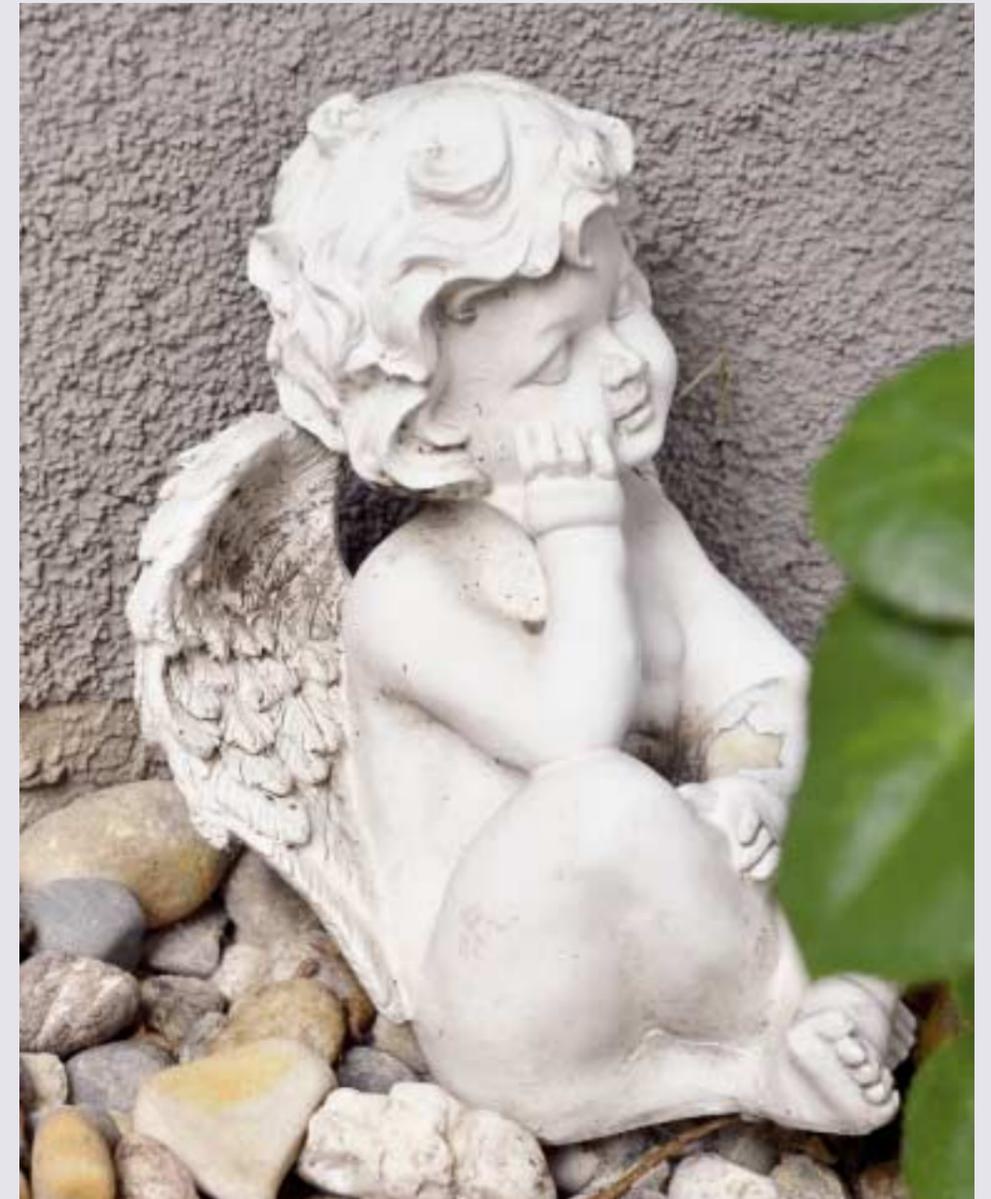




Geschäftsbericht 2014

Gedenken an die Toten



*«Das schönste Denkmal, das ein Mensch bekommen kann,
steht in den Herzen seiner Mitmenschen.»*

Albert Schweitzer

Friedens-Nobelpreisträger, Theologe, Philosoph, Pazifist

*1875 †1965

**2014 sind 14 Mitglieder durch Tod aus der Genossenschaft ausgeschieden.
Wir gedenken ihrer mit unserer Anteilnahme.**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Gedenken an die Toten	3
Die GWK im Überblick	6
Organe und Mitarbeiter	6
Mitgliederversammlung	8
Schlussbemerkung und Dank des Vorstands	8
Rahmenbedingungen	10
Daten und Entwicklungen	
Fluktuation	11
Leerstandsquote	11
Durchschnittliche Sollmiete	11
Modernisierungsquote	11
Gebäudeerhaltungskoeffizient	11
Entwicklung der Spareinrichtung	12
Der große Wasserschaden entlang der Stuttgarter Straße und Häuserstraße	14
In 2015 geplante Maßnahmen	16
Zahlenwerk	
Bilanz zum 31.12.2014	21
Gewinn- und Verlustrechnung	23
Lagebericht 2014	24
Anhang für das Geschäftsjahr 2014	36
Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2014	42
Empfehlung des Aufsichtsrates	44
Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	46
Anschrift, Öffnungszeiten, Bankverbindung	48



Die GWK im Überblick

Anzahl der Mitglieder	1.677
Anzahl der Mieteinheiten	757
Bilanzsumme	20.833.371 €
Geschäftsguthaben	1.410.500 €
Spareinlagen	2.896.069 €
Anzahl der Sparkonten	392

Organe und Mitarbeiter

Mitglieder des Vorstandes

Heinz Lauinger	
Martin Leicht	(ab 01.05.2014)
Gerhard Braun	(bis 31.01.2014)
Rainer Frank	(bis 31.12.2014)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Hanns-Georg Strasburger	Vorsitzender des Aufsichtsrates
Wilfried Becker	Stellvertretender Vorsitzender
Ralph Stüber	Schrifführer
Sascha Selzer	Stellvertretender Schrifführer

Elisabeth Henschke
Siegfried Berndt
Mathias Lessle
Reinhard Schmidt
René Schneider

Unsere Verwaltung

Tanja Neu	Kaufmännischer Bereich
Anette de Grandi (Teilzeit)	Kaufmännischer Bereich
Edeltraud Langer (Teilzeit)	Kaufmännischer Bereich

Uwe Klumpp	Technik und Regiebetrieb
Kurt Rausch (Teilzeit)	Technik und Regiebetrieb
Irene Krawietz (Teilzeit)	Technik und Regiebetrieb



Bilder oben und unten:
Derzeit im Bau:
unsere neue Geschäftsstelle

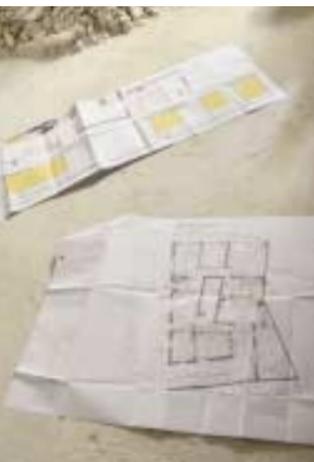


Bild rechte Seite: Rüppurrer Straße - der Eingang zur Südstadt



Bild oben: Rüppurrer Straße - historisches Detail

Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2014 fand am 25. Juni 2015 im Franz-Weber-Saal des Canisiushauses in Karlsruhe statt. In Erledigung der Regularien wurden Vorstand und Aufsichtsrat entlastet, der Jahresabschluss

genehmigt und angenommen sowie Neuwahlen von Aufsichtsräten durchgeführt. Zur Wahl standen die Aufsichtsräte Wilfried Becker, Ralf Stüber und Reinhard Schmidt. Sie wurden von der Mitgliederversammlung einstimmig wiedergewählt.

Schlussbemerkung und Dank des Vorstands

Das gute Ergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres war nur möglich durch die Hilfe und Unterstützung zahlreicher Persönlichkeiten und Institutionen, denen wir zum Dank verpflichtet sind. Der besondere Dank des Vorstands gilt unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für deren geleistete Arbeit, den für uns tätigen Handwerksbetrieben, unseren

Geschäftsbanken und Geschäftsfreunden sowie unseren Mietern und Mitgliedern für ihre Treue zu unserer Genossenschaft. Wir danken auch allen Mitgliedern des Aufsichtsrates für die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Der Vorstand

Heinz Lauinger

Martin Leicht



Bild rechte Seite: Friedrich-Weick-Straße - Gartenseite

Rahmenbedingungen

Mit rund 300.000 Einwohnern hat sich Karlsruhe zur zweitgrößten Stadt in Baden-Württemberg entwickelt. Die Universität zählt seit Jahrzehnten zu einer der führenden Hochschulen in Deutschland. Karlsruhe und sein Umfeld haben sich zu einer bedeutenden Technologieregion mit attraktiven Arbeitsplätzen entwickelt. Es kam zu einem starken Anstieg der Einwohnerzahl und Haushalte. Als Folge dieser Entwicklung hat sich die Nachfrage - insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum - deutlich erhöht. Auch wir verzeichnen eine verstärkte Nachfrage für unsere Wohnungen. Inzwischen sind Wartezeiten von mehreren Jahren für Neumitglieder unserer Genossenschaft die Regel. Insbesondere auf dem freien Wohnungsmarkt haben die Mietpreise stark angezogen. Als Folge dieser - für Mieter nachteiligen Entwicklung - hat die Stadt Karlsruhe in Zusammenarbeit mit allen ortsansässigen Wohnungsunternehmen einen Mietspiegel erarbeitet und beschlossen.

Bei Neuvermietungen von Wohnungen orientieren auch wir uns an diesem Mietspiegel; wobei wir die oberen Spannenwerte nicht ausreizen. In Anlehnung an den genossenschaftlichen Grundgedanken hat die GWK 1921 eG schon seit Jahren Mieten nur nach durchgeführten Modernisierungen bzw. bei Neuvermietungen erhöht. Unsere Mieter haben den Vorteil, zu sehr moderaten Mietpreisen wohnen zu können und dies in - teilweise sehr attraktiven - Wohnanlagen. Nicht zuletzt aufgrund der jährlich steigenden Aufwendungen - insbesondere bei Instandhaltungen und Modernisierungen - müssen auch wir künftig Mietpreisanpassungen in Betracht ziehen. Wir sind davon überzeugt, dass unsere Mieter dafür Verständnis zeigen; zumal sie über viele Jahre den Vorteil hatten, bei uns sehr günstig zu wohnen und dies auch weiterhin gegeben sein wird.

Bild unten:
Block II - Südstadt
denkmalgeschützt



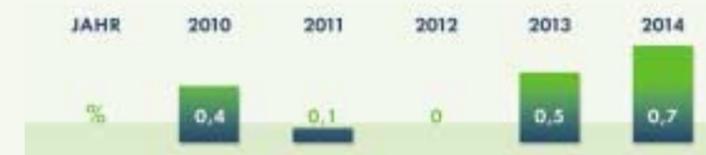
Daten und Entwicklungen

Fluktuation (Mieterwechsel p.a.) / Anzahl der Mieteinheiten



Die Quote der Mieterwechsel ist - auch im Branchenvergleich - eher niedrig. Sie ist sicher ein Zeichen für die Verbundenheit der Mieter mit der GWK, doch auch für die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt.

Leerstandsquote (Leerstand von Mieteinheiten am 31.12.) / Anzahl der ME



Sie ist mit nahe Null Prozent ein Spiegel des Wohnungsmarktes und garantiert uns verlässliche und planbare Einnahmen. Wohnungsleerstand tritt nur auf, wenn umfassend - anlässlich eines Mieterwechsels - modernisiert wird. Nachfragebedingte Leerstände treten nicht auf.

Durchschnittliche Sollmiete/m² p.m. Sollmiete/m² Wohn- und Nutzfläche x 12



Es handelt sich bei der GWK noch überwiegend um (Teil-)Inklusivmieten. Insofern liegt die reine Grundmiete noch unter 5 €/m² und damit noch weit unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.

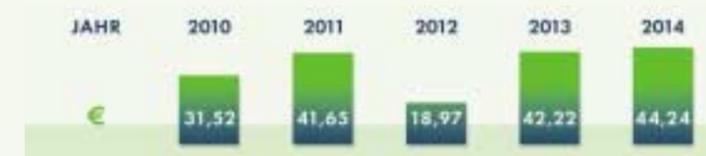
Modernisierungsquote (Instandhaltungsaufwand + aktivierte Modernisierungskosten) / Sollmiete



Modernisierungsquote und Gebäudeerhaltungskoeffizient stellen die Ausgaben für den Haus- und Wohnungsbestand insgesamt dar.

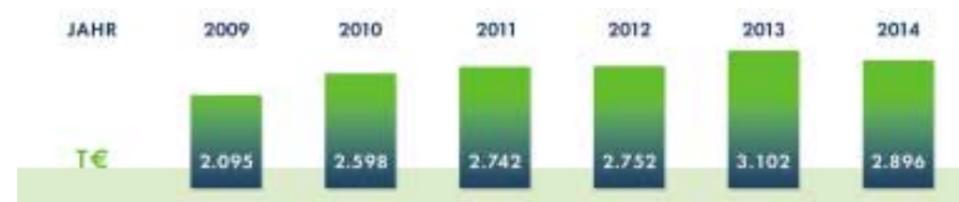
Die Modernisierungsquote verdeutlicht den Anteil des Rückflusses der Sollmiete in die Bestandspflege; der Gebäudeerhaltungskoeffizient die Ausgaben in absoluten Zahlen auf das Jahr bezogen.

Gebäudeerhaltungskoeffizient/m² p.a. (Instandhaltungsaufwendungen + aktivierte Modernisierungskosten/m² Wohn- und Nutzfläche)



Entwicklung der Spareinrichtung

Entwicklung der Spareinlagen in T€



Unsere derzeitigen Sparformen und Zinsen

3 Monate	0,75%
12 Monate	1,25%
30 Monate	1,50%
48 Monate	1,75%
Ratensparvertrag	4 Jahre Laufzeit 1,5% zzgl. 3% Prämie*
Ratensparvertrag	7 Jahre Laufzeit 1,5% zzgl. 10% Prämie*

Unsere - nach den Bestimmungen des Kreditwesengesetzes geführte - Spareinrichtung, welche der ständigen Überwachung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstaufsicht (BaFin) unterliegt, hat sich gegenüber dem Vorjahr - entgegen der allgemeinen Entwicklung bei Unternehmen mit Spareinrichtungen - um 206 T€ verringert. Ursache war, dass einige größere Geldanlagen gekündigt und abgezogen wurden.

Als Wohnungsbaugenossenschaft mit Spareinrichtung sind wir Mitglied des Sicherungsfonds für Spareinlagen beim Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen (GdW). Zum Bilanzstichtag 31.12.2014 betrug der Einlagenbestand 2.896.069 €. Im Berichtszeitraum überstiegen somit die Auszahlungen die Einzahlungen und Zinsgutschriften um 206.058,26 €. In 2014 haben wir für die Spareinlagen 44 T€ Zinsen entrichtet.

Der Bestand der Spareinlagen setzt sich zum 31.12.2014 wie folgt zusammen:

Spareinlagen mit:	
dreimonatiger Kündigungsfrist	€ 989.870,02
Kündigungsfrist mehr als 3 Monate	€ 1.906.199,03
	€ 2.896.069,05



Bild rechte Seite: Rüppurrer Straße 57 - Gartenseite, Dachausbau

Der große Wasserschaden entlang der Stuttgarter Straße und Häusserstraße

Am 06.07.2014 kam es in den frühen Morgenstunden zum Bruch einer ca. 50 cm dicken Hauptwasserleitung der Stadtwerke Karlsruhe, welche unter den Kfz-Stellplätzen gegenüber dem Anwesen Stuttgarter Straße 13-23 verläuft. Etwa in Höhe des Hauseingangs Stuttgarter Straße 15 brach diese Hauptwasserleitung und verursachte eine Überschwemmung in den Kellern unserer angrenzenden Anwesen. Betroffen waren unsere Anwesen Stuttgarter Straße 13, 15, 17, 19, 21 und 23 sowie die beiden Anwesen Häusserstraße 9 und 11. Die Wassermassen verursachten große Schäden in den Kellerräumen dieser Gebäude. In einigen Häusern stand das Wasser bis zur Kellerdecke. Die Feuerwehr der Stadt Karlsruhe war mehrere Tage ununterbrochen damit beschäftigt, das Wasser aus unseren Kellern zu pumpen. Erst danach konnte mit den Aufräumarbeiten begonnen werden. Tagelang wurden beschädigte Gegenstände und tonnenweise Schlamm aus unseren Kellern entfernt. Danach mussten diese über mehrere Wochen mit Trockengeräten aufwendig getrocknet werden.



In einigen Objekten mussten Elektroinstallationen, Kabelanschlüsse und teils weitere Versorgungsleitungen komplett erneuert werden.

Viele Firmen waren notwendig, alle Schäden zu beheben. Seitens des Versicherers der Stadtwerke Karlsruhe wurde alles unternommen, die Schäden unbürokratisch zu regeln. Da in den betroffenen Häusern der Strom abgestellt wurde, funktionierte in den ersten Tagen danach überhaupt nichts mehr. Die Stadtwerke Karlsruhe waren ununterbrochen bemüht, die Versorgung unserer Mieter mit Strom und Gas so schnell als möglich wieder herzustellen.

Wir möchten uns an dieser Stelle bei allen Helfern der Berufsfeuerwehr Karlsruhe, den Mitarbeitern der Stadtwerke Karlsruhe und bei den Verantwortlichen der Versicherung für deren Einsatz recht herzlich bedanken.

Unser besonderer Dank gilt allen betroffenen Mietern. Sie haben - trotz aller Entbehrungen, Lärm- und Schmutzbelästigungen während der Schadensbehebung - Verständnis gezeigt.

Wir danken für das Engagement aller beteiligten Firmen und der großen Geduld und dem Verständnis unserer Mieterinnen und Mieter



In 2015 geplante Maßnahmen

Gebäudesanierungen

Wir führen in unserem Anwesen Rüppurrer Straße 57 eine energetische Modernisierung mit Ausbau des Speichers zur Vermietung an Studenten durch.

Weiter werden wir Anfang 2016 mit der energetischen Modernisierung in der Hohenzollernstraße 21 beginnen. Nach vorliegenden Berechnungen können wir diese als erstes Genossenschaftsgebäude zu einem Effizienzhaus aufrüsten. Dies bewirkt - wie auch in der Rüppurrer Straße - für die Bewohner deutliche Energieeinsparungen.

Die veranschlagten Kosten - einschließlich dem Ausbau des Speichers - belaufen sich auf rund 800 T€ und damit in ähnlicher Größenordnung wie in der Rüppurrer Straße. Für die Finanzierung beider Projekte werden zu einem großen Teil zinsgünstige Darlehen der KfW-Bankengruppe aufgenommen.

Bild unten:
Hohenzollernstraße 21 -
Modernisierung in Planung

Neue Geschäftsstelle

Wir werden zwei Gewerbeeinheiten in unserem Anwesen Augartenstraße 85 (ehemals Augartenlädle und Südstadtstube) zusammenlegen, um dort unsere neue Geschäftsstelle zu schaffen.

Für viele unserer älteren Mieter war es beschwerlich, unsere derzeitige Geschäftsstelle im 1. Obergeschoss zu erreichen. Darüber hinaus stoßen wir auch räumlich an die Grenzen.

Eine Vergrößerung unserer bisherigen Geschäftsstelle ist nicht mehr möglich. In unserer neuen Geschäftsstelle haben wir nun mehr Raum und sind für unsere Mieter und Mitglieder bodeneben zu erreichen.

Im Zusammenhang mit der Gesamtmaßnahme werden wir alle Wohnungen über der Geschäftsstelle an die neue Heizungsanlage anschließen.

Für den Umbau unserer Geschäftsstelle - zusammen mit dem Einbau einer neuen Heizungsanlage und der Schaffung einer kleinen zusätzlichen Dachwohnung - sind rund 970 T€ veranschlagt.



Wir beabsichtigen, die Heizungsanlage durch entsprechende KfW-Fördermittel zu finanzieren.

Die bereits geplante Neugestaltung des Innenhofes Graf-Rhena-Straße/Gebhardstraße konnte bislang nicht realisiert werden, da notwendige Fällgenehmigungen von Bäumen noch nicht vorliegen. Wir beabsichtigen, die dortigen Carports zu verändern, da diese derzeit - aufgrund ihrer zu geringen Breite - nur eingeschränkt genutzt werden können. Darüber hinaus sollen die vorhandenen Abstellplätze für Mülltonnen verändert werden. An deren Stelle sollen abschließbare überdachte

Abstellräume für Müllbehälter und Fahrräder entstehen. Bei Mieterwechsel beurteilen wir die noch leere Wohnung in Hinblick auf notwendige Modernisierungsmaßnahmen. Wir sind bestrebt, einen guten Ausstattungsstandard herzustellen, um so eine dauerhafte Vermietbarkeit der Wohnungen zu sichern. Wir investieren größere Beträge in die elektrische Ausstattung und den Bodenbelag. Darüber hinaus gestalten wir meist die Bäder neu und stellen eine effiziente Heizungstechnik (oft Gasetagenheizung) bereit. Neben den zuvor beschriebenen größeren Maßnahmen werden wir 2015 voraussichtlich ca. 1 Mio € für laufende Instandhaltungen aufwenden.



Bilder oben und unten:
Derzeit im Bau:
unsere neue Geschäftsstelle



Bilanz zum 31.12.2014

Gewinn- und Verlustrechnung

Lagebericht 2014

**Anhang
für das Geschäftsjahr 2014**

Wiedergabe
des Bestätigungsvermerks

Bilanz zum 31.12.2014

AKTIVA		Geschäftsjahr	Vorjahr
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
		5.808,00 €	8.869,00 €
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.750.008,69 €		14.463.957,20 €
Grundstücke ohne Bauten	341.829,02 €		341.829,02 €
Technische Anlagen	17.219,00 €		19.169,93 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	26.582,00 €		32.845,83 €
Anlagen im Bau Herstellungskosten	796.915,93 €	17.932.554,64 €	0,00 €
III. Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens	100.000,00 €		1.540.204,80 €
Andere Finanzanlagen	67,00 €	100.067,00 €	67,00 €
Summe Anlagevermögen		18.038.429,64 €	16.406.942,78 €
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		158.658,64 €	157.095,26 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	20.011,55 €		24.124,16 €
Sonstige Vermögensgegenstände	43.493,84 €	63.505,39 €	33.211,54 €
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.572.065,53 €	2.935.758,40 €
C. ANDERE RECHNUNGS-ABGRENZUNGSPOSTEN			
		712,17 €	218,91 €
Summe Umlaufvermögen		2.794.941,73 €	3.150.408,27 €
Summe Aktiva		20.833.371,37 €	19.557.351,05 €

PASSIVA		Geschäftsjahr	Vorjahr
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des GJ ausgeschiedenen Mitglieder	30.450,00 €		46.900,00 €
der verbleibenden Mitglieder	1.380.050,00 €		1.235.500,00 €
aus gekündigten Geschäftsanteile	0,00 €	1.410.500,00 €	4.550,00 €
II. Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	922.443,28 €		897.443,28 €
davon aus Jahresüberschuss GJ eingestellt € 25.000,00 (€ 7.100,00)			
Bauerneuerungsrücklage	5.195.471,90 €		5.045.471,90 €
davon aus Jahresüberschuss GJ eingestellt € 150.000,00 (€ 14.000,00)			
Freie Rücklage	693.803,98 €	6.811.719,16 €	690.902,27 €
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt € 2.901,71 (€ 42.758,68)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	235.419,96 €		70.859,71 €
Einstellung in Ergebnisrücklagen	175.000,00 €	60.419,96 €	21.100,00 €
Summe Eigenkapital		8.282.639,12 €	7.970.527,16 €
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	461.463,00 €		453.038,00 €
Sonstige Rückstellungen	36.396,00 €	497.859,00 €	61.660,00 €
C. VERBINDLICHKEITEN			
Verbindl. gegenüber Kreditinstituten	7.716.649,36 €		6.656.696,25 €
Verbindl. gegenüber anderen Kreditgebern	860.259,27 €		907.052,44 €
Spareinlagen	2.896.069,05 €		3.102.127,31 €
Erhaltene Anzahlungen	176.289,95 €		172.504,89 €
Verbindl. aus Vermietung	10.400,40 €		9.847,25 €
Verbindl. aus Lieferungen und Leistungen	179.391,71 €		146.204,88 €
Sonstige Verbindlichkeiten	207.304,30 €	12.046.364,04 €	66.433,79 €
davon aus Steuern € 141.265,87 (€ 6.749,04)			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		6.509,21 €	11.259,08 €
Summe Passiva		20.833.371,37 €	19.557.351,05 €

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

		Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.669.992,80 €		3.639.508,11 €
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	250,00 €	3.670.242,80 €	650,00 €
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.563,38 €	10.556,04 €
Sonstige betriebliche Erträge		221.480,73 €	250.847,85 €
Aufwendungen			
a) für bezogene Lieferungen und Leistungen			
b) für die Hausbewirtschaftung		2.287.013,83 €	2.403.863,46 €
Rohergebnis		1.606.273,08 €	1.497.698,54 €
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	307.730,41 €		317.421,40 €
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	67.610,73 €	375.341,14 €	85.302,18 €
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		481.399,53 €	496.960,68 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		125.867,10 €	128.569,73 €
Erträge aus Finanzanlagen	28.140,79 €		47.795,58 €
Zinserträge	6.799,63 €	34.940,42 €	18.217,72 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		325.799,46 €	364.632,85 €
Ergebnis aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		332.806,27 €	170.825,00 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag		- 378,16 €	1.883,68 €
Sonstige Steuern		97.764,47 €	98.081,61 €
Jahresüberschuss		235.419,96 €	70.859,71 €
davon Einstellungen in Ergebnisrücklagen		175.000,00 €	21.100,00 €
Bilanzgewinn		60.419,96 €	49.759,71 €

Lagebericht 2014

1. Grundlage des Unternehmens

Die Genossenschaft für Wohnungsbau Karlsruhe 1921 eG ist eine Genossenschaft, welche am 21. Juni 1921 unter ihrem ursprünglichen Namen «Gemeinnützige Eisenbahner Bau- Genossenschaft 1921 eGmbH» gegründet wurde. 1932 wurde die Satzung dahingehend geändert, dass auch Personen - die nicht bei der Reichsbahn beschäftigt waren - Mitglied bei der Genossenschaft werden konnten. Die Genossenschaft ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Mannheim unter der Genossenschaftsnummer GenR 100.036 eingetragen. Unser Geschäftsgebiet beschränkt sich ausschließlich auf das Stadtgebiet der Stadt Karlsruhe. Neben der Bewirtschaftung unseres

eigenen Miethausbestandes von derzeit 753 Wohneinheiten, unterhält die Genossenschaft darüber hinaus eine Spareinrichtung für ihre Mitglieder und deren nahe Angehörige. Die letzte Satzungsänderung wurde in der Mitgliederversammlung am 28.06.2012 beschlossen und am 10.08.2012 eingetragen. Aufgrund ihrer satzungsmäßigen Bestimmung errichtet, erwirbt und betreibt die Genossenschaft Immobilien, sofern dies städtebaulich oder zur Vervollständigung der Infrastruktur erforderlich ist. Ziel der Genossenschaft ist es, den vorhandenen Wohnungsbestand marktfähig zu halten und den Bestand im Rahmen der Portfoliostrategie wirtschaftlich zu modernisieren.

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 (Quelle: Statistisches Bundesamt).

3. Die Situation auf den Wohnungsmärkten

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.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2013 um 62.200 Personen angestiegen. Für 2014 liegen noch keine Zahlen vor. Damit lebten zu Beginn des Jahres 2014 in Baden-Württemberg 10,6 Mio. Einwohner.



Der Zuwachs beruht auf einem Wanderungsgewinn von 71.400 Menschen - vor allem aus den EU-Staaten. Das Geburtendefizit von 10.400 Menschen 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 Vorausbe-

Bild oben:
Kösliner Straße -
Waldstadt

Bild unten:
Häusserstraße - Block II

Allgemeiner Teil des Lageberichts

2. 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 Privat-Insolvenzen 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.



Bild oben links:
Stuttgarter Straße -
kontinuierlich modernisiert

Bild oben rechts:
Albert-Braun-Straße -
Oberreut

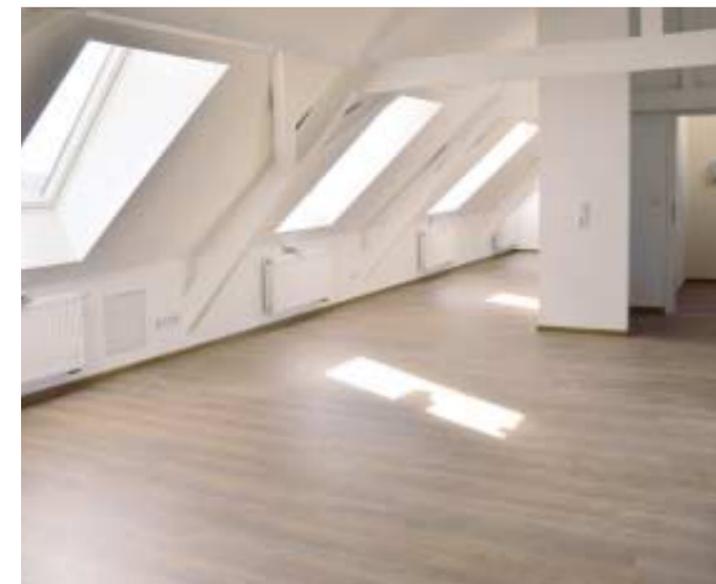


Bild oben links:
Innenhof Südstadt - Block I

Bild oben rechts:
Stuttgarter Straße 5-7 -
Dachausbau für
Studentenzimmer

rechnung 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 Vorausschätzungsjahr) - 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.

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.

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 Euroraum 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 Immobilienszines, die gegenüber dem Jahresanfang weiter gesunken sind. Betragen die Bestkonditionen für Darlehen mit einer 10-jährigen Zinsfest-

schreibung zum Jahresanfang 2014 noch rund 2,4%, so waren sie bis zum Jahresende auf nur noch 1,5% gesunken.

4. Die Situation unserer Genossenschaft

Die konjunkturelle Entwicklung schlägt sich unmittelbar auch auf den hiesigen Wohnungsmarkt nieder. Insbesondere die Entwicklung der Realeinkommen und die Sicherung der Arbeitsplätze spielen dabei eine wesentliche Rolle; welche sich für uns insbesondere in der derzeitigen Vermietungssituation niederschlägt. Nach wie vor müssen Bewerber unserer Wohnungen i.d.R. 3 bis 4 Jahre oder länger auf die Zuteilung einer Wohnung warten. Im Berichtszeitraum konnten alle frei gewordenen Wohnungen spätestens nach durchgeführter Wohnungsmodernisierung binnen kürzester Zeit weitervermietet werden. Aufgrund dieser starken Nachfrage nach Mietwohnungen und der derzeit äußerst günstigen Zinsentwicklung auf den Kapitalmärkten - auch im Hinblick auf unseren genossenschaftlichen

Förderauftrag - sollten auch wir über die Errichtung neuer Mietwohnungen nachdenken; zumal die Genossenschaft seit Jahren ein baureifes Grundstück mit 2.617 m² besitzt.

So bleibt unser oberstes Ziel, die langfristige Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes zu sichern. Dies lässt sich jedoch nur dadurch realisieren, dass auch weiterhin regelmäßige Wohnungs- und Gebäudesanierungen durchgeführt werden. Ein besonderer Schwerpunkt ist dabei auf die zeitgemäße und energetische Ausstattung der Häuser und Wohnungen zu legen, was unmittelbar auch den Mietern im Rahmen von Heizkostensparnissen zugute kommt.

Einen wesentlichen Höhepunkt unserer diesjährigen Aktivitäten stellt der Kauf unserer restlichen Erbbaurechte (Innenhof unserer Wohnanlage Augartenstraße 68 A, B und C) dar. Der Kaufpreis betrug - einschl. angefallener Nebenkosten und Steuern - 2,8 Mio €, welcher zur Hälfte durch ein Kapitalmarkt-

darlehen und zur anderen Hälfte durch Eigenmittel finanziert wurde.

Im Geschäftsjahr wurde auch mit der Gebäudesanierung Stuttgarter Straße 5-7 begonnen. Dabei wurden beide Anwesen mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen, neue Fenster und Haustüren eingebaut, Dach- und Kellerisolierungen vorgenommen, Vorstellbalkone angebracht und darüber hinaus in den vorhandenen Speichern 2 neue Wohnungen (eine 3- bzw. eine 4-Zimmer-Wohnung) geschaffen. Wir beabsichtigen diese Wohnungen an Studenten zu vermieten.

Die Kosten für die energetische Sanierung dieser Objekte - einschließlich der neu geschaffenen Wohnungen - belaufen sich auf insgesamt 1,3 Mio €, welche durch 900 T€ Darlehen (größtenteils Förderdarlehen der KfW-Bankengruppe) und durch 400 T€ Eigenmittel finanziert wurden. Die Vermietung dieser beiden Wohnungen wird voraussichtlich Mitte 2015 erfolgen. Darüber hinaus wurden im Berichtszeitraum weitere 14 Wohnungen umfangreich modernisiert. Die hierfür angefallenen Kosten belaufen sich auf insgesamt 641 T€, welche ausschließlich mit Eigenmitteln finanziert wurden.

Die Genossenschaft verwaltet insgesamt 753 Wohnungen, 4 gewerbliche Einheiten (davon 1 Einheit für eigene Büroräume), 25 Garagen, 187 Tiefgaragen-Stellplätze sowie 56 Kfz- bzw. Motorrad-Stellplätze.

5. Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 2014

Unsere Genossenschaft hat das Geschäftsjahr 2014 mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. Das Betriebsergebnis aus der Bewirtschaftung des Miethausbestandes war positiv, da im Vergleich zum Vorjahr die Aufwendungen für die Miethausbewirtschaftung - insbesondere die Instandhaltungskosten - um mehr als 112 T€ niedriger waren als im Vorjahr. Der Jahresüberschuss 2014 beträgt 235.419,96 €. Aufgrund satzungsmäßiger Bestimmungen (§ 36 Abs. 2 der Satzung) wurden der gesetzlichen Rücklage 25.000,00 € - sowie 150.000,00 € der Bauerneuerungsrücklage - vorweg zugewiesen.

5.1 Vermögenslage

Das Bilanzvolumen hat sich infolge der getätigten Investitionen im Anlagevermögen um 1.275 T€ erhöht und beträgt derzeit 20.832 T€. Das Anlagevermögen beträgt 18.038 T€. Dies entspricht einem Bilanzanteil von 86,59%. Das Umlaufvermögen besteht aus unfertigen Leistungen, Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sowie flüssigen Mitteln. Im Vergleich zum Vorjahr verminderten sich diese um 356 T€.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

VERMÖGENSSTRUKTUR	2014		2013	
	T€	v.H.	T€	v.H.
Anlagevermögen	18.038	86,6	16.407	83,9
Unfertige Leistungen	159	0,8	157	0,8
Forderungen	64	0,3	57	0,3
Flüssige Mittel	2.571	12,3	2.936	15,0
GESAMTVERMÖGEN	20.832	100,0	19.557	100,0
KAPITALSTRUKTUR				
Eigenkapital	8.283	39,8	7.971	40,8
Rückstellungen	498	2,4	515	2,6
Spareinlagen	2.896	13,8	3.102	15,9
VERBINDLICHKEITEN				
gegenüber Kreditinstituten u.a. Kreditgebern	8.577	41,2	7.564	38,7
Sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	578	2,8	405	2,0
BILANZSUMME	20.832	100,0	19.557	100,0

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.



Bild rechts:
Häusserstraße -
historisches Portal

5.2 Finanzlage

Die Finanzlage der Genossenschaft war während des gesamten Berichtszeitraums geordnet und entwickelte sich planmäßig. Für Investitionen standen liquide Mittel stets in ausreichendem Maße zur Verfügung. Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war jederzeit gewährleistet. Über die in der Bilanz ausgewiesenen liquiden Mittel hinaus sind noch weitere Liquiditätsspielräume vorhanden; jedoch mussten die vorhandenen Kreditlinien unserer Geschäftsbanken während des

Berichtszeitraumes nicht in Anspruch genommen werden. Die Kapitalstruktur ist ausgewogen, die Eigenkapitalquote beträgt derzeit 39,8 v.H. (VJ: 40,8 v.H.). Im Geschäftsjahr 2014 ergab sich eine Eigenkapitalrendite von 2,8 v.H., die Gesamtkapitalrendite beläuft sich auf 2,7 v.H. Das Verhältnis Fremd- zu Eigenkapital (Verschuldungsgrad) liegt bei 1,03 v.H. (VJ: 1,3 v.H.). Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten betreffen hauptsächlich langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern.

Die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2014 stellt sich anhand folgender Kapitalflussrechnung dar:

	2014	T€	2013	T€
Jahresüberschuss	235,4		70,9	
+ Abschreibungen auf das Anlagevermögen	481,4		497,0	
+ Zunahme langfristiger Rückstellungen	8,5		17,7	
+ Abschreibungen auf Mietforderungen	4,5		3,2	
Cashflow nach DVFA / SG	729,8		588,8	
Abnahme (VJ: Zunahme) kurzfristiger Rückstellungen	- 25,3		29,9	
./. Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 25,2		- 153,1	
./. Zunahme kurzfristiger Aktiva	- 12,7		- 16,8	
+ Zunahme kurzfristiger Passiva	171,7		16,5	
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	838,3		465,3	
./. Planmäßige Tilgungen	- 411,0		- 363,0	
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung	427,3		102,3	
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0		175,0	
./. Auszahlungen für Investitionen des Sachanlagevermögens	- 3.553,1		- 633,7	
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1.722,0		555,5	
./. Auszahlungen für Investitionen des Finanzanlagevermögens	- 256,6		- 610,2	
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 2.087,7		- 513,4	
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.425,0		575,0	
./. außerplanmäßige Tilgungen	0,0		- 98,2	
+ Einzahlungen auf Geschäftsguthaben	123,5		74,9	
./. Auszahlungen für Dividenden	- 46,9		- 47,0	
+ Veränderungen der Spareinlagen	- 206,0		350,1	
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.295,6		854,8	
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	- 364,8		443,7	
Finanzmittel zum 01.01.	2.935,8		2.492,1	
Finanzmittel am Ende des Jahres	2.571,0		2.935,8	

5.3 Ertragslage

Das Jahresergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich verbessert (+165 T€). Gründe dafür waren insbesondere die geringere Anzahl zu modernisierender Wohnungen (bzw. Teilmodernisierungen)

und geringere Aufwendungen bei den Instandhaltungskosten. Das Ergebnis der Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes war aufgrund dieser geringeren Aufwendungen positiv.

Die Zahlen der Ertragslage stellen sich wie folgt dar:

	2014	T€	2013	T€
Umsatzerlöse	3.670		3.640	
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	+ 2		+ 11	
Gesamte Erlöse des Betriebes	3.672		3.651	
Gesamte Aufwendungen des Betriebes	- 3.539		- 3.714	
	133		- 63	
Zinsen für die Spareinlage abzüglich Zinserträge	- 9		12	
Betriebsergebnis	124		- 51	
Sonstiges Ergebnis				
Erträge	221		251	
Aufwendungen	- 110		- 129	
	111		122	
Jahresüberschuss	235		71	
Körperschaftsteuer	0		2	
Einstellung in Ergebnissrücklagen	- 175		- 21	
Bilanzgewinn	60		50	

5.4 Nachtragsbericht

Nach dem Ende des Berichtszeitraums ergaben sich keine Ereignisse, die eine besondere Bedeutung für die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage der Genossenschaft haben.

6. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die Geschäfts- und Ertragsentwicklung für das Jahr 2015 sehen wir aufgrund der günstigen allgemeinen Wirtschaftsprognosen - aber auch aufgrund der starken Nachfrage nach unseren Mietwohnungen - durchaus positiv. Unsere Genossenschaft wird sich auch in den nächsten Jahren ausschließlich auf die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes beschränken und durch Investitionen in den Wohnungsbestand die langfristige Vermietbarkeit unserer Wohnungen sicherstellen. Die Prognosen - die sich auf die Entwicklung der Genossenschaft für die nächsten Jahre beziehen - stellen unserer Einschätzung nach die wahrscheinliche und künftige Entwicklung zutreffend dar.

Aufgrund des schwierigen makroökonomischen Umfelds - von dem mit Sicherheit auch unsere Kunden betroffen sind - erscheint uns ein Anstieg gerade bei den Mietausfällen am wahrscheinlichsten.

Nicht zuletzt auch aufgrund gesetzlicher Initiativen im Bereich der Energieeinsparung sowie des demographischen Wandels müssen auch wir in den nächsten Jahren erheblich in unseren Wohnungsbestand investieren. Es gilt, einen vorhandenen Instandhaltungstau sukzessive abzubauen. Im Geschäftsjahr 2015 beabsichtigen wir u.a. unsere Wohnanlagen Rüppurrer Straße 57 und Hohenzollernstraße 21

energetisch zu sanieren. Die voraussichtlichen Kosten für beide Objekte belaufen sich auf insgesamt ca. 1,6 Mio €. Darüber hinaus beabsichtigen wir, unsere derzeitige Geschäftsstelle von der Häusserstraße 14 in die Augartenstraße 85/ Morgenstraße zu verlegen. Unsere künftigen Büroräume können dann auch von unseren Kunden barrierefrei erreicht werden. Derzeit werden alle Wohnungen durch Gasetagenheizungen beheizt. Für den Umbau der Geschäftsstelle sowie den Einbau einer modernen Gaszentralheizung (Brennwerttechnik) sind aufgrund einer vorläufigen Kostenschätzung ca. 500 T€ veranschlagt. Des Weiteren beabsichtigen wir, unser Anwesen Karl-Flößer-Straße 50-54 an das Fernwärmenetz anschließen zu lassen. Die Kosten für den Anschluss und die erforderliche Übergabestation dürften sich - aufgrund einer vorläufigen Kostenschätzung - auf 75 T€ belaufen. Als weitere Maßnahme beabsichtigen wir 2015 die Neugestaltung des Innenhofes unserer Wohnanlage Graf-Rhena-Straße/ Gebhardstraße. Für die Umgestaltung des Innenhofes - mit Schaffung neuer Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge, Fahrräder und Müllgefäße - sind aufgrund einer vorläufigen Kostenschätzung ca. 110 T€ vorgesehen.

Da die derzeitige Liquiditätslage als gut bezeichnet werden kann, ist - trotz der geplanten Aufwendungen - für 2015 nicht mit finanziellen Engpässen zu rechnen.

Die Genossenschaft verfügt über ein effizientes Mahnwesen. Mietrückstände werden zeitnah angemahnt und ggf. auch anwaltlich verfolgt. Forderungsausfälle sind daher eher die Ausnahme.

Ferner ist ein Risikomanagementsystem - bestehend aus einem internen Kontrollsystem, dem Controlling sowie einem Risikofrühwarnsystem - implementiert. Insofern ist die Steuerung des Unternehmens zeitnah beeinflussbar. Hier werden mögliche Risiken identifiziert und in einem Risikokatalog zusammengefasst. Ziel des Risikomanagements ist es, finanzielle Risiken rechtzeitig zu erkennen und entsprechende Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Dessen ungeachtet wird der Vorstand ein Teil dieser Prüfungen (z.B. Innenrevisionsprüfung) künftig von einem außenstehenden Dritten durchführen lassen.

Zu den zum Bilanzstichtag bestehenden Finanzierungsinstrumenten zählen im Wesentlichen die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, liquide Mittel, die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sowie unsere Spareinrichtung. Die Bankverbindlichkeiten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die unterschiedlichen Anlageformen bei unserer Spareinrichtung betragen zwischen 3 und 48 Monaten. Ferner bieten wir auch die Möglichkeit von Sondersparformen (Bonusverträge bis zu 7 Jahre).

Ausfallrisiken bei finanziellen Vermögenswerten wurden durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt. Wesentliche Risiken können sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten nur in Form eventueller Zinsänderungsrisiken ergeben; wovon derzeit nicht auszugehen ist. Die Zinsbindung der Bankverbindlichkeiten beträgt i.d.R. 10 Jahre. Die Genossenschaft richtet ihr Finanzierungsmanagement daher überwiegend unter der Zielsetzung langfristiger Zinsfestschreibungen und unter Vermeidung

von Klumpenrisiken aus. Die Entwicklung der Zinsen wird fortlaufend überwacht. Rechtzeitig vor Ablauf der Zinsbindung wird eine Verlängerung, ein Neuabschluss oder auch eine vorzeitige Rückführung einer Bankverbindlichkeit angestrebt. Spekulative Zinssicherungsgeschäfte waren bisher nicht erforderlich und sind auch künftig nicht beabsichtigt.

Ein weiteres Hauptaugenmerk gilt der Entwicklung unserer Spareinrichtung sowie unseren eigenen Finanzanlagen. Durch regelmäßige Zinsanpassungen und unter Berücksichtigung der allgemeinen Situation auf dem Sparsektor soll sichergestellt werden, dass sich die von uns bezahlten Zinsen für Spareinlagen nicht wesentlich von anderen Instituten unterscheiden. Dennoch ist die Anlage von Geldern bei unserer Genossenschaft weiter vergleichsweise lukrativ. Auch wir müssen daher bei Zinsänderungen Zinsanpassungen bei unseren Spareinlagen vornehmen. Bezüglich unserer eigenen Finanzanlagen verfolgen wir eine eher konservative Anlagestrategie, welche uns Erträge ohne größere Risiken sichern soll. Die Absicherung des Liquiditätsbedarfs und die Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit erfolgten planmäßig. Die Entwicklung der Finanzmärkte wird laufend überwacht.

7. Prognosebericht

Die Sicherung der zukünftigen Vermietbarkeit unserer Genossenschaftswohnungen zu angemessenen Mietpreisen wird weiterhin unser vorrangiges Ziel sein. Dessen ungeachtet müssen auch wir künftig regelmäßige aber regelmäßige Anpassungen bei unseren Mietpreisen vornehmen. Bislang wurden seitens der Genossenschaft nur Mieterhöhungen nach durchgeführten Gebäudesanierungen oder



Wohnungsmodernisierungen durchgeführt. Ebenso werden wir uns künftig bei der Mietpreisgestaltung am Mietspiegel der Stadt Karlsruhe orientieren. Da wir auch in den nächsten Jahren weitere Gebäudesanierungen durchführen und mehrere Millionen Euro in unseren Miethausbestand investieren müssen, sind auch durch entsprechende Mietanpassungen unsere Umsatzerlöse zu steigern. Nur durch entsprechende Investitionen in unseren Miethausbestand kann dieser erhalten und verbessert werden. Mieterhöhungen sind daher - auch im Hinblick auf die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Miethausbestandes - notwendig und unumgänglich.

Sofern sich die Anzahl der zu modernisierenden Wohnungen gegenüber dem

Vorjahr nicht wesentlich erhöht und auch die übrigen Aufwendungen für die Bewirtschaftung des Miethausbestands nicht übermäßig ansteigen, sollte es möglich sein, auch 2015 ein ausgeglichenes Ergebnis zu erzielen.

Bestandsverändernde Risiken - welche wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage haben könnten - sind derzeit nicht erkennbar.

Karlsruhe, März 2015

Der Vorstand

Heinz Lauinger

Martin Leicht

*Bild oben:
Stuttgarter Straße -
nach und vor
der Modernisierung*

Anhang für das Geschäftsjahr 2014

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bewertungsmethoden Anlagevermögen

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibung bewertet. Die Wohnbauten auf Erbbaugrundstücken wurden - je nach Laufzeit der Erbbauverträge - abgeschrieben. Bei Objekten, bei denen die Erbbauverträge ausgelaufen sind und die bisherigen Erbbaugrundstücke erworben wurden, wurden die Herstellungskosten bis auf einen Erinnerungswert von jeweils 0,51 € abgeschrieben. Die nachträglichen Herstellungskosten bei diesen Objekten werden mit 12,5 v.H. abgeschrieben. Bei vor Ablauf der Laufzeit des Erbbauvertrages gekauften Erbbaugrundstücken wurde die Abschreibung nach der ursprünglichen Laufzeit fortgeführt.

Wohnbauten - bei denen die Grundstücke schon bei Bezug im Eigentum der Genossenschaft waren - werden auf eine Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 80 Jahren abgeschrieben. Die Zugänge an Herstellungskosten werden nach der Restnutzungsdauer des jeweiligen Objektes abgeschrieben.

Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO). Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Technische Anlagen wurden linear mit 9,23 v.H. abgeschrieben.

Immaterielle Wirtschaftsgüter sowie Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear mit 15 bis 33 v.H. abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 150 € bis 1.000 € werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die unfertigen Leistungen enthalten ausschließlich noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Erkennbare Risiken wurden durch Abschreibungen entsprechend berücksichtigt.

C. Erläuterungen zur Bilanz

1. Die Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwerte 31.12.2014	Abschreibungen des Geschäftsjahres
Immaterielle Vermögensgegenstände	41.144,11	0,00	0,00	35.336,11	5.808,00	3.061,00
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit						
Wohnbauten	27.329.428,59	2.752.774,95	0,00	13.332.194,85	16.750.008,69	466.723,46
Grundstücke ohne Bauten	341.829,02	0,00	0,00	0,00	341.829,02	0,00
Technische Anlagen	21.119,93	0,00	0,00	3.900,93	17.219,00	1.950,63
Betriebs- und Geschäftsausstattung	114.783,97	3.400,31	0,00	91.602,28	26.582,00	9.663,63
Anlagen im Bau	0,00	796.915,93	0,00	0,00	796.915,93	0,00
	27.807.161,51	3.553.091,19	0,00	13.427.698,06	17.932.554,64	478.338,02
Finanzanlagen						
Wertpapiere des Anlagevermögens	1.540.204,80	256.602,82	1.696.807,62	0,00	100.000,00	0,00
Andere Finanzanlagen	67,00	0,00	0,00	0,00	67,00	0,00
	1.540.271,80	256.602,82	1.696.807,62	0,00	100.067,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	29.388.577,42	3.809.694,01	1.696.807,62	13.463.034,17	18.038.429,64	481.399,02

2. Die Bildung der Sonstigen Rückstellungen erfolgt in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen - mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr - wurden mit den von der Europäischen Zentralbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

3. Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Jahresabschluss- und Prüfkosten	€ 12.000,00
Betrag Verwaltungs- und Berufsgenossenschaft	€ 2.300,00
Urlaubsansprüche	€ 6.510,00
Kosten der Mitgliederversammlung	€ 6.000,00
GWK - Prämie	€ 8.353,00
Aufbewahrung	€ 1.233,00
	€ 36.396,00

4. Die Pensionsrückstellungen sind - nach einem versicherungsmathematischen Gutachten entsprechend - dem modifizierten Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 4,53 v.H., einer Gehalts- bzw. Rentensteigerung von 2 v.H. und unter Beachtung der «Richttafeln 2005 G» Heubeck gebildet worden. Zum Bilanzstichtag ergeben sich 4 laufende Renten (315.922,00 €) sowie eine unverfallbare Anwartschaft (145.541,00 €).

5. Die Verbindlichkeiten (ohne Spareinlagen) sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

	insgesamt	bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit zw. 1 u. 5 Jahren	über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.716.649,36	435.497,78 (358.561,11)	1.681.603,63	5.599.547,95	7.716.649,36	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	860.259,27	49.166,04 (46.793,17)	223.418,15	587.675,08	860.259,27	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	176.289,95	176.289,95 (172.504,89)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.400,40	10.400,40 (9.847,25)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	179.391,71	179.391,71 (146.204,88)				
Sonstige Verbindlichkeiten	207.304,30	207.304,30 (66.433,79)				
Gesamtbetrag	9.150.294,99	1.058.050,18 (800.345,09)	1.905.021,78	6.187.223,03	8.576.908,63	

*GPR = Grundpfandrechte

() = Vorjahr

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet.

6. Der Bestand der Spareinlagen setzt sich zum 31.12.2014 wie folgt zusammen:

Spareinlagen mit:		
dreimonatiger Kündigungsfrist	€	989.870,02
Kündigungsfrist mehr als 3 Monate	€	1.906.199,03
	€	2.896.069,05

Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Aufzinsung von Rückstellungen ergaben sich Zinsaufwendungen in Höhe von 37.120,00 €.

D. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	1	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1	2
	2	4

2. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2014	1.651	3.530
Zugang in 2014	77	503
Abgang in 2014	51	90
Stand am 31.12.2014	1.677	3.943

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 144.550,00 € vermehrt.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 15.600,00 € vermehrt.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.006.200,00 €.

3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

vbw
Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Herdweg 52-54
70174 Stuttgart

4. Mitglieder des Vorstands

Heinz Lauinger
Martin Leicht (ab 01.05.2014)
Gerhard Braun (bis 31.01.2014)
Rainer Frank (bis 31.12.2014)

5. Mitglieder des Aufsichtsrates

Hanns-Georg Strasburger
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)
Wilfried Becker
(Stellvertretender Vorsitzender)
Ralph Stüber
(Schriftführer)
Sascha Selzer
(Stellvertretender Schriftführer)

Elisabeth Henschke
Siegfried Berndt
Mathias Lessle
Reinhard Schmidt
René Schneider

E. Weitere Angaben

Nicht in der Bilanz ausgewiesene Haftungsverhältnisse und sonstige finanziellen Verpflichtungen bestehen als Garantieverpflichtung gegenüber der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen des GdW Bundesverband

deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in Höhe von 24.214,70 €. Die Selbsthilfeeinrichtung hatte in ihrer bisherigen Geschichte noch keinen Schadensfall zu bestreiten.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 60.419,96 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer 4% igen Dividende auf die Geschäftsguthaben zu Beginn des Geschäftsjahres 2014	€ 49.420,00
Zuweisung zur freien Rücklage	€ 10.999,96
	€ 60.419,96

Karlsruhe, 27. März 2015

Genossenschaft für Wohnungsbau
Karlsruhe 1921 eG

Heinz Lauinger

Martin Leicht

Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2014

Bild rechts:
Block II -
Verschönerung
des Anwesens durch
eine Mieterin

Im Geschäftsjahr 2014 hat sich der Aufsichtsrat in mehreren gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand durch schriftliche und mündliche Berichte laufend über die Geschäftsentwicklung und Lage der Genossenschaft unterrichten lassen. Dabei konnte sich der Aufsichtsrat von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen und hat damit seine nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Die durchgeführten Prüfungen ergaben keinen Anlass zu Beanstandungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 sowie die Buchführung und der Lagebericht des Vorstandes wurden vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Stuttgart geprüft und die Richtigkeit - der vom Vorstand vorgelegten Angaben - uneingeschränkt bestätigt. Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Die Finanzierung der langfristigen Vermögenswerte ist gegeben.

Die turnusgemäß ausgeschiedenen Mitglieder des Aufsichtsrates Herr Siegfried Berndt, Herr Matthias Lessle und Herr Sascha Selzer wurden in der Mitgliederversammlung vom 26.06.2014 erneut im Amt bestätigt.

Vorstand und Aufsichtsrat haben über die strategische Ausrichtung beraten und die nach unserer Satzung notwendigen Beschlüsse - beispielsweise zum Wirtschafts- und Modernisierungsplan oder zu notwendigen Satzungsänderungen - gefasst. Zwischen den Sitzungsterminen standen



Vorstand und Aufsichtsratsvorsitzender kontinuierlich im Dialog, um aktuelle Informationen auszutauschen und Entscheidungen vorzubereiten.

Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2014 erfolgreich vorgezogen. Hervorzuheben ist dabei die energetische Sanierung der Stuttgarter Straße 5-7. Ebenfalls wurden diese Gebäude mit Vorstellbalkonen versehen; was den Wohnwert unserer Häuser enorm erhöht. Durch den Dachausbau der Stuttgarter Straße 5-7 konnte zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.



Aufsichtsrat und Vorstand haben sich im Geschäftsjahr 2014 dafür entschieden, die Geschäftsstelle in neue und größere Räume zu verlegen, um künftigen Anforderungen und dem angestrebten Wachstum gerecht zu werden.

Eine Kernkompetenz des Aufsichtsrates ist die Bestellung der Vorstandsmitglieder und der Geschäftsführung. Durch altersbedingtes Ausscheiden unseres langjährigen Vorstandes Herrn Rainer Frank konnte die vakante Position eines Vorstandsmitgliedes mit Herrn Bernd Uhle besetzt werden.

Herr Uhle bringt nicht nur eine sehr hohe wohnwirtschaftliche Kompetenz in unser Unternehmen ein, sondern auch langjährige erfolgreiche Vorstandserfahrung; zuletzt bei der Hardtwaldsiedlung Karlsruhe.

Für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit und den persönlichen Einsatz spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand, sowie den Mitarbeitern im Büro und Regiebetrieb seinen Dank aus.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Hanns-Georg Strasburger

Bild oben:
Rüppurrer Straße -
Herbststimmung

Empfehlung des Aufsichtsrates an die Mitgliederversammlung am 25. Juni 2015

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat den Jahresabschluss 2014 sowie den Lagebericht in seiner Sitzung vom 24.06.2014 eingehend beraten und geprüft. Die Genossenschaft konnte in 2014 - trotz umfangreicher Sanierungsmaßnahmen - ein positives Jahresergebnis erzielen.

Wir schlagen der Mitgliederversammlung die Beschlussfassung zur Verwendung des Bilanzgewinns 2014 über 60.419,96 € wie folgt vor:

- Ausschüttung einer Dividende von 4% von insgesamt 49.420,00 € auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben zum 01.01.2014
- 10.999,96 € Rückstellungen in freie Rücklagen

Der Aufsichtsrat empfiehlt, der Entlastung des Vorstandes für das zurückliegende Geschäftsjahr 2014 zuzustimmen. Er beantragt auch für sich Entlastung für diesen Zeitraum.

Karlsruhe, im Juni 2014

gez.

Hanns-Georg Strasburger
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Bild rechte Seite: Nebeniusstraße - historisches Portal

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 8. Mai 2015 den folgenden uneingeschränkten aufschiebend bedingten Bestätigungsvermerk erteilt:

«Unter der Bedingung, dass die bei der Aufstellung des Jahresabschlusses aus dem Jahresüberschuss gebildeten und die satzungsmäßige Rücklage übersteigenden Rücklagen von den zuständigen Organen genehmigt werden, erteilen wir den nachstehenden Bestätigungsvermerk:

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Genossenschaft für Wohnungsbau Karlsruhe 1921 eG., Karlsruhe, 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, 8. Mai 2015



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

gez.

gez.

Vogel
Wirtschaftsprüfer

Schwärzle
Wirtschaftsprüfer

Wir sind für Sie
erreichbar unter:



Geschäftsstelle: Häusserstraße 14
76137 Karlsruhe

Telefon: 0721. 387100

Fax: 0721. 377091

E-Mail: info@gwk1921-wohnbau.de

Internet: www.gwk1921-wohnbau.de

Bankverbindungen:

Sparkasse Karlsruhe Ettlingen IBAN: DE60 6605 0101 0009 0227 08

Sparda-Bank BW IBAN: DE55 6009 0800 0000 9502 20

Unsere Öffnungszeiten:

Dienstag und Donnerstag 08:30 Uhr - 12:00 Uhr

Donnerstag (zusätzlich) 15:00 Uhr - 17:30 Uhr



Geschäftsstelle: Häuserstraße 14
76137 Karlsruhe

Telefon: 0721. 387100

Fax: 0721. 377091

E-Mail: info@gwk1921-wohnbau.de

Internet: www.gwk1921-wohnbau.de