



Gedenken an die Toten



*« Je schöner und voller die Erinnerung, desto schwerer ist die Trennung.
Aber die Dankbarkeit verwandelt die Qual der Erinnerung in stille Freude.
Man trägt das vergangene Schöne nicht wie ein Stachel,
sondern wie ein kostbares Geschenk in sich. »*

Dietrich Bonhoeffer

Humanist, Theologe und Widerstandskämpfer

* 1906 † 1943

Wir gedenken der 2016 verstorbenen Mitglieder 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
Daten und Entwicklungen	
Fluktuation	11
Leerstandsquote	11
Durchschnittliche Sollmiete	11
Modernisierungsquote	11
Gebäudeerhaltungskoeffizient	11
Entwicklung der Spareinrichtung	12
Zahlenwerk	
Bilanz zum 31.12.2016	17
Gewinn- und Verlustrechnung	19
Lagebericht 2016	20
Anhang für das Geschäftsjahr 2016	30
Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2016	36
Empfehlung des Aufsichtsrates	38
Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	40
Anschrift, Öffnungszeiten, Bankverbindung	42



Die GWK im Überblick

Anzahl der Mitglieder	1.713
Anzahl der Mieteinheiten	760
Bilanzsumme	23.657.145,78 €
Geschäftsguthaben	1.674.400 €
Spareinlagen	3.368.163,32 €
Anzahl der Sparkonten	406

Organe und Mitarbeiter

Mitglieder des Vorstandes

Bernd Uhle	hauptamtlich
Martin Leicht	nebenamtlich

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

Unsere Verwaltung

Nadine Römerscheidt	(Teilzeit)	Vorstands-Sekretariat
Michael Berndt		Leiter Rechnungswesen
Tanja Neu		Kaufmännischer Bereich
Arnold Beiz		Kaufmännischer Bereich
Edeltraud Langer	(Teilzeit)	Kaufmännischer Bereich
Berthold Häfner		Leiter Technik
Uwe Klumpp		Technik/Bestandsmanagement
Kurt Rausch	(Teilzeit)	Technik/Regiebetrieb
Jonny Rupp	(Teilzeit)	Technik/Regiebetrieb
Irene Krawietz	(Teilzeit)	Technik/Regiebetrieb



Bilder neue Geschäftsstelle:

oben: Augartenstraße 85 -
Kundeneingang

unten: Morgenstraße -
Seiteneingang



Bild rechte Seite: Geschäftsstelle Kundeneingang



Bild oben: Augartenstraße 85 - Geschäftsstelle Kundeneingang

Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2016 fand am 29. Juni 2017 im Canisiushaus in Karlsruhe statt. In Erledigung der Regularien wurden Vorstand und Aufsichtsrat entlastet, der Jahres-

abschluss festgestellt sowie über die Gewinnverwendung beschlossen. Bei den Wahlen zum Aufsichtsrat wurden die Herren Berndt, Lessle und Selzer einstimmig in ihrem Amt bestätigt.

Schlussbemerkung und Dank des Vorstands

Unsere Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2016 erneut ein gutes Ergebnis erzielt, welches die Ausschüttung einer Dividende von vier Prozent ermöglichte. Für die Gestaltung der Zukunft haben wir wesentliche Grundlagen geschaffen und gemeinsam mit dem Aufsichtsrat eine moderate Mieterhöhung sowie einen Neubau in Oberreut beschlossen. Der Vorstand dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für deren engagierte Arbeit.

Wir bedanken uns beim Aufsichtsrat für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit, wie auch bei allen unseren Geschäftspartnern; insbesondere bei den für uns tätigen Handwerksbetrieben. Ein ganz besonderer Dank gilt unseren Mitgliedern, Mietern und Sparern für deren anhaltende Verbundenheit mit ihrer Genossenschaft.

Der Vorstand

Bernd Uhle

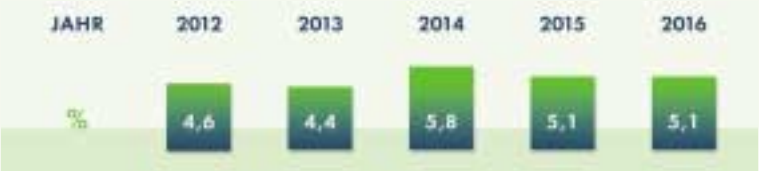
Martin Leicht





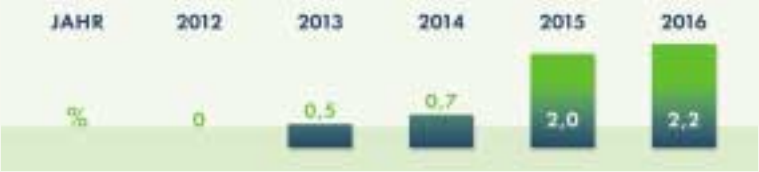
Daten und Entwicklungen

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



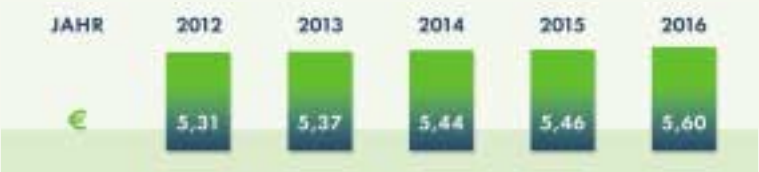
Die Quote der Mieterwechsel ist - auch im Branchenvergleich - eher niedrig. Sie ist sicher ein Zeichen für die Verbundenheit der Mieter mit der GWK, doch auch für die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt.

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



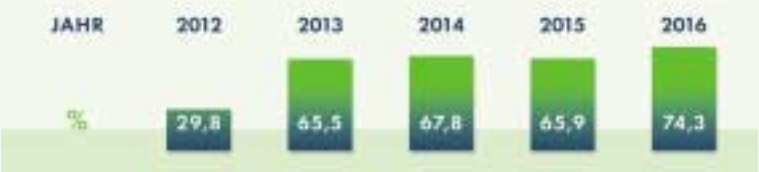
Sie ist mit nahe Null Prozent ein Spiegel des Wohnungsmarktes und garantiert uns verlässliche und planbare Einnahmen. Wohnungsleerstand tritt nur auf, wenn umfassend - anlässlich eines Mieterwechsels - modernisiert wird. Nachfragebedingte Leerstände treten nicht auf.

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



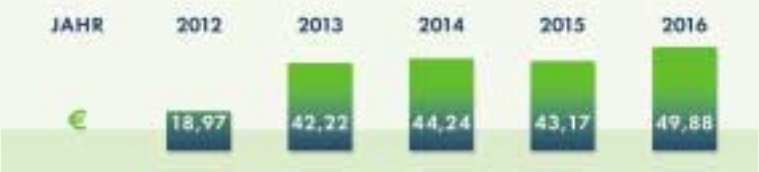
Es handelt sich bei der GWK noch überwiegend um (Teil-)Inklusivmieten. Insofern liegt die reine Grundmiete noch deutlich unter 5 €/m² und damit noch weit unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Modernisierungsquote (Instandhaltungsaufwand + aktivierte Modernisierungskosten) / Sollmiete



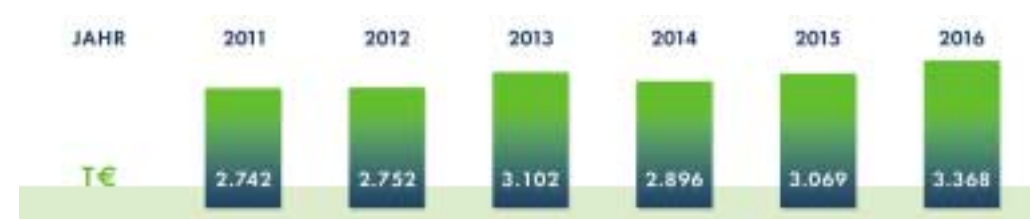
Modernisierungsquote und Gebäudeerhaltungskoeffizient stellen die Ausgaben für den Haus- und Wohnungsbestand insgesamt dar. Die Modernisierungsquote verdeutlicht den Anteil des Rückflusses der Sollmiete in die Bestandspflege; der Gebäudeerhaltungskoeffizient die Ausgaben in absoluten Zahlen auf das Jahr bezogen.

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



Entwicklung der Spareinrichtung

Entwicklung der Spareinlagen in T€



Unsere aktuellen Sparformen und Zinskonditionen (Stand: 01.09.2016)

Spareinlagen mit	3 Monate	0,40%
Vereinbarter	12 Monate	0,70%
Kündigungsfrist von	30 Monate	1,00%
	48 Monate	1,20%
oben stehende Zinssätze sind variabel		

Ratensparvertrag 4 Jahre Laufzeit 1,0% zzgl. 3% Prämie*

Ratensparvertrag 7 Jahre Laufzeit 1,0% zzgl. 10% Prämie*

* Zahlung der Prämie erfolgt nach Ablauf der Vertragszeit auf die angesammelten Sparraten.

Unsere Spareinrichtung wird nach den Bestimmungen des Kreditwesengesetzes geführt. Diese unterliegt der ständigen Überwachung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Die Spareinlagen unserer Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um 299 T€ erhöht.

Als Wohnungsbaugenossenschaft mit Spareinrichtung sind wir Mitglied des Sicherungsfonds für Spareinlagen beim Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen (GdW). Zum Bilanzstichtag 31.12.2016 betrug unser Einlagenbestand 3.368.163 €. Im Berichtszeitraum überstiegen somit die Einzahlungen und Zinsgutschriften die Auszahlungen um 299.035 €. In 2016 haben wir für die Spareinlagen 29 T€ Zinsen entrichtet.

Der Bestand der Spareinlagen setzt sich zum 31.12.2016 wie folgt zusammen:

Spareinlagen mit:

dreimonatiger Kündigungsfrist	€ 1.200.205,01
Kündigungsfrist mehr als 3 Monate	€ 2.167.958,31

€ 3.368.163,32



Bild rechte Seite: Augartenstraße 68a - Innenhof von Block I



Bild: Stuttgarter Straße 1-7 · Hofseite nach energetischer Modernisierung mit Balkonbauten

Bilanz zum 31.12.2016

Gewinn- und Verlustrechnung

Lagebericht 2016

Anhang
für das Geschäftsjahr 2016

Wiedergabe
des Bestätigungsvermerks

Bilanz zum 31.12.2016

AKTIVA		Geschäftsjahr	Vorjahr
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		3.111,00 €	6.265,00 €
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	18.842.129,18 €		17.710.847,18 €
Grundstücke ohne Bauten	341.829,02 €		341.829,02 €
Technische Anlagen	13.319,00 €		15.269,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	204.427,00 €		18.485,00 €
Anlagen im Bau	1.673.045,44 €		678.175,45 €
Bauvorbereitungskosten	83.510,79 €		0,00 €
Geleistete Anzahlungen	0,00 €	21.158.260,43 €	65.826,44 €
III. Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens	100.000,00 €		100.000,00 €
Andere Finanzanlagen	67,00 €	100.067,00 €	67,00 €
Summe Anlagevermögen		21.261.438,43 €	18.936.764,09 €
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		177.582,37 €	171.690,14 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	28.136,95 €		34.860,18 €
Sonstige Vermögensgegenstände	6.593,19 €	34.730,14 €	61.888,73 €
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.154.778,60 €	2.708.249,37 €
Bausparguthaben		27.330,09 €	4.740,95 €
Summe Umlaufvermögen		2.394.421,20 €	2.981.429,37 €
C. ANDERE RECHNUNGS-ABGRENZUNGSPOSTEN			
		1.286,15 €	745,49 €
Summe Aktiva		23.657.145,78 €	21.918.938,95 €

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des GJ ausgeschiedenen Mitglieder	51.100,00 €		38.850,00 €
der verbleibenden Mitglieder	1.623.300,00 €		1.446.900,00 €
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00 €	1.674.400,00 €	0,00 €
II. Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	977.643,28 €		949.443,28 €
davon aus Jahresüberschuss GJ eingestellt € 28.200,00 (€ 27.000,00)			
Bauerneuerungsrücklage	5.565.471,90 €		5.375.471,90 €
davon aus Jahresüberschuss GJ eingestellt € 190.000,00 (€ 180.000,00)			
Freie Rücklage	709.609,48 €	7.252.724,66 €	704.803,94 €
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt € 4.805,54 (€ 10.999,96)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	281.226,98 €		267.007,54 €
Einstellung in Ergebnisrücklagen	218.200,00 €	63.026,98 €	207.000,00 €
Summe Eigenkapital		8.990.151,64 €	8.575.476,66 €
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	487.385,00 €		497.871,00 €
Sonstige Rückstellungen	312.763,00 €	800.148,00 €	61.287,00 €
C. VERBINDLICHKEITEN			
Verbindl. gegenüber Kreditinstituten	9.171.653,42 €		8.188.835,78 €
Verbindl. gegenüber anderen Kreditgebern	759.409,83 €		811.093,23 €
Spareinlagen	3.368.163,32 €		3.069.128,09 €
Erhaltene Anzahlungen	186.968,15 €		177.283,32 €
Verbindl. aus Vermietung	9.272,44 €		12.249,20 €
Verbindl. aus Lieferungen und Leistungen	288.927,54 €		441.573,24 €
Sonstige Verbindlichkeiten	71.447,97 €	13.855.842,67 €	75.016,41 €
davon aus Steuern € 8.143,80 (€ 10.156,88)			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		11.003,47 €	9.125,02 €
Summe Passiva		23.657.145,78 €	21.918.938,95 €

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

		Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.767.578,25 €		3.682.722,60 €
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	32.384,54 €	3.799.962,79 €	45,00 €
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		5.892,23 €	13.031,50 €
Sonstige betriebliche Erträge		57.235,56 €	111.144,54 €
Aufwendungen			
a) für bezogene Lieferungen und Leistungen			
b) für die Hausbewirtschaftung		2.028.981,70 €	2.052.803,14 €
Rohergebnis		1.834.108,88 €	1.754.140,50 €
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	388.397,37 €		357.222,66 €
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 11.750,00 (€ 21.105,41)	92.309,70 €	480.707,07 €	85.069,68 €
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		499.846,20 €	465.231,27 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		251.426,19 €	154.906,75 €
Erträge aus Finanzanlagen	1,82 €		2,91 €
Zinserträge	470,81 €	472,63 €	1.571,74 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		222.624,00 €	327.401,12 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag		- 124,26 €	0,80 €
Ergebnis nach Steuern		380.102,31 €	365.882,87 €
Sonstige Steuern		98.875,33 €	98.875,33 €
Jahresüberschuss		281.226,98 €	267.007,54 €
davon Einstellungen in Ergebnisrücklagen		218.200,00 €	207.000,00 €
Bilanzgewinn		63.026,98 €	60.007,54 €

Lagebericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2016

A. Grundlage des Unternehmens

I. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Genossenschaft für Wohnungsbau Karlsruhe 1921 eG wurde am 21. Juni 1921 gegründet und ist unter GnR 100036 beim Amtsgericht Mannheim eingetragen. Zweck und Gegenstand der Genossenschaft

ist nach der Satzung die Errichtung, der Erwerb, die Betreuung, die Bewirtschaftung und Verwaltung von Wohnungen.

Die Genossenschaft betreibt eine Spareinrichtung für ihre Mitglieder und deren Angehörige. Alle Geschäfte werden vom Sitz der Genossenschaft in Karlsruhe geführt. Zweigstellen werden nicht unterhalten.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Für 2016 wird mit einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,5% gerechnet. Für 2017 wird eine Zunahme des realen BIP in Baden-Württemberg von rund 1,75% prognostiziert.

Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2016 auf ein Rekordniveau von knapp 6,2 Mio. belaufen (VJ: 6,1 Mio.).

Im November 2016 betrug die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,6% (Deutschland 5,7%).

Die positiven Arbeitsmarktbedingungen und die verbesserte Einkommenssituation der privaten Haushalte sorgten für einen weiteren Rückgang der Verbraucherinsolvenzen. Ebenso waren die Unternehmensinsolvenzen rückläufig.

Der Anstieg der Verbraucherpreise im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2016 betrug lediglich 0,2% und entsprach dem Vorjahreszeitraum.

Entgegen den Vorjahren ist der Preisrückgang bei Mineralölprodukten nicht mehr für das nahezu konstante Preisniveau hauptsächlich verantwortlich. Auch ohne die Berücksichtigung der Preisentwicklung von Mineralölprodukten hätte die Teuerungsrate nur bei 0,8% gelegen.

Knapp ein Drittel seines Budgets verwendet der Durchschnittshaushalt für Ausgaben rund um das Wohnen (Mieten, Nebenkosten, Strom, Heizung). 2016 war in den ersten 10 Monaten der Teilpreisindex «Wohnen» mit -0,6% sogar negativ. Während die Nettokaltmieten einschließlich Nebenkosten um 0,7% stiegen, war bei den Kosten für Haushaltsenergie ein Rückgang von gut 5% zu verzeichnen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2017 einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,4% bis 1,6%, weil die dämpfenden Effekte aufgrund sinkender Energiepreise auslaufen werden.



Wie im Vorjahr herrschten auch 2016 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen im Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Der Wohnungsbau konnte 2016 in den ersten 3 Quartalen ein Umsatzplus von 10,8% verzeichnen und lag damit 3 Prozentpunkte über der Gesamtentwicklung im Bauhauptgewerbe. Die Baugenehmigungen sowie Auftrags-eingänge lassen für den Wohnungsbau eine weiter hohe Dynamik für die nächsten Monate erwarten. Die Baugenehmigungen (gemessen pro Kubikmeter umbauten Raums) stiegen um 13,3% zum Vorjahreszeitraum; die Auftragseingänge sogar um 18,9%. Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen im Baugewerbe an ihrer Kapazitätsgrenze.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2015 um 163.000 Personen angestiegen und erreichte so mit 10.879.618 Einwohnern einen neuen Höchststand.

Für 2016 liegen noch keine Zahlen vor. Der Bevölkerungszuwachs beruht auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) - ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausrechnung - soll die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf 5,28 Mio. Haushalte anwachsen (+4,7%). Bei einer kleinräumigeren Betrachtung können sich deutliche regionale Unterschiede ergeben.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist in Karlsruhe groß und die Mieten haben ein entsprechendes Preisniveau.

Neben dem Land fördert deshalb auch die Stadt Karlsruhe mit ihrem Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm (KaWoF) den Neubau von Sozialwohnungen und bei bestehenden Wohnungen die Einräumung von Belegungsrechten.

*Bild oben:
Stuttgarter Straße/
Augartenstraße -
Block II unter
Denkmalschutz*

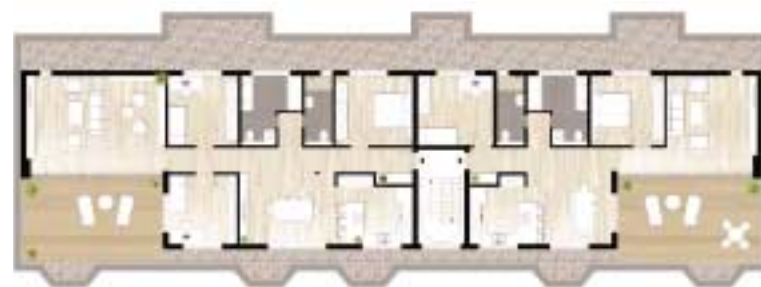


Bild oben:
Projekt
Karl-Flößer-Straße 50-54:
während der energetischen
Modernisierung
mit Dachaufstockung,
Straßenseite

Bild unten:
Grundriss der zwei neu
geschaffenen Wohnungen
in der Dachaufstockung

Viele Zinsexperten erwarten für 2017 moderate Steigerungen der Zinsen für Baudarlehen; insbesondere wegen des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, den Leitzinserhöhungen in den USA und einer nachhaltigeren Konjunkturerholung in Europa.

II. Geschäftsverlauf

Die Genossenschaft war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes tätig:
Im Bestand der Genossenschaft befinden sich zum 31.12.2016 insgesamt 758 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten mit insgesamt 52.323 Quadratmetern Wohn-

und Nutzfläche, 26 Garagen sowie 252 Tiefgaragen-Stellplätze, Kfz- bzw. Motorrad-Stellplätze.

Die Quote der Mieterwechsel liegt mit 5,15% - auch im Branchenvergleich - niedrig. Am 31.12.2016 waren 2,2% der Mieteinheiten nicht vermietet; im Durchschnitt der letzten fünf Jahre rund 1%. Dies war bedingt durch Mieterwechsel. Einen nachfragebedingten Leerstand kennt die Genossenschaft nicht. Es bestehen im Gegenteil längere Wartezeiten für die an einer Wohnversorgung interessierten Mitglieder.

Insgesamt werden Kosten von 2.825 T€ aktiviert. Bei der Aktivierung handelt es sich größtenteils um energetische Modernisierungsmaßnahmen und Dachgeschoss-ausbauten. Bei den Anlagen im Bau wurden zum Jahresende die energetischen Modernisierungsmaßnahmen in der Karl-Flößer-Straße (inkl. Dachaufstockung für zwei Wohnungen) und der Augartenstraße 85 ausgewiesen.

Darüber hinaus baute die Genossenschaft ihren Sitz der Verwaltung neu aus und verwendete dafür zwei ehemalige gewerblich vermietete Einheiten in der Augartenstraße 85. Hier wird den Mitgliedern ein barrierefreier Zugang ermöglicht.

Zuvor befanden sich die Geschäftsräume in einer umgebauten Wohnung im 1. OG. Die Erreichbarkeit war den Mitgliedern, Mietern und Sparern nicht mehr zumutbar. In diesem Zuge wird die neue und hocheffiziente Heizungsanlage auch den Mietern in der Augartenstraße 85 zugutekommen.

Neben den genannten Projekten wurde ein Modernisierungs- und Instandhaltungsbudget von rund 1.179 T€ aufgewandt; davon allein rund 48% aufgrund von Komplett- und Teilmodernisierungen bei Mieterwechseln.

Die jährlichen Instandhaltungskosten pro qm Wohn- und Nutzfläche betragen 22,62 € (VJ: 23,83 €). Die jährlichen Bestandsinvestitionen pro qm (Gebäudeerhaltungskoeffizient) belaufen sich auf 49,88 € (VJ: 43,17 €).

Im Geschäftsjahr 2016 wurden keine Grundstücke erworben.

Die Geschäftsführung der GWK 1921 eG ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr zufrieden.

III. Lage

1. Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von 281 T€ (VJ: 267 T€) wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt. Die Umsatzerlöse aus den Sollmieten sind von 3.370 T€ auf 3.458 T€ um 2,6% geringfügig angewachsen.

Die geringen Umsatzsteigerungen der letzten Jahre resultieren im Wesentlichen aus der Modernisierung von Wohngebäuden mit anschließenden moderaten - und an den Energieeinsparungen orientierten - Anpassungen der Nutzungsgebühren und aus der Neuvermietung - nach einzelnen kompletten Wohnungsmodernisierungen - bei Mieterwechseln.

Die durchschnittliche Sollmiete der Wohnungen liegt bei 5,60 €/m² und Monat. Seit vielen Jahren erfolgte keine allgemeine Anpassung der Nutzungsgebühren. Bei einer Vielzahl der Mietverhältnisse sind Betriebskostenpauschalen enthalten. Die durchschnittliche Grundmiete der



Wohnungen liegt - im Vergleich Karlsruher Genossenschaften - sehr niedrig. Auch der - seit wenigen Jahren in Karlsruhe vorhandene - Mietspiegel belegt die vergleichsweise sehr günstigen Grundmieten.

Die Kosten der Instandhaltung waren im Berichtsjahr annähernd konstant und lagen bei 1.179 T€ (VJ: 1.238 T€). Darin enthalten sind auch die Kosten der Komplett-

Bild oben:
Karl-Flößer-Straße 50-54 -
während der
energetischen
Modernisierung
mit Dachaufstockung

oder Teilmodernisierungen bei Mieterwechseln mit 561 T€ (VJ: 658 T€).

Die Kosten der Instandhaltung beinhalten auch eine Rückstellung in Höhe von 240 T€ für unterlassene Instandhaltungen, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden.

Die Ertragslage liegt mit einem Jahresüberschuss von 281 T€ in der Größenordnung des Vorjahres (267 T€) und ist zufriedenstellend. Sie zeigt dennoch Potenziale für Erlössteigerungen bzw. Kosteneinsparungen.

2. Finanzlage

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Sie haben sich durch die Aufnahme von Investitionsdarlehen zur Finanzierung umfassender Modernisierungstätigkeiten (energetische Modernisierungen inkl. Dachausbauten und einer Dachaufstockung) um 931 T€ erhöht. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. auf mindestens 10 Jahre - teilweise auch bis zu 30 Jahre - festgeschrieben.

Die Verbindlichkeiten aus dem Betrieb der Spareinrichtung (Spareinlagen) stiegen - von 3.069 T€ auf 3.368 T€ - um rund 10%. Der Großteil der Spareinlagen (97,6%) ist mit einer Kündigungsfrist von 3 bis 48 Monaten ausgestattet.

Mit größeren Liquiditätsabflüssen ist erfahrungsgemäß nicht zu rechnen.

Die Zinsen können kurzfristig angepasst werden.

Die wesentlichen Investitionen erfolgten im Bereich der Bestandsmodernisierung, da eine gute Vermietbarkeit der Wohnimmobilien auch zukünftig sichergestellt sein muss.

Durch gleichmäßige kontinuierliche Investitionen ergeben sich bei den Abschreibungen auch in den kommenden Jahren nur unwesentliche Schwankungen.

Die Liquiditätslage unserer Genossenschaft ist zufriedenstellend. Es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen ausreichend Kreditlinien zur Verfügung. Ebenso ließen sich mit der Spareinrichtung Liquiditätszuflüsse generieren. Der Ausbau der Geschäftsstelle erfolgte mit Eigenmitteln.

Die Kapitalflussrechnung entwickelt aus dem Jahresüberschuss von 281 T€ einen Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von 1.135 T€.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit war größtenteils bestimmt von den Investitionen in das Sachanlagevermögen und beträgt -2.824 T€.

Bei der Finanzierungstätigkeit wurden Darlehen in Höhe von 1.400 T€ valutiert. Die planmäßigen Tilgungen beliefen sich auf 458 T€; die gezahlten Zinsen auf 210 T€. Die Spareinlagen wuchsen um 299 T€ an. Insgesamt betrug der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit 1.136 T€.

Die flüssigen Mittel haben sich damit von 2.708 T€ auf 2.155 T€ vermindert.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 21.919 T€ auf 23.657 T€ gestiegen. Die Genossenschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 21.262 T€ (VJ: 18.937 T€).

Dies entspricht einem Anteil von 89,87% (VJ: 86,4%) der Bilanzsumme.



Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf aktivierte Modernisierungskosten zurückzuführen, welche die Abschreibungen überkompensieren. Das Umlaufvermögen - das sich insbesondere aus «Unfertigen Leistungen», «Forderungen» und «Flüssigen Mitteln» zusammensetzt - ist bei der Genossenschaft mit 2.394 T€ bilanziert. Der Rückgang des Umlaufvermögens ist maßgeblich durch die Abnahme der «Flüssigen Mittel» geprägt.

Das Eigenkapital beläuft sich auf 8.990 T€ (VJ: 8.576 T€).

Die Eigenkapitalquote beträgt 38,0%. Die Eigenkapitalrentabilität liegt mit 3,13% (VJ: 3,1%) weit über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen.

Unter den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sowie auch die Spareinlagen in Höhe von 3.368 T€ (VJ: 3.069 T€) ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entwickelten sich von 8.189 T€ im Vorjahr auf 9.172 T€.

*Bild oben:
Rüppurrer Straße 57 -
nach energetischer
Modernisierung
und Dachausbau*

Die Genossenschaft sieht einen Aufholbedarf in der Bestandspflege und nutzt dabei die derzeit sehr vorteilhaften öffentlichen Fördermittel der KfW mit möglichst langfristiger Zinsfestschreibung von derzeit 10 Jahren.

Die Vermögenslage ist geordnet.

Die Geschäftsführung der Genossenschaft für Wohnungsbau Karlsruhe 1921 eG beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

Eigenkapitalquote
(= Eigenkapital/Bilanzsumme):
38,0% (VJ: 39,1%)

Eigenkapitalrentabilität
(= Jahresüberschuss/Eigenkapital lt. Bilanz):
3,13% (VJ: 3,1%)

Fluktuationsrate
(= Mieterwechsel p.a./Anzahl der Mieteinheiten):
5,1% (VJ: 5,1%)

Zinsquote
(= Zinsen für Dauerfinanzierung/Sollmiete):
5,9% (VJ: 7,9%)

Gebäudeerhaltungskoeffizient/m² p.a.
(= Instandhaltungsaufwendungen + aktivierte Modernisierungskosten/m² Wohn- und Nutzfläche):
49,88 € (VJ: 43,17 €)

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht; Verwendung von Finanzinstrumenten

Auf der Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prognose erwartet die Unternehmensleitung ein positives Ergebnis von rund 113 T€. Der Planung liegen Umsatzerlöse von 3.982 T€ und ein Instandhaltungsaufwand in Höhe von 1.385 T€ zugrunde. Der Jahresüberschuss könnte niedriger ausfallen, falls z. B. die Instandhaltungen in größerem Umfang notwendig würden und/oder die Kosten nicht eingehalten werden könnten.

Für die GWK 1921 eG sind die gesamtwirtschaftlichen Aussichten in Verbindung mit der demographischen Entwicklung und dem niedrigen Zinsniveau Anlass, mit der eingeschlagenen Modernisierungsstrategie fortzufahren, da die Nachfrage für modernisierte Wohnungen groß ist und sich die Nachhaltigkeit der Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum gefestigt hat.

Die Genossenschaft strebt die Stärkung ihrer Ertragslage an. Insofern werden Mietanpassungen unvermeidlich und auch vertretbar sein, da sich die Mieten der Genossenschaft - auch bei Neuvermietung - im unteren Bereich der jeweiligen Spanne des Mietspiegels bewegen.

In der Ertragsplanung für 2017 ist noch keine Ertragssteigerung aus einer allgemeinen Erhöhung der Nutzungsgebühren einberechnet. Gegebenenfalls wird das Ergebnis insofern noch um rund 70 T€ gesteigert, wenn die Anpassung der Nutzungsgebühren im Herbst 2017 erfolgt. Der Beschluss über eine Anpassung um 8% wurde von Aufsichtsrat und Vorstand nach der Aufstellung des Jahresabschlusses gefasst.

Modernisierungen und Instandsetzungen sollen - nach Bereitstellung der entsprechenden Erträge - weiterhin auf hohem Niveau durchgeführt werden.

2017 wird die Modernisierung an der Wohnanlage in der Augartenstraße 85 - inkl. der Schaffung einer Wohneinheit im Dachgeschoss - abgeschlossen.

In der Wohnanlage Karl-Flößer-Straße werden 2017 die Modernisierungsarbeiten inkl. einer Dachaufstockung abgeschlossen. Es werden dabei kostengünstig rund 270 qm neue Wohnfläche geschaffen.



In der Augartenstraße 72 werden im Dachgeschoss zwei Wohnungen zu einer großen 4-Zimmer Wohnung zusammengefasst, inklusive energetischer Dachsanierung. In der Häusserstraße 2 wird der bisherige Dachboden zu einer Wohnung mit rund 125 qm Wohnfläche ausgebaut und ebenso das Dach neu und energetisch aufgebaut. In beiden Fällen werden öffentliche Fördermittel seitens Stadt und Land beantragt.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen - vor allem im preisgünstigen Segment - ist auf dem für die Genossenschaft relevanten Markt nach wie vor groß. Die steigende Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Karlsruhe wird - laut Prognosen renommierter Institute - auch in den nächsten Jahren weiter anhalten, so dass mit einer zunehmenden Nachfrage nach attraktivem Wohnraum gerechnet werden kann. Weitere grundlegende Faktoren - die den Wohnungsmarkt beeinflussen - sind der demografische Wandel und sich verändernde gesellschaftliche Strukturen, wie z.B. die Zunahme von Single-Haushalten. Vor allem eine steigende Zahl von Geringverdienern, Alleinerziehenden und Rentnern sowie die beträchtliche Anzahl von Transfereinkommenbeziehern sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen

Aufgrund des nicht ausreichenden Angebots an preisgünstigen - freifinanzierten und öffentlich geförderten - Wohnungen, erwägt die Genossenschaft, in den kommenden Jahren zusätzlichen Wohnraum durch einen Neubau in Oberreut zu schaffen. Ein dafür geeignetes Grundstück befindet sich im Bestand der Genossenschaft. Erste Planungsleistungen sind beauftragt.

Im Berichtsjahr wurde im internen Rechnungswesens eine mehrjährige Wirtschafts-

und Finanzplanung implementiert. Die Vor-schau für das aktuelle Geschäftsjahr wird monatlich überarbeitet und bildet einen wesentlichen Teil des Risikomanagements.

Die beschriebenen vielfältigen Aufgaben - mit auch neuen Ansprüchen - bedingen eine adäquate Organisation der kaufmännischen und technischen Verwaltung. Wir haben uns deshalb im Berichtsjahr in beiden Bereichen in angemessenem Maß personell verstärkt. Nach einer noch entsprechend zu gestaltenden Organisation der Verwaltung werden wir den sich stellenden Aufgaben gewachsen sein. Wir gehen davon aus, - mit der notwendigen personellen Ausstattung - die Einnahmen steigern zu können und auf der Ausgaben-seite Einsparungen zu erzielen.

Für das Unternehmen sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

Die Grundeinstellung der Geschäftsleitung beim Einsatz von Finanzinstrumenten ist konservativ. Es bestehen keine derivativen Finanzinstrumente wie Swaps, Forwards oder Optionen.

Im Wesentlichen bestehen Finanzinstrumente auf der Aktivseite in Form von Flüssigen Mitteln. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken und Sparkassen werden verschiedene Sicherungssysteme voll genutzt. Die Finanzinstrumente auf der Passivseite bestehen in Form von langfristigen Darlehen - bei Banken - und in Form von Spareinlagen - von Mitgliedern und deren Angehörigen. Wesentliche Risiken aus den vorhandenen Finanzinstrumenten bestehen nicht. Das aktuelle Zinsumfeld bietet vielmehr Chancen. Zudem wird bei den Darlehenslaufzeiten auf eine breite Streuung geachtet.



Die Einlagen der Sparer sind jederzeit kündbar. Die Einlagen sind aber mit unterschiedlichen Zinsfestschreibungsdauern bzw. Kündigungsfristen angelegt. Das Risiko eines Mittelabflusses - der zu Liquiditätsengpässen führen könnte - ist daher als gering einzuschätzen. Die Einnahmen aus der Vermietung sind stetig. Die vorhandenen liquiden Mittel, die nicht beanspruchten Kreditlinien und Beleihungsreserven minimieren das Risiko,

dass die Genossenschaft ihre Zahlungsverpflichtungen nicht erfüllen kann.

Karlsruhe, 31. März 2017

Der Vorstand

Bernd Uhle

Martin Leicht

Bild oben:
Rüppurrer Straße 57 -
Gedenkstein zum
50-jährigen Bestehen
der Genossenschaft

Anhang für das Geschäftsjahr 2016

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft für Wohnungsbau Karlsruhe 1921 eG, Augartenstraße 85 in 76137 Karlsruhe, ist beim Amtsgericht Mannheim im Genossenschaftsregister GnR unter der Registernummer 100036 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes (GenG) und der Regelungen der Satzung aufgestellt.

Die Genossenschaft für Wohnungsbau Karlsruhe 1921 eG ist eine kleine Genossenschaft gem. § 267 HGB und nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a, 288 Abs. 1 HGB in Anspruch.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunterneh-

men - in der Fassung vom 17. Juli 2015 - wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die - nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung - anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde erstmalig unter Anwendung des Bilanzrichtlinienumsetzungsgesetzes (BilRUG) gemäß Art. 75 EGHGB aufgestellt.

Durch die erstmalige Anwendung des BilRUG sind die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse und der sonstigen betrieblichen Erträge aufgrund der Neufassung des § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear - im Zugangsjahr zeitanteilig - abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche

Nutzungsdauer von 3 bis 4 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 150 € netto. Diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Die **Sachanlagen** sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet.

Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Bei den Modernisierungen bzw. nachträglichen Herstellungskosten werden keine Verwaltungskosten aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens werden wie folgt vorgenommen:

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 zu einem Erinnerungswert von jeweils 0,51 € abgeschrieben.

Die Abschreibungen auf **Wohnbauten** - auf schon bei Bezug im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Grundstücke - basieren auf einer Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 80 Jahren.

Aufwendungen für die umfassende **Modernisierung von Gebäuden** wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert; soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die Restnutzungsdauer der Gebäude wird - nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme - seit 2015 auf einen Zeitraum von 40 Jahren neu festgelegt. Zuvor wurden diese mit 12,5% über 8 Jahre abgeschrieben.

Die **technischen Anlagen** werden linear über 11 Jahre abgeschrieben.

Die **immateriellen Wirtschaftsgüter** sowie die Gegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** werden linear mit 4 bis 23 Jahren abgeschrieben.

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens bis zu Anschaffungskosten von 150 € - die einer selbständigen Nutzung unterliegen - werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst. Für **geringwertige Wirtschaftsgüter** - deren Nettoanschaffungskosten zwischen 150 € und 1.000 € betragen - wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst.

Die **Finanzanlagen** sind zu den Anschaffungskosten angesetzt.

Die **Unfertigen Leistungen** beinhalten nur Fremdkosten.

Die **Forderungen** werden mit dem Nominalwert angesetzt. Bei erkennbaren Risiken werden Wertberichtigungen vorgenommen.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt; soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt; sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Bei den Sonstigen Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die **Pensionsrückstellungen** sind nach einem versicherungsmathematischem Gutachten entsprechend dem modifizierten Teilwertverfahren - unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 4,01%, einer Gehalts- bzw. Rentensteigerung von

C. Erläuterungen
zu den Posten der Bilanz

Der Posten **Unfertige Leistungen** enthält ausschließlich noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.

Sämtliche **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Die **sonstigen Rückstellungen** setzen sich wie folgt zusammen:

Unterlassene Instandhaltung	€ 240.000,00
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	€ 32.500,00
Kosten der Mitgliederversammlung	€ 10.000,00
Urlaubsansprüche	€ 14.776,00
Sonstige	€ 15.487,00
	€ 312.763,00

2% und unter Beachtung der «Richttafeln 2005 G» Heubeck - gebildet worden. Zum Bilanzstichtag ergeben sich 5 laufende Renten in Höhe von 487.385,00 €.

Für **Aufbewahrungspflichten** für Geschäftsunterlagen wurden entsprechende Rückstellungen in Höhe des jeweiligen Erfüllungsbetrags - d.h. unter Berücksichtigung der voraussichtlich im Erfüllungszeitpunkt geltenden Kostenverhältnisse - gebildet. Der Teil der Rückstellungen, welcher auf Ausgaben entfällt, - die nach Ablauf des dem Abschlussstichtag folgenden Geschäftsjahres anfallen - wird mit dem - ihrer Restlaufzeit entsprechenden - durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der **Pensionsrückstellung** mit dem 10-Jahresdurchschnittzinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittzinssatz beträgt 38.673 €.

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten (ohne Spareinlagen) nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

	insgesamt	bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit zw. 1 u. 5 Jahren	über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.171.653,42 (8.188.835,78)	478.661,45 (429.376,26)	2.103.334,12 (1.809.982,31)	6.589.657,85 (5.949.477,21)	9.171.653,42	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	759.409,83 (811.093,23)	54.354,08 (51.683,40)	247.528,22 (235.116,96)	457.527,53 (524.292,87)	759.409,83	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	186.968,15 (177.283,32)	186.968,15 (177.283,32)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.272,44 (12.249,20)	9.272,44 (12.249,20)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	288.927,54 (441.573,24)	288.927,54 (441.573,24)				
Sonstige Verbindlichkeiten	71.447,97 (75.016,41)	71.447,97 (75.016,41)				
Gesamtbetrag	10.487.679,35 (9.706.051,18)	1.089.631,63 (1.187.181,83)	2.350.862,34 (2.045.099,27)	7.047.185,38 (6.473.770,08)	9.926.190,23	

*GPR = Grundpfandrechte
() = Vorjahr

Der Bestand an Spareinlagen setzt sich zum 31.12.2016 wie folgt zusammen:

Spareinlagen mit:	
dreimonatiger Kündigungsfrist	€ 1.200.205,01
Kündigungsfrist mehr als 3 Monate	€ 2.167.958,31
	€ 3.368.163,32

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Im Rahmen der Anwendung des BilRUG wurden erstmals Umsätze aus unbebauten Grundstücken, Gestattungsgebühren (Erlöse aus Vermietung von Dachflächen für Mobilfunkantennen) und Umsätze aus früheren Jahren unter «Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen» ausgewiesen.

Somit sind diese Erlöse sowie die «Sonstigen betrieblichen Erträge» nicht mit dem Vorjahr vergleichbar. In der Fassung des BilRUG hätten sich folgende Vorjahreswerte ergeben:

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen
und Leistungen: 13.527,21 €
Sonstige betriebliche Erträge: 97.662,33 €

Finanzergebnis

In den «Zinsen und ähnlichen Aufwendungen» sind Aufwendungen in Höhe

von 13.131,40 € - aus Abzinsung von
Rückstellungen - enthalten.

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung/ Geschäftsanteile

	Mitglieder	Anteile
Anfang Geschäftsjahr (Stand am 01.01.2016)	1.686	4.134
Zugang in 2016	107	650
Abgang in 2016	80	146
Ende Geschäftsjahr (Stand am 31.12.2016)	1.713	4.638

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 176.400,00 € vermehrt.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.027.800,00 €.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 16.200,00 € vermehrt.

Satzungsmäßig haften die Mitglieder mit ihren Geschäftsanteilen und einer Nachschusspflicht von max. 600 €.

**Name und Anschrift des
zuständigen Prüfungsverbandes**

vbw
Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilien-
unternehmen e.V.
Herdweg 52/54
70174 Stuttgart

Arbeitnehmer

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Angestellte	3	2
Technische Angestellte	2	0
Angestellte im Regiebetrieb und in der Raumpflege	0	2
	5	4

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

Mitglieder des Vorstands

Heinz Lauinger (verstorben am 12.02.2016)
Martin Leicht
Bernd Uhle

Haftungsverhältnisse

Nicht in der Bilanz ausgewiesene Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen als Garantieverpflichtung gegenüber der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen von Wohnungsgenossenschaften des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in Höhe von 27.213,79 €. Die Selbsthilfeeinrichtung hatte in ihrer bisherigen Geschichte keinen Schadensfall zu bestreiten.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus einem Vertrag bestehen noch in der Höhe von 58 T€ nicht zu bilanzierende Verpflichtungen.

Karlsruhe, 31. März 2017
Genossenschaft für Wohnungsbau
Karlsruhe 1921 eG

Bernd Uhle

Martin Leicht

Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2016

Entsprechend unserer Satzung hat der Aufsichtsrat der Genossenschaft für Wohnungsbau Karlsruhe 1921 eG im Geschäftsjahr 2016 die ihm obliegenden Pflichten und Aufgaben in vollem Umfang wahrgenommen. In gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat er sich 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.

Die durchgeführten Prüfungen ergaben keinen Anlass zu Beanstandungen. Zwischen den Sitzungsterminen standen Vorstand und Aufsichtsratsvorsitzender stets im Dialog, um aktuelle Informationen auszutauschen und Entscheidungen vorzubereiten. Der Aufsichtsrat trat im Rahmen der ihm übertragenen Verantwortung grundsätzlich für die Interessen aller Genossenschaftsmitglieder ein. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 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 Frau Elisabeth Henschke, Herr René Schneider und Herr Hanns-Georg Strasburger wurden in der Mitgliederversammlung vom 30.06.2016 erneut im Amt bestätigt.

Die Modernisierung des Wohnungsbestandes wurde im Berichtsjahr u.a. durch energetische Sanierungen, Dachausbauten und Dachaufstockungen fortgesetzt. Eine substanzielle Sicherung des Bautenbestandes ist Grundvoraussetzung für die weitere wirtschaftliche Sicherung der Genossenschaft und ein nicht zu unterschätzender Faktor für Vermietungschancen. Einig sind sich Aufsichtsrat und Vorstand, dass nur durch diese und weitere stetige Investitionen zur Verbesserung der Wohnqualität Zielgruppen angesprochen werden können, die die bisherige Mieterstruktur sinnvoll bereichert und ergänzt. Auch aus diesem Grunde hat sich der Aufsichtsrat intensiv mit der Mietpreisentwicklung innerhalb des Bestandes der GWK beschäftigt. Wirtschaftliche Nettokaltmieten sind eine wesentliche Voraussetzung für eine ökonomische Entwicklung unserer Genossenschaft. Nur durch eine moderate Verbesserung der Einnahmenseite ist dies zu erreichen. Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Kolleginnen und Kollegen der Genossenschaft für Wohnungsbau Karlsruhe 1921 eG für ihre engagierte Arbeit im Geschäftsjahr 2016 seinen Dank und Anerkennung aus.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Hanns-Georg Strasburger



Empfehlung des Aufsichtsrates an die Mitgliederversammlung am 29. Juni 2017

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat den Jahresabschluss 2016 sowie den Lagebericht in seiner Sitzung vom 30.03.2017 eingehend beraten und geprüft. Die Genossenschaft konnte 2016 - trotz stetiger Sanierungsmaßnahmen - ein positives Jahresergebnis erzielen.

Wir schlagen der Mitgliederversammlung die Beschlussfassung zur Verwendung des Bilanzgewinns 2016 über 63.026,98 € wie folgt vor:

- Ausschüttung einer Dividende von 4% von insgesamt 57.876 € auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben zum 01.01.2016
- und
- 5.150,98 € Rückstellungen in freie Rücklagen

Der Aufsichtsrat empfiehlt, der Entlastung des Vorstandes für das zurückliegende Geschäftsjahr 2016 zuzustimmen. Er beantragt auch für sich Entlastung für diesen Zeitraum.

Karlsruhe, im Juni 2017

gez.

Hanns-Georg Strasburger
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

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 2016 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, 13. April 2017



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

gez.

gez.

Vogel
Wirtschaftsprüfer

Schwärzle
Wirtschaftsprüfer

Wir sind für Sie
erreichbar unter:



Geschäftsstelle: Augartenstraße 85
76137 Karlsruhe

Telefon: 0721. 354 822 - 0

Fax: 0721. 354 822 - 29

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: Augartenstrasse 85
76137 Karlsruhe

Telefon: 0721. 354 822 - 0

Fax: 0721. 354 822 - 29

E-Mail: info@gwk1921-wohnbau.de

Internet: www.gwk1921-wohnbau.de