung verzeichnete in 2017 trotz Zinssenkungen nur einen leichten Rückgang 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 4,4 Mio. € zusätzlich durchzuführen.

4. Wohnungsnachfrage/Fluktuation

Für die im Jahr 2017 zur Anmietung angebotenen 130 Häuser und Wohnungen wurden 1.095 gültige Bewerbungen abgegeben, dies sind im Schnitt über 8 Bewerbungen je Wohnung oder Haus. Die höchste Nachfrage bestand im Jahr 2017 nach Einfamilienhäusern mit 515 Bewerbungen, gefolgt von der Nachfrage bei 2- und 3-Zimmer Wohnungen mit 330 und 196 Bewerbungen.

Wesentliche Mietausfälle sind auch im Jahr 2017 nicht zu verzeichnen, da Leerstände weitgehend nur bei Modernisierungsmaßnahmen entstanden.

Die Fluktuation stieg im Jahr 2017 von 5,7 Prozent auf 6,5 Prozent.

5. Neubautätigkeit

Im Berichtsjahr wurden keine Neubaumaßnahmen realisiert.

6. Modernisierung

Die Ausgaben für Instandhaltungen und Modernisierungen im Hausbestand beliefen sich einschließlich der Ausgaben für den Werkhof auf 12 Mio. €. Es besteht nach wie vor ein erheblicher,

LAGEBERICHT

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.
In den Wirtschaftsplan 2018 sind Ausgaben für Modernisierungen, Instandhaltungen und den Aufwand für die Leistungen des Werkhofes in Höhe von rund 9,77 Mio. € eingeplant. Insgesamt sollen 2018 bei weiteren 57 Wohnungen die energetischen Sanierungen begonnen werden.
Seit der ersten Bestandserhebung in 2004 hat die Genossenschaft rund 115,6 Mio. € in die Modernisierung und Bestandserhaltung investiert, davon 101,7 Mio. € in den letzten 10 Jahren.

7. Spareinrichtung

Die Gartenstadt bietet ihren Mitgliedern und deren Angehörigen die Möglichkeit der Vermögensbildung im Rahmen einer Spareinrichtung und unterliegt damit den Vorschriften des Kreditwesengesetzes und der Bankenaufsicht. Als Sparformen werden Einlagen mit Kündigungsfristen von 3 bis 48 Monaten sowie Bonussparverträge und Festzinssparen mit Fristen von 4 oder 5 Jahren angeboten. Die Sparleistung der Mitglieder und deren Angehörigen betrug am Jahresende 2017 inklusive der Zinsgutschrift 55,46 Mio. € (Vorjahr 55,91 Mio. €).

III. Lage

1. Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von 1,83 Mio. € wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt und das geplante Jahresergebnis von 1,01 Mio. € damit überschritten. Die Differenz zum geplanten Jahresergebnis 2017 in der prognostizierten Bandbreite von 0,8 bis 1.2 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus einem geringeren Zinsaufwand von rund 743 T€, Instandhaltungskosten von rund 57 T€, Betriebskosten von rund 165 T€, geringeren Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen von rund 261 T€ und höheren Sollmiet- und Umlageerlösen von rund 239 T€. Gegenläufig wirkten sich höhere Abschreibungen von 184 T€ aus.
Die Umsatzerlöse haben sich mit 13,88 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr mit 13,59 Mio. € weiterhin positiv entwickelt. Die durchschnittlichen Quadratmetermieten haben sich mit 6,48 € im Vergleich zum Vorjahr mit 6,36 € ebenfalls positiv entwickelt. Die durchschnittlichen Mieten belaufen sich bei Einfamilienhäusern auf 6,17 € pro Quadratmeter, bei Geschosswohnungen auf 6,83 € pro Quadratmeter und bei den gewerblichen Flächen auf 6,20 € pro Quadratmeter. Die Umsatzsteigerung resultiert im Wesentlichen aus Modernisierungsmieterhöhungen, Ertragssteigerung bei Weitervermietung und einer allgemeinen Mieterhöhung zum 01.01.2017.
Die Erlösschmälerungen betrugen 1,1 Prozent der Umsatzerlöse. Im Berichtsjahr wurden zwei Räumungsklagen bei Gericht eingereicht. Der Forderungsausfall beträgt 41.446 €.
Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

	31.12.2017	31.12.2016	Veränderungen
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse	14.036	13.743	293
Bestandsveränderungen	36	117	-81
Sonstige betriebliche Erträge	57	368	-311
Hausbewirtschaftung Erträge	14.129	14.228	-99
Aktivierte Eigenleistungen	194	162	32
Summe Erträge	**14.323**	**14.390**	**-67**
Betriebskosten	2.277	2.163	114
Grundsteuer	253	226	27
Instandhaltungskosten	2.358	2.247	111
Andere Aufwendungen	139	133	6
Abschreibungen	3.371	3.111	260
Sonst. betriebl. Aufw.	777	754	23
Hausbewirtschaftung Aufw.	9.175	8.634	541
Kapitaldienst (Zinsen)	1.100	1.220	-120
Summe Aufwendungen	**10.275**	**9.854**	**421**
Verwaltungsaufwand	2.035	1.983	52
Betriebsergebnis	**2.013**	**2.553**	**-540**
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-187	-177	-10
Jahresüberschuss	**1.826**	**2.376**	**-550**

ERTRAG

LAGEBERICHT

2. Finanzlage

a. Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 26,64 Prozent. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 5,4 Prozent über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital beträgt 38,46 Prozent. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden in der Regel für mindestens 10 Jahre gesichert. Derzeit verteilen sich die Zinsbindungszeiträume auf die Jahre 2018 bis 2035.
Bei den Spareinlagen sind 33,6 Prozent in Form von Sparbüchern mit dreimonatiger und 37 Prozent mit 12-48-monatiger Kündigungsfrist angelegt. 29,4 Prozent sind in Form von Festzinsvereinbarungen mit einer Laufzeit von zwei bis fünf Jahren vereinbart.

b. Investitionen

Investitionen im Bereich Grundstücke ohne Bauten wurden im Berichtsjahr keine getätigt. Die wesentlichen Investitionen wurden im Bereich Modernisierung des eigenen Bestands getätigt, da eine gute Vermietbarkeit der Wohnimmobilien auch zukünftig sichergestellt sein soll. Durch gleichmäßige, kontinuierliche Investitionen ergeben sich im Bereich der Abschreibung auch in den kommenden Jahren weiterhin Steigerungen.
Im Geschäftsjahr 2018 sind für die Modernisierungsmaßnahmen Bannwaldallee 78-84 und 90, Maienweg 2, Krokusweg 43, 45, 47 und Resedenweg 12-16, sowie die Einfamilienhausmodernisierung Kosten in Höhe von 7.331 T € geplant.
Darüber hinaus hat der Neubau von 38 Wohnungen mit 56 Tiefgaragenstellplätzen auf eigenen Grundstücksflächen im Rosenweg mit einem geschätzten Investitionsvolumen in Höhe von 8,4 Mio. € im Januar 2018 begonnen. Ferner ist der Neubau von vier Wohnungen in der Nikolausstraße mit einem Investitionsvolumen von 850 T€ für 2018 geplant.

c. Liquidität

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzten sich aus dem Cash flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 5.880,1 T€, dem Cash flow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 9.528,9 T€ und Zuflüssen aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 794,6 T€ zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Abfluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 2.854,2 T€. Für die in 2018 anstehenden Investitionen werden eigene Liquidität eingesetzt und Darlehen bei der KfW und der L-Bank aufgenommen.
Die Liquiditätslage unserer Genossenschaft ist gut, es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen zum Stichtag 31.12.2017 Kreditlinien in Höhe von 17,1 Mio. € zur Verfügung.
Die Finanzlage ist geordnet, die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzierung der Investitionen in 2018 ist gesichert.

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderungen
	T€	v.H.	T€	v.H.	T€
Vermögenswerte					
Anlagevermögen	103.619	83	97.249	80	6.370
Umlaufvermögen					
Vorräte, Forderungen u.a.	1.826	1	1.838	1	-12
Wertpapiere	0	0	0	0	0
Liquide Mittel	20.804	16	23.658	19	-2.854
Gesamtvermögen	**126.249**	**100**	**122.745**	**100**	**3.504**
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	15.692	12	15.046	12	646
Rücklagen	17.498	14	16.104	13	1.394
Bilanzgewinn	442	0	428	0	14
	33.632	**26**	**31.578**	**25**	**2.054**
Fremdkapital					
Rückstellungen	5.135	4	5.191	5	-56
Dauerfinanzierungsmittel	28.861	23	26.947	22	1.914
Spareinlagen	55.456	44	55.907	46	-451
Übrige Verbindlichkeiten	3.165	2	3.122	2	43
	92.617	**74**	**91.167**	**75**	**1.450**
Gesamtkapital	**126.249**	**100**	**122.745**	**100**	**3.504**

LAGEBERICHT

3. Vermögenslage
Die Bilanzsumme ist von 122,745 Mio. € auf 126,249 Mio. € gestiegen.

a. Anlagevermögen
Die Genossenschaft hat zum Bilanzierungsstichtag ein Anlagevermögen von 103,619 Mio. € (Vorjahr 97,249 Mio. €). Dies entspricht einem Anteil von 82,07 Prozent (Vorjahr 79,23 Prozent) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf aktivierte Modernisierungskosten und Abschreibungen zurück zu führen.

b. Umlaufvermögen
Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus ‚Flüssigen Mitteln' und ‚Unfertigen Leistungen' zusammensetzt, ist bei der Genossenschaft mit 22,630 Mio. € bilanziert. Die Minderung des Umlaufvermögens ist maßgeblich durch die Abnahme der ‚Flüssigen Mittel' geprägt.

c. Eigenkapital
Das Eigenkapital in Höhe von 33,633 Mio. € (Vorjahr 31,579 Mio. €) beträgt 26,64 Prozent (Vorjahr 25,73 Prozent) der Bilanzsumme.

d. Fremdkapital
In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Spareinlagen und Finanzierungsmittel von Kreditinstituten ausgewiesen. Den Objektfinanzierungsmitteln sind 28,497 Mio. € (Vorjahr 26,571 Mio. €) zuzurechnen. Dem Zugang aus Finanzierungsmitteln aus Neuvalutierungen in Höhe von 4,4 Mio. € stehen Abgänge mit 2,432 Mio. € (davon planmäßige Tilgungen 1,762 €) gegenüber.

Die in 2017 angefallenen Bauvorbereitungskosten in Höhe von 346 T€ wurden zunächst durch Eigenmittel, ab Sommer 2018 durch Inanspruchnahme eines Objektdarlehens vollständig finanziert.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Die Geschäftsführung der Gartenstadt Karlsruhe eG beurteilt die wirtschaftliche Lage und den Verlauf des Berichtsjahres positiv.

IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Gesamtkapitalrentabilität = Jahresüberschuss + Zinsaufwand / Bilanzsumme:	2,3	(Vorjahr 2,9 %)
Eigenkapitalrentabilität = Jahresüberschuss / Eigenkapital:	5,4	(Vorjahr 7,5 %)
Durchschnittliche Sollmiete (alle Sollarten):	6,68	(Vorjahr 6,56 €/qm/mtl.)
Leerstandsquote:	1,6	(Vorjahr 0,95 %)
Fluktuationsquote:	6,9	(Vorjahr 5,7 %)
Instandhaltungskosten:	15,27	(Vorjahr 14,56 €/qm)
Investitionen in den Bestand:	73,0	(Vorjahr 49,97 €/qm)
Zinsdeckung: = FK-Zinsen der HBW / Sollmiete-Erlösschmälerung:	7,3	(Vorjahr 8,3 %)
Mietenmultiplikator: = AV mit Bauten / Sollmieten-Erlösschmälerung:	7,9	(Vorjahr 7,5 %)

Da wir nach wie vor kräftig in den Bestand investieren und Tilgungszuschüsse nicht mehr ertragswirksam verbucht werden können, erwarten wir einen weiteren Rückgang der Gesamtkapitalrentabilität aber auch der Eigenkapitalrentabilität.
Die durchschnittliche Sollmiete wird weiterhin auf Grund von Mieterhöhungen leicht ansteigen.
Bei der Leerstands- und Fluktuationsquote könnte ein weiterer sanierungsbedingter Anstieg erfolgen.
Die Instandhaltungs- und Investitionskosten werden planmäßig in etwa auf dem gegenwärtigen Niveau bleiben.
Bei der Zinsdeckung erwarten wir derzeit keine größeren Schwankungen.
Der Mietenmultiplikator wird sich auf Grund der hohen Investitionstätigkeit erhöhen.

LAGEBERICHT

Der Nachtragsbericht ist im Anhang zum Jahresabschluss enthalten.

I. Prognosebericht

Der prognostizierte weitere Aufschwung in Verbindung mit einem moderaten Inflationsanstieg im Jahr 2018 lässt positive Prognosen für die gesamte Wirtschaft und den Arbeitsmarkt zu.
Für die Gartenstadt Karlsruhe eG sind diese Aussichten, in Verbindung mit der demographischen Entwicklung und dem niedrigen Zinsniveau, Anlass, mit der eingeschlagenen Modernisierungsstrategie fortzufahren, da die Nachfrage für modernisierte Wohnungen groß ist und sich die Nachhaltigkeit der Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum gefestigt hat.
Die Genossenschaft strebt keine Stärkung ihrer derzeit hohen liquiden Mittel an. Modernisierungen, Instandhaltungen und Reparaturen an den eigenen Beständen werden weiterhin durchgeführt. Im Jahr 2018 werden die Heizzentrale im Holderweg/Krokusweg und das Nahwärmenetz in Bulach und die energetischen Sanierungsmaßnahmen Diakonissenstr. 13-17 und 19-23, Heckenweg 74, Krokusweg 4-10 und Resedenweg 6-10 fertiggestellt. Bei den Wohnanlagen Bannwaldalle 78-84 und 90, Maienweg 2, Krokusweg 43 und 45-47 sowie Resedenweg 12-16 wird im Jahr 2018 mit den energetischen Modernisierungsarbeiten begonnen.
Für 2018 beträgt das Budget im Bereich der Bestandserhaltung für reine Instandhaltungsmaßnahmen rund 2,47 Mio. €.
Wir erwarten auf der Basis der Unternehmensplanung und der zu Grunde gelegten Prämissen für 2018 eine Steigerung der Umsatzerlöse auf rund 14,15 Mio. € und eine positive Ergebnisentwicklung mit einem Planjahresergebnis in einer Bandbreite von 0,9 bis 1,3 Mio. €.
Aufgrund des nicht ausreichenden Angebots an preisgünstigen, freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen in Karlsruhe will die Genossenschaft in den kommenden Jahren zusätzlichen Wohnraum durch Neubau bereitstellen. Aktuell hat hierzu der Bau von 38 Wohnungen mit 56 Tiefgaragenstellplätzen auf eigenen Grundstücksflächen im Rosenweg mit einem geschätzten Investitionsvolumen in Höhe von 8,4 Mio. € im Januar 2018 begonnen. Ferner ist der Neubau von vier Wohnungen in der Nikolausstraße mit einem Investitionsvolumen von 850 T€ für 2018 geplant.
Die für die Stadt Karlsruhe vorliegenden Prognosen von 2016 gehen bis mindestens ins Jahr 2030 von einem stetigen Wachstum der Einwohnerzahl aus. Durch die nach wie vor zunehmende Anzahl von Singlehaushalten wird von einer zusätzlichen Nachfrage insbesondere von 2- und 3-Zimmerwohnungen ausgegangen.

II. Risikobericht

1. Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem der Gartenstadt Karlsruhe eG setzt sich aus drei Hauptsäulen zusammen: Das interne Kontrollsystem, das Controlling und ein Risikofrühwarnsystem.
Speziell durch das Frühwarnsystem ist die Steuerung des Unternehmens zeitnah beeinflussbar. Hier werden mögliche Risiken identifiziert und in einem umfassenden Risikokatalog zusammengefasst. Die Hauptbeobachtungsbereiche sind externe Einflüsse auf das Unternehmen, organisatorische Entwicklungen im Unternehmen und Entwicklungen in den einzelnen Geschäftsfeldern des Unternehmens. Innerhalb dieser Hauptbeobachtungsbereiche werden die daraus resultierenden Einzelrisiken identifiziert.
Das gesamte Frühwarnsystem, insbesondere die Identifizierung und Bewertung aller Einzelrisiken, basiert auf aktuellen bzw. externen, erkennbaren Einflussfaktoren und Einschätzungen. Das System wird regelmäßig einem dynamischen Weiterentwicklungsprozess unterzogen. Das Unternehmen setzt ein Kennzahlensystem ein, das betriebs- und finanzwirtschaftliche sowie leistungsorientierte Werte enthält. Durch dieses Steuerungsinstrument werden monatliche Reports für die Geschäftsführung generiert.

2. Risiken

Die Genossenschaft sieht sich in dem angespannten Wohnungsmarkt vermehrt Herausforderungen gegenüber. Die im Rahmen der Hausbewirtschaftung erzielten Überschüsse müssen sowohl für den Erhalt des Wohnungsbestands sowie die Stärkung des Eigenkapitals als auch für die stetig wachsenden gesellschaftspolitischen und regulatorischen Anforderungen ausreichen.

a. Bestandsgefährdende Risiken

Für das Unternehmen sind derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

b. Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das geplante Jahresergebnis könnte nicht erreicht werden, wenn das Instandhaltungsbudget nicht eingehalten werden kann oder wenn die Annahmen über die Mietentwicklung nicht eintreten. Diese Risiken werden derzeit mit gering bewertet. Ein weiteres Risiko stellt die Entwicklung der Zinsen dar. Dieses Risiko wird mit mittel bewertet.

c. Bauwirtschaft

Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind ausgelastet. Bedingt durch Fachkräftemangel und hoher Auslastung arbeiten viele Branchen an der Kapazitätsgrenze. Probleme bei Termineinhaltung und Zuverlässigkeit traten bisher in Einzelfällen auf. In einzelnen Gewerken findet bei Ausschreibungen von Bauleistungen nahezu kein Wettbewerb mehr statt.
Im Jahr 2018 wird weiterhin mit deutlichen Baupreissteigerungen gerechnet. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreissteigerungen aber auch regulatorische Einflüsse durch den Gesetzgeber eine große Rolle. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung ergeben sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen. Wir rechnen auch in Zukunft mit stark anziehenden Baupreisen, die sich schon alleine aus den ständig verschärften Umweltauflagen, Bauvorschriften und Verkehrssicherungspflichten ergeben. Bei Modernisierungen

LAGEBERICHT

wirken sich die daraus resultierenden Investitionskostenmehrungen auf die Mieten aus, die derzeit durch das günstige Zinsniveau teilweise kompensiert werden können.

d. Weitere Risiken für die Wohnungswirtschaft
Weitere Risiken für die Wohnungswirtschaft bestehen durch

- Die Probleme und Folgen einer möglichen hohen Arbeitslosenquote
- Regulatorische Eingriffe durch den Gesetzgeber und die Rechtsprechung im Mietrecht
- Die Folgen des Verschuldungsgrades der Eurostaaten aufgrund der drohenden Staatsinsolvenzen
- Das Risiko eines Verfehlens der Umsatzprognose ist gering, da annähernd der gesamte Planungsansatz mit Mietverträgen hinterlegt ist und auf Basis von Vergangenheitserfahrungen auch die Stabilität bei einem deutlichen Konjunkturabschwung gegeben ist.

III. Chancenbericht

1. Ertragslage
Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist auf dem für die Genossenschaft relevanten Markt nach wie vor wie bereits beschrieben groß.
Die positive Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Karlsruhe wird laut vorliegender Prognosen auch in den nächsten Jahren weiter anhalten, so dass mit einer zunehmenden Nachfrage an attraktivem Wohnraum gerechnet werden kann. Weitere grundlegende Faktoren, die den Wohnungsmarkt beeinflussen, sind der demographische Wandel, sich verändernde gesellschaftliche Strukturen wie z.B. eine Zunahme von Single-Haushalten und die hohe Anzahl von Flüchtlingen. Vor allem eine steigende Zahl von Geringverdienern, Alleinerziehenden und Rentnern sowie die beträchtliche Anzahl von Transfereinkommensbeziehern sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen.
Durch hohe Investitionen im Bereich der energetischen und grundlegenden Bestandssanierung sowie den Neubau von barrierefreien Wohnungen verfügt das Unternehmen auch bei einer nachlassenden Nachfrage über eine starke Marktpositionierung.

Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

1. Aktivseite
Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken und Sparkassen werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt.

2. Passivseite
Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente in erster Linie in Form der Sparguthaben und in zweiter Linie von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen und mit mindestens zehnjähriger Zinsbindung versehen sind. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich dieser Verbindlichkeiten insbesondere aus Zinsanpassungs- und Liquiditätsrisiken. So würde ein Anstieg der Sparzinsen von 0,5 Prozent einen Zinsmehraufwand in Höhe von rund 280 T€ bedeuten. Ein Anstieg der Zinsen könnte auch zu einem verstärkten Abfluss von Sparmitteln führen und damit die Liquidität negativ beeinflussen.
Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig zunächst die Ablösung mit eigener Liquidität oder bei Bedarf eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt. Damit sollen die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich gehalten werden.

3. Derivate
Es werden keine derivativen Finanzierungsinstrumente eingesetzt.

Karlsruhe, 16. Februar 2018

Ralf Neudeck | Klaus-Georg Floren | Berthold Hillenbrand

1. BILANZ ZUM 31.12.2017
G+V ZUM 31.12.2017
ANHANG

BILANZ

AKTIVA

	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
EDV-Anwenderprogramme		33.665,40	55.558,10
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	95.201.069,48		89.054.954,47
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.480.737,39		1.581.457,19
Grundstücke ohne Bauten	25.382,13		25.382,13
Technische Anlagen	6.069.720,40		6.062.920,37
Betriebs- und Geschäftsausstattung	189.151,27		195.203,45
Bauvorbereitungskosten	619.023,46	103.585.084,13	273.158,83
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	15,00	15,00	15,00
Anlagevermögen insgesamt		**103.618.764,53**	**97.248.649,54**
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.614.463,27		1.578.529,45
Andere Vorräte	126.629,32	1.741.092,59	139.721,25
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	57.942,89		80.021,93
Sonstige Vermögensgegenstände	28.306,76	86.249,65	40.514,17
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		20.803.562,03	23.657.787,88
Bilanzsumme		**126.249.668,80**	**122.745.224,22**

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	262.080,00		241.540,00
der verbleibenden Mitglieder	15.348.382,87		14.725.392,32
aus gekündigten Geschäftsanteilen	81.900,00	15.692.362,87	79.560,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 2.576,33 EUR			2.047,68 EUR
Kapitalrücklage		67.654,71	63.314,71
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.333.601,00		3.150.601,00
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 183.000,00 EUR			238.000,00 EUR
Bauerneuerungsrücklage	782.276,58		782.276,58
Andere Ergebnisrücklagen	13.314.611,21	17.430.488,79	12.108.301,87
davon aus dem Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 6.309,34 EUR			142.034,32 EUR
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.200.000,00 EUR			1.710.000,00 EUR
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.825.464,53		2.376.134,74
Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.383.000,00	442.464,53	1.948.000,00
Eigenkapital insgesamt		**33.632.970,90**	**31.579.121,22**
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	4.518.293,00		4.608.266,00
Steuerrückstellungen	190.726,00		182.138,00
Sonstige Rückstellungen	425.900,28	5.134.919,28	400.733,96
Verbindlichkeiten			
Verbindlichk. gegenüber Kreditinstituten	28.496.844,84		26.571.458,31
Verb. gegenüber anderen Kreditgebern	364.262,80		375.321,39
Spareinlagen	55.456.325,43		55.906.876,01
Erhaltene Anzahlungen	1.795.137,49		1.717.178,94
Verbindlichkeiten aus Vermietung	26.112,45		29.189,13
Verb. aus Lieferungen und Leistungen	474.951,95		533.065,30
Sonstige Verbindlichkeiten	837.559,93	87.451.194,89	809.916,825
davon aus Steuern: 117.748,04 EUR			131.823,30 EUR
davon im Rahmen sozialer Sicherheit: 5.271,50 EUR			6.154,92 EUR
Rechnungsabgrenzungsposten		30.583,73	31.959,14
Bilanzsumme		**126.249.668,80**	**122.745.224,22**

G+V

1. BILANZ ZUM 31.12.2017
G+V ZUM 31.12.2017
ANHANG

	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.882.650,02		13.585.440,18
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	153.816,97	14.036.466,99	157.213,09
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		35.933,82	117.132,96
Andere aktivierte Eigenleistungen		193.741,54	162.069,94
Sonstige betriebliche Erträge		56.656,18	368.415,35
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.773.414,14	4.542.277,31
Rohergebnis		9.549.384,39	9.847.994,21
Personalaufwand			
a) Gehälter	1.568.701,59		1.531.086,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	466.783,34	2.035.484,93	452.026,48
davon für Altersversorgung 203.404,50 EUR			201.960,78 EUR
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.371.329,52	3.111.384,61
Sonstige betriebliche Aufwendungen		776.342,52	753.381,65
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	19.676,26	19.676,26	10.284,99
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.119.847,92	1.119.847,92	1.229.884,43
Steuern vom Einkommen und Ertrag		186.532,95	177.007,48
Ergebnis nach Steuern		**2.079.522,81**	**2.603.508,55**
Sonstige Steuern	254.058,28	254.058,28	227.373,81
Jahresüberschuss		1.825.464,53	2.376.134,74
Einstellung in Gewinnrücklagen			
a) Gesetzliche Rücklagen	183.000,00		238.000,00
b) Anderen Ergebnisrücklagen	1.200.000,00	1.383.000,00	1.710.000,00
Bilanzgewinn		**442.464,53**	**428.134,74**

ANHANG

BILANZ ZUM 31.12.2017
G+V ZUM 31.12.2017
3. ANHANG

3.1 Allgemeine Angaben

Die Gartenstadt Karlsruhe eG ist im Amtsgericht Mannheim unter GnR 100031 eingetragen.
Der vorliegende Jahresabschluss wurde gem. § § 242 ff. und 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetz (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung erstellt.
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.
Die Gesellschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen nach § 288 Abs. 2 HGB in Anspruch.

3.2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen
Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zeitanteiliger linearer Abschreibungen von 20 Prozent.
Das Sachanlagevermögen ist zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Bei den Herstellungskosten sind neben den Fremdkosten auch anteilig 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:

	Nutzungsdauer
Wohnbauten erstellt	
vor dem 21. Juni 1948	100 Jahre
nach dem 20. Juni 1948-2011	80 Jahre
ab 2012	60 Jahre
Garagen	20 Jahre
Tiefgaragen	33 Jahre

ANHANG

Für 2012 aufgestockte Gebäude wurde bei der Bemessung der Abschreibung eine Restnutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde gelegt.

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

Technische Anlagen werden mit einer Nutzungsdauer von 10 bis 25 Jahren abgeschrieben.

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung (BGA) werden mit einer Nutzungsdauer von 3 bis 10 Jahren, im Jahr des Zugangs zeitanteilig linear abgeschrieben.
Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 150 € und 1.000 € wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Umlaufvermögen
Die unfertigen Leistungen 1.614.463,27 € (Vorjahr 1.578.529,45 €) 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.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt.

Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Rückstellungen
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 Rückstellungen für Pensionen, Invalidität und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigengutachten für die Rentenempfänger nach dem versicherungsmathematischen Barwert 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 ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 3,71 Prozent (Stand Monatsende 11.2017, Restlaufzeit 15 Jahre). Gehalts- und Rentensteigerungen wurden mit 1,5 Prozent p.a. berücksichtigt.

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.

Gemäß Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB ist der im Geschäftsjahr angefallene Aufwand zur Beseitigung der Unterdeckung in Höhe von 57,2 T€ in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

Zum Ende des Geschäftsjahres beträgt die nicht passivierte Unterdeckung 400,2 T€.

Verbindlichkeiten
Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

3.3 Erläuterungen zur Bilanz

Forderungen mit einer Restlaufzeit größer als 1 Jahr bestehen gegenüber Mietern in Höhe von 21,8 T€ (Vorjahr: 25,6 T€).

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem folgenden Anlagespiegel dargestellt.

ANHANG

ANLAGESPIEGEL

		Anschaffungs- und Herstellungskosten						
		Stand zum 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen Zugänge	Umbuchungen Abgänge	Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2017
		€	€	€	€	€	€	€
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**							
1.	Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	322.386,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	322.386,27
3.	Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	**322.386,27**	0,00	0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**322.386,27**
II.	**Sachanlagen**							
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	130.339.890,99	8.916.338,90	0,00	0,00	0,00	0,00	139.256.229,89
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und anderen Bauten	4.075.569,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.075.569,79
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	25.382,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.382,13
4.	Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	technische Anlagen und Maschinen	8.061.599,55	414.555,20	0,00	0,00	0,00	0,00	8.476.154,75
7.	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	934.980,55	64.685,78	9.828,86	0,00	0,00	0,00	989.837,47
8.	Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9.	Bauvorbereitungskosten	299.570,53	345.864,63	0,00	0,00	0,00	0,00	645.435,16
10.	geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Summe Sachanlagen	**143.736.993,54**	**9.741.444,51**	**9.828,86**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**153.468.609,19**
	Summe Immat. VG + Sachanlagen	**144.059.379,81**	**9.741.444,51**	**9.828,86**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**153.790.995,46**
III.	**Finanzanlagen**							
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	sonstige Ausleihungen	15,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15,00
	Summe Finanzanlagen	**15,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**15,00**
	Anlagevermögen gesamt	**144.059.394,81**	**9.741.444,51**	**9.828,86**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**153.791.010,46**

ANHANG

ANLAGESPIEGEL

		(Kumulierte) Abschreibungen							Buchwert	
		Stand zum 01.01.2017 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen Zugänge	Umbuchungen Abgänge	Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2017 (kumuliert)	31.12.2017	31.12.2016
		€	€	€	€	€	€	€		
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**									
1.	Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	266.828,17	21.892,70	0,00	0,00	0,00	0,00	288.720,87	33.665,40	55.558,10
3.	Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	**266.828,17**	**21.892,70**	0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**288.720,87**	**33.665,40**	**55.558,10**
II.	**Sachanlagen**									
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	41.284.936,52	2.770.223,89	0,00	0,00	0,00	0,00	44.055.160,41	95.201.069,48	89.054.954,47
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und anderen Bauten	2.494.112,60	100.719,80	0,00	0,00	0,00	0,00	2.594.832,40	1.480.737,39	1.581.457,19
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.382,13	25.382,13
4.	Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	technische Anlagen und Maschinen	1.998.679,18	407.755,17	0,00	0,00	0,00	0,00	2.406.434,35	6.069.720,40	6.062.920,37
7.	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	739.777,10	70.737,96	9.828,86	0,00	0,00	0,00	800.686,20	189.151,27	195.203,45
8.	Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9.	Bauvorbereitungskosten	26.411,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.411,70	619.023,46	273.158,83
10.	geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Summe Sachanlagen	**46.543.917,10**	**3.349.436,1882**	**9.828,86**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**49.883.525,06**	**103.585.084,13**	**97.193.076,44**
	Summe Immat. VG + Sachanlagen	**46.810.745,27**	**3.371.329,52**	**9.828,86**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**50.172.245,93**	**103.618.749,53**	**97.248.634,54**
III.	**Finanzanlagen**									
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**15,00**	**15,00**
	Summe Finanzanlagen	**15,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**15,00**	**15,00**
	Anlagevermögen gesamt	**46.810.745,27**	**329**	**9.828,86**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**50.172.245,93**	**103.618.764,53**	**97.248.649,54**

ANHANG

Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB, der sich zwischen dem Ansatz der Pensionsrückstellungen des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Jahren und dem bisherigen Ansatz der Pensionsrückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Jahren ergibt, beträgt 370.743,00 €. Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.
Sonstige Rückstellungen wurden gebildet für:

Unterlassene Instandhaltung	116.000,00 €
Jahresabschlusserstellung, Prüfung	61.270,45 €
Urlaubsansprüche	102.183,00 €
Bonussparen	103.834,63 €
Sonstige	42.612,21 €

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:
Die Spareinlagen werden außerhalb des Verbindlichkeitenspiegels dargestellt.

	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
2017		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.496.844,84	2.023.321,40	15.887.422,08	10.586.101,36	28.496.844,84	Grundpfandrecht
		(2.014.852,14)				
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	364.262,80	2.693,44	10.009,30	351.560,06	90.662,27	Grundpfandrecht
		(3.176,86)				
Erhaltene Anzahlungen	1.795.137,49	1.795.137,49	0,00	0,00	0,00	
		(1.717.178,94)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	26.112,45	26.112,45	0,00	0,00	0,00	
		(29.189,13)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	474.951,95	389.233,21	85.718,74	0,00	0,00	
		(457.020,15)				
Sonstige Verbindlichkeiten	837.559,93	837.559,93	0,00	0,00	0,00	
		(809.916,82)				
Gesamtbetrag	**31.994.869,46**	**5.074.057,92**	**15.983.150,12**	**10.937.661,42**	**28.587.507,11**	
		(5.031.334,04)				
( ) Vorjahreszahlen						

Die Spareinlagen gliedern sich nach Kündigungsfristen wie folgt:

Kündigungsfrist	€	v.H.	Anzahl Konten 2017
3 Monate	34.960.115,65	63,0	4.421
über 3 Monate	20.496.209,78	37,0	2.379
	55.456.325,43	**100,0**	**6.800**

Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Zinsaufwendungen:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinsaufwendungen	195.378,42 €	197.872,29 €
Zinsertrag	825,67 €	418,74 €

3.4 Sonstige Angaben

3.4.1 Mitgliederbewegung 2017

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme €
Stand 01.01.2017	9.308	56.644	4.840.160,--
Zugang 2017	552	4.004	287.040,--
Abgang 2017	165	1.606	85.800,--
Stand 31.12.2017	**9.695**	**59.042**	**5.041.400,--**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr um 622.990,55 € (Vorjahr: 646.692,84 €). Die Haftsummen sind im Geschäftsjahr um 201.240,- € (Vorjahr: 192.400,- €) 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 356.129,39 € (Vorjahr 328.806,33 €).
Bestehende Versorgungsverpflichtungen für 15 Anwartschaften wurden zum 1.1.2006 auf eine überbetriebliche Unterstützungskasse ausgelagert. Die Beitragszahlungen der Gartenstadt in 2017 betrugen 70 T€.
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 204 T€ (Vorjahr 1.417 T€).

3.4.3 Gewinnverwendungsvorschlag

Der Jahresabschluss wurde aufgrund eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.
Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, die Vorwegzuweisung zu den Ergebnisrücklagen zu billigen und den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe
von € 442.464,53 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 3 Prozent = 440.196,59 €
Zuweisung zu den anderen Ergebnisrücklagen = 2.267,94 €

3.4.4 Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind der Geschäftsleitung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2017 und für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft sind.

3.4.5 Angabe der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	6	7
Technische Mitarbeiter	5	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb	7	-
Hauswart	-	1
Aushilfe	-	2
	18	**10**

Im Geschäftsjahr wurde noch ein Auszubildender beschäftigt.

3.5 Sonstige Angaben

3.5.1 Vorstand

1.	Ralf Neudeck, Geschäftsführer, Vorsitzender
2.	Klaus-Georg Floren, Bankkaufmann
3.	Berthold Hillenbrand, Dipl.-Ingenieur

3.5.2 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.	Dr. Elke Grote, Ärztin
6.	Volker-Michael Haas, Rechtsanwalt
7.	Martin Liesching, Dipl.-Ingenieur (FH) *
8.	Wolf Ludwig, Architekt
9.	Thomas Platt, Vorstand
10.	Michael Stauch, Zahntechniker
11.	Bernhard Stauß, Dipl.-Inform./Geschäftsführer
12.	Dr. Wolfgang Stüber, Dipl.-Chemiker

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

3.5.3 Prüfungsverband

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

Karlsruhe, den 16. Februar 2018

Der Vorstand

Neudeck Floren Hillenbrand

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 2017 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, 2. März 2018

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

gez. Vogel Wirtschaftsprüfer

gez. Schwärzle Wirtschaftsprüfer

BERICHT AUFSICHTSRAT

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 2018 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 31.12.2017 und den Lagebericht festzustellen, die Vorwegzuweisung zu den Ergebnisrücklagen zu billigen sowie dem Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns – Ausschüttung von 3 Prozent Dividende – und Zuweisung des verbleibenden Restes in die anderen Ergebnisrücklagen – zuzustimmen.

Auch im Jahr 2017 stand das Thema sozialer Wohnungsbau und Modernisierung im Mittelpunkt. Bedingt durch die steigenden Preise am Bau wird es aber immer schwieriger, die Kostenplanungen einzuhalten. Teilweise geben Firmen bei Großprojekten gar keine Angebote mehr ab, da sie bis ins Jahr 2019 ausgelastet sind. Aus diesem Grund und wegen des langen und schwierigen Genehmigungsprozesses bei der Stadtverwaltung wird die Gartenstadt in naher Zukunft wohl keine großen Neubauprojekte mehr angehen. Das ist für die Gartenstadt eine sehr unbefriedigende Situation, denn der Bedarf bei unseren Mitgliedern nach Wohnraum ist nach wie vor groß.

Unter diesen Rahmenbedingungen erbringen Vorstand und Mitarbeiter der Gartenstadt eine außerordentliche Leistung, wofür sich der Aufsichtsrat ausdrücklich und herzlich bei allen bedanken möchte.

Karlsruhe, 27. März 2018

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats
Rainer Wimmer

GARTENSTADT Karlsruhe

Die zuverlässige Gemeinschaft für ein Zuhause im Grünen

2017

Konzeption, Gestaltung, Redaktion: © www.projektart.eu, 04/2018