GARTENSTADT
Karlsruhe

AUSGABE 34 • JUNI 2015

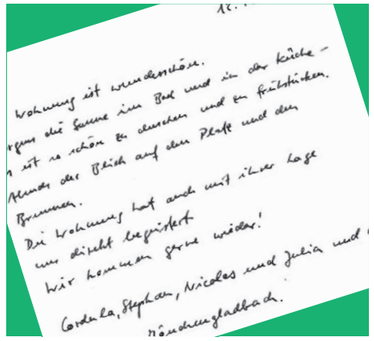
FREUDE AM WOHNEN

LEBENDIGE GARTENSTADT
Nachbarschaftsfrühstück am 04. Juli
Seite 4

JAHRESABSCHLUSS 2014
Lagebericht des Vorstands
Seite 6

AKTUELL
Vertreterversammlung 2015
Seite 13

MITGLIEDERZEITSCHRIFT DER GARTENSTADT KARLSRUHE
DIE GENOSSENSCHAFT FÜR WOHNEN UND VERMÖGENSBILDUNG



Neue Gästewohnung
ab Herbst 2015 SEITE 5

Bühne und Straße frei für den
Rieberger Rahmbeutel SEITE 14

EDITORIAL

Willkommen bei der 34. Ausgabe unserer Mitgliederzeitschrift ‚Freude am Wohnen'

Sehr geehrte Mitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

mit der 55. Vertreterversammlung haben wir am 19.05.2015 das Geschäftsjahr 2014 endgültig abgeschlossen.

Geprägt war dieses Jahr durch die Fortführung unserer Anstrengungen bei den energetischen Sanierungsmaßmaßnahmen. Bei weiteren 38 Wohnungen wurden die Gebäude hochwertig gedämmt, einige Wohnungen erhielten dabei auch zentrale Heiz- und Warmwasseranlagen und die Wasserversorgung wurde durch eine Strangsanierung erneuert.

In Grünwinkel und Daxlanden wurden die Nahwärmenetze für 375 Wohnungen aufgebaut. Zahlreiche Wohnungen konnten bereits 2014 umgestellt werden, abgeschlossen wird dieses Projekt in der ersten Jahreshälfte 2015. Danach werden alle Wohnungen umweltschonend mit Fernwärme versorgt. Damit leistet unsere Genossenschaft einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz und spart jährlich rund 190 Tonnen CO_2 ein. Gleichzeitig werden die Auflagen des erneuerbaren Energiengesetzes Baden Württemberg erfüllt.

Insgesamt hat unsere Genossenschaft in den letzten 10 Jahren nahezu 90 Mio. Euro in die Modernisierung und Instandhaltung des Bestandes investiert. Damit stellen wir sicher, dass auch in Zukunft unsere Mitglieder bei unserer Genossenschaft zeitgemäßen und modernen Wohnungsbestand mieten können.

Es grüßt Sie Ihr Ralf Neudeck

MITARBEITER DER GARTENSTADT

BERNHARD WINSTEL IN RUHESTAND

Am 30.04.2015 trat unser langjähriger Abteilungsleiter Technik Bernhard Winstel in seinen wohlverdienten Ruhestand. Über 32 Jahre war er damit für unsere Genossenschaft tätig. Wir danken ihm an dieser Stelle für die geleistete Arbeit und wünschen ihm alles Gute für seine Zukunft.

MITARBEITER DER GARTENSTADT

MICHAEL NEU IST NEUER FACHLEITER TECHNIK

Im Zuge der Nachfolgeregelung für Herrn Bernhard Winstel konnten wir zum 01.03.2015 Herrn Michael Neu einstellen. Herr Neu hat in den vergangenen Jahrzehnten mit großem Erfolg vergleichbare Tätigkeiten in der Wohnungswirtschaft ausgeübt. Wir freuen uns auf eine langjährige Zusammenarbeit und wünschen ihm ein „glückliches Händchen" bei seiner Tätigkeit für unsere Genossenschaft.

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

AKTUELL

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 - 9 88 21-24
Alexandra Gireth Tel. 0721 - 9 88 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
BIC: AARBDE5WDOM
IBAN: DE115501 0400 0000 3225 13

VORSCHAU

AKTUELLE FREIZEITAKTIVITÄTEN

LEBENDIGE GARTENSTADT

SA 04. JULI, AB 10 UHR

NACHBARSCHAFTSFRÜHSTÜCK

Bereits zum 5. Mal wird beim Nachbarschaftsfrühstück mitten in der Gartenstadt nach Herzenslust gefrühstückt.
Eine Anmeldung für Ihre Frühstücksrunde ist noch bis Freitag, 26. Juni möglich. Teilen Sie uns außerdem mit, wieviele Brötchen Sie benötigen und holen Sie diese dann am Frühstückstag direkt in den von uns genannten Bäckereien ab.

TELEFON 0721 9 88 21-35
E-MAIL hansmann@gartenstadt-karlsruhe.de

SA 05. SEPTEMBER

FLOHMARKT

Verabreden Sie sich auch in diesem Jahr zu einer abwechslungsreichen Trödel-Tour durch die Gartenstadt. Am Samstag, 05. September, kann an folgenden Plätzen gestöbert werden:

RÜPPURR
Irisweg 17, Krokusweg 2a, Im Grün 7, Holderweg 52, Resedenweg 59, Platz vor dem Hans-Kampffmeyer-Saal

BULACH
Bannwaldallee 108

Weitere Anmeldungen nehmen wir noch bis zum 21. August 2015 entgegen. Bitte informieren Sie sich dann über die endgültigen Standplätze auf unserer Webseite oder in der Geschäftsstelle am Ostendorfplatz.

ANMELDUNG
bis 21. August 2015

TELEFON 0721 9 88 21-35
E-MAIL hansmann@gartenstadt-karlsruhe.de

DO 22. OKTOBER

MITGLIEDERAUSFLUG NACH LAHR

Ein Festival der Farben und Klänge erwartet die Teilnehmer des Mitgliederausflugs am Donnerstag, den 22. Oktober 2015. Ausflugsziel ist die Chrysanthema in Lahr, eine bundesweit einzigartige herbstliche Veranstaltung mit buntem Blütenspektakel und einem vielfältigen Kulturprogramm.

Merken Sie sich schon jetzt den Termin vor. Weitere Informationen folgen in der nächsten Ausgabe der Mitgliederzeitschrift.

REGELMÄSSIGE ANGEBOTE IM HANS-KAMPFFMEYER-SAAL

SPIELENACHMITTAG
mittwochs, 14-tägig (immer in gerader KW),

Kommen Sie zu den nächsten Spielenachmittagen:
24. Juni / 08. Juli / 22. Juli, jeweils ab 14 Uhr

TANZABEND
jeden letzten Freitag im Monat

Nächste Termine:
26. Juni / 31. Juli, jeweils ab 19 Uhr

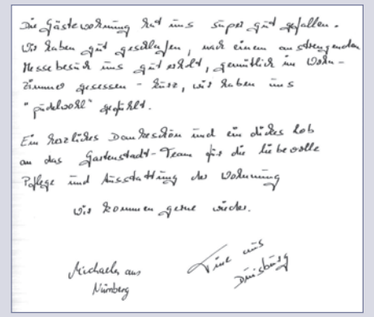
VIELE WEITERE ANGEBOTE
www.gartenstadt-karlsruhe.de

AB HERBST 2015

NEUE GÄSTEWOHNUNG

Drei Jahre gibt es bereits die Gästewohnung am Ostendorfplatz – unser besonderes Angebot für Gartenstadt-Mitglieder.

Die Gästewohnung wird unter anderem gerne von ehemaligen Rüppurrern gebucht, aber auch für Gäste der Gartenstadt-Bewohner, die teilweise von weit her kommen, wie z.B. aus Südafrika, Russland, aus den USA, aus Italien, Österreich, Frankreich, den Niederlanden oder der Schweiz.
Die Wohnung ist von Frühjahr bis Herbst und auch über den Jahreswechsel fast durchgehend belegt. Aufgrund der guten Resonanz unserer Gästewohnung haben wir uns dazu entschieden, im selben Gebäude eine zweite Wohnung für Sie einzurichten. Diese kann voraussichtlich ab Herbst 2015 gebucht werden. Nähere Informationen dazu auf der Webseite und in der nächsten Mitgliederzeitschrift.
Den Buchungskalender können Sie ebenfalls auf der Webseite einsehen: www.gartenstadt-karlsruhe.de/SOZIALES



LEBENDIGE GARTENSTADT

Auszüge aus dem Gästebuch

DER VORSTAND BERICHTET

LAGEBERICHT 2014

Regionale Rahmenbedingungen

Die Region und die Stadt Karlsruhe entwickeln sich insgesamt positiv. Die Zahl der Wohnberechtigten in der Stadt stieg erneut auf rund 315.000 Personen (Quelle: Stadt Karlsruhe Amt für Stadtentwicklung). Prognosen der Bertelsmann Stiftung (Wegweiser Kommunen) gehen davon aus, dass die Bevölkerung in Karlsruhe bis 2030 um zwei bis fünf Prozent wachsen wird. Das Amt für Stadtentwicklung geht in seiner Vorausschau davon aus, dass bis 2030 in Karlsruhe 12.000 neue Wohnungen gebraucht werden.
Die Arbeitslosenquote der Stadt Karlsruhe lag im Dezember 2014 bei 5,2 % (Dezember 2013 5,5 %). Die Anzahl der gemeldeten freien Stellen stieg im gleichen Vergleichszeitraum von 1.566 auf 1.892.

Beim Städteranking 2014 des Instituts der deutschen Wirtschaft, der Wirtschaftswoche und Immobilienscout24 belegte die Stadt Karlsruhe den 9. Platz der 69 untersuchten größten Städte Deutschlands im Niveau- und Platz 15 beim Dynamikranking. Dabei wurden Immobilienmarkt, Lebensqualität, Arbeitsmarkt sowie die Wirtschaftsstruktur und weitere Kriterien bewertet.

Mitglieder und Geschäftsanteile

Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder ist im Geschäftsjahr 2014 von 8.304 auf 8.613 angestiegen. Die Anzahl der Geschäftsanteile hat sich um 2.578 auf 51.739 Anteile erhöht. Die Geschäftsguthaben betrugen am 31.12.2014 13,4 Mio. €, der Gesamtbetrag der Haftsummen 4,5 Mio. €. Das Durchschnittsalter der Mitglieder beträgt rund 47 Jahre.

Geschäftsverlauf allgemein

Das Durchschnittsalter unserer Mieter liegt bei rund 58 Jahren. Die durchschnittlichen Mieten belaufen sich bei Einfamilienhäusern (alle Typen) auf 5,64 €/qm, bei Geschosswohnungen auf 6,35 €/qm und bei den gewerblichen Flächen auf 6,03 €/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 deutlich gestiegen. Anhand der im Januar 2015 eingegangenen Wohnungsbewerbungen erwarten wir auch für das Jahr 2015 eine hohe Nachfrage nach Wohnraum.
Die Spareinrichtung verzeichnete in 2014 trotz Zinssenkungen einen leichten 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 Mehrfamilienhäusern mit einem Volumen von 3,3 Mio. € zusätzlich durchzuführen.

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 153.339 qm aus. Außerdem werden 643 Garagen, Stellplätze und Wohnwagenstellplätze vermietet. 887 Wohnungen/gewerbliche Einheiten sind als Einfamilienhäuser errichtet, davon 829 in der Zeit bis 1940.

Wohnungsnachfrage/Fluktuation

Für die im Jahr 2014 zur Anmietung angebotenen 135 Häuser und Wohnungen wurden 1.240 Bewerbungen abgegeben, dies sind im Schnitt über 9 Bewerbungen je Wohnung oder Haus. Die höchste Nachfrage bestand im Jahr 2014 nach Einfamilienhäusern mit 454 Bewerbungen, gefolgt von der Nachfrage bei 2- und 3-Zimmer Wohnungen mit 382 und 221 Bewerbungen.

Wesentliche Mietausfälle sind auch im Jahr 2014 nicht zu verzeichnen, da Leerstände weitgehend nur bei Wohnungsmodernisierungen entstanden.

Die Fluktuation stieg von 5,2 % im Jahr 2013 auf 6,7 % im Jahr 2014.

Modernisierung und Instandhaltung

Die Ausgaben für Instandhaltungen und Modernisierungen im Hausbestand beliefen sich einschließlich der Ausgaben für den Werkhof auf 12 Mio. €. 28 Wohnungen in 2 Häusern 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 und wird jährlich kontinuierlich fortgeschrieben. Im Wirtschaftsplan 2015 sind Ausgaben für Modernisierungen, Instandhaltungen und der Aufwand für die Leistungen des Werkhofs in Höhe von rund 10,3 Mio. € eingeplant. Insgesamt werden 2015 weitere 33 Wohnungen energetisch saniert werden. In den Stadtteilen Daxlanden und Grünwinkel werden im Jahr 2015 die Nahwärmenetze und Gebäudenachrüstungen mit zentralen Heiz- und Warmwasseranlagen mit einem voraussichtlichen Investitionsvolumen in Höhe von rund 6,6 Mio. € fertiggestellt. Dadurch werden die Auflagen des Erneuerbare Energien Gesetzes Baden-Württemberg erfüllt. Der damit verbundene Abbau der zahlreichen Einzelheizanlagen für die 371 Wohnungen wird sich mittel- bis langfristig entlastend auf die Instandhaltungskosten auswirken.
Seit der ersten Bestandserhebung in 2004 hat die Genossenschaft rund 86,6 Mio. € in die Modernisierung und Bestandserhaltung investiert.

Neubaumaßnahmen

Im Berichtsjahr wurden keine Neubaumaßnahmen realisiert.

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 Angehörige betrug am Jahresende 2014 inklusive der Zinsgutschrift für 2014 51,08 Mio. € (2013 49,75 Mio. €).

Betriebsorganisation

Die Geschäfte der Genossenschaft werden vom Vorstand geführt. In den Unternehmensbereichen Geschäftsführung, Finanzen und Controlling sowie Bestandsmanagement sind 21 MitarbeiterInnen (davon vier Teilzeitkräfte), ein Bote und im Werkhof sechs Mitarbeiter tätig.

Aus- und Fortbildung

Am 01. September 2013 begann ein junger Mitarbeiter seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann. Die Ausbildung endet planmäßig im Sommer 2016.
Unsere Mitarbeiter haben sich auch im Jahr 2014 weiter fortgebildet, sie haben insbesondere Veranstaltungen zur Bilanzierung, EDV, Mietrecht, Bauwesen, Geldwäscheprävention und zur Spareinrichtung besucht. Eine Mitarbeiterin hat erfolgreich die berufsbegleitende Weiterbildung zur Immobilienfachwirtin beendet.

Vermögenslage

Das Anlagevermögen veränderte sich insbesondere aufgrund von aktivierten Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen in Höhe von 9,7 Mio. € und Abschreibungen in Höhe von 2,7 Mio. €. Im Anlagevermögen sind erhebliche stille Reserven enthalten. Das Umlaufvermögen war von einer leichten Abnahme bei den liquiden Mitteln geprägt.

JAHRESABSCHLUSS

Baumkataster – Begehungen im Herbst

Im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht lässt die Gartenstadt den gesamten Baumbestand überprüfen. Um einen möglichst genauen Überblick des Baumbestandes zu erlangen, werden auch die Bäume in den Mietergärten katalogisiert.

Mit der Überprüfung ist das Sachverständigenbüro Peter Trunsperger beauftragt. Die Begehungen werden, sofern es die Witterung zulässt, im September/ Oktober 2015 durchgeführt. Wir bitten Sie, Herrn Trunsperger Zutritt zu Ihrem Garten zu gewähren.

Die Dauerfinanzierungsmittel veränderten sich aufgrund von Tilgungen in Höhe von 1.908 T€, davon Sondertilgungen 385 T€ und 346 T€ Tilgungszuschüsse sowie der Inanspruchnahme von Darlehen in Höhe von 3,8 Mio. €.
Die Spareinlagen sind unter Berücksichtigung der Zinsgutschrift mit 51,08 Mio. € um 1,33 Mio. € über Vorjahresniveau.

Ertragslage

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung verbesserten sich um 0,35 Mio. € durch Mietanpassungen im Zuge der Weitervermietung, Modernisierungsmieterhöhungen und der Steigerung der Umlagenerlöse. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung und Kapitaldienst betrugen 0,51 Mio. €. Der Verwaltungsaufwand stieg leicht aufgrund tariflicher Vergütungsanpassungen. Die aufgrund des BilMoG erforderlichen Rückstellungen für die Altersversorgung und Invalidität sind insgesamt um 205 T€ gestiegen und für jahresübergreifende Instandhaltungen wurde eine Rückstellung in Höhe von 110 T€ gebildet.

Die gute Mieterstruktur sowie ein straffes Mietforderungsmanagement führten zu einer geringen Wertberichtigung.

Finanzlage

Die Finanzsituation war 2014 von den Geldzugängen aus dem Hausbewirtschaftungsergebnis und im Sparbereich sowie von Geldabflüssen für Investitionen geprägt. Über 3,5 Mio. € bestanden bereits Kreditverträge. Zusätzlich besteht eine unbeanspruchte Kreditlinie über 20,8 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 Januar 2015 von einem Bevölkerungsanstieg von 15.000 Menschen in den Jahren 2015 bis 2030 aus.

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 um so 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 3,5 % zu den gesamten Sollmieten beitragen.

Im Hinblick auf den Instandhaltungsstau wurde erstmalig in 2004 der Gesamtbedarf ermittelt. Die Aktualisierung dieser Daten ist Ende 2014 erneut erfolgt. Insgesamt ist ein Bedarf von 43,4 Mio. € festgestellt worden, der sich aus 24,4 Mio. € für die Wohnungs- und 19 Mio. € für die Gebäudesanierungen aufteilt. Von 300 Wirtschaftseinheiten besteht bei 139 derzeit kein Handlungsbedarf (unter 250 €/qm mit insgesamt 11,1 Mio. €), bei 124 kein unmittelbarer Handlungsbedarf (von 250 bis 500 €/qm mit 22,1 Mio. €) und bei 37 Handlungsbedarf (über 500 €/qm mit 10,2 Mio. €). Diese Zahl betrifft jedoch auch zahlreiche Einfamilienhäuser, die erst bei Mieterwechsel kernsaniert werden.

Vor dem Hintergrund der vorhandenen Eigenkapitalausstattung und der Ertragskraft aus der Hausbewirtschaftung bedarf es auch künftig bei den Ausgaben für Instandhaltungsmaßnahmen sehr sorgfältiger Planungen. 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 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 den 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. Im Rahmen unseres Risikomanagements führen wir regelmäßig Stresstests zur Beurteilung der Risiken durch.

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 ist 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 Ablösung durch vorhandene Liquidität, eine Verlängerung oder ein Neuabschluss angestrebt. 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.

Risiken können sich für die Genossenschaft auch aus der Euro- und Finanzkrise sowie den politischen Rahmenbedingungen ergeben.

Die Ergänzung des Wohnungsbestandes durch seniorengerechte und barrierefreie Wohnungen wie im Projekt Hainbuchenweg eröffnet der Genossenschaft Chancen. So hat die Erstvermietung 2012 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 Kindern frei. Die Genossenschaft kann dadurch unversorgte Mitglieder zusätzlich zur heutigen Fluktuation mit adäquatem Wohnraum versorgen und gegebenenfalls auch neue Mitglieder gewinnen.

JAHRESABSCHLUSS

Chancen hinsichtlich des Wohnungsneubaus für die Genossenschaft bietet in den kommenden Jahren möglicherweise auch das vom Gemeinderat der Stadt Karlsruhe am 21.01.2014 beschlossene Förderprogramm für Sozialwohnungen. Die sorgfältige Prüfung und Abwägung der Fördermodalitäten muss jedoch noch erfolgen. Gespräche über die eventuellen Möglichkeiten zur Neubebauung von vorhandenen Garagengrundstücken erfolgen derzeit mit der Stadt Karlsruhe.
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 Ihren Mitgliedern, 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 2014 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Prognosebericht

Für 2015 werden Erträge aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 12.849 T€ und 2016 13.021 T€ erwartet. Bei den Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung wird von 7.809 T€ in 2015 und 7.979 T€ in 2016 ausgegangen. Der Jahresüberschuss wird im Wirtschaftsplan 2015 in Höhe von 1.012 T€ und 2016 mit 599 T€ ausgewiesen.

Dabei sind 2,15 Mio. € für Instandhaltungsausgaben einkalkuliert. Neben den Instandhaltungsausgaben sind 2,5 Mio. € für Modernisierungen im Hausbestand und 1,9 Mio. € für die Restarbeiten der Nahwärmenetze kalkuliert, deren Finanzierung im Wesentlichen mit Eigenmitteln erfolgen soll. Die vorgesehenen energetischen Sanierungen mit einem Investitionsvolumen in Höhe von 3,2 Mio. € sollen mit zinsgünstigen Förderdarlehen und ggf. durch Eigenmittel finanziert werden.

Der Wirtschaftsplan ist so aufgestellt, dass eine satzungsgemäße Dividendenausschüttung möglich wäre. Wegen der hohen Nachfrage nach Geschäftsanteilen als Kapitalanlage aufgrund der hohen Rendite wird der Vorstand jedoch dem Aufsichtsrat und der Vertreterversammlung wieder vorschlagen, die Dividende auf 3 % festzulegen.
Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2015 lässt erwarten, dass die Vorgaben des Wirtschaftsplans eingehalten werden können. Die vorliegenden Informationen lassen erwarten, dass auch im Jahr 2016 keine wesentlichen Änderungen für die Einschätzung der Lage der Genossenschaft eintreten werden.

Karlsruhe, 13. Februar 2015

Ralf Neudeck Klaus-Georg Floren Berthold Hillenbrand

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.423.477,60		12.070.918,78
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	151.344,75	12.574.822,35	167.842,45
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		175.269,00	250.938,90
Andere aktivierte Eigenleistungen		156.781,42	91.367,29
Sonstige betriebliche Erträge		469.518,40	101.222,69
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.004.683,61	4.083.685,77
Rohergebnis		9.371.707,56	8.598.604,34
Personalaufwand			
a) Gehälter	1.401.729,53		1.322.513,61
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	711.991,21	2.113.720,74	468.990,26
davon für Altersversorgung 464.647,99 EUR			244.176,68 EUR
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.723.485,55	2.501.819,49
Sonstige betriebliche Aufwendungen		796.790,94	655.804,66
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	93.660,31	93.660,31	92.908,57
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.460.025,12	1.460.025,12	1.681.555,71
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.371.345,52	2.060.829,18
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	163.707,68		193.890,58
Sonstige Steuern	226.620,05	390.327,73	226.570,05
Jahresüberschuss		1.923.820,79	1.583.171,55
Einstellung in Gewinnrücklagen			
a) Gesetzliche Rücklagen	193.000,00		159.000,00
b) Anderen Ergebnisrücklagen	1.220.000,00	1.413.000,00	930.000,00
Bilanzgewinn		**510.820,79**	**494.171,55**

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 2014 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, 6. März 2015

GESETZL. PRÜFUNGSVERBAND SIEGEL

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

gez. Vogel — **Wirtschaftsprüfer**
gez. Schwärzle — **Wirtschaftsprüfer**

Die Gartenstadt Karlsruhe hat mit einem 6-köpfigen Team erfolgreich beim B2Run 2015 teilgenommen. V.l.n.r.: Ralf Neudeck, Manfred Pfeiffer, René Melchior, Lisa Ilg, Irina Hansmann, Rainer Wimmer

ZUM GESCHÄFTSJAHR 2014

DIE VERTRETERVERSAMMLUNG DER GARTENSTADT

Am 19. Mai 2015 fand im Hans-Kampffmeyer-Saal die 55. ordentliche Vertreterversammlung statt.

Nach Eröffnung und Begrüßung durch den Aufsichtsratsvorsitzenden berichteten der Vorstand und der Aufsichtsrat der Versammlung über das Geschäftsjahr 2014 sowie über die vorgeschriebene gesetzliche Prüfung durch die Wirtschaftsprüfer.
Die Entlastung sowohl des Vorstands als auch des Aufsichtsrates erfolgte jeweils mit einer Gegenstimme. Turnusgemäß schieden in dieser Vertreterversammlung die Aufsichtsratsmitglieder Dr. Thomas Greß, Carsten Koch, Martin Liesching und Timo Scherr aus. Alle 4 stellten sich für eine Wiederwahl zur Verfügung und wurden auch gewählt.
Für die geplante Mieterhöhung 2015 fand gemäß § 13 Abs. 1 der Satzung die erforderliche Anhörung der Versammlung statt.

Der Schwerpunkt bei der diesjährigen Vertreterversammlung lag auf einem gemäß § 28 Abs. 4 der Satzung eingereichten Antrag zur Satzungsänderung gem. § 30 Ziffer 1 Buchstabe j) der Satzung. Der umfangreiche Antrag wurde von der Vertreterversammlung Punkt für Punkt diskutiert. In der jeweiligen Abstimmung zu den diskutierten Punkten gaben die Vertreter in geheimer Wahl ihren Stimmen ab. Das zusammengefasste Ergebnis stellt sich so dar, dass lediglich ein Punkt der beantragten Satzungsänderung von den Vertretern beschlossen wurde. Bei § 2 der Satzung wird ein neuer Absatz 1 mit folgendem Wortlaut eingefügt:

„Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine sozial verantwortliche, sichere und gute Versorgung mit Wohnraum."

Alle anderen beantragten Punkte zur Änderung der Satzung wurden von der Vertreterversammlung mit meist großer Stimmenüberzahl abgelehnt.

WTC – neue Servicenummer und Erweiterung der HD-Programme

Für unsere Mieter haben wir ab sofort eine neue Servicenummer zum Kabelanschluss in Ihrer Wohnung eingerichtet.

Bei Störungen und weiteren Meldungen erreichen Sie WTC nun unter der Telefonnummer **0721 - 9 88 21 -59**.
Darüber hinaus ist auch die bekannte Service-Hotline weiterhin unter Telefon **0180 - 20 20 81 00 13** erreichbar.

Gemeinsam mit WTC haben wir den Programmumfang im Kabelnetz für unsere Gartenstadt-Mitglieder erweitert. Freuen Sie sich ab sofort auf viele zusätzliche HD-Sender im Free- und Pay-TV. Frei empfangbar sind nun viele weitere Dritte Programme der öffentlich rechtlichen Sender, wie z.B. hr HD, mdr HD, rbb HD, sowie ARD Einsfestival HD, EinsPlus HD und tagesschau 24 HD. In den abonnierbaren Programmpaketen wurden zwölf zusätzliche HD-Sender eingespeist.

Für den Empfang benötigen Sie ein HDTV-fähiges Fernsehgerät und/oder einen HD Receiver. Um die neu hinzugekommenen TV-Programme zu speichern, aktivieren Sie einfach auf Ihrem Fernsehgerät und/oder Receiver den Sendersuchlauf.

KARLSRUHER STADTGEBURTSTAG

BÜHNE UND STRASSE FREI FÜR DEN RIEBERGER RAHMBEUTEL

Am 11. und 12. Juli 2015 wird Rüppurr zur 300 Jahr-Feier von Karlsruhe seine Besucher auf eine historische Tour durch die Geschichte des Stadtteils mitnehmen.

Seit einem Jahr beteiligen sich Bürger aus unseren Stadtteilen an dem Rüppurer Projekt zum Stadtgeburtstag ‚Rieberger Rahmbeutel'. Sie haben Texte geschrieben, proben immer noch eifrig die einzelnen kleinen Szenen und Sketche oder arbeiten im Organisationsteam mit.

Auf der Langen Straße (ab dem berühmten Rathäusle) und in den von BürgerInnen der Langen Straße bereitgestellten Höfen findet ein sogenanntes Stationen-Theater statt.
„Unsere Geschichte wird bis zur Eingemeindung gespielt, getanzt, geturnt und besungen", so der Organisator Friedemann A. Nawroth. Der Rüppurrer Liedermacher Rainer Markus Wimmer (Foto oben) hat speziell dafür ein Lied geschrieben mit dem Titel „In Rüppurr an der Alb". In diesem Lied besingt er die Gartenstadt, das Märchenviertel, die GAGFA, das Neue Viertel und Alt Rüppurr. Die erste Vorstellung beginnt am Samstag, 11. Juli um 14 Uhr und wiederholt sich alle 2 Stunden. Am Sonntag ist dann bereits um 11 Uhr Beginn – mit Aufführungen ebenfalls im 2-Stundentakt.

IMPRESSIONEN VOM GARTENSTADT-WETTBEWERB 2015

MEIN GARTEN – MEIN BALKON

Auch in diesem Jahr suchten wir wieder die schönsten Gärten und Balkone. Diese Impressionen zeigen die Vielfalt und Kreativität, die wir bei der Begehung erlebten. Vielen Dank allen Teilnehmern für ihr Engagement. Einen ausführlichen Bericht mit Bekanntgabe der Gewinner finden Sie in der nächsten Ausgabe.

WOHNUNGSANGEBOTE

28.07. – 07.08.2015
22.09. – 02.10.2015
27.10. – 06.11.2015

WICHTIGE NUMMERN

Service-Hotline Kabelanschluss
0721 - 9 88 21-59

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

LEBENDIGE GARTENSTADT

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, www.projektart.eu, Klaus Eppele, Fotostudio Becker
© pixelrobot - Fotolia.com,
© Robert Przybysz - Fotolia.com,
© Tatyana Gladskih - Fotolia.com

© Vervielfältigung nicht erlaubt

Auflage: 8.000 Stück

Erscheinungsweise: 4 x jährlich

Druck
Bachmann & Weiss

GARTENSTADT
Karlsruhe

Öffnungszeiten

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

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

DIE ZUVERLÄSSIGE GEMEINSCHAFT FÜR EIN ZUHAUSE IM GRÜNEN

WWW.GARTENSTADT-KALRSRUHE.DE