



Gedenken an die Toten



Ich lebe mein Leben in wachsenden Ringen,
die sich über die Dinge ziehn.
Ich werde den letzten vielleicht nicht vollbringen,
aber versuchen will ich ihn.

Rainer Maria Rilke

österreichischer Lyriker (1875 - 1926)

Wir gedenken der 2023 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 31.12.2023	17
Gewinn- und Verlustrechnung	19
Anhang für das Geschäftsjahr 2023	20
Lagebericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2023	26
Bestätigungsvermerk	37
Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2023	38
Empfehlung des Aufsichtsrates	39
Anschrift, Schalterzeiten, Bankverbindung	40
Wohnungsbestand	41



oben: Eckhaus Häuserstraße / Stuttgarter Straße in Karlsruhe-Südstadt unten: Innenhof Augartenstraße in Karlsruhe-Südstadt

Die GWK im Überblick am 31.12.2023

Anzahl der Mitglieder	2.230
Anzahl der Mieteinheiten	813
Bilanzsumme	44.988.947 €
Geschäftsguthaben	2.357.600 €
Spareinlagen	4.818.785 €
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
Wlfrid Becker	Stellvertretender Vorsitzender
Ralph Stüber	Schriftführer
Sascha Selzer	Stellvertretender Schriftführer
Erdal Aslan	
Siegfried Berndt	
Claudia Buttle	
Mathias Lessle	

Unser Team

Michaela Markowski		Vorstands-Sekretariat
Jens Mehrmann		Leitung Rechnungswesen
Jasmin Kneis		Rechnungswesen
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	

Tiny-Hausgruppe

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



Impressionen im Innenhof Block I in Karlsruhe-Südstadt

Mitgliederversammlung



Die Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2023 fand am 27. Juni 2024 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 Erdal Aslan, Wilfried Becker und Ralph Stüber zur Wahl und wurden jeweils in ihrem Amt bestätigt. Neu in den Aufsichtsrat gewählt wurde Herr Michael Berndt.



Jahresmitgliederversammlung zum Geschäftsjahr 2023 im Bürgerzentrum Südwerk, Karlsruhe-Südstadt

Schlussbemerkung und Dank des Vorstands

Im Berichtsjahr musste die Bau- und Modernisierungstätigkeit auf verhaltenem Niveau seit 2023 fortgesetzt werden. Geschuldet war und ist dies branchenweit den veränderten Rahmenbedingungen. Insbesondere die Zins- und Preissteigerungen sowie die Entwicklungen der staatlichen Förderbedingungen beeinflussen die Wirtschaftlichkeit von Investitionen in den Bestand.

Bauvorbereitungskosten von 1,4 Mio. € betreffen verschiedene Teilbestände. Ein Großteil davon in einem Baublock in der Südstadt mit rund 90 Wohneinheiten. Hier lassen sich mehr als 10% des Gesamtbestandes insbesondere durch den möglichen Anschluss an das unmittelbar anliegende Fernwärmenetz, klimaneutral gestalten.

Überhaupt ist die gesamte Branche der Wohnungsgesellschaften primär mit der Planung beschäftigt, wie der Gebäudebestand klimaneutral gestaltet werden kann. Bis zum Jahr 2040 sind auch wir hier gesetzlich verpflichtet. Auch wir sind aufgerufen, eine plausible Klimaroadmap für unsere Genossenschaft zu entwickeln und laufend fortzuschreiben.

In den Jahren 2017 bis 2022 haben wir mit unserer umfassenden Bau- und Modernisierungstätigkeit die Gunst der damals positiven Rahmenbedingungen genutzt. Für eine klimaneutrale Bewirtschaftung des gesamten Bestandes bedarf es dennoch langfristiger enormer Anstrengungen. Vorstand und Aufsichtsrat, als auch die aktuellen und zukünftigen Mieter werden sehr gefordert sein.



Der erzielte Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2023 von rund 600 T€ ermöglichte wieder eine Dividende von 4% auf die Geschäftsguthaben der Mitglieder sowie Einstellungen in die Rücklagen.

Wir bedanken uns bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für deren immer engagierte Arbeit.

Wir danken dem Aufsichtsrat für die zukunftsweisende Zusammenarbeit. Diese sollte immer die Erhaltung des Bestandes auch für zukünftige Mieter-Generationen in den Mittelpunkt unseres Handelns stellen. Wir bedanken uns bei unseren Geschäftspartnern; insbesondere bei den für uns tätigen Handwerksbetrieben.

Wir danken unseren Mitgliedern für ihr Vertrauen in unsere Tätigkeit und die Verbundenheit mit ihrer Genossenschaft.

Vorstand

Bernd Uhle

Martin Leicht



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

Treppenhaus des denkmalgeschützten Baublock II in der Häuserstraße, 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



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





Geschäftsstelle
in der Augartenstraße 85
in Karlsruhe-Südstadt



Entwicklung der Spareinrichtung

Entwicklung der Spareinlagen in T€



Unsere aktuellen Sparformen (Stand: September 2023)

Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von	3 Monate	1,50 % p.a.
	12 Monate	2,20% p.a.
	30 Monate	3,00% p.a.
	48 Monate	3,75% p.a.
		oben stehende Zinssätze sind variabel
Festzinssparen:		Laufzeit 24 Monate: 3,55% p.a.
Wachstumssparen:		Laufzeit 60 Monate: 2,60 bis 4,25% 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 31.12.2023 betrug unser Einlagenbestand 4.818.785 €. Im Jahr 2023 haben wir für die Spareinlagen 71 T€ Zinsen entrichtet.

Der Bestand der Spareinlagen setzt sich zum 31.12.2023 wie folgt zusammen:

Spareinlagen mit:	
Kündigungsfrist von 3 Monaten	€ 968.628
Kündigungsfrist mehr als 3 Monate	€ 3.850.157
	€ 4.818.785



Jahresabschluss zum 31.12.2023

Bilanz zum 31.12.2023

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang
für das Geschäftsjahr 2023

Lagebericht 2023

Bestätigungsvermerk

Jahresabschluss

Bilanz zum 31.12.2023

AKTIVA		Geschäftsjahr	Vorjahr
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Vermögensgegenstände		9.337,00 €	15.301,00 €
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	39.462.551,62 €		40.487.255,55 €
Grundstücke ohne Bauten	60.153,77 €		60.153,77 €
Technische Anlagen	854.284,00 €		897.979,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	139.820,20 €		127.994,00 €
Anlagen im Bau	0,00 €		0,00 €
Bauvorbereitungskosten	1.433.933,75 €	41.950.743,34 €	285.092,74 €
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		52,00 €	52,00 €
Summe Anlagevermögen		41.960.132,34 €	41.873.828,06 €
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		689.653,03 €	582.364,03 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	54.877,49 €		48.832,73 €
Sonstige Vermögensgegenstände	771.841,97 €	826.719,46 €	18.920,47 €
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.192.293,50 €		659.995,48 €
Bausparguthaben	316.281,81 €		269.166,03 €
Summe Umlaufvermögen		3.024.947,80 €	1.579.278,74 €
C. ANDERE RECHNUNGS-ABGRENZUNGSPOSTEN			
		3.867,16 €	3.858,39 €
Summe Aktiva		44.988.947,30 €	43.456.965,19 €

PASSIVA		Geschäftsjahr	Vorjahr
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des GJ ausgeschiedenen Mitglieder	23.450,00 €		43.050,00 €
der verbleibenden Mitglieder	2.332.750,00 €		2.211.650,00 €
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.400,00 €	2.357.600,00 €	1.050,00 €
II. Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.246.593,28 €		1.186.793,28 €
davon aus Jahresüberschuss GJ eingestellt € 59.800,00 (€ 78.500,00)			
Bauerneuerungsrücklage	5.950.471,90 €		5.950.471,90 €
davon aus Jahresüberschuss GJ eingestellt € 0,00 (€ 0,00)			
Freie Rücklagen	2.173.239,28 €	9.370.304,46 €	1.723.973,11 €
davon aus Jahresüberschuss GJ eingestellt € 449.266,17 (€ 618.503,33)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	597.504,17 €		784.601,33 €
Einstellung in Ergebnisrücklagen	509.066,17 €	88.438,00 €	697.003,33 €
Summe Eigenkapital		11.816.342,46 €	11.204.586,29 €
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	741.617,00 €		715.013,00 €
Steuerrückstellungen	530,00 €		0,00 €
Sonstige Rückstellungen	397.172,24 €	1.139.319,24 €	181.231,00 €
C. VERBINDLICHKEITEN			
Verbindl. gegenüber Kreditinstituten	23.805.704,29 €		24.217.531,00 €
Verbindl. gegenüber anderen Kreditgebern	132.922,41 €		199.254,75 €
Spareinlagen	4.818.784,76 €		4.844.590,36 €
Erhaltene Anzahlungen	665.864,00 €		616.970,68 €
Verbindl. aus Vermietung	11.539,58 €		43.902,20 €
Verbindl. aus Lieferungen und Leistungen	822.006,61 €		317.499,09 €
Sonstige Verbindlichkeiten	105.873,88 €	30.362.695,53 €	100.857,00 €
davon aus Steuern € 26.104,82 (€ 24.544,96)			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		1.670.590,07 €	1.015.529,82 €
Summe Passiva		44.988.947,30 €	43.456.965,19 €

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.740.574,33 €	5.596.091,04 €
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.758,94 €	13.284,50 €
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	107.289,00 €	5.234,37 €
Sonstige betriebliche Erträge	99.219,31 €	124.137,54 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	2.654.588,34 €	2.470.137,12 €
Rohergebnis	3.306.253,24 €	3.268.610,33 €
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	689.508,92 €	658.336,33 €
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	205.818,33 €	208.828,82 €
davon für Altersversorgung € 53.744,06 (€ 67816,59)		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	971.082,64 €	930.152,65 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	424.822,57 €	349.211,32 €
Erträge aus Finanzanlagen	0,78 €	0,78 €
Zinserträge	1.587,26 €	685,53 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	278.684,81 €	203.304,55 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag	9.766,08 €	4.999,52 €
Ergebnis nach Steuern	728.157,93 €	914.463,45 €
Sonstige Steuern	130.653,76 €	129.862,12 €
Jahresüberschuss	597.504,17 €	784.601,33 €
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	509.066,17 €	697.003,33 €
Bilanzgewinn	88.438,00 €	87.598,00 €

Anhang für das Geschäftsjahr 2023

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 2023 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.

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 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.

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.

Seit 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. Seit 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 und die Wesentlichkeitsgrenze von 800 € übersteigen.

Die **Pensionsrückstellungen** sind nach einem versicherungsmathematischen Gutachten entsprechend dem modifizierten Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 1,82%, 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.

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:

Planungskosten Energetische Sanierung Augartenstr. 68 a-c	€ 152.720,04
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	€ 57.000,00
Kosten der Mitgliederversammlung	€ 11.000,00
Urlaubsansprüche	€ 29.200,00
Sonstiges	€ 94.668,00
	€ 344.588,04

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.

Weiterhin sind Zuschüsse vom Land Baden-Württemberg und der Stadt Karlsruhe für eine 30-jährige Mietpreisbindung für 10 Wohnungen im Bestand der Genossenschaft enthalten.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der **Pensionsrückstellung** mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 6.899 €.

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	23.805.704,29	2.231.923,99	4.647.234,16	16.926.546,11	23.805.704,29	GPR*
	(24.217.531,00)	(2.221.819,95)	(4.668.519,48)	(17.327.191,57)		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	132.922,41	70.371,98	62.550,43		132.922,41	GPR*
	(199.254,75)	(66.332,34)	(132.922,41)			
Erhaltene Anzahlungen	665.864,00	665.864,00				
	(616.970,68)	(616.970,68)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.539,58	11.539,58				
	(43.902,20)	(43.902,20)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	822.006,61	822.006,61				
	(317.499,09)	(317.499,09)				
Sonstige Verbindlichkeiten	105.873,88	105.873,88				
	(100.857,00)	(100.857,00)				
Gesamtbetrag	25.543.910,77	3.907.580,04	4.709.784,59	16.926.546,14	23.938.626,70	
	(25.496.014,72)	(3.367.381,26)	(4.801.441,89)	(17.327.191,57)	(24.416.785,75)	

*GPR = Grundpfandrechte des Geschäftsjahrs 2023

() = Vorjahr

Der Bestand an Spareinlagen setzt sich zum 31.12.2023 wie folgt zusammen:

Spareinlagen mit:	
Kündigungsfrist von 3 Monaten	€ 968.627,75
Kündigungsfrist mehr als 3 Monate	€ 3.850.157,01
	€ 4.818.784,76

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Finanzergebnis

In den Zinserträgen sind in Höhe von 889,03 € Erträge aus Abzinsung von Rückstellung enthalten.

In den «Zinsen und ähnlichen Aufwendungen» sind Aufwendungen in Höhe von 9.091,78 € Aufwendungen - aus Abzinsung von Rückstellungen - enthalten.

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung/ Geschäftsanteile

	Mitglieder	Anteile
Anfang Geschäftsjahr (Stand: am 01.01.2023)	2.136	6.319
Zugang in 2023	134	420
Abgang in 2023	40	74
Ende Geschäftsjahr (Stand: am 31.12.2023)	2.230	6.665

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 121.100,00 €.

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

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.338.000,00 €.

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

Finanzielle Verpflichtungen

Für die in Planung befindlichen Objekte des Anlagevermögens bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2023 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich auf ca. 70.000,00 €.

Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Geschäftsjahres 2023 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	6	1
Mitarbeiter im technischen Bereich und Raumpflegerin	3	3
	9	4

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
Mathias Lessle
Stephanie Küting (bis 02.07.2023)

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

Ergebnisverwendung

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, die unverbindliche Vorwegzuweisung in die Anderen Ergebnissrücklagen in Höhe von 449.266,17 € zu billigen und den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 88.438,00 € an die Mitglieder auszusütten.

Karlsruhe, 27. März 2024
Genossenschaft für Wohnungsbau
Karlsruhe 1921 eG

Bernd Uhle

Martin Leicht

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.

Lagebericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2023

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 2023

Die weltpolitischen Spannungen (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen in Ostasien mit China und Nord-Korea) wirken sich weiterhin hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus.

Die weltpolitische Lage hatte auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich am Ende des 3. Quartals 2023 mit 2.454 Milliarden € verschuldet. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6% (85,8 Milliarden €).

Die Inflationsrate sank gegenüber dem Vorjahr nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes auf 5,9% (Vorjahr: 6,9%).

Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2% bis 3% erwartet. Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des geminderten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte Energiebezüge, Anstieg des CO₂-Abgabe) ist 2024 mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg hat sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes im 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November) verlangsamt. Der Anstieg betrug in diesem Quartal nur noch 4,0% gegenüber dem Vorjahresquartal. Im 4. Quartal 2022 war noch ein Anstieg um 14,5% gegenüber dem 4. Quartal 2021 zu verzeichnen gewesen. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen unvermindert weiter an, hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8,0%.

In Folge der starken inflationären Entwicklung hatte die EZB am 21.07.2022 erstmals nach elf Jahren die Leitzinsen im Euroraum von 0% auf 0,5% angehoben. Bis zum

14.09.2023 erfolgten dann zehn Zinserhöhungen in Folge. Nach der Leitzinserhöhung am 14.09.2023 auf 4,5% sind keine Leitzinserhöhungen mehr erfolgt. Die Finanzmärkte erwarten für 2024 Senkungen des Leitzinses. Die Bauzinsen haben die erwartete Entwicklung bereits vorweggenommen. Nach einem 12-Jahreshoch im Oktober 2023 sind die Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,5% bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten im 1. Halbjahr 2023 in Baden-Württemberg zu einem Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 um 24%.

Aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation ist 2023 die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 0,3% gesunken. Für 2024 rechnet das Landeswirtschaftsministerium für Baden-Württemberg mit einer Schrumpfung um 0,6%. Damit würde Baden-Württemberg schlechter als der Bundesdurchschnitt abschneiden, wo mit einer Schrumpfung um 0,4% gerechnet wird.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. 2023 waren 1,3 Mio. Menschen erwerbslos (-0,7% im Vergleich zu 2022).

Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland hat 2023 mit rd. 45,9 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,6 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2020 bis 2030 auf 11,26 Mio. und bis 2040 auf 11,42 Mio. ansteigen.

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 Vorausschätzung 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 31.12.2023 insgesamt 812 Wohnungen und 3 gewerbliche Einheiten mit insgesamt 56.490 Quadratmetern Wohn- und Nutzfläche, 25 Garagen sowie 301 Tiefgaragen-Stellplätze, Kfz- bzw. Motorrad-Stellplätze.

Die Quote der Mieterwechsel liegt mit rund 4,1% auch im Branchenvergleich niedrig. Am 31.12.2023 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 526 T€ (Vorjahr: 2.350 T€) aktiviert. Diese entfielen auf den dritten Bauabschnitt in Block I der Südstadt.

Die Bauvorbereitungskosten von rund 1.434 T€ betreffen verschiedene Teilbestände, dabei mit einem Großteil drei Bauteile in der Südstadt mit rund 90 Wohneinheiten. Hier lassen sich mehr als 10% des Gesamtbestandes insbesondere durch den möglichen Anschluss an das unmittelbar anliegende Fernwärmenetz, klimaneutral



gestalten. Darüber zeigte die Entwicklung einer Klimaroadmap in diesen Gebäuden eine energetische Priorität.

Die großen Positionen bei den Technischen Anlagen beinhalten mit rund 518 T€ den 1. Arm des Nahwärmenetzes in Block I und 309 T€ dessen Heizzentrale (Fernwärme).

Ähnlich dem Vorjahr wurde ein Instandhaltungsbudget in Höhe von rund 1.253 T€ aufgewandt, davon rund 54% aufgrund

von Komplett- und Teilmodernisierungen bei Mieterwechseln. Die Kosten der Instandhaltung pro qm Wohn- und Nutzfläche und Jahr betragen 22,18 €. Die Bestandsinvestitionen pro qm und Jahr (Gebäudeerhaltungskoeffizient) belaufen sich auf rund 51 € (Vorjahr: 56 €).

Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine Grundstücke erworben.

Seit dem Jahr 2017 ist das Sachanlagevermögen um rund 84% angewachsen, im Wesentlichen durch bilanziell zu aktivierende Investitionen in den Hausbestand.

Die Bilanzsumme beträgt rund 44,99 Mio.€.

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

III. Lage

1. Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von rund 598 T€ (Vorjahr: 785 T€) wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt. Die Umsatzerlöse aus den Sollmieten für Wohnungen sind um rund 112 T€ (2,5%) angewachsen.

Im Jahr 2023 wurde keine allgemeine Erhöhung der Nutzungsgebühren vollzogen.

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 6,82 €/qm und Monat (Vorjahr: 6,65 €/qm).

Die durchschnittliche Grundmiete der Wohnungen liegt nach wie vor 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 1.253 T€. Darin enthalten sind auch die Kosten der Komplett- oder Teilmodernisierungen bei Mieterwechseln mit 655 T€ (Vorjahr: 651 T€).

Die Ertragslage schließt mit einem Jahresüberschuss von 598 T€ ab (Vorjahr: 784 T€) und ist gut.

2. Finanzlage

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen zum größten Teil langfristige Objektfinanzierungen.

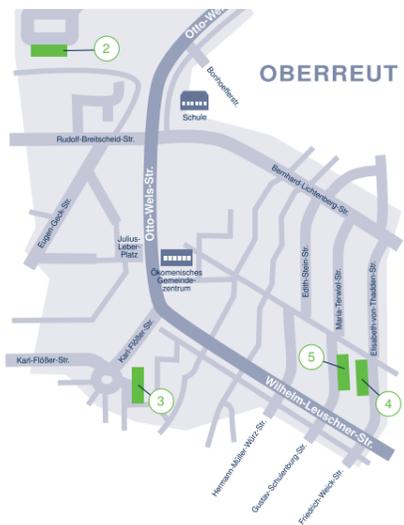
Die Verbindlichkeiten aus dem Betrieb der Spareinrichtung (Spareinlagen) von 4.819 T€ auf 4.845 T€ sind im Vergleich zum Vorjahr annähernd konstant.

Der Großteil der Spareinlagen i.H. von 80% 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 Jahren 2017 bis 2022 in größerem Maße besonders in die energetische Modernisierung von Block I investiert. Die Position Grundstücke mit Wohnbauten beträgt zum Bilanzstichtag rund 39,5 Mio. € nach zuletzt rund 40,5 Mio. €.





Die Liquiditätslage unserer Genossenschaft ist zufriedenstellend; die flüssigen Mittel betragen am Bilanzstichtag 1.200 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 Spar-einrichtung Liquiditätszuflüsse generieren und wurde insofern mit der Einführung neuer Sparprodukte und auch mit Zinserhöhungen reagiert.

Die Kapitalflussrechnung entwickelt aus dem Jahresüberschuss von 598 T€ einen Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von 3.119 T€.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit war zum größten Teil bestimmt von den Investitionen in das Sachanlagevermögen und beträgt -1.732 T€.



Bei der Finanzierungstätigkeit wurden in Höhe von 952 T€ Darlehen valutiert. Die planmäßigen Tilgungen beliefen sich auf 1.302 T€, außerplanmäßige Tilgungen von 86 T€, die gezahlten Zinsen auf 270 T€. Die Spareinlagen nahmen um 26 T€ ab. Insgesamt betrug der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit -855 T€.

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

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 43,5 Mio. € auf rund 45 Mio. € gestiegen, seit 2017 um rund 75%.

Die Genossenschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 41.960 T€ (Vorjahr: 41.874 T€). Dies entspricht einem Anteil von 93,3% (Vorjahr: 96,4%) der Bilanzsumme. Der Zuwachs im Anlagevermögen ist im Wesentlichen auf Bauvorbereitungskosten zurückzuführen.

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus «Unfertigen Leistungen», «Forderungen» und «Flüssigen Mitteln» zusammensetzt, ist bei der Genossenschaft mit 3.025 T€ bilanziert (Vorjahr: 1.579 T€).

In Höhe von rund 730 T€ sind Tilgungszuschüsse sowie Forderungen aus der Inanspruchnahme von Fördermitteln für die Überlassung von Belegungsbindungen für Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen enthalten.

Das Eigenkapital beläuft sich auf 11.816 T€ (Vorjahr: 11.205 T€). Die Eigenkapitalquote beträgt 26,3% und ist um 0,5% angewachsen. Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 5,1% (Vorjahr: 7,0%) 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 4.818 T€ (Vorjahr: 4.845 T€) ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten waren von 24,2 Mio. € auf 23,8 Mio. € leicht rückläufig vor dem Hintergrund der ungünstigen Entwicklung der Rahmenbedingungen bei Baupreisen, Finanzierungen und Fördermitteln.

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:
598 T€ (Vorjahr: 785 T€)

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

Gebäudeerhaltungskoeffizient/m² p.a. (=Instandhaltungsaufwendungen + aktivierte Modernisierungskosten) /m² Wohn- und Nutzfläche):
51 € (Vorjahr: 56 €)

Fluktuationsrate (=Mieterwechsel p.a. ÷ Anzahl der Mieteinheiten):
4,1% (Vorjahr: 4,8%)

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

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

C.I. Prognosebericht

Auf der Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prognosen erwartet die Unternehmensleitung für das Geschäftsjahr 2024 einen Jahresüberschuss von rund 375 T€ laut Wirtschaftsplan.

Der Planung liegen Mieterlöse von 4.795 T€ und ein Instandhaltungsaufwand in Höhe von 1.440 T€ zugrunde.

Der Gebäudeerhaltungskoeffizient folgt aus der Wirtschaftsplanung mit voraussichtlich 45 €/qm 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 Berichts-

jahr die gesamtwirtschaftlichen Aussichten in Verbindung mit den Preissteigerungen im Bausektor, den Finanzierungsbedingungen und der Förderpolitik Anlass, die in den Jahren zuvor extensive Modernisierungsstrategie abzubremesen.

Im vierten Quartal 2023 sind die Preise zurückgegangen. Die Wohnungsbaubranche rechnet auch für den Jahresbeginn 2024 überwiegend mit weiter fallenden Preisen.

Angesichts der Einschätzungen (Stadtentwicklungsstrategie bis 2035) des Amtes für Stadtentwicklung ergibt sich für Karlsruhe ein Wohnungsneubedarf von 890 Wohneinheiten pro Jahr bis 2035. Das Nachverdichtungspotenzial würde den Neubaubedarf nicht decken.

Vor diesem Hintergrund

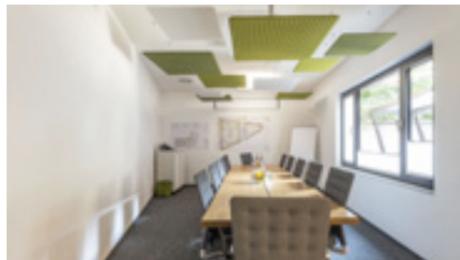
- sehen wir keinen nachfragebedingten Leerstand angesichts der Marktlage im Mietwohnungssektor in unserer Region.
- sehen wir die Leerstandsquote angesichts der Marktlage im Mietwohnungssektor in unserer Region und wie in den vergangenen Jahren unter 5%.
- rechnen wir auch mit einer weiterhin anhaltend und vergleichsweise niedrigen Fluktuationsrate und wie in den vergangenen Jahren um 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 für 2024 sind beschlossen mit einem Volumen von rund 400 T€ Jahr.

Bauvorbereitungskosten in Höhe von 1,43 Mio. € entfielen auf Planungsleistungen für mehrere Teilbestände in Prioritäten, die jetzt auch an den Ergebnissen einer in 2023 erstellten Klimaroadmap orientiert werden.

Modernisierungen und Instandsetzungen sollen wiederum auf hohem Niveau durchgeführt bzw. verstärkt wiederaufgenommen



werden, insbesondere mit weiteren Bauabschnitten in Block I. Ebenso wurde eine bereits genehmigte Dachaufstockung in der Graf-Rhena-Stra-

ße ausgesetzt mit einer möglichen Wohnraumschaffung von ca. 550 m² Wohnfläche.

Abhängig ist die Umsetzung dieser Vorhaben von der geschilderten Entwicklung der wirtschaftlich-/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, in Quartalsberichten dargestellt und bildet den wesentlichen Teil des Risikomanagements. Die mehrjährige Wirtschafts- und Finanzplanung wurde von einem fünf- auf einen zehnjährigen Zeitraum erweitert.

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 ver-

ändernde gesellschaftliche Strukturen, wie z.B. eine Zunahme von Single-Haushalten. Vor allem eine steigende Zahl von Geringver-

dienern, 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 Angebots an preisgünstigen freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen, will die Genossenschaft weiterhin Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum durch Dachausbauten, Dachaufstockungen und Nachverdichtungen eröffnen und realisieren.

Um dem genossenschaftlichen Förderauftrag verstärkt nachzukommen, vergibt die Genossenschaft Belegungsrechte für einzelne

Wohnungen durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes und der Stadt Karlsruhe. Diese sind dann für die Dauer von 30 Jahren nur an Mitglieder mit Wohnberechtigungsschein zu vermieten. Es erfolgt ein Abschlag von 30% von der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die im Gegenzug ausgezahlten Fördermittel verwendet die Genossenschaft zur Wiederherstellung der Vermietbarkeit der Wohnungen nach Kündigung durch die bisherigen Mieter.

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.

Verfolgt wird dabei primär die Zielsetzung der Dekarbonisierung des Gebäudebestandes unter Beachtung der Prämissen der Nachhaltigkeit, Sozialverträglichkeit und Wirtschaftlichkeit.

Im Einzelnen wurde eine Portfolioanalyse und -bewertung vorgenommen mit einer hausweisen Feststellung der CO₂-Emissionen, der Energieverbräuche, der Energieeffizienz und der laufenden Kosten.

Der daraus entwickelte Klimapfad ist in einen Wirtschaftsplan bis 2040 zu integrieren, um zu zeigen, wie es das Wohnungsunternehmen schaffen kann, bis 2040 CO₂-neutral zu werden, welche Auswirkungen dies auf die Gewinn- und Verlustrechnung, Bilanz und Mieten hat und welcher zusätzliche Finanzbedarf sich daraus ergibt.

Wirtschaftlichkeitsmodellierungen und Szenario-Rechnungen auf Einzelgebäude- und Portfolioebene werden vorgenommen und

jährlich fortgeschrieben. Es werden Strategien, Maßnahmenpläne für die Dekarbonisierung betrachtet und dabei Investitionen im Zeitverlauf, unter Beachtung möglicher Förderungen und Finanzierungsmöglichkeiten zu eruieren sein.

Risiken mit möglichen Auswirkungen auf den Jahresüberschuss können aufgrund zuletzt massiv ansteigender Bau- und Materialpreise mit der Folge höherer Instandhaltungsaufwendungen sowie durch ggf. 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 bis zu 300 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 Liquiditätsgpässen führen könnte, ist als gering einzuschätzen.

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 und anderer weltpolitischer Spannungen, wie eingangs erwähnt, sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von den weiteren Entwicklungen und den darauf folgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Für die Wohnungswirtschaft besonders relevant sind dabei die Entwicklungen von Bau- und Energiepreisen, des Zinsniveaus und der öffentlichen Haushalte bzgl. der Förderinstrumente. Dies könnte negative Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen zur Folge haben.

Karlsruhe, 27. März 2024

Der Vorstand

Bernd Uhle

Martin Leicht

Bestätigungsvermerk

Vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. wurde - mit Datum vom 26. April 2024 - ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2023

Im Geschäftsjahr 2023 hat der Aufsichtsrat der GWK gemäß der ihm durch die Satzung übertragenen Pflichten und Aufgaben diese in vollem Umfang wahrgenommen. In enger Zusammenarbeit mit dem Vorstand wurde die Geschäftsentwicklung und die Lage der Genossenschaft regelmäßig durch schriftliche und mündliche Berichte analysiert und bewertet. Dabei konnte sich der Aufsichtsrat von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen. Quartalsweise wurde u.a. in den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand der fortgeschriebene Wirtschafts- und Finanzplan, als auch wichtige Geschäftsvorfälle und Fragen der Geschäftspolitik eingehend erörtert.

Entscheidungen, die nach Gesetz und Satzung erforderlich waren, wurden sorgfältig vorbereitet und mit entsprechender Beschlussfassung umgesetzt. Über die Arbeit und Ergebnisse der Ausschusssitzungen berichtete der Aufsichtsratsvorsitzende kontinuierlich an den gesamten Aufsichtsrat und den Vorstand. Der Aufsichtsrat legte großen Wert darauf, stets im Interesse aller Mitglieder der Genossenschaft zu handeln. Dabei wurde besonderes Augenmerk auf die wirtschaftliche Stabilität sowie die nachhaltige Entwicklung der Genossenschaft gelegt. Insbesondere auf die stark veränderten Rahmenbedingungen gesteigener Energie-, Bau- und Finanzierungskosten, sowie die Umsetzung einer Klimaroadmap.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 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.

Eine Kernkompetenz des Aufsichtsrates ist die Bestellung und Vertragsverlängerung von Vorstandsmitgliedern. Im Geschäftsjahr 2023 wurden die Verträge mit dem hauptamtlichen und dem nebenamtlichen Vorstand verlängert. Diese Entscheidung sichert die Kontinuität in der Führung und ermöglicht es, die Ziele der Genossenschaft auch weiterhin umzusetzen.

Die turnusgemäß ausgeschiedenen Mitglieder des Aufsichtsrates - Herr Erdal Aslan, Herr Wilfried Becker und Herr Ralph Stüber - wurden in der Mitgliederversammlung vom 27.06.2024 erneut im Amt bestätigt. Für die vorzeitig ausgeschiedene Aufsichtsrätin Frau Stephanie Küting wurde Herr Michael Berndt zum Aufsichtsrat gewählt.

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

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den Mitgliedern der Genossenschaft, dem Vorstand sowie den Mitarbeitenden für die vertrauensvolle Zusammenarbeit im Jahr 2023.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Hanns-Georg Strasburger

Empfehlung des Aufsichtsrates an die Mitgliederversammlung am 27. Juni 2024

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2023 sowie den Lagebericht in seiner Sitzung vom 11. April 2024 eingehend beraten und geprüft. Die Genossenschaft konnte auch in 2023 trotz stetiger Sanierungsmaßnahmen wieder ein positives Jahresergebnis erzielen.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, nach einem

Jahresüberschuss von	597.504,17 €
und der Einstellung in die Ergebnismittel von	449.266,17 €
als auch der Einstellung in die gesetzlichen Rücklagen von	<u>59.800,00 €</u>
den verbleibenden Bilanzgewinn von	<u>88.438,00 €</u>

wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Nettodividende von 4,0% auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2023	
von 2.210.950,00 €	88.438,00 €
Zuweisung zur freien Rücklage	0,00 €

Der Aufsichtsrat empfiehlt, der Entlastung des Vorstandes für das zurückliegende Geschäftsjahr 2023 zuzustimmen. Er beantragt auch für sich die Entlastung für diesen Zeitraum.

Karlsruhe, im Juni 2024

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

Bankverbindung:

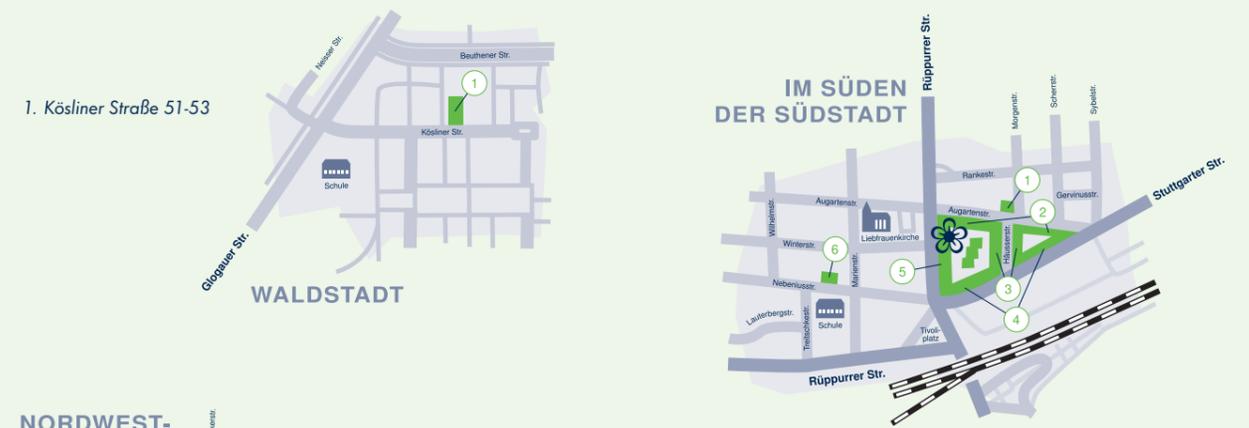
Sparkasse Karlsruhe Ettlingen IBAN: DE60 6605 0101 0009 0227 08

Unsere Schalterzeiten:

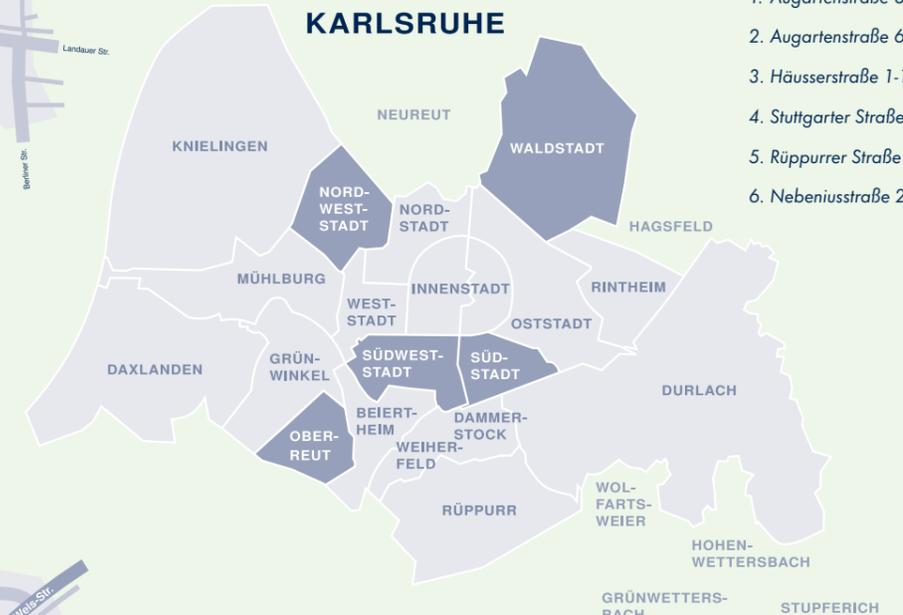
Dienstag und Donnerstag 08:30 Uhr - 12:00 Uhr
Donnerstag (zusätzlich) 15:00 Uhr - 17:00 Uhr

Grafiken: Wohnungsbestand der GWK in den Karlsruher Stadtteilen

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



1. Landauer Straße 27



Tiny-Hausgruppe

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. Albert-Braun-Straße 16 c
2. Albert-Braun-Straße 11 a-c
3. Karl-Flößer-Straße 50-54
4. Friedrich-Weick-Straße 2-8
5. Gustav-Schulenburg-Straße 1-7



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



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