GARTENSTADT
Karlsruhe

Freude am WOHNEN

Ausgabe 5 • Mai 2008

Mitgliederzeitschrift der Gartenstadt Karlsruhe
für Wohnen und Vermögensbildung

Leitartikel
Jahresabschluss 2007

Aktuelles
Abgeltungsteuer ab 2009

Sparen
Sparverträge im Fokus

Informatives
Rauchmelder retten Leben

editorial

Sommerzeit – Grillzeit

Es beginnt bald wieder die Grillzeit. Dem uneingeschränkten Grillvergnügen auf Ihrem Balkon steht nichts im Wege, so lang die Nachbarn dadurch nicht beeinträchtigt werden. Ab 22.00 Uhr gelten auch für Ihre Grillparty die Vorschriften zur Nachtruhe. Sprechen Sie in jedem Falle vor dem Grillen mit Ihren Nachbarn.

Sofern Sie mit offenem Feuer grillen, bringen Sie sich und Andere nicht in Gefahr und lassen Sie bitte die notwendige Sorgfalt walten.

Über 100 Gartenstadt-Jahre in Karlsruhe

Sehr geehrte Mitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

heute halten Sie die 5. Ausgabe unserer Mitgliederzeitschrift „Freude am Wohnen" in Händen.

Wir informieren Sie ausführlich über das Geschäftsjahr 2007 mit Auszügen aus dem Lagebericht, der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung sowie dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk unseres Prüfungsverbandes. Der Vertreterversammlung wird im Juni diesen Jahres der Jahresabschluss zur Feststellung vorgelegt.

Wie wir bereits im vergangenen Jahr berichtet haben, werden wir nicht mehr automatisch den aktuellen Geschäftsbericht für das Jahr 2007 an alle Mitglieder versenden. Selbstverständlich können Sie ab Juni 2008 den druckfrischen Geschäftsbericht bei uns anfordern oder im Kundenzentrum abholen. Sofern Sie das Internet nutzen, steht Ihnen der Bericht unter www.gartenstadt-karlsruhe.de als Download zur Verfügung.

Im kommenden Jahr steht die Wahl zur Vertreterversammlung an. Wir möchten nochmals an Sie appellieren, zu kandidieren oder interessierte Personen vorzuschlagen. Näheres hierzu finden Sie auf Seite 4 in dieser Zeitschrift.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr

Ralf Neudeck

GARTENSTADT Karlsruhe

aktuelles

Abgeltungsteuer ab 2009

Ab 2009 wird die Besteuerung der Erträge aus Kapitalanlagen neu geregelt. Kapitalerträge werden dann mit einem einheitlichen Steuersatz von 25 % Abgeltungsteuer erfasst.

Damit Sie sich rechtzeitig auf die Neuregelung einstellen können, haben wir Ihnen hierzu einige Informationen zusammengestellt.

Was ist eigentlich die Abgeltungsteuer?
Deutschland folgt mit der Einführung der Abgeltungsteuer ab 2009 dem europäischen Trend, private Kapitalerträge direkt bei der Auszahlung endgültig zu besteuern.

Die neue Abgeltungsteuer wird in Deutschland durch einen Abzug von 25 % Kapitalertragsteuer erhoben (bisher 30 Prozent). Hinzu kommen Solidaritätszuschlag von 5,5 % aus der Kapitalertragsteuer und ggf. Kirchensteuer.
Eine Veranlagung zur Einkommensteuer ist nur noch erforderlich, wenn der persönliche Steuersatz niedriger ist als 25 %.

Foto: www.aboutpixel.de – macka

Der bisherige Freistellungsauftrag bleibt in Form eines Werbungskosten-Pauschbetrages erhalten (EUR 801,-- für Ledige, EUR 1.602,-- für Verheiratete).
Auch Nichtveranlagungsbescheinigungen werden unter bestimmten Voraussetzungen nach wie vor vom Finanzamt ausgestellt.

Für die Dividenden aus Mitgliedschaften bitten wir Sie, unbedingt den Freistellungsauftrag spätestens im ersten Halbjahr 2009 anzupassen, da hier das Halbeinkünfteverfahren wegfällt, die Dividende also in voller Höhe zu versteuern ist.
Sofern also Ihre persönlichen Voraussetzungen es zulassen, können Sie die volle Dividende von der Steuer freistellen.

Heizung Sanitär

TB

Timo Borrmann
Ihr Heizungs- und Sanitärmeisterbetrieb

Schultheissenstr. 21
76187 Karlsruhe
Telefon 0721-59 64 99-0
Telefax 0721-59 64 99-1

Kesselsanierung Kundendienst

Baumfällaktionen

Jedes Jahr im Winter müssen wir Bäume auf unseren Grundstücken fällen lassen. Dies geschieht nicht willkürlich und ohne Grund. Wir haben im Rahmen der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht einen Spezialisten beauftragt, der regelmäßig die Bäume kontrolliert und uns entsprechende Empfehlungen zum Rückschnitt oder zum Entfernen gibt. Deshalb wurden die Bäume auch nummeriert, damit eine bessere Identifikation möglich ist. Bei Gefährdungen wird die Empfehlung zum Fällen ausgesprochen. Daraufhin müssen wir einen Antrag beim Gartenbauamt der Stadt Karlsruhe zum Fällen des Baumes stellen. Sofern wir überhaupt eine Genehmigung erhalten, ist diese regelmäßig mit der Auflage zur Ersatzpflanzung eines anderen Baumes verbunden. Sollten Sie Vorschläge haben, wo wir aus Ihrer Sicht Bäume pflanzen können, bitten wir um Ihre Nachricht. Wir werden diese Standorte dann prüfen.

Vertreterwahl 2009

Der Wahlvorstand

Vorstand und Aufsichtsrat haben in gemeinsamer Sitzung den Wahlvorstand bestellt. Die erste Sitzung des Wahlvorstands fand am 24. April 2008 statt. Der Wahlvorstand setzt sich wie folgt zusammen:

1. Dr. Helmut Viesel, Vorsitzender
2. Udo Kallfaß, stv. Vorsitzender
3. Klaus Oster, Schriftführer
4. Hermann Hirsch
5. Ralf Neudeck
6. Rainer Wimmer
7. Martin Woernle

An dieser Stelle bedanken wir uns bei den ehrenamtlichen Mitgliedern des Wahlvorstandes für Ihre Bereitschaft zur Kandidatur und zur Übernahme dieser für die Genossenschaft wichtigen Tätigkeit.

Großzügige Spende an DESWOS

Engagement für zukunftsorientierte Projekte

Die Genossenschaft ist Mitglied bei DESWOS – Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. Die Gartenstadt Karlsruhe als traditionelles Unternehmen mit innovativen Ideen engagiert sich für zukunftsorientierte Projekte, die auch langfristig sicheres Wohnen in einer natürlichen Umgebung ermöglichen. Am 17. März 2008 übergaben der Vorstand und der Aufsichtsrat der Gartenstadt Karlsruhe daher in der Geschäftsstelle eine Spende in Höhe von EUR 3.300 an DESWOS e.V. Die Spende nahm der Generalsekretär von DESWOS e.V., Georg Potschka aus Köln, entgegen.

Mit dem Geld werden zum einen Familien in Elendsvierteln im afrikanischen Sambia beim Wohnungsbau unterstützt. Zum anderen erhalten Fischerfamilien im indischen Kerala Hilfe, die durch den Tsunami im Jahr 2004 ihre Häuser verloren haben. Im selben indischen Distrikt werden behindertengerechte Wohnungen für Menschen mit Handicap errichtet.

Ralf Neudeck, Vorstandsvorsitzender, links, und Georg Potschka

Sparen bei unserer Gartenstadt

Konditionen seit 1. September 2007

Zinssätze für Spareinlagen mit einer Kündigungsfrist von:

3	Monaten	2,50 %
12	Monaten	3,75 %
24	Monaten	3,80 %
36	Monaten	3,90 %
48	Monaten	4,00 %

Zinssätze für Festzinssparen bei einer Laufzeit von:

		ab Einlagen von 3.000 EUR	ab Einlagen von 10.000 EUR
1	Jahr	4,00 %	4,20 %
2	Jahren	4,10 %	4,30 %
3	Jahren	4,10 %	4,30 %
4	Jahren	4,20 %	4,40 %

Konditionen für Bonus-Sparverträge bei einer Laufzeit von 6 Jahren:

Zins	2,50 %
Bonus	12,00 %

Sparverträge im Fokus

Bonus-Sparvertrag und VL-Sparvertrag

Die Sparverträge bei unserer Genossenschaft bieten eine hervorragende Möglichkeit der Vermögensbildung für Sparer, die monatlich gleichbleibende Raten entrichten wollen. Ob es Eltern oder Großeltern sind, die auch kleine Raten für Ihre Kinder ansparen können, oder Ihr Arbeitgeber, der Ihre vermögenswirksamen Leistungen auf den Vertrag einbezahlt; immer werden Sie am Ende der Laufzeit eine stattliche Summe angespart haben.

Sie sparen 72 Raten an – das entspricht 6 Jahre.

Diese Raten können Sie monatlich bequem per Dauerauftrag oder per Einzugsermächtigung bezahlen. Nach der letzten Einzahlung ruht der Vertrag und wird dann im Januar des Folgejahres fällig.

Verzinsung

Die unterjährige Verzinsung entspricht der von Spareinlagen mit 3-monatiger Kündigungsfrist (derzeit 2,5 %, variabler Zins)

Einmalig:
Ein Bonus von derzeit 12 %, der bei Fälligkeit des Sparvertrages auf die eingezahlten Beträge gewährt wird.

Spartipp:

Auch dieses Jahr werden wir wieder für alle unsere Kunden – Erwachsene und Kinder – eine Sparwoche ausrichten. Sie wird vom 13. bis 17. Oktober 2008 stattfinden. Nähere Informationen dazu lesen Sie in der nächsten Ausgabe.

Besuchen Sie uns! Wir beraten Sie gerne:
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 600 104 24
Konto-Nr. 637

Lagebericht

des Vorstands

Rechtliche Grundlagen

Gegenstand unserer 1907 gegründeten Genossenschaft ist die Errichtung, der Erwerb, die Bewirtschaftung, Betreuung und Verwaltung von Immobilien in allen Rechts- und Nutzungsformen. Außerdem besteht eine Erlaubnis zur Annahme fremder Gelder als Spareinlagen.

Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder ist im Geschäftsjahr 2007 von 6.947 auf 7.045 angestiegen, ebenso hat sich die Anzahl der Geschäftsanteile um 213 auf 29.800 Anteile erhöht. Die Geschäftsguthaben betrugen am 31.12.2007 € 8 Mio., der Gesamtbetrag der Haftsummen € 3,7 Mio.

Die Organe der Genossenschaft bestehen aus den vom Aufsichtsrat bestellten vier Vorstandsmitgliedern, elf von der Vertreterversammlung gewählten Aufsichtsratsmitgliedern und 52 von den Mitgliedern gewählten Vertretern.

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 gesunken. Anhand der im Januar 2008 eingegangenen Wohnungsbewerbungen erwarten wir für das Jahr 2008 eine gleich bleibende Nachfrage nach Wohnraum. Die Spareinrichtung konnte entgegen dem Branchentrend unter Berücksichtigung der Zinsgutschrift für 2007 auf einem gleich bleibenden Niveau gehalten werden.

Unverändert hoch ist – auch aufgrund der vorgegebenen Wohnungsstruktur – der Anteil der notwendigen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen.

Wohnungsbestand

Unser Wohnungsbestand setzt sich aus

1.458	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.

Außerdem werden 543 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 2007 zur Anmietung angebotenen 115 Häuser und Wohnungen wurden 418 Bewerbungen abgegeben, das sind im Schnitt knapp vier Bewerbungen je Wohnung oder Haus. Die größte Nachfrage bestand im Jahr 2007 nach Einfamilienhäusern gefolgt von der Nachfrage nach 3-Zimmer Wohnungen. Die in 2006 große Nachfrage nach 2-Zimmer Wohnungen hat sich 2007 wieder normalisiert und dadurch zu dem verzeichneten Rückgang der Gesamtbewerbungen beigetragen.

Wesentliche Mietausfälle sind auch im Jahr 2007 nicht zu verzeichnen, da Leerstände weitgehend nur bei Wohnungsmodernisierungen entstanden.
Die Fluktuation stieg leicht von 5 % im Jahr 2006 auf 6 % im Jahr 2007.

Modernisierung und Instandhaltung

Die Ausgaben für Instandhaltungen und Modernisierungen im Hausbestand beliefen sich – einschließlich der Ausgaben für den Werkhof – auf € 5,1 Mio. Es besteht nach wie vor ein großer aufgestauter Instandhaltungsbedarf, der nur unter Berücksichtigung besonderer Dringlichkeiten im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten sukzessive abgebaut werden kann. Im Wirtschaftsplan 2008 sind Ausgaben für Modernisierungen, Instandhaltungen und der Aufwand für die Leistungen des Werkhofes in Höhe von € 5,1 Mio. eingeplant.

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 wird bei der Projektentwicklung eine enge Zusammenarbeit mit den Stadtplanern und dem Denkmalschutz erforderlich.

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 4 Jahren angeboten. Zur Förderung der Vermögensbildung wurden 2007 zwei Sparwochen ausgerichtet und ein Jubiläumssparbrief aufgelegt. Dem aggressiven Vorgehen der Geschäftsbanken auf dem Markt, insbesondere bei den kurzläufigen Sparanlagen, begegneten wir mit attraktiven Festzinskonditionen, die noch größere Abflüsse von Mitteln begrenzen konnten. Ein Abfluss von rund 780 TEuro war dennoch nicht zu verhindern. Die Sparleistungen der Mitglieder und deren Angehörigen betrug am Jahresende 2007 inklusive der Zinsgutschrift für 2007 € 26,0 Mio. (2006 ebenfalls € 26,0 Mio.).

Betriebsorganisation

Die Geschäfte der Genossenschaft werden vom Vorstand geführt. Das Vorstandsmitglied Andreas Engelhard schied auf eigenen Wunsch zum 31.07.2007 aus. An dieser Stelle danken wir ihm für seine Mitarbeit in den vergangenen Jahren. Mit Wirkung zum 11.12.2007 wurde Herr Klaus-Georg Floren vom Aufsichtsrat in den Vorstand bestellt. In den Unternehmensbereichen Geschäftsführung, Finanzen und Controlling, sowie Objektmanagement sind zehn MitarbeiterInnen (davon zwei Teilzeitbeschäftigte), in der Technischen Abteilung sechs MitarbeiterInnen und im Werkhof vier Mitarbeiter sowie ein Bote beschäftigt.

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

Ausbildung und Fortbildung

Zusammen mit dem Mieter- und Bauverein wurden in Verbundausbildung in den vergangenen Jahren mehrere Auszubildende ausgebildet. Zum 01. September 2007 begann eine junge Mitarbeiterin ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau in unserem Hause. In Kooperation mit der LBS-Sparkassenwohnbau Karlsruhe werden ihr Kenntnisse im Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung vermittelt. Im Gegenzug werden wir Auszubildende aus diesem Unternehmen in unserer Spar- und Mitgliederverwaltung ausbilden.
Die Weiterbildung unserer Mitarbeiter erfolgte auch im Jahr 2007 aktiv, sie haben insbesondere Veranstaltungen zur Bilanzierung, zum Mietrecht, zur Spareinrichtung und im Bereich EDV besucht.

Vermögenslage

	31.12.2007		31.12.2006		Veränderungen
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
Vermögenswerte					
Anlagevermögen	47.496	89	46.068	86	1.428
Umlaufvermögen					
Vorräte, Forderungen u.a.	817	2	622	1	195
Wertpapiere	494	1	494	1	0
Liquide Mittel	4.156	8	6.332	12	- 2.176
Gesamtvermögen	**52.963**	**100**	**53.516**	**100**	**- 553**
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	7.989	15	7.871	15	118
Rücklagen	5.401	10	5.274	10	127
Bilanzgewinn	332	1	309	1	23
	13.722	**26**	**13.454**	**25**	**268**
Fremdkapital					
Rückstellungen	4.508	9	4.420	8	88
Dauerfinanzierungsmittel	7.081	13	7.294	14	- 213
Spareinlagen	25.956	49	26.009	49	- 53
Übrige Verbindlichkeiten	1.697	3	2.339	4	- 642
	39.241	**74**	**40.062**	**75**	**- 821**
Gesamtkapital	**52.963**	**100**	**53.516**	**100**	**- 553**

Das Anlagevermögen veränderte sich aufgrund von Modernisierungen, Grundstückskauf und Abschreibungen. Im Anlagevermögen sind erhebliche stille Reserven enthalten, die jedoch erst bei Veräußerungen realisiert werden könnten. Das Umlaufvermögen war von der Abnahme bei den liquiden Mitteln geprägt. Dies hatte seine Gründe in Abflüssen von Spareinlagen, dem Kauf eines Grundstückes sowie der deutlichen Reduzierung der übrigen Verbindlichkeiten zum Jahresende.

Die Dauerfinanzierungsmittel veränderten sich aufgrund von außerplanmäßigen und planmäßigen Tilgungen.

Die Spareinlagen blieben, unter Berücksichtigung der Zinsgutschrift, auf Vorjahresniveau.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Ertragslage

	2007	2006	Veränderungen
	T €	T €	T €
Umsatzerlöse	9.285	9.272	13
Bestandsveränderungen	214	21	193
Sonstige betriebliche Erträge	**34**	**15**	**19**
Hausbewirtschaftung Erträge	9.533	9.308	225
Aktivierte Eigenleistungen	63	48	15
Summe Erträge	**9.596**	**9.356**	**240**
Betriebskosten	1.183	1.103	80
Grundsteuer	185	184	**1**
Instandhaltungskosten	2.923	3.303	- 380
Andere Aufwendungen	32	46	**- 14**
Abschreibungen	1.489	1.449	**40**
Sonstige betriebliche Aufwendungen	605	473	132
Hausbewirtschaftung Aufwendungen	6.417	6.558	**- 141**
Kapitaldienst (Zinsen)	810	764	46
Summe Aufwendungen	**7.227**	**7.322**	**- 95**
Summe Deckungsbeitrag	**2.369**	**2.034**	**335**
Verwaltungsaufwand	1.790	1.490	**300**
Betriebsergebnis	**579**	**544**	**35**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	**- 132**	**- 133**	**1**
Jahresüberschuss	**447**	**411**	**36**

Der Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung verbesserte sich leicht durch Mietanpassungen im Zuge der Weitervermietung und ist geprägt von einer Bestandserhöhung bei den unfertigen Leistungen, bedingt durch die einmalige Änderung der Abrechnungsperiode der Heizkosten. Die geringeren Ausgaben für Modernisierungen führten analog zu einer Abnahme des Deckungsbeitrags aus der Modernisierungstätigkeit.

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

Der Jahresüberschuss erlaubt eine Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen in Höhe von € 115.000.

Der Wirtschaftsplan 2008 wurde von Vorstand und Aufsichtsrat wie folgt verabschiedet:

	T€
Erträge aus der Hausbewirtschaftung	9.448
Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	6.030
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	3.418
Sonstiges Ergebnis	408
Deckungsbeitrag	3.826
Zinsen Spareinrichtung/Verwaltungskosten/Steuern	3.273
Jahresüberschuss	**553**

Der Wirtschaftsplan ist so aufgestellt, dass eine Dividendenausschüttung von 4 % möglich ist. Dabei sind € 2,85 Mio. für Instandhaltungsausgaben einkalkuliert. Die vorgesehenen energetischen Sanierungen sollen zum Teil mit zinsgünstigen Förderdarlehen finanziert werden. Neben den Instandhaltungsausgaben sind € 2,2 Mio. für Modernisierungen im Hausbestand kalkuliert, deren Finanzierung mit Eigenmitteln erfolgen soll.

Finanzlage und Steuersituation

Die Finanzsituation war 2007 von den Geldzugängen aus dem Hausbewirtschaftungsergebnis, von Geldabflüssen im Sparbereich und für die Investitionen geprägt. An unbeanspruchten Kreditlinien stehen € 6,5 Mio. zur Verfügung.

Die Besteuerung der so genannten EK 02-Bestände wurde durch den Gesetzgeber unter ein Wahlrecht gestellt. Die Genossenschaft hat die Nichtanwendung der Abgeltungssteuer beantragt.

Die Zahlungsbereitschaft war jederzeit gegeben.

Chancen- und Risikobericht

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

Obwohl die Bevölkerung in Deutschland insgesamt 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. Die Gartenstadt Karlsruhe unternimmt deshalb große Anstrengungen, den Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen anzupassen; dies erscheint um so wichtiger, weil ein Großteil unserer Mieter das 57. 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. 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 4,1 % zu den gesamten Sollmieten beitragen.

In 2007 haben wir das ehemalige Pachtgrundstück an der Herrenalber Straße mit 5.652 qm vom Land Baden-Württemberg zu einem Kaufpreis in Höhe von € 565.200,-- zzgl. Nebenkosten erworben. Dieser Kaufpreis stellt den Wert für Bauerwartungsland dar, da noch kein Baurecht gesichert ist. Der Erwerb dient zunächst der Arrondierung des Gartenstadtgebietes und verhindert, dass das Grundstück an einen Bauträger veräußert wird. Die Bebauungsmöglichkeit wird hierzu im Rahmen eines vorhabenbezogenen Erschließungs- und Bebauungsplanes hergestellt werden. Die Erschließung ist bereits über unsere eigenen Grundstücke gesichert. Sobald das Baurecht gesichert ist, wird eine Kaufpreisnachzahlung in Höhe von € 1.102.140,-- zuzüglich Nebenkosten fällig.

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. Für die Modernisierung des Kabelnetzes haben wir in 2008 einen Kredit in Höhe von € 960.000 mit einer Zinsbindung von zehn Jahren aufgenommen. In diesem Zeitraum findet auch die planmäßige Tilgung statt.

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.

Einem möglichen Rückgang der Spareinlagen begegnen wir mit attraktiven Sparprodukten. Zudem stehen unbeanspruchte Kreditlinien von € 6,5 Mio. zur Verfügung.

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 und Mietinteressenten als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt.

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

Seit Beendigung des Geschäftsjahres 2007 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten. Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2008 lässt erwarten, dass die Vorgaben des Wirtschaftsplanes eingehalten werden können.

Dank

Der Vorstand dankt den Aufsichtsratsmitgliedern und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre Bereitschaft, zum Unternehmenserfolg beizutragen.

Ralf Neudeck Klaus-Georg Floren Wolfgang Gerstberger Dieter Lückenkemper

Bestätigungsvermerk

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 29. Februar 2008 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 2007 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.“

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

Stuttgart, 29. Februar 2008

gez. Beck
Wirtschaftsprüfer

gez. Nagel
Wirtschaftsprüferin

100 Jahre
Gartenstadt Karlsruhe

Die Gartenstadt Karlsruhe feierte 2007 ein bedeutendes Jubiläum – Ausgangsposition für eine umfassende DVD-Produktion „100 Jahre Gartenstadt Karlsruhe“, die historische Zeitdokumente aus der Entwicklung dieser einmaligen Wohnungsgenossenschaft mit den ganz aktuellen Gegebenheiten zum Thema Wohnen und Leben in der Gartenstadt verbindet.

Eine zeitgemäße und umfangreiche Chronik, die in einer attraktiven DVD-Box eine spannende Film-DVD, zwei restaurierte Festschriften und ein interessantes Jubiläums-Booklet vereinigt.

INHALTE DER DVD

100 Jahre Gartenstadt Karlsruhe

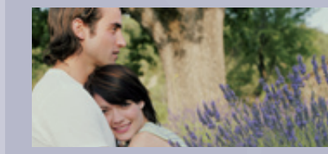
Eine Reise durch die Geschichte der Gartenstadt Karlsruhe mit historischen Aufnahmen und modernen Blickwinkeln dieser einmaligen Wohnungsgenossenschaft zum Thema Wohnen und Leben im Grünen.

Das Jubiläumsjahr 2007

Unvergessliche Höhepunkte und einmalige Ereignisse, die eindrucksvoll das lebendige Jubiläumsjahr 2007 der Gartenstadt Karlsruhe dokumentieren

Die Jubiläumsedition

ab 16. Juni 2008 erhältlich



Die Jubiläumsedition erhalten Sie ab Mo., 16. Juni 2008, direkt bei der Geschäftsstelle in Rüppurr am Ostendorfplatz 2, 76199 Karlsruhe gegen eine Schutzgebühr von 12 Euro. Gerne senden wir Ihnen die Jubiläumsedition auch per Post zu.

Bitte rufen Sie uns an unter: Telefon 0721-9 88 21-0 oder schreiben uns eine E-Mail an: info@gartenstadt-karlsruhe.de.

Seniorenfreundlicher Service am Ostendorfplatz

Wie uns der Betreiber des Supermarktes am Ostendorfplatz mitteilte, wurde er mit Zertifikat vom 28.02.2008 als Unternehmen mit seniorenfreundlichem Service ausgezeichnet. Damit gehört er zur Zeit zu den drei einzigen Karlsruher Geschäften im Lebensmittelbereich, die diese Auszeichnung erhalten haben. Wir gratulieren ganz herzlich hierzu.

Qualität auf ganzer Linie

Umzüge exklusiv mit Hock – in Ihrer Gartenstadt

Die Heinrich Hock Umzüge GmbH ist mit dem Gründungsjahr 1903 eines der ältesten inhabergeführten Karlsruher Unternehmen in vierter Generation. „Kontinuierliches Festhalten an der Qualität zahlt sich aus“, so Thomas Hock, Geschäftsführer des Unternehmens. „Wertarbeit hat bei uns Tradition. Als europaweit erster UTS-Gesellschafter sind wir nach ISO 9002 zertifiziert“. Jedes Jahr überprüft der TÜV, ob diese Standards noch eingehalten werden. So verwundert es nicht, dass die Heinrich Hock Umzüge GmbH schon seit Jahren von ihren Kunden immer wieder weltweit für ihre Qualität zur Nummer 1 gewählt wurde. Festangestellte und geschulte Mitarbeiter in kompetenten Teams, Freundlichkeit sowie kundenorientiertes Denken sind die Säulen dieses Erfolges. „Bei uns ist der Kunde eben keine Nummer sondern die Familie mit Namen” erklärt Uwe Kraaz-Oetinger, seit vielen Jahren Kundenberater und Projektmanager bei Hock. „Heutzutage bleibt oftmals der Service auf der Strecke, häufig aber auch der persönliche Kundenkontakt. Wir nehmen vom Erstgespräch an dem Kunden den Umzugsstress. Eine ausführliche Beratung vor dem Umzug gehört ebenso zu unserer täglichen Arbeit wie die Betreuung des Kunden in allen Umzugsfragen während des Umzugsablaufes und danach.”

Seit 2008 profitieren auch die Mitglieder der Gartenstadt Karlsruhe von dieser Qualität und Kompetenz. Die Heinrich Hock Umzüge GmbH ist offizieller Partner der Gartenstadt Karlsruhe und bietet allen Gartenstadt-Bewohnern besonders attraktive Konditionen für alle Umzugsleistungen. Ob nun lediglich Umzugskartons oder fachgerechte Transportfahrzeuge benötigt werden, eine 3-Zimmerwohnung oder ein Einfamilienhaus umzuziehen, oder eine Seniorenwohnung aufzulösen ist, Hock garantiert Ihnen eine unverbindliche Beratung und ein kostenfreies Angebot. Auch bei langfristig zu planenden Projektumzügen und Überseetransporten ist die Heinrich Hock Umzüge GmbH Ihr richtiger Ansprechpartner.

Heinrich Hock GmbH
UMZÜGE
über 100 Jahre Familienunternehmen
UniGroup Worldwide UTS
PRIVATUMZÜGE
PROJEKTUMZÜGE
LUFTFRACHT
BÜROUMZÜGE
ÜBERSEE
LAGERUNG
Junkersstraße 4
76139 Karlsruhe
Tel.: 0721 / 96 110 0
Fax: 0721 / 96 110 22
www.heinrich-hock.com
umzug@heinrich-hock.com
zieh aus - zieh ein - mit Hock allein

Werderplatz 25, 76137 Karlsruhe
Telefon 0721 / 38 84 43
Fax 0721 / 38 84 42
Mobil 0171 / 6 59 89 08
E- Mail: info@reichert-elektro.de
ELEKTRO REICHERT GmbH
FACHBETRIEB FÜR STARK- UND SCHWACHSTROMANLAGEN
www.reichert-elektro.de

Rauchmelder retten Leben

Gegen Brände in Gartenstadt-Wohnungen

In den vergangenen Monaten kam es zu zwei Bränden innerhalb des Wohnungsbestandes der Gartenstadt. Zum Glück kamen keine Menschen zu Schaden. Diese Brände haben gezeigt, dass es jederzeit auch durch einen Defekt an elektrischen Geräten zu einem Brand kommen kann.
Haben Sie schon daran gedacht, in Ihrer Wohnung Rauchmelder zu installieren ? Im Elektrofachhandel, bei Sicherheitsunternehmen oder bei Brandschutzfirmen erhalten Sie nicht nur Qualitätsprodukte, sondern auch kompetente Beratung für den richtigen Umgang mit Rauchmeldern. Verwenden Sie nur optische Rauchmelder, die folgende Merkmale erfüllen:

- VdS-Prüfzeichen
- mit Warnfunktion bei nachlassender Batterieleistung
- mit Testknopf zur Funktionsüberprüfung
- Öffnungen zum guten Eindringen des Rauches von allen Seiten.

Die Feuerwehr empfiehlt den Kauf von VdS-anerkannten Meldern nach DIN EN 14604 incl. Batterien mit einer Lebensdauer bis zu 10 Jahren. Ab August diesen Jahres dürfen nur noch Rauchmelder verkauft werden, die diese DIN einhalten.

Rauchmelder liefert und montiert Ihnen auch Elektro Reichert.
Infos unter www.reichert-elektro.de

Herrenalber Straße

Umgestaltung ist in Planung

Immer öfter wird an uns die Sorge herangetragen, dass eine Umgestaltung der Herrenalber Straße zu wesentlichen Beeinträchtigungen im Wohnumfeld der Gartenstadt führen könnte. Diese Sorgen haben wir zum Anlass genommen, Anfang April diesen Jahres Oberbürgermeister Heinz Fenrich entsprechend anzuschreiben. In seiner Antwort vom 21. April 2008 teilte der OB uns mit, dass die städtischen Planungen in Rüppurr bereits zweimal der Öffentlichkeit detailliert vorgestellt wurden, zuletzt im Rahmen der Bürgerversammlung im November 2007. Dort seien auch intensiv die befürchteten Auswirkungen, so z. B. über mögliche Schleichverkehre diskutiert worden.
Um den nach wie vor bestehenden Zweifeln entgegenzukommen, werde der Umbau zunächst nur provisorisch als Verkehrsversuch durchgeführt. Die Auswirkungen werden durch externe Gutachter dokumentiert.

Impressum

Freude am Wohnen –
Mitgliederzeitschrift der Gartenstadt Karlsruhe 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

Bildquellen:
Gartenstadt Karlsruhe, Cornelia Vogel & Alexander Rosenbaum, www.aboutpixel.de www.projektart.eu, www.onuk.de

© Vervielfältigung nicht erlaubt

Auflage: 6.000 Stück

Erscheinungsweise: 4 x jährlich

Druck und Vertrieb
Druck + Verlagsgesellschaft Südwest mbH

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