

# Geschäftsbericht und Jahresabschluss 2014



DIE GARTENSTADT – MEHR ALS NUR VERMIETER!



# Inhalt

<b>Editorial</b>	<b>3</b>
<b>Namen und Fakten auf einen Blick</b>	<b>4</b>
<b>Wohnen bei der Gartenstadt</b>	<b>5</b>
<b>Lagebericht über das Geschäftsjahr 2014</b>	<b>9</b>
<b>Jahresabschluss zum 31. 12. 2014</b>	<b>17</b>
<b>Bilanz zum 31. 12. 2014</b>	<b>18</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. 12. 2014</b>	<b>20</b>
<b>A. Anhang zum Jahresabschluss 2014</b>	<b>21</b>
<b>B. Entwicklung des Anlagevermögens</b>	<b>22</b>
<b>C. Verbindlichkeitspiegel</b>	<b>23</b>
<b>D. Ergänzende Angaben</b>	<b>23</b>
<b>E. Weitere Angaben</b>	<b>24</b>
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>25</b>
<b>Ehrungen</b>	<b>26</b>
<b>Nachruf</b>	<b>27</b>

# Editorial



**Silke Rücker**



**Oliver Krause**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Mitglieder,

mit dem Geschäftsbericht der Baugenossenschaft Gartenstadt Rastatt eG für das Jahr 2014 informieren wir Sie ausführlich über die wirtschaftliche Lage und über das in Zahlen mündende Ergebnis unserer Arbeit.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgte mit der umfassenden energetischen Sanierung des ersten Gebäudeblocks in der Kinkelstraße die bislang größte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahme seit Bestehen der Genossenschaft. Weitere umfangreiche Maßnahmen werden in naher Zukunft folgen.

Dabei sind die unterschiedlichen Einflussfaktoren bestehend aus Baupreisen für Handwerkerdienstleistungen, Finanzierungskonditionen, Mietpreisentwicklung, energiepolitische Vorgaben und die sich ändernden Wohnwünsche in angemessener Weise zu berücksichtigen.

Der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates zur städtebaulichen Entwicklung im Blockinnenbereich des MURGCARRÉS hat die Möglichkeit geschaffen, bislang nicht wohnungswirtschaftlich geprägtes Gelände zukünftig zum Wohle und zum Erhalt der Genossenschaft zu nutzen.

Mit dem Erkennen der Zeitnotwendigkeiten und dem Entwickeln der notwendigen Strategien zum Erhalt der Genossenschaft wurde in 2014 ein entscheidender Schritt in eine zukunftsfähige Richtung getan.

Zum Jahresende scheidet Eugen Mockert als Aufsichtsratsvorsitzender aus Altersgründen aus. Er engagierte sich für die Bewahrung genossenschaftlicher Grundwerte in der Baugenossenschaft und stand dieser in seiner 38-jährigen Amtszeit, davon 33 Jahre als Vorsitzender des Aufsichtsrates, treu zur Seite. Dafür an dieser Stelle nochmals ein großes Dankeschön!

Unser Dank gilt aber auch unseren Geschäftspartnern, die uns in unseren Vorhaben tatkräftig und mit großem Wohlwollen unterstützt haben. Gleichfalls danken wir unserem Aufsichtsrat und unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit zum Wohle und zum Erhalt der Baugenossenschaft Gartenstadt Rastatt eG.

Silke Rücker

Oliver Krause

# Namen und Fakten auf einen Blick (Stand 31.12.2014)

## Mitglieder des Vorstandes

**Silke Rücker**, Dipl.-Bauingenieurin – nebenamtlich –  
**Oliver Krause**, Geschäftsführer – hauptamtlich –

## Mitglieder des Aufsichtsrates

**Wolfgang Hartweg** – Vorsitzender (ab 04.03.2015) –  
 Bürgermeister  
**Eugen Mockert** – Vorsitzender\* (bis 31.12.2014) –  
 Rechtsanwalt, Bürgermeister a. D.  
**Heinrich Reuter**, Brandamtman i. R.  
**Ute Senf**, Rentnerin\*  
**Reinhold Merklinger**, Rechtsanwalt  
**Gunter Kreis** – (ab 14.10.2014) – kaufm. Angestellter  
**Ellen Cantu** – (bis 14.10.2014) – Verwaltungsangestellte  
**Thomas Zimmermann** (bis 14.10.2014), Bankkaufmann

\* Die Amtsdauer des Aufsichtsratsmitgliedes läuft ab. Eine Wiederwahl ist gemäß §24 Abs. 4 der Satzung aus Altersgründen nicht möglich.

## Mitarbeiter/innen

Geschäftsführung	1
Angestellte	6
Regiebetrieb	1

## Name und Anschrift des Prüfungsverbandes

**Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.**  
 – gesetzlicher Prüfungsverband –  
 Herdweg 52  
 70174 Stuttgart

Vermögenslage	in T€
Bilanzsumme	20.675
Anlagevermögen	19.574
Geschäftsguthaben	2.880
Rücklagen	2.434
Jahresüberschuss	91
Bilanzgewinn	53
Mitglieder	1.893
Anzahl Wohnungen	647
Anzahl Gewerbeeinheiten	2
Gesamtmietfläche in m <sup>2</sup>	48.809
Anzahl Garagen/Stellplätze	426

# Wohnen bei der Gartenstadt

## ... das bedeutet in erster Linie sicheres Wohnen zu fairen Mietpreisen.

Unsere Wohnungen befinden sich fast ausschließlich in fußläufiger Erreichbarkeit zur Innenstadt. Dennoch bieten wir unseren Mietern Wohnen in ruhigen Lagen, umgeben von Grün und teilweise in unmittelbarer Nähe zu der durch Rastatt fließenden Murg, die durch eine Renaturierung wieder zunehmend an Attraktivität gewinnt.

Durch nachhaltige und zeitgemäße Modernisierung unserer Wohnungen und der bereits begonnenen Sanierung der Gebäude unter energetischen Gesichtspunkten, sowie der angehenden Nachrüstung mit Balkonen, bieten wir unseren Mitgliedern und Mietern gut ausgestattete Wohnungen an.

Im Wohngebiet Zay befindet sich in der Hauptsache der Wohnungsbestand mit kleinen Einheiten sowie Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften. Das Wohngebiet ist hauptsächlich geprägt durch großzügige Gartengrundstücke, die vielen Mietern die Nutzung eines eigenen Gartens ermöglicht – eben typisch Gartenstadt!

Entlang der Murg befindet sich das größte Wohnquartier der Genossenschaft mit Wohnungen unterschiedlicher Baujahre.

In der Augusta-Vorstadt befinden sich die größten Gebäude der Genossenschaft, die hauptsächlich zwischen den 70er

und den 90er Jahren erstellt wurden und die bislang auch die zuletzt erstellten Neubauwohnungen beherbergen.

Im Areal in der Ritter- und Schlackenwerther Straße, im sog. „Dörfel“ befinden sich ebenfalls kleine Mehrfamilienhäuser mit dazugehörigen Gartenparzellen.

Auch alle anderen Objekte der Gartenstadt, die hier nicht näher genannt wurden, befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt, verkehrsgünstig aber überwiegend ruhig und mit viel Grün umgeben, gelegen.

## Unser Bestand klassifiziert sich dabei wie folgt:

Art	Anzahl WE	Fläche in m <sup>2</sup>	davon mit Balkon
Reihenhäuser	32	80–132	
1-Zimmer	28	34–45	3
2-Zimmer	203	45–70	117
3-Zimmer	290	59–98	138
4-Zimmer	88	73–115	34
5-Zimmer	8	123	8





## Wohnen bei der Gartenstadt

Im Geschäftsjahr 2014 erfolgten insgesamt 42 Mieterwechsel, was einer weiterhin niedrigen Fluktuationsquote von 6,5 % (Vorjahr 5,3 %) entspricht.

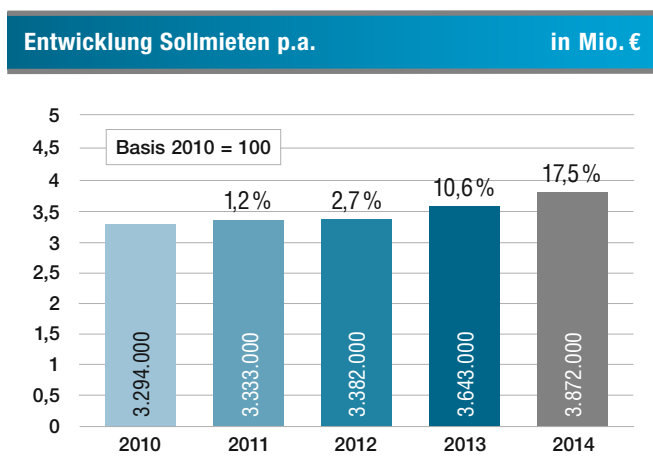
Im Durchschnitt bewarben sich um eine frei gewordene Wohnung in diesem Jahr wiederum 7 Mitglieder.

Die Aufteilung der Wohnungen nach m<sup>2</sup>-Mieten zum Ende des Geschäftsjahres stellt sich wie folgt dar:

in €	Anzahl Whg.
bis 3,50	4
bis 4,00	77
bis 4,50	95
bis 5,00	96
bis 5,50	134
bis 6,00	175
über 6,00	66

Die durchschnittliche Grundmiete beträgt 5,14 €/m<sup>2</sup> (Stand 12/2014).

Die Sollmieten haben sich in den vergangenen fünf Jahren wie folgt entwickelt:



## Modernisierung und Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2014 wurden die Maßnahmen für lfd. Instandhaltung, Gebäudesanierung und Wohnungsmodernisierung nach Offenlage der Ergebnisse aus der in 2013 beauftragten technischen Bestandsanalyse weiter intensiviert.

Insgesamt sind Mittel in Höhe von 1.794 T € für die lfd. Instandhaltung, der Modernisierung von Wohnungen und der energetischen Gebäudesanierung aufgewendet worden.

Dabei wurden durch Kündigung langjähriger Mietverhältnisse, meistens bedingt durch Tod oder Umzug in ein Pflegeheim insgesamt 10 Wohnungen umfassend modernisiert.

Im Bereich der lfd. Instandhaltung erfolgten, um nur einige Maßnahmen zu nennen, die Erneuerung des Daches in der Florastraße 24, die Abdichtung und nachträgliche Dämmung der Kelleraußenwände der Gebäude Carl-Schurz-Straße 9 und 11, die lange angekündigte Sanierung von Balkonen in der Augustastraße 93 und die Ergänzung und Erneuerung von diversen Spielgeräten.



Eine Instandhaltungsmaßnahme in 2014 war unter anderem die Abdichtung und nachträgliche Dämmung der Kelleraußenwände der Gebäude Carl-Schurz-Straße 9 und 11

Die größte Einzelmaßnahme im Geschäftsjahr umfasste die Durchführung der energetischen Sanierung des Gebäudeblocks Kinkelstraße 1–3, auf die im Berichtszeitraum 932 T € entfallen sind.

### Bewirtschaftung

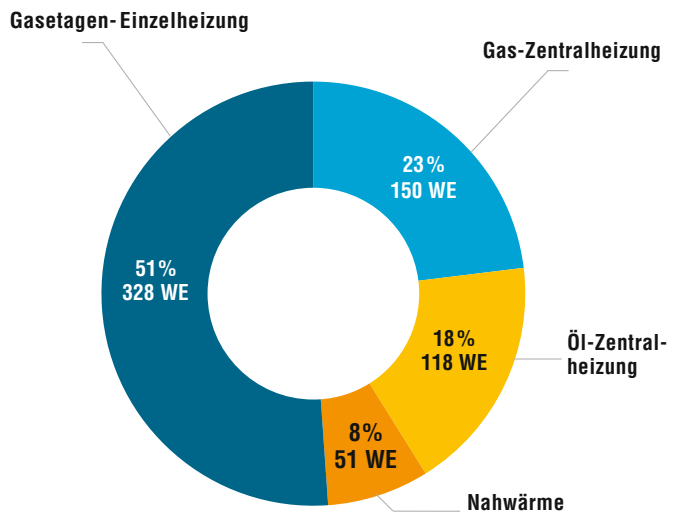
Das wirtschaftlich wichtigste Kerngeschäft, die Vermietung und Verwaltung des im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Gebäudebestandes, bleibt weiterhin aufgrund der günstigen Mietpreise und der überwiegend guten Ausstattung und sehr guten Lage unserer Wohnungen stabil.

Die ungebrochen hohe Nachfrage, die im Zusammenhang mit der Vermietung gekündigter Wohnungen insbesondere durch Interessenten festzustellen ist, die nicht Mitglied der Genossenschaft sind, zeigt weiterhin die hohe Attraktivität des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes.

Bereits angekündigt wurde die Planung und Durchführung von Maßnahmen, die eine Reduzierung der „warmen Betriebskosten“ für Heizung und Warmwasseraufbereitung zum Ziel hat. In diesem Zusammenhang erfolgte die beschriebene energetische Sanierungsmaßnahme für 24 Wohnungen in der Kinkel-

straße 1–3. Darüber hinaus erfolgte eine Vorstudie zur geplanten Versorgung der Wohnungen im Bereich der Carl-Schurz-Straße/Kinkelstraße/Zeughausstraße und der Häuser Am Gedenkstein mit Nahwärme durch ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk.

### Übersicht Heizungsarten Stand 31.12.2014



Es ist geplant, damit insgesamt ca. **200 Wohnungen** an eine Nahwärmeversorgung anzubinden.

### Auszug und Übersicht der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen 2014

Objekt	Maßnahmen	Kosten
Florastraße 24	Dachsanierung	130.782,00 €
Carl-Schurz-Straße 9/11	Sockelabdichtung Kelleraußenwand	39.644,00 €
Augustastraße 93	Balkonsanierung	32.000,00 €
Diverse	Wohnungsmodernisierung	262.093,00 €

<b>Instandhaltung insgesamt</b>	<b>800.397,00 €</b>
davon große Instandhaltung	202.426,00 €
davon Wohnungsmodernisierung	262.093,00 €
<b>Energetische Sanierung/Modernisierung</b>	<b>993.654,00 €</b>
<b>Instandhaltung + Modernisierung insgesamt</b>	<b>1.794.051,00 €</b>

## Wohnen bei der Gartenstadt

Bei Durchführung und Realisierung einer Nahwärmeversorgung mit einem gasbetriebenen Blockheizkraftwerk könnte die Genossenschaft durch eine starke Reduzierung am Ausstoß von klimaschädlichem CO<sup>2</sup> in den kommenden Jahren einen wichtigen Beitrag zum Schutz unseres Klimas leisten.

Die vom Gesetzgeber vorgeschriebene Ausstattung aller Wohnungen mit Rauchwarnmeldern wurde bereits Ende 2013 beauftragt. Erwartungsgemäß konnten die Dienstleister das kurzfristig entstandene Auftragsvolumen nicht abschließend in 2014 abarbeiten. Das Haftungsrisiko im Schadensfall liegt nun bei den Auftragnehmern. Wir rechnen fest mit einer zeitnahen Montage der noch fehlenden Rauchwarnmelder in 2015. Die jährlich anfallenden Miet- und Wartungskosten führen dabei weiter zu einer Verteuerung der Betriebskosten.

### Mitgliederverwaltung

Die Anzahl der an einer Mitgliedschaft interessierter Personen wächst stetig weiter, da immer mehr Menschen die Vorzüge einer Wohnungsgenossenschaft schätzen lernen. Die starke Nachfrage erklärt sich dabei hauptsächlich damit, dass viele sich die Möglichkeit eines mittel- bis langfristig geplanten Umzugs in eine Genossenschaftswohnung, verbunden mit dem Dauernutzungsrecht und damit einem Höchstmaß an Wohnsicherheit, offen halten möchten.

Auch bei bereits bestehenden Mitgliedschaften lässt sich der Trend beobachten, dass immer mehr Mitglieder von der Anlagemöglichkeit durch Zeichnung weiterer Anteile zu einem vergleichsweise konkurrenzfrei hohen Zinssatz Gebrauch machen. Aus diesem Grund werden nur noch Wohnungssuchende als



Neumitglieder aufgenommen und die Anzahl der maximal zu zeichnenden Anteile wurde in der Mitgliederversammlung auf 40 Anteile pro Mitglied begrenzt.

Aufsichtsrat und Vorstand werden in der diesjährigen Mitgliederversammlung im Rahmen der Abstimmung über die Gewinnverwendung die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 2 % vorschlagen. Dies trägt der gegenwärtigen Zinssituation für vergleichbare Kapitalanlagen auf dem freien Kapitalmarkt Rechnung. Zudem führt eine geringere Gewinnausschüttung mittel- bis langfristig zu einer höheren Kapitalbindung erwirtschafteter Überschüsse, die wiederum zur Finanzierung des bestehenden immensen Kapitalbedarfs zur Instandhaltung und Modernisierung des Gebäudebestandes beiträgt.

### Mitgliederbestand der Gartenstadt am 31.12.2014

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand am 01.01.2014	1.925	11.270
Zugänge	53	671
Abgänge	85	626
<b>Stand am 31.12.2014</b>	<b>1.893</b>	<b>11.315</b>

### Mitgliederversammlung 2013

In der Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2013 am 14. Oktober 2013 wurde der vorgelegte Jahresabschluss genehmigt sowie Vorstand und Aufsichtsrat entlastet.

Als neue Aufsichtsratsmitglieder wurden Wolfgang Hartweg und Gunter Kreis für eine Amtszeit von drei Jahren gewählt. Nach Ablauf ihrer Amtszeit traten Ellen Cantu und Thomas Zimmermann

nicht wieder zur Wahl an. Wir bedanken uns an dieser Stelle ausdrücklich für die sehr gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit und wünschen alles Gute für den weiteren Lebensweg.



# Lagebericht über das Geschäftsjahr 2014

## A. Grundlagen der Genossenschaft

Die Baugenossenschaft Gartenstadt Rastatt eG wurde 1909 gegründet und ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Mannheim mit der Nummer GnR 520010 eingetragen.

Der Wohnungsbestand erstreckt sich ausschließlich auf das Stadtgebiet in Rastatt.

Als reine Vermietungsgenossenschaft ist die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes mit 647 Mietwohnungen das derzeit einzige Kerngeschäft.

## B. Wirtschaftsbericht

### I. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

#### 1. Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Wirtschaft startete im 1. Quartal 2014 schwungvoll, doch ließ die konjunkturelle Dynamik in den folgenden Quartalen deutlich nach. Nach aktuellem Berechnungsstand (Dezember 2014) wird 2014 für Baden-Württemberg ein reales Wirtschaftswachstum von 1,75 % erwartet. Für 2015 wird für Baden-Württemberg ein reales BIP-Wachstum von 1,25 % erwartet, während die OECD für Gesamtdeutschland 2015 von einem Wachstum von 1,1 % ausgeht.

Trotz der wirtschaftlichen Abkühlung ging in Baden-Württemberg die Anzahl der Unternehmens- und Privatinsolvenzen zurück.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Baden-Württemberg 2014 im 3. Jahr in Folge verlangsamt. Für das Gesamtjahr wird mit einem Preisanstieg von maximal 1 % gerechnet. Zu diesem niedrigen Preisanstieg haben vor allem die Preisrückgänge bei den Mineralölprodukten und Nahrungsmitteln beigetragen. Insbesondere die Rohölpreise sind in der zweiten Jahreshälfte dramatisch gefallen. Dank der niedrigen Inflation

verzeichneten die Reallöhne den kräftigsten Anstieg seit drei Jahren. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum legten die Reallöhne von Juli bis September 2014 um 1,8 % zu (Statistisches Bundesamt).

Die Ausgaben rund ums Wohnen (Mieten, Nebenkosten sowie Heiz- und Stromkosten), erhöhten sich nach Angaben des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Durchschnitt der ersten 10 Monate 2014 um 1,6 % gegenüber dem Vorjahresniveau, obwohl die Haushaltsenergie in diesem Zeitraum um durchschnittlich 0,4% günstiger als im Vorjahr war.

Die Zahl der Erwerbstätigen ist in Deutschland 2014 weiter angestiegen. Im Oktober 2014 waren damit erstmals über 43 Millionen Personen beschäftigt. Dies waren 408.000 Personen oder 1,0 % mehr als im Oktober 2013. Trotz des Beschäftigungsaufbaus sank die Arbeitslosenquote in Deutschland nur leicht auf 6,3 % (Stand November 2014). Baden-Württemberg schnitt mit einer Arbeitslosenquote von 3,8 % besser als der Bundesdurchschnitt ab.

Sowohl in den USA als auch in Europa befand sich der Leitzins am Anfang des Jahres auf dem bis dahin historischen Tiefstand von 0,25 %. Während im Jahresverlauf in den USA das Ende der ultralockeren Geldpolitik angekündigt wurde, gingen im Euro-Raum die Zinsen weiter nach unten. Im Juni 2014 senkte die EZB den Leitzins auf 0,15 %, um dann im September eine abermalige Zinssenkung auf nur noch 0,05 % vorzunehmen. Zur weiteren Lockerung der Geldpolitik hat die EZB Kreditanleihen und Pfandbriefe aufgekauft und plant ab 2015 auch Staatsanleihen anzukaufen. Die Geldpolitik der EZB hatte unmittelbare Auswirkungen auf die Bau- und Immobilienzinsen, die gegenüber dem Jahresanfang weiter gesunken sind. Betragen die Bestkonditionen für Darlehen mit einer 10jährigen Zinsfestschreibung zum Jahresanfang 2014 noch rund 2,4 %, so waren sie bis zum Jahresende auf nur noch 1,5 % gesunken.

#### 2. Entwicklung in der Wohnungswirtschaft

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2013 um 62.200 Personen angestiegen; für 2014 liegen noch keine Zahlen vor.

## Lagebericht über das Geschäftsjahr 2014

---

Damit lebten in Baden-Württemberg zu Beginn des Jahres 2014 10,6 Mio. Einwohner. Der Zuwachs beruht auf einem Wanderungsgewinn von 71.400 Personen – vor allem aus den EU-Staaten. Das Geburtendefizit von 10.400 Personen wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen. Für 2014 und auch 2015 ist wegen der anhaltenden Zuwanderung von einem weiteren Bevölkerungsanstieg auszugehen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen dem Statistischen Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausrechnung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg, ausgehend von annähernd 4,95 Mio. im Jahr 2007 (erstes Vorausrechnungsjahr), voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Durch die sinkende Alterssterblichkeit ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen und kann durch folgende Kennzahlen verdeutlicht werden: Im Wohnungsbau stieg in Baden-Württemberg in den ersten 3 Quartalen 2014 gegenüber dem Vorjahreszeitraum der baugewerbliche Umsatz um 8,2 % an und die Auftragseingänge erhöhten sich um 8,1 %. Andererseits blieben die Baugenehmigungen (gemessen in Kubikmetern umbauten Raums) um 3,7 % unter ihrem Vorjahreswert zurück, was vermutlich auf den starken Vorjahreszeitraum zurückzuführen ist.

### 3. Regionale Rahmenbedingungen

In 2014 wurde im Stadtgebiet Rastatt damit begonnen, Freiflächen wohnungswirtschaftlich zu entwickeln. An unterschiedlichen Stellen entstehen dadurch neue Wohneinheiten. Insgesamt werden bei diesen Bauprojekten rund 400 neue Wohnungen und Einfamilienhäuser erstellt. Im Jahr 2014 hat sich

diese Situation noch nicht auf den Mietwohnungsmarkt in Rastatt ausgewirkt. Es bleibt somit weiterhin abzuwarten, wie sich diese Veränderung auf der Angebotsseite auf dem Markt der Wohnimmobilien in Rastatt generell auswirken wird.

Im Stadtgebiet Rastatt sind wir weiterhin der größte Anbieter von Mietwohnungen. Die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum ist weiterhin ungebrochen groß, so dass wir wie bereits in der Vergangenheit nicht alle Wohnungssuchenden mit entsprechendem Wohnraum versorgen konnten.

Die Mietpreisentwicklung in Rastatt ist im Gegensatz zu der in den umliegenden Städten wie Karlsruhe, Ettlingen, Baden-Baden oder Bühl weiterhin eher verhalten. Der starke Anstieg des Mietpreisniveaus wie zum Teil in den zuvor genannten Städten ist in Rastatt immer noch nicht spürbar. Durch die erhoffte und in Kürze eintretende Belebung des Immobilienmarktes ist aber mit einem Anstieg des Mietpreisniveaus auch in Rastatt zu rechnen.

Bis zum Jahr 2030 wird im Landkreis Rastatt weiterhin mit einem Bedarf von rund 8.000 Wohnungen als Wohnungsneu- und Wohnungersatzbedarf gerechnet. Unter diesem Gesichtspunkt ist die Belebung des Wohnungsmarktes in Rastatt durch die oben beschriebenen Bauprojekte insgesamt für die Stadt und für die Genossenschaft positiv zu bewerten.

## II. Geschäftsverlauf

### 1. Instandhaltung und Modernisierung

Die Genossenschaft hat insgesamt 1.794 T € in die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungs- und Gebäudebestandes investiert. Dabei entfallen rund 920 T € auf die zum Stichtag noch nicht ganz abgeschlossene energetische Maßnahme in der Kinkelstraße 1–3.

Ferner wurde im Rahmen der geplanten Instandhaltung für 202 T € in die Sanierung von Balkonen, in die Abdichtung von Kelleraußenwänden sowie in die Neueindeckung eines Dachs investiert.

Grundsätzlich wird das Ziel verfolgt, anhand der vorliegenden Ergebnisse der technischen Bestandsanalyse verstärkt planmäßig Maßnahmen zur Werterhaltung in größerem Umfang als bisher durchzuführen und dadurch zumindest mittelfristig die Mittel für die lfd. Instandhaltung weiter zu reduzieren. Dazu erfolgen auch regelmäßige Objektbegehungen, um ggf. prophylaktische Maßnahmen ergreifen zu können, damit in Zukunft möglichst kostspielige Notinstandhaltungen weitestgehend vermieden werden.

Erstmals erfolgte in diesem Zusammenhang auch die zukünftig regelmäßige Durchführung von Objektbegehungen unter dem Gesichtspunkt der Verkehrssicherung.

Neben der laufenden Instandhaltung, für die insgesamt Mittel in Höhe von 336 T € aufgewendet wurden, erfolgte die umfassende Modernisierung von 10 Wohnungen. Die Kosten dafür betragen 262 T €.

## 2. Vermietung

Das Neuvermietungs-geschäft verlief durchweg zufriedenstellend. Alle durch Kündigung frei gewordenen Wohnungen konnten i.d.R. sofort im Anschluss weitervermietet werden.

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand konnten durch stetige Optimierung des Vermietungsmanagements weiter auf niedrigem Niveau gehalten werden. Die Zunahme um 12 T € auf 33 T € gegenüber dem Vorjahr ist dabei hauptsächlich darauf zurück zu führen, dass nun auch planmäßig Wohnungen nicht mehr weiter vermietet werden, da in naher Zukunft größere Maßnahmen vorgesehen sind.

Auch im Jahr 2014 wurden wieder Mieterhöhungen zur Finanzierung der gesteigerten Investitionsbemühungen durchgeführt. Die durchschnittliche Nettomiete beträgt zum Jahresende 5,29 €/m<sup>2</sup>. Im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg liegt die Nettomiete damit immer noch unterhalb des Durchschnitts.

Das Vermietungs-geschäft als das Kern-geschäft der Genossenschaft bleibt weiterhin stabil. Durch eine weitere Intensi-

vierung des Forderungsmanagements ist es gelungen, die Mietforderungen von 17,9 T € auf 10,5 T € zu senken.

Auch im Jahr 2014 waren die altersbedingten Kündigungen, immer verbunden mit nachgelagerten aufwendigen Sanierungsmaßnahmen in den frei gewordenen Wohnungen, rückläufig.

Dennoch war gegenüber dem Vorjahr eine Zunahme an Kündigungen zu verzeichnen. Insgesamt wurden 42 Dauernutzungsverhältnisse gegenüber 34 im Vorjahr gekündigt. Insgesamt auf den Gesamtwohnungsbestand betrachtet, bleibt die Fluktuation aber weiterhin mit 6,0 % gegenüber 5,2 % im Vorjahr auf einem erfreulich niedrigen Niveau.

## 3. Mitgliederverwaltung

Auch in 2014 haben die Zugänge zum Geschäftsguthaben in Höhe von 112,7 T € die Abgänge mehr als kompensiert. Dabei wurden gegenüber dem Vorjahr 85 Mitgliedschaften gekündigt und 53 Neumitgliedschaften verzeichnet. Zum Bilanzstichtag beträgt das Geschäftsguthaben 2.880 T €.

Auch in Zukunft bildet das Geschäftsguthaben der Mitglieder die Eigenkapitalbasis der Genossenschaft. Nicht zuletzt aufgrund der Entwicklung auf dem Kapitalmarkt seit der Bankenkrise im Jahr 2008, die eine immer weitere Zinssenkung zur Folge hatte und zu einer starken Nachfrage von investitions-willigen Kapitalanlegern bei allen Genossenschaften führte, muss in Zukunft auf eine breitere Streuung und stärkere Zweckbindung der Geschäftsguthaben geachtet werden.

Aus diesem Grund wurde in der Mitgliederversammlung einerseits die Anzahl der maximal zu zeichnenden Anteile auf 40 Stück pro Mitglied gesenkt und andererseits im Zusammenhang mit der Vergabe von Wohnungen an Mitglieder die Anzahl der zu zeichnenden Geschäftsanteile erhöht. Mittel- bis langfristig wird damit eine breitere Streuung der Geschäftsguthaben erreicht, welche die Planbarkeit und Steuerung des langfristig an die Genossenschaft gebundenen Kapitals erhöht.

## Lagebericht über das Geschäftsjahr 2014

### III. Lage

#### 1. Ertragslage

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist weiterhin geordnet und stabil. Die im Jahr 2013 durchgeführte Mieterhöhung wirkte sich in vollem Umfang erst im laufenden Geschäftsjahr 2014 aus. So konnten die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr um 4,5 % auf 3.803 T € gesteigert werden. Die Steigerung der Nettomieten trägt dabei mit einer Erhöhung von 3,8 % auf 3.087 T € gegenüber 2.974 T € im Vorjahr den Hauptanteil.

Aufgrund einer gegenüber dem Vorjahr wesentlich niedrigeren Aktivierung an Unfertigen Leistungen für noch abzurechnende Betriebskosten ergab sich im Geschäftsjahr 2014 per Saldo eine Bestandsminderung in Höhe von 102,8 T € gegenüber einer Bestandserhöhung von 41 T € im Jahr 2013. Grund

hierfür ist hauptsächlich der niedrigere Verbrauch für Heizung und Warmwasser sowie die Optimierung und Reduzierung von Versicherungsbeiträgen.

Die Ausgaben im Bereich der Instandhaltungskosten wurden mit rund 800 T € gegenüber dem Vorjahr um 89 T € erhöht. Die größte Steigerung erfolgte im Bereich der sonstigen betrieblichen Aufwendungen durch die Einführung einer zukunftsfähigen ERP-Software und für die Machbarkeitsstudie der geplanten Bebauung im Innenbereich des MURGCARRÉS. Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr beträgt absolut 113,1 T €. Daraus resultiert letztendlich ein Jahresüberschuss in Höhe von 91,6 T €.

Vorbehaltlich der Zustimmung durch die Mitgliederversammlung schlägt der Vorstand im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat vor, daraus eine Dividende in Höhe von 2 % an die Mitglieder auszuschütten.

#### Ertragsübersicht per 31.12.2014

in T €	31.12.2014	v.H.	31.12.2013	v.H.	Veränderungen
Umsatzerlöse	3.803,4	101	3.636,5	98	166,9
Bestandsveränderungen	-102,8	-3	41,0	1	-143,8
Sonstige betriebliche Erträge	72,2	2	23,7	1	48,5
Zinserträge	0,8	0	0,9	0	-0,1
<b>Summe Erträge</b>	<b>3.773,6</b>	<b>100</b>	<b>3.702,1</b>	<b>100</b>	<b>71,5</b>
Betriebskosten	803,1	22	839,6	24	-36,5
Grundsteuer	70,1	2	70,1	2	0,0
Instandhaltungskosten	800,4	22	711,0	20	89,4
Zinsaufwendungen	514,8	14	547,2	15	-32,4
Abschreibungen	655,6	18	654,0	18	1,6
Personalaufwendungen	541,3	14	536,1	16	5,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	296,7	8	183,6	5	113,1
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>3.682,0</b>	<b>100</b>	<b>3.541,6</b>	<b>100</b>	<b>140,4</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>91,6</b>	<b>100</b>	<b>160,5</b>	<b>100</b>	<b>-68,9</b>
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	9,1	10	16,0	10	-6,9
Einstellung sonstige Rücklagen	28,8	31	41,6	26	-12,8
Gewinnvortrag Vorjahr	0,0	0	0,0	0	0,0
<b>Bilanzgewinn = Dividende</b>	<b>53,7</b>	<b>59</b>	<b>102,9</b>	<b>64</b>	<b>-49,2</b>

## 2. Finanzlage

### [ a ] Kapitalstruktur

Bei Abschreibungen in Höhe von insgesamt 656 T € ergibt sich eine Zunahme im Bereich der Vermögenswerte um 462 T €.

Die Zunahme ist durch die Aktivierung der Kosten für die energetische Gebäudesanierung in der Kinkelstraße 1–3 in Höhe von 920 T €, sowie durch die Aktivierung von Umbaukosten von Wohnungen in der Carl-Schurz-Straße 7 und in der Kinkelstraße 2 in Höhe 61 T € und einer Zunahme im Bereich der immateriellen Vermögensgegenstände und bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von 72 T € erfolgt.

Im Bereich der Dauerfinanzierungsmittel ergab sich durch die Valutierung eines Darlehens aus Mitteln des Landeswohnraumförderprogrammes für energetische Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 860 T € bei Tilgungsleistung von insgesamt 800 T € eine Zunahme von 60 T €.

Insgesamt ergab sich dadurch bei einer Steigerung der Bilanzsumme von 20.213 T € auf 20.675 T € keine Veränderung der Vermögensstruktur. Unverändert beträgt der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital 26,1 %.

### [ b ] Investitionen

In der Hauptsache erfolgen Investitionen im Rahmen der Erhaltung und Modernisierung des Wohnungs- und Gebäudebestandes mit Schwerpunkt auf Maßnahmen zur Verbesserung der Energiebilanz der Gebäude. Dafür wurden im Geschäftsjahr 993,6 T € aufgewendet.

In erforderlichem Umfang erfolgten zusätzlich Investitionen durch die Erneuerung der ERP-Software in Höhe von 30,7 T € und durch die Erweiterung der Geschäftsräume durch Hinzunahme einer 1-Zimmer-Wohnung. Insgesamt wurden für die Erneuerung von Betriebs- und Geschäftsausstattung 40,8 T € aufgewendet.

### [ c ] Liquidität

Die Finanzlage ist solide und geordnet. Den Zahlungsverpflichtungen konnte jederzeit und uneingeschränkt nachgekommen werden.



Angebotene Skantomöglichkeiten wurden ausgenutzt. Für die geplanten Investitionen und laufenden Ausgaben waren stets ausreichend flüssige Mittel vorhanden. Die Genossenschaft verfügt weiterhin über nicht ausgeschöpfte Kreditlinien in ausreichender Höhe. Die Zinsentwicklung für die aufgenommenen Darlehen ist für die kommenden Jahre durch die langfristigen Zinsvereinbarungen überschaubar und planbar.

Die Zahlungsfähigkeit ist für die überschaubare Zukunft gewährleistet.

Zum Geschäftsjahresende ergibt sich aus der Kapitalflussrechnung ein Cashflow nach DVFA/SG in Höhe von 732 T € (*Vorjahr 826,8 T €*). Abzüglich geleisteter planmäßiger Tilgungen in Höhe von 618,2 T € (*Vorjahr 645,7 T €*) beträgt der Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit 510,6 T € (*Vorjahr 238,4 T €*).

## 3. Vermögenslage

Die langfristig im Anlagevermögen gebundenen Vermögenswerte dominieren unverändert die Bilanzstruktur der Genossenschaft. Zugängen in Höhe von insgesamt 1.065 T € stehen dabei Abschreibungen in Höhe von 655 T € gegenüber.

Im Wesentlichen beruhen die Zugänge auf der energetischen Sanierung der Kinkelstraße 1–3 von 920 €. Die weiteren Zugänge beruhen auf aktivierten Kosten für Wohnungsmodernisierung bzw. Erweiterung der Geschäftsräume und Investitionen in die Software sowie in die Geschäftsausstattung.



## Lagebericht über das Geschäftsjahr 2014

## Übersicht über die Vermögenslage per 31.12.2014

in T €	31.12.2014	v.H.	31.12.2013	v.H.	Veränderungen
<b>Vermögenswerte</b>					
Anlagevermögen	19.574,60	94,7	19.165,00	94,8	409,6
Umlaufvermögen	1.101,30	5,3	1.048,90	5,2	52,4
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>20.675,90</b>	<b>100,0</b>	<b>20.213,90</b>	<b>100,0</b>	<b>462,0</b>
<b>Eigenkapital</b>					
Geschäftsguthaben	2.879,70	13,9	2.767,00	13,7	112,7
Rücklagen	2.453,50	11,9	2.414,90	11,9	38,6
Bilanzgewinn	53,70	0,3	102,90	0,5	-49,2
	<b>5.386,90</b>	<b>26,1</b>	<b>5.284,80</b>	<b>26,1</b>	<b>102,1</b>
<b>Fremdkapital</b>					
Rückstellungen	292,50	1,4	301,30	1,5	-8,8
Dauerfinanzierungsmittel	13.842,90	67,0	13.783,00	68,2	59,9
Übrige Verbindlichkeiten	1.153,60	5,6	844,80	4,2	308,8
	<b>15.289,00</b>	<b>73,9</b>	<b>14.929,10</b>	<b>73,9</b>	<b>359,9</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>20.675,90</b>	<b>100,0</b>	<b>20.213,90</b>	<b>100,0</b>	<b>462,0</b>

Insgesamt beurteilt der Vorstand die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

#### IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalrentabilität

(= Jahresergebnis : Eigenkapital per 31.12.2014)

$$\left( = \frac{91.661,97}{5.386.939,04} \right) \times 100$$

liegt im Jahr 2014 bei 1,7 % (im Vorjahr 3,03 %).

Die Gesamtkapitalrentabilität

(= Jahresergebnis + Fremdkapitalzinsen :

Eigenkapital + Fremdkapital per 31.12.2014)

$$\left( = \frac{91.661,97 + 514.751,69}{20.675.915,16} \right) \times 100$$

liegt im Jahr 2014 bei 2,9 % (im Vorjahr 3,5 %).

#### C. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich nicht ergeben.

#### D. Bericht über die zukünftige Entwicklung und über Chancen und Risiken des Unternehmens

##### I. Voraussichtliche Entwicklung und Prognose

Zur seit langer Zeit erfolgreich praktizierten Vorgehensweise der konsequenten Modernisierung frei werdender Wohnungen, muss zukünftig die nachhaltige energetische Sanierung des Gebäudebestandes, die Quartiersentwicklung sowie die

gezielte Ausstattung von Wohnungen auf die heutigen und zukünftigen Wohnwünsche wie z.B. die Ausstattung mit Balkonen, der Schaffung barrierefreier oder zumindest barrierearmer Zugänge und einer entsprechenden Ausstattung zur Befriedigung der von wachsender Bedeutung werdender multimedialen Bedürfnisse, dem sog. „Smart Living“, konzentriert werden. Deshalb werden die maßgeblichen und zielgerichteten Beschlüsse von Aufsichtsrat und Vorstand umgesetzt. In erster Linie stehen dabei die voranschreitende Quartiersinnenentwicklung im sog. MURG-CARRÉ, also des Innenbereiches der Häuser entlang der Kinkelstraße/Carl-Schurz-Straße/Zeughausstraße/Am Gedenkstein, sowie die verstärkte energetische Gebäudesanierung und Instandhaltung im Vordergrund.

Die Genossenschaft benötigt zur Durchführung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen dauerhaft mehr Einnahmen. Da sich diese zum Teil kurzfristig benötigten Mittel nicht alleine aus dem Vermietungsprozess erzielen lassen, ist eine Ausweitung auf das Bauträgergeschäft zur nachhaltigen Erwirtschaftung zusätzlicher Erlöse naheliegend und erklärtes Ziel.

Auf der Basis eines im Herbst 2014 vom Gemeinderat der Stadt Rastatt gefassten Aufstellungsbeschlusses wird in 2015 für das 1,8 ha umfassende Gelände im Innenbereich des MURG-CARRÉS in Abstimmung mit der Stadt Rastatt ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt. Angestrebt ist eine kurzfristige Realisierung der ersten beiden Bauabschnitte, wobei aus der planungsrechtlichen Sicht heute davon ausgegangen werden kann, dass der Bau vorbehaltlich einer entsprechenden Nachfrage im Zeitraum zwischen Herbst 2015 und Frühjahr 2016 beginnen wird. Die in dieser Phase geplanten Wohnungen in insgesamt 4 Mehrfamilienhäusern sind zum Verkauf bestimmt.

Zu diesem Zweck wird in 2015 die Gründung einer Gesellschaft für das zukünftige Bauträgergeschäft für die Genossenschaft durchgeführt und die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke von der Genossenschaft an diese veräußert. Dennoch werden auch in Zukunft die Nutzungsgebühren entsprechend der Lage und Ausstattung der Wohnungen insbesondere bei Neuvermietung und nach erfolgter Modernisierung an ein Niveau angepasst, dass die Wirtschaftlichkeit und Amortisation der Investitionen in einer angemessenen Zeit sicher-

stellt. Die Mieteinnahmen werden auch weiterhin in ausschlaggebendem Maße für die Finanzierung der laufenden Geschäftstätigkeit die Haupteinnahmequelle der Genossenschaft darstellen.

Die weiterhin äußerst günstige Zinssituation gilt es vor dem Hintergrund der verstärkt notwendigen umfassenden Sanierungsmaßnahmen in Anspruch zu nehmen.

Ferner muss diese Situation auch zunehmend zur beschleunigten Tilgung von bestehenden Darlehensverbindlichkeiten durch Ausnutzung der gegenwärtigen Zinssituation und der Verwendungsmöglichkeit von Forward Darlehen für erst in naher Zukunft auslaufende zinsfestgeschriebene Darlehensverbindlichkeiten genutzt werden.

Unabhängig von den Bestrebungen zum Aufbau des Bauträgergeschäfts wird in 2015 die begonnene energetische Gebäudesanierung weiter intensiviert. In diesem Zusammenhang erfolgt die bereits angekündigte energetische Sanierung der Kinkelstr. 7–9 sowie der Platanenstr. 1 für insgesamt rund 1,7 Mio. €. Weitere 565 T € sind für die lfd. Instandhaltung und für die Modernisierung frei werdender Wohnungen vorgesehen.

Im Zusammenhang mit der Innenentwicklung des MURG-CARRÉS sollen in zwei Bauabschnitten alle Wohnungen an ein Nahwärmenetz angeschlossen werden. Derzeit ist noch nicht absehbar, ob die Realisierung des 1. Bauabschnitts mit geplanten Kosten in Höhe von ca. 580 T € bereits in 2015 erfolgen kann.

Zunächst stellt die Gründung der Bauträgergesellschaft und die damit eng in Verbindung stehende Entwicklung des Innenbereichs zur Nachverdichtung des MURG-CARRÉS insbesondere im Geschäftsjahr 2015 eine zusätzliche Belastung für die Genossenschaft dar. Deshalb ist vor allem im kommenden Geschäftsjahr ein noch umsichtigeres Handeln und der permanente Abgleich des Ist- mit dem Soll- bzw. Plan-Geschäftsergebnisses durchzuführen. Sich daraus ergebende Anpassungen des Wirtschafts- und Investitionsplans für das laufende Geschäftsjahr können die Folge sein. Wir erwarten dennoch auf Basis unserer Wirtschafts- und Finanzplanung bei Realisierung der prognostizierten Erlöse aus dem Vermietungsgeschäft von 3,2 Mio. € eine weiterhin positive Entwicklung der Vermögens,

## Lagebericht über das Geschäftsjahr 2014

---

Finanz- und Ertragslage mit einem Überschuss in etwa vergleichbarer Größenordnung wie das Ergebnis in 2014.

Die Geschäfts- und Ertragsentwicklung wird sich aufgrund der lokalen Marktstellung, der weiterhin konstant hohen Nachfrage am lokalen Immobilienmarkt und der gesamtwirtschaftlich immer noch positiv prognostizierten Entwicklung weiter zufriedenstellend entwickeln.

### II. Risikobericht / Chancenbericht

Durch die anstehenden Veränderungen auf der Angebotsseite wird sich der lange Zeit stabile Mietwohnungsmarkt in Rastatt verändern. Durch die in Kürze an unterschiedlichen Standorten im Stadtgebiet entstehenden Wohnungen und Einfamilienhäuser werden mit hoher Wahrscheinlichkeit die Mietpreise generell ansteigen. Wir erwarten dadurch für uns in noch stärkerem Maße eine Nachfragesteigerung unserer preisgünstigen Wohnungen. Um auch weiterhin den Vermietungserfolg als Grundlage für das erfolgreiche Weiterbestehen der Genossenschaft und dessen Wohnungsbestandes sicherzustellen, werden deshalb fortlaufend im wirtschaftlich machbaren Rahmen Investitionen in den Gebäude- und Wohnungsbestand getätigt.

Mit Sorge betrachten wir in diesem Zusammenhang jedoch die immer weiter steigenden gesetzlichen Anforderungen bei energetischen Sanierungsmaßnahmen. Eine weitere Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) führt zwangsläufig zu immer höheren Gebäudesanierungskosten und aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen entsprechend limitierter Finanzierungsmöglichkeiten zu einer Verlangsamung unserer Sanierungsbemühungen insgesamt.

Der auch dadurch weiter wachsende Kapitalbedarf zur Modernisierung des Gebäude- und Wohnungsbestandes wird zukünftig durch die Erwirtschaftung von Erlösen aus dem in Gründung befindlichen Bauträgergeschäftszweig unterstützt.

Auch dort wird die Entwicklung im Hinblick auf die immer weiter steigenden gesetzlichen Anforderungen an Neubauten aus energetischer Sicht zu höheren Baukosten führen. Ob auf dem Immobilienmarkt in Rastatt dauerhaft dementsprechende Preise erzielt werden können, bleibt abzuwarten.

Grundsätzlich sehen wir im Bauträgergeschäft für unser Unternehmen überwiegend Chancen, weshalb auch von uns zukünftig Objekte entwickelt werden. Trotz sorgfältiger Projektierung kann es zu Schwierigkeiten in der Vermarktung kommen, da der Markt einzelne Projekte bzw. Wohnungen nicht annimmt. Bei diesen Projekten wäre jedoch alternativ dann auch eine Vermietung möglich, um die Risiken zu minimieren.

Zur regelmäßigen Beobachtung und Bewertung der bestehenden unternehmerischen Risiken ist ein Risikomanagementsystem implementiert, das es uns ermöglicht, Fehlentwicklungen rechtzeitig zu erkennen und entsprechende Gegenmaßnahmen einleiten zu können.

Bei Wohnungen ist wegen des hohen Kapitaleinsatzes die Entwicklung des Zinsaufwandes eine wichtige Größe für die Ertrags- und Finanzlage und bedarf deshalb einer fortlaufenden Kontrolle. Durch eine gewissenhafte Streuung der Kreditlaufzeiten und der langfristigen Zinsfestschreibungen, haben wir die Voraussetzungen dafür geschaffen, das Risiko von Zinsänderungen zu minimieren.

Es erfolgt derzeit kein Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten.

Risiken aus Zahlungsstromschwankungen sind aufgrund der Mietverträge mit festen Zahlungskonditionen bzw. der größtenteils im voraus bekannten Zahlungsverbindlichkeiten und der langen Laufzeiten der Darlehensverträge gering. Zur Vermeidung von Forderungsausfällen werden bei Neuvermietungen umfangreiche Bonitätsprüfungen durchgeführt. Ein intensives Mahnwesen stellt derzeit sicher, dass Mietrückstände nur in geringem Umfang vorhanden sind. Insgesamt liegen keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken, die in diesem Bericht nicht genannt wurden, zum Bilanzstichtag vor.

Rastatt, 09.03.2015

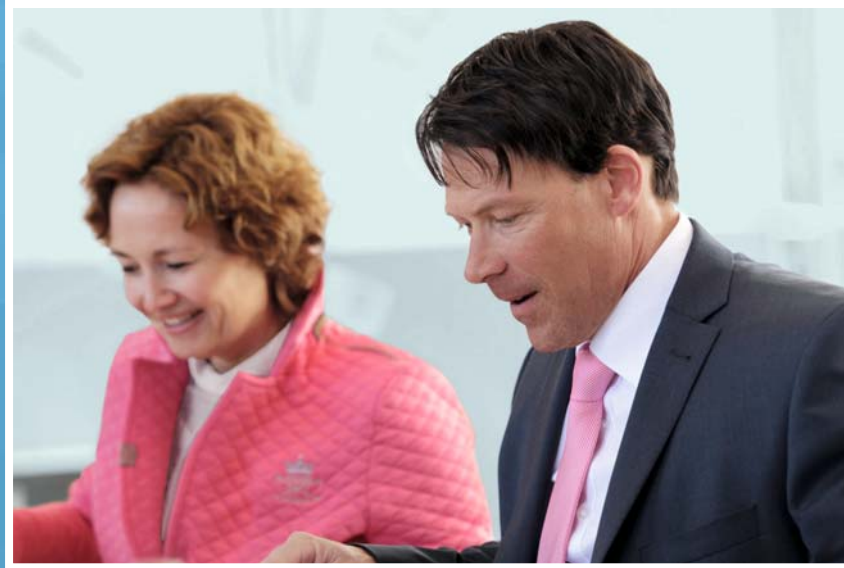
Der Vorstand



Silke Rücker



Oliver Krause



---

## Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014

---

- Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Anhang

# Bilanz zum 31.12.2014

## AKTIVA

in €	Geschäftsjahr		Vorjahr
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		32.388,51	10.451,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	19.450.856,23		19.103.859,50
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	1,02		1,02
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.373,43		8.373,43
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	70.429,51		41.531,80
5. Bauvorbereitungskosten	11.900,00		0,00
		19.541.560,19	19.153.765,75
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Andere Finanzanlagen	600,00	600,00	600,00
<b>Summe Anlagevermögen</b>		19.574.548,70	19.164.816,75
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Umlaufvermögen und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	653.383,57		756.145,41
2. Andere Vorräte	58.892,28	712.275,85	51.370,97
<b>Summe Umlaufvermögen</b>		712.275,85	807.516,38
<b>II. Forderungen</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	10.473,90		17.891,86
2. Sonstige Vermögensgegenstände	5.144,39		7.783,69
		15.618,29	25.675,55
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	345.194,88		187.381,61
2. Bausparguthaben	26.264,81	371.459,69	25.815,94
		371.459,69	213.197,55
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		2.012,63	2.668,63
<b>Bilanzsumme</b>		<b>20.675.915,16</b>	<b>20.213.874,86</b>



**PASSIVA**

in €	Geschäftsjahr		Vorjahr
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	147.568,32		81.206,77
2. der verbleibenden Mitglieder	2.727.644,01		2.684.535,50
3. der gekündigten Geschäftsanteilen	4.500,00		1.294,77
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 101.245,12€ (Vorjahr: 132.990,96€)		2.879.712,33	2.767.037,04
<b>Kapitalrücklage</b>		18.680,24	17.990,24
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklagen	761.716,68		752.550,48
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr 9.166,20€ (Vorjahr: 16.054,95€)			
2. Bauerneuerungsrücklage	562.084,80		562.084,80
3. Andere Ergebnisrücklagen	1.111.054,28		1.082.249,22
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 28.805,06€ (Vorjahr: 41.611,82€)		2.434.855,76	2.396.884,50
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	91.661,97		160.549,45
2. Einstellung in die Ergebnisrücklagen	37.971,26		57.666,77
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>53.690,71</b>	<b>102.882,68</b>
		<b>5.386.939,04</b>	<b>5.284.794,46</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Pensionsrückstellungen	80.238,00		81.170,00
2. Sonstige Rückstellungen	212.300,00		220.100,00
		292.538,00	301.270,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.842.913,18		13.782.939,69
2. Erhaltene Anzahlungen	785.534,89		739.649,26
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00		561,72
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	305.448,36		63.328,49
5. Sonstige Verbindlichkeiten	57.830,27		37.756,87
davon aus Steuern 7.072,96€ (Vorjahr: 4.807,10€)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00€ (Vorjahr: 0,00€)		14.991.726,70	14.624.236,03
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		4.711,42	3.574,37
<b>Bilanzsumme</b>		<b>20.675.915,16</b>	<b>20.213.874,86</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2014

in €	Geschäftsjahr		Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.803.372,85		3.636.487,65
		3.803.372,85	3.636.487,65
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an Unfertigen Leistungen		- 102.761,84	40.961,47
Sonstige betriebliche Erträge		72.210,18	23.780,97
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		1.603.211,78	1.550.419,38
<b>4. Rohergebnis</b>		<b>2.169.609,41</b>	<b>2.150.810,71</b>
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	437.124,62		434.404,08
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	104.211,45		101.696,55
davon für Altersversorgung 14.905,45€ (Vorjahr: 13.495,25€)			
		541.336,07	536.100,63
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		655.587,60	653.937,66
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		296.683,83	183.598,54
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		30,00	30,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		839,04	897,73
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		514.751,69	547.198,75
<b>11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>162.119,26</b>	<b>230.902,86</b>
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		13,67	9,56
13. Sonstige Steuern		70.470,96	70.343,85
<b>14. Jahresüberschuss</b>		<b>91.661,97</b>	<b>160.549,45</b>
15. Einstellung in die Ergebnisrücklagen		37.971,26	57.666,77
16. Gewinnvortrag		0,00	0,00
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>53.690,71</b>	<b>102.882,68</b>

# A. Anhang zum Jahresabschluss 2014

## I. Bilanz

### a) Allgemeine Angaben

1. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.
2. Unser Unternehmen ist eine kleine Genossenschaft gemäß § 267 (1) HGB.
3. Vorstehender Jahresabschluss wurde nach den einschlägigen Regelungen des HGB sowie des GenG und der Satzung aufgestellt.

### b) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften

1. Die Bewertung des Anlagevermögens erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen.

Bei den Abschreibungen wurde von folgenden Gesamtnutzungsdauern ausgegangen:

Alt- und Neubauten bis 31.12.1965	70 Jahre
Neubauten ab 01.01.1966	80 Jahre
Garagen	20 Jahre
Tiefgaragen	25 Jahre

2. Bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten ohne Bauten werden 2.891 m<sup>2</sup> nicht erschlossenes Gartengelände ausgewiesen.
3. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird zwischen 7 und 33 % abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten (netto) zwischen 150,00 € und 410,00 € werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

4. Die anderen Finanzanlagen betreffen die Einlage bei der Volksbank Baden-Baden•Rastatt eG (Haftsumme 1.200,00 €).

Die Unfertigen Leistungen betreffen Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 653.383,57 €, denen unter den Erhaltenen Anzahlungen Vorauszahlungen der Mieter in Höhe von 785.534,89 € gegenüber stehen.

Die anderen Vorräte betreffen die Bestände an Heizöl in Höhe von 58.892,28 €, welche zu Einstandspreisen bewertet sind.

5. Bei den Forderungen wurden erkennbare Risiken durch Abschreibungen berücksichtigt. Ausgewiesen werden Forderungen aus Vermietung in Höhe von 10.473,90 €, sowie sonstige Forderungen in Höhe von 5.144,39 €.
6. Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ist der Restwert einer Leasingsonderzahlung ausgewiesen.
7. Die Bildung von Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlichen Erfüllungsbetrages. Die zu erwartenden Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.
8. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen in Höhe von 80.238,00 € wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren errechnet.

Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafel von Prof. K. Heubeck (2005 G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Abzinsungssatz von 4,58 %.

## A. Anhang zum Jahresabschluss 2014

Darüber hinaus bestehen folgende unter den Sonstigen Rückstellungen bilanzierte Positionen per 31.12.2014:

Rückstellung für Prüfungskosten	14.500,00 €	9.	Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.
Rückstellung für die Mitgliederversammlung	13.000,00 €		
Rückstellung für aufgelaufenen Urlaub	7.200,00 €		
Rückstellung für aufgelaufene Mehrarbeit	19.600,00 €	10.	Unter der Position passive Rechnungsabgrenzungsposten werden vorausbezahlte Mieten und abgegrenzte Zinsen ausgewiesen.
Sonstige Rückstellungen (Abschlusserrstattung)	8.700,00 €		
Rückstellung für noch abzurechnende BK	115.600,00 €		
Rückstellung für ausstehende Rechnungen	33.700,00 €		
<b>Summe</b>	<b>212.300,00 €</b>		

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergab sich im Geschäftsjahr ein Zinsaufwand in Höhe von 3.742,00 € (Vorjahr: 3.950,00 €).
2. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 25.523,46 €, ein Tilgungszuschuss der KfW in Höhe von 23.383,72 € sowie aus Erstattung aus der Umlage von Krankenkassen in Höhe von 15.901,20 € enthalten.

## B. Entwicklung des Anlagevermögens

in €	Anschaffungs- und Herstellungskosten 01.01.2014	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2014	Abschreibungen des Geschäftsjahres
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	20.660,32	30.777,52				19.049,33	32.388,51	8.840,01
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte m. Wohnbauten	29.478.991,81	981.755,97				11.009.891,55	19.450.856,23	634.759,24
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	1,02						1,02	0,00
grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.373,43						8.373,43	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	74.834,60	40.886,06				45.291,15	70.429,51	11.988,35
Bauvorbereitungskosten	0,00	11.900,00					11.900,00	
<b>Finanzanlagen</b>								
Andere Finanzanlagen	600,00						600,00	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>29.583.461,18</b>	<b>1.065.319,55</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>11.074.232,03</b>	<b>19.574.548,70</b>	<b>655.587,60</b>

## C. Verbindlichkeitspiegel 2014

in €	Insgesamt	Davon Restlaufzeiten			Gesichert	
		unter 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung <sup>2</sup>
gegenüber Kreditinstituten	<b>13.842.913,48</b>	645.606,31	2.828.461,87	10.368.845,30	13.842.913,48	GPR <sup>2</sup>
		663.165,62 *				
erhaltene Anzahlungen	<b>785.534,89</b>	785.534,89	0,00	0,00	0,00	
		739.679,71 *				
aus Vermietung	<b>0,00</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	
		561,72 *				
aus Lieferungen und Leistungen	<b>305.448,36</b>	305.448,36				
		63.328,49 *				
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>57.830,27</b>	57.830,27	0,00	0,00	0,00	
		37.756,87 *				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>14.991.727,00</b>	<b>1.794.419,53</b>	<b>2.828.461,87</b>	<b>10.368.845,30</b>	<b>13.842.913,48</b>	
		1.504.492,41 *				

\* Zahlen des Vorjahres

<sup>2</sup> Grundpfandrechte inkl. Zinsabgrenzung

## D. Ergänzende Angaben

### Mitgliederbewegungen

	Zahl der Mitglieder	Anzahl Geschäftsanteile	Haftsumme in €
Stand der Mitglieder am 01.01.2014	1.925	11.270	962.500,00
Zugänge	53	671	26.500,00
Abgänge	85	626	42.500,00
<b>Stand am 31.12.2014</b>	<b>1.893</b>	<b>11.315</b>	<b>946.500,00</b>

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr 2014 um 43.108,51 € erhöht.

Die Haftsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 16.000,00 € reduziert.



Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	4	2
Regiebetrieb	1	0
Hausmeister*	0	12*
<b>Stand am 31.12.2014</b>	<b>5</b>	<b>14</b>

\* auf Basis geringfügiger Beschäftigung

## E. Weitere Angaben

### Organe der Genossenschaft

#### Mitglieder des Vorstandes

**Silke Rücker**, Dipl.-Bauingenieurin  
– nebenamtlich –

**Oliver Krause**, Geschäftsführer  
– hauptamtlich –

#### Mitglieder des Aufsichtsrates

**Wolfgang Hartweg** – Vorsitzender (ab 04.03.2015) –  
Bürgermeister

**Eugen Mockert** – Vorsitzender\* (bis 31.12.2013) –  
Rechtsanwalt, Bürgermeister a. D.

**Heinrich Reuter**, Brandamtman i. R.

**Ute Senf**, Rentnerin\*

**Reinhold Merklinger**, Rechtsanwalt

**Gunter Kreis** – ab 14.10.2014 –  
kaufmännischer Angestellter

**Ellen Cantu** – bis 14.10.2014 –  
Verwaltungsangestellte

**Thomas Zimmermann** – bis 14.10.2014 –  
Bankkaufmann

#### Name und Anschrift des Prüfungsverbandes

**Verband baden-württembergischer  
Wohnungs- und Immobilien-  
unternehmen e.V.**

– gesetzlicher Prüfungsverband –  
Herdweg 52, 70174 Stuttgart

\* Die Amtsdauer des Aufsichtsratsmitgliedes  
läuft ab. Eine Wiederwahl ist gemäß § 24  
Abs. 4 der Satzung aus Altersgründen nicht  
möglich.

Der Mitgliederversammlung wird folgender Gewinnverwendungsvorschlag unterbreitet:

Gewinnverwendung	€
Jahresüberschuss	91.661,97
Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage (gem. § 40,2 der Satzung)	9.166,20
Zuweisung zu anderen Ergebnissrücklagen (gem. § 40,3 der Satzung)	28.805,06
Auszahlung von <b>2 % Dividende</b> auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2014 (gem. § 41 der Satzung)	<b>53.690,71</b>

Rastatt, 09. März 2014



Silke Rücker



Oliver Krause



Wolfgang Hartweg

# Bericht des Aufsichtsrates

Als Vorsitzender des Aufsichtsrates obliegt mir die Aufgabe, Ihnen an dieser Stelle einen Überblick über die Aktivitäten des Aufsichtsrates im Rahmen seiner nach dem Genossenschaftsgesetz und Satzung sowie Geschäftsordnung durchzuführenden Überwachungs- und Beratungsaufgaben im Jahr 2014 zu geben.

## Aufsichtsratstätigkeiten

Der Aufsichtsrat hat die Arbeit des Vorstandes im Geschäftsjahr 2014 auf Grundlage der ausführlichen Vorstandsberichte regelmäßig überwacht und beratend begleitet. Der Aufsichtsrat wurde stets zeitnah und umfassend bezüglich der strategischen Unternehmensplanung, des Geschäftsverlaufes und allen internen und externen Sachverhalten die von wesentlicher Bedeutung waren, informiert.

In 8 gemeinsamen Sitzungen wurde dem Aufsichtsrat die Geschäftsentwicklung und deren Abweichungen zu den für das Geschäftsjahr geplanten Daten erläutert. Alle Entscheidungen des Vorstandes, welche für die Baugenossenschaft von grundlegender Bedeutung waren, wurden im Vorfeld mit dem Aufsichtsrat besprochen und mit dessen Zustimmung getroffen. Zu den Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstandes gab der Aufsichtsrat nach gründlicher Prüfung und Beratung sein Votum ab, soweit die Zustimmung nach gesetzlichen oder satzungsmäßigen Bestimmungen erforderlich war. Zu Beanstandungen der Vorstandstätigkeit gab es keinen Anlass.

## Beratungen zum Jahresabschluss

Nach Prüfung und ausführlicher Erörterung hat der Aufsichtsrat in der abgehaltenen Bilanzsitzung am 04.03.2015 den Jahresabschluss 2014 der Genossenschaft, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, gebilligt, dem Lagebericht 2014 zugestimmt sowie sich dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes angeschlossen.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2014 erfolgte durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Stuttgart in der Zeit vom 02.03. – 13.03.2015.

Der Aufsichtsrat analysierte in der Sitzung am 01.04.2015 in Gegenwart des Abschlussprüfers eingehend den Prüfungsbericht über die Jahresabschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2014. Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss 2014 festzustellen, die Gewinnverwendung zu beschließen, sowie Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen.

## Entwicklung der Baugenossenschaft Gartenstadt Rastatt eG

Die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in 2014 war zufriedenstellend. Dennoch wurden in 2014 für eine erfolgreiche Zukunft im Sinne eines Weiterbestehens der Genossenschaft wichtige Beschlüsse gefasst und die Weichen in eine erfolgsversprechende Zukunft gestellt. Insbesondere der Schritt, in Zukunft durch das geplante Bauträgergeschäft Erlöse zur Subventionierung der Gebäudeinstandhaltung zu generieren und dadurch auch in Zukunft faire und bezahlbare Mietpreise für die Mitglieder der Genossenschaft sicherzustellen, ist nach gemeinsamer Überzeugung von Vorstand und Aufsichtsrat der richtige Weg.

Stellvertretend für den Aufsichtsrat spreche ich hiermit dem Vorstand Herrn Oliver Krause und Frau Silke Rücker für die umsichtige und verantwortungsvolle Leitung der Baugenossenschaft Gartenstadt Rastatt eG Dank und Anerkennung aus. Mein Dank gilt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten Einsatz im abgelaufenen Geschäftsjahr. Bedanken möchte ich mich bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die fachlich fundierte und effiziente Zusammenarbeit. Nicht zuletzt möchte ich mich bei allen Mitgliedern, Kunden und Geschäftspartnern der Baugenossenschaft für das entgegengebrachte Vertrauen und für die persönliche Verbundenheit bedanken.

Rastatt, im April 2015



Wolfgang Hartweg

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

# Ehrungen

**Folgende Mitglieder können im Jahr 2015 auf eine 60-, 50-, 40- oder 25-jährige Mitgliedschaft zurückblicken:**

» **60-jährige Mitgliedschaft**

Herbert Sabisch  
Erwin Pohl

» **50-jährige Mitgliedschaft**

Ludwig Liebich  
Margot Henkenherm  
Brunhilde Nunn  
Gisela-Maria Engelhardt  
Elfriede Göckeritz  
Ingrid Zepf  
Sparkasse Rastatt-Gernsbach  
Frank Kühn  
Wilfried Compans  
Manfred Kunz  
Hans Schwab

» **40-jährige Mitgliedschaft**

Alfred Thom  
Ria Beier  
Carola Maier  
Uwe Mutschler  
Martyn Taylor  
Bernhard Müller  
Rolf Heimbürger

Margot Heimbürger  
Anita Leuchtner  
Günter Rothen  
Dietmar Roßberger  
Otto Schmalholz  
Hildegard Fichtner  
Karl Nau  
Johanna Lederer

» **25-jährige Mitgliedschaft**

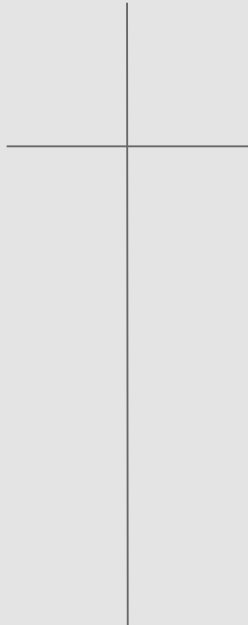
Renate Huck  
Armin Vulpus  
Ulrike Schmidt  
Patric Mitzakoff  
Christine Karcher  
Andreas Frietsch  
Kerstin Huber  
Dieter Hägele  
Frank Schmelzle  
Karin Trockenbrodt  
Walter Pistor  
Christiane Heck  
Rosa-Maria Kovacs  
Nicole Ruiter  
Christine Schneider  
Irmgard Grabau  
Nelly Gebert  
Gerda Merk

Waltraud Rose  
Simone Mürb  
Katharina Dortmann  
Katja Fritz  
Emil Pleticha  
Harald Grönda  
Christel Wingert  
Hermine Gasafi  
Toni Juretzky  
Herbert Burgert  
Andreas Scheunemann  
Daniel Schneider  
Hans-Jürgen Hund  
Johann Hegyes  
Christa Lesko  
Miguel Jaldo  
Editha Hubert  
Heinz Hermann Pistor  
Inge Gottlieb  
Elfriede Herzberger  
Ella Gerlach  
Sabine Eger-Schneider  
Monique Kaufmann  
Wieslawa Wisniewski  
Rita Müller  
Elfriede Rahner  
Christine Mendel  
Shemsidin Gashi  
Alexander Fiedler  
Ewald Bayer  
Patric Peinelt

**Dazu gratulieren wir allen Mitgliedern recht herzlich und bedanken uns für die erwiesene Treue.**

# Nachruf

**Wir trauern um die seit der letzten Mitgliederversammlung  
verstorbenen Genossenschaftsmitglieder:**



- » Ruth Kraft
- » Werner Meder
- » Helga Groß
- » Karin Fricke
- » Hans Sauerbrunn
- » Anneliese Ludäscher
- » Elfriede Deibel
- » Karl Dornig
- » Lieselotte Krämer
- » Rudolf Mertlbauer
- » Lenore Schüppel
- » Werner Leonhardt
- » Enrico Jurrat
- » Gerda Acker
- » Rolf Hafen
- » Alfred Herz
- » Ingrid Franz
- » Rosemarie Weiler
- » Bettina Köllner
- » Elfriede Karius
- » Erika Barth
- » Paul Moser
- » Herfried Prokoph
- » Roswitha Elsenhans
- » Kurt Zwick
- » Anneliese Kaufmann
- » Helga Hasenfuß
- » Manfred Elsenhans
- » Heinrich Acker
- » Charlotte Thiesies
- » Nikolai Kern
- » Nikolaj Jeda
- » Alma Lochen
- » Rosa Kovacs
- » Dittmar Woll
- » Kurt Helber
- » Otto Kobus
- » Margarete Ströhl

Der Verstorbenen gedenken wir in Ehren.

## Öffnungszeiten:

Dienstag: 10.00 – 12.00 Uhr

Donnerstag: 16.00 – 18.00 Uhr  
und nach Vereinbarung

## Baugenossenschaft Gartenstadt Rastatt eG

Carl-Schurz-Straße 7  
76437 Rastatt  
Telefon: 0 72 22 / 15 992 - 0  
Telefax: 0 72 22 / 15 992 - 20

E-Mail: [info@baugenossenschaft-gartenstadt.de](mailto:info@baugenossenschaft-gartenstadt.de)  
[www.baugenossenschaft-gartenstadt.de](http://www.baugenossenschaft-gartenstadt.de)

## Bankverbindungen:

Volksbank Baden-Baden • Rastatt eG  
IBAN DE92 6629 0000 0000 0051 00  
BIC VBRADE6K

Sparkasse Rastatt-Gernsbach  
IBAN DE95 6655 0070 0000 0500 96  
BIC SOLADES1RAS