GARTENSTADT
Karlsruhe

Freude am WOHNEN

Ausgabe 14 • Juni 2010

Mitgliederzeitschrift der Gartenstadt Karlsruhe –
die Genossenschaft für Wohnen und Vermögensbildung

Neubauvorhaben Herrenalber Straße
Grundsätzliche Bemerkungen

Mitgliederehrungen
50 Jahre Mitgliedschaft bei der Gartenstadt

Jahresabschluss
Lagebericht des Vorstands

Krokusweg 7–29
Energetische Sanierung und Dachgeschossausbau

editorial

Der Sommer kann kommen – die Gartenarbeit auch

**„Ach wie gut, dass niemand weiß,
dass ich Rumpelstilzchen heiß."**
Gebrüder Grimm

Leider kommt es immer wieder vor, dass Mieter oder Mitglieder bei schriftlichen Anfragen an uns keinen Absender auf dem Schriftstück angeben. Oft ist es sehr schwierig und mit Aufwand für uns verbunden, nur anhand des Briefinhalts und der Unterschrift – die nicht selten schwer zu entschlüsseln ist – Rückschlüsse auf den Verfasser zu ziehen und den Absender zu ermitteln, um das Anliegen zu bearbeiten bzw. Ihnen eine Antwort zukommen zu lassen.

Bitte geben Sie auf allen Schriftstücken an uns Ihre vollständige Anschrift und bestenfalls auch Ihre Telefonnummer an.

Herzlichen Dank,
Ihr Gartenstadt-Team

Willkommen bei der 14. Ausgabe unserer Mitgliederzeitschrift „Freude am Wohnen"

Sehr geehrte Mitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,
in dieser Ausgabe informieren wir Sie ausführlich über das Geschäftsjahr 2009 mit Auszügen aus dem Lagebericht des Vorstands, der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung sowie dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk unseres Prüfungsverbandes und dem Bericht des Aufsichtsrats.

Die Vertreterversammlung hat am 18. Mai 2010 den Jahresabschluss 2009 festgestellt, die Verwendung des Bilanzgewinnes und somit die Ausschüttung der Dividende in Höhe von wiederum vier Prozent auf die berechtigten Geschäftsanteile beschlossen. Vorstand und Aufsichtsrat wurden entlastet. Ausführlich hat der Vorstand über das Neubauvorhaben Herrenalber Straße und die umfangreiche energetische Sanierungsmaßnahme im Krokusweg berichtet. Weitere Informationen hierzu können Sie auf den folgenden Seiten lesen.

Wie Sie vielleicht den Medien entnommen haben, fertigt derzeit die Internetfirma Google Filmaufnahmen von deutschen Städten. Dabei werden alle Straßen abgefahren und dokumentiert. Hier würde uns Ihre Meinung interessieren, ob unsere Genossenschaft Widerspruch gegen die Einstellung der Aufnahmen unserer Mietobjekte erheben soll. Schreiben Sie uns oder schicken Sie eine E-Mail an info@gartenstadt-karlsruhe.de.

Mit freundlichen Grüßen
Ihr Ralf Neudeck

ehrungen

Mitgliederehrungen

50-jährige Mitgliedschaft

In 2010 können 21 Genossenschaftsmitglieder auf eine 50-jährige Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft zurückblicken. Diese Mitglieder erhalten den Ehrenteller der Genossenschaft und eine Urkunde.

Mitglieds Nr.	Name	Ort
6833	Adam Müller	Karlsruhe
6867	Franz Hennhöfer	Karlsruhe
6871	Günter Zierpka	Karlsruhe
6872	Irmgard Sauer	Ettlingen
6900	Friedrich Hornung	München
6905	Herbert Rößler	Karlsruhe
6915	Renate Schick	Karlsruhe
6930	Manfred Wistuba	Karlsruhe
6933	Paula Kirsch	Ettlingen
6943	Peter Krebs	Karlsruhe
6946	Manfred Walther	Ettlingen
6947	Heinz Höll	Karlsruhe
6969	Christiane Böhme	Karlsruhe
6973	Walter Brylka	Karlsruhe
6975	Rosemarie Kalisch	Karlsruhe
6977	Klaus Zeller	Karlsruhe
6985	Reinhold Ganter	Karlsruhe
6996	Lieselotte Eichenauer	Karlsruhe
7001	Willi Gebhard	Karlsruhe
7002	Herbert Schenkel	Karlsruhe
7022	Marianne Claus	Karlsruhe

GARTENSTADT Karlsruhe

Sparen bei unserer Gartenstadt

Die tagesaktuellen Zinskonditionen für unsere Sparprodukte teilen wir Ihnen gerne auf Anfrage mit. Sie finden diese auch jederzeit im Internet unter: www.gartenstadt-karlsruhe.de.

Aufgepasst – Anteile zeichnen!
Das Zeichnen von Anteilen bei unserer Genossenschaft ist eine sehr attraktive Alternative für Ihre Geldanlagen.

Nutzen Sie die 4-prozentige Dividende, die unsere Genossenschaft seit vielen Jahren bezahlt. Genossenschaftsanteile bei der Gartenstadt sind eine sichere und rentable Anlage.

Fragen Sie uns persönlich, wir informieren Sie gerne ausführlich.

Silvia Kayser Tel. 0721 / 988 21-24
Alexandra Gireth Tel. 0721 / 988 21-25

Öffnungszeiten
Montag bis Freitag 08:30 bis 12:00 Uhr
Donnerstag 13:30 bis 17:30 Uhr

Unsere Bankverbindung
Aareal Bank
BLZ 550 104 00
Konto-Nr. 322513

Neubauvorhaben Herrenalber Straße

Grundsätzliche Bemerkungen

Selbstverständlich ist sich die Gartenstadt Karlsruhe ihrer Verantwortung bewusst, und dies nicht nur in Rüppurr sondern auch an den weiteren Standorten Bulach, Daxlanden und Grünwinkel.

Da uns klar war, dass das Baugrundstück an sensibler Stelle liegt, haben wir von Anfang an das Stadtplanungsamt der Stadt Karlsruhe mit einbezogen. Der Bitte, zur Realisierung einen Wettbewerb mit verschiedenen Architekturbüros durchzuführen, haben wir mit einer Mehrfachbeauftragung entsprochen. Die Jury, die sich im Herbst 2008 für den Entwurf der nun vorliegenden Planung entschieden hatte, war hochkarätig mit Architekturprofessoren, Vertretern des Stadtplanungsamtes, des Gestaltungsbeirates der Stadt Karlsruhe und der Denkmalpflege besetzt. Der Planungsausschuss des Gemeinderats der Stadt Karlsruhe wurde über das Wettbewerbsergebnis im November 2008 informiert und stimmte im Mai 2009 der überarbeiteten Planung zu. Die Presse berichtete seinerzeit. Die Genossenschaft kann und konnte deshalb stets davon ausgehen, den stadtplanerischen Gestaltungsprämissen Rechnung getragen zu haben. Übrigens war die Rüppurrer Bevölkerung bereits in der öffentlichen Sitzung im November 2008 durch den Vorsitzenden der Bürgergemeinschaft, Herbert Müller, und ein weiteres Vorstandsmitglied vertreten und damit über das Vorhaben informiert. Auch wurde ihnen und Fraktionsvertretern die überarbeitete Planung im Oktober 2009 ausführlich präsentiert. Erst Anfang 2010 haben sie sich dann gegen das Vorhaben gewandt.

Der Umfang der Bebauung, bezogen auf das Baugrundstück, liegt innerhalb der Grenzen, wie sie für jeden anderen Grundstückseigentümer auch gelten. Die Gartenstadt hat bei ihren Bauvorhaben der letzten 50 Jahre stets sowohl die Siedlung an sich aber auch die seinerzeit gebotenen Bauweisen berücksichtigt. So sind beispielsweise auch die Erweiterungen Am Eichelgarten, im Wicken- und Krokusweg sowie in der Diakonissenstraße von Art und Umfang zeitgenössisch und unterscheiden sich ebenfalls von der Vorkriegsbebauung deutlich. Bereits vor dem Krieg hatte die Genossenschaft erkannt, dass der Bau von Einfamilienhäusern finanziell durch die Mitglieder nicht mehr tragbar war und die Wohnungsprobleme der Mitglieder nicht mehr lösen konnte. Ab diesem Zeitpunkt wurden die Wohnungen im Mehrfamilienhausbau errichtet. Deshalb sind im Gesamtbestand der Gartenstadt von 1.900 Wohnungen heute auch rund 1.000 Mietwohnungen in dieser Bauweise errichtet worden. Seit den 70-er Jahren wurden übrigens Geschosswohnungen ohne Gartennutzung für den einzelnen Mieter gebaut.

Auch die immer wieder von den Kritikern des Vorhabens genannte 180 Meter lange Mauer gibt es in dieser Form nicht. Es wurde in den vergangenen Monaten sowohl von der Initiative als auch der Bürgergemeinschaft nachweislich mit falschen oder völlig veralteten Darstellungen der Ansicht Stimmung in der Rüppurrer Öffentlichkeit gemacht. Tatsächlich ist die Ansicht von der Herrenalber Straße aus durch die einzelnen Giebel der Gebäude mit Fenstern und Erkern, verglasten Elementen und Baumnischen gegliedert.
Eine Alternative wie mit einer parallel zur Straße verlaufenden Bebauung war in einer ähnlichen Form Gegenstand einer Arbeit des Wettbewerbsergebnisses im Herbst 2008. Allerdings kam der Entwurf nach langer Abwägung aller Vor- und Nachteile und den städteplanerischen Gesichtspunkten nicht zum Zuge.

Die Anzahl der Wohnungen hat sich im Zuge der weiteren Planung durch die Aufteilung von zwei sehr großen Dachgeschosswohnungen um zwei auf 78 erhöht, die Zahl der Stellplätze ging auf Grund der notwendigen breiteren rollstuhlgerechten Stellplätze um zwei auf 112 zurück. Bei der Finanzierung über ein Ergänzungsdarlehen der L-Bank konnten wir durch die sinkenden Zinsen nun einen Vertrag mit 2,78 % abschließen. Das Kapitalmarktdarlehen über 1,7 Mio. zu 4,28 Prozent benötigen wir Stand heute nicht. Dies bedeutet eine Zinsersparnis gegenüber der in der Mitgliederzeitschrift Dezember 2009 vorgelegten Kalkulation in Höhe von rund 65.000 €.

Die vom Gemeinderat mit überwältigender Mehrheit bei nur vier Gegenstimmen beschlossene Offenlage des Bebauungsplanes im Rathaus der Stadt Karlsruhe ist seit dem 4. Juni 2010 abgeschlossen.

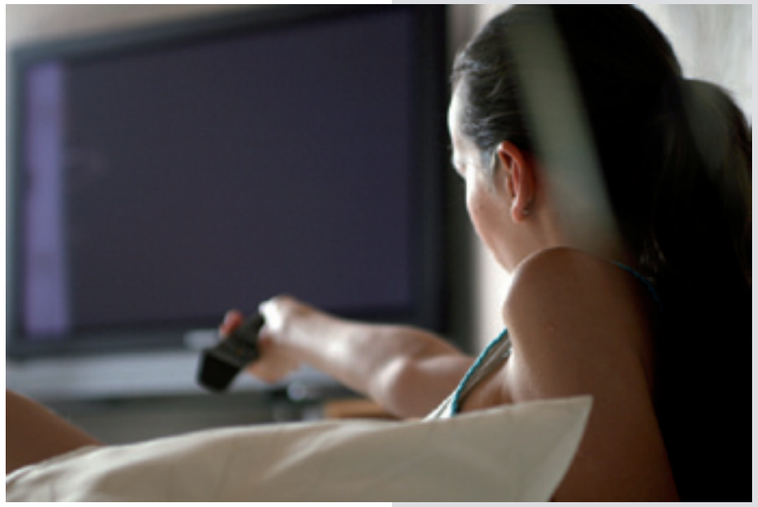
Zwischenzeitlich haben sich über 160 Interessenten vormerken lassen, davon sind die meisten bereits langjährige Mitglieder und viele Mieter unserer Genossenschaft. Die Vermietung wird nach Erteilung der Baugenehmigung durchgeführt. Von den Interessenten sind 123 älter als 50 Jahre, 131 Mitglieder der Genossenschaft, 57 sind Mieter und 28 wohnen in einem Einfamilienhaus. Diese Zahlen belegen eindrucksvoll, dass das Vorhaben bei unseren Mitgliedern und insbesondere bei der Zielgruppe der älteren Mitglieder sehr gut ankommt.

Breitbandanschluss

Genossenschaftseigenes Breitbandnetz

Seit weit über einem Jahr ist nun unsere moderne Breitbandverkabelung in Betrieb. Nach Abarbeitung von anfänglichen Feinjustierungen läuft das Fiberglas-Koaxialnetz nun nach Angaben der mit der Bearbeitung möglicher Störungen beauftragten Elektrofirma nahezu störungsfrei.

Zwischenzeitlichen nutzen über 120 Mieter die verschiedenen Angebote und Flatrates aus den Bereichen Telefonie und Internet über das genossenschaftseigene Breitbandnetz.



Lagebericht

des Vorstands

Stand: März 2010

Mitglieder und Geschäftsanteile

Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder ist im Geschäftsjahr 2009 von 7.150 auf 7.306 angestiegen. Die Anzahl der Geschäftsanteile hat sich um 2.497 auf 32.548 Anteile erhöht. Die Geschäftsguthaben betrugen am 31.12.2009 8,5 Mio. €, der Gesamtbetrag der Haftsummen 3,7 Mio. €. Das Durchschnittsalter der Mitglieder beträgt rund 46 Jahre.

Geschäftsverlauf allgemein

Das Durchschnittsalter unserer Mieter liegt bei rund 58 Jahren. Die durchschnittlichen Mieten belaufen sich bei Einfamilienhäusern (alle Typen) auf 5,20 €/qm, bei Geschosswohnungen auf 5,32 €/qm und bei den gewerblichen Flächen auf 5,92 €/qm.
Die Vermietung von Wohnungen und gewerblichen Einheiten verlief im Berichtsjahr erneut ohne Probleme. Die Nachfrage nach Wohnungen im Verhältnis zu den angebotenen Einheiten in der Gartenstadt ist gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken. Anhand der im Januar 2010 eingegangenen Wohnungsbewerbungen erwarten wir für das Jahr 2010 eine gleich bleibende Nachfrage nach Wohnraum.
Die Spareinrichtung verzeichnete in 2009 einen deutlichen Anstieg der Spareinlagen.
Unverändert hoch ist – auch aufgrund der vorgegebenen Bestandsstruktur - der Anteil der notwendigen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen.

Wohnungsbestand

	Unser Wohnungsbestand setzt sich aus
1.460	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 144.914t qm aus.
	Außerdem werden 540 Garagen, Stellplätze und Wohnwagenstellplätze vermietet.
	894 Wohnungen/gewerbliche Einheiten sind als Einfamilienhäuser errichtet, davon 829 in der Zeit bis 1940.

Wohnungsnachfrage/Fluktuation

Für die im Jahr 2009 zur Anmietung angebotenen 119 Häuser und Wohnungen wurden 521 Bewerbungen abgegeben, dies sind im Schnitt knapp über 4 Bewerbungen je Wohnung oder Haus. Das größte Angebot und die höchste Nachfrage bestand im Jahr 2009 nach 2-Zimmer Wohnungen gefolgt von Angebot und Nachfrage bei Einfamilienhäusern.

Wesentliche Mietausfälle sind auch im Jahr 2009 nicht zu verzeichnen, da Leerstände weitgehend nur bei Wohnungsmodernisierungen entstanden.
Die Fluktuation stieg leicht von 5,5 % im Jahr 2008 auf 6 % im Jahr 2009.

Aufsichtsratswahlen

Turnusmäßig schieden die Mitglieder des Aufsichtrates Frau Dr. Elke Grote und die Herren Thomas Platt, Rainer Wimmer sowie Johannes Woernle aus dem Gremium aus. Herr Woernle stand aus persönlichen Gründen für eine weitere Wiederwahl nicht mehr zur Verfügung. Als weitere Kandidaten wurden die Herren Dr. Patrick Bradley, Uwe Kling, Wilhelm Perrin und Frank Zosel vorgeschlagen. Frau Dr. Grote und die Herren Platt, Wimmer sowie Zosel wurden von der Vertreterversammlung für die nächsten drei Jahre gewählt.

An dieser Stelle vielen Dank an Herrn Johannes Woernle für die langjährige ehrenamtliche Mitarbeit im Gremium.

jahresabschluss

Modernisierung und Instandhaltung

Die Ausgaben für Instandhaltungen und Modernisierungen im Hausbestand beliefen sich einschließlich der Ausgaben für den Werkhof auf 5 Millionen €. Es besteht nach wie vor ein erheblicher aufgestauter Instandhaltungsbedarf, der nur unter Berücksichtigung besonderer Dringlichkeiten im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten sukzessive abgebaut werden kann. Die softwaregestützte Aktualisierung der Bestandserhebung aus dem Jahr 2004 ist in 2010 geplant. In den Wirtschaftsplan 2010 sind Ausgaben für Modernisierungen, Instandhaltungen und den Aufwand für die Leistungen des Werkhofes in Höhe von rund 5,25 Millionen € eingeplant. Seit der ersten Bestandserhebung hat die Genossenschaft knapp 35 Mio. € in die Modernisierung und Bestandserhaltung investiert.

Kauf von Bauerwartungsland

In 2007 haben wir in Rüppurr, Herrenalber Straße, vom Land Baden-Württemberg 5.652 qm Bauerwartungsland zu einer Kaufpreisrate von 0,565 Mio. € erworben. Sobald das Baurecht für dieses Grundstück gesichert ist, wird eine weitere Kaufpreisrate in Höhe von 1,101 Mio. € zur Zahlung fällig. Auf Grund der exponierten Lage des Grundstückes ist bei der Projektentwicklung eine enge Zusammenarbeit mit den Stadtplanern und dem Denkmalschutz erforderlich. In Kooperation mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Karlsruhe haben wir in 2008 eine Mehrfachbeauftragung von vier Architekturbüros zur Erstellung von Realisierungsvorschlägen durchgeführt. Diese wurden von einer Jury, bestehend aus Mitgliedern des Vorstands und Aufsichtrats unserer Genossenschaft sowie Vertretern des Denkmalschutzes, der Stadt Karlsruhe und namhaften Professoren der Architektur bewertet und eine Arbeit als Siegerentwurf festgestellt. Das Ergebnis wurde im Planungsausschuss des Stadtrats vorgestellt. Das Konzept wurde 2009 überarbeitet und eine belastbare Kostenberechnung erstellt. Für das Projekt sind in 2009 Bauvorbereitungskosten in Höhe von 0,3 Mio. € entstanden.
Derzeit läuft das öffentliche Verfahren zur Beschlussfassung des Gemeinderates der Stadt Karlsruhe über einen vorhabenbezogenen Erschließungs- und Bebauungsplan.
Das Vorhaben weist folgende wohnungswirtschaftliche Eckdaten auf:
Insgesamt verfügen die geplanten 78 Wohnungen über 4.764 m² Wohnfläche. Von einer monatlichen durchschnittlichen Grundmiete in Höhe von 8,50 € wird ausgegangen. Dabei ist berücksichtigt, dass es sich um ein energetisch sehr hochwertiges und sparsames Gebäude handelt, welches die Förderrichtlinien der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für ein Effizienzhaus 55 erfüllt. In der Tiefgarage sind 115 Stellplätze

Partner der
Wohnungsbaugesellschaft
Gartenstadt Karlsruhe eG

Heizungs-Schmidt GmbH
Karlsruhe
Beratung
Planung
Installation
Service

minibore® Heizungs-Systeme
sanibore® Sanitär-Systeme

Ein Unternehmen der
HEIZUNGS-SCHMIDT-GRUPPE

Wachhausstraße 3
76227 Karlsruhe
Telefon 0721 94391-0
Telefax 0721 94391-99
www.heizungs-schmidt.de
hs.karlsruhe@heizungs-schmidt.de

untergebracht. Die anfängliche jährliche Gesamtgrundmiete beträgt demnach rund 555.000,-- €.
Folgende finanzierungstechnische Eckdaten liegen zu Grunde:
Die Gesamtkosten für Grundstückserwerb, Gebäude, Außenanlagen und Nebenkosten betragen voraussichtlich 15,38 Mio. €. Für die hochwertige Ausführung eines Effizienzhaus 55 wurde ein subventioniertes Darlehen in Höhe von 3,8 Mio. € zu 2,83 % bei der KfW beantragt. Darüber hinaus wurde bei der L-Bank ein Ergänzungsdarlehen für die Schaffung von insbesondere Seniorenwohnungen mit dem Vorzugszinssatz in Höhe von 3,54 % über 4,94 Mio. € beantragt. Als weitere Finanzierungsergänzung ist derzeit ein Kapitalmarktdarlehen zu 4,2 % über 1,7 Mio. € vorgesehen. Knapp 5 Mio. € wird die Genossenschaft aus Eigenmitteln, die bereits heute in den Barmitteln vorhanden sind, bereitgestellt.
Die Einschätzungen für die Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung stellen sich wie folgt dar:
Die Mieteinnahmen betragen 0,554 Mio. €. Abzüglich der Bankzinsen in Höhe von 0,348 Mio. € und der Regelabschreibung in Höhe von 2 % mit 0,27 Mio. € verbleibt eine Unterdeckung im ersten Jahr von 50.000,-- €. Darüber hinaus entstehen kalkulatorische Kosten in der Hausbewirtschaftung von weiteren 80.000,-- €.
Insgesamt wird deshalb im ersten Jahr in der Gewinn- und Verlustrechnung mit einer Unterdeckung von 130.000,-- € zu rechnen sein.
Für Ende März 2010 ist nach heutigem Kenntnisstand die Beschlussfassung des Gemeinderats der Stadt Karlsruhe über die Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Erschließungsplans in der stattfindenden Gemeinderatssitzung geplant.

Spareinrichtung

Die Gartenstadt bietet ihren Mitgliedern und deren Angehörigen die Möglichkeit der Vermögensbildung im Rahmen einer Spareinrichtung und unterliegt damit den Vorschriften des Kreditwesengesetzes und der Bankenaufsicht. Als Sparformen werden Einlagen mit Kündigungsfristen von 3 bis 48 Monaten sowie Bonussparverträge und Festzinssparen mit Fristen von 1 bis 2 Jahren angeboten. Die Sparleistung der Mitglieder und deren Angehörige betrug am Jahresende 2009 inklusive der Zinsgutschrift für 2009 34,2 Mio. € (2008 26,2 Mio. €).

Betriebsorganisation

Die Geschäfte der Genossenschaft werden vom Vorstand geführt. In den Unternehmensbereichen Geschäftsführung, Finanzen und Controlling sowie Bestandsmanagement sind siebzehn MitarbeiterInnen (davon zwei Teilzeitkräfte) und im Werkhof vier Mitarbeiter (ab 01.01.2010 sechs), sowie ein Bote tätig.

Ausbildung und Fortbildung

Zum 01. September 2007 begann eine junge Mitarbeiterin ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau in unserem Hause. Die Ausbildung endet planmäßig im Sommer 2010. Ab September 2010 wird erneut ein Ausbildungsplatz zur Verfügung gestellt.
Unsere Mitarbeiter wurden auch im Jahr 2009 weiter fortgebildet, sie haben insbesondere Veranstaltungen zur Bilanzierung, EDV, Mietrecht, Bauwesen und zur Spareinrichtung besucht.

Vermögenslage

Das Anlagevermögen veränderte sich insbesondere aufgrund von aktivierten Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 2,81 Mio. € und Abschreibungen in Höhe von 1,7 Mio. €. Im Anlagevermögen sind erhebliche stille Reserven enthalten, die jedoch erst bei Veräußerungen realisiert werden könnten. Das Umlaufvermögen war von der Zunahme bei den liquiden Mitteln geprägt. Dies hatte seine Gründe in erheblichen Zuflüssen von Spareinlagen.

Die Dauerfinanzierungsmittel veränderten sich aufgrund von planmäßigen Tilgungen in Höhe von 0,30 Mio. € sowie der Neuaufnahme von Darlehen in Höhe von 0,16 Mio. €.

Die Spareinlagen sind unter Berücksichtigung der Zinsgutschrift mit 34,2 Mio. € mit 8 Mio. € über Vorjahresniveau. Diese zusätzlichen Mittel sollen in 2010 unter Berücksichtigung der erforderlichen Liquiditätsvorhaltung zur Ablösung von Fremddarlehen in Höhe von knapp 2 Mio. € und der Finanzierung des Neubauvorhabens eingesetzt werden.

Ertragslage

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung verbesserten sich geringfügig um 0,48 Mio. € durch Mietanpassungen im Zuge der Weitervermietung und einer Mieterhöhung und der Steigerung der Umlagenerlöse. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung und Kapitaldienst reduzierten sich um 0,19 Mio. €. Der Verwaltungsaufwand blieb auf der gleichen Höhe wie im Vorjahr.

Die gute Mieterstruktur sowie ein straffes Mietforderungsmanagement führten zu einer geringen Wertberichtigung. Das Ergebnis der Kapitalwirtschaft war im Vergleich zum Vorjahr ausgeglichen.

Finanzlage

Die Finanzsituation war 2009 von den Geldzugängen aus dem Hausbewirtschaftungsergebnis und im Sparbereich sowie von Geldabflüssen für Investitionen geprägt. An unbeanspruchten Kreditlinien stehen 13,6 Mio. € zur Verfügung.
Die Zahlungsbereitschaft war jederzeit gegeben.

Chancen- und Risikobericht

Zweck unserer Genossenschaft ist die Versorgung unserer Mitglieder mit Wohnraum. Zur Erreichung dieses Zieles können wir Wohnbauten erwerben, errichten und vermieten. Wir bieten eine attraktive Spareinrichtung für unsere Mitglieder an, die vor allem der Finanzierung von Modernisierungen dient und darüber hinaus Deckungsbeiträge für unsere Verwaltungskosten erwirtschaftet.

Obwohl die Bevölkerung in Deutschland im Gesamten in den nächsten Jahren schrumpfen wird, ist prognostiziert, dass die Zahl der Haushalte weiter steigen wird. Für unsere Region wird ein Bevölkerungswachstum bis 2020 von 3,3 % prognostiziert.

Trotz der positiven Nachfrageaussichten bestehen Risiken darin, dass der Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen nicht entsprechen könnte und deshalb nachhaltig nicht oder nur schwer zu vermieten wäre. Folge hiervon wären lange Leerstandszeiten, sinkende Mieten und ggf. Mietausfälle. Unser Unternehmen unternimmt deshalb große Anstrengungen, um unseren Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen anzupassen; dies erscheint um so wichtiger, weil ein wesentlicher Teil unserer Mieter das 58. Lebensjahr überschritten hat, und deshalb mittelfristig mit einer Häufung von Mieterwechseln zu rechnen ist. Im Hinblick darauf und auch auf den Instandhaltungsstau wurde in 2004 der Bedarf ermittelt. Die Aktualisierung dieser Daten ist für 2010 geplant. Vor dem Hintergrund der vorhandenen Kapitalausstattung, der relativ geringen Ertragskraft aus der Hausbewirtschaftung und der vorhandenen stillen Reserven bedarf es auch künftig bei den Ausgaben für Instandhaltungsmaßnahmen sehr sorgfältiger Planungen, nachdem die Bauerneuerungsrücklage nahezu aufgezehrt ist. Der Abbau des vorhandenen Instandhaltungsrückstaus kann nur unter Berücksichtigung besonderer Dringlichkeiten im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten erfolgen. Alleine aus den Ergebnissen der Hausbewirtschaftung wird sich der Abbau des Instandhaltungsstaus nicht realisieren lassen.
Unser Unternehmen vermietet 33 Gewerbeeinheiten, die lediglich mit 4 % zu den gesamten Sollmieten beitragen.

Die für den Grundstückskauf, die Modernisierung und geplante Instandhaltung benötigten Finanzmittel können im derzeitigen Umfange durch den Cash flow und die Aufnahme von Kreditmitteln aufgebracht werden.

Interesse an Wohnangeboten in der Gartenstadt Karlsruhe?

Lassen Sie sich in unseren Verteiler eintragen und Sie werden monatlich über unsere aktuellen Wohnungsangebote informiert.
Ganz automatisch, direkt per E-Mail und kostenlos.

Teilen Sie uns einfach Ihre E-Mail-Adresse mit:
info@gartenstadt-karlsruhe.de
Betreff: Wohnungsangebote

Falls Sie einmal keine Nachrichten mehr erhalten möchten, können Sie unseren Service selbstverständlich auch wieder abbestellen.
Ihre Daten werden vertraulich behandelt und nicht an Dritte weitergegeben.

Vielen Dank für Ihr Interesse.

Für uns als Unternehmen mit hohem Kapitaleinsatz bedeuten sinkende Zinsen eine Abnahme des Zinsaufwandes, während steigende Zinsen sich negativ auf unsere Jahresergebnisse auswirken. Durch die Streuung der Zinsbindungsfristen und dem großen Umfang an zinsgünstigen Fremdmitteln sind die Zinsänderungsrisiken minimiert. Im Rahmen unseres Risikomanagements haben wir für die nächsten zwei Jahre keine nennenswerten Auswirkungen von Zinsänderungen auf unsere Jahresergebnisse festgestellt. Die Zinsentwicklung für die Spareinlagen wird von uns sorgfältig beobachtet und bei Bedarf der aktuellen Zinsmarktsituation angepasst.

Die Auswirkungen der Finanzkrise haben sich positiv in erheblichen Zuflüssen in der Spareinrichtung sowohl im Berichtsjahr als auch bisher in 2010 ausgewirkt. Negative Auswirkungen konnten für die Genossenschaft bisher nicht festgestellt werden. Sollten die Guthabenzinsen jedoch ähnlich wie in 2008 bei den am Markt tätigen Kreditinstituten wieder steigen, wäre vermutlich mit Abflüssen zu rechnen. In diesem Falle muss möglicherweise eine Refinanzierung über die vertraglich abgesicherten Kreditlinien erfolgen.

Zu den zum Bilanzstichtag bestehenden Finanzinstrumenten zählen im wesentlichen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, liquide Mittel sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und die Einlagen in die Spareinrichtung. Ausfallrisiken bei finanziellen Vermögenswerten werden durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt.

Die Zinsbindung der Bankverbindlichkeiten beträgt rund fünf bis zehn Jahre. Die Genossenschaft richtet ihr Finanzierungsmanagement überwiegend unter der Zielsetzung langfristiger Zinsfestschreibung mit generell zehnjähriger Zinsbindung aus.
Ein Großteil der Investitionen sind über die Spareinlagen der Mitglieder finanziert, die dem Unternehmen langfristig zur Verfügung stehen (vergleiche Entwicklung der Spareinlagen). Für kurzfristige Abflüsse bestehen ausreichend Kreditlinien.
Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht. Rechtzeitig vor Ablauf der Zinsbindung wird eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt. Bei einer absehbaren Erhöhung der Zinssätze ist eine mittelfristige Absicherung vorgesehen. Die Zusammenarbeit mit mehreren insbesondere regionalen Banken gewährleistet dem Unternehmen eine breitere Streuung und gewisse Kontinuität sowie Unabhängigkeit bei Finanzierungen. Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Die Ergänzung des Wohnungsbestandes durch seniorengerechte und barrierefreie Wohnungen wie im Projekt Herrenalber Straße eröffnet der Genossenschaft Chancen. So hat die Vormerkung von über 115 Interessenten gezeigt, dass sehr viele über 50-jährige Mieter und Mitglieder dieses Angebot gerne nutzen würden. Damit kann die Genossenschaft erreichen, dass sie zum einen die Mitglieder und damit potenzielle Sparer über das Wohnungsangebot längerfristig an sich bindet. Durch die Möglichkeit eines Umzugs der Zielgruppe im gewohnten Quartier und der damit eröffneten Möglichkeit, dort auch länger verbleiben zu können, werden darüber hinaus Einfamilienhäuser für Familien mit Kinder frei. Die Genossenschaft kann dadurch unversorgte Mitglieder zusätzlich zur heutigen Fluktuation mit adäquatem Wohnraum versorgen und gegebenenfalls auch neue Mitglieder gewinnen.

Unser Unternehmen kann auf ein breites Fundament gewachsener Geschäftsbeziehungen zu den finanzierenden Banken, Bauhandwerkern und zu den Behörden auf kommunaler und regionaler Ebene setzen. Die Gartenstadt Karlsruhe ist bei Mietern, Mietinteressenten und Geschäftspartnern als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt.

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

Nachtragsbericht

Seit Beendigung des Geschäftsjahres 2009 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Prognosebericht

Der Wirtschaftsplan 2009 wurde von Vorstand und Aufsichtsrat wie folgt verabschiedet:

	T €
Erträge aus der Hausbewirtschaftung	10.246
Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	5.893
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	4.353
Sonstiges Ergebnis	187
Deckungsbeitrag	4.540
Zinsen Spareinrichtung/Verwaltungskosten/Steuern	3.880
Jahresüberschuss	660

Der Wirtschaftsplan ist so aufgestellt, dass eine Dividendenausschüttung von 4 Prozent möglich ist. Dabei sind 2,9 Mio. € für Instandhaltungsausgaben einkalkuliert. Die vorgesehenen energetischen Sanierungen sollen zum Teil mit zinsgünstigen Förderdarlehen finanziert werden. Neben den Instandhaltungsausgaben sind 2,1 Mio. € für Modernisierungen im Hausbestand kalkuliert, deren Finanzierung mit Eigenmitteln erfolgen soll. Bauvorbereitungskosten für das Neubauprojekt Herrenalber Straße sind in Höhe von 0,5 Mio. € eingeplant.

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2009 lässt erwarten, dass die Vorgaben des Wirtschaftsplans eingehalten werden können. Die vorliegenden Informationen lassen erwarten, dass auch im Jahr 2010 keine wesentlichen Änderungen für die Einschätzung der Lage der Genossenschaft eintreten werden.

Ralf Neudeck **Klaus-Georg Floren** **Wolfgang Gerstberger**

Notrufnummer für Kleininstandhaltung

Ebenfalls seit weit über einem Jahr haben wir die Schadensannahme für Kleinreparaturen über die zentrale Notrufnummer 0721/9882155 für Sie organisiert. Diese täglich und rund um die Uhr für Sie erreichbare Hotline hat im vergangenen Jahr 2.600 Schadenmeldungen entgegengenommen. 1.000 Aufträge hiervon hat unser Werkhof abgearbeitet.

Bestätigungsvermerk

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 9. März 2010 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„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 2009 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.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Stuttgart, 9. März 2010

GESETZL. PRÜFUNGSVERBAND SEIT 1902

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

gez. Beck
Wirtschaftsprüfer

gez. Mees
Wirtschaftsprüfer

Termine

Wohnungsangebote

29.06. – 09.07.2010

27.07. – 06.08.2010

31.08. – 10.09.2010

28.09. – 08.10.2010

GARTENSTADT Karlsruhe

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2009 bis 31.12.2009

G+V zum **31. Dezember 2009**

	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.093.078,99		9.676.951,54
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	147.700,75	10.240.779,74	29.743,00
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-4.443,12	21.129,67
Andere aktivierte Eigenleistungen		71.873,10	76.734,54
Sonstige betriebliche Erträge		141.519,82	164.311,29
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.969.945,18	4.296.557,81
Rohergebnis		6.479.784,36	5.672.312,23
Personalaufwand			
a) Gehälter	1.074.480,16		1.040.957,63
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	599.539,48	1.674.019,64	633.061,91
davon für Altersversorgung 447.865,41 EUR			424.501,79
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.700.139,05	1.598.400,83
Sonstige betriebliche Aufwendungen		492.498,25	552.855,29
Erträge aus Wertpapieren des Anlagevermögens	99.788,63		67.833,33
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	140.422,07	240.210,70	174.714,22
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00		0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.305.105,59	1.305.105,59	1.216.045,29
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.548.232,53	873.538,83
Steuern			
Steuern vom Einkommen und Ertrag	139.124,71		138.864,28
Sonstige Steuern	185.698,54	324.823,25	185.917,55
Jahresüberschuss		1.223.409,28	548.757,00
Einstellung in Gewinnrücklagen			
a) Gesetzliche Rücklagen	123.000,00		55.000,00
b) Anderen Ergebnisrücklagen	780.000,00	903.000,00	160.000,00
Bilanzgewinn		**320.409,28**	**333.757,00**

GARTENSTADT Karlsruhe

Die zuverlässige Gemeinschaft für ein Zuhause im Grünen

Kriminelle Aktionen

Über unseren Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen wurden wir darüber informiert, dass bei einem bundesweit vertretenen Wohnungsunternehmen in mehreren Städten Mitteilungen in die Briefkästen der Mieter geworfen wurden. Diese wurden darin aufgefordert, die monatliche Mietzahlung auf neue Konten vorzunehmen. Bei diesen Konten handelte es sich jedoch nicht um die des Vermieters.

Eine Änderung der Bankverbindung ist von uns derzeit nicht geplant. Sollten Sie dennoch entsprechende Mitteilungen in Ihrem Briefkasten vorfinden stammen diese nicht von uns. Bitte informieren Sie uns dann entsprechend.

Energetische Sanierung

und Dachgeschossausbau im Krokusweg 7–29

Bedingt durch den sich rapide verschlechternden technischen Zustand der Heizanlage haben wir in den letzten Wochen die Planungen zu entsprechenden Modernisierungsmaßnahmen aufnehmen müssen. Im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und einer möglichst ganzheitlichen Betrachtung sind wir zu dem Ergebnis gekommen, die anstehenden Maßnahmen zu einer wesentlichen Energieeinsparung zu nutzen.

Die Auflagen zur Erfüllung des Erneuerbare-Wärme-Gesetz Baden-Württemberg für Altbauten werden wir durch ein Blockheizkraftwerk erfüllen.

Die in diesem Zusammenhang sowieso anstehende aufwändige Sanierung des Dachgeschosses haben wir zum Anlass genommen, dort einen Dachgeschossausbau in Form von einem Staffelgeschoss zu planen. Dies ist möglich, da diese Mietobjekte nicht innerhalb der denkmalgeschützten Sachgesamtheit liegen. Dabei wollen wir darauf achten, die Bauzeit durch die Verwendung von vorgefertigten Bauteilen so kurz wie möglich zu halten. Für die Finanzierung der energetischen Sanierung haben wir ein KFW Darlehen Effizienzhaus 85 über rund 4 Mio. € beantragt.

Bei der Erfüllung dieses Standards, der besser als ein Neubau nach der Energieeinparverordnung 2009 ist, erhalten wir außer den sehr günstigen Zinsen von 1,46 Prozent einen Tilgungszuschuss in Höhe von 15 Prozent der Darlehenssumme 600.000 € vom Staat. Die Realisierung des Vorhabens kann in der jetzt geplanten Form jedoch nur bei Bewilligung des KFW-Darlehens erfolgen.

Den Dachgeschossausbau finanzieren wir aus vorhandenen Barmitteln. Hierfür sind 2,2 Mio. € mehr zu investieren, als wenn das Dach ohne Ausbau saniert würde. Es entstehen 24 Wohnungen neu mit einer Mietfläche von rund 1.650 qm. Die Baukosten liegen damit bei knapp über 1.300 €/qm und machen das Vorhaben äußerst wirtschaftlich. Durch den Dachgeschossausbau können weitere unversorgte Mitglieder mit Wohnraum versorgt werden. Darüber hinaus vermindert dies den Solidarbeitrag der Genossenschaft für die energetische Sanierung von rund 100.000 € auf 50.000 € jährlich. Die Mieter haben wir nach der gemeinsamen Beratung und Beschlussfassung des Projektes durch Aufsichtsrat und Vorstand ausführlich mit Schreiben vom 22. April 2010 informiert und eine Mieterversammlung am 11. Mai 2010 durchgeführt. Rund 70 Personen nahmen teil. In der Geschäftsstelle haben wir auch bereits zahlreiche Beratungsgespräche geführt und viele Fragen klären können. Härtefälle werden von uns individuell betreut. Sprechen Sie uns bei Fragen an.

Tipps für ein sicheres Zuhause

während der Urlaubszeit

In der Urlaubszeit haben Einbrüche Hochkonjunktur. Diebe beobachten gezielt leerstehende Objekte. Deshalb lassen Sie sich am Besten durch Vortäuschen der Anwesenheit fernhalten.

Fenster und Türen
Prüfen Sie vor der Abreise ob alle Fenster und Türen geschlossen sind. Verstecken Sie keine Haustürschlüssel unter der Fußmatte oder im Blumentopf.

Licht & Rollläden
Brennt in Ihrer Wohnung Licht, entsteht der Anschein, dass Ihr Zuhause bewohnt ist. Dies lässt sich mit Hilfe von Zeitschaltuhren regeln. Auch das rauf- und runterlassen von Rollläden erweckt diesen Anschein. Bitten Sie jemanden, dies für Sie zu erledigen.

Anrufbeantworter
Vermeiden Sie Ansagen auf dem Anrufbeantworter, die die Dauer Ihrer Abwesenheit bekannt geben.

Kletterhilfen entfernen
Gartenmöbel oder herumstehende Leitern können als Kletterhilfen genutzt werden. Also am Besten vor dem Urlaub beseitigen.

Nachbarn
Teilen Sie Ihren Nachbarn mit, wenn Sie in den Urlaub fahren. Sie werden dann eher misstrauisch und sehen nach dem Rechten.
Einbrecher tarnen sich gerne als Lieferanten oder Handwerker. Geben Sie Ihren Nachbarn Bescheid, dass Sie keine Lieferung während Ihres Urlaubs erwarten und keine Handwerker bestellt wurden.

Briefkasten
Nicht vergessen: Briefkästen regelmäßig leeren lassen. Ein überquellender Briefkasten ist für jeden Einbrecher ein deutliches Zeichen von Abwesenheit.

Nun können Sie entspannt Ihren Urlaub genießen.

Wichtige Nummern

Service-Hotline Kabelanschluss
0180 - 20 20 81 00 13

Reparatur- u. Schadensmeldungen
0721 - 9 88 21-55

GARTENSTADT Karlsruhe

Impressum
Freude am Wohnen
Mitgliederzeitschrift der Gartenstadt Karlsruhe – die Genossenschaft für Wohnen und Vermögensbildung

Herausgeber
Gartenstadt Karlsruhe eG
Ostendorfplatz 2
76199 Karlsruhe
Telefon 0721/ 9 88 21 - 0
Fax 0721/ 9 88 21 - 80
www.gartenstadt-karlsruhe.de
info@gartenstadt-karlsruhe.de

Geschäftsführung (v.i.S.d.P.)
Ralf Neudeck, Vorstandsvorsitzender

Redaktion
Ralf Neudeck,
Cornelia Vogel & Alexander Rosenbaum, projektart

Gestaltung & Layout
projektart – vogel rosenbaum & partner

Bildquellen:
Gartenstadt Karlsruhe, Cornelia Vogel & Alexander Rosenbaum, Anastasia Kuryakova, www.projektart.eu, www.fotolia.com

© Vervielfältigung nicht erlaubt

Auflage: 6.700 Stück

Erscheinungsweise: 4 x jährlich

Druck
Bachmann & Weiss

GARTENSTADT
Karlsruhe

Gartenstadt Karlsruhe eG
Ostendorfplatz 2 • 76199 Karlsruhe
Telefon 0721/ 9 88 21 - 0
Fax 0721/ 9 88 21 - 80
info@gartenstadt-karlsruhe.de
www.gartenstadt-karlsruhe.de

Öffnungszeiten

Montag bis Freitag	08:30 bis 12:00 Uhr
Donnerstag	13:30 bis 17:30 Uhr

Rudolph
Wir bauen für Sie

- Rohbauarbeiten
- Balkonsanierung
- Betonsanierung
- Kellerabdichtung
- Pflasterarbeiten
- Umbauarbeiten

Kompetent seit 70 Jahren!

Rudolph Bauunternehmung GmbH
Windeckstraße 13, 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721/86 51 21, Fax: 0721/86 26 68
www.rudolph-bauunternehmung.de