



Gedenken an die Toten



*Du bist nicht mehr dort, wo du warst,
aber du bist überall, wo wir sind.*

Viktor Hugo

Schriftsteller und sozial und politisch engagierter Publizist (1802 - 1885)

Wir gedenken der 2018 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	9
Daten und Entwicklungen	
Fluktuation	11
Leerstandsquote	11
Durchschnittliche Sollmiete	11
Modernisierungsquote	11
Gebäudeerhaltungskoeffizient	11
Entwicklung der Spareinrichtung	12
Jahresabschluss	
Bilanz zum 31.12.2018	17
Gewinn- und Verlustrechnung	19
Anhang für das Geschäftsjahr 2018	20
Lagebericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2018	26
Bestätigungsvermerk	35
Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2018	36
Empfehlung des Aufsichtsrates	38
Wohnungsbestand	39
Anschrift, Schalterzeiten, Bankverbindungen	40



Die GWK im Überblick

Anzahl der Mitglieder	1.878
Anzahl der Mieteinheiten	764
Bilanzsumme	29.224.480 €
Geschäftsguthaben	2.122.750 €
Spareinlagen	4.194.435 €
Anzahl der Sparkonten	435

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	bis 27.06.2019
Stephanie Küting	ab 27.06.2019
Siegfried Berndt	
Mathias Lessle	
Reinhard Schmidt	
René Schneider	

Unser Team

Nadine Römerscheidt	Teilzeit	Vorstands-Sekretariat
Michael Berndt		Leitung Rechnungswesen
Jasmin Kneis	Teilzeit	Rechnungswesen
Tanja Neu		Kaufmännische Leitung von Vermietung, Mitglieder, Spareinrichtung
Arnold Beiz		Vermietung, Mitglieder, Spareinrichtung
Edeltraud Langer	Teilzeit	Kaufmännischer Bereich
Berthold Häfner		Leitung Technik
Felix Keller		Technik / Bestandsmanagement (ab 02.07.2019)
Uwe Klumpp		Technik / Bestandsmanagement
Kurt Rausch	Teilzeit	Technik / Regiebetrieb
Jonny Rupp	Teilzeit	Technik / Regiebetrieb
Irene Krawietz	Teilzeit	Technik / Regiebetrieb



Richtfest Neubau 12.12.2018

Bild oben:

Ansprache des Aufsichtsratsvorsitzenden

Bild unten:

Traditionelle Rede des Zimmermanns



Bild rechte Seite: Projekt Neubau Gustav-Schulenburg-Straße: Panoramasicht aus der Krankkabine

Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2018 fand am 27. Juni 2019 im Canisiushaus in Karlsruhe statt.

In Erledigung der Regularien wurden Vorstand und Aufsichtsrat entlastet, der Jahresabschluss festgestellt sowie über die Gewinnverwendung beschlossen.

Bei der Wahl der Aufsichtsratsmitglieder standen die turnusmäßig ausscheidenden Frau Elisabeth Henschke, Herr René Schneider

und Herr Hanns-Georg Strasburger zur Wahl. Darüber hinaus hatte sich Frau Stephanie Küting für ein Amt im Aufsichtsrat beworben. Herr Schneider und Herr Strasburger wurden in ihrem Amt bestätigt.

Frau Küting wurde neu in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Becker - als Wahlleiter - bedankte sich bei der ausscheidenden Frau Henschke für deren langjährige Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied.



Schlussbemerkung und Dank des Vorstands

Aus bautechnischer Sicht stand der Neubau im Geschäftsjahr 2018 an der Gustav-Schulenburg-Straße im Mittelpunkt. Die Vermietung der 46 Wohnungen mit rund 3.700 m² Wohnfläche ist für November 2019 vorgesehen.

Der Fenstertausch in der Stuttgarter Straße wurde - mit dem dritten Bauabschnitt - in den Häusern 13 und 15 fortgesetzt.

Die Planung der energetischen Modernisierung des Block I (Augarten-, Häusser-, Stuttgarter und Rüppurrer Straße) in der Südstadt wurde konkretisiert. 2019 wird mit dem ersten Bauabschnitt Häusserstraße 2/ Augartenstraße 72-74 begonnen. Dabei wird der Block I an das Fernwärmenetz angeschlossen. Die meisten Wohnungen werden mit Balkonen ausgestattet. Bereits im ersten Bauabschnitt wird ein Dachgeschoss zu Wohnraum ausgebaut.

Abstimmungen mit der Stadt Karlsruhe zu Details der Ausführung führten erfreulicherweise zur Klassifizierung des größten Teils des Areals als besonders erhaltenswerte Bausubstanz. Im Zusammenhang mit dem Anschluss an das Fernwärmenetz ermöglicht dies besonders vorteilhafte Konditionen bei der Finanzierung der energetischen Modernisierung.

Angesichts der enormen Nachfrage der Mitglieder bemüht sich die Genossenschaft mit Nachdruck um die Schaffung von neuem Wohnraum.

Da der GWK keine weiteren Reservegrundstücke - wie die Gustav-Schulenburg-Straße -

zur Verfügung stehen, werden Möglichkeiten von Ausbauten und Aufstockungen unserer Dächer untersucht.

Der erwirtschaftete Jahresüberschuss ermöglicht die Zuführung zu den bilanziellen Rücklagen und erneut die Ausschüttung einer Dividende von vier Prozent auf die Geschäftsguthaben.

Besonders angesichts der zu erwartenden Erträge aus der Vermietung der Wohnungen des Neubaus sehen wir auch dem Geschäftsjahr 2019 mit Zuversicht entgegen.

Wir bedanken uns bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für deren engagierte Arbeit und beim Aufsichtsrat für die vertrauensvolle und zukunftsweisende Zusammenarbeit, ebenso auch bei allen unseren Geschäftspartnern; insbesondere bei den für uns tätigen Handwerksbetrieben.

Im Mittelpunkt unserer Bemühungen stehen immer Menschen, genauer die Mitglieder, Mieter und Sparer unserer Genossenschaft. Wir bedanken uns bei diesen für ihr anhaltendes Vertrauen und auch für die Zeichen der Würdigung unserer Tätigkeit.

Der Vorstand

Bernd Uhle

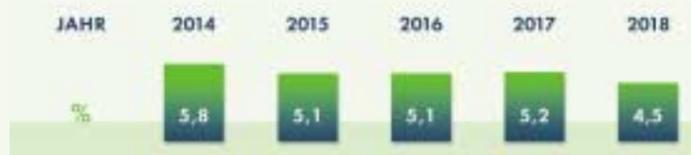
Martin Leicht



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

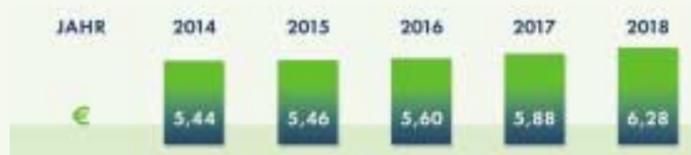
Leerstand von Mieteinheiten am 31.12. ÷ Anzahl der ME



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 der hier ausgewiesenen 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



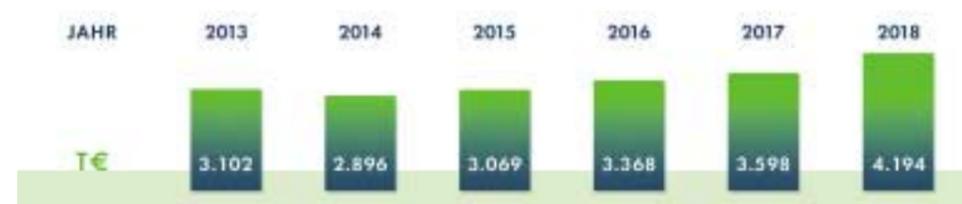
Projekt roter Block II unter Denkmalschutz: Wohnungsmodernisierung:

Bild oben: Neuer Küchenraum kurz vor Fertigstellung Bild unten: Badezimmer fast bezugsbereit



Entwicklung der Spareinrichtung

Entwicklung der Spareinlagen in T€



Unsere aktuellen Sparformen und Zinskonditionen (Stand: November 2019)

Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von	3 Monate	0,40%
	12 Monate	0,70%
	30 Monate	1,00%
	48 Monate	1,20%

oben stehende Zinssätze sind variabel

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 596 T€ erhöht.

Als Wohnungsbaugenossenschaft mit Spareinrichtung sind wir Mitglied des Sicherungsfonds für Spareinlagen beim Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen (GdW). Zum Bilanzstichtag 31.12.2018 betrug unser Einlagenbestand 4.194.435 €. Im Berichtszeitraum überstiegen somit die Einzahlungen und Zinsgutschriften die Auszahlungen um 596.000 €. Im Jahr 2018 haben wir für die Spareinlagen 39 T€ Zinsen entrichtet.

*Projekt Neubau
Gustav-Schulenburg-Straße:
Montage der vorgefertigten
Balkone*

Der Bestand der Spareinlagen setzt sich zum 31.12.2018 wie folgt zusammen:

Spareinlagen mit:	
Kündigungsfrist von 3 Monaten	€ 1.392.920,53
Kündigungsfrist mehr als 3 Monate	€ 2.801.514,30
	€ 4.194.434,83



Jahresabschluss zum 31.12.2018

Bilanz zum 31.12.2018

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang
für das Geschäftsjahr 2018

Lagebericht 2018

Bestätigungsvermerk

Jahresabschluss

Bilanz zum 31.12.2018

AKTIVA		Geschäftsjahr	Vorjahr
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Vermögensgegenstände		7.760,00 €	1.720,00 €
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	21.478.150,98 €		21.547.545,85 €
Grundstücke ohne Bauten	60.153,77 €		341.829,02 €
Technische Anlagen	24.294,00 €		27.078,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	177.236,00 €		206.455,00 €
Anlagen im Bau	4.361.199,21 €		6.375,22 €
Bauvorbereitungskosten	106.693,32 €	26.207.727,28 €	647.904,38 €
III. Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00 €		100.000,00 €
Andere Finanzanlagen	67,00 €	67,00 €	67,00 €
Summe Anlagevermögen		26.215.554,28 €	22.878.974,47 €
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		265.377,16 €	235.919,02 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	23.289,57 €		24.926,02 €
Sonstige Vermögensgegenstände	9.664,49 €	32.954,06 €	9.584,38 €
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.627.086,21 €		2.438.640,30 €
Bausparguthaben	81.624,71 €		49.960,85 €
Summe Umlaufvermögen		3.007.042,14 €	2.759.030,57 €
C. ANDERE RECHNUNGS-ABGRENZUNGSPOSTEN			
		1.883,72 €	1.311,08 €
Summe Aktiva		29.224.480,14 €	25.639.316,12 €

PASSIVA		Geschäftsjahr	Vorjahr
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des GJ ausgeschiedenen Mitglieder	35.700,00 €		30.800,00 €
der verbleibenden Mitglieder	2.087.050,00 €		1.856.750,00 €
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00 €	2.122.750,00 €	700,00 €
II. Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.012.743,28 €		993.043,28 €
davon aus Jahresüberschuss GJ eingestellt			19.700,00 € (15.400,00 €)
Bauerneuerungsrücklage	5.735.471,90 €		5.635.471,90 €
davon aus Jahresüberschuss GJ eingestellt			100.000,00 € (70.000,00 €)
Freie Rücklage	717.624,30 €	7.465.839,48 €	714.760,46 €
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt			2.863,84 € (5.150,98 €)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	196.927,33 €		153.195,84 €
Einstellung in Ergebnisrücklagen	119.700,00 €	77.227,33 €	85.400,00 €
Summe Eigenkapital		9.665.816,81 €	9.299.321,48 €
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	561.369,00 €		524.151,00 €
Sonstige Rückstellungen	221.397,00 €	782.766,00 €	439.177,00 €
C. VERBINDLICHKEITEN			
Verbindl. gegenüber Kreditinstituten	13.590.806,66 €		10.540.747,65 €
Verbindl. gegenüber anderen Kreditgebern	428.630,41 €		477.987,89 €
Spareinlagen	4.194.434,83 €		3.597.570,97 €
Erhaltene Anzahlungen	258.986,97 €		257.137,62 €
Verbindl. aus Vermietung	4.334,78 €		11.666,67 €
Verbindl. aus Lieferungen und Leistungen	207.435,22 €		405.892,67 €
Sonstige Verbindlichkeiten	77.350,50 €	18.761.979,37 €	71.949,23 €
davon aus Steuern 14.991,30 € (7.886,07 €)			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		13.917,96 €	13.713,94 €
Summe Passiva		29.224.480,14 €	25.639.316,12 €

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

		Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.268.767,15 €		3.939.797,75 €
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.633,71 €	4.281.400,86 €	38.373,21 €
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		29.458,14 €	58.895,88 €
Sonstige betriebliche Erträge		32.535,41 €	49.497,11 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Hausbewirtschaftung		2.400.205,10 €	2.224.411,19 €
Rohergebnis		1.943.189,31 €	1.862.152,76 €
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	440.387,34 €		438.884,03 €
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	122.413,54 €	562.800,88 €	126.589,02 €
davon für Altersversorgung 30.184,40 € (37.549,70 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		543.017,72 €	546.696,26 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		305.039,03 €	261.676,13 €
Erträge aus Finanzanlagen	1,30 €		1,54 €
Zinserträge	634,52 €	635,82 €	707,32 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		223.482,58 €	226.339,69 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.225,83 €	- 1.153,01 €
Ergebnis nach Steuern		308.259,09 €	263.829,50 €
Sonstige Steuern		111.331,76 €	110.633,66 €
Jahresüberschuss		196.927,33 €	153.195,84 €
davon Einstellungen in Ergebnisrücklagen		119.700,00 €	85.400,00 €
Bilanzgewinn		77.227,33 €	67.795,84 €

Anhang für das Geschäftsjahr 2018

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 2018 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.

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 4 bis 5 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 150 € netto. Diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

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

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:

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. Tilgungszuschüsse für aktivierungspflichtige energetische Sanierungen werden von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abgesetzt.

Die **technischen Anlagen** werden linear über 11 bis 20 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 - wurde für die Jahre 2014 bis 2017 jeweils ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst. Ab dem Jahr 2018 werden die geringwertigen Wirtschaftsgüter, deren Nettoanschaffungskosten nicht mehr als 800 € betragen, im gleichen Jahr abgeschrieben.

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 **Pensionsrückstellungen** sind nach einem versicherungsmathematischen Gutachten entsprechend dem modifizierten Teilwertverfahren - unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 3,21%, einer Gehalts- und Rentensteigerung von 2,0% und unter Beachtung der «Richttafeln

2018 G» Heubeck - gebildet worden. Zum Bilanzstichtag ergeben sich 5 laufende Renten und eine Anwartschaft in Höhe von 561.369,00 €.

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

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	€ 112.000,00
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	€ 40.000,00
Kosten der Mitgliederversammlung	€ 13.500,00
Urlaubsansprüche	€ 19.200,00
Sonstiges	€ 36.697,00
	€ 221.397,00

mit den von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

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-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 54.853 €.

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
	in €	in €	in €	in €	in €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.590.806,66	708.046,19	3.135.262,68	9.747.497,79	13.590.806,66	GPR*
	(10.540.747,65)	(612.026,80)	(2.518.868,23)	(7.409.852,62)		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	428.630,41	52.363,35	243.344,64	132.922,42	428.630,41	GPR*
	(477.987,89)	(49.357,48)	(229.375,65)	(199.254,76)		
Erhaltene Anzahlungen	258.986,97	258.986,97				
	(257.137,62)	(257.137,62)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.334,78	4.334,78				
	(11.666,67)	(11.666,67)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	207.435,22	207.435,22				
	(405.892,67)	(405.892,67)				
Sonstige Verbindlichkeiten	77.350,50	77.350,50				
	(71.949,23)	(71.949,23)				
Gesamtbetrag	14.567.544,54	1.308.517,01	3.378.607,32	9.880.420,21	14.019.437,07	
	(11.765.381,73)	(1.408.030,47)	(2.748.061,88)	(7.609.107,38)		

*GPR = Grundpfandrechte

() = Vorjahr

Der Bestand an Spareinlagen setzt sich zum 31.12.2018 wie folgt zusammen:

Spareinlagen mit:	
Kündigungsfrist von 3 Monaten	€ 1.392.920,53
Kündigungsfrist mehr als 3 Monate	€ 2.801.514,30
	€ 4.194.434,83

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

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

Finanzergebnis

In den Zinserträgen sind in Höhe von 259,08 € Erträge aus Abzinsung von Rückstellung enthalten.
In den «Zinsen und ähnlichen Aufwendungen» sind Aufwendungen in Höhe von 44.416,00 € - aus Abzinsung von Rückstellungen - enthalten.

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung/ Geschäftsanteile

	Mitglieder	Anteile
Anfang Geschäftsjahr (Stand: am 01.01.2018)	1.784	5.305
Zugang in 2018	146	769
Abgang in 2018	52	111
Ende Geschäftsjahr (Stand: am 31.12.2018)	1.878	5.963

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 230.300,00 € vermehrt.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 56.400,00 € vermehrt.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.126.800,00 €.

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

Finanzielle Verpflichtungen

Für die im Bau befindliche Objekte des Anlagevermögens bestehen noch weitere - jedoch zum 31. Dezember 2018 nicht zu bilanzierende - Verpflichtungen. Diese belaufen sich auf ca. 6.000.000,00 € Demgegenüber stehen Kreditzusagen von 4.131.000,00 € und Zuschüsse von 1.719.750,00 €.

Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Geschäftsjahres 2018 sind keine Ereignisse eingetreten, welche für die Genossenschaft von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft führen.

Arbeitnehmer

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	3
Mitarbeiter im technischen Bereich und Raumpflegerin	2	3
	5	6

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

Bernd Uhle
Martin Leicht

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

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 30.432,44 €.

Die Selbsthilfeeinrichtung hatte in ihrer bisherigen Geschichte keinen Schadensfall zu bestreiten.

Karlsruhe, 13. März 2019
Genossenschaft für Wohnungsbau
Karlsruhe 1921 eG

Bernd Uhle

Martin Leicht

Lagebericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2018

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 die 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

Allgemeiner Teil des Lageberichts 2018

Das aktuelle makroökonomische Umfeld - bestehend aus niedrigen Zinsen und hoher Beschäftigung - besteht unverändert fort. Das Wirtschaftsministerium von Baden-Württemberg geht für 2018 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,6 bis 1,8% aus. Ende des Jahres 2017 war für 2018 noch mit einem Anstieg von 2,25% gerechnet worden. Für ganz Deutschland wird für 2018 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,6% gerechnet. Grund für die - gegenüber den Erwartungen - geringeren Wachstumsraten sind die verbreiteten Unsicherheiten u.a. wegen des Handelsstreits zwischen den USA und China, dem Brexit, den Problemen der Automobilindustrie mit Dieselfahrzeugen, die Schuldenkrise Italiens und die Sanktionen gegen Russland. Für 2019 wird von den Wirtschaftsforschungsinstituten zwar ein weiterer Rückgang der Wachstumsraten - aber keine Rezession - erwartet.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2018 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf 33.474.000 und hat sich damit gegenüber dem Oktober des Vorjahres um 696.000 Beschäftigte erhöht. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2018 auf 185.480 (Dezember 2017: 195.975). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2018 in Baden-Württemberg 3,0% (Deutschland 4,9%).

Während - nach einer Information der Auskunftskreditreform - 2017 noch 71.960 Verbraucher in Deutschland Privatinsolvenzen anmeldeten, wird dieser Wert 2018 auf voraussichtlich 68.600 sinken. Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen in Deutschland soll von 20.140 im Jahr 2017 auf voraussichtlich 19.900 im Jahr 2018 abnehmen.

Nach der Pressemitteilung 303/2018 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg betrug die Teuerungsrate in Baden-Württemberg im Dezember 2018 im



Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat 2,0%. Getrieben wird die Inflation (Stand: Oktober 2018) vor allem vom Preisanstieg bei Energie (im Oktober 2018 Anstieg um 8,9% gegenüber dem vergangenen Jahr). Nahrungsmittel verteuerten sich um 1,9% und Dienstleistungen um 1,8%. Die Nettokaltmieten erhöhten sich in Deutschland nach einer Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes (Stand: November 2018) gegenüber dem Vorjahresmonat um 1,5%. Damit lagen die Preissteigerungen für Nettokaltmieten unter der allgemeinen Preissteigerung.

Im 4. Quartal 2018 erhöhten sich die Baupreise in Baden-Württemberg gegenüber dem Vorjahresquartal für den Neubau von Wohngebäuden um 5,2%. Besonders deutlich verteuerten sich die Bauleistungen bei den Rohbauarbeiten für Wohngebäude (+ 6,6%). Insbesondere die Preise für Betonarbeiten (+ 7,5%), Mauerarbeiten (+ 7,1%) und Erdarbeiten (+ 6,9%) zogen merklich an. Die Preissteigerung war für Ausbauarbeiten (+ 4,2%) weniger stark

ausgeprägt, auch wenn Tischlerarbeiten (+ 7,5%) und Fliesen- und Plattenarbeiten (+ 6,5%) spürbar mehr kosteten.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2018 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgößen). Zwischen Januar und September 2018 wurden in Baden-Württemberg 31.943 Neubauwohnungen (+ 9% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum) zum Bau freigegeben. Davon entfielen 18.351 auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, was einer Zunahme dieses Segments um 22% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht.

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs lag am 30. September 2017 bei 11.010.202 Personen und überschritt damit erstmals die 11 Millionen-Grenze. Seit der Gründung des Südweststaats im Jahr 1952 erhöhte sich die Einwohnerzahl um über 4 Millionen. Ursächlich für die dynamische Bevölkerungsentwicklung im Land war und ist vor allem der Zuzug;

Projekt Neubau
Gustav-Schulenburg-Straße:
v.l.n.r.:
Martin Leicht (Vorstand),
Georg Matzka (Architekt),
Bernd Uhle (Vorstand)

per Saldo waren dies seit 1952 rund 3 Millionen Menschen. Hinzu kam und kommt das relativ günstige zahlenmäßige Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen. Seit der Gründung des Landes kamen in Baden-Württemberg etwa 1,4 Millionen Kinder mehr auf die Welt als Menschen gestorben sind. Vor allem die enorme Zuwanderung hat dazu geführt, dass die Alterung der Bevölkerung im Südwesten langsamer als im Bundesdurchschnitt verlaufen ist. Baden-Württemberg hat unter den Flächenländern die jüngste Bevölkerung (Altersdurchschnitt 43,3 Jahre).

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes von Baden-Württemberg (Dez 2015) soll - ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausschätzung - die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Mio. Haushalte anwachsen (+ 4,7%). Erst nach 2040 soll die Zahl der Haushalte zurückgehen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung können sich deutliche regionale Unterschiede ergeben.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2018 fortgesetzt. Erster Schritt für eine Normalisierung der Geldpolitik ist, dass der Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen zum Ende des Jahres 2018 eingestellt wurde. Den Leitzins - von derzeit null Prozent - will die EZB erst dann anheben, wenn die Anleihekäufe schon längere Zeit beendet sind. Dies wird voraussichtlich Ende 2019 - möglicherweise sogar erst 2020 - der Fall sein. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB weiterhin auf sehr niedrigem Niveau.

II. Geschäftsverlauf

Die Genossenschaft war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes tätig.

Im Bestand der Genossenschaft befinden sich 761 Wohnungen und 3 gewerbliche Einheiten mit insgesamt 52.396 Quadratmetern Wohn- und Nutzfläche, 26 Garagen sowie 253 Tiefgaragen-Stellplätze, Kfz- bzw. Motorrad-Stellplätze (Stand: 31.12.2018).

Die Quote der Mieterwechsel liegt mit 4,5% - auch im Branchenvergleich - niedrig. Am 31.12.2018 waren 1,96% der Mieteinheiten nicht vermietet; im Durchschnitt der letzten fünf Jahre ca. 1,6%. 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 3.380 T€ aktiviert; davon 3.500 T€ für den Neubau. Ansonsten handelt es sich größtenteils um energetische Sanierungsmaßnahmen. Der Neubau an der Gustav-Schulenburg-Straße wurde Anfang 2018 begonnen. Er grenzt unmittelbar an den Bestand der Genossenschaft in der Friedrich-Weick-Straße an. Die Bezugsfertigkeit ist für den Herbst 2019 vorgesehen. Das Grundstück mit rund 2.400 qm befand sich seit längerem im Bestand der Genossenschaft. Es entstehen 46 zwei- bis fünf Zimmer Wohnungen mit insgesamt rund 3.740 qm Wohnfläche; barrierefrei und zum Teil rollstuhlgerecht. In der Tiefgarage befinden sich 35 Stellplätze. Die Baukosten sind mit rund 11,1 Mio. € veranschlagt. Es werden Fördermittel von Stadt und Land in Anspruch genommen.

Diese bedingen langfristige Mietabschläge von der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die Mieter müssen einen Wohnberechtigungsschein nachweisen.

Insofern folgt die Genossenschaft hier auch dem Aufruf der politischen Institutionen zur Schaffung von Wohnraum zu «bezahlbaren» Mieten. Gleichzeitig kommt die Genossenschaft damit ihrem eigenen Förderauftrag nach.

Die Bauvorbereitungskosten von rund 107 T€ betreffen Planungsleistungen für die Modernisierung von Block I.

Daneben wurde ein Instandhaltungsbudget in Höhe von rund 1.431 T€ (VJ: 1.329 T€) aufgewandt; davon allein rund 37% aufgrund von Komplett- und Teilmodernisierungen bei Mieterwechseln. Die Kosten der Instandhaltung pro qm Wohn- und Nutzfläche und Jahr betragen 27,30 € (VJ: 25,20 €). Die Bestandsinvestitionen pro qm und Jahr (Gebäudeerhaltungskoeffizient) belaufen sich auf 35,85 € (VJ: 55,60 €).

Im Geschäftsjahr 2018 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 197 T€ (VJ: 153 T€) wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt. Die Umsatzerlöse aus den Sollmieten sind von 3.194 T€ um 8% auf 3.448 T€ angewachsen. Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr folgt im Wesentlichen aus einer allgemeinen Erhöhung der Nutzungsgebühren

ab Oktober 2017, die in 2018 voll zu Buche schlugen.

Umsatzsteigerungen resultieren auch 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.

Im Jahr 2017 wurden mit einer Dachaufstockung in der Karl-Flößer-Straße zwei Wohnungen mit insgesamt 270 qm Wohnfläche neu geschaffen. Diese wirkten sich mit 32 T€ ertragssteigernd aus.

Die durchschnittliche Sollmiete (Grundmiete) der Wohnungen liegt bei 5,32 €/qm und Monat (VJ: 4,93 €/qm).

Die durchschnittliche Grundmiete der Wohnungen ist - auch nach der Anpassung im Oktober 2017 - noch immer sehr niedrig. Auch der seit wenigen Jahren in Karlsruhe vorhandene Mietspiegel belegt die vergleichsweise sehr günstigen Grundmieten.

Bei einigen Mietverhältnissen sind Betriebskostenpauschalen vereinbart.

Die Instandhaltungskosten lagen bei 1.431 T€ (VJ: 1.329 T€). Darin enthalten sind auch die Kosten der Komplett- oder Teilmodernisierungen bei Mieterwechseln mit 529 T€ (VJ: 489 T€).

Die Ertragslage schließt mit einem Jahresüberschuss von 197 T€ ab (VJ: 153 T€) und ist zufriedenstellend.

Die Ertragslage zeigt Potenziale weiterer Erlössteigerungen, z.B. durch eine Anpassung der Betriebskostenpauschalen bzw. Kosteneinsparungen.



Projekt Neubau

Gustav-Schulenburg-Straße:

Einige Tage vor der Übergabe an die Mieter

2. Finanzlage

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Sie haben sich durch die Aufnahme von Investitionsdarlehen zur Finanzierung umfassender Modernisierungstätigkeiten und insbesondere für den Neubau - an der Gustav-Schulenburg-Straße - um 3.500 T€ erhöht. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. mindestens 10 Jahre - teils noch langfristiger - festgeschrieben.

Die Verbindlichkeiten aus dem Betrieb der Spareinrichtung (Spareinlagen) stiegen - von 3.598 T€ auf 4.194 T€ - um rund 16,6%. Der Großteil der Spareinlagen i.H.

von 67% ist mit einer Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten ausgestattet; davon 181 T€ mit Kündigungssperrfristen bei Prämiensparverträgen.

Mit größeren Liquiditätsabflüssen ist erfahrungsgemäß nicht zu rechnen. Die Zinsen der Spareinrichtung 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 und kontinuierliche Investitionen ergeben sich bei den Abschreibungen - auch in den kommenden Jahren - nur unwesentliche Schwankungen. Angesichts der großen Nachfrage nach Wohnraum investieren wir in größerem

Maße auch in den Neubau an der Gustav-Schulenburg-Straße. Die Anlagen im Bau stehen daher mit rund 4.361 T€ zu Buche.

Die Liquiditätslage unserer Genossenschaft ist zufriedenstellend. Die flüssigen Mittel wuchsen im Berichtsjahr auf 2.627 T€ (+ 188 T€) an. 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.

Die Kapitalflußrechnung entwickelt aus dem Jahresüberschuss von 197 T€ einen Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von 485 T€.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit war zum größten Teil bestimmt von den Investitionen in das Sachanlagevermögen und beträgt 3.879 T€.

Bei der Finanzierungstätigkeit wurden 3.679 T€ Darlehen valuiert. Die planmäßigen Tilgungen beliefen sich auf 653 T€; die gezahlten Zinsen auf 179 T€. Die Spareinlagen wuchsen um 597 T€ an. Insgesamt betrug der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit 3.582 T€. Die flüssigen Mittel haben sich damit von 2.439 T€ auf 2.627 T€ erhöht. Die Zinsen und die planmäßigen Tilgungen konnten im Berichtsjahr nicht aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit geleistet werden, was durch die stichtagsbedingte Veränderung kurzfristiger Passiva bedingt ist.

Projekt Neubau

Gustav-Schulenburg-Straße:

Ansicht der Gartenseite

Die Finanzlage ist geordnet.

Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 25.639 T€ auf 29.224 T€ gestiegen. Die Genossenschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 26.216 T€ (VJ: 22.879 T€).

Dies entspricht einem Anteil von 89,7% (VJ: 89,2%) der Bilanzsumme.

Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf aktivierte Modernisierungskosten zurück zu führen, welche die Abschreibungen überkompensieren.

Das Umlaufvermögen - das sich insbesondere aus «Unfertigen Leistungen», «Forderungen» und «Flüssigen Mitteln» zusammensetzt - ist bei der Genossenschaft mit 3.007 T€ bilanziert. Der Zuwachs des Umlaufvermögens ist maßgeblich durch die Zunahme der «Flüssigen Mittel» geprägt.

Das Eigenkapital beläuft sich auf 9.666 T€ (VJ: 9.299 T€).

Die Eigenkapitalquote beträgt 33,1%.

Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 2,04% (VJ: 1,65%) und damit noch 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 4.194 T€ (VJ: 3.598 T€) ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entwickelten sich von 10.541 T€ im Vorjahr auf 13.591 T€.

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.

Mittelbereitstellungen erfolgen zur Finanzierung des Neubaus an der Gustav-Schulenburg-Straße auch aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm.

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):
33,1% (VJ: 36,3%)

Eigenkapitalrentabilität
(= Jahresüberschuss ÷ Eigenkapital lt. Bilanz):
2,04% (VJ: 1,65%)

Fluktuationsrate
(= Mieterwechsel p.a. ÷ Anzahl der
Mieteinheiten):
4,5% (VJ: 5,2%)

Zinsquote
(= Zinsen für Dauerfinanzierung ÷ Sollmiete):
4,2% (VJ: 4,9%)

Gebäudeerhaltungskoeffizient/m² p.a.
(= Instandhaltungsaufwendungen
+ aktivierte Modernisierungskosten)/m²
Wohn- und Nutzfläche):
35,85 € (VJ: 55,60 €)

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

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prognose erwartet die Unternehmensleitung für das Geschäftsjahr 2019 ein positives Ergebnis von rund 433 T€.

Der Planung liegen Umsatzerlöse von 4.449 T€ und ein Instandhaltungsaufwand in Höhe von 1.486 T€ zugrunde.

Der Jahresüberschuss könnte niedriger ausfallen, falls z.B. die Instandhaltungen in größerem Umfang, (z.B. durch Mieterwechsel) notwendig würden und/oder die Kosten nicht eingehalten werden könnten. Signifikant auswirken würde sich auch eine spätere Vermietung des Neubaus an der Gustav-Schulenburg-Straße.

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 weiter die Stärkung ihrer Ertragslage an.

Mietanpassungen sind aus heutiger Sicht und auch nach einer ersten - im Oktober 2017 erfolgten - Anpassung auch in der Zukunft vertretbar. Die Mieten der Genossenschaft - auch bei Neuvermietung - bewegen sich nach wie vor im unteren Bereich der jeweiligen Spanne des Mietspiegels. In der Ertragsplanung für 2019 kommt zeitanteilig die Vermietung des Neubaus in der Gustav-Schulenburg-Straße in der zweiten Jahreshälfte zum Tragen.

Insgesamt erwarten wir eine Steigerung der Erträge aus Wohnungsmieten von rund 190 T€. Konkrete Untersuchungen von vereinbarten Betriebskostenpauschalen zeigen Anpassungsbedarf. Die von den Mietern erhobenen Pauschalen decken oft nicht die der Genossenschaft entstehenden Kosten. Wir sehen hier einen Bedarf der Erhöhung der Pauschalen bzw. werden - im Zuge umfassender (energetischer) Bestandsmodernisierungen - eine Umstellung auf Vorauszahlungen und Abrechnung von Betriebskosten anstreben.

In der Stuttgarter Straße setzten wir in 2018 den dritten Bauabschnitt der Fenstererneuerung um. Aufgrund personeller Engpässe im technischen Bereich wird die Maßnahme erst im Jahr 2020 mit dem vierten Bauabschnitt abgeschlossen. Finanziert wurde und wird der Fenstertausch auch mit zinsgünstigen KfW-Mitteln und darüber hinaus mit einem Zuschuss aus dem Schallschutzprogramm der Stadt Karlsruhe.

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

Modernisierungen im Bestand - die in 2019 zu aktivieren sein werden - werden einerseits mit dem Neubau umgesetzt.

Gemeinsam mit dem Aufsichtsrat wurde auch beschlossen - vorerst in einer Drei-Jahres-Planung - den äußerer Ring des Block I (Augarten-, Häuser-, Stuttgarter und Ruppurrer Straße) in der Südstadt umfassend zu modernisieren. Mit den energetischen Maßnahmen verfolgen wir einen Effizienzhausstandard, der uns vorteilhafte Finanzierungsmöglichkeiten eröffnet. Dazu verhilft uns der mit der Stadt vereinbarte Anschluss an das städtische Fernwärmenetz.

In einzelnen geeigneten Häusern im Block I verfolgen wir dabei den Ausbau der Dachgeschosse zu Wohnraum und beabsichtigen, die Fördermöglichkeiten von Land und Stadt zu beanspruchen. Dies bedingt langfristige Mietabschlüsse, was auch unserem genossenschaftlichen Förderauftrag entspricht. Den Großteil der Wohnungen werden wir mit Balkonen ausstatten. Beginnen werden wir im Jahr 2019 mit dem Gebäudeabschnitt Häuserstr. 2/ Augartenstr. 72-74.

In der Ruppurrer Str. 39 sind derzeit zwei Wohnungen im Dachgeschoss gekündigt und nicht wieder vermietet. Wir werden dort im Jahr 2019 das Dach erneuern und die beiden Wohnungen zusammenlegen. Mit einer zweckmäßigen Gestaltung des Grundrisses entsteht eine familiengerechte Sechsräumwohnung mit rund 109 qm Wohnfläche. Durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln zur Finanzierung des Ausbaus verpflichtet sich die Genossenschaft für einen langen Zeitraum zu einem Mietpreis weit unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen - vor allem im preisgünstigen Segment - ist auf dem für die Genossenschaft relevanten Markt nach wie vor groß. Die positive 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. eine 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 - frei finanzierten und öffentlich geförderten - Wohnungen, betreibt die Genossenschaft derzeit den Neubau in Oberreut mit 46 Wohnungen (rund 3.740 qm Wohnfläche).

Darüber hinaus wollen wir weiterhin Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum durch Ausbauten und Aufstockungen von Dächern und Nachverdichtungen eröffnen und realisieren.

Die zuletzt im Bereich des internen Rechnungswesens implementierte mehrjährige Wirtschafts- und Finanzplanung wird periodisch fortgeschrieben und stets verfeinert. Die Vorschau für das aktuelle Geschäftsjahr wird regelmäßig überarbeitet und bildet einen wesentlichen Teil des Risikomanagements.

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 die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt.

Die Finanzinstrumente auf der Passivseite bestehen in Form von langfristigen Darlehen bei Banken und in Form von Verbindlichkeiten aus 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. Sie sind jedoch mit unterschiedlichen Zinsfestschreibungsdauern bzw. Kündigungsfristen angelegt.

Das Risiko eines Mittelabflusses - der zu Liquiditätseingüssen führen könnte - ist 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, 13. März 2019

Der Vorstand

Bernd Uhle

Martin Leicht

Bestätigungsvermerk

Vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. wurde - mit Datum vom 29. März 2019 -

ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2018

Das Berichtsjahr 2018 war für die Genossenschaft für Wohnungsbau Karlsruhe 1921 eG erneut ein erfreulich gutes und erfolgreiches Geschäftsjahr.

Der Aufsichtsrat hat die ihm - nach Gesetz und Satzung - obliegenden Pflichten und Aufgaben in vollem Umfang wahrgenommen. In den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurde der Aufsichtsrat ausführlich über die aktuelle Geschäftsentwicklung unterrichtet. Dies umfasste beispielsweise die Vermietungssituation, den Fortschritt der Neubauaktivität und Bestandsmodernisierungen sowie deren Finanzierung.

Dabei konnte sich der Aufsichtsrat von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen. Durchgeführte Prüfungen ergaben keinen Anlass zu Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat beschäftigte sich im Berichtsjahr 2018 ausführlich sowohl mit den Sanierungsmaßnahmen als auch dem aktuellen Bauvorhaben und ließ sich hierüber vom Vorstand und Architekten zeitnah informieren. Dezember 2018 konnten wir planungsgemäß das Richtfest feiern. Die kalkulierten Kosten bewegen sich im gesteckten Rahmen und unseren

Mitgliedern kann Wohnraum deutlich unter dem Karlsruher Mietspiegel angeboten werden.

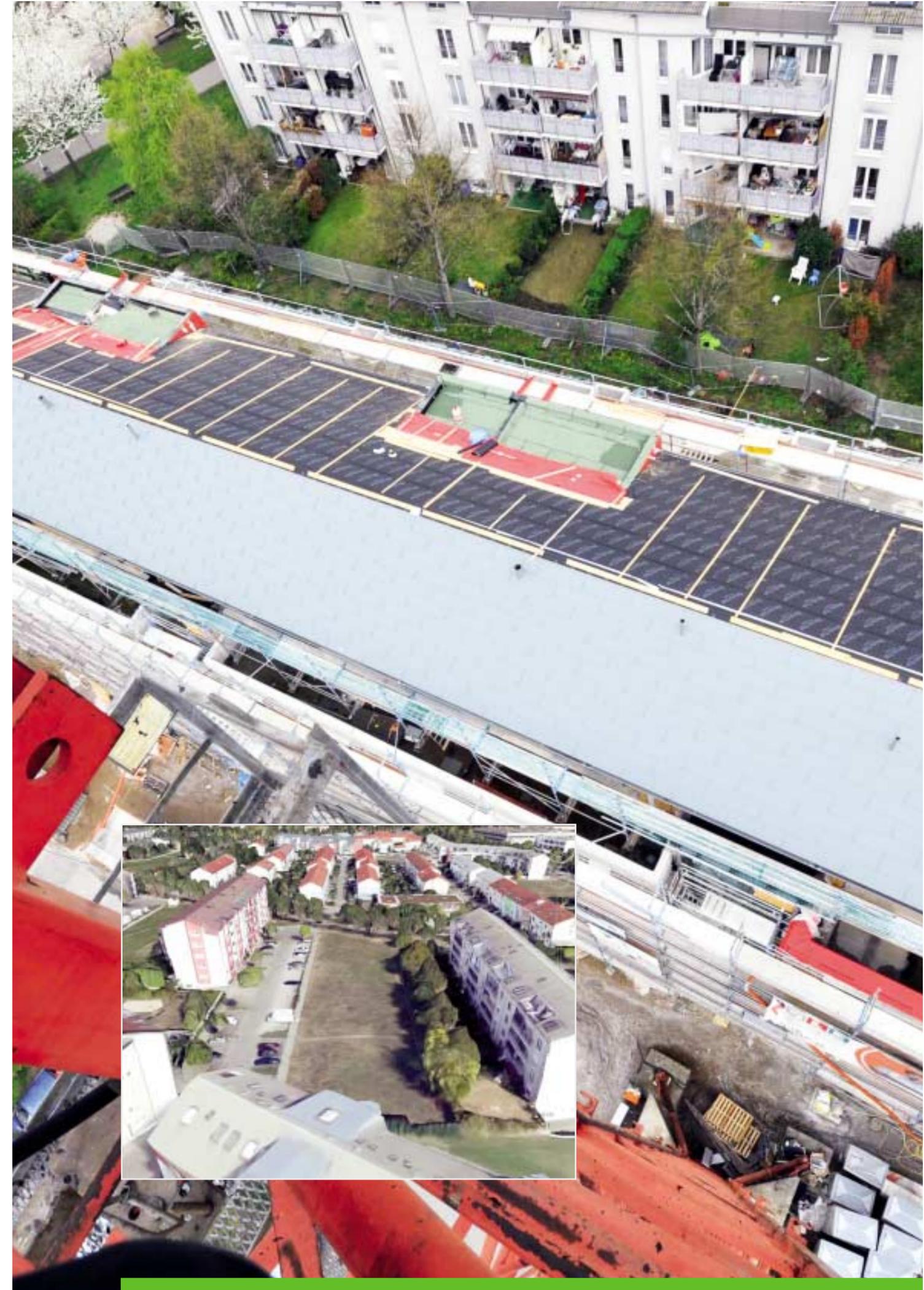
Um Prüfungshandlungen künftig noch nachhaltiger und transparenter zu gestalten, werden diese von der Wohnungswirtschaftlichen Treuhand begleitet. Prüfungsschwerpunkte waren in diesem Geschäftsjahr u.a. die Bankverkehrsprüfung und Mitgliederverwaltung.

Die turnusgemäß ausgeschiedenen Mitglieder des Aufsichtsrates - Herr Reinhard Schmidt, Herr Ralph Stüber und Herr Wilfried Becker wurden in der Mitgliederversammlung vom 28.06.2018 erneut im Amt bestätigt.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeitern des Büro- und Regiebetriebes für die engagierte und erfolgreiche Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2018 seinen herzlichen Dank aus.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Hanns-Georg Strasburger



Projekt Neubau Gustav-Schulenburg-Straße:

großes Bild: Sicht vom Kran auf die obere Etage des Neubaus - oben GWK-Gebäude an der Friedrich-Weick-Straße

kleines Bild: Panoramablick auf das noch unbebaute Wiesengrundstück

Empfehlung des Aufsichtsrates an die Mitgliederversammlung am 27. Juni 2019

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss wurde vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 14.03.2019 eingehend geprüft und gebilligt.

Unsere Genossenschaft konnte in 2018 einen Jahresüberschuss in Höhe von 196.927,33 € erwirtschaften.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisrücklage von 100.000,00 € und Zuweisung der gesetzlichen Rücklage von 19.700 € ergibt sich ein Bilanzgewinn von 77.227,33 €.

Vorstand und Aufsichtsrat sind gemeinsam zu der Auffassung gelangt, auch in diesem Jahr diesen Bilanzgewinn für eine Ausschüttung an die Mitglieder zu verwenden.

Wir schlagen der Mitgliederversammlung die Beschlussfassung zur Verwendung des Bilanzgewinns 2018 über 77.227,33 € wie folgt vor:

- Ausschüttung einer Dividende von 4% auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben

Der Aufsichtsrat empfiehlt, der Entlastung des Vorstandes für das zurückliegende Geschäftsjahr 2018 zuzustimmen. Er beantragt auch für sich Entlastung für diesen Zeitraum.

Karlsruhe, im Juni 2019

gez.

Hanns-Georg Strasburger
Vorsitzender des Aufsichtsrates



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 Schalterzeiten:

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