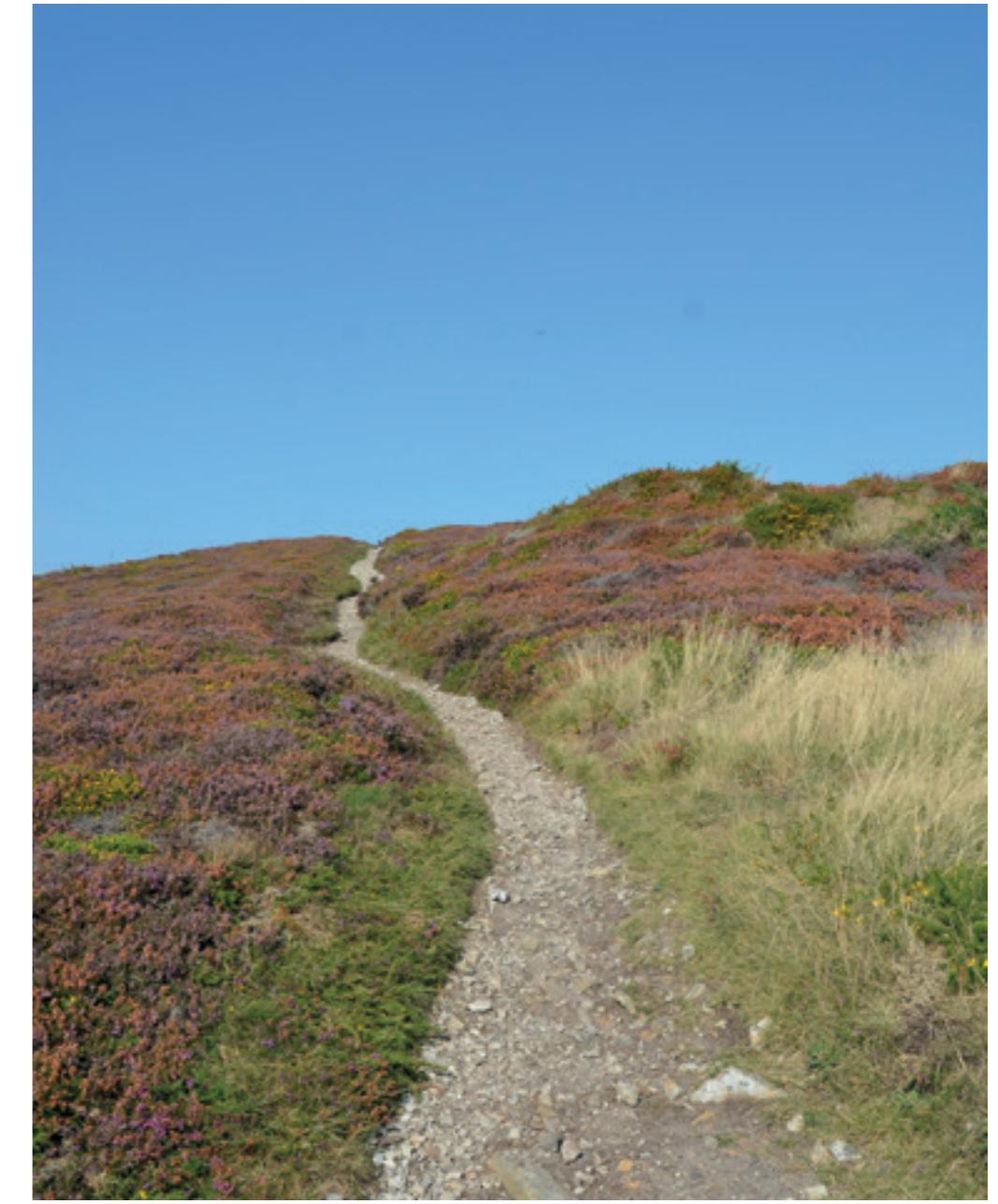




# Geschäftsbericht 2024

## Gedenken an die Toten



Nie erfahren wir  
unser Leben  
stärker als in  
großer Liebe und tiefer Trauer.

**Rainer Maria Rilke**

österreichischer Lyriker (1875 - 1926)

**Wir gedenken der 2024 verstorbenen Mitglieder  
mit unserer Anteilnahme.**

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Gedenken an die Toten</b>	3
<b>Die GWK im Überblick</b>	6
<b>Organe und Mitarbeiter</b>	6
<b>Mitgliederversammlung</b>	8
<b>Schlussbemerkung und Dank des Vorstands</b>	9
<b>Daten und Entwicklungen</b>	
Fluktuation	11
Leerstandsquote	11
Durchschnittliche Sollmiete	11
Modernisierungsquote	11
Gebäudeerhaltungskoeffizient	11
<b>Entwicklung der Spareinrichtung</b>	12
<b>Jahresabschluss</b>	
Bilanz zum 31.12.2024	14
Gewinn- und Verlustrechnung	17
<b>Anhang für das Geschäftsjahr 2024</b>	18
<b>Lagebericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2024</b>	24
<b>Bestätigungsvermerk</b>	33
<b>Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2024</b>	34
<b>Empfehlung des Aufsichtsrates</b>	35
<b>Anschrift, Schalterzeiten, Bankverbindung</b>	36
<b>Wohnungsbestand</b>	37



# Die GWK im Überblick am 31.12.2024

Anzahl der Mitglieder	2.230
Anzahl der Mieteinheiten	813
Bilanzsumme	44.871.740 €
Geschäftsguthaben	2.718.100 €
Spareinlagen	5.640.109 €
Anzahl der Sparkonten	402

## Organe und Mitarbeiter

### Mitglieder des Vorstandes

**Bernd Uhle** hauptamtlich  
**Martin Leicht** nebenamtlich

### Mitglieder des Aufsichtsrates

**Hanns-Georg Strasburger** Vorsitzender des Aufsichtsrates  
**Wilfried Becker** Stellvertretender Vorsitzender  
**Ralph Stüber** Schriftführer  
**Sascha Selzer** Stellvertretender Schriftführer  
**Erdal Aslan**  
**Siegfried Berndt**  
**Claudia Buttle**  
**Mathias Lessle**  
**Michael Berndt**



### 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

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



# Mitgliederversammlung



Die Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2024 fand am 26. Juni 2025 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 ausscheidende Frau Claudia Buttle sowie die Herren Hanns-Georg Strasburger und Michael Berndt zur Wahl. Diese wurden für weitere drei Jahre in ihrem Amt bestätigt.



# Schlussbemerkung und Dank des Vorstands

Liebe Mitglieder unserer Genossenschaft,

auch im Jahr 2024 bewegte uns ein unsicheres wirtschaftliches und politisches Umfeld, besonders mit seinen komplexen Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft. Hinzu kommen seit wenigen Jahren gesetzliche Verpflichtungen aus dem Klimawandel. Diese schaffen für uns einen konkreten Handlungsdruck. Bis zum Jahr 2040 müssen wir unsere Hausbestände klimaneutral gestalten.

Aufsichtsrat und Vorstand haben zunächst beschlossen, in den kommenden Jahren die drei Hochhäuser in der Augartenstr. 68 a-c umfassend zu modernisieren.

Mehr als 10% unseres Wohnungsbestandes werden dann damit zukunftssicher sein.

Für unsere Mieter streben wir alternative Versorgungen und Preisverbesserungen beim Bezug von Strom an. Wir werden Mieterstrom im Modell der Dachpacht zuerst in Häusern in Oberreut umsetzen. Bei guten Erfahrungen werden wir dies auch in anderen geeigneten Hausbeständen vorsehen. Nach Möglichkeit werden dabei auch E-Ladestationen für Kraftfahrzeuge geschaffen.

Der Betrieb der genossenschaftlichen Spareinrichtung wird in Zeiten wieder ansteigender Zinsen bestätigt. Die Sparformen bieten den Sparern attraktive Zinsen.



Die Verwendung der Spareinlagen für die Finanzierung des Bestandes kommt wiederum allen Mitgliedern, aktuellen und künftigen Mieter zugute.

Wir sind unabhängiger vom Markt für Fremdkapital. Ein gutes Beispiel für eine Win-win-Situation.

Insgesamt sind wir zuversichtlich, den Bestand der Genossenschaft auch für zukünftige Mietergenerationen erhalten zu können.

Wir bedanken uns bei allen, die sich in dem Sinne für unsere Genossenschaft engagieren. Vielen Dank also an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, den Aufsichtsrat und alle für uns tätigen Handwerker.

Vorstand

Bernd Uhle

Martin Leicht



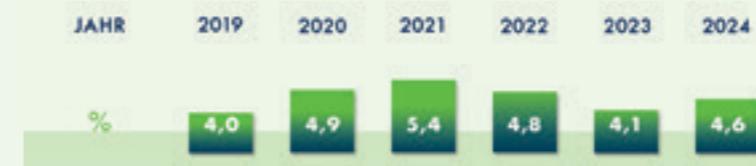
Karl-Flößer-Straße in Oberreut

- GWK Gebäude in Oberreut
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

## Daten und Entwicklungen

### Fluktuation

Mieterwechsel p.a. ÷ Anzahl der Mietseinheiten



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 Mietseinheiten 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/m<sup>2</sup> p.m.

Sollmiete/m<sup>2</sup> 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 Rückusses der Sollmiete in die Bestandspflege; der Gebäudeerhaltungskoeffizient die Ausgaben in absoluten Zahlen auf das Jahr bezogen.

### Gebäudeerhaltungskoeffizient/m<sup>2</sup> p.a.

(Instandhaltungsaufwendungen + aktivierte Modernisierungskosten) ÷ m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche



# Entwicklung der Spareinrichtung



## Unsere aktuellen Sparformen (Stand: Dezember 2024)

Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von	3 Monate	1,25% p.a.
	12 Monate	2,20% p.a.
	30 Monate	2,75% p.a.
	48 Monate	3,25% p.a. oben stehende Zinssätze sind variabel
Festzinssparen:	Laufzeit 24 Monate: 3,75% p.a.	
Wachstumssparen:	Laufzeit 60 Monate: 2,60 bis 4,65% 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 31.12.2024 betrug unser Einlagenbestand 5.640.108 €. Im Jahr 2024 haben wir für die Spareinlagen 133 T€ Zinsen entrichtet.

Der Bestand der Spareinlagen setzt sich zum 31.12.2024 wie folgt zusammen:

Spareinlagen mit:	€	
Kündigungsfrist von 3 Monaten	€	3.830.990
Kündigungsfrist mehr als 3 Monate	€	1.809.118
	€	5.640.108



Jahresabschluss zum 31.12.2024

Bilanz zum 31.12.2024

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang  
für das Geschäftsjahr 2024

Lagebericht 2024

Bestätigungsvermerk

# Jahresabschluss

# Bilanz zum 31.12.2024

AKTIVA		Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		5.878,00 €	9.337,00 €
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	38.556.305,62 €	39.462.551,62 €	
Grundstücke und ggl. R. ohne Bauten	60.153,77 €	60.153,77 €	
Technische Anlagen und Maschinen	801.460,00 €	854.284,00 €	
Andere Anlagen			
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	116.811,00 €	139.820,20 €	
Bauvorbereitungskosten	1.511.495,63 €	41.046.226,02 €	1.433.933,75 €
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		52,00 €	52,00 €
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>41.052.156,02 €</b>	<b>41.960.132,34 €</b>	
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
I. zum Verkauf bestimmter Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		777.457,01 €	689.653,03 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	61.105,42 €	54.877,49 €	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	328.511,04 €	389.616,46 €	771.841,97 €
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.285.909,43 €	1.192.293,50 €
2. Bausparguthaben		363.479,16 €	316.281,81 €
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>3.816.462,06 €</b>	<b>3.024.947,80 €</b>	
<b>C. RECHNUNGS-ABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
		3.121,95 €	3.867,16 €
<b>Summe Aktiva</b>	<b>44.871.740,03 €</b>	<b>44.988.947,30 €</b>	

PASSIVA		Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
I. Geschäftsguthaben mit Ablauf des G.J.			
1. der ausgeschiedenen Mitglieder	35.000,00 €	23.450,00 €	
2. der verbleibenden Mitglieder	2.669.800,00 €	2.332.750,00 €	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	13.300,00 €	2.718.100,00 €	1.400,00 €
II. Ergebnisrücklagen			
1. <b>Gesetzliche Rücklage</b>	1.306.993,28 €	1.246.593,28 €	
davon aus Jahresüberschuss GJ eingestellt € 60.400,00 (€ 59.800,00)			
2. <b>Bauerneuerungsrücklage</b>	5.950.471,90 €	5.950.471,90 €	
davon aus Jahresüberschuss GJ eingestellt € 0,00 (€ 0,00)			
3. <b>Andere Gewinnrücklagen</b>	2.623.241,53 €	9.880.706,71 €	2.173.239,28 €
davon aus Jahresüberschuss GJ eingestellt € 450.002,25 (€ 449.266,17)			
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	603.530,25 €	597.504,17 €	
Einstellung in Ergebnisrücklagen	510.402,25 €	93.128,00 €	509.066,17 €
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>12.691.934,71 €</b>	<b>11.816.342,46 €</b>	
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	676.667,00 €	741.617,00 €	
2. Steuerrückstellungen	530,00 €	530,00 €	
3. Sonstige Rückstellungen	298.727,55 €	975.924,55 €	397.172,24 €
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. gegenüber Kreditinstituten	21.937.396,87 €	23.805.704,29 €	
2. gegenüber anderen Kreditgebern	62.550,43 €	132.922,41 €	
3. Spareinlagen	5.640.108,81 €	4.818.784,76 €	
4. Erhaltene Anzahlungen	722.764,40 €	665.864,00 €	
5. aus Lieferungen u. Leistungen			
a. aus Vermietung	18.455,30 €	11.539,58 €	
b. aus anderen Lieferungen u. Leistungen	222.983,16 €	822.006,61 €	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	99.879,54 €	28.704.138,51 €	105.873,88 €
davon aus Steuern € 30.765,33 (€ 26.104,82) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 3.458,55 (€ 2.286,09)			
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
		2.499.742,26 €	1.670.590,07 €
<b>Summe Passiva</b>	<b>44.871.740,03 €</b>	<b>44.988.947,30 €</b>	

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

		Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.035.804,70 €	5.740.574,33 €	
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.118,93 €	6.049.923,63 €	13.758,94 €
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		87.803,98 €	107.289,00 €
Sonstige betriebliche Erträge		219.133,99 €	99.219,31 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		2.953.692,84 €	2.654.588,34 €
<b>Rohergebnis</b>	<b>3.403.168,76 €</b>	<b>3.306.253,24 €</b>	
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	764.331,07 €	689.508,92 €	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	124.274,93 €	888.606,00 €	205.818,33 €
davon für Altersversorgung € -35.782,67 (€ 53.744,06)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		995.037,30 €	971.082,64 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		449.888,88 €	424.822,57 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
a) Erträge aus Finanzanlagen	1,04 €	0,78 €	
b) Zinserträge	5.639,06 €	5.640,10 €	1.587,26 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		337.480,03 €	278.684,81 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag		3.697,64 €	9.766,08 €
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>734.099,01 €</b>	<b>728.157,93 €</b>	
Sonstige Steuern		130.568,76 €	130.653,76 €
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>603.530,25 €</b>	<b>597.504,17 €</b>	
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in?			
a) die gesetzlichen Rücklagen	60.400,00 €	59.800,00 €	
b) andere Ergebnisrücklagen	450.002,25 €	510.402,25 €	449.266,17 €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>93.128,00 €</b>	<b>88.438,00 €</b>	

# Anhang für das Geschäftsjahr 2024

## 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 2024 wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes (GenG) und der Regelungen der Satzung aufgestellt.

Die Genossenschaft für Wohnungsbau Karlsruhe 1921 eG ist eine kleine Genossenschaft gem. § 267 HGB und nimmt die großenabhängigen 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.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wurde beachtet. Das Gliedrungsschema wurde erweitert um «Andere Finanzanlagen», 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 Anschaffungsbzw. 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 Erbauverträge 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 durchgeföhrten Maßnahme und des jeweiligen Baualters zwischen 8 und 56 Jahren festgelegt. In der Zeit von 2015 bis 2021 wurde die Restnutzungsdauer pauschal auf 40 Jahre festgelegt, zuvor wurden diese mit 12,5% über 8 Jahren abgeschrieben.

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

Die **technischen Anlagen** werden linear mit 10 bis 20 Jahren 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 Anschaffungs-

kosten von 250 €, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst. Die **geringwertigen Wirtschaftsgüter**, deren Nettoanschaffungskosten zwischen 250 € und 800 € betragen, werden 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 1,90%, einer Gehalts- und Rentensteigerung von 2,5% und unter Beachtung der «Richttafeln 2018 G» Heubeck gebildet worden.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz (1,90%) und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz (1,96%) beträgt - 4.287 €.

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.

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

Unterlassene Instandhaltung	€ 39.400,00
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	€ 53.000,00
Kosten Mitgliederversammlung	€ 11.000,00
Erstellung Mitgliederzeitung und Geschäftsbericht	€ 40.000,00
Urlaubsansprüche	€ 30.950,00
GWK Prämie	€ 49.677,55
Sonstige	€ 74.700,00
	€ 298.727,55

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 23 Wohnungen im Bestand der Genossenschaft enthalten.

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

		insgesamt in €	bis zu 1 Jahr in €		davon zw. 1 u. 5 Jahren in €		über in €	gesichert in €	Art der Sicherung	
		Verbindlichkeiten	gegenüber	Kreditinstituten	(23.805.704,29)	(2.231.923,99)	(4.647.234,16)	(16.926.546,14)	21.937.396,87	GPR*
Verbindlichkeiten	gegenüber	21.937.396,87	2.161.631,05	4.516.438,68	15.259.327,14	21.937.396,87				(GPR*)
	Kreditinstituten	(23.805.704,29)	(2.231.923,99)	(4.647.234,16)	(16.926.546,14)					
Verbindlichkeiten	gegenüber	62.550,43	62.550,43			62.550,43				GPR*
	anderen	(132.922,41)	(70.371,98)	(62.550,43)						
Erhaltene		722.764,40	722.764,40							
Anzahlungen		(665.864,00)	(665.864,00)							
Verbindlichkeiten	aus Lieferungen	241.438,46	241.438,46							
	und Leistungen	(833.546,19)	(833.546,19)							
- davon	Verbindlichkeiten	18.455,30	18.455,30							
	aus Vermietung	(11.539,58)	(11.539,58)							
- davon	Verbindlichkeiten	222.983,16	222.983,16							
	aus Lieferungen	(822.006,61)	(822.006,61)							
Sonstige		99.879,54	99.879,54							
Verbindlichkeiten		(105.873,88)	(105.873,88)							
Gesamtbetrag		23.064.029,70	3.288.263,88	4.516.438,68	15.259.327,14	21.999.947,30				
		(25.543.910,77)	(3.907.580,04)	(4.709.784,59)	(16.926.546,14)	(23.938.626,70)				

\*GPR = Grundpfandrechte des Geschäftsjahrs 2024

( ) = Vorjahr

Der Bestand an Spareinlagen setzt sich zum 31.12.2024 wie folgt zusammen:

**Spareinlagen mit:**

Kündigungsfrist von 3 Monaten	€ 895.655,57
Kündigungsfrist mehr als 3 Monate	€ 4.744.453,24
<b>€ 5.640.108,81</b>	

**D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung**

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind - soweit nicht vorstehend erläutert - folgende wesentlichen Erträge enthalten:

**Finanzergebnis**

In den Zinserträgen sind in Höhe von 1.016,66 € Erträge aus Abzinsung von Rückstellung enthalten.  
In den «Zinsen und ähnlichen Aufwendungen» sind Aufwendungen in Höhe von 7.936,89 € Aufwendungen - aus Abzinsung von Rückstellungen - enthalten.

**E. Sonstige Angaben**

**Mitgliederbewegung/  
Geschäftsanteile**

	<b>Mitglieder</b>	<b>Anteile</b>
Anfang Geschäftsjahr (Stand: am 01.01.2024)	2.230	6.665
Zugang in 2024	134	1.134
Abgang in 2024	52	171
<b>Ende Geschäftsjahr (Stand: am 31.12.2024)</b>	<b>2.312</b>	<b>7.628</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 337.050,00 €.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 49.200,00 € vermehrt.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.387.200,00 €.

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

**Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes**  
vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.  
Herdweg 52/54  
70174 Stuttgart

**Nachtragsbericht**  
Nach Ablauf des Geschäftsjahrs 2024 sind keine Ereignisse eingetreten, die für die Genossenschaft von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft führen.

**Arbeitnehmer**

	<b>Vollbeschäftigte</b>	<b>Teilzeitbeschäftigte</b>
Kaufmännische Mitarbeiter	6	1
Mitarbeiter im technischen Bereich und Raumpflegerin	3	3
	<b>9</b>	<b>4</b>

**Mitglieder des Vorstands**

Bernd Uhle  
(hauptamtlicher Vorstand)  
Martin Leicht  
(nebenamtlicher Vorstand)

**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  
Michael Berndt (ab 27.06.2024)

**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.

**Ergebnisverwendung**

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, die unverbindliche Vorwegzuweisung in die Anderen Ergebnisrücklagen in Höhe von 450.002,25 € zu billigen und den sich ergebenen Bilanzgewinn in Höhe von 93.128,00 € an die Mitglieder auszuschütten.

Karlsruhe, 19. März 2025  
Genossenschaft für Wohnungsbau  
Karlsruhe 1921 eG

Bernd Uhle Martin Leicht

# Lagebericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2024

## 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 Spar-einrichtung 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 2024

Auch 2024 wirkte sich die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen im Südchinesischen Meer, Wahlen in den USA) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Die Inflationsrate betrug nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes 2,2%, während sie im Vorjahr noch 5,9% betragen hatte. Für 2025 wird eine Inflationsrate in der Nähe des aktuellen Wertes erwartet.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024 erneut über dem Anstieg des Verbraucherpreisindexes. Der Anstieg betrug im 4. Quartal 2024 3,4% gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohn-

gebäuden stiegen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,7%.

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,15%. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus, sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rd. 3% bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen. Von Januar bis Oktober 2024 wurden in Baden-Württemberg 16.958 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, während im Vergleichszeitraum des Vorjahrs noch 24.462 Baugenehmigungen erteilt wurden, was einem Rückgang von 30,6% entspricht.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegen-

wind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Dies führt nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank 2024 zu einer Abnahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,2%, 2025 soll es dann leicht um 0,2% steigen.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2024 mit rd. 46,1 Mio. Beschäftigten (Vorjahr: rd. 45,9 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet. 2024 betrug die Arbeitslosenzahl in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2,79 Mio. Menschen, was einen Anstieg um 178.000 Personen gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0%.

Das schlechte wirtschaftliche Umfeld hat 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 zum Ende des 3. Quartals 2024 mit 2.488,6 Milliarden € verschuldet. Damit stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,8% oder 43,5 Milliarden €.

Das Statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg.

So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rd. 5,4 Mio. Privathaushalte.

Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 auf rd. 5,6 Mio. ansteigen.

### II. Geschäftsverlauf

Die Genossenschaft war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes tätig: Im Bestand der Genossenschaft befinden sich zum 31.12.2024 insgesamt 810 Wohnungen und 3 gewerbliche Einheiten mit insgesamt 56.454 Quadratmetern Wohn- und Nutzfläche, 25 Garagen sowie 301 Tiefgaragen-Stellplätze, Kfz- bzw. Motorrad-Stellplätze.

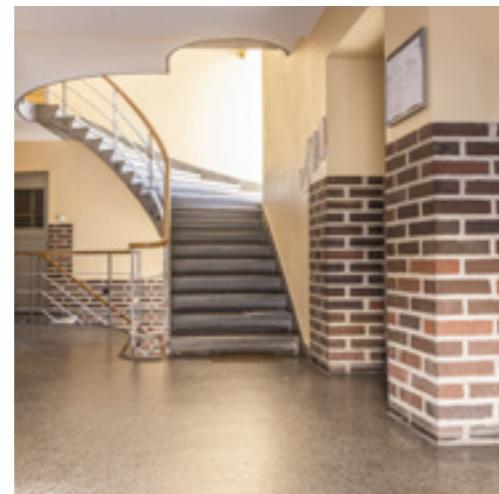
Die Quote der Mieterwechsel liegt mit rund 4,6% auch im Branchenvergleich niedrig. Am 31.12.2024 waren rd. 3,1% der Miet-einheiten nicht vermietet.

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.

Bauvorbereitungskosten von rd. 1.511 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 Fernwärmennetz, klimaneutral gestalten. Darüber zeigte die Entwicklung einer Klimaroadmap in diesen Gebäuden eine energetische Priorität.

Die großen Positionen bei den Technischen Anlagen beinhalten mit rd. 488 T€ den 1. Arm des Nahwärmennetzes in Block I und 289 T€ dessen Heizzentrale (Fernwärme).

Gegenüber dem Vorjahr wurde ein um 15% gesteigertes Instandhaltungsbudget in Höhe von rd. 1.443 T€ aufgewandt, davon rd. 48% aufgrund von Komplett- und Teilmodernisierungen bei



Mieterwechseln. Die Kosten der Instandhaltung pro qm Wohn- und Nutzfläche und Jahr betragen 25,56 €. Die Bestandsinvestitionen pro qm und Jahr (Gebäudeerhaltungskoeffizient) belaufen sich auf rd. 27 € (Vorjahr: 51 €).

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine Grundstücke erworben.

Die Bilanzsumme beträgt rd. 44,87 Mio. €.

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

### III. Lage

#### 1. Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von rd. 604 T€ (Vorjahr: 598 T€) wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt. Die Umsatzerlöse aus den Sollmieten für Wohnungen sind um rd. 150 T€

(3,4%) angewachsen. Im Jahr 2024 wurde eine allgemeine Erhöhung der Nutzungsgebühren vollzogen. Umsatzsteigerungen bei der Sollmiete resultieren ansonsten aus der Neuvermietung, zum Teil nach umfassenden Wohnungsmodernisierungen bei Mieterwechseln.

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

Die durchschnittliche Sollmiete (Grundmiete) der Wohnungen liegt bei 7,04 €/qm und Monat (Vorjahr: 6,82 €/qm).

Die durchschnittliche Grundmiete der Wohnungen und Gewerbeobjekte liegt nach wie vor vergleichsweise niedrig. Dies belegt auch der in Karlsruhe vorhan-

dene Mietspiegel, der mit Wirkung zum 01.01.2025 neu aufgelegt wurde. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558d BGB.

Die Kosten der Instandhaltung lagen bei 1.443 T€. Darin enthalten sind auch die Kosten der Komplett- oder Teilmordenisierungen bei Mieterwechseln mit 699 T€ (Vorjahr: 655 T€).

Die Ertragslage schließt mit einem Jahresüberschuss von 604 T€ ab (Vorjahr: 598 T€) und ist gut.

#### 2. Finanzlage

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen zum größten Teil langfristige Objektfinanzierungen. Die Verbindlichkeiten aus dem Betrieb der Spareinrichtung (Spareinlagen) sind von 4.819 T€ auf 5.640 T€ angewachsen.

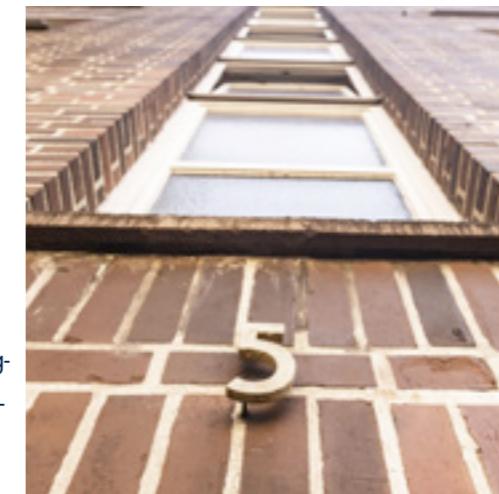
Der Großteil der Spareinlagen i.H. von 84% ist mit einer Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten ausgestattet. Die Zinsen der Spareinrichtung können kurzfristig angepasst werden und wurden zuletzt leicht gesenkt (vgl. Risiko- und Chancenbericht).

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 38,6 Mio. € nach zuletzt rund 39,5 Mio. €.

Die Liquiditätslage unserer Genossenschaft ist zufriedenstellend; die flüssigen Mittel betragen am Bilanzstichtag 2.286 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 604 T€ einen Cash-

flow aus laufender Geschäftstätigkeit von 1.761 T€.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit war zum größten Teil bestimmt von den Investitionen in das Sachanlagevermögen und beträgt - 84 T€.

Bei der Finanzierungstätigkeit wurden im Geschäftsjahr keine Darlehen valutiert. Die planmäßigen Tilgungen beliefen sich auf 1.231,6 T€, außerplanmäßige Tilgungen

von 68 T€, die gezahlten Zinsen auf 330 T€. Die Spareinlagen erhöhten sich um 821 T€. Insgesamt betrug der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit - 583 T€.

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

### 3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 45 Mio. € auf rund 44,9 Mio. € leicht rückläufig.

Die Genossenschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 41.052 T€ (Vorjahr: 41.960 T€). Dies entspricht einem Anteil von 91,5% (Vorjahr: 93,3%) der Bilanzsumme.

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus «Unfertigen Leistungen», «Forderungen» und «Flüssigen Mitteln» zusammensetzt,

ist bei der Genossenschaft mit 3.816 T€ bilanziert (Vorjahr: 3.025 T€).

In Höhe von rd. 262 T€ sind Forderungen aus der Inanspruchnahme von Fördermitteln für die Überlassung von Belegungsbindungen für Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen enthalten.

Das Eigenkapital beläuft sich auf 12.692 T€ (Vorjahr: 11.816 T€).

Die Eigenkapitalquote entwickelt sich von 26,3% auf 28,3%. Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 4,8% (Vorjahr: 5,1%) und damit 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 5.640 T€ (Vorjahr: 4.818 T€) ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten waren von 23,8 Mio. € auf 21,9 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: 604 T€ (Vorjahr: 598 T€)

Mieterlöse: 4.772 T€ (Vorjahr: 4.620 T€)

Gebäudeerhaltungskoeffizient/m<sup>2</sup> p.a. (=Instandhaltungsaufwendungen + aktivierte Modernisierungskosten) ÷ m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche): 27 € (Vorjahr: 51 €)

Fluktuationsrate (=Mieterwechsel p.a. ÷ Anzahl der Mieteinheiten): 4,6% (Vorjahr: 4,1%)

Leerstandsquote (=Leerstand von Mieteinheiten am 31.12. ÷ Anzahl der Mieteinheiten): 3,1% (Vorjahr: 3,3%)

## C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

### I. Prognosebericht

Auf der Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prognosen erwartet die Unternehmensleitung für das



Geschäftsjahr 2025 einen Jahresüberschuss von rd. 253 T€ laut Wirtschaftsplan.

Der Planung liegen Mieterlöse von 4.980,6 T€ und ein Instandhaltungsaufwand in Höhe von 1.600 T€ sowie Modernisierungskosten von 7.125 T€ zugrunde.

Der Gebäudeerhaltungskoeffizient folgt aus der Wirtschaftsplanung mit voraussichtlich 155 €/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 Berichtsjahr die gesamtwirtschaftlichen Aussichten in Verbindung mit den Preissteigerungen im Bausektor, den Finanzierungskonditionen und der Förderpolitik Anlass, die in den Jahren zuvor extensive Modernisierungsstrategie abzubremsen.

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 - werden zunehmend an den vorhandenen Potenzialen des Mietspiegels orientiert.

Damit strebt die Genossenschaft weiter die Stärkung ihrer Ertragslage an. Eine allgemeine Mietanpassung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete wurde in 2024 umgesetzt.

Bauvorbereitungskosten in Höhe von 1,51 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-Straße ausgesetzt mit einer möglichen Wohnraumschaffung von ca. 550 m<sup>2</sup> 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.

Für das Unternehmen sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

## II. Risko 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 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 Fördermittel 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.

Im Januar 2025 führt der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in seinem Kurzbericht über die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/25 (GdW Information 172, Seite 9) u.a. aus:

« Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2024 um etwa 44%. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70-er

Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben. »  
...

« Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2024 mit 3,6% weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung. »  
...

« Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Die GdW-Umfrage zeigt, dass 2024 von ursprünglich geplanten 110.000 zu modernisierenden Wohnungen nur 75.000 oder 68% vollständig umgesetzt werden. »  
...

« Die Baupreise dürften nach den enormen Anstiegen der letzten vier Jahren 2025 erstmals wieder leicht nachgeben. »

Das Gebäudeenergiegesetz vor dem Hintergrund der angestrebten Klimaneutralität bis 2045 bzw. 2040 in Baden-Württemberg schafft zusätzliche Unsicherheiten.

Gemeinsam mit dem Servicepartner eco-2nomy wurde eine Portfolioanalyse vorgenommen und wurde für den Hausbestand der Genossenschaft eine Klimaroadmap konzipiert. Diese wird kontinuierlich fortgeschrieben und den Maßnahmen im Bestand angepasst.

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 CO<sub>2</sub> - Emissionen, der Energieverbräuche, der Energieeffizienz und der laufenden Kosten.

Der daraus entwickelte Klimapfad ist in einer Wirtschaftsplan bis 2040 zu integrieren, um zu zeigen, wie es das Wohnungsunternehmen schaffen kann, bis 2040 CO<sub>2</sub>-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 Liquiditätsengpässen 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 bedarfswise 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 weltpolitischen 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 2025

## Der Vorstand

Bernd Uhle Martin Leicht

## Bestätigungsvermerk

Vom Verband baden-württembergischer  
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.  
wurde - mit Datum vom 06. Juni 2025 -  
ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk  
erteilt.

# Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2024

Ein weiteres Jahr liegt hinter uns, geprägt von Stabilität, gemeinschaftlichem Engagement und dem festen Willen, unsere Genossenschaft zukunftsfähig zu gestalten.

In Zeiten wachsender Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt bleibt unser Anspruch klar:

Wir stellen bezahlbaren Wohnraum sicher – verantwortungsvoll, transparent und im Sinne unserer Mitglieder.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024 seine satzungsgemäßen Aufgaben mit der gebotenen Sorgfalt wahrgenommen. Die Geschäftsentwicklung wurde regelmäßig durch den Vorstand berichtet, die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung konnte bestätigt werden. Der fortgeschriebene Wirtschafts- und Finanzplan wurde quartalsweise gemeinsam mit dem Vorstand erörtert, erforderliche Beschlüsse wurden gefasst.

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft zeigt sich stabil. Eine nachhaltige Entwicklung besonders im Hinblick auf die Pflicht zur strategischen Ausrichtung der Klimaneutralität ist möglich, sofern unter anderem dadurch steigende Aufwendungen mit moderaten Anpassungen der Nutzungsentgelte ausgeglichen werden.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 sowie die Buchführung und der Lagebericht des Vorstandes wurden vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Stuttgart geprüft.

Die Prüfung ergab keine Beanstandungen; die Angaben des Vorstandes wurden uneingeschränkt bestätigt. Die Vermögens- und Finanzlage ist geordnet, die langfristige Finanzierung gesichert.

Die Ausschüsse des Aufsichtsrates, insbesondere der Strategieausschuss - haben im Berichtsjahr wichtige Impulse zur Weiterentwicklung unserer Genossenschaft gegeben. Gemeinsam mit dem Vorstand wurden auf Grundlage der Empfehlungen des Verbandes Satzungsänderungen erarbeitet, die in der Mitgliederversammlung am 26.06.2025 genehmigt wurden.

Die turnusgemäß ausscheidenden Mitglieder des Aufsichtsrates - Frau Claudia Buttle, Herr Michael Berndt und Herr Hanns-Georg Strasburger - wurden in der Mitgliederversammlung vom 26.06.2025 erneut in ihrem Amt bestätigt.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank für die geleistete Arbeit und das engagierte Wirken im Sinne unserer Mitglieder aus. Ihr Einsatz bildet die Grundlage für eine stabile Entwicklung und die erfolgreiche Umsetzung unserer genossenschaftlichen Ziele.

Für den Aufsichtsrat

Hanns-Georg Strasburger  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

# Empfehlung des Aufsichtsrates an die Mitgliederversammlung am 26. Juni 2025

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2024 sowie den Lagebericht in seiner Sitzung vom 14. April 2025 eingehend beraten und geprüft. Die Genossenschaft konnte auch in 2024 wieder ein positives Jahresergebnis erzielen.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, nach einem Jahresüberschuss von 603.530,25 € und der Einstellung in die Ergebnisrücklagen von 450.002,25 € als auch der Einstellung in die gesetzlichen Rücklagen von 60.400,00 € den verbleibenden Bilanzgewinn von 93.128,00 €

wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Nettodividende von 4,0% auf die	93.128,00 €
dividendenberechtigten Geschäftsguthaben	93.128,00 €
Zuweisung zur freien Rücklage	0,00 €

Der Aufsichtsrat empfiehlt, der Entlastung des Vorstandes für das zurückliegende Geschäftsjahr 2024 zuzustimmen. Er beantragt auch für sich die Entlastung für diesen Zeitraum.

Karlsruhe, im Juni 2025  
gez.

Hanns-Georg Strasburger  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

# Wir sind für Sie erreichbar unter:



**Geschäftsstelle:** Augartenstraße 85  
76137 Karlsruhe

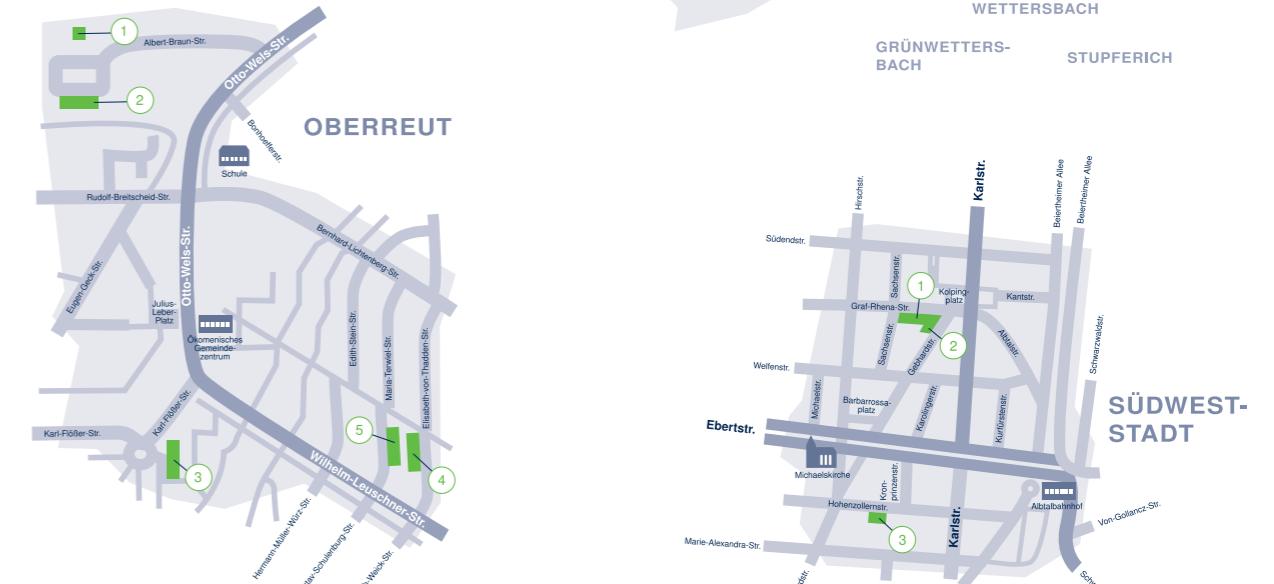
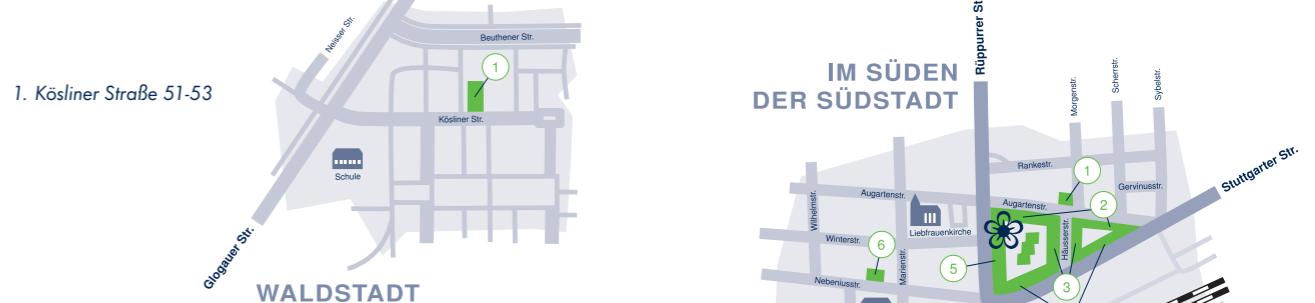
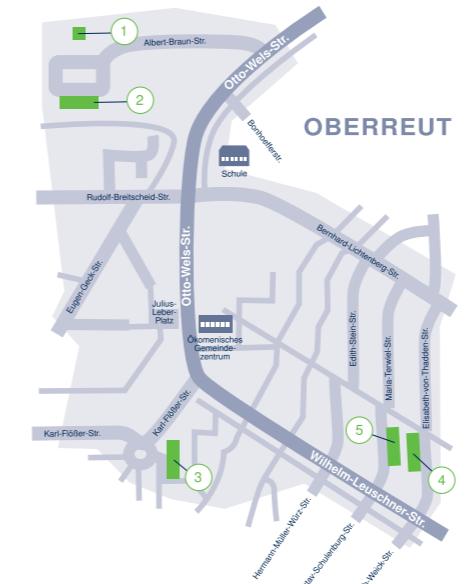
**Telefon:** 0721. 354 822 - 0  
**Fax:** 0721. 354 822 - 29  
**E-Mail:** [info@gwk1921-wohnbau.de](mailto:info@gwk1921-wohnbau.de)  
**Internet:** [www.gwk1921-wohnbau.de](http://www.gwk1921-wohnbau.de)

## 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





**Geschäftsstelle:** Augartenstrasse 85  
76137 Karlsruhe

**Telefon:** 0721. 354 822 - 0  
**Fax:** 0721. 354 822 - 29  
**E-Mail:** [info@gwk1921-wohnbau.de](mailto:info@gwk1921-wohnbau.de)  
**Internet:** [www.gwk1921-wohnbau.de](http://www.gwk1921-wohnbau.de)