GWK GENOSSENSCHAFT FÜR WOHNUNGSBAU 1921 eG

SEIT GENERATIONEN ZUHAUSE FÜR GENERATIONEN

Geschäftsbericht 2022

Titelbild: Treppenhaus des denkmalgeschützten Baublock II in der Häusserstraße, Südstadt

Gedenken an die Toten

Wenn Ihr mich sucht,
sucht mich in Euren Herzen.
Habe ich dort eine Bleibe gefunden,
lebe ich in Euch weiter.

Rainer Maria Rilke

österreichischer Lyriker (1875 - 1926)

Wir gedenken der 2022 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 31.12.2022	17
Gewinn- und Verlustrechnung	19
Anhang für das Geschäftsjahr 2022	20
Lagebericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2022	26
Bestätigungsvermerk	36
Wohnungsbestand	37
Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2022	38
Empfehlung des Aufsichtsrates	39
Anschrift, Schalterzeiten, Bankverbindung	40

Friedrich-Weick-Straße 2-8 in Oberreut

Die GWK im Überblick am 31.12.2022

Anzahl der Mitglieder	2.136
Anzahl der Mieteinheiten	815
Bilanzsumme	43.456.965 €
Geschäftsguthaben	2.255.750 €
Spareinlagen	4.844.590 €
Anzahl der Sparkonten	375

Organe und Mitarbeiter aktuell

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
Erdal Aslan	
Siegfried Berndt	
Claudia Buttle	
Stephanie Küting	
Mathias Lessle	

Unser Team

Nadine Römerscheidt	Teilzeit	Vorstands-Sekretariat
Jens Mehrmann		Leitung Rechnungswesen / Controlling
Jasmin Kneis		Rechnungswesen / Controlling
Arnold Beiz		Leitung Vermietung, Mitglieder, Spareinrichtung
Alexandra Breiller		Vermietung, Mitglieder, Spareinrichtung
Steven Müller		Vermietung, Mitglieder, Spareinrichtung
Jenifer Gutsche	Teilzeit	Kaufmännischer Bereich
Monica Camponeschi		Leitung Technik
Martin Venclik		Technik / Bestandsmanagement
Paul Weiland		Technik / Bestandsmanagement
Kurt Rausch	Teilzeit	Technik / Regiebetrieb
Jonny Rupp	Teilzeit	Technik / Regiebetrieb
Irene Krawietz	Teilzeit	

Neubau Gustav-Schulenburg-Straße 1-7, Oberreut

oben: Balkonansicht mittig: Ansicht Straßenseite unten: unterer Fassadenbereich, verklinkert

Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2022 fand am 29. Juni 2023 im Südwerk-Bürgerzentrum Südstadt in Karlsruhe statt. In Erledigung der Regularien wurden Vorstand und Aufsichtsrat entlastet, der Jahresabschluss festgestellt sowie über die Gewinnverwendung beschlossen.

Bei der Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern standen die turnusmäßig ausscheidenden Herren Siegfried Berndt, Matthias Lessle, und Sascha Selzer zur Wahl und wurden jeweils in ihrem Amt bestätigt.

GWK GENOSSENSCHAFT FÜR WOHNUNGSBAU 1921 eG
SEIT GENERATIONEN ZUHAUSE FÜR GENERATIONEN

Schlussbemerkung und Dank des Vorstands

Für die GWK 1921 eG waren im Berichtsjahr die gesamtwirtschaftlichen Aussichten in Verbindung mit dem wieder ansteigenden Zinsniveau Anlass, die in den letzten Jahren extensive Modernisierungsstrategie abzubremsen. Die Preissteigerungen im Bausektor, das ansteigende Zinsniveau, die Verfügbarkeit von Materialien wirkten erschwerend, wie auch die Förderpolitik der neuen Bundesregierung z.B. in Bezug auf die Ansprüche an KfW Effizienzhausdarlehen.
Nicht zuletzt ging es auch um Rücksichtnahme auf die Belastungsfähigkeit unserer Mieter mit der Erhebung von Modernisierungsumlagen.

Abgeschlossen wurde der dritte Bauabschnitt in unserem sog. Block mit der energetischen Modernisierung der Häuser an der Stuttgarter Straße 9 -11 sowie der Häusserstraße 14. Diese werden jetzt mit Fernwärme versorgt, Balkone wurden angebaut, zusätzlicher Wohnraum mit einem Dachausbau geschaffen.

In den Jahren 2017 bis 2022 ist das Sachanlagevermögen von rund 23 Mio. € auf rund 42 Mio. € angewachsen, d.h. um 84%.

Dies verdeutlicht unsere umfassende und nachhaltige Bau- und Modernisierungstätigkeit im Bestand. Angesichts der (kurzfristig) massiv veränderten Rahmenbedingungen wurde unsere Geschäftspolitik bestätigt, diese Jahre mit niedrigen Zinsen, vorteilhaften Förderbedingungen und vergleichsweise niedrigen Baupreisen zu nutzen.

Der erzielte Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2022 von rund 800 T€ lag erheblich über den Jahresergebnissen der Vorjahre und ermöglichte entsprechende Einstellungen in die Rücklagen.

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

Im Mittelpunkt unserer Bemühungen stehen immer die Mitglieder, Mieter und Sparer unserer Genossenschaft. Wir bedanken uns bei diesen für ihre anhaltende Wertschätzung unserer Tätigkeit und die Verbundenheit mit ihrer Genossenschaft.

Vorstand

Bernd Uhle Martin Leicht

Treppenhaus des denkmalgeschützten Baublock II in der Häusserstraße, Südstadt

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 zum Teil 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

Gebäudeerhaltungskoeffizient/m² p.a.

(Instandhaltungsaufwendungen + aktivierte Modernisierungskosten) ÷ m² Wohn- und Nutzfläche

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.

Impressionen von unserer Geschäftsstelle in der Augartenstraße 85
links: Schalterbereich
rechts: Außenansicht

Entwicklung der Spareinrichtung

Entwicklung der Spareinlagen in T€

Unsere aktuellen Sparformen (Stand: November 2022)

Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von	3 Monate	0,85% p.a.
	12 Monate	1,40% p.a.
	30 Monate	1,80% p.a.
	48 Monate	2,20% p.a.
		oben stehende Zinssätze sind variabel
	Festzinssparen:	Laufzeit 24 Monate: 2,60% p.a.
	Wachstumssparen:	Laufzeit 60 Monate: 2,0 bis 3,5% p.a.

Unsere Spareinrichtung wird nach den Bestimmungen des Kreditwesengesetzes geführt. Diese unterliegt der ständigen Überwachung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Die Spareinlagen unserer Mitglieder bleiben gegenüber dem Vorjahr annähernd konstant.

Als Wohnungsbaugenossenschaft mit Spareinrichtung sind wir Mitglied des Sicherungsfonds für Spareinlagen beim Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen (GdW). Zum Bilanzstichtag 31.12.2022 betrug unser Einlagenbestand 4.844.590 €. Im Jahr 2022 haben wir für die Spareinlagen 26 T€ Zinsen entrichtet.

Der Bestand der Spareinlagen setzt sich zum 31.12.2022 wie folgt zusammen:

Spareinlagen mit:		
Kündigungsfrist von 3 Monaten	€	1.377.767
Kündigungsfrist mehr als 3 Monate	€	3.466.823
	€	**4.844.590**

Südstadt: 4 Tiny-Häuser im Innenhof Block I, derzeit an Studenten vermietet.

Jahresabschluss zum 31.12.2022

Bilanz zum 31.12.2022

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang
für das Geschäftsjahr 2022

Lagebericht 2022

Bestätigungsvermerk

Jahresabschluss

Bilanz zum 31.12.2022

AKTIVA		Geschäftsjahr	Vorjahr
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		15.301,00 €	6.902,00 €
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	40.487.255,55 €		39.709.935,29 €
Grundstücke ohne Bauten	60.153,77 €		60.153,77 €
Technische Anlagen	897.979,00 €		951.084,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	127.994,00 €		109.693,00 €
Anlagen im Bau	0,00 €		0,00 €
Bauvorbereitungskosten	285.092,74 €	41.858.475,06 €	83.467,33 €
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		52,00 €	67,00 €
Summe Anlagevermögen		**41.873.828,06 €**	**40.921.302,39 €**
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		582.364,03 €	577.129,66 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	48.832,73 €		38.646,08 €
Sonstige Vermögensgegenstände	18.920,47 €	67.753,20 €	1.844,60 €
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		659.995,48 €	1.196.889,42 €
Bausparguthaben		269.166,03 €	222.143,81 €
Summe Umlaufvermögen		**1.579.278,74 €**	**2.036.653,57 €**
C. ANDERE RECHNUNGS-ABGRENZUNGSPOSTEN		3.858,39 €	990,61 €
Summe Aktiva		**43.456.965,19 €**	**42.958.946,57 €**

PASSIVA		Geschäftsjahr	Vorjahr
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des GJ ausgeschiedenen Mitglieder	43.050,00 €		60.900,00 €
der verbleibenden Mitglieder	2.211.650,00 €		2.189.950,00 €
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.050,00 €	2.255.750,00 €	13.300,00 €
II. Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.186.793,28 €		1.108.293,28 €
davon aus Jahresüberschuss GJ eingestellt € 78.500,00 (€ 21.500,00)			
Bauerneuerungsrücklage	5.950.471,90 €		5.950.471,90 €
davon aus Jahresüberschuss GJ eingestellt 0,00 (€ 0,00)			
Freie Rücklagen	1.723.973,11 €	8.861.238,29 €	1.105.469,78 €
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt € 618.503,33 (€ 104.706,96)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	784.601,33 €		214.056,96 €
Einstellung in Ergebnisrücklagen	697.003,33 €	87.598,00 €	126.206,96 €
Summe Eigenkapital		**11.204.586,29 €**	**10.516.234,96 €**
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	715.013,00 €		708.275,00 €
Sonstige Rückstellungen	181.231,00 €	896.244,00 €	279.410,00 €
C. VERBINDLICHKEITEN			
Verbindl. gegenüber Kreditinstituten	24.217.531,00 €		23.815.825,62 €
Verbindl. gegenüber anderen Kreditgebern	199.254,75 €		261.779,34 €
Spareinlagen	4.844.590,36 €		5.121.098,11 €
Erhaltene Anzahlungen	616.970,68 €		578.523,73 €
Verbindl. aus Vermietung	43.902,20 €		13.664,08 €
Verbindl. aus Lieferungen und Leistungen	317.499,09 €		523.880,13 €
Sonstige Verbindlichkeiten	100.857,00 €	30.340.605,08 €	82.884,36 €
davon aus Steuern € 24.544,96 (€ 25.420,94)			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		1.015.529,82 €	1.057.371,24 €
Summe Passiva		**43.456.965,19 €**	**42.958.946,57€**

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

		Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.596.091,04 €		5.143.631,89 €
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.284,50 €	5.609.375,54 €	13.316,12 €
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		5.234,37 €	118.799,79 €
Sonstige betriebliche Erträge		124.137,54 €	28.256,51 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Hausbewirtschaftung		2.470.137,12 €	2.469.344,39 €
Rohergebnis		**3.268.610,33 €**	**2.834.659,92 €**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	658.336,33 €		599.335,65 €
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	208.828,82 €	867.165,15 €	262.578,91 €
davon für Altersversorgung € 67.816,59 (139.365,82 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		930.152,65 €	998.287,68 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		349.211,32 €	400.437,81 €
Erträge aus Finanzanlagen	0,78 €		0,78 €
Zinserträge	685,53 €	686,31 €	579,52 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		203.304,55 €	220.549,39 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag		4.999,52 €	2.667,16 €
Ergebnis nach Steuern		**914.463,45 €**	**351.383,62 €**
Sonstige Steuern		129.862,12 €	137.326,66 €
Jahresüberschuss		**784.601,33 €**	**214.056,96 €**
davon Einstellungen in Ergebnisrücklagen		697.003,33 €	126.206,96 €
Bilanzgewinn		**87.598,00 €**	**87.850,00 €**

Anhang
für das Geschäftsjahr 2022

A. Allgemeine Angaben

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

Der vorliegende Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 wurde gemäß §§ 242ff. 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 aktuelle Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wurde beachtet. Das Gliederungsschema wurde erweitert um «Andere Finanzanlagen», «Verbindlichkeiten aus Vermietung» und «Verbindlichkeiten aus Spareinlagen».

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.

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 5 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 250 € 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:

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 Grundstücken basieren auf einer Gesamtnutzungsdauer von 17 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.

Ab dem Geschäftsjahr 2022 wird die Restnutzungsdauer der Gebäude in Abhängigkeit der durchgeführten Maßnahme und des jeweiligen Baualters zwischen 8 und 56 Jahre festgelegt. In der Zeit von 2015 bis 2021 wurde die Restnutzungsdauer pauschal auf 40 Jahre 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 mit 10 bis 20 Jahre abgeschrieben.
Die **immateriellen Wirtschaftsgüter** sowie die Gegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** werden linear mit 3 bis 23 Jahren abgeschrieben.

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens bis zu Anschaffungskosten von 250 €, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst. Ab dem Jahr 2018 werden die **geringwertigen Wirtschaftsgüter**, deren Nettoanschaffungskosten zwischen 250 € und 800 € betragen, im gleichen Jahr abgeschrieben.

Die **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten angesetzt.
Die **Unfertigen Leistungen** beinhalten nur Fremdkosten.
Die **Forderungen** und sonstige Vermögensgegenstände 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 1,78%, einer Gehalts- und Rentensteigerung von 3,5% und unter Beachtung der «Richttafeln 2018 G» Heubeck gebildet worden.

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. Die Sonstigen Rückstellungen, mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr, wurden 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 7 Geschäftsjahre abgezinst.

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

Die **Passive Rechnungsabgrenzung** beinhaltet den Zuschuss vom Land Baden-Württemberg für die 30-jährige Mietpreisbindung in der Gustav-Schulenburg-Straße 1- 7 und wird über die Laufzeit der Mietpreisbindung aufgelöst.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Der Posten **Unfertige Leistungen** enthält wie im Vorjahr 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:

Jahresabschluss- und Prüfungskosten	€ 56.000,00
Kosten der Mitgliederversammlung	€ 11.000,00
Urlaubsansprüche	€ 35.000,00
Sonstiges	€ 79.231,00
	€ 181.231,00

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der **Pensionsrückstellung** mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 29.368 €.

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

	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	24.217.531,00 (23.815.825,62)	2.221.819,95 (1.114.743,83)	4.668.519,48 (4.801.300,77)	17.327.191,57 (17.899.781,02)	24.217.531,00	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	199.254,75 (261.779,34)	66.332,34 (62.524,59)	132.922,41 (199.254,75)		199.254,75	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	616.970,68 (578.523,73)	616.970,68 (578.523,73)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	43.902,20 (13.664,08)	43.902,20 (13.664,08)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	317.499,09 (523.880,13)	317.499,09 (523.880,13)				
Sonstige Verbindlichkeiten	100.857,00 (82.884,36)	100.857,00 (82.884,36)				
Gesamtbetrag	25.496.014,72 (25.276.557,26)	3.367.381,26 (2.376.220,72)	4.801.441,89 (5.000.555,52)	17.327.191,57 (17.899.781,02)	24.416.785,75 (0,00)	

*GPR = Grundpfandrechte des Geschäftsjahrs 2022
( ) = Vorjahr

Der Bestand an Spareinlagen setzt sich zum 31.12.2022 wie folgt zusammen:

Spareinlagen mit:	
Kündigungsfrist von 3 Monaten	€ 2.089.444,59
Kündigungsfrist mehr als 3 Monate	€ 2.755.145,77
	€ 4.844.590,36

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Finanzergebnis

In den Zinserträgen sind in Höhe von 164,35 € Erträge aus Abzinsung von Rückstellung enthalten.
In den «Zinsen und ähnlichen Aufwendungen» sind Aufwendungen in Höhe von 20.569,87 € Aufwendungen - aus Abzinsung von Rückstellungen - enthalten.

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung/ Geschäftsanteile

	Mitglieder	Anteile
Anfang Geschäftsjahr (Stand: am 01.01.2022)	2.081	6.275
Zugang in 2022	107	198
Abgang in 2022	52	136
Ende Geschäftsjahr (Stand: am 31.12.2022)	**2.136**	**6.319**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 21.700,00 €.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 33.000,00 € vermehrt.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.281.600,00 €.

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

Finanzielle Verpflichtungen

Für die im Bau befindlichen Objekte des Anlagevermögens bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2022 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich auf ca. 890.000,00 €. Demgegenüber stehen Kreditzusagen von 855.200,00 €.

Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Geschäftsjahres 2022 sind keine Ereignisse eingetreten, die für die Genossenschaft von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft führen.

Arbeitnehmer

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	5	2
Mitarbeiter im technischen Bereich und Raumpflegerin	3	3
	8	**5**

Mitglieder des Aufsichtsrates

Hanns-Georg Strasburger
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)
Wilfried Becker
(Stellvertretender Vorsitzender)
Ralph Stüber
(Schriftführer)
Sascha Selzer
(Stellvertretender Schriftführer)
Erdal Aslan
Siegfried Berndt
Claudia Buttle (ab 23.06.2022)
Mathias Lessle
René Schneider (bis 23.06.2022)
Stephanie Küting

Mitglieder des Vorstands

Martin Leicht
Bernd Uhle

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 32.231,22 €.

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

Karlsruhe, 23. März 2023
Genossenschaft für Wohnungsbau Karlsruhe 1921 eG

Bernd Uhle Martin Leicht

Lagebericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2022

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 2022
Mit dem am 24. Februar begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022: + 24,4% im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9%, 2021: 3,1%) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5% auf einen Indexstand von 144,9, im Vergleichsquartal des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6.
Die Bundesregierung versucht Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: 2.8. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €. Dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6% (Vorjahr: 3,7%) wieder ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für 10-jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1% stieg er bis Jahresende auf fast 4%.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,4%, für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen. Wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9% gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3%.
Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland hat 2022 mit rd. 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte.
Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

II. Geschäftsverlauf

Die Genossenschaft war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes tätig:
Im Bestand der Genossenschaft befinden sich zum 31.12.2022 insgesamt 810 Wohnungen und 3 gewerbliche Einheiten mit insgesamt 56.510 Quadratmetern Wohn- und Nutzfläche, 26 Garagen sowie 301 Tiefgaragen-Stellplätze, Kfz- bzw. Motorrad-Stellplätze.

Die Quote der Mieterwechsel liegt mit rund 4,9% auch im Branchenvergleich niedrig.
Am 31.12.2022 waren rund 3,3% der Mieteinheiten nicht vermietet.
Dies war bedingt durch Mieterwechsel und Modernisierungen. Einen nachfragebedingten Leerstand kennt die Genossenschaft nicht; es bestehen im Gegenteil längere Wartezeiten für die an einer Wohnversorgung interessierten Mitglieder.

Insgesamt werden Kosten von 2.350 T€ aktiviert, davon 1.710 T€ für die energetische Modernisierung von Block I incl. Innenhofgestaltung.

Die Bauvorbereitungskosten von rund 285 T€ betreffen die Planung der Dachaufstockung in der Graf-Rhena-Straße sowie die Planung der Modernisierung der Landauer Straße 27.

Die großen Positionen bei den Technischen Anlagen sind rund 549 T€ für den 1. Arm des Nahwärmenetzes und 328 T€ für dessen Heizzentrale (Fernwärme).

Ähnlich dem Vorjahr wurde ein Instandhaltungsbudget in Höhe von rund 1.254 T€ aufgewandt, davon rund 52% aufgrund von Komplett- und Teilmodernisierungen bei Mieterwechseln. Die Kosten der Instandhaltung pro qm Wohn- und Nutzfläche und Jahr betragen 22,2 €. Die Bestandsinvestitionen pro qm und Jahr (Gebäudeerhaltungskoeffizient) belaufen sich auf rund 64 € (Vorjahr: 111 €).

Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine Grundstücke erworben.

Seit dem Jahr 2017 ist die Bilanzsumme um rund 70% angewachsen, im Wesentlichen durch bilanziell zu aktivierende Investitionen in den Hausbestand.

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

III. Lage

1. Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von 785 T€ (Vorjahr: 214 T€) wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt. Die Umsatzerlöse aus den Sollmieten für Wohnungen sind um rund 374 T€ (9,4%) angewachsen.

Ab dem Monat November 2021 wurde eine allgemeine Erhöhung der Nutzungsgebühren um 10 bzw. 15% im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete wirksam.

Umsatzsteigerungen bei der Sollmiete resultieren ansonsten aus der Neuvermietung nach Wohnungsmodernisierungen bei Mieterwechseln, wie auch aus der Modernisierung von Wohngebäuden mit anschließenden moderaten und an den Energieeinsparungen orientierten Anpassungen der Nutzungsgebühren.

Bei Neuvermietungen nach Mieterwechseln werden die jeweiligen Spannenwerte des Mietspiegels mit 60% nur moderat ausgenutzt.

Die durchschnittliche Sollmiete (Grundmiete) der Wohnungen liegt bei 6,58 €/qm und Monat (Vorjahr: 6,08 €/qm).

Die durchschnittliche Grundmiete der Wohnungen liegt - auch nach der erfolgten Anpassung im November 2021 - immer noch vergleichsweise niedrig. Dies belegt auch der in Karlsruhe vorhandene Mietspiegel, der mit Wirkung zum 01.01.2023 neu aufgelegt wurde. Dieser verzeichnet eine Steigerung in den Jahren 2020 bis 2022 von 9,5%.

Die Kosten der Instandhaltung lagen bei 1.254 T€. Darin enthalten sind auch die Kosten der Komplett- oder Teilmodernisierungen bei Mieterwechseln mit 651 T€ (Vorjahr: 475 T€).

Die Ertragslage schließt mit einem Jahresüberschuss von 784 T€ ab (Vorjahr: 214 T€) und ist gut.

2. Finanzlage

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen zum größten Teil langfristige Objektfinanzierungen.

Die Verbindlichkeiten aus dem Betrieb der Spareinrichtung (Spareinlagen) von 5.121 T€ auf 4.845 T€ sind leicht rückläufig.

Der Großteil der Spareinlagen i.H. von 65,3% ist mit einer Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten ausgestattet.
Die Zinsen der Spareinrichtung können kurzfristig angepasst werden und wurden zuletzt deutlich erhöht (vgl. Risiko- und Chancenbericht).

Angesichts der großen Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum haben wir in den letzten Jahren in größerem Maße besonders in die energetische Modernisierung von Block I investiert. Die Position Grundstücke mit Wohnbauten beträgt zum Bilanzstichtag rund 40, 5 Mio. € nach zuletzt rund 39,7 Mio. €.

Die Liquiditätslage unserer Genossenschaft ist zufriedenstellend; die flüssigen Mittel betragen am Bilanzstichtag 660 T€.

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 und wurde insofern mit der Einführung neuer Sparprodukte und auch mit Zinserhöhungen reagiert.

Die Kapitalflussrechnung entwickelt aus dem Jahresüberschuss von 785 T€ einen Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von 2.347 T€.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit war zum größten Teil bestimmt von den Investitionen in das Sachanlagevermögen und beträgt -2.615 T€.
Bei der Finanzierungstätigkeit wurden in Höhe von 2.132 T€ Darlehen valutiert. Die planmäßigen Tilgungen beliefen sich auf 1.098 T€, die gezahlten Zinsen auf 183 T€. Die Spareinlagen nahmen um 277 T€ ab. Insgesamt betrug der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit -269 T€.

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

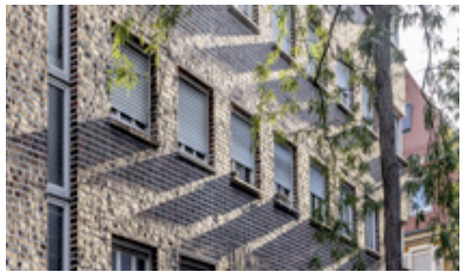
3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 42.959 T€ auf 43.457 T€ gestiegen, seit 2017 um rund 70%.

Die Genossenschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 41.874 T€ (Vorjahr: 40.921 T€). Dies entspricht einem Anteil von 96,3% (Vorjahr: 95,3%) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf aktivierte Modernisierungskosten zurückzuführen, die die Abschreibungen überkompensieren.

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus «Unfertigen Leistungen», «Forderungen» und «Flüssigen Mitteln» zusammensetzt, ist bei der Genossenschaft mit 1.579 T€ bilanziert (Vorjahr: 2.037 T€).

Das Eigenkapital beläuft sich auf 11.205 T€ (Vorjahr: 10.516 T€). Die Eigenkapitalquote beträgt 25,8%. Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 7,0% (Vorjahr: 2,04%) und damit noch über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen.



Bildreihe: denkmalgeschützter Block II (Augarten- / Häusser- / Stuttgarter Straße), Südstadt

Unter den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sowie auch die Spareinlagen in Höhe von 4.845 T€ (Vorjahr: 5.121 T€) ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entwickelten sich von 23.816 T€ im Vorjahr auf 24.218 T€. Die Genossenschaft sieht einen Nachholbedarf in der Bestandsentwicklung und nutzte dabei die öffentlichen Fördermittel der KfW-Bank mit möglichst langfristiger Zinsfestschreibung von derzeit 10 Jahren. Mittelbereitstellungen erfolgten im Wesentlichen für die energetische Modernisierung von Block I und es wurden beantragte Mittel für die Bauabschnitte 2 und 3 abgerufen.

Die Vermögenslage ist geordnet.

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

IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Jahresüberschuss:
785 T€ (Vorjahr: 214 T€)

Mieterlöse:
4.507 T€ (Vorjahr: 4.035 T€)

Gebäudeerhaltungskoeffizient/m² p.a. (=Instandhaltungsaufwendungen + aktivierte Modernisierungskosten) /m² Wohn- und Nutzfläche):
64 € (Vorjahr: 111 €)

Fluktuationsrate (=Mieterwechsel p.a. ÷ Anzahl der Mieteinheiten):
4,9% (Vorjahr: 5,4%)

Leerstandsquote (=Leerstand von Mieteinheiten am 31.12. ÷ Anzahl der Mieteinheiten): 3,3% (Vorjahr: 2,9%)

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht;

C.I. Prognosebericht

Auf der Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prognosen erwartet die Unternehmensleitung für das Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss von rund 308 T€ laut Wirtschaftsplan.

Der Planung liegen Mieterlöse von 4.663 T€ und ein Instandhaltungsaufwand in Höhe von 1.413 T€ zugrunde.

Der Gebäudeerhaltungskoeffizient folgt aus der Wirtschaftsplanung mit voraussichtlich 39 € pro m² Wohn- und Nutzfläche.

Der Jahresüberschuss könnte niedriger ausfallen, wenn z. B. die Instandhaltungen in größerem Umfang, z.B. durch Mieterwechsel notwendig werden und/oder die veranschlagten Kosten nicht eingehalten werden können.

Für die GWK 1921 eG waren im Berichtsjahr die gesamtwirtschaftlichen Aussichten in Verbindung mit dem wieder ansteigenden Zinsniveau Anlass, die in den letzten Jahren extensive Modernisierungsstrategie abzubremsen. Die Preissteigerungen im Bausektor und die erschwerte Verfügbarkeit von Materialien kamen erschwerend hinzu, wie auch die Förderpolitik z.B. in Bezug auf die Ansprüche an KfW Effizienzhausdarlehen.

Nach zuletzt vorliegender Stadtentwicklungsstrategie 2035 des Amtes für Stadtentwicklung, ergibt sich für Karlsruhe ein Wohnungsneubedarf von 14.200 Wohneinheiten im Zeitraum von 2020 bis 2035 beziehungsweise 890 Wohneinheiten pro Jahr.

Es resultiert aus der Bauleitplanung ein Potenzial von 10.350 Wohneinheiten, wobei davon auszugehen ist, dass dessen Realisierung über das Jahr 2035 hinausreichen wird.
Insgesamt ist für den Zeitraum von 2020 bis 2035 von einem Nachverdichtungspotenzial von 1.440 Wohneinheiten auszugehen, sodass insgesamt dem Neubaubedarf von 14.200 Einheiten ein Potenzial von rund 11.800 gegenübersteht.

.Vor dem Hintergrund

- sehen wir keinen nachfragebedingten Leerstand angesichts der Marktlage im Mietwohnungssektor in unserer Region.
- sehen wir die Leerstandsquote angesichts der Marktlage im Mietwohnungssektor in unserer Region unter 5%.
- rechnen wir auch mit einer weiterhin anhaltend und vergleichsweise niedrigen Fluktuationsrate unter 5%.

Die Mieten der Genossenschaft - auch bei Neuvermietung - bewegen sich nach wie vor im mittleren Bereich der jeweiligen Spanne des Mietspiegels.

Die Genossenschaft strebt weiter die Stärkung ihrer Ertragslage an. Mietanpassungen sind aus heutiger Sicht und auch nach der zuletzt im November 2021 erfolgten Anpassung vertretbar.

Mit Veröffentlichung des Karlsruher Mietspiegels 2023 gab die Stadt Karlsruhe bekannt, dass die Mietsteigerungen gegenüber 2021 mit 9,5% am Lebenshaltungskostenindex orientiert waren.

Vereinbarte Betriebskostenpauschalen werden voraussichtlich im Jahr 2023 dahingehend geprüft - ob sie noch die der Genossenschaft entstehenden Kosten decken - und gegebenenfalls angepasst. Wir werden insbesondere im Zuge gegebenenfalls weiterer umfassender (energetischer) Bestandsmodernisierungen, eine Umstellung auf Vorauszahlungen und Abrechnung von Betriebskosten vornehmen.

Modernisierungen im Bestand, die in 2022 zu aktivieren waren, erfolgten im sog. Block I. Gemeinsam mit dem Aufsichtsrat wurde vor wenigen Jahren beschlossen, den sog. Block I in der Südstadt umfassend zu modernisieren. Es sind davon die Wohnungen des Areals (äußerer Ring) Häusser-, Stuttgarter-, Rüppurrer- und Augartenstraße umfasst. Mit den energetischen Maßnahmen verfolgen wir einen Effizienzhausstandard, der uns bisher vorteilhafte Möglichkeiten der Finanzierung eröffnete. Dazu verhalf uns der mit der Stadt vereinbarte Anschluss an das städtische Fernwärmenetz und wir konnten das Finanzierungsmodell «Effizienzhaus Denkmal» der KfW-Bank realisieren.

Begonnen hatten wir im Jahr 2019 mit Planungsleistungen für die Häuser des ersten Bauabschnittes Häusserstraße 2/Augartenstraße 72-74.
Bis ins Jahr 2021 hatten wir die ersten zwei Bauabschnitte weitgehend vollzogen und in 2022 den dritten Bauabschnitt weitgehend abgeschlossen.

Modernisierungen und Instandsetzungen sollen weiterhin auf hohem Niveau durchgeführt bzw. wieder aufgenommen werden, insbesondere mit weiteren Bauabschnitten in Block I. Ebenso wurde eine bereits genehmigte Dachaufstockung in der Graf-Rhena-Straße ausgesetzt mit einer möglichen Wohnraumschaffung von ca. 550 qm Wohnfläche. Abhängig ist die Umsetzung dieser Vorhaben von der geschilderten Entwicklung der wirtschaftlichen/finanziellen Rahmenbedingungen.

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

Für das Unternehmen sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

C.II. Risiko-und Chancenbericht

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 Beziehern von Transfereinkommen sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Ebenso zu erwartende Migrationsbewegungen lassen den Bedarf an bezahlbaren Wohnungen ansteigen. Die mittel- bis langfristig zu erwartende Nachfrage ist insgesamt als Chance zu bewerten.

Aufgrund des nicht ausreichenden Angbots an preisgünstigen freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen, will die Genossenschaft weiterhin Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum durch Dachausbauten, Dachaufstockungen und Nachverdichtungen eröffnen und realisieren.

Ein gemeinsames Positionspapier vom 9. Mai 2023 des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. und des Deutschen Mieterbundes führt aus: *« Die Wohnungswirtschaft in Deutschland wird von den wirtschaftlichen Schockwellen, die auch auf den völkerrechtswidrigen Krieg Russlands gegen die Ukraine zurückzuführen sind, deutlich stärker getroffen als der Durchschnitt. Während die allgemeine Inflation im Jahr 2022 bei 7,9% lag, sind die Wohnungsbaukosten in Jahresfrist um 14,3% gestiegen. Zugleich schnellten die Zinsen um 300% auf etwa 4% hoch. Auf dem Höhepunkt der Energiekrise musste zusätzlich Liquidität zurückgehalten werden, um das Grundbedürfnis der warmen Wohnung überhaupt noch bedienen zu können. Diese Krisenphänomene wurden begleitet von einer drastischen Verschlechterung der Förderung für Neubau und Bestandsmodernisierung. Diese erdrückenden Rahmenbedingungen haben bereits zu einem Einbruch des Neubaus und der energetischen Sanierung geführt. Etwa 32% der geplanten Neubauten und 21% der geplanten Modernisierungsmaßnahmen werden nach Auskunft der im GdW organisierten Unternehmen nicht realisiert. »*

Das Gebäudeenergiegesetz vor dem Hintergrund der angestrebten Klimaneutralität bis 2045 schafft zusätzliche Unsicherheiten. Gemeinsam mit dem Servicepartner eco2nomy wird derzeit eine Portfolioanalyse betrieben und für den Hausbestand der Genossenschaft eine Klimaroadmap konzipiert.

Risiken mit möglichen Auswirkungen auf den Jahresüberschuss können aufgrund zuletzt massiv ansteigender Bau- und Materialpreise mit der Folge höherer Instandhaltungsaufwendungen sowie durch stark gesteigerte Energiekrise entstehen.

Unsere weiteren mehrjährigen Investitionen in den Bestand werden von der kommenden Entwicklung dieser ausschlaggebenden planungsrelevanten Prämissen abhängen.

Eine Abkopplung vom Energieträger Gas verfolgt die Genossenschaft seit einigen Jahren mit der Umstellung von Gas - Zentralheizungen auf die Versorgung mit Fernwärme durch die Stadtwerke, z. B. für die Wohnungen in der Karl-Flößer-Straße sowie zuletzt im Frühjahr 2022 in der Friedrich-Weick-Straße.

Umgestellt auf Fernwärme wurden seit 2020 die Wohnungen in den bisherigen drei Bauabschnitten des Block I von Gas - Etagenheizungen auf Versorgung mit Fernwärme. Perspektivisch wird in über 200 Wohnungen des Block I der Wechsel vollzogen.

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; die Einlagen sind aber mit unterschiedlichen Zinsfestschreibungsdauern bzw. Kündigungsfristen angelegt.
Das Risiko eines Mittelabflusses, der zu Liquiditätsengpässen führen könnte, ist als gering einzuschätzen.

Neubau Gustav-Schulenburg-Straße 1- 7 links: Gartenseite rechts: Straßenseite mit Treppenhaus, Oberreut

Die Einnahmen aus der Vermietung sind ansteigend und beinhalten weiter Chancen angesichts des städtischen Mietspiegels.

Die vorhandenen liquiden Mittel, die nicht beanspruchten Kreditlinien und Beleihungsreserven minimieren das Risiko, dass die Genossenschaft ihre Zahlungsverpflichtungen nicht erfüllen kann.

Aufgrund der überwiegenden langfristig bestehenden Mietverträge mit in der Regel persönlich bekannten Mietern und den in den Vorjahren geringen Mietausfällen gehen wir davon aus, dass sich kurz-und mittelfristig keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Erlösschmälerungen infolge von Mietausfällen und durch höhere Leerstandsquoten ergeben.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Quantitative Angaben zum weiteren Einfluss des Ukraine-Kriegs sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der weiteren Dauer des Krieges und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Karlsruhe, 23. März 2023

Der Vorstand

Bernd Uhle Martin Leicht

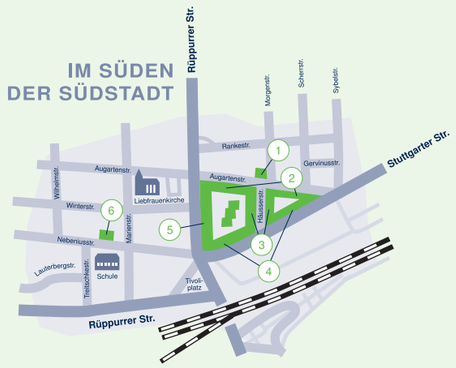
Bestätigungsvermerk

Vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. wurde - mit Datum vom 15. Juni 2023 - ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

Grafiken: Wohnungsbestand der GWK in den Karlsruher Stadtteilen

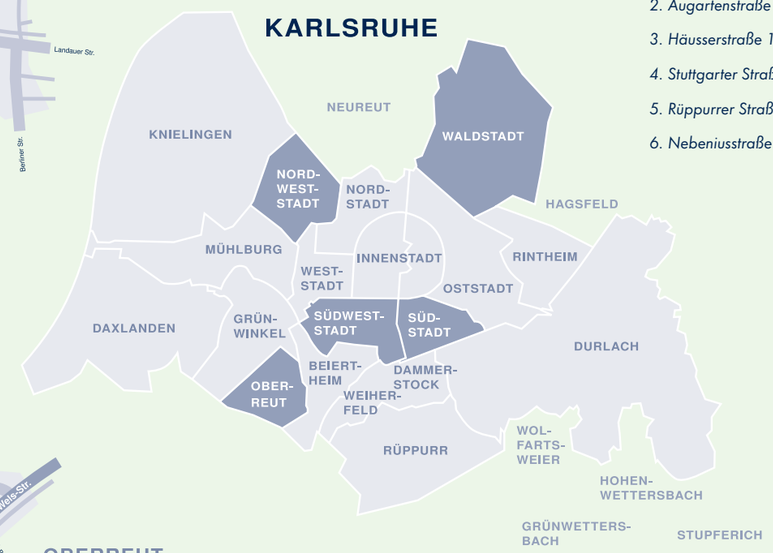
Link zum GWK-Wohnungsbestand: www.gwk1921-wohnbau.de/wohnungen-in-karlsruhe.html

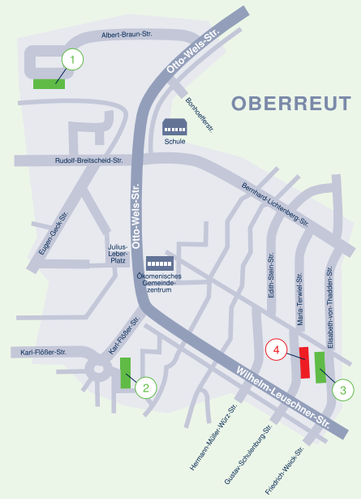
1. Kösliner Straße 51-53



1. Augartenstraße 85
2. Augartenstraße 64-88
3. Häusserstraße 1-11 und 2-14
4. Stuttgarter Straße 1-23
5. Rüppurrer Straße 37-57
6. Nebeniusstraße 25-27

1. Landauer Straße 27





1. Albert-Braun-Straße 11a-c
2. Karl-Flößer-Straße 50-54
3. Friedrich-Weick-Straße 2-8
4. Gustav-Schulenburg-Straße (Neubau) vermietet seit November 2019

1. Graf-Rhena-Straße 1-3a
2. Gebhardstraße 2
3. Hohenzollernstraße 21

Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2022

Entsprechend unserer Satzung hat der Aufsichtsrat der GWK im Geschäftsjahr 2022 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.

Wichtige Geschäftsvorfälle und sonstige Fragen der Geschäftspolitik sind dabei eingehend erörtert worden. Entsprechende Beschlüsse wurden, sofern nach Gesetz und Satzung notwendig, gefasst.
Der Aufsichtsratsvorsitzende berichtete jeweils an Aufsichtsrat und Vorstand über Inhalt und Ergebnisse der Ausschusssitzungen. Der Aufsichtsrat trat im Rahmen der ihm übertragenen Verantwortung grundsätzlich für die Interessen aller Genossenschaftsmitglieder ein.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 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, Siegfried Berndt, Matthias Lessle und Herr Sascha Selzer wurden in der Mitgliederversammlung vom 29.06.2023 erneut im Amt bestätigt.

Der Aufsichtsrat sieht die Notwendigkeit, jenseits aller finanziellen und wirtschaftlicher Aspekte nachhaltige Investitionen und Strategien, als auch eine Serviceverbesserung im Auge zu behalten.

Zusammenfassend dankt der Aufsichtsrat allen Beteiligten für ihre engagierte Arbeit und beglückwünscht sie zu dieser Leistung im zurückliegenden Geschäftsjahr.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Hanns-Georg Strasburger

Empfehlung des Aufsichtsrates an die Mitgliederversammlung am 29. Juni 2023

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2022 sowie den Lagebericht in seiner Sitzung vom 04. Mai 2023 eingehend beraten und geprüft. Die Genossenschaft konnte auch in 2022 trotz stetiger Sanierungsmaßnahmen wieder ein positives Jahresergebnis erzielen.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, nach einem Jahresüberschuss von	784.601,33 €
und der Einstellung in die Ergebnisrücklagen von	618.503,33 €
als auch der Einstellung in die gesetzlichen Rücklagen von	78.500,00 €
den verbleibenden Bilanzgewinn von	**87.598,00 €**

wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Nettodividende von 4,0% auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2022 von 2.196.250,00 €		87.598,00 €
Zuweisung zur freien Rücklage		0,00 €

Der Aufsichtsrat empfiehlt, der Entlastung des Vorstandes für das zurückliegende Geschäftsjahr 2022 zuzustimmen.
Er beantragt auch für sich die Entlastung für diesen Zeitraum.

Karlsruhe, im Juni 2023

gez.

Hanns-Georg Strasburger
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Wir sind für Sie erreichbar unter:

GWK GENOSSENSCHAFT FÜR WOHNUNGSBAU 1921 eG
SEIT GENERATIONEN ZUHAUSE FÜR GENERATIONEN

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

Bankverbindung:

Sparkasse Karlsruhe Ettlingen IBAN: DE60 6605 0101 0009 0227 08

Unsere Schalterzeiten:

Dienstag und Donnerstag 08:30 Uhr - 12:00 Uhr
Donnerstag (zusätzlich) 15:00 Uhr - 17:00 Uhr

GWK GENOSSENSCHAFT FÜR WOHNUNGSBAU 1921 eG

SEIT GENERATIONEN ZUHAUSE FÜR GENERATIONEN

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

Konzeption Gestaltung Realisation: Sabine Junker (www.saju-design.de) .... **Fotoaufnahmen:** Andrea Fabry (www.foto-fabry.de), außer S. 3 Sabine Junker, S.8 Cenker Agdas
S.12 linkes Bild Georg Matzka (matzka.architekt) .... **Zeichnungen und Diagramme:** Sabine Junker S.11, 12, 17, 18,19, 23, 37
Druck: 100% Recycling-Papier