

*Kompetenz für ein gutes
und sicheres Zuhause!*

Information für die Mitglieder

Juli 2009

Hausanschrift: Karlstraße 1 · 76133 Karlsruhe
Postanschrift: Postfach 110265 · 76052 Karlsruhe

- Eigene Spareinrichtung für Mitglieder und Angehörige -

Telefon (0721) 91299-0 · Telefax (0721) 91299-50
info@hardtwaldsiedlung-karlsruhe.de · www.hardtwaldsiedlung-karlsruhe.de
Geschäftszeiten: Montag bis Freitag 8.00 - 12.00 Uhr,
Donnerstag auch 14.00 bis 16.30 Uhr
Sprechstunden: Technisches Büro: Mo, Mi, Fr. 8.00 - 12.00 Uhr
Vorstand: Nach Vereinbarung

Bankkonten:

Badische Beamtenbank Nr. 2412292 · BLZ 66090800
Sparkasse Karlsruhe Nr. 9098666 · BLZ 66050101
Postbank Karlsruhe Nr. 18925-759 · BLZ 66010075

Bericht über die 38. ordentliche Vertreterversammlung am 25. Juni 2009

Sehr geehrtes Genossenschaftsmitglied,

die ordentliche Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2008 fand am 25.06.2009 unter Teilnahme von 61 Vertretern statt. Der Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Strähle, eröffnete und leitete die Versammlung. Vor Eintritt in die Tagesordnung gedachte die Versammlung der im Berichtsjahr verstorbenen 37 Mitglieder. Dabei erinnerte Herr Strähle insbesondere an die verstorbenen Mitgliedervertreter Herrn Legler, Wahlbezirk 13 und Herrn Macht, Wahlbezirk 3.

Der geschäftsführende Vorstand, Herr Uhle, eröffnete die Tagesordnung mit dem Bericht zum Geschäftsjahr 2008.

Wie auch in den vergangenen Jahren war ein Mitgliederzuwachs zu verzeichnen. 207 Neubetritten standen 182 ausgeschiedene Mitglieder gegenüber. Der Mitgliederbestand stieg damit auf 5.744.

Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit lag für die Hardtwaldsiedlung im Jahr 2008 weiterhin in der Bestandspflege und Modernisierung. Auf die ansteigenden Energiekosten wird in den nächsten Jahren mit Maßnahmen zur Wärmedämmung von Gebäuden zu reagieren sein. Auch wenn insbesondere die Fassadendämmung bei einem Großteil des Bestandes aus Gründen des Denkmalschutzes nur bedingt möglich ist, verbleiben dennoch beträchtliche Investitionsvolumina in die nicht denkmalgeschützten Gebäude. Die erste umfassende energetische Maßnahme zur Wärmedämmung steht in diesem Jahr in der Danziger Str. 5-11 an.

Im Geschäftsjahr 2008 erreichten die aufgewendeten Kosten für die Bestandspflege und Bestandsaufwertung mit 4,7 Mio. € einen neuen Höchststand. Dies sind umgerechnet 36 €/qm Mietfläche. Der Anteil an der Sollmiete betrug damit 66,6%.

Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2009 sieht Ausgaben in ähnlicher Größenordnung vor. Damit wird die Zielsetzung einer langfristigen Marktkonformität der Wohnungen weiter verfolgt, um auch für die Zukunft eine dauerhafte Akzeptanz zu sichern.

Der Vorstand sieht nach wie vor die Bestandspolitik durch die seit langem moderate Quote von Mieterwechseln sowie einen nahezu 100%-igen Vermietungsstand bestätigt. Nachfragebedingte Ertragsausfälle sind insofern nicht aufgetreten.

Allgemeine Mieterhöhungen im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmieten wurden im Berichtsjahr nicht durchgeführt. Die durchschnittliche Sollmiete lag mit 4,36 € / qm noch immer erheblich unter der Durchschnittsmiete vergleichbarer anderer regionaler Genossenschaften.

Die Erfüllung des genossenschaftlichen Förderauftrags ist auch in dieser Hinsicht unbestritten. Nutzungsgebühren wurden lediglich bei Neuvermietungen nach entsprechend umfassender Modernisierung neu festgesetzt.

Herr Uhle berichtete weiter darüber, dass im Dezember 2008 mit dem Land Baden-Württemberg ein Vertrag über den Erwerb sämtlicher restlicher Erbbaugrundstücke geschlossen wurde. Zusammen mit dem ersten Erwerbsschritt in 2005 über 18 Mio. € wurden somit alle Grundstücke in der Oststadt sowie in der Nordstadt (gesamt rund 200.000 qm) zu einem Gesamtpreis von rund 34 Mio. € erworben.

Einem im Vorfeld des Erwerbs in Auftrag gegebenen Gutachten folgend haben Aufsichtsrat und Vorstand zum 01.10.2009 eine allgemeine Anpassung der Nutzungsgebühren beschlossen. Herr Uhle bat die Vertreter, in ihren Wohnbezirken besonders vor dem Hintergrund des Erbbaurechtserwerbs, dafür um Verständnis zu werben.

Zur Personalentwicklung teilte Herr Uhle mit, dass ab August 2008 der Prokurist Herr Kunz in den Ruhestand getreten ist. Herr Kunz war 47 Jahre für die Genossenschaft tätig. Seitens des Verbandes erhielt er eine Ehrennadel. Die Verdienste von Herrn Kunz sowie dessen allgemeine Wertschätzung wurden von der Versammlung mit einem herzlichen Beifall bedacht.

Zum 01.10.2008 wurde Herr Dipl.-Ing. Gerhard Steinke als technischer Leiter eingestellt.

Herr Uhle erläuterte zur Vermögenslage, dass die Eigenkapitalquote im Wesentlichen durch die Erhöhung der Geschäftsanteile von 260 € auf 300 € vorerst von 28,1% auf 28,5% gestiegen ist. Die Bilanzsumme ist mit 53.374 € gegenüber dem Vorjahr mit 52.907 T€ um 467 T€ gewachsen.

Zur Finanzlage zitierte Herr Uhle den Bericht des Wirtschaftsprüfers: „Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr und bis zum Prüfungszeitpunkt gegeben; sie ist auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet. Die Finanzverhältnisse sind geordnet.“

Die Ertragslage war im Berichtsjahr nahezu ausschließlich von der Miethausbewirtschaftung mit einem Deckungsbeitrag von rund 1.203 T€ bestimmt. Nach einer Rücklagenzuführung von 23 T€ soll der verbleibende Bilanzgewinn zur Ausschüttung der satzungsmäßigen Dividende verwendet werden.

Herr Uhle dankte im Namen des gesamten Vorstands allen Mitgliedern und Sparern für ihr Vertrauen, dem Aufsichtsrat und seinen Ausschüssen für deren konstruktive Begleitung der Tätigkeit des Vorstands sowie den Mitarbeitern für deren motivierten Einsatz und bat die Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2008 zu genehmigen sowie dem Vorschlag zur Gewinnverteilung zuzustimmen.

Es folgten die Berichte des Aufsichtsrats, des Prüfungs- sowie des Bauausschusses durch die jeweiligen Vorsitzenden, Herrn Strähle, Herrn Hartmeier sowie Frau Furtwängler.

Als Bericht über die gesetzliche Prüfung in 2008 wurde das zusammenfassende Ergebnis aus dem schriftlichen Prüfungsbericht verlesen. Der Prüfungsverband hat der Genossenschaft wiederum eine ordnungsgemäße Geschäftsabwicklung bescheinigt und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Im Anschluss an die Berichte war Gelegenheit zur Diskussion gegeben.

Auf Anfragen insbesondere zur anstehenden Mieterhöhung führten Herr Strähle sowie Herr Uhle aus, dass Mehrerlöse von 103.000 €/Monat erzielt würden. Im Durchschnitt über den gesamten Wohnungsbestand entspricht dies rund 17%.

Mit der Benennung von je drei Vergleichswohnungen würde in jedem einzelnen Ankündigungsschreiben nachgewiesen, dass die jeweilige ortsübliche Vergleichsmiete eingehalten bzw. in der Regel noch erheblich unterschritten wird.

Danach wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2008 genehmigt, die Verwendung des Bilanzgewinns für die Ausschüttung der satzungsmäßigen Dividende beschlossen sowie dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Entlastung erteilt.

Mit dem Ende der Vertreterversammlung war die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder, Herrn Christian Adam, Frau Amelia Furtwängler sowie Herrn Carsten Strähle abgelaufen.

Frau Furtwängler und Herr Adam stellten sich einer Wiederwahl. Herr Strähle erläuterte, dass er aufgrund seiner neuen Tätigkeit in Stuttgart für eine weitere Aufsichtsratskandidatur nicht zur Verfügung stehen kann.

Zur Wahl gestellt wurden darüber hinaus Herr Erdal Aslan (Vertreter Wahlbezirk 13), Herr Georg Matzka (Mitglied Wahlbezirk 5), Herr Hans-Joachim Kunz (Vertreter Wahlbezirk 13), Frau Jutta Steiner (Vertreterin Wahlbezirk 13), Herr Ralf Merz (Vertreter Wahlbezirk 2).

Gewählt wurden Herr Hans-Joachim Kunz, Frau Amelia Furtwängler sowie Herr Christian Adam.

Anträge gem. § 33 Abs. 4 der Satzung waren nicht eingegangen.

Herr Clemens Hartmeier, Prüfungsausschussvorsitzender und Mitglied des Aufsichtsrats, verabschiedete Herrn Carsten Strähle im Namen des Aufsichtsrats und würdigte Herrn Strähles geleistete Tätigkeit als Mitglied des Aufsichtsrats (seit 2003) sowie als Aufsichtsratsvorsitzender (seit 2006) für die Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG. Herr Strähle war dabei maßgeblich für die Umsetzung der Erbbaurechtsthematik, der Anpassung der Satzung entsprechend Genossenschaftsnovelle, der Umsetzung der Vertreterwahlen sowie zuletzt der Neubestellung der nebenamtlichen Vorstände verantwortlich.

Herr Strähle beendete die Versammlung mit einem Dank an Vorstand, Aufsichtsrat und Mitarbeiter sowie an die anwesenden Vertreter.





Kurzbericht über die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft: Bilanz zum 31.12.2008

Aktiva	T€	v.H.
Anlagevermögen	40.098	75,1
Umlaufvermögen	13.276	24,9
Bilanzsumme	53.374	100,0

Passiva	T€	v.H.
Eigenkapital	15.217	28,5
Geschäftsguthaben	5.724	
Ergebnisrücklagen	9.283	
Bilanzgewinn	210	
Fremdkapital	38.157	71,5
Rückstellungen	1.344	
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	10.798	
Spareinlagen	23.182	
Andere Verbindlichkeiten, Rech- nungsabgrenzungsposten	2.833	
Bilanzsumme	53.374	100,0

In den Aktiva ist die Hauptposition der Grundstücke mit Wohnbauten um rund 348 T€ angestiegen. Zurückzuführen ist dies auf die aktivierten Herstellungskosten bei der Modernisierung der Einfamilienhäuser sowie die Aktivierung eines Grundstückes aus dem ersten Kaufpreisfluss an das Land aus dem Erbbaurechtserwerb. Insgesamt wurden damit die planmäßigen Abschreibungen überkompensiert.

Das Eigenkapital wächst insbesondere durch die Erhöhung der Geschäftsanteile von 260 € auf 300 € von 28,1% auf 28,5%. Zum Ende des Jahres 2008 wurden rund 282 T€ von 887 T€ einbezahlt. Bei den noch ausstehenden Aufzahlungen werden satzungsgemäß die künftigen Dividenden verrechnet.

Die Bilanzsumme ist mit 53.374 T€ gegenüber dem Vorjahr mit 52.907 T€ um 467 T€ angewachsen.

Die Finanzlage war durch Liquiditätsüberschüsse aus der Hausbewirtschaftung geprägt. Eigenmittel für Investitionen stehen zur Verfügung. Die Zahlungsbereitschaft war stets gegeben. Der monatliche Liquiditätsstatus nach den Anforderungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gab zu keiner Zeit Anlass zu Beanstandungen. Kredite, welche als Liquiditätsreserven zur Verfügung standen, mussten nicht in Anspruch genommen werden.

In der Spareinrichtung überstiegen die Rückzahlungen die Einzahlungen um rund 703 T€, inkl. der Zinsgutschriften beträgt der Einlagenbestand am Jahresende rund 23,182 Mio. €. Am Jahresanfang waren es 23,022 Mio. € (+160 T€).

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2008 bis 31. Dezember 2008

	T€
Umsatzerlöse	
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.558
Veränderung des Bestandes der unfertigen Leistungen	47
Andere aktivierte Eigenleistungen	22
Sonstige betriebliche Erträge	92
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung)	5.431
Rohergebnis	3.288
Personalaufwand (incl. Aufwendungen für Altersversorgung)	964
Abschreibungen	752
Sonstige betriebliche Aufwendungen	305
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	456
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.307
Ergebnis aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	416
Steuern	183
Jahresüberschuss	234
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	24
Bilanzgewinn	210

Auch 2008 wurde das Ergebnis der Ertragslage weitgehend von der Miethausbewirtschaftung bestimmt. Der Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung beträgt rund 1.203 T€ (Vorjahr: 1.471 T€). Dabei wurden im Bereich der Instandhaltung / Instandsetzung rund 304 T€ mehr als im Vorjahr aufgewendet. Die aktivierten Herstellungskosten betragen in 2008 rund 874 T€ (Vorjahr: rund 324 T€). Die Modernisierungsquote beträgt damit 66,6 %

(Vorjahr: 55,2 %); der Gebäudeerhaltungskoeffizient liegt im Berichtsjahr bei rund 36 € (Vorjahr: 29 €) je qm Wohn- und Nutzfläche.

Nach einer Rücklagenzuführung von 23 T€ wird der Bilanzgewinn zur Ausschüttung der satzungsmäßigen Dividende verwendet. Geldrechnungsmäßige Überschüsse wurden erzielt.

*Kompetenz für ein gutes
und sicheres Zuhause!*



HARDTWALDSIEDLUNG
KARLSRUHE eG BAUGENOSSENSCHAFT

Anforderung des Geschäftsberichts 2008:



HARDTWALDSIEDLUNG
KARLSRUHE eG BAUGENOSSENSCHAFT

Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG
Postfach 11 02 65
76052 Karlsruhe
Fax (0721) 91299-50
E-Mail: info@hardtwaldsiedlung-karlsruhe.de



Bitte senden Sie mir den Geschäftsbericht 2008 zu.

Mitglied Nr.: _____

Vor- und Zuname: _____

Straße: _____

Wohnort: _____

Datum: _____ Unterschrift _____



MITGLIEDER SPAREN BEI IHRER GENOSSENSCHAFT

Infos zu aktuellen Zinssätzen:
www.hardtwaldsiedlung-karlsruhe.de

Unsere Sparprodukte:

Festzinssparen 3,25%*
Laufzeit 4 Jahre, Anlagebetrag
ab 2.500 €

* Das Angebot gilt
für Einzahlungen ab 13. Juli 2009.

Es gelten folgende variable Zinssätze:

Spareinlagen
mit vereinbarter Kündigungsfrist

von 3 Monaten 2,25 % p. a.
von 12 Monaten 2,75 % p. a.
von 24 Monaten 3,00 % p. a.
von 48 Monaten 3,00 % p. a.

Sonstige Sparprodukte
mit rentablen Zinsen:

Ratensparvertrag 4,50% p. a.
Laufzeit 7 Jahre, davon 6 Jahre einzahlend

Allgemeiner Sparvertrag 4,50% p. a.
Laufzeit 6 Jahre, einmalige Einzahlung

Sparvertrag 4,50% p. a.
zur Anlage vermögenswirksamer Leistungen
Laufzeit 7 Jahre, davon 6 Jahre einzahlend

ab 13. Juli 2009

Mit unseren Sparprodukten bieten wir unseren Mitgliedern und deren Angehörigen:

- sichere Sparformen mit attraktiver Verzinsung
- Verwendung der Spareinlagen zur Erfüllung des genossenschaftlichen Förderauftrags zur Schaffung und Unterhaltung von nachfragegerechtem Wohnraum.

Für die Genossenschaft eröffnen sich:

Finanzierungsspielräume durch die genossenschaftliche Spareinrichtung und damit größere finanzielle Unabhängigkeit bei der Modernisierung und Instandsetzung der genossenschaftlichen Wohnungsbestände.

Als Angehörige dürfen sparen, auch ohne Mitglied zu sein:

- der Ehepartner
- Eltern / Pflegeeltern und Großeltern
- Kinder / Pflegekinder und Enkel
- Geschwister
- Kinder der Geschwister
- Ehepartner der Geschwister
- Geschwister der Ehepartner
- Geschwister der Eltern

■ Gestalten Sie die Zukunft unserer Genossenschaft mit – **unterstützen Sie und Ihre Angehörigen** die Genossenschaft durch die verstärkte Nutzung der Spareinrichtung. Den Mitgliedern und Angehörigen, die diese Einrichtung bereits nutzen, sprechen wir unseren herzlichen Dank aus!

*Kompetenz für ein gutes
und sicheres Zuhause!*



HARDTWALDSIEDLUNG
KARLSRUHE eG BAUGENOSSENSCHAFT

Zentrale Rufnummer der Technischen Abteilung:

Bei Reparaturanfragen, Schadensmeldungen etc. rufen Sie bitte die technische Abteilung unter der nachstehenden zentralen Telefonnummer an:

■ **(07 21) 9 12 99-31**

Geschäftszeiten:

Montag - Donnerstag : 7:30 – 12:30 Uhr,
13:30 – 16:30 Uhr
Freitag: 7:30 – 12:30 Uhr

Außerhalb dieser Geschäftszeiten gelten bei Notfällen und Gefahren, die in Ihren Häusern ausgelegte Notdienstliste. Diese kann auch von unserer Homepage heruntergeladen werden.

Energiesparlampen

Ab 01.09.2009 tritt eine neue EU-Richtlinie über Lichtprodukte in Kraft. Ersetzt werden die herkömmlichen Glühlampen u. a. durch Halogen- und Kompaktleuchtstofflampen, die bis zu 30 % bzw. 80 % gegenüber den herkömmlichen Glühbirnen einsparen. Die Umstellung erfolgt schrittweise über einen Zeitraum von sieben Jahren.

Auch wenn die energieeffizienten Produkte in der Anschaffung teurer sind, rentieren sie sich durch die deutlich geringeren Energiekosten schon nach kurzer Zeit. Jedoch ist es hier wichtig, im Vergleich zur bisherigen Glühlampe, auf die neuen Wattzahlen zu achten:

Wattzahl Ihrer herkömmlichen Glühlampe	Wattzahl Ihrer neuen Halogenlampe (klar) - bis zu 30 % Ersparnis -	Wattzahl Ihrer neuen Kompaktleuchtstofflampe (matt) (Energiesparlampe) - bis zu 80 % Ersparnis -
25 W	18 W	5 W
40 W	28 W	7 W
60 W	42 W	11 W
75 W	52 W	15 W
100 W	70 W	20 W
150 W	105 W	30 W

Es gilt allerdings zu beachten, dass diese Lampen auch richtig entsorgt werden müssen, da diese in geringen Mengen (auch Altlampen wie Leuchtröhren) Quecksilber enthalten. Als Pilotversuch wird die Fa. CCSP GmbH für den Bezirk Karlsruhe in größeren Wohnanlagen feuerfeste Behälter für Energiespar- sowie Altlampen (Glühbirnen, Leuchtröhren) aufstellen und diese regelmäßig leeren.

Diese Behälter befinden sich im Bestand der Hardtwaldsiedlung (in alphabetischer Reihenfolge) wie folgt:

Albert-Braun-Str. 20 A / Danziger Str. 16 - 18 / Erzbergerstr. 52 - 58, 60 - 66, 70 - 74

Grenadierstr. 42 - 54 / Köslinerstr. / Beuthener Str. / Sophienstr. 151 - 155 / Von-Beck-Str. 1 und 1 A / Yorckstr. 35

Bitte nutzen Sie diese Behälter zur Entsorgung Ihrer Energiespar- sowie Altlampen (Glühbirnen, Leuchtröhren) im Dienste Ihrer Umwelt!

80 Jahre Dammerstock im Jahr 2009

Die Dammerstocksiedlung feiert ihr 80-jähriges Jubiläum. Die Stadt Karlsruhe und verschiedene Kulturinstitutionen organisieren verschiedene Veranstaltungen.

Diese beginnen mit dem Eröffnungsfest am 26.09.2009 und werden über die folgenden vier Wochen fortgesetzt. Beachten Sie hierzu bitte die noch folgenden Informationen in der örtlichen Presse sowie zu gegebener Zeit auch auf unserer Homepage.



Wichtige Information für unsere Mitglieder