GARTENSTADT
Karlsruhe

Freude am WOHNEN

Ausgabe 26 • Juli 2013

Mitgliederzeitschrift der Gartenstadt Karlsruhe –
die Genossenschaft für Wohnen und Vermögensbildung

Ehrungen
50 Jahre Mitgliedschaft
Seite 3

Jetzt kandidieren
Vertreterwahlen 2014
Seite 5

Jahresabschluss 2012
Lagebericht des Vorstands
Seite 6

Die zuverlässige Gemeinschaft für ein Zuhause im Grünen

Seite 4

Der Hans-Kampffmeyer-Saal

Seite 15

Fassadenwettbewerb 2012

editorial

Willkommen bei der 26. Ausgabe unserer Mitgliederzeitschrift „Freude am Wohnen“

Sehr geehrte Mitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

mit der 53. Vertreterversammlung haben wir am 4. Juni 2013 das Geschäftsjahr 2012 endgültig abgeschlossen.
Geprägt war dieses Jahr durch den Erstbezug unserer 78 Neubaumietwohnungen und die 113 neuen Tiefgaragenstellplätze im Hainbuchenweg. Wir freuen uns, dass wir auch ein Jahr nach Bezug immer noch sehr viele positive Rückmeldungen zur gelungenen Gestaltung der Wohnanlage erhalten. Auch haben Herbert Müller von der Bürgergemeinschaft Rüppurr und ich in einem gemeinsamen Gespräch noch im vergangenen Jahr die Differenzen beigelegt und uns beide für eine gute Zusammenarbeit in der Zukunft ausgesprochen.
Dies haben wir dann auch gleich in die Tat umgesetzt, indem unsere Genossenschaft der Bürgergemeinschaft Rüppurr für ihren geplanten offenen Bücherschrank ein kleines Grundstück vor dem Nahkauf Supermarkt zur Verfügung stellte. Mit der Unterstützung durch Gartenbauamt und Tiefbauamt trug auch die Stadt Karlsruhe zum Gelingen dieses Projektes bei, das seit einigen Wochen einen regen Zulauf verzeichnet.
Erfreulich war für unsere Genossenschaft auch, dass wir für die energetischen Sanierungsmaßnahmen in Grünwinkel, Eckenerstraße 27–31, den von der Karlsruher Stuckateur- und Malerinnung ausgeschriebenen Fassadenpreis in der Kategorie Mehrfamilienhäuser gewonnen haben. Den damit verbundenen Geldpreis in Höhe von 1.000 Euro haben wir der Deutschen Entwicklungshilfe für Soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (DESWOS) für ein Entwicklungsprogramm zugunsten benachteiligter Fischerfamilien in Indien gespendet, siehe auch Seite 15.

Mit diesen positiven und erfreulichen Entwicklungen und „Nachwirkungen“ des Geschäftsjahres 2012 im Rücken, hoffen wir, auch in den nächsten Jahren weiter im Sinne unserer Mitglieder, unserer Umwelt und unserer gesellschaftlichen Verantwortung, agieren zu können. Dies hängt auch von den Ergebnissen der Bundestagswahl 2013 ab. Eine mögliche Vermögensabgabe auf Betriebsvermögen würde unsere Genossenschaft sehr schwer treffen und die laufende Investitionstätigkeit in unseren Bestand nahezu unmöglich machen. Hoffen wir sehr, dass die politisch Verantwortlichen ihre Haltung hierzu – nicht nur im Sinne der Genossenschaften – überdenken.
Es grüßt Sie

Ihr Ralf Neudeck

Mitgliederehrungen

50-JÄHRIGE MITGLIEDSCHAFT

In 2013 können 34 Genossenschaftsmitglieder auf eine 50-jährige Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft zurückblicken. Diese Mitglieder erhalten den Ehrenteller der Genossenschaft und eine Urkunde.

Mitglieds Nr.	Name	Ort
7488	Heinz Dieter Schoch	Karlsruhe
7495	Brigitta Stipanovic	Karlsruhe
7500	Klaus Ritter	Karlsruhe
7502	Richard Huber	Karlsruhe
7509	Siegfried Roth	Karlsruhe
7520	Ute Hain	Karlsruhe
7534	Erna Huppert	Holle
7548	Heidi Schörk	Karlsruhe
7549	Horst Trapp	Karlsruhe
7554	Karl-Heinz Flach	Karlsruhe
7557	Armin Walter	Karlsruhe
7558	Helmut Steinbach	Karlsruhe
7561	Gabriele Mitschke	Karlsruhe
7575	Thomas Menzel	Karlsruhe
7591	Johann Strack	Karlsruhe
7601	St. Vincentius-Krankenhaus	Karlsruhe
7627	Walter Krebs	Karlsruhe
7635	Eberhard Hockarth	Karlsruhe
7641	Almut Haller	Karlsruhe
7646	Gertrud Gorges	Karlsruhe
7656	Ingeborg Pohl	Karlsruhe
7660	Martin Ständer	Karlsruhe
7680	Helmut Friederich	Karlsruhe
7682	Elisabeth Scholl	Karlsruhe
7699	Wolfgang Bartnitzki	Karlsruhe
7701	Ruth Haselwander	Karlsruhe
7709	Maria Geiser	Karlsruhe
7714	Erika Knecht	Karlsruhe
7715	Heinrich Krause	Bad Herrenalb
7718	Richard Becker	Karlsruhe
7726	Gerda Fischer	Karlsruhe
7730	Helmut Seifert	Karlsruhe
7731	Richard Kästel	Karlsruhe
7738	Johann Niegel	Karlsruhe

jubiläen

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

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

lebendige gartenstadt

Lebendige Gartenstadt

AKTUELLE FREIZEITAKTIVITÄTEN

Spielenachmittag für Jung & Alt

Die Kinder sind aus dem Haus, die Enkel zu groß oder zu weit weg – nette Spielpartner aus Ihrer Nachbarschaft treffen Sie bei unserem geselligen Spielenachmittag im Quartier Sonnengrün. Bringen Sie dazu gerne Ihre persönlichen Lieblingsspiele mit.

Die nächsten Termine:
Mi., 10. Juli und 24. Juli, jeweils ab 14 Uhr

Information: Irina Hansmann
Tel. 0721 - 9 88 21-35
E-Mail: hansmann@gartenstadt-karlsruhe.de

Der Hans-Kampffmeyer-Saal

Der Hans-Kampffmeyer-Saal ist Treffpunkt für private Veranstaltungen, Vorträge, Mietertreffen und gemeinsame Aktivitäten, wie Spielenachmittage. Der Saal verfügt über einen kleinen Nebenraum, eine moderne Küche, eine Sanitäranlage, eine Garderobe und eine Terrasse. Ausgestattet sind die Räumlichkeiten mit ansprechendem Mobiliar bis hin zu einer Multifunktionsanlage, bestehend aus Beamer, Mikrofonen, DVD-Player, Kabelanschluss und Radio.

Information: Irina Hansmann
Tel. 0721 - 9 88 21-35
E-Mail: hansmann@gartenstadt-karlsruhe.de

Tiefgaragenplätze

Aktuell sind noch offene Stellplätze in der Tiefgarage Hainbuchenweg (Neubau) zu vermieten.

Kosten: 50,00 € + 5,00 € BK/mtl.

Weitere Informationen erhalten Sie bei der Gartenstadt Karlsruhe, Miriam Brenner:
Tel. 0721 - 9 88 21-36

Trübe Aussichten?
Wir wechseln Ihre angelaufenen Isolierglasscheiben aus!
PaX FENSTER UND TÜREN
DIETER DÜHRING FENSTERBAU
Herrenalber Str. 38 · KA-Rüppurr · Tel. 0721/89 04 41 · Fax 89 20 45
– Holzfenster
– PVC-Fenster von PaX
– Haustüren
– Fensterreparatur und -wartung
– Reparaturverglasungen
– Glasbearbeitung
– Schreinerarbeiten auf Anfrage
... rund um's Fenster in Rüppurr
Ihr Ansprechpartner...

wahlen

ELEKTRO KLEIN OHG
Ihr Fachmann im Raum Karlsruhe und Umgebung für folgende Leistungen:
- Umbau und Sanierung
- Photovoltaikanlagen
- Datentechnik
- E-Check
- EIB-Anlagen
- Brandmeldeanlagen
- Sat-Anlagen
- Elektro-Speicherheizungen
- Reparaturen und Neuanlagen

Inh. Frank & Ralf Klein
Hohburgstr. 2, 76275 Ettlingen
Telefon 07243 91230
elektro-klein-ettlingen@t-online.de
www.elektro-klein.eu

Jetzt kandidieren

VERTRETERWAHLEN 2014

Die nächsten Vertreterwahlen finden am 3. April 2014 statt. Hierzu wurde vom Aufsichtsrat ein Wahlvorstand berufen.

Jedes uneingeschränkt geschäftsfähige Mitglied kann sich als Vertreter wählen lassen und sich somit aktiv in die Genossenschaft einbringen. Bei der letzten Vertreterwahl 2009 reichte besonders in den Wahlbezirken II, III und IV die Anzahl der kandidierenden Mitglieder gerade aus, um den Bedarf zu decken. Deshalb bitten wir in diesem Jahr ganz besonders die wohnlich versorgten Mitglieder aus Grünwinkel, Daxlanden und Bulach, zu kandidieren. Selbstverständlich freuen wir uns auch über jede Kandidatenaufstellung aus Rüppurr und unserem größten Wahlbezirk, bestehend aus den wohnlich nicht versorgten Mitgliedern. Reichen Sie Ihre Kandidatur oder Ihren Wahlvorschlag bitte bis spätestens 3. Januar 2014 schriftlich bei unserer Geschäftsstelle ein. Verwenden Sie hierfür das beigefügte Formular. Die Angaben müssen vollständig sein.

Wahlvorstand:
Dr. Helmut Viesel – Wahlvorstand,
Martin Woernle – stellv. Wahlvorstand,
Klaus-Jürgen Oster – Schriftführer,
Udo Kallfass, Hermann Hirsch,
Rainer Wimmer, Ralf Neudeck

Informationen

Kontakt: Susanne Mai
Tel. 0721 - 9 88 21-11
E-Mail: mai@gartenstadt-karlsruhe.de

KANDIDATENVORSCHLAG

für die Vertreterwahl 2014

GARTENSTADT Karlsruhe

Name _____ Vorname _____

Mitglied-Nr. _____ Beruf _____

Anschrift _____

Vorgeschlagen von: ☐ mir selbst ☐ _____
Name Vorschlagender

Hiermit erkläre ich, dass ich mit der Benennung als Kandidat für die Vertrerwahl 2014 einverstanden bin.

_____
Ort, Datum Unterschrift Kandidat

Stromsparcheck Karlsruhe

Die Aktion „Stromspar-Partner Karlsruhe“ ist ein gemeinsames Projekt der KEK – Karlsruher Energie- und Klimaschutzagentur und der Arbeitsförderungsbetriebe der Stadt Karlsruhe. Im Rahmen des Projektes werden ehemalige Langzeitarbeitslose zu Stromspar-Partnern geschult. Diese helfen Haushalten mit geringem Einkommen, den Strom- und Wasserverbrauch und die damit verbundenen Kosten zu senken. Diesen Service können alle Karlsruher Bürgerinnen und Bürger nutzen, die Arbeitslosengeld II, Sozialhilfe oder Wohngeld beziehen.

Ziel des Projektes ist, den Strom- und Wasserverbrauch zu senken und damit einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Weitere Informationen und Terminvereinbarung unter:
Telefon: 0800 480 48 48
(Mo – Fr 9.00 – 16.00 Uhr) oder
www.stromsparen-karlsruhe.de

Der Vorstand berichtet

LAGEBERICHT 2012

Mitglieder und Geschäftsanteile

Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder ist im Geschäftsjahr 2012 von 7.695 auf 7.968 angestiegen. Die Anzahl der Geschäftsanteile hat sich um 5.453 auf 46.767 Anteile erhöht. Die Geschäftsguthaben betrugen am 31.12.2012 12,2 Mio. €, der Gesamtbetrag der Haftsummen 4,1 Mio. €. Das Durchschnittsalter der Mitglieder beträgt rund 46 Jahre.

Geschäftsverlauf allgemein

Das Durchschnittsalter unserer Mieter liegt bei rund 57 Jahren. Die durchschnittlichen Mieten belaufen sich bei Einfamilienhäusern (alle Typen) auf 5,45 €/qm, bei Geschosswohnungen auf 6,09 €/qm und bei den gewerblichen Flächen auf 5,62 €/qm. Auf den Gesamtbestand gesehen beträgt die Durchschnittsmiete 5,73 €/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 stark gestiegen. Anhand der im Januar 2013 eingegangenen Wohnungsbewerbungen erwarten wir für das Jahr 2013 eine hohe Nachfrage nach Wohnraum.
Die Spareinrichtung verzeichnete in 2012 trotz Zinssenkungen einen Anstieg der Spareinlagen.

Unverändert hoch ist – auch aufgrund der vorgegebenen Bestandsstruktur - der Anteil der notwendigen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen. Die Inanspruchnahme von äußerst günstigen KfW-Krediten ermöglichte der Genossenschaft, die energetische Sanierung von 144 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einem Volumen von 8,65 Mio. € zusätzlich durchzuführen.

Die im November 2010 begonnene Neubaumaßnahme von 78 Mietwohnungen im Hainbuchenweg wurde planmäßig im Juni 2012 abgeschlossen und im Juli 2012 komplett von den Mietern bezogen. Der geplante Kostenrahmen wurde leicht unterschritten.

Wohnungsbestand

Unser Wohnungsbestand mit insgesamt 2.003 Wohn- und Gewerbeeinheiten setzt sich aus

1.562	Wohnungen und gewerblichen Einheiten in Rüppurr,
66	Wohnungen in Bulach,
148	Wohnungen und gewerblichen Einheiten in Daxlanden sowie
227	Wohnungen und gewerblichen Einheiten in Grünwinkel zusammen.

Der Bestand weist eine Gesamtmietfläche von 152.148 qm aus. Außerdem werden 643 Garagen, Stellplätze und Wohnwagenstellplätze vermietet. 894 Wohnungen/gewerbliche Einheiten sind als Einfamilienhäuser errichtet, davon 829 in der Zeit bis 1940.

Wohnungsnachfrage/Fluktuation

Für die im Jahr 2012 zur Anmietung angebotenen 132 Häuser und Wohnungen wurden 1.024 Bewerbungen abgegeben, dies sind im Schnitt knapp unter 8 Bewerbungen je Wohnung oder Haus. Das größte Angebot und die höchste Nachfrage bestand im Jahr 2012 nach Einfamilienhäusern gefolgt von Angebot und Nachfrage bei 2- und 3-Zimmer Wohnungen.

Wesentliche Mietausfälle sind auch im Jahr 2012 nicht zu verzeichnen, da Leerstände weitgehend nur bei Wohnungsmodernisierungen entstanden. Die Fluktuation sank von 7,3 % im Jahr 2011 auf 6,6 % im Jahr 2012.

Modernisierung und Instandhaltung

Die Ausgaben für Instandhaltungen und Modernisierungen im Hausbestand beliefen sich einschließlich der Ausgaben für den Werkhof auf 17 Mio. €. 143 Wohnungen wurden energetisch saniert. Es besteht nach wie vor ein erheblicher aufgestauter Instandhaltungsbedarf, der nur unter Berücksichtigung besonderer Dringlichkeiten im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten sukzessive abgebaut werden kann. Die softwaregestützte Aktualisierung der Bestandserhebung aus dem Jahr 2004 ist in 2010 erfolgt. In den Wirtschaftsplan 2013 sind Ausgaben für Modernisierungen und Instandhaltungen und der Aufwand für die Leistungen des Werkhofes in Höhe von rund 10,88 Mio. € eingeplant. Insgesamt werden 2013 weitere 28 Wohnungen energetisch saniert werden. Nach Abschluss dieser Maßnahmen wären dann nahezu alle Mehrfamilienhäuser außerhalb des Denkmalschutzes saniert. In den Stadtteilen Bulach, Daxlanden und Grünwinkel werden in den Jahren 2013 bis 2015 Nahwärmenetze mit einem voraussichtlichen Investitionsvolumen in Höhe von 4,8 Mio. € aufgebaut. Dadurch werden die Auflagen des „Erneuerbaren Energien Gesetz Baden-Württemberg“ erfüllt. Der damit verbundene Abbau der zahlreichen Einzelheizanlagen für die 441 Wohnungen wird sich mittel- bis langfristig entlastend auf die Instandhaltungskosten auswirken.

Seit der ersten Bestandserhebung in 2004 hat die Genossenschaft rund 65,7 Mio. € in die Modernisierung und Bestandserhaltung investiert.

Neubaumaßnahmen

Herrenalber Straße/Hainbuchenweg

In 2007 haben wir in Rüppurr, Herrenalber Straße, vom Land Baden-Württemberg 5.652 qm Bauerwartungsland erworben. Der Baubeginn erfolgte nach Beschluss eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und Erschließungsplans durch den Gemeinderat der Stadt Karlsruhe im November 2010. Im Juli 2012 wurde die bereits lange vor Fertigstellung vollvermietete Wohnanlage von ihren Mietern bezogen.
Das Vorhaben weist folgende wohnungswirtschaftliche Eckdaten auf:
Insgesamt verfügen die 78 Wohnungen über 4.796 qm Wohnfläche. Eine durchschnittliche monatliche Grundmiete in Höhe von 8,50 € wird erzielt. 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 113 Stellplätze untergebracht.

Spareinrichtung

Die Gartenstadt bietet ihren Mitgliedern und deren Angehörigen die Möglichkeit der Vermögensbildung im Rahmen einer Spareinrichtung und unterliegt damit den Vorschriften des Kreditwesengesetzes und der Bankenaufsicht. Als Sparformen werden Einlagen mit Kündigungsfristen von 3 bis 48 Monaten sowie Bonussparverträge und Festzinssparen mit Fristen von 1 bis 5 Jahren angeboten. Die Sparleistung der Mitglieder und deren Angehörigen betrug zum Jahresende 2012 inklusive der Zinsgutschrift für 2012 bei 43,82 Mio. € (2011 41,05 Mio. €).

Betriebsorganisation

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

Aus- und Fortbildung

Zum 01. September 2010 begann eine junge Mitarbeiterin ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau. Die Ausbildung endet planmäßig im Sommer 2013. Ab September 2013 wird erneut ein junger Mitarbeiter zum Immobilienkaufmann ausgebildet.

Unsere Mitarbeiter wurden auch im Jahr 2012 weiter fortgebildet, sie haben insbesondere Veranstaltungen zur Bilanzierung, EDV, Mietrecht, Bauwesen, Geldwäscheprävention und zur Spareinrichtung besucht.

Vermögenslage

Das Anlagevermögen veränderte sich insbesondere aufgrund von aktivierten Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen in Höhe von 14,22 Mio. € und Abschreibungen in Höhe von 2,3 Mio. €. Im Anlagevermögen sind erhebliche stille Reserven enthalten, die jedoch erst bei Veräußerungen realisiert werden könnten. Das Umlaufvermögen war von der Zunahme bei den liquiden Mitteln geprägt.

Die Dauerfinanzierungsmittel veränderten sich aufgrund von planmäßigen Tilgungen in Höhe von 775.000 € und 630.000 € Tilgungszuschüsse sowie der Neuaufnahme von Darlehen in Höhe von 5,3 Mio. €.

Die Spareinlagen sind unter Berücksichtigung der Zinsgutschrift mit 43,82 Mio. € um 2,77 Mio. € über Vorjahresniveau.

Ertragslage

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung verbesserten sich um 1,19 Mio. € durch Mietanpassungen im Zuge der Erstvermietung von Neubauwohnungen, Weitervermietung, Modernisierungsmieterhöhungen und der Steigerung der Umlagenerlöse. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung und Kapitaldienst erhöhten sich um 0,53 Mio. €. Der Verwaltungsaufwand stieg leicht aufgrund von tariflichen Vergütungsanpassungen und Personalaufstockung Bestandsmanagement. Die auf Grund des BilMoG erforderlichen Rückstellungen für die Altersversorgung sind um 96 T € gesunken, und für jahresübergreifende Instandhaltungen wurde eine Rückstellung in Höhe von 96 T € gebildet.
Die gute Mieterstruktur sowie ein straffes Mietforderungsmanagement führten zu einer geringen Wertberichtigung.

Finanzlage

Die Finanzsituation war 2012 von den Geldzugängen aus dem Hausbewirtschaftungsergebnis und im Sparbereich sowie von Geldabflüssen für Investitionen geprägt. Über 5,3 Mio. € bestanden bereits Kreditverträge. Zusätzlich besteht eine unbeanspruchte Kreditlinie über 12,5 Mio. €.

Die Zahlungsbereitschaft war jederzeit gegeben.

Chancen- und Risikobericht

Zweck der Genossenschaft ist die Versorgung der Mitglieder mit Wohnraum. Zur Erreichung dieses Zieles kann die Genossenschaft Wohnbauten erwerben, errichten und vermieten. Sie bietet eine attraktive Spareinrichtung für die Mitglieder an, die vor allem der Finanzierung von Modernisierungen sowie Neubauten dient und darüber hinaus Deckungsbeiträge für die Verwaltungskosten erwirtschaftet.

Obwohl die Bevölkerung in Deutschland im Gesamten in den nächsten Jahren schrumpfen wird, ist prognostiziert, dass die Zahl der Haushalte weiter steigen wird. Für die Stadt Karlsruhe geht das Amt für Stadtentwicklung in seiner Bevölkerungsprognose vom März 2012 selbst bei einem rezessiven Szenario von einem Bevölkerungsanstieg von 16.000 Menschen in den Jahren 2010 bis 2030 aus. Bei einem stagnierenden Szenario wird ein Anstieg von 18.400 und bei einem prosperierenden Szenario 20.800 zusätzliche Personen erwartet.

Trotz der positiven Nachfrageaussichten bestehen Risiken darin, dass der Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen nicht entsprechen könnte und deshalb nachhaltig nicht oder nur schwer zu vermieten wäre. Folge hiervon wären lange Leerstandszeiten, sinkende Mieten und ggf. Mietausfälle. Die Genossenschaft unternimmt deshalb große Anstrengungen, um ihren Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen anzupassen; dies erscheint umso wichtiger, weil ein wesentlicher Teil unserer Mieter das 57. Lebensjahr überschritten hat, und deshalb mittelfristig mit einer Häufung von Mieterwechseln zu rechnen ist.

Unser Unternehmen vermietet 34 Gewerbeeinheiten, die lediglich mit 3,52 % zu den gesamten Sollmieten beitragen.

Im Hinblick auf den Instandhaltungsstau wurde in 2004 der Bedarf ermittelt. Die Aktualisierung dieser Daten ist Ende 2012 erneut erfolgt. Insgesamt ist ein Bedarf von 46,85 Mio. € festgestellt worden, der sich aus 27,03 Mio. € für die Wohnungs- und 19,82 Mio. € für die Gebäudesanierungen aufteilt. Von 300 Wirtschaftseinheiten besteht bei 117 derzeit kein Handlungsbedarf (unter 250 €/qm mit insgesamt 9,4 Mio. €), bei 134 kein unmittelbarer Handlungsbedarf (von 250 bis 500 €/qm mit 24,6 Mio. €) und bei 49 Handlungsbedarf (über 500 €/qm mit 12,6 Mio. €). Diese Zahl betrifft jedoch zahlreiche Einfamilienhäuser, die erst bei Mieterwechsel kernsaniert werden.

Vor dem Hintergrund der vorhandenen Kapitalausstattung, der 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.

Die für den Neubau, die Modernisierung und geplante Instandhaltung benötigten Finanzmittel können im derzeitigen Umfang durch den Cash flow, die vorhandene Liquidität und die Aufnahme von Kreditmitteln aufgebracht werden.

Für die Genossenschaft als Unternehmen mit hohem Kapitaleinsatz bedeuten sinkende Zinsen eine Abnahme des Zinsaufwandes, während steigende Zinsen sich negativ auf die Jahresergebnisse auswirken. Durch die Streuung der Zinsbindungsfristen und 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. Durch marktkonforme Anpassung der Mieten und eine adäquate Steuerung der Sparzinsen stehen effektive Instrumente zur Verfügung, um Zinsänderungsrisiken durch Marktschwankungen zu minimieren. Ermittelte Mieterhöhungsspielräume und die zunehmende Umlage von bisher nicht umgelegten Betriebskosten wirken sich ebenfalls mindernd auf das Zinsänderungsrisiko aus.

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 Hainbuchenweg eröffnet der Genossenschaft Chancen. So hat die Erstvermietung vom Plan weg gezeigt, dass sehr viele über 50-jährige Mieter und Mitglieder dieses Angebot gerne nutzen. Damit kann die Genossenschaft erreichen, dass sie die Mitglieder und damit potenzielle Sparer über das Wohnungsangebot längerfristig an sich bindet. Durch die Möglichkeit eines Umzugs der Zielgruppe im gewohnten Quartier und der damit eröffneten Möglichkeit, dort auch länger verbleiben zu können, werden in der Folge Einfamilienhäuser für Familien mit 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 2012 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Prognosebericht

Für 2013 werden Erträge aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von T€ 11.942 und 2014 T€ 11.992 erwartet. Bei den Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung wird von T€ 7.123 in 2013 und T€ 7.159 in 2014 ausgegangen. Der Jahresüberschuss für 2013 ist im Wirtschaftsplan 2013 in Höhe von T€ 923 und 2014 T€ 865 ausgewiesen.

Der Wirtschaftsplan ist so aufgestellt, dass eine Dividendenausschüttung von 4 % möglich ist. Dabei sind 2,464 Mio. € für Instandhaltungsausgaben einkalkuliert. Neben den Instandhaltungsausgaben sind 2,5 Mio. € für Modernisierungen im Hausbestand kalkuliert, deren Finanzierung im wesentlichen mit Eigenmitteln erfolgen soll. Die vorgesehenen energetischen Sanierungen und Nahwärmenetze mit einem Investitionsvolumen in Höhe von 5,91 Mio. € sollen mit zinsgünstigen Förderdarlehen und mit Eigenmitteln finanziert werden.

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2013 lässt erwarten, dass die Vorgaben des Wirtschaftsplans eingehalten werden können. Die vorliegenden Informationen lassen erwarten, dass auch im Jahr 2014 keine wesentlichen Änderungen für die Einschätzung der Lage der Genossenschaft eintreten werden.

Karlsruhe, 15. Februar 2013

Ralf Neudeck Klaus-Georg Floren Wolfgang Gerstberger

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

G+V zum 31. Dezember 2012

	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.138.217,14		10.627.239,37
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	155.093,87	11.293.311,01	142.671,46
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		116.043,32	-21.574,63
Andere aktivierte Eigenleistungen		148.634,90	93.041,38
Sonstige betriebliche Erträge		680.794,84	155.563,31
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.887.904,40	3.993.977,78
Rohergebnis		8.350.879,67	7.002.963,11
Personalaufwand			
a) Gehälter	1.294.127,59		1.181.143,25
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	437.250,86	1.731.378,45	607.192,70
davon für Altersversorgung 174.541,80 EUR			405.090,53
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.259.467,85	1.936.032,83
Sonstige betriebliche Aufwendungen		686.167,36	538.173,30
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	159.554,15	159.554,15	221.662,90
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.644.697,43	1.644.697,43	1.545.261,99
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.188.722,73	1.416.821,94
Außerordentliche Erträge		0,00	0,00
Außerordentliche Aufwendungen		57.197,00	57.197,00
Außerordentliches Ergebnis		57.197,00	57.197,00
Steuern			
Steuern vom Einkommen und Ertrag	171.247,80		154.896,35
Sonstige Steuern	210.569,10	381.816,90	210.495,10
Jahresüberschuss		1.749.708,83	994.233,49
Einstellung in Gewinnrücklagen			
a) Gesetzliche Rücklagen	175.000,00		100.000,00
b) Anderen Ergebnisrücklagen	1.140.000,00	1.315.000,00	510.000,00
Bilanzgewinn		**434.708,83**	**384.233,49**

Jahresabschluss

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gartenstadt Karlsruhe eG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 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, 8. März 2013

VERBAND BADEN-WÜRTTEMBERGISCHER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENUNTERNEHMEN · GESETZL. PRÜFUNGS-VERBAND SIEGEL · STUTTGART

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

gez. Beck
Wirtschaftsprüfer

gez. Mees
Wirtschaftsprüfer

bechem post Kundendienst GmbH

● Wärmetechnik ● Holz-Pelletsheizungen
● Solaranlagen ● Heizungsmodernisierung
● 24 Std.-Notdienst

An der RaumFabrik 31b · 76227 Karlsruhe
Tel.: 0721 3555-0 · 24 Std.-Notdienst 0179/7846555
info@bechemundpost.de · www.ochs-gruppe.com

Gartenstadt Karlsruhe eG gewinnt 1. Preis

FASSADENWETTBEWERB 2012

Am 16. April 2013 erhielten die Gartenstadt Karlsruhe eG und die ausführende Firma J. Nagel GmbH den 1. Preis beim Fassadenwettbewerb 2012 in der Kategorie Mehrfamilienhäuser. Ausgezeichnet wurde das Sanierungsvorhaben Eckenerstr. 27-31 in Karlsruhe-Grünwinkel.

Der von der Karlsruher Stuckateur- und Malerinnung ausgeschriebene Wettbewerb fand unter der Schirmherrschaft von EB Margret Mergen statt. Zu den Kriterien für die Preisvergabe zählten neben der Gestaltung auch das harmonische Einfügen in die Umgebung und die Qualität der Ausführung durch den Handwerksbetrieb.

Das Preisgeld von 1.000 Euro spendeten die Gartenstadt Karlsruhe und die J. Nagel GmbH der Deutschen Entwicklungshilfe für Soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (DESWOS e.V.) für ein Entwicklungsprogramm in Indien. Mehr Informationen zu diesem Projekt auf Seite 15.

aktuell

Rudolph
Wir bauen für Sie

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

Kompetent seit 75 Jahren!

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

Zum 53. Mal

DIE VERTRETERVERSAMMLUNG 2013

Am 14. Mai 2013 sollte im neuen Gemeinschaftsraum, dem Hans-Kampffmeyer-Saal, die 53. ordentliche Vertreterversammlung stattfinden.

Nur 34 Vertreterinnen und Vertreter erschienen zu dieser Versammlung, so dass die in der Satzung geforderte Anwesenheit von mindestens der Hälfte der gewählten Vertreterinnen und Vertreter nicht gegeben und somit die Versammlung nicht beschlussfähig war. Deshalb terminierte Rainer Wimmer, Aufsichtsratsvorsitzender, eine zweite 53. Vertreterversammlung auf den 4. Juni 2013, die dann unabhängig von der Anzahl der Anwesenden beschlussfähig war. Zu dieser Versammlung erschienen 41 Vertreterinnen und Vertreter, so dass auch eine reguläre Vertreterversammlung beschlussfähig gewesen wäre.
Nach Eröffnung und Begrüßung durch den Aufsichtsratsvorsitzenden berichteten der Vorstand und der Aufsichtsrat der Versammlung über das Geschäftsjahr 2012 sowie über die vorgeschriebene gesetzliche Prüfung durch die Wirtschaftsprüfer. Die Vertreterinnen und Vertreter stellten den Jahresabschluss 2012 einstimmig fest und beschlossen die Verwendung des Bilanzgewinns wie von Vorstand und Aufsichtsrat vorgeschlagen. Die Mitglieder erhalten erneut eine Dividende von 4 % auf die eingezahlten Geschäftsanteile.
Danach erfolgte die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat ohne Gegenstimmen.
Turnusgemäß schieden in dieser Vertreterversammlung vier Aufsichtsratsmitglieder aus. Frank Zosel kandidierte nicht mehr. Wolf Ludwig, der als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender diesen Tagesordnungspunkt leitete, sprach Herrn Zosel in der Versammlung den Dank für die geleistete Arbeit aus. Die weiteren drei Aufsichtsratsmitglieder Dr. Elke Grote, Thomas Platt und Rainer Wimmer, stellten sich für eine Wiederwahl zur Verfügung und wurden auch gewählt. Als weiteres Aufsichtsratsmitglied wurde Frank Bach aus Daxlanden gewählt.

Wohnungsangebote

30.07. – 09.08.2013

27.08. – 06.09.2013

24.09. – 04.10.2013

Entwicklungsprogramm in Indien

GARTENSTADT SPENDET AN DIE DESWOS

Ausgezeichnet mit einem ersten Preis beim Fassadenwettbewerb 2012, hat die Gartenstadt das Preisgeld von 1.000 Euro zugunsten eines Entwicklungsprogramms der Deutschen Entwicklungshilfe für Soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (DESWOS e.V.) in Indien gespendet.

Zusammen mit der indischen Organisation Samhathi tritt die DESWOS an, ein Entwicklungsprogramm in Allepey, Kerala in Indien umzusetzen. Dieses Projekt hat zum Ziel, benachteiligte Fischerfamilien zu unterstützen und inbesondere Frauen den Weg in die wirtschaftliche Unabhängigkeit zu ebnen.
Das Beispiel von Miriam zeigt sehr gut die Erfolgschancen: Miriam baut Bohnen an. Sie besitzt ein kleines Stück Land, das sie sorgfältig parzelliert hat. Aus Bambusstangen, Seilen und Fischernetzen baute sie Kletterhilfen für die Bohnen. Beim Verkauf bekommt sie gute Preise. Nachbarn, Gemüsehändler und die Restaurants der Umgebung kaufen gerne bei ihr. Inzwischen erzielt sie ein Einkommen, das dem ihres Mannes gleichkommt. Für Miriam gleicht dies einer Sensation, denn sie hatte noch nie ein eigenes Einkommen.
Dieser Erfolg soll nun für mehr als 3.000 Frauen wiederholt werden. Organischer Land- und Gartenbau, handwerkliche Produktion von Kokosfasererzeugnissen, Kleinviehzucht und Milcherzeugung sollen die wirtschaftliche Unabhängigkeit der Frauen im Küstengürtel von Alleppey ermöglichen. Dazu gehören Programme der Bewusstseinsbildung, Schulungen und praktische Ausbildungen. Samhathi unterstützt die Frauengruppen auch, wenn sie sich als Genossenschaften organisieren.
Das Projekt wird vom Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (BMZ) gefördert.

Spenden

DESWOS
Konto: 660 22 21, BLZ: 370 501 98
Spendenstichwort: WS 432
Fischerfrauen Alleppey

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

Wichtige Nummern

Service-Hotline Kabelanschluss
0180 - 20 20 81 00 13

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

hintergrund

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, Irina Hansmann, Alexander Rosenbaum

Gestaltung & Layout
projektart – vogel rosenbaum & partner, www.projektart.eu

Bildquellen:
Gartenstadt Karlsruhe, Bernhard Schmitt, www.projektart.eu,
© Stefan Körber - Fotolia.com,
© Miredi - Fotolia.com,
© Alexander Raths - Fotolia.com

© Vervielfältigung nicht erlaubt

Auflage: 5.000 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