

JAHRESABSCHLUSS

2018



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	9
3. Vermögenslage	10
IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	11

INHALT

C. Nachtragsbericht	12
D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	12
E. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	15
BILANZ, G+V, ANHANG	
1. Bilanz zum 31.12.2018	16
2. G+V – Zeitraum 01.01.2018 bis 31.12.2018	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	25
BESTÄTIGUNGSVERMERK	28
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 2004 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

Das aktuelle makroökonomische Umfeld bestehend aus niedrigen Zinsen und hoher Beschäftigung besteht unverändert fort. Das Wirtschaftsministerium von Baden-Württemberg geht für 2018 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,6 bis 1,8 Prozent aus, Ende des Jahres 2017 war für 2018 noch mit einem Anstieg von 2,25 Prozent gerechnet worden. Für Gesamtdeutschland wird für 2018 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,6 Prozent gerechnet. Grund für die gegenüber den Erwartungen geringeren Wachstumsraten sind die verbreiteten Unsicherheiten u. a. wegen des Handelsstreits zwischen den USA und China, dem Brexit, den Problemen der Automobilindustrie mit Dieselfahrzeugen, die Schuldenkrise Italiens und die Sanktionen gegen Russland. Für 2019 wird von den Wirtschaftsforschungsinstituten zwar ein weiterer Rückgang der Wachstumsraten, aber keine Rezession erwartet.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2018 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf 33.474.000 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahresmonat um 696.000 Beschäftigte erhöht. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2018 auf 185.480 (Dezember 2017: 195.975). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2018 in Baden-Württemberg 3,0 Prozent (Gesamt-Deutschland 4,9 Prozent).

Während nach einer Information der Auskunft creditreform 2017 noch 71.960 Verbraucher in Deutschland Privatinsolvenz anmeldeten, wird dieser Wert 2018 auf voraussichtlich 68.600 sinken.

Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen in Deutschland soll von 20.140 im Jahr 2017 auf voraussichtlich 19.900 im Jahr 2018 abnehmen.

Nach der Pressemitteilung 303/2018 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg betrug die Teuerungsrate in Baden-Württemberg im Dezember 2018 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat 2,0 Prozent. Getrieben wird die Inflation (Stand Oktober 2018) vor allem vom Preisanstieg bei Energie (im Oktober 2018 Anstieg um 8,9 Prozent gegenüber dem vergangenen Jahr). Nahrungsmittel verteuerten sich um 1,9 Prozent und Dienstleistungen um 1,8 Prozent. Die Nettokaltmieten erhöhten sich in Deutschland nach einer Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes (Stand November 2018) gegenüber dem Vorjahresmonat um 1,5 Prozent. Damit lagen die Preissteigerungen für Nettokaltmieten unter der allgemeinen Preissteigerung.

Im 4. Quartal 2018 erhöhten sich die Baupreise in Baden-Württemberg gegenüber dem Vorjahresquartal für den Neubau von Wohngebäuden um 5,2 Prozent. Besonders deutlich verteuerten sich die Bauleistungen bei den Rohbauarbeiten für Wohngebäude (+ 6,6 Prozent). Insbesondere die Preise für Betonarbeiten (+ 7,5 Prozent), Mauerarbeiten (+ 7,1 Prozent) und Erdarbeiten (+ 6,9 Prozent) zogen merklich an. Die Preissteigerung war für Ausbaurbeiten (+ 4,2 Prozent) weniger stark ausgeprägt, auch wenn für Tischlerarbeiten (+7,5 Prozent) und Fliesen- und Plattenarbeiten (+ 6,5 Prozent) spürbar mehr zu bezahlen war.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2018 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Zwischen Januar und September 2018 wurden in Baden-Württemberg 31.943 Neubauwohnungen (+ 9 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum) zum Bau freigegeben, davon entfielen 18.351 auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, was einer Zunahme dieses Segments um 22 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht.

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs lag am 30. September 2017 bei 11.010.202 Personen und hat damit erstmals die 11 Millionengrenze überschritten. Seit der Gründung des Südweststaats im Jahr 1952 erhöhte sich die Einwohnerzahl um über 4 Millionen. Ursächlich für die dynamische Bevölkerungsentwicklung im Land war und ist vor allem der Zuzug; per Saldo waren dies seit 1952 rund 3 Mio. Menschen. Hinzu kam und kommt das relativ günstige zahlenmäßige Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen. Seit der Gründung des Landes kamen in Baden-Württemberg etwa 1,4 Mio. Kinder mehr auf die Welt als Menschen gestorben sind. Vor allem die enorme Zuwanderung hat dazu geführt, dass die Alterung der Bevölkerung im Südwesten langsamer als im Bundesdurchschnitt verlaufen ist. Baden-Württemberg hat unter den Flächenländern die jüngste Bevölkerung mit im Durchschnitt 43,3 Jahren.

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



LAGEBERICHT

GRUNDLAGEN

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

NACHTRAGSBERICHT

PROGNOSE-, RISIKO- UND

CHANCENBERICHT

RISIKOBERICHTERSTATTUNG

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 2018 fortgesetzt. Erster Schritt für eine Normalisierung der Geldpolitik ist, dass der Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen zum Ende des Jahres 2018 eingestellt wurde. Den Leitzins von zur Zeit 0 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 Region und die Stadt Karlsruhe entwickeln sich insgesamt positiv. Die Zahl der Wohnberechtigten in der Stadt fiel bis September 2018 auf rund 308.950 Personen von 309.519 im Dezember 2017 (Quelle Stadt Karlsruhe Amt für Stadtentwicklung). Die Stadt weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass es aufgrund 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 steigen wird.

Die Arbeitslosenquote in der Stadt Karlsruhe lag im Dezember 2018 bei 4,0 Prozent (Dezember 2017 bei 4,2 Prozent).

II. Geschäftsverlauf

1. Bestandsbewirtschaftung

Unser Immobilienbestand mit insgesamt 2.004 Wohn- und Gewerbeeinheiten setzt sich aus

1.563	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 155.224 qm aus. Außerdem werden 588 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 6,65 €/qm (Vorjahr 6,48 €/qm). Das Durchschnittsalter unserer Mieter liegt bei rund 58 Jahren.

2. Mitglieder und Geschäftsanteile

Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder ist im Geschäftsjahr 2018 von 9.695 auf 10.092 angestiegen. Die Anzahl der Geschäftsanteile hat sich um 305 auf 59.347 Anteile erhöht. Die Geschäftsguthaben betragen am 31.12.2018 15,4 Mio. €, der Gesamtbetrag der Haftsummen der verbliebenen 5,25 Mio. €. Das Durchschnittsalter der Mitglieder beträgt rund 46 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 gestiegen. Anhand der im Januar 2019 eingegangenen Wohnungsbewerbungen erwarten wir auch für das Jahr 2019 eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Die Spareinrichtung verzeichnete in 2018 trotz niedriger Zinskonditionen 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 6,7 Mio. € zusätzlich durchzuführen.

4. Wohnungsnachfrage/Fluktuation

Für die im Jahr 2018 zur Anmietung angebotenen 103 Häuser und Wohnungen wurden 1.100 gültige Bewerbungen abgegeben, dies sind im Schnitt über 10 Bewerbungen je Wohnung oder Haus. Die höchste Nachfrage bestand im Jahr 2018 nach Einfamilienhäusern mit 531 Bewerbungen gefolgt der Nachfrage bei 2- und 3-Zimmer Wohnungen mit 260 und 204 Bewerbungen.

Wesentliche Mietausfälle sind auch im Jahr 2018 nicht zu verzeichnen, da Leerstände weitgehend nur bei Modernisierungsmaßnahmen entstanden.

Die Fluktuation fiel im Jahr 2018 von 6,5 Prozent auf 5,1 Prozent.

5. Neubautätigkeit

Im Berichtsjahr wurden die in den Abschnitten B III. Ziffer 2 b und C I. erwähnten Neubaumaßnahmen begonnen.

6. Modernisierung

Die Ausgaben für Instandhaltungen und Modernisierungen im Hausbestand beliefen sich einschließlich der Ausgaben für den Werkhof auf 13,5 Mio. €. Es besteht nach wie vor ein erheblicher aufgestauter Instandhaltungsbedarf, der nur unter Berücksichtigung besonderer Dringlichkeiten im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten sukzessive abgebaut werden kann. Die software-

LAGEBERICHT

GRUNDLAGEN

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

NACHTRAGSBERICHT

PROGNOSE-, RISIKO- UND

CHANCENBERICHT

RISIKOBERICHTERSTATTUNG

gestützte Aktualisierung der Bestandserhebung aus dem Jahr 2004 ist in 2010 erfolgt und wird jährlich kontinuierlich fortgeschrieben.

In den Wirtschaftsplan 2019 sind Ausgaben für Modernisierungen, Instandhaltungen und den Aufwand für die Leistungen des Werkhofes in Höhe von rund 11,5 Mio. € eingeplant. Insgesamt sollen 2019 bei weiteren 28 Wohnungen die energetischen Sanierungen begonnen werden.

Seit der ersten Bestandserhebung in 2004 hat die Genossenschaft rund 129,1 Mio. € in die Modernisierung und Bestandserhaltung investiert.

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 Bonusparverträge und Festzinssparen mit Fristen von 4 oder 5 Jahren angeboten. Die Sparleistung der Mitglieder und deren Angehörige betrug am Jahresende 2018 inklusive der Zinsgutschrift für 2018 55,26 Mio. € (2017 55,46 Mio. €).

III. Lage

1. Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von 1,8 Mio. €, maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt, hat das geplante Jahresergebnis in Höhe von 1,2 Mio. € und auch die prognostizierte Bandbreite von 0,9 Mio. € bis 1,3 Mio. € überschritten.

Die gegenüber der Planung erhöhten Abschreibungen um 330 T€ und erhöhten Aufwendungen für Altersvorsorge um 213 T€, im Wesentlichen bedingt durch den Einsatz neuer Richttafeln und dem niedrigeren Abzinsungssatz zur Berechnung der Pensionsrückstellungen, konnten im Wesentlichen durch geringeren Zinsaufwand um 305 T€, geringeren Instandhaltungs- und Betriebskosten um 425 T€, höheren Erträgen aus Hausbewirtschaftung um 278 T€, und geringeren sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 192 T€ überkompensiert werden.

Die Umsatzerlöse haben sich mit 14,23 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr mit 13,88 Mio. € weiterhin positiv entwickelt. Die durchschnittlichen Quadratmetermieten haben sich mit 6,65 € im Vergleich zum Vorjahr 6,48 € ebenfalls positiv entwickelt. Die durchschnittlichen Mieten belaufen sich bei Einfamilienhäusern auf 6,29 € pro Quadratmeter, bei Geschosswohnungen auf 7,05 € pro Quadratmeter und bei den gewerblichen Flächen auf 6,24 € pro Quadratmeter. Die Umsatzsteigerung resultiert im Wesentlichen aus Modernisierungsmieterhöhungen, Ertragssteigerung bei Weitervermietung und einer allgemeinen Mieterhöhung zum 01.01.2018.

Die Erlösschmälerungen betragen 1,1 Prozent der Umsatzerlöse. Im Berichtsjahr wurden drei Räumungsklagen bei Gericht eingereicht. Der Forderungsausfall beträgt 21.495 €.

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

2. Finanzlage

a. Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 26,0 Prozent. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 5,1 Prozent über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital beträgt 37,25 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 2019 bis 2063.

Bei den Spareinlagen sind 35,4 Prozent in Form von Sparbüchern mit dreimonatiger und 38,1 Prozent mit 12–48-monatiger Kündigungsfrist angelegt. 26,5 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.

Für das Geschäftsjahr 2019 sind für die Modernisierungsmaßnahmen Bannwaldallee 94, Maienweg 6, Krokusweg 37–39 und 41 sowie Resedenweg 12–16, sowie der Einfamilienhaus- und Wohnungsmodernisierung Investitionen in Höhe von 6.330 T€ geplant.

Darüber hinaus hat der Neubau von 38 Wohnungen mit 56 Tiefgaragenstellplätzen auf eigenen Grundstücksflächen im Dahlienweg 56/58 und Krokusweg 52 mit einem geschätzten Investitionsvolumen in Höhe von rund 8,5 Mio. € im Januar 2018 begonnen. Auch der Neubau von vier Wohnungen in der Nikolausstraße 1a mit einem Investitionsvolumen von rund 975 T€ wurde 2018 begonnen.

c. Liquidität

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzten sich aus dem Cash-flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 6.824,0 T€, dem Cash-flow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 13.902,5 T€ und Zuflüssen aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 5.147,5 T€ zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Abfluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 1.931 T€. Für die in 2019 anstehenden Investitionen werden eigene Liquidität eingesetzt und Darlehen bei der KfW und der L-Bank aufgenommen. Ferner werden für die Neubauten im Dahlienweg 56/58 und Krokusweg 52 Mittel aus dem Landeswohnraumförderprogramm und der kommunalen Zusatzfinanzierung der Stadt Karlsruhe eingesetzt.

Die Liquiditätslage unserer Genossenschaft ist gut, es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen zum Stichtag 31.12.2018 Kreditlinien in Höhe von 13,6 Mio. € zur Verfügung.

Die Finanzlage ist geordnet, die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzierung der Investitionen in 2019 ist gesichert.



LAGEBERICHT

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

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 126,25 Mio. € auf 134,58 Mio. € gestiegen.

a. Anlagevermögen

Die Genossenschaft hat zum Bilanzierungstichtag ein Anlagevermögen von 113,9 Mio. € (Vorjahr 103,6 Mio. €). Dies entspricht einem Anteil von 84,6 Prozent (Vorjahr 82,1 Prozent) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf aktivierte Modernisierungskosten, Anlagen im Bau und Abschreibungen zurückzuführen.

b. Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus „Flüssigen Mitteln“ und „Unfertigen Leistungen“ zusammensetzt, ist bei der Genossenschaft mit 20,7 Mio. € bilanziert. Die Minderung des Umlaufvermögens ist maßgeblich durch die Abnahme der „Flüssigen Mittel“ geprägt.

c. Eigenkapital

Das Eigenkapital in Höhe von 35,1 Mio. € (Vorjahr 33,6 Mio. €) beträgt 26,0 Prozent (Vorjahr 26,6 Prozent) der Bilanzsumme.

d. Fremdkapital

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Spareinlagen und Finanzierungsmittel von Kreditinstituten ausgewiesen. Den Objektfinanzierungsmitteln sind 34,89 Mio. € (Vorjahr 28,5 Mio. €) zuzurechnen. Dem Zugang aus Finanzierungsmitteln aus Neuvaluierungen in Höhe von 11,8 Mio. € stehen Abgänge mit 5,2 Mio. € (davon planmäßige Tilgungen 1,9 Mio. €) gegenüber.

Die in 2018 angefallenen Bauvorbereitungskosten in Höhe von 644 T€ wurden zunächst durch Eigenmittel, ab Sommer 2018 durch Inanspruchnahme des abgeschlossenen 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:	2,1	(Vorjahr 2,3 %)
Eigenkapitalrentabilität = Jahresüberschuss / Eigenkapital:	5,1	(Vorjahr 5,4 %)
Durchschnittliche Sollmiete (alle Sollarten):	6,86	(Vorjahr 6,68 €/qm/mtl.)
Leerstandsquote:	1,7	(Vorjahr 1,6 %)
Fluktuationsquote:	5,1	(Vorjahr 6,5 %)
Instandhaltungskosten:	14,99	(Vorjahr 15,27 €/qm)
Investitionen in den Bestand:	84,41	(Vorjahr 73,0 €/qm)
Zinsdeckung: = FK-Zinsen der HBW / Sollmiete-Erlösschmälerung:	6,8	(Vorjahr 7,3 %)
Mietenmultiplikator: = AV mit Bauten / Sollmieten-Erlösschmälerung:	8,3	(Vorjahr 7,9 %)

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 bei der Eigenkapitalrentabilität.

Die durchschnittliche Sollmiete wird weiterhin aufgrund von Mieterhöhungen leicht ansteigen.

Bei der Leerstands- und Fluktuationsquote könnte ein 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 aufgrund der hohen Investitionstätigkeit erhöhen.

LAGEBERICHT

C. NACHTRAGSBERICHT

Der Nachtragsbericht ist im Anhang zum Jahresabschluss enthalten.

GRUNDLAGEN

WIRTSCHAFTSBERICHT

NACHTRAGSBERICHT

D. PROGNOSE-, RISIKO- UND

CHANCENBERICHT

RISIKOBERICHTERSTATTUNG

I. Prognosebericht

Das prognostizierte weitere, wenn auch abgeschwächte, Wirtschaftswachstum in Verbindung mit einem moderaten Inflationsanstieg im Jahr 2019 lassen positive Prognosen für die gesamte Wirtschaft und den Arbeitsmarkt zu.

Für die Gartenstadt Karlsruhe eG sind diese Aussichten in Verbindung mit der demografischen 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 2019 werden die energetischen Sanierungsmaßnahmen der Wohnanlagen Bannwaldallee 78–84 und 90, Maienweg 2, Krokusweg 43 und 45–47 sowie Resedenweg 12–16 fertiggestellt. Bei den Wohnanlagen Bannwaldallee 94, Maienweg 6, Krokusweg 37–39 und 41 wird im Jahr 2019 mit den energetischen Modernisierungsarbeiten begonnen.

Für 2019 beträgt das Budget im Bereich der Bestandserhaltung für reine Instandhaltungsmaßnahmen rund 2,5 Mio. €.

Wir erwarten auf der Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen für 2019 eine Steigerung der Umsatzerlöse auf rund 14,6 Mio. € und eine positive Ergebnisentwicklung mit einem Planjahresergebnis in einer Bandbreite von 0,9 bis 1,6 Mio. €.

Aufgrund des nicht ausreichenden Angebots an preisgünstigen frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen in Karlsruhe will die Genossenschaft im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten zusätzlichen Wohnraum durch Neubau bereitstellen. Aktuell hat hierzu der Bau von 38 Wohnungen mit 56 Tiefgaragenstellplätzen auf eigenen Grundstücksflächen im Dahlien- und Krokusweg sowie in der Nikolausstraße im Jahr 2018 begonnen.

Die im Abschnitt B I. bereits genannten Prognosen gehen bis mindestens ins Jahr 2035 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, organisato-



rische 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 2019 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 wirken sich die daraus resultierenden Investitionskostenmehrerungen auf die Mieten aus, die zurzeit durch das günstige Zinsniveau teilweise kompensiert werden können.

LAGEBERICHT

BILANZ, G+V, ANHANG

BESTÄTIGUNGSVERMERK

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

GRUNDLAGEN

WIRTSCHAFTSBERICHT

NACHTRAGSBERICHT

D. PROGNOSE-, RISIKO- UND

CHANCENBERICHT

RISIKOBERICHTERSTATTUNG

LAGEBERICHT

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 demografische 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.



LAGEBERICHT

BILANZ, G+V, ANHANG

BESTÄTIGUNGSVERMERK

BERICHT DES AUFSICHTSRATS



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 Prozentpunkten 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, 22. Februar 2019

Ralf Neudeck

Klaus-Georg Floren

Berthold Hillenbrand

GRUNDLAGEN

WIRTSCHAFTSBERICHT

NACHTRAGSBERICHT

PROGNOSE-, RISIKO- UND

CHANCENBERICHT

E. RISIKOBERICHTERSTATTUNG

GRUNDLAGEN
WIRTSCHAFTSBERICHT
NACHTRAGSBERICHT
**D. PROGNOSE-, RISIKO- UND
CHANCENBERICHT**
RISIKOBERICHTERSTATTUNG

1. BILANZ ZUM 31.12.2018

G+V (01.01. BIS 31.12.2018)

ANHANG

BILANZ

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
EDV-Anwenderprogramme		19.219,30	33.665,40
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	102.936.320,53		95.201.069,48
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.380.017,57		1.480.737,39
Grundstücke ohne Bauten	25.382,13		25.382,13
Technische Anlagen	5.958.166,07		6.069.720,40
Betriebs- und Geschäftsausstattung	166.545,97		189.151,27
Anlagen im Bau	3.391.922,66		0,00
Bauvorbereitungskosten	16.763,54	113.875.118,47	619.023,46
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	15,00	15,00	15,00
Anlagevermögen insgesamt		113.894.352,77	103.618.764,53
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.575.523,74		1.614.463,27
Andere Vorräte	121.891,54	1.697.415,28	126.629,32
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	45.738,84		57.942,89
Sonstige Vermögensgegenstände	73.123,70	118.862,54	28.306,76
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		18.872.571,24	20.803.562,03
Bilanzsumme		134.583.201,83	126.249.668,80

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	261.300,00		262.080,00
der verbleibenden Mitglieder	15.427.390,44		15.348.382,87
aus gekündigten Geschäftsanteilen	61.880,00	15.750.570,44	81.900,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	2.829,56 EUR (Vorjahr 2.576,33 EUR)		
Kapitalrücklage		72.164,71	67.654,71
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.513.601,00		3.333.601,00
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	180.000,00 EUR (Vorjahr 183.000,00 EUR)		
Bauerneuerungsrücklage	782.276,58		782.276,58
Andere Ergebnisrücklagen	14.474.879,15	18.770.756,73	13.314.611,21
davon aus dem Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	2.267,94 EUR (Vorjahr) 6.309,34 EUR		
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	1.158.000,00 EUR (Vorjahr 1.200.000,00 EUR)		
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.798.061,93		1.825.464,53
Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.338.000,00	460.061,93	1.383.000,00
Eigenkapital insgesamt		35.053.553,81	33.632.970,90
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	4.704.432,00		4.518.293,00
Steuerrückstellungen	199.000,00		190.726,00
Sonstige Rückstellungen	484.973,41	5.388.405,41	425.900,28
Verbindlichkeiten			
Verbindlichk. gegenüber Kreditinstituten	34.890.140,77		28.496.844,84
Verb. gegenüber anderen Kreditgebern	353.464,39		364.262,80
Spareinlagen	55.263.943,71		55.456.325,43
Erhaltene Anzahlungen	1.893.383,29		1.795.137,49
Verbindlichkeiten aus Vermietung	36.427,74		26.112,45
Verb. aus Lieferungen und Leistungen	602.750,11		474.951,95
Sonstige Verbindlichkeiten	1.073.645,54	94.113.755,55	837.559,93
davon aus Steuern:	297.333,84 EUR (Vorjahr 117.748,04 EUR)		
davon im Rahmen sozialer Sicherheit:	7.316,01 EUR (Vorjahr 5.271,50 EUR)		
Rechnungsabgrenzungsposten		27.487,06	30.583,73
Bilanzsumme		134.583.201,83	126.249.668,80

G+V

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	14.229.575,25		13.882.650,02
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	157.888,10	14.387.463,35	153.816,97
Minderung (-) / Erhöhung (+) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-38.939,53	35.933,82
Andere aktivierte Eigenleistungen		206.053,63	193.741,54
Sonstige betriebliche Erträge		132.677,94	56.656,18
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.645.062,55	4.773.414,14
Rohergebnis		10.042.192,84	9.549.384,39
Personalaufwand			
a) Gehälter	1.576.625,71		1.568.701,59
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	807.751,14	2.384.376,85	466.783,34
davon für Altersversorgung	527.466,29 EUR (Vorjahr 203.404,50 EUR)		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.627.922,09	3.371.329,52
Sonstige betriebliche Aufwendungen		758.943,38	776.342,52
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		20.501,15	19.676,26
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.045.176,98	1.119.847,92
Steuern vom Einkommen und Ertrag		198.999,01	186.532,95
Ergebnis nach Steuern		2.047.275,68	2.079.522,81
Sonstige Steuern		249.213,75	254.058,28
Jahresüberschuss		1.798.061,93	1.825.464,53
Einstellung in Gewinnrücklagen			
a) Gesetzliche Rücklagen	180.000,00		183.000,00
b) Anderen Ergebnissrücklagen	1.158.000,00	1.338.000,00	1.200.000,00
Bilanzgewinn		460.061,93	442.464,53

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 anteilige eigene Leistungen und Fertigungsgemeinkosten erfasst.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear unter Zugrundelegung einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer vorgenommen.

Bei Gebäuden 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

BILANZ ZUM 31.12.2018

G+V (01.01. BIS 31.12.2018)

3. ANHANG



ANHANG

BILANZ ZUM 31.12.2018
G+V (01.01. BIS 31.12.2018)

3. 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 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 1.575.523,74 € (Vorjahr: 1.614.463,27 €) 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 Rentempfänger nach dem versicherungsmathematischen Barwert unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der neuen Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2018G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 3,25 Prozent (Stand Monatsende 11.2018, 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 Fünftel 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 343 T€.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

3.3 Erläuterungen zur Bilanz

Forderungen mit einer Restlaufzeit größer als 1 Jahr bestehen gegenüber Mieter in Höhe von 16,5 T€ (Vorjahr: 21,8 T€).

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

BILANZ ZUM 31.12.2018

G+V (01.01. BIS 31.12.2018)

3. ANHANG

ANHANG ANLAGESPIEGEL

BILANZ ZUM 31.12.2018

G+V (01.01. BIS 31.12.2018)

3. ANHANG

		Anschaffungs- und Herstellungskosten						Stand zum 31.12.2018 €
		Stand zum 01.01.2018 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen		Zu- schrei- bungen €	
					Zu- gänge €	Ab- gänge €		
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände							
1.	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
	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	139.256.229,89	10.775.529,38	0,00	0,00	0,00	0,00	150.031.759,27
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.	technische Anlagen und Maschinen	8.476.154,75	289.533,05	0,00	0,00	0,00	0,00	8.765.687,80
5.	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	989.837,47	48.785,16	0,00	0,00	0,00	0,00	1.038.622,63
6.	Anlagen im Bau	0,00	2.747.889,37	0,00	644.033,29	0,00	0,00	3.391.922,66
7.	Bauvorbereitungskosten	645.435,16	41.773,37	0,00	0,00	644.033,29	0,00	43.175,24
	Summe Sachanlagen	153.468.609,19	13.903.510,33	0,00	644.033,29	644.033,29	0,00	167.372.119,52
	Summe Immat. VG + Sachanlagen	153.790.995,46	13.903.510,33	0,00	644.033,29	644.033,29	0,00	167.694.505,79
III.	Finanzanlagen							
1.	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	153.791.010,46	13.903.510,33	0,00	644.033,29	644.033,29	0,00	167.694.520,79

ANHANG ANLAGESPIEGEL

		(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
		Stand zum 01.01.2018 (kumuliert) €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen		Zuschrei- bungen €	Stand zum 31.12.2018 (kumuliert) €	31.12.2018	31.12.2017
					Zu- gänge €	Ab- gänge €				
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände									
1.	entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	288.720,87	14.446,10	0,00	0,00	0,00	0,00	303.166,97	19.219,30	33.665,40
	Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	288.720,87	14.446,10	0,00	0,00	0,00	0,00	303.166,97	19.219,30	33.665,40
II.	Sachanlagen									
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	44.055.160,41	3.040.278,33	0,00	0,00	0,00	0,00	47.095.438,74	102.936.320,53	95.201.069,48
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und anderen Bauten	2.594.832,40	100.719,82	0,00	0,00	0,00	0,00	2.695.552,22	1.380.017,57	1.480.737,39
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.	technische Anlagen und Maschinen	2.406.434,35	401.087,38	0,00	0,00	0,00	0,00	2.807.521,73	5.958.166,07	6.069.720,40
5.	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	800.686,20	71.390,46	0,00	0,00	0,00	0,00	872.076,66	166.545,97	189.151,27
6.	Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.391.922,66	0,00
7.	Bauvorbereitungskosten	26.411,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.411,70	16.763,54	619.023,46
	Summe Sachanlagen	49.883.525,06	3.613.475,99	0,00	0,00	0,00	0,00	53.497.001,05	113.875.118,47	103.585.084,13
	Summe Immat. VG + Sachanlagen	50.172.245,93	3.627.922,09	0,00	0,00	0,00	0,00	53.800.168,02	113.894.337,77	103.618.749,53
III.	Finanzanlagen									
1.	sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15,00	15,00
	Summe Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15,00	15,00
	Anlagevermögen gesamt	50.172.245,93	3.627.922,09	0,00	0,00	0,00	0,00	53.800.168,02	113.894.352,77	103.618.764,53



ANHANG

BILANZ ZUM 31.12.2018

G+V (01.01. BIS 31.12.2018)

3. ANHANG

Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB, der sich zwischen dem Ansatz der Pensionsrückstellungen des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen 10 Jahren und dem bisherigen Ansatz der Pensionsrückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen 7 Jahren, beträgt 388.189,00 €. Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

Sonstige Rückstellungen wurden gebildet für:

Unterlassene Instandhaltung	121.000,00 €
Jahresabschlusserstellung, Prüfung	65.314,69 €
Urlaubsansprüche	103.989,82 €
Bonus sparen	150.537,49 €
Sonstige	44.131,41 €

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.890.140,77	2.352.634,60 (2.023.321,40)	19.966.402,23	12.571.103,94	34.890.140,77	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	353.464,39	3.146,75 (2.693,44)	11.698,36	338.619,28	0,00	
Erhaltene Anzahlungen	1.893.383,29	1.893.383,29 (1.795.137,49)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	36.427,74	36.427,74 (26.112,45)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	602.750,11	553.918,99 (389.233,21)	48.831,12	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	1.073.645,54	1.073.645,54 (837.559,93)	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	38.849.811,84	5.913.156,91 (5.074.057,92)	20.026.931,71	12.909.723,22	34.890.140,77	
() Vorjahreszahlen						

Die Spareinlagen werden außerhalb des Verbindlichkeitspiegels dargestellt.

Die Spareinlagen gliedern sich nach Kündigungsfristen wie folgt:

Kündigungsfrist	€	v.H.	Anzahl Konten
3 Monate	34.229.078,04	61,94	4.423
über 3 Monate	21.034.865,67	38,06	2.427
	55.263.943,71	100,0	6.850

Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Werte:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinsaufwendungen	174.157,00 €	195.378,42 €
Zinsertrag	493,81 €	825,67 €

3.4 Sonstige Angaben

3.4.1 Mitgliederbewegung 2018

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme €
Stand 01.01.2018	9.695	59.042	5.041.400,00
Zugang	573	1.654	297.960,00
Abgang	176	1.349	91.520,00
Stand 31.12.2018	10.092	59.347	5.247.840,00

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr um 79.007,57 € (Vorjahr 622.990,55 €). Die Haftsummen sind im Geschäftsjahr um 206.440,00 € (Vorjahr 201.240,00 €) gestiegen.

BILANZ ZUM 31.12.2018

G+V (01.01. BIS 31.12.2018)

3. ANHANG

ANHANG

BILANZ ZUM 31.12.2018

G+V (01.01. BIS 31.12.2018)

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 Garantiebetrug beläuft sich auf 384.082,83 € (Vorjahr 356.129,39 €).

Bestehende Versorgungsverpflichtungen für 15 Anwartschaften wurden zum 01.01.2006 auf eine überbetriebliche Unterstützungskasse ausgelagert. Die Beitragszahlungen der Gartenstadt Karlsruhe eG in 2018 betragen 75 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 9,4 Mio. € (Vorjahr 204 T€).

3.4.3 Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind der Geschäftsleitung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2018 und für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft sind.

3.4.4 Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, die unverbindliche Vorwegzuweisung in die anderen Ergebnismittel in Höhe von 1.158.000,00 € zu billigen und den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 460.061,93 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 3 Prozent= 459.798,90 €
Zuweisung zu den anderen Ergebnismitteln = 263,03 €.

3.4.5 Angabe der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	5	8
Technische Mitarbeiter	5	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb	7	-
Hauswart	-	1
Aushilfe	-	3
	17	12

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 15. Februar 2019

Der Vorstand

Neudeck Floren Hillenbrand

BESTÄTIGUNGSVERMERK

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Gartenstadt Karlsruhe eG, Karlsruhe, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Gartenstadt Karlsruhe eG, Karlsruhe, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um

die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie, ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben

von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, 1. März 2019



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

gez. Vogel
Wirtschaftsprüfer

gez. Schwärzle
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 vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart/Karlsruhe, im Februar 2019 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 31.12.2018 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. Für die im Berichtsjahr von Vorstand und Mitarbeitern erbrachten Leistungen möchte sich der Aufsichtsrat ausdrücklich bedanken.

Karlsruhe, 27. März 2019

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats
Rainer Wimmer



DIE ZUVERLÄSSIGE GEMEINSCHAFT FÜR EIN ZUHAUSE IM GRÜNEN



2018