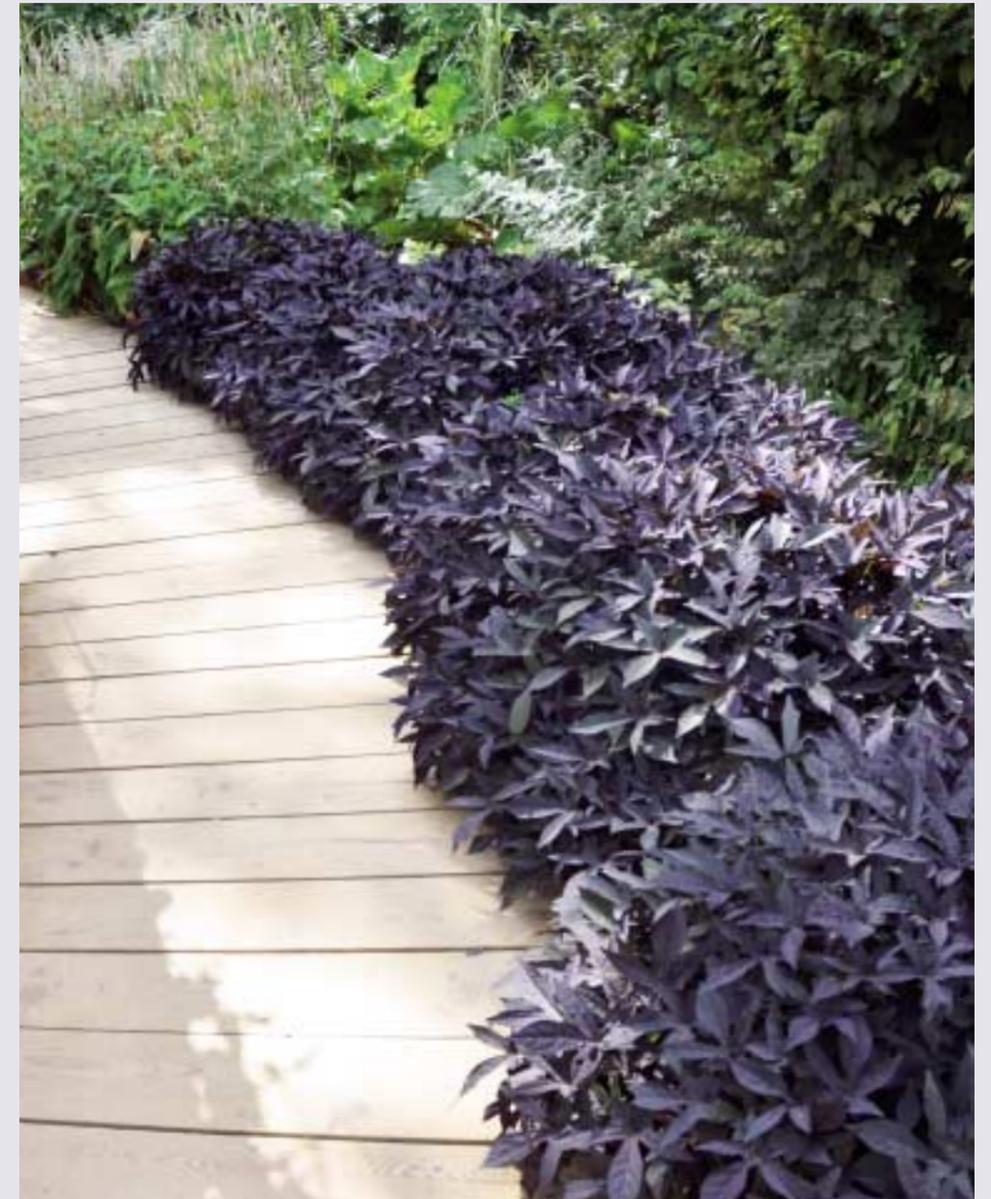




## Gedenken an die Toten



*Du stirbst im Herzen nicht.  
Du bist ein Schatten am Tage  
und in der Nacht ein Licht.  
Du lebst in meiner Klage  
und stirbst im Herzen nicht.*

**Friedrich Rückert**

Deutscher Dichter und Sprachgelehrter (1788 - 1866)

**Wir gedenken der 2017 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>	8
<b>Daten und Entwicklungen</b>	
Fluktuation	11
Leerstandsquote	11
Durchschnittliche Sollmiete	11
Modernisierungsquote	11
Gebäudeerhaltungskoeffizient	11
<b>Entwicklung der Spareinrichtung</b>	12
<b>Zahlenwerk</b>	
Bilanz zum 31.12.2017	17
Gewinn- und Verlustrechnung	19
<b>Lagebericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2017</b>	20
<b>Anhang für das Geschäftsjahr 2017</b>	30
<b>Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2017</b>	36
<b>Empfehlung des Aufsichtsrates</b>	38
<b>Wiedergabe des Bestätigungsvermerks</b>	40
<b>Anschrift, Öffnungszeiten, Bankverbindung</b>	42



# Die GWK im Überblick

Anzahl der Mitglieder	1.784
Anzahl der Mieteinheiten	763
Bilanzsumme	25.639.316 €
Geschäftsguthaben	1.888.250 €
Spareinlagen	3.597.571 €
Anzahl der Sparkonten	409

## Organe und Mitarbeiter

### Mitglieder des Vorstandes

<b>Bernd Uhle</b>	hauptamtlich
<b>Martin Leicht</b>	nebenamtlich

### Mitglieder des Aufsichtsrates

<b>Hanns-Georg Strasburger</b>	Vorsitzender des Aufsichtsrates
<b>Wilfried Becker</b>	Stellvertretender Vorsitzender
<b>Ralph Stüber</b>	Schriftführer
<b>Sascha Selzer</b>	Stellvertretender Schriftführer

<b>Elisabeth Henschke</b>
<b>Siegfried Berndt</b>
<b>Mathias Lessle</b>
<b>Reinhard Schmidt</b>
<b>René Schneider</b>

### Unser Team

<b>Nadine Römerscheidt</b>	Teilzeit	Vorstands-Sekretariat
<b>Michael Berndt</b>		Leitung Rechnungswesen
<b>Jasmin Kneis</b>	Teilzeit	Rechnungswesen
<b>Tanja Neu</b>		Kaufmännische Leitung von Vermietung, Mitglieder, Spareinrichtung
<b>Arnold Beiz</b>		Vermietung, Mitglieder, Spareinrichtung
<b>Edeltraud Langer</b>	Teilzeit	Kaufmännischer Bereich
<b>Berthold Häfner</b>		Leitung Technik
<b>Uwe Klump</b>		Technik / Bestandsmanagement
<b>Kurt Rausch</b>	Teilzeit	Technik / Regiebetrieb
<b>Jonny Rupp</b>	Teilzeit	Technik / Regiebetrieb
<b>Irene Krawietz</b>	Teilzeit	Technik / Regiebetrieb



Karl-Flößer-Straße 50-54  
Dachaufstockung  
oberes Bild:  
Dachterrasse  
unteres Bild:  
neu geschaffener  
Wohnraum unter dem Dach



Bild rechte Seite: Neubau an der Gustav-Schulenburg-Straße in der Bauphase

## Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2017 fand am 28. Juni 2018 im Canisiushaus in Karlsruhe statt. In Erledigung der Regularien wurden Vorstand und Aufsichtsrat jeweils einstimmig entlastet, der Jahresabschluss festgestellt

sowie über die Gewinnverwendung beschlossen.

Bei den Wahlen zum Aufsichtsrat wurden Herr Wilfried Becker, Herr Reinhard Schmidt sowie Herr Ralph Stüber jeweils in ihrem Amt bestätigt.

## Schlussbemerkung und Dank des Vorstands

Das Geschäftsjahr 2017 war geprägt von der Umsetzung zukunftsorientierter und weitreichender Beschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat. Seit vielen Jahren wurde eine moderate Mietanpassung ausgesprochen, der von nahezu allen betroffenen Mietern im ersten Anlauf zugestimmt wurde. Dafür bedanken wir uns sehr und werden die zufließenden finanziellen Mittel in die Erhaltung und die Modernisierung des Haus- und Wohnungsbestandes investieren. Darüber hinaus waren wir mit der konkreten Planung des beschlossenen Neubaus an der Gustav-Schulenburg-Straße sehr beschäftigt und konnten am 11. Januar 2018 den ersten Spatenstich feiern. Im Geschäftsjahr wurde ein weitreichender Beschluss zur Modernisierung des sog. Block I in der Südstadt gefasst. Abschnittsweise wird über mehrere Jahre der äußere Ring des Block I entlang der Augarten-, Häusser-, Stuttgarter und Rüppurrer Straße energetisch modernisiert und an das Fernwärmenetz angeschlossen. Zum größten Teil werden die Wohnungen mit Balkonen ausgestattet. Teilweise werden Dachgeschosse zu Wohnraum ausgebaut.

Das Jahresergebnis unserer Genossenschaft ermöglichte einmal mehr die Ausschüttung einer Dividende von vier Prozent auf die Geschäftsguthaben.

Optimistisch sehen wir auch dem Geschäftsjahr 2018 entgegen.

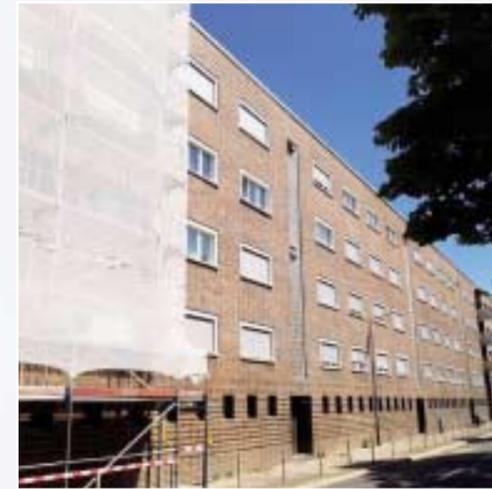
Wir bedanken uns bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für deren engagierte Arbeit und beim Aufsichtsrat für die vertrauensvolle und zukunftsweisende Zusammenarbeit, ebenso wie auch bei allen unseren Geschäftspartnern; insbesondere bei den für uns tätigen Handwerksbetrieben.

Ganz besonders freuen wir uns über die anhaltende Treue der Mitglieder, Mieter und Sparer unserer Genossenschaft, womit diese uns in unserer Arbeit bestätigen.

Der Vorstand

Bernd Uhle

Martin Leicht





# Daten und Entwicklungen

## Fluktuation

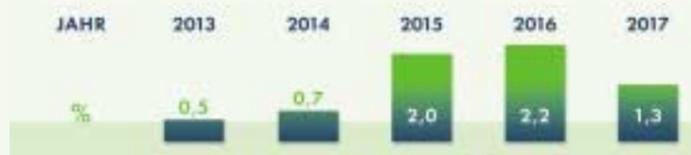
Mieterwechsel p.a. ÷ Anzahl der Mieteinheiten



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

## Leerstandsquote

Leerstand von Mieteinheiten am 31.12. ÷ Anzahl der ME



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

## Durchschnittliche Sollmiete/m<sup>2</sup> p.m.

Sollmiete/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche x 12 Monate



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

## Modernisierungsquote

(Instandhaltungsaufwand + aktivierte Modernisierungskosten) ÷ Sollmiete



Modernisierungsquote und Gebäudeerhaltungskoeffizient stellen die Ausgaben für den Haus- und Wohnungsbestand insgesamt dar.

Die Modernisierungsquote verdeutlicht den Anteil des Rückflusses der Sollmiete in die Bestandspflege; der Gebäudeerhaltungskoeffizient die Ausgaben in absoluten Zahlen auf das Jahr bezogen.

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

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



Bilder linke Seite: Neubau an der Gustav-Schulenburg-Straße in der Bauphase

Bild unten: Im Hintergrund GWK Bestandsgebäude an der Friedrich-Weick-Straße



## Entwicklung der Spareinrichtung

Entwicklung der Spareinlagen in T€



Unsere aktuellen Sparformen und Zinskonditionen (Stand: 01.09.2017)

Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von	3 Monate	0,40%
	12 Monate	0,70%
	30 Monate	1,00%
	48 Monate	1,20%
oben stehende Zinssätze sind variabel		
Ratensparvertrag	4 Jahre Laufzeit	1,0% zzgl. 3% Prämie*
Ratensparvertrag	7 Jahre Laufzeit	1,0% zzgl. 10% Prämie*

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

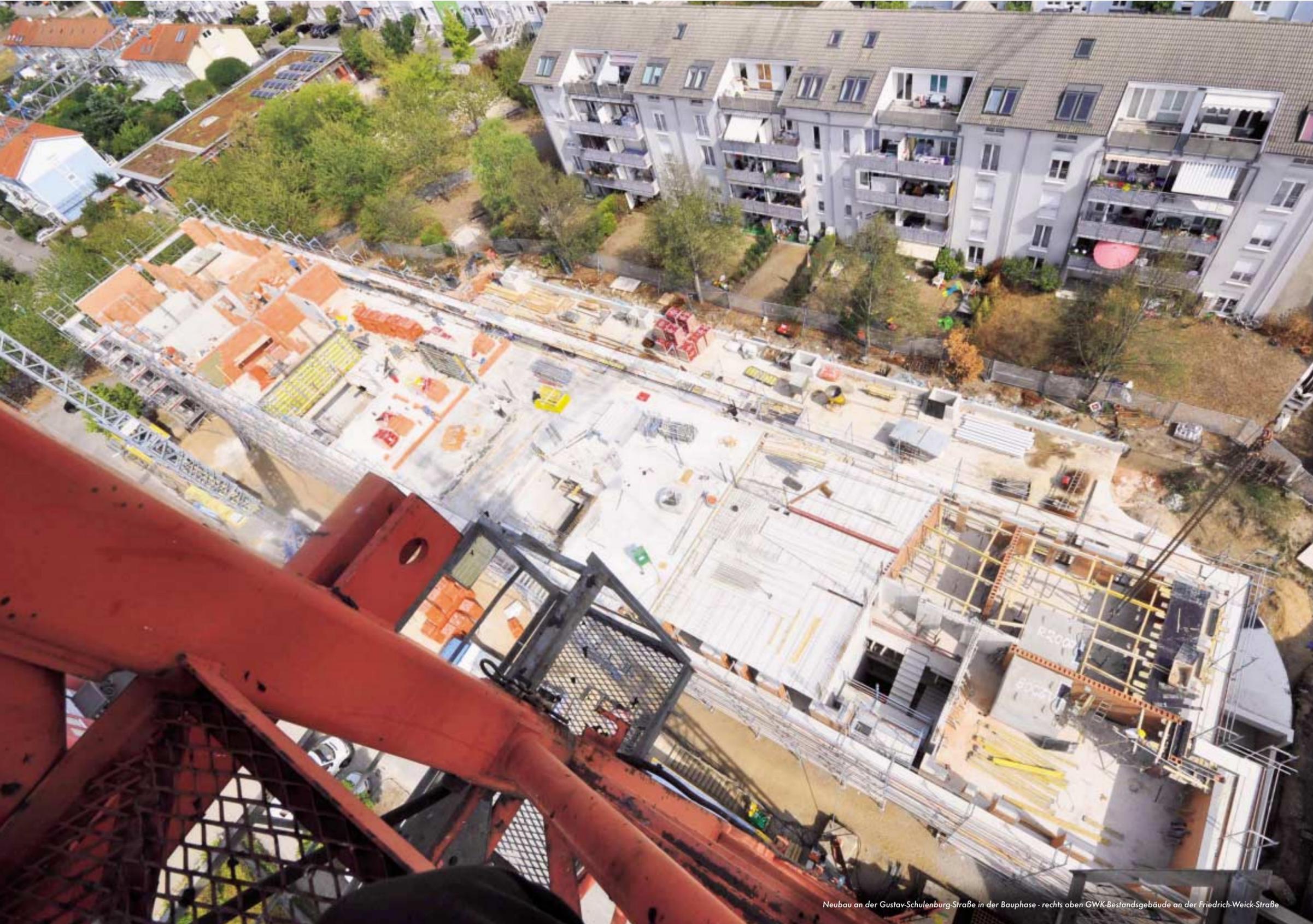
Unsere Spareinrichtung wird nach den Bestimmungen des Kreditwesengesetzes geführt. Diese unterliegt der ständigen Überwachung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Die Spareinlagen unserer Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um 230 T€ erhöht.

Als Wohnungsbaugenossenschaft mit Spareinrichtung sind wir Mitglied des Sicherungsfonds für Spareinlagen beim Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen (GdW). Zum Bilanzstichtag 31.12.2017 betrug unser Einlagenbestand 3.597.570 €. Im Berichtszeitraum überstiegen somit die Einzahlungen und Zinsgutschriften die Auszahlungen um 229.402 €. In 2017 haben wir für die Spareinlagen 27 T€ Zinsen entrichtet.

Neubau an der  
Gustav-Schulenburg-Straße  
in der Bauphase  
Bau der Tiefgaragen  
und Kellerräume

Der Bestand der Spareinlagen setzt sich zum 31.12.2017 wie folgt zusammen:

<b>Spareinlagen mit:</b>	
dreimonatiger Kündigungsfrist	€ 1.098.755,33
Kündigungsfrist mehr als 3 Monate	€ 2.498.815,64
	<b>€ 3.597.570,97</b>



Bilanz zum 31.12.2017

Gewinn- und Verlustrechnung

Lagebericht 2017

Anhang  
für das Geschäftsjahr 2017

Wiedergabe  
des Bestätigungsvermerks

Neubau an der Gustav-Schulenburg-Straße in der Bauphase - rechts oben GWK-Bestandsgebäude an der Friedrich-Weick-Straße

## Bilanz zum 31.12.2017

AKTIVA		Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Vermögensgegenstände		1.720,00 €	3.111,00 €
<b>II. Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	21.547.545,85 €		18.842.129,18 €
Grundstücke ohne Bauten	341.829,02 €		341.829,02 €
Technische Anlagen	27.078,00 €		13.319,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	206.455,00 €		204.427,00 €
Anlagen im Bau	6.375,22 €		1.673.045,44 €
Bauvorbereitungskosten	647.904,38 €		83.510,79 €
Geleistete Anzahlungen	0,00 €	22.777.187,47 €	0,00 €
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Wertpapiere des Anlagevermögens	100.000,00 €		100.000,00 €
Andere Finanzanlagen	67,00 €	100.067,00 €	67,00 €
<b>Summe Anlagevermögen</b>		<b>22.878.974,47 €</b>	<b>21.261.438,43 €</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		235.919,02 €	177.582,37 €
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	24.926,02 €		28.136,95 €
Sonstige Vermögensgegenstände	9.584,38 €	34.510,40 €	6.593,19 €
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.438.640,30 €	2.154.778,60 €
Bausparguthaben		49.960,85 €	27.330,09 €
<b>Summe Umlaufvermögen</b>		<b>2.759.030,57 €</b>	<b>2.394.421,20 €</b>
<b>C. ANDERE RECHNUNGS-ABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
		1.311,08 €	1.286,15 €
<b>Summe Aktiva</b>		<b>25.639.316,12 €</b>	<b>23.657.145,78 €</b>

PASSIVA		Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des GJ ausgeschiedenen Mitglieder	30.800,00 €		51.100,00 €
der verbleibenden Mitglieder	1.856.750,00 €		1.623.300,00 €
aus gekündigten Geschäftsanteilen	700,00 €	1.888.250,00 €	0,00 €
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
<b>Gesetzliche Rücklage</b>	993.043,28 €		977.643,28 €
davon aus Jahresüberschuss GJ eingestellt	15.400,00 € (28.200,00 €)		
<b>Bauerneuerungsrücklage</b>	5.635.471,90 €		5.565.471,90 €
davon aus Jahresüberschuss GJ eingestellt	70.000,00 € (190.000,00 €)		
<b>Freie Rücklage</b>	714.760,46 €	7.343.275,64 €	709.609,48 €
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt	5.150,98 € (4.805,54 €)		
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	153.195,84 €		281.226,98 €
Einstellung in Ergebnisrücklagen	85.400,00 €	67.795,84 €	218.200,00 €
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>9.299.321,48 €</b>	<b>8.990.151,64 €</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen	524.151,00 €		487.385,00 €
Sonstige Rückstellungen	439.177,00 €	963.328,00 €	312.763,00 €
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindl. gegenüber Kreditinstituten	10.540.747,65 €		9.171.653,42 €
Verbindl. gegenüber anderen Kreditgebern	477.987,89 €		759.409,83 €
Spareinlagen	3.597.570,97 €		3.368.163,32 €
Erhaltene Anzahlungen	257.137,62 €		186.968,15 €
Verbindl. aus Vermietung	11.666,67 €		9.272,44 €
Verbindl. aus Lieferungen und Leistungen	405.892,67 €		288.927,54 €
Sonstige Verbindlichkeiten	71.949,23 €	15.362.952,70 €	71.447,97 €
davon aus Steuern 8.143,80 € (10.156,88 €)			
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
		13.713,94 €	11.003,47 €
<b>Summe Passiva</b>		<b>25.639.316,12 €</b>	<b>23.657.145,78 €</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

		Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.939.797,75 €		3.767.578,25 €
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	38.373,21 €	3.978.170,96 €	32.384,54 €
<b>Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		58.895,88 €	5.892,23 €
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		49.497,11 €	57.235,56 €
<b>Aufwendungen</b>			
a) für bezogene Lieferungen und Leistungen			
b) für die Hausbewirtschaftung		2.224.411,19 €	2.028.981,70 €
<b>Rohergebnis</b>		<b>1.862.152,76 €</b>	<b>1.834.108,88 €</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	438.884,03 €		388.397,37 €
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	126.589,02 €	565.473,05 €	92.309,70 €
davon für Altersversorgung 37.549,70 € (11.750,00 €)			
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		546.696,26 €	499.846,20 €
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		261.676,13 €	251.426,19 €
<b>Erträge aus Finanzanlagen</b>	1,54 €		1,82 €
<b>Zinserträge</b>	707,32 €	708,86 €	470,81 €
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		226.339,69 €	222.624,00 €
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		- 1.153,01 €	- 124,26 €
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>263.829,50 €</b>	<b>380.102,31 €</b>
<b>Sonstige Steuern</b>		110.633,66 €	98.875,33 €
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>153.195,84 €</b>	<b>281.226,98 €</b>
davon Einstellungen in Ergebnisrücklagen		85.400,00 €	218.200,00 €
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>67.795,84 €</b>	<b>63.026,98 €</b>

# Lagebericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2017

## 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 2017

Im fünften Jahr befindet sich die Wirtschaft in Baden-Württemberg im Aufschwung und es ist nicht absehbar, dass diese Aufwärtsentwicklung nachlässt. Das aktuelle makroökonomische Umfeld - bestehend aus niedrigen Zinsen, hoher Beschäftigung und überdurchschnittlichem Wirtschaftswachstum - stimuliert das Wachstum.

Das Statistische Landesamt geht für 2017 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 2,5% aus und rechnet für 2018 mit einem Anstieg um 2,25%.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt.

Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2017 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 1,6% gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 1,5%). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in

Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2017 auf ein Rekordniveau von knapp 6,3 Mio. belaufen (VJ: 6,2 Mio.). Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2017 im Schnitt auf rund 214.400 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 5,7% vermindert. Im November 2017 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,2% (Deutschland: 5,3%).

In den ersten acht Monaten des Jahres 2017 haben in Baden-Württemberg rund 4.200 Verbraucher Privatinsolvenz angemeldet. Ihre Verbindlichkeiten betragen rund 228 Mio. €. Rund 1.300 Unternehmen meldeten in Baden-Württemberg in den ersten 8 Monaten 2017 Insolvenz an.

Nachdem die Verbraucherpreise 2015 und 2016 (Anstieg um 0,2%) nahezu konstant blieben, waren 2017 wieder erhebliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Im Durchschnitt der ersten 10 Monate des Jahres 2017 stieg die Inflationsrate in Baden-Württemberg auf 1,8%.



Damit wurde das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2%) erstmals seit 5 Jahren wieder erreicht. Wesentliche Ursache des Preisanstiegs waren die Preiserhöhungen bei Mineralölprodukten. Ohne diesen Preisanstieg hätte die Teuerungsrate bei 1,4% gelegen.

Knapp ein Drittel seines Budgets verwendet der Durchschnittshaushalt für Ausgaben rund um das Wohnen (Mieten, Nebenkosten, Strom, Heizung). In den ersten 10 Monaten 2017 ergab sich im Teilpreisindex «Wohnen» in Baden-Württemberg ein Anstieg von 1,3% (VJ: - 0,6%). Hierzu trug vor allem der Anstieg der Nettokaltmieten einschließlich Nebenkosten um 1,6% bei. Dennoch ist festzuhalten, dass die Nettokaltmieten mit einem geringeren Satz als die allgemeine Teuerungsrate gestiegen sind. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2018 wegen der weiter steigenden Kapazitätsauslastung der Unternehmen einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,7% bzw. 1,8%.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2017 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Der Wohnungsbau erreichte 2017 ein Umsatzplus von rund 20% (VJ: 10,8%). Ob diese Dynamik anhält, bleibt abzuwarten, weil die Zahl der Baugenehmigungen Ende 2017 - bezogen auf den umbauten Raum gegenüber dem Vorjahr - um 6,3% abgenommen hat. Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an der Kapazitätsgrenze, was sich in deutlichen Preiserhöhungen niederschlägt.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg hat Ende des 3. Quartals 2016 mit 10.943.532 abermals einen neuen Höchststand erreicht (Ende 3. Quartal 2015: 10.879.618 Einwohner). Für 2017 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht - wie im Vorjahr - auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland (rund 79.000 Personen), während sich die

*Karl-Flößer-Straße 50-54  
nach der energetischen  
Modernisierung  
mit Dachaufstockung  
Straßenseite*

Bevölkerung durch Wegzüge in andere Bundesländer im Saldo um 3.100 Personen verminderte. Erstmals seit 11 Jahren ergab sich wieder ein positiver Geburtensaldo. Während sich die Geburten um 7.200 auf 107.500 erhöhten, verminderten sich die Todesfälle um 1.400 auf 106.700, so dass sich ein leichter Geburtenüberschuss ergab.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (Dez 2015) soll - ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausrechnung - die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Mio. Haushalte anwachsen (+ 4,7%). Erst nach 2040 soll die Zahl der Haushalte zurückgehen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an. Bei einer kleinräumigeren Betrachtung können sich deutliche regionale Unterschiede ergeben. Die Nachfrage nach Wohnraum ist in Karlsruhe groß. Die Mieten haben ein entsprechendes Preisniveau. Neben dem Land fördert daher auch die Stadt Karlsruhe mit dem Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm (KaWoF) den Neubau von Sozialwohnungen und bei bestehenden Wohnungen die Einräumung von Belegungsrechten.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2017 fortgesetzt. Im Oktober 2017 hat die EZB beschlossen, den Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen um neun Monate bis mindestens Ende September 2018 fortzusetzen; allerdings halbiert sich das monatliche Ankaufvolumen ab Januar 2018 auf 30 Milliarden Euro.

Den Leitzins - von derzeit null Prozent - will die EZB erst dann anheben, wenn die

Anleihekäufe schon längere Zeit beendet sind. Dies wird voraussichtlich Ende 2019, möglicherweise sogar erst 2020 der Fall sein. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB weiterhin auf sehr niedrigem Niveau. Die Zinsen für zehnjährige Baudarlehen haben im Oktober 2016 den niedrigsten Wert seit Gründung der Bundesrepublik erreicht. Seitdem ergab sich ein leichter Zinsanstieg. Viele Zinsexperten erwarten für 2018 moderate Steigerungen der Zinsen für Baudarlehen; insbesondere wegen des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, Leitzinserhöhungen in den USA und einer nachhaltigeren Konjunkturerholung in Europa.

## II. Geschäftsverlauf

Die Genossenschaft war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes tätig. Im Bestand der Genossenschaft befinden sich zum 31.12.2017 insgesamt 760 Wohnungen und 3 gewerbliche Einheiten mit insgesamt 52.616 Quadratmetern Wohn- und Nutzfläche, 26 Garagen sowie 253 Tiefgaragen-Stellplätze, Kfz- bzw. Motorrad-Stellplätze.

Die Quote der Mieterwechsel liegt mit 5,2% - auch im Branchenvergleich - niedrig. Am 31.12.2017 waren 1,4% der Mieteinheiten nicht vermietet; im Durchschnitt der letzten fünf Jahre ca. 1,3%. Dies war bedingt durch Mieterwechsel. Einen nachfragebedingten Leerstand kennt die Genossenschaft nicht. Es bestehen im Gegenteil längere Wartezeiten für die an einer Wohnversorgung interessierten Mitglieder.

Insgesamt werden Kosten von 2.164 T€ aktiviert.

Bei der Aktivierung handelt es sich größtenteils um energetische Modernisierungsmaßnahmen, Dachgeschossausbauten und Aufstockungen.

Die Bauvorbereitungskosten von rund 648 T€ betreffen Planungsleistungen für den Neubau sowie für die Modernisierung von Block I.

Daneben wurde ein Instandhaltungsbudget in Höhe von rund 1.329 T€ (VJ: 1.179 T€) aufgewandt - davon allein rund 36% aufgrund von Komplett- und Teilmodernisierungen bei Mieterwechseln. Die Kosten der jährlichen Instandhaltung pro qm Wohn- und Nutzfläche betragen 25,20 € (VJ: 22,60 €). Die jährlichen Bestandsinvestitionen pro qm (Gebäudeerhaltungskoeffizient) belaufen sich auf 55,60 € (VJ: 49,88 €).

## III. Lage

### 1. Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von 153 T€ (VJ: 281 T€) wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt. Die Umsatzerlöse aus den Sollmieten inkl. pauschaler Betriebskosten sind von 3.458 T€ um 5,6% auf 3.654 T€ angewachsen. Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr folgt im Wesentlichen aus einer allgemeinen Erhöhung der Nutzungsgebühren ab Oktober 2017. Umsatzsteigerungen resultieren auch aus der Modernisierung von Wohngebäuden mit anschließenden moderaten - und an den Energieeinsparungen orientierten - Anpassungen der Nutzungsgebühren und aus der Neuvermietung - nach einzelnen

Gebäudeerhaltungskoeffizient in €/m<sup>2</sup> pro Monat



Im Geschäftsjahr 2017 wurden keine Grundstücke erworben.

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

kompletten Wohnungsmodernisierungen - bei Mieterwechseln.

Die durchschnittliche Sollmiete (Grundmiete) der Wohnungen liegt bei 4,93 €/qm und Monat (VJ: 5,60 €/qm inkl. Betriebskostenpauschalen). Bei einer Vielzahl der Mietverhältnisse sind Betriebskostenpauschalen vereinbart.



Die durchschnittliche Grundmiete der Wohnungen liegt im Vergleich Karlsruher Genossenschaften und im Verbandsgebiet Baden-Württemberg immer noch sehr niedrig. Auch der - seit wenigen Jahren - in Karlsruhe vorhandene Mietspiegel belegt die vergleichsweise sehr günstigen Grundmieten.

Die Kosten der Instandhaltung lagen bei 1.329 T€ (VJ: 1.179 T€). Darin enthalten sind auch die Kosten der Komplett- oder Teilmodernisierungen bei Mieterwechseln mit 489 T€ (VJ: 561 T€). Die Kosten der Instandhaltung beinhalten auch eine Rückstellung in Höhe von 300 T€ für unterlassene Instandhaltungen, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden.

Die Ertragslage schließt mit einem Jahresüberschuss von 153 T€ ab (VJ: 281 T€) und ist zufriedenstellend. In der Ausgangsplanung sahen wir den Jahresüberschuss bei rund 113 T€. Die Steigerung ergab sich aus der allgemeinen Anpassung der Nutzungsgebühren ab Oktober 2017 und geringeren Aufwendungen für Instandhaltungen, da bei den Wohnungswechseln weniger Komplettmodernisierungen anfielen.

Die Ertragslage zeigt dennoch Potenziale weiterer Erlössteigerungen bzw. Kosteneinsparungen.

## 2. Finanzlage

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten

gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Sie haben sich durch die Aufnahme von Investitionsdarlehen zur Finanzierung umfassender Modernisierungstätigkeiten um 1.369 T€ erhöht. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. mindestens 10 Jahre - teilweise auch noch langfristiger - festgeschrieben. Die Verbindlichkeiten aus dem Betrieb der Spareinrichtung (Spareinlagen) stiegen - von 3.368 T€ auf 3.598 T€ - um rund 7%. Der Großteil der Spareinlagen i.H. von 66% ist mit einer Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten ausgestattet; davon 125,7 T€ mit Kündigungssperrfristen bei Prämien-sparverträgen. Mit größeren Liquiditätsabflüssen ist erfahrungsgemäß nicht zu rechnen.

Die Zinsen der Spareinrichtung können kurzfristig angepasst werden.

Die wesentlichen Investitionen erfolgten im Bereich der Bestandsmodernisierung (auch Planungskosten beschlossener Maßnahmen), da eine gute Vermietbarkeit der Wohnimmobilien auch zukünftig sichergestellt sein muss. Durch gleichmäßige kontinuierliche Investitionen ergeben sich bei den Abschreibungen auch in den kommenden Jahren nur unwesentliche Schwankungen.

Die Liquiditätslage unserer Genossenschaft ist zufriedenstellend. Die flüssigen Mittel wuchsen im Berichtsjahr um 284 T€ auf 2.439 T€ an. Es sind derzeit und für die überschaubare

*Innenhof Block II  
unter Denkmalschutz*

Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen ausreichend Kreditlinien zur Verfügung. Ebenso ließen sich mit der Spareinrichtung Liquiditätszuflüsse generieren.

Die Kapitalflussrechnung entwickelt aus dem Jahresüberschuss von 153 T€ einen Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von 1.192 T€. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit war zum größten Teil bestimmt von den Investitionen in das Sachanlagevermögen und beträgt - 2.124 T€.

Bei der Finanzierungstätigkeit wurden Darlehen in Höhe von 1.870 T€ valuiert. Die planmäßigen Tilgungen beliefen sich auf 501 T€; die gezahlten Zinsen auf 191 T€. Die Spareinlagen wuchsen um 230 T€ an. Insgesamt betrug der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit 1.307 T€. Die flüssigen Mittel haben sich damit von 2.155 T€ auf 2.439 T€ erhöht.

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

### 3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 23.657 T€ auf 25.639 T€ gestiegen.

Die Genossenschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 22.879 T€ (VJ: 21.262 T€). Dies entspricht einem Anteil von 89,2% (VJ: 89,9%) der Bilanzsumme.

Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf aktivierte Modernisierungskosten zurückzuführen, welche die Abschreibungen überkompensieren. Das Umlaufvermögen - das sich insbesondere aus «Unfertigen Leistungen», «Forderungen» und «Flüssigen Mitteln» zusammensetzt - ist bei der Genossenschaft mit 2.759 T€ bilanziert.

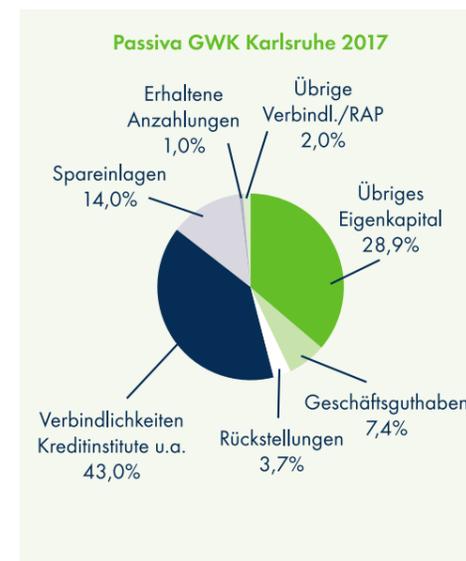
Der Zuwachs des Umlaufvermögens ist maßgeblich durch die Zunahme der «Flüssigen Mittel» geprägt.

Das Eigenkapital beläuft sich auf 9.299 T€ (VJ: 8.990 T€).

Die Eigenkapitalquote beträgt 36,0%. Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 1,65% (VJ: 3,13%) 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 3.598 T€ (VJ: 3.368 T€) ausgewiesen.



Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entwickelten sich von 9.172 T€ im Vorjahr auf 10.541 T€.

Die Genossenschaft sieht einen Aufholbedarf in der Bestandspflege und nutzt dabei die derzeit sehr vorteilhaften öffentlichen Fördermittel der KfW mit möglichst langfristiger Zinsfestschreibung von derzeit 10 Jahren. Mittelbereitstellungen erfolgen zur Finanzierung des Neubaus an der Gustav-Schulenburg-Straße auch aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm.

Die Vermögenslage ist geordnet.

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

### IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

Eigenkapitalquote  
(= Eigenkapital ÷ Bilanzsumme):  
36,3% (VJ: 38,0%)

Eigenkapitalrentabilität  
(= Jahresüberschuss ÷ Eigenkapital lt. Bilanz):  
1,65% (VJ: 3,13%)

Fluktuationsrate  
(= Mieterwechsel p.a. ÷ Anzahl der Mieteinheiten):  
5,2% (VJ: 5,1%)

Zinsquote  
(= Zinsen für Dauerfinanzierung ÷ Sollmiete):  
4,9% (VJ: 5,9%)

Gebäudeerhaltungskoeffizient/m<sup>2</sup> p.a.  
(= Instandhaltungsaufwendungen + aktivierte Modernisierungskosten)/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche):  
55,60 € (VJ: 49,88 €)

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

Auf der Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prognose erwartet die Unternehmensleitung für das Geschäftsjahr 2018 ein positives Ergebnis von rund 194 T€.

Der Planung liegen Umsatzerlöse von 3.858 T€ und ein Instandhaltungsaufwand in Höhe von 1.569 T€ zugrunde.

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

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

Die Genossenschaft strebt weiter die Stärkung ihrer Ertragslage an. Mietanpassungen sind aus heutiger Sicht und auch nach einer ersten im Oktober 2017 erfolgten Anpassung vertretbar. Die Mieten der Genossenschaft - auch bei Neuvermietung - bewegen sich nach wie vor im unteren Bereich der jeweiligen Spanne des Karlsruher Mietspiegels. In der Ertragsplanung für das Jahr 2018 kommt die Anpassung aus Oktober 2017 voll zum Tragen. Insgesamt erwarten wir eine Steigerung der Erträge aus Wohnungsmieten von rund 220 T€. Wir werden auch die in vielen Fällen noch vereinbarten pauschalen Betriebskosten hinsichtlich ihrer Auskömmlichkeit für die Genossenschaft untersuchen.

Wir sehen hier Bedarf nach vielen Jahren, in denen Kostensteigerungen - z.B. Müllgebühren, Wasser/Abwasser und Strom - eingetreten sind und keine Anpassung der Pauschalen erfolgte.

Mit der Fertigstellung und der Vermietung des Neubaus an der Gustav-Schulenburg-Straße erwarten wir im Jahr 2020 einen entsprechenden Ertragszuwachs aus der Vermietung der 46 neuen Wohnungen.

In der Wohnanlage Karl-Flößer-Straße wurden im Jahr 2017 die Modernisierungsarbeiten inkl. einer Dachaufstockung abgeschlossen. Dabei wurden kostengünstig rund 270 qm Wohnfläche geschaffen.

In der Stuttgarter Straße setzen wir 2018 den dritten Bauabschnitt der Fenstererneuerung um. 2019 wird die Maßnahme insgesamt mit dem vierten Bauabschnitt abgeschlossen.

Finanziert wurde der Fenstertausch auch mit zinsgünstigen KfW-Mitteln und darüber hinaus mit einem Zuschuss aus dem Schallschutzprogramm der Stadt Karlsruhe. Der Fenstertausch erfährt eine hohe Akzeptanz seitens der Mieter.

Modernisierungen und Instandsetzungen sollen - nach Bereitstellung der entsprechenden Erträge - weiterhin auf hohem Niveau durchgeführt werden. Die in den letzten Jahren vorgenommene Planung von Maßnahmen der Instandsetzung ist für 2018 mit rund 600 T€ angesetzt. 2017 fielen hier rund 428 T€ an.

Modernisierungen im Bestand - die in 2018 zu aktivieren sein werden - werden in erster Linie mit dem Neubau umgesetzt. Gemeinsam mit dem Aufsichtsrat wurde auch beschlossen, - vorerst in einer Fünf-Jahres-Planung - den sog. Block I in der Südstadt umfassend zu modernisieren.

Mit den energetischen Maßnahmen verfolgen wir einen Effizienzhausstandard, der uns vorteilhafte Möglichkeiten der Finanzierung eröffnet. Dazu verhilft uns der mit der Stadt vereinbarte Anschluss an das städtische Fernwärmenetz.

In einzelnen geeigneten Häusern im Block I verfolgen wir dabei den Ausbau der Dachgeschosse zu Wohnraum und beabsichtigen, die Fördermöglichkeiten des Landes und der Stadt zu nutzen.

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

Aufgrund des nicht ausreichenden Angebots an preisgünstigen - frei finanzierten und öffentlich geförderten - Wohnungen, betreibt die Genossenschaft derzeit den Neubau in Oberreut mit 46 Wohnungen und rund 3.740 qm Wohnfläche. Darüber hinaus nutzen wir Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum durch Dachausbauten, Dachaufstockung und Nachverdichtung.



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

Die beschriebenen vielfältigen Aufgaben - mit auch neuen Ansprüchen - bedingen eine adäquate Organisation der kaufmännischen und technischen Verwaltung mit verstärktem Einsatz der wohnungswirtschaftlichen Software. Wir haben zuletzt mit einer umfassenden Organisationsanalyse begonnen. Im Zuge dessen wird die Aufbau- und Ablauforganisation in der Verwaltung der Genossenschaft optimiert. Mit der Realisierung der erkannten Potenziale gehen wir davon aus, die Einnahmen steigern zu können und auf der Ausgaben-seite Einsparungen zu erzielen.

Für das Unternehmen sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

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

Im Wesentlichen bestehen Finanzinstrumente auf der Aktivseite in Form von Flüssigen Mitteln. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken und Sparkassen werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt.

Die Finanzinstrumente auf der Passivseite bestehen in Form von langfristigen Darlehen bei Banken und in Form von Verbindlichkeiten aus Spareinlagen von Mitgliedern und deren Angehörigen.

Wesentliche Risiken aus den vorhandenen Finanzinstrumenten bestehen nicht. Das aktuelle Zinsumfeld bietet vielmehr Chancen, zudem wird bei den Darlehenslaufzeiten auf eine breite Streuung geachtet. Die Einlagen der Sparer sind jederzeit kündbar. Sie sind jedoch mit unterschiedlichen Zinsfestschreibungsdauern bzw. Kündigungsfristen angelegt.

Das Risiko eines Mittelabflusses - der zu Liquiditätsgpässen führen könnte - ist als gering einzuschätzen.

Die Einnahmen aus der Vermietung sind stetig. Die vorhandenen liquiden Mittel, die nicht beanspruchten Kreditlinien und Beleihungsreserven minimieren das Risiko, dass die Genossenschaft ihre Zahlungsverpflichtungen nicht erfüllen kann.

Karlsruhe, 15. März 2018

Der Vorstand

Bernd Uhle

Martin Leicht

# Anhang für das Geschäftsjahr 2017

## A. Allgemeine Angaben

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

Der vorliegende Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes (GenG) und der Regelungen der Satzung aufgestellt.

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

## B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear - im Zugangsjahr zeitanteilig - abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 bis 4 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 150 € netto. Diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen - in der Fassung vom 17. Juli 2015 - wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

Die **Sachanlagen** sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

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

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

Bei Objekten, bei denen die Erbbauverträge ausgelaufen sind und die bisherigen Erbbaugrundstücke erworben wurden, wurden die Herstellungskosten bis zu einem Erinnerungswert von jeweils 0,51 € abgeschrieben. Die Abschreibungen auf **Wohnbauten** - auf schon bei Bezug im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Grundstücke - basieren auf einer Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 80 Jahren.

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

Die **technischen Anlagen** werden linear über 11 bis 20 Jahre abgeschrieben.

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

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens bis zu Anschaffungskosten von 150 € - die einer selbständigen Nutzung unterliegen - werden im Jahr des

Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst. Für **geringwertige Wirtschaftsgüter** - deren Nettoanschaffungskosten zwischen 150 € und 1.000 € betragen - wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst.

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

Die **Unfertigen Leistungen** beinhalten nur Fremdkosten.

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

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

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

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

Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die **Pensionsrückstellungen** sind nach einem versicherungsmathematischem Gutachten entsprechend dem modifizierten Teilwertverfahren - unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 3,68%, einer Gehalts- von 2,2% bzw. einer Rentensteigerung von 2% und unter Beachtung der «Richttafeln 2005 G» Heubeck - gebildet worden.

Zum Bilanzstichtag ergeben sich 5 laufende Renten in Höhe von 524.151,00 €.

Für **Aufbewahrungspflichten** für Geschäftsunterlagen wurden entsprechende Rück-

### C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

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

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

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

Unterlassene Instandhaltung	€ 300.000,00
Organisationsanalyse	€ 50.000,00
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	€ 34.000,00
Kosten der Mitgliederversammlung	€ 13.000,00
Urlaubsansprüche	€ 17.300,00
Sonstige	€ 24.877,00
	<b>€ 439.177,00</b>

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

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

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der **Pensionsrückstellung** mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 49.579 €.

### 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 €	
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	10.540.747,65	612.026,80	2.518.868,23	7.409.852,62	10.540.747,65	GPR*
<b>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</b>	477.987,89	49.357,48	229.375,65	199.254,76	477.987,89	GPR*
<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	257.137,62	257.137,62				
<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	11.666,67	11.666,67				
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	405.892,67	405.892,67				
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	71.949,23	71.949,23				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>11.765.381,73</b>	<b>1.408.030,47</b>	<b>2.748.061,88</b>	<b>7.609.107,38</b>	<b>11.018.735,54</b>	
	<b>(10.487.679,35)</b>	<b>(1.089.631,63)</b>	<b>(2.350.862,34)</b>	<b>(7.047.185,38)</b>		

\*GPR = Grundpfandrechte

( ) = Vorjahr

Der Bestand an Spareinlagen setzt sich zum 31.12.2017 wie folgt zusammen:

Spareinlagen mit:	
dreimonatiger Kündigungsfrist	€ 1.224.473,45
Kündigungsfrist mehr als 3 Monate	€ 2.373.097,52
	<b>€ 3.597.570,97</b>

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

##### Umsatzerlöse

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

##### Finanzergebnis

In den «Zinsen und ähnlichen Aufwendungen» sind Aufwendungen in Höhe von 35.605,00 € - aus Abzinsung von Rückstellungen - enthalten.

#### E. Sonstige Angaben

##### Mitgliederbewegung/ Geschäftsanteile

	Mitglieder	Anteile
Anfang Geschäftsjahr (Stand am 01.01.2017)	1.713	4.638
Zugang in 2017	120	761
Abgang in 2017	49	94
<b>Ende Geschäftsjahr (Stand am 31.12.2017)</b>	<b>1.784</b>	<b>5.305</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 233.450,00 € vermehrt.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 42.600,00 € vermehrt.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.070.400,00 €.

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

#### Nachtragsbericht

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

#### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

#### Arbeitnehmer

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	3
Mitarbeiter im technischen Bereich und Raumpflegerin	2	3
	<b>5</b>	<b>6</b>

#### Mitglieder des Aufsichtsrates

Hanns-Georg Strasburger  
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)  
Wilfried Becker  
(Stellvertretender Vorsitzender)  
Ralph Stüber  
(Schriftführer)  
Sascha Selzer  
(Stellvertretender Schriftführer)  
Elisabeth Henschke  
Siegfried Berndt  
Mathias Lessle  
Reinhard Schmidt  
René Schneider

#### Mitglieder des Vorstands

Bernd Uhle  
Martin Leicht

#### 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 28.748,35 €.

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

Karlsruhe, 13. März 2018  
Genossenschaft für Wohnungsbau  
Karlsruhe 1921 eG

Bernd Uhle

Martin Leicht

## Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2017

Wie auch in den Vorjahren hat der Aufsichtsrat der Genossenschaft für Wohnungsbau Karlsruhe 1921 eG die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Pflichten und Aufgaben in vollem Umfang wahrgenommen. In den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurde der Aufsichtsrat ausführlich über die aktuelle Geschäftsentwicklung unterrichtet. Dies umfasste beispielsweise die Vermietungssituation, den Fortschritt der Neubautätigkeit und Bestandsmodernisierungen sowie deren Finanzierung. Dabei konnte sich der Aufsichtsrat von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen. Durchgeführte Prüfungen ergaben keinen Anlass zu Beanstandungen.

Es ist Ausdruck der vertrauensvollen Zusammenarbeit zwischen den Organen, dass der Vorstand den Aufsichtsrat frühzeitig in strategische Überlegungen einbezogen hat und damit einen Meinungsaustausch bzw. Abstimmungsprozess - lange vor förmlichen Beschlussfassungen - ermöglichte. In den Sitzungen des Aufsichtsrates ohne Vorstandsbeteiligung lag der Schwerpunkt auf der Wiederbestellung unserer Vorstandsmitglieder Herr Bernd Uhle und Herr Martin Leicht sowie der Abschluss ihrer Anstellungsverträge.

Der Aufsichtsrat anerkennt und wertschätzt die Leistung des Vorstandes und der Beleg-

schaft und hat sich einstimmig dafür entschieden, Herrn Uhle und Herrn Leicht für eine weitere Amtszeit bis 2023 zu verpflichten.

Neben den geplanten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen war besonders kennzeichnend für das Geschäftsjahr 2017 der Planungsbeginn des Fernwärmeschlusses des Baublocks I als auch der Projektfortschritt unserer Neubautätigkeit in der Gustav-Schulenburg-Straße mit 46 Wohneinheiten. Am 11. Januar 2018 bereits konnten wir den ersten Spatenstich feiern.

Die turnusgemäß ausgeschiedenen Mitglieder des Aufsichtsrates - Herr Siegfried Berndt, Herr Mathias Lessle und Herr Sascha Selzer - wurden in der Mitgliederversammlung vom 29.06.2017 erneut im Amt bestätigt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern des Büro- und Regiebetriebes für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2017.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Hanns-Georg Strasburger



# Empfehlung des Aufsichtsrates an die Mitgliederversammlung am 28. Juni 2018

Der vom Vorstand vorgelegte und den Prüfern des Verbandes der Wohnungswirtschaft vbw testierte Jahresabschluss wurde vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 15.03.2018 eingehend beraten und geprüft.

Unsere Genossenschaft konnte in 2017 einen Jahresüberschuss in Höhe von 153.195,84 € erwirtschaften.

Unter Berücksichtigung der Bauerneuerungsrücklage von 70.000,00 € und Zuweisung der gesetzlichen Rücklage von 15.400 € ergibt sich ein Bilanzgewinn von 67.795,84 €.

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

Wir schlagen der Mitgliederversammlung die Beschlussfassung zur Verwendung des Bilanzgewinns 2017 über 67.795,84 € wie folgt vor:

- Ausschüttung einer Dividende von 4% von insgesamt 64.932,00 € auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben
- und
- 2.863,84 € Rückstellungen in freie Rücklagen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt, der Entlastung des Vorstandes für das zurückliegende Geschäftsjahr 2017 zuzustimmen. Er beantragt auch für sich Entlastung für diesen Zeitraum.

Karlsruhe, im Juni 2018

gez.

Hanns-Georg Strasburger  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



## Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Genossenschaft für Wohnungsbau Karlsruhe 1921 eG, Karlsruhe, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft.  
Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, 29. März 2018



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

gez.

gez.

Vogel  
Wirtschaftsprüfer

Schwärzle  
Wirtschaftsprüfer

Wir sind für Sie  
erreichbar unter:



**Geschäftsstelle:** Augartenstraße 85  
76137 Karlsruhe

**Telefon:** 0721. 354 822 - 0

**Fax:** 0721. 354 822 - 29

**E-Mail:** [info@gwk1921-wohnbau.de](mailto:info@gwk1921-wohnbau.de)

**Internet:** [www.gwk1921-wohnbau.de](http://www.gwk1921-wohnbau.de)

**Bankverbindungen:**

**Sparkasse Karlsruhe Ettlingen** IBAN: DE60 6605 0101 0009 0227 08

**Sparda-Bank BW** IBAN: DE55 6009 0800 0000 9502 20

**Unsere Öffnungszeiten:**

**Dienstag und Donnerstag** 08:30 Uhr - 12:00 Uhr

**Donnerstag (zusätzlich)** 15:00 Uhr - 17:30 Uhr



**Geschäftsstelle:** Augartenstrasse 85  
76137 Karlsruhe

**Telefon:** 0721. 354 822 - 0

**Fax:** 0721. 354 822 - 29

**E-Mail:** [info@gwk1921-wohnbau.de](mailto:info@gwk1921-wohnbau.de)

**Internet:** [www.gwk1921-wohnbau.de](http://www.gwk1921-wohnbau.de)