



## Gedenken an die Toten



*« Die Erinnerung ist das einzige Paradies,  
aus dem wir nicht vertrieben werden können. »*

**Jean Paul**

Deutscher Schriftsteller

\*1763 † 1825

**Wir gedenken der 2015 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 31.12.2015                                    | 17    |
| Gewinn- und Verlustrechnung                              | 19    |
| <b>Lagebericht 2015</b>                                  | 20    |
| <b>Anhang für das Geschäftsjahr 2015</b>                 | 30    |
| <b>Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2015</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    | 1.686           |
| Anzahl der Mieteinheiten | 759             |
| Bilanzsumme              | 21.918.938,95 € |
| Geschäftsguthaben        | 1.485.750,00 €  |
| Spareinlagen             | 3.069.128,09 €  |
| Anzahl der Sparkonten    | 399             |

## Organe und Mitarbeiter

### Mitglieder des Vorstandes

|                       |                            |
|-----------------------|----------------------------|
| <b>Heinz Lauinger</b> | (verstorben am 12.02.2016) |
| <b>Martin Leicht</b>  |                            |
| <b>Bernd Uhle</b>     | (ab 12.11.2015)            |

### 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 |

**Elisabeth Henschke**  
**Siegfried Berndt**  
**Mathias Lessle**  
**Reinhard Schmidt**  
**René Schneider**

### Unsere Verwaltung

|                                       |                                 |                |
|---------------------------------------|---------------------------------|----------------|
| <b>Nadine Römerscheidt</b> (Teilzeit) | Vorstands-Sekretariat           | ab 01.10.2015  |
| <b>Michael Berndt</b>                 | Leiter Rechnungswesen           | ab 15.03.2016  |
| <b>Anette de Grandi</b> (Teilzeit)    | Rechnungswesen                  | bis 30.04.2016 |
| <b>Tanja Neu</b>                      | Kaufmännischer Bereich          |                |
| <b>Daniel Keller</b>                  | Kaufmännischer Bereich          | ab 22.01.2016  |
| <b>Edeltraud Langer</b> (Teilzeit)    | Kaufmännischer Bereich          |                |
| <b>Berthold Häfner</b>                | Leiter Technik und Regiebetrieb | ab 01.04.2016  |
| <b>Uwe Klumpp</b>                     | Bestandsmanagement              |                |
| <b>Kurt Rausch</b> (Teilzeit)         | Technik und Regiebetrieb        |                |
| <b>Irene Krawietz</b> (Teilzeit)      | Technik und Regiebetrieb        |                |



Bilder oben und unten:  
Neue Geschäftsstelle:  
Besprechungsraum,  
Flurzone mit Stadtplan



Bild rechte Seite: Augartenstraße 68 a-c - Gebäude im Innenhof von Block 1, Südstadt



Bild oben: Stuttgarter Straße - Hofseite: rechtes Gebäude (Nr. 5, 7) nach Modernisierung

## Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2015 fand am 30. Juni 2016 im Canisiushaus in Karlsruhe statt. In Erledigung der Regularien wurden Vorstand und Aufsichtsrat entlastet, der Jahresabschluss fest-

gestellt sowie über die Gewinnverwendung beschlossen. Bei den Wahlen zum Aufsichtsrat wurden Frau Elisabeth Henschke, Herr René Schneider und Herr Hanns-Georg Strasburger in ihrem Amt bestätigt.

## Schlussbemerkung und Dank des Vorstands

Unsere Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2015 wiederum ein gutes Ergebnis erzielt. Trotz bzw. wegen unseres als notwendig erkannten Umbruchs sind wir auch für die Zukunft zuversichtlich. Der Vorstand dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für deren engagierte Arbeit. Wir bedanken uns beim Aufsichtsrat für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit, wie auch bei allen unseren Geschäftspartnern; insbesondere bei den für uns tätigen Handwerksbetrieben.

Gemeinsam können wir den erkannten Herausforderungen sicher gerecht werden. Ein ganz besonderer Dank gilt unseren Mitgliedern, Mietern und Sparern für deren anhaltende Verbundenheit mit ihrer Genossenschaft.

Der Vorstand

Bernd Uhle

Martin Leicht



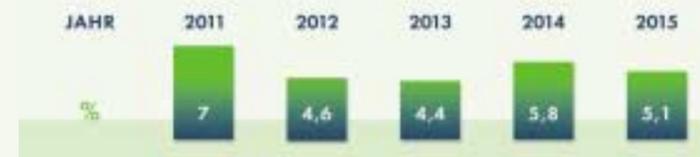
Bild rechte Seite: Rüppurrer Straße - Hofseite: Block 1, Südstadt



# Daten und Entwicklungen

## Fluktuation

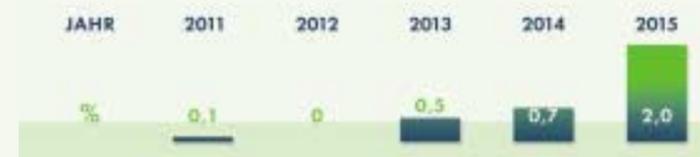
(Mieterwechsel p.a.) / Anzahl der Mieteinheiten



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

## Leerstandsquote

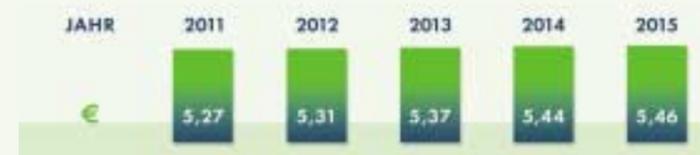
(Leerstand von Mieteinheiten am 31.12.) / Anzahl der ME



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

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

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



Es handelt sich bei der GWK noch überwiegend um (Teil-)Inklusivmieten. Insofern liegt die reine Grundmiete noch deutlich unter 5 €/m<sup>2</sup> 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.

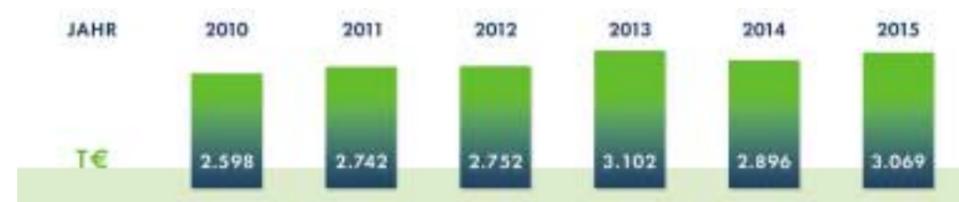
## Gebäudeerhaltungskoeffizient/m<sup>2</sup> p.a.

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



# Entwicklung der Spareinrichtung

## Entwicklung der Spareinlagen in T€



## Unsere aktuellen Sparformen und Zinskonditionen (Stand: 01.09.2016)

|                     |                                       |                        |
|---------------------|---------------------------------------|------------------------|
| Spareinlagen mit    | 3 Monate                              | 0,40%                  |
| Vereinbarter        | 12 Monate                             | 0,70%                  |
| Kündigungsfrist von | 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 173 T€ erhöht.

Als Wohnungsbaugenossenschaft mit Spareinrichtung sind wir Mitglied des Sicherungsfonds für Spareinlagen beim Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen (GdW). Zum Bilanzstichtag 31.12.2015 betrug unser Einlagenbestand 3.069.128 €. Im Berichtszeitraum überstiegen somit die Einzahlungen und Zinsgutschriften die Auszahlungen um 173.059,04 €. In 2015 haben wir für die Spareinlagen 37 T€ Zinsen entrichtet.

## Der Bestand der Spareinlagen setzt sich zum 31.12.2015 wie folgt zusammen:

| Spareinlagen mit:                 |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|
| dreimonatiger Kündigungsfrist     | € 961.544,32          |
| Kündigungsfrist mehr als 3 Monate | € 2.107.583,77        |
|                                   | <b>€ 3.069.128,09</b> |



Bild rechte Seite: Stuttgarter Straße 1-7 - nach Modernisierung und Dachausbau in 5 und 7



Bild: Kösliner Straße 51 und 53 - Balkonansicht

**Bilanz zum 31.12.2015**

**Gewinn- und Verlustrechnung**

**Lagebericht 2015**

**Anhang  
für das Geschäftsjahr 2015**

Wiedergabe  
des Bestätigungsvermerks

## Bilanz zum 31.12.2015

| AKTIVA   |                 | Geschäftsjahr          | Vorjahr                |
|--|-----------------|------------------------|------------------------|
| <b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>                                 |                 |                        |                        |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>              |                 |                        |                        |
|  |                 | 6.265,00 €             | 5.808,00 €             |
| <b>II. Sachanlagen</b>                                   |                 |                        |                        |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 17.710.847,18 € |                        | 16.750.008,69 €        |
| Grundstücke ohne Bauten                                  | 341.829,02 €    |                        | 341.829,02 €           |
| Technische Anlagen                                       | 15.269,00 €     |                        | 17.219,00 €            |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung                       | 18.485,00 €     |                        | 26.582,00 €            |
| Anlagen im Bau Herstellungskosten                        | 678.175,45 €    |                        | 796.915,93 €           |
| Geleistete Anzahlungen                                   | 65.826,44 €     | 18.830.432,09 €        | 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>18.936.764,09 €</b> | <b>18.038.429,64 €</b> |
| <b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>                                 |                 |                        |                        |
| <b>I. Vorräte</b>  |                 |                        |                        |
| Unfertige Leistungen                                     |                 | 171.690,14 €           | 158.658,64 €           |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b> |                 |                        |                        |
| Forderungen aus Vermietung                               | 34.860,18 €     |                        | 20.011,55 €            |
| Sonstige Vermögensgegenstände                            | 61.888,73 €     | 96.748,91 €            | 43.493,84 €            |
| <b>III. Flüssige Mittel</b>                              |                 |                        |                        |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten          |                 | 2.708.249,37 €         | 2.572.065,53 €         |
| Bausparguthaben  |                 | 4.740,95 €             | 0,00 €                 |
| <b>C. ANDERE RECHNUNGS-ABGRENZUNGSPOSTEN</b>             |                 |                        |                        |
|  |                 | 745,49 €               | 712,17 €               |
| <b>Summe Umlaufvermögen</b>                              |                 | <b>2.982.174,86 €</b>  | <b>2.794.941,73 €</b>  |
| <b>Summe Aktiva</b>                                      |                 | <b>21.918.938,95 €</b> | <b>20.833.371,37 €</b> |

| PASSIVA   |                | Geschäftsjahr          | Vorjahr                |
|---|----------------|------------------------|------------------------|
| <b>A. EIGENKAPITAL</b>  |                |                        |                        |
| <b>I. Geschäftsguthaben</b>   |                |                        |                        |
| der mit Ablauf des GJ ausgeschiedenen Mitglieder                      | 38.850,00 €    |                        | 30.450,00 €            |
| der verbleibenden Mitglieder  | 1.446.900,00 € |                        | 1.380.050,00 €         |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen                                     | 0,00 €         | 1.485.750,00 €         | 0,00 €                 |
| <b>II. Ergebnisrücklagen</b>  |                |                        |                        |
| <b>Gesetzliche Rücklage</b>   | 949.443,28 €   |                        | 922.443,28 €           |
| davon aus Jahresüberschuss GJ eingestellt € 27.000,00 (€ 25.000,00)   |                |                        |                        |
| <b>Bauerneuerungsrücklage</b>   | 5.375.471,90 € |                        | 5.195.471,90 €         |
| davon aus Jahresüberschuss GJ eingestellt € 180.000,00 (€ 150.000,00) |                |                        |                        |
| <b>Freie Rücklage</b>   | 704.803,94 €   | 7.029.719,12 €         | 693.803,98 €           |
| davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt € 10.999,96 (€ 2.901,71)   |                |                        |                        |
| <b>Bilanzgewinn</b>   |                |                        |                        |
| Jahresüberschuss  | 267.007,54 €   |                        | 235.419,96 €           |
| Einstellung in Ergebnisrücklagen                                      | 207.000,00 €   | 60.007,54 €            | 175.000,00 €           |
| <b>Summe Eigenkapital</b>   |                | <b>8.575.476,66 €</b>  | <b>8.282.639,12 €</b>  |
| <b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>  |                |                        |                        |
| Rückstellungen für Pensionen  | 497.871,00 €   |                        | 461.463,00 €           |
| Sonstige Rückstellungen   | 61.287,00 €    | 559.158,00 €           | 36.396,00 €            |
| <b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>   |                |                        |                        |
| Verbindl. gegenüber Kreditinstituten                                  | 8.188.835,78 € |                        | 7.716.649,36 €         |
| Verbindl. gegenüber anderen Kreditgebern                              | 811.093,23 €   |                        | 860.259,27 €           |
| Spareinlagen  | 3.069.128,09 € |                        | 2.896.069,05 €         |
| Erhaltene Anzahlungen   | 177.283,32 €   |                        | 176.289,95 €           |
| Verbindl. aus Vermietung  | 12.249,20 €    |                        | 10.400,40 €            |
| Verbindl. aus Lieferungen und Leistungen                              | 441.573,24 €   |                        | 179.391,71 €           |
| Sonstige Verbindlichkeiten  | 75.016,41 €    | 12.775.179,27 €        | 207.304,30 €           |
| davon aus Steuern € 10.156,88 (€ 141.265,87)                          |                |                        |                        |
| <b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>                                  |                |                        |                        |
|   |                | 9.125,02 €             | 6.509,21 €             |
| <b>Summe Passiva</b>  |                | <b>21.918.938,95 €</b> | <b>20.833.371,37 €</b> |

## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

|   |                | Geschäftsjahr         | Vorjahr               |
|---|----------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Umsatzerlöse</b>   |                |                       |                       |
| a) aus der Hausbewirtschaftung  | 3.682.722,60 € |                       | 3.669.992,80 €        |
| b) aus anderen Lieferungen und Leistungen   | 45,00 €        | 3.682.767,60 €        | 250,00 €              |
| <b>Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>                             |                | 13.031,50 €           | 1.563,38 €            |
| <b>Sonstige betriebliche Erträge</b>  |                | 111.144,54 €          | 221.480,73 €          |
| <b>Aufwendungen</b>   |                |                       |                       |
| a) für bezogene Lieferungen und Leistungen  |                |                       |                       |
| b) für die Hausbewirtschaftung  | 2.052.803,14 € |                       | 2.287.013,83 €        |
| <b>Rohergebnis</b>  |                | <b>1.754.140,50 €</b> | <b>1.606.273,08 €</b> |
| <b>Personalaufwand</b>  |                |                       |                       |
| a) Löhne und Gehälter   | 357.222,66 €   |                       | 307.730,41 €          |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung                      | 85.069,68 €    | 442.292,34 €          | 67.610,73 €           |
| davon für Altersversorgung € 6.854,43 (€ 21.105,41)   |                |                       |                       |
| <b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b> |                | 465.231,27 €          | 481.399,53 €          |
| <b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>   |                | 154.906,75 €          | 125.867,10 €          |
| <b>Erträge aus Finanzanlagen</b>  | 2,91 €         |                       | 28.140,79 €           |
| <b>Zinserträge</b>  | 1.571,74 €     | 1.574,65 €            | 6.799,63 €            |
| <b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>   |                | 327.401,12 €          | 325.799,46 €          |
| <b>Ergebnis aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>   |                | <b>365.883,67 €</b>   | <b>332.806,27 €</b>   |
| <b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>   |                | 0,80 €                | - 378,16 €            |
| <b>Sonstige Steuern</b>   |                | 98.875,33 €           | 97.764,47 €           |
| <b>Jahresüberschuss</b>   |                | <b>267.007,54 €</b>   | <b>235.419,96 €</b>   |
| davon Einstellungen in Ergebnisrücklagen  |                | 207.000,00 €          | 175.000,00 €          |
| <b>Bilanzgewinn</b>   |                | <b>60.007,54 €</b>    | <b>60.419,96 €</b>    |

# Lagebericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2015

## A. Grundlage 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.

## B. Wirtschaftsbericht

### I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das Jahr 2015 war von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt (Aufhebung der Frankenuntergrenze, eskalierende griechische Schuldenkrise, wirtschaftliche Abschwächung in den Schwellenländern und China, Flüchtlingskrise), von denen jedes geeignet gewesen wäre, die wirtschaftliche Dynamik negativ zu beeinflussen. Dennoch wird mit einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von knapp 2% gerechnet. Für 2016 wird eine Zunahme des realen BIP in Baden-Württemberg von rund 1,5% prognostiziert.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2015 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 0,9% - gegenüber dem Vorjahreszeitraum - zu (bundesweit + 0,7%). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-

Die Genossenschaft betreibt eine Spar-einrichtung für ihre Mitglieder und deren Angehörige.

Die Genossenschaft verwaltet ihre Objekte an den Standorten ausschließlich in Karlsruhe.

Württemberg im Jahresdurchschnitt 2015 auf ein Rekordniveau von knapp 6,1 Mio. belaufen. Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2015 im Schnitt auf rund 228.000 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um knapp 3.400 Personen vermindert. Im November 2015 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,6% (Gesamt-Deutschland 6,0%).

Die positiven Arbeitsmarktbedingungen und die verbesserte Einkommenssituation der privaten Haushalte sorgten für einen weiteren Rückgang der Verbraucherinsolvenzen. In den ersten acht Monaten des Jahres 2015 wurden in Baden-Württemberg 4.610 Privatinsolvenzen angemeldet; im Vorjahreszeitraum waren es noch 4.982 Anträge. Dagegen erhöhte sich 2015 in Baden-Württemberg die Anzahl der Unternehmensinsolvenzen. In den ersten acht Monaten meldeten sich 1.265 Unternehmen zahlungsunfähig; was einem Anstieg von 5% entspricht. 201 Insolvenzanträge betrafen Unternehmen des Baugewerbes und hier vor-



Bild links:  
Hohenzollernstraße 21 -  
Straßenseite nach  
Modernisierung und  
Dachausbau

Bild rechts:  
Hohenzollernstraße 21 -  
Hofseite nach  
Modernisierung und  
Dachausbau

wiegend Kleinstbetriebe. Im Baugewerbe ergab sich damit in den ersten acht Monaten 2015 eine Zunahme der Insolvenzen von annähernd einem Drittel gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Der Anstieg der Verbraucherpreise betrug im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2015 lediglich 0,2%. Das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2%) wurde damit zum dritten Mal in Folge deutlich unterschritten. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2016 einen Anstieg der Verbraucherpreise um rund 1,1%. Im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2015 lag in Baden-Württemberg der Teilpreisindex «Wohnen» mit einer Veränderungsrate von -0,1% ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres. Dabei wurde der Anstieg der relativ hochgewichteten Nettomiete

einschließlich Nebenkosten um 1,4% durch die rund 5-prozentigen Preisrückgänge bei der Haushaltsenergie ausgeglichen.

Nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im November 2015 - gegenüber dem November 2014 - um 1,6%. Dabei stiegen die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden von November 2014 bis November 2015 um 1,1%. Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sie sich binnen der Jahresfrist um 2,1%. Nennenswerte Preissteigerungen unter den Bauarbeiten an Wohngebäuden gab es bei Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen (+ 3,0%), bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (+ 2,8%), bei Verglasungsarbeiten sowie bei Heizanlagen- und zentralen Wassererwärmungsanlagen (jeweils + 2,6%). Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an



Bild oben:  
Rüppurrer Straße 57 -  
Hofseite  
nach Modernisierung  
inkl. neuen französischen  
Balkonen

Bild unten:  
Gebhardstraße 2 -  
Straßenseite

Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) nahmen gegenüber dem Vorjahr um 2,2% zu.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2014 um 85.400 Personen angestiegen. Für 2015 liegen noch keine Zahlen vor, doch dürfte - aufgrund der Flüchtlingskrise - die Bevölkerung deutlich über diesem Wert zugenommen haben. Zu Beginn des Jahres

2015 lebten in Baden-Württemberg 10,7 Mio. Einwohner. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland. Das Geburtendefizit wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen; jedoch nicht mehr so stark wie in den Vorjahren. Während im Durchschnitt der 5 Vorjahre rund 90.000 Neugeborene in Baden-Württemberg zu verzeichnen waren, erhöhte sich dieser Wert im Jahr 2014 auf gut 95.600. Auch für 2016 sind weitere Wanderungsgewinne zu erwarten.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer - zwischen Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern - koordinierten Vorausrechnung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg - ausgehend von annähernd 4,95 Mio. im Jahr 2007 (erstes Vorausrechnungsjahr) - voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Durch die sinkende Alterssterblichkeit ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an. Bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen. Der Wohnungsbau machte in den ersten drei Quartalen 2015 knapp 38% des baugewerblichen Umsatzes aus (VJ: 39%). Im gleichen Zeitraum wuchs der Umsatz - nach den hohen Zuwächsen in

den Vorjahren - nur noch um 1,2%, bei gleichzeitig 4,6% mehr Baugenehmigungen (gemessen pro Kubikmeter umbauten Raums), jedoch einem um 2,0% gesunkenen Auftragseingang.

Nach fast zehn Jahren hat die amerikanische Notenbank im Dezember 2015 erstmals wieder den Leitzins angehoben. Die europäische Zentralbank hält bisher an ihrer ultralockeren Geldpolitik fest. Bereits seit September 2014 beträgt der Leitzins unverändert nur 0,05%. Zusätzlich hat die EZB im Januar 2015 ein umfangreiches Programm zum Ankauf von Staatsanleihen beschlossen. Entsprechend der lockeren Geldpolitik haben die Baufinanzierungszinsen ein historisch niedriges Niveau.

## II. Geschäftsverlauf

Die Genossenschaft war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes tätig. Im Bestand der Genossenschaft befinden sich zum 31.12.2015 insgesamt 756 Wohnungen und 3 gewerbliche Einheiten mit insgesamt 51.956 Quadratmetern Wohn- und Nutzfläche, 26 Garagen sowie rund 250 Tiefgaragen-Stellplätze, Kfz- bzw. Motorrad-Stellplätze.

Die Quote der Mieterwechsel liegt mit 5,1% - auch im Branchenvergleich - niedrig. Am 31.12.2015 waren 2% der Mietwohnungen nicht vermietet; im Durchschnitt der letzten fünf Jahre unter 0,7%. 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 1.292 T€ aktiviert, d.h. dem Anlagevermögen als Herstellungskosten gutgeschrieben. Der Zugang bei den Anlagen im Bau beträgt 678 T€. Es handelt sich dabei um energetische Sanierungsmaßnahmen in der Rüppurrer Straße 57 und der Hohenzollernstraße 21. In beiden Objekten werden die Dachgeschosse ausgebaut und als Studentenzimmer vermietet.

Bild oben:  
Rüppurrer Straße 57 -  
Dachausbau

Bild unten:  
Hohenzollernstraße 21 -  
Dachausbau

Darüber hinaus baut die Genossenschaft ihren Verwaltungssitz in der Augartenstraße 85 neu aus; in zwei ehemals gewerblich vermieteten Einheiten. Nunmehr ist den Mitgliedern ein barrierefreier Zugang möglich. Die mühsame Erreichbarkeit des vorherigen Verwaltungssitzes - im 1. OG einer umgebauten Wohnung - war den Mitgliedern, Mietern und Sparern nicht mehr zumutbar. In dem Zuge wird die - in Planung befindliche - hocheffiziente Heizungsanlage auch den Mietern in der Augartenstraße 85 zugutekommen.

Neben den genannten Projekten wurde ein Modernisierungs- und Instandhaltungsbudget in Höhe von rund 1.238 T€ aufgewandt; davon allein rund 45% aufgrund von Komplett-Modernisierungen bei Mieterwechseln.

Die Kosten der Instandhaltung pro qm Wohn- und Nutzfläche und Jahr betragen 23,83 € (VJ: 28,94 €).

Die Bestandsinvestitionen pro qm und Jahr (Gebäudeerhaltungskoeffizient) belaufen sich auf 43,17 € (VJ: 44,35 €).

Im Geschäftsjahr 2015 wurden keine Grundstücke erworben.

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

### III. Lage

#### 1. Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von 267 T€ wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt.

Die Umsatzerlöse aus den Sollmieten sind um 0,8% geringfügig angewachsen.

Die geringen Umsatzsteigerungen der

letzten Jahre resultieren im Wesentlichen aus der Modernisierung von Wohngebäuden mit anschließenden moderaten und an den Energieeinsparungen orientierten Anpassungen der Nutzungsgebühren und aus der Neuvermietung nach einzelnen kompletten Wohnungsmodernisierungen bei Mieterwechseln.

Die durchschnittliche Sollmiete der Wohnungen liegt bei 5,46 €/qm und Monat. Über die letzten fünf Jahre bei 5,37 €. Seit einigen Jahren erfolgte keine allgemeine Anpassung der Nutzungsgebühren. Bei einer Vielzahl der Mietverhältnisse sind Betriebskostenpauschalen enthalten.

Die durchschnittliche Grundmiete der Wohnungen - ohne Betriebskostenpauschalen - liegt bei 4,57 €/qm Wohnfläche und Monat und damit im Vergleich mit Karlsruher Genossenschaften sehr niedrig. Auch der - erst seit wenigen Jahren in Karlsruhe existierende - Mietspiegel belegt die vergleichsweise sehr günstigen Grundmieten der GWK.

Die Instandhaltungskosten waren im Berichtsjahr rückläufig und lagen bei 1.238 T€ (VJ: 1.496 T€). Die Kosten der laufenden Instandhaltung waren am Rückgang mit 211 T€ beteiligt, die Kosten der kompletten Wohnungsmodernisierungen mit 47 T€; obwohl im Berichtsjahr zwei Wohnungen mehr als im Vorjahr modernisiert wurden. Beides spricht auch für einen günstigeren Einkauf technischer Leistungen.

Die Ertragslage ist zufriedenstellend. Sie zeigt gleichzeitig Potenziale für Erlössteigerungen bzw. Kosteneinsparungen.



Bild links:  
Augartenstraße 68 a-c-  
Gebäude im Innenhof  
von Block 1, Südstadt

## 2. Finanzlage

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 39,1%. Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 3,1% (VJ: 2,8%) und damit weit über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. mindestens 10 Jahre - teilweise bis zu 30 Jahre - gesichert.

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich - durch die Aufnahme von Investitionsdarlehen zur Finanzierung energetischer Modernisierungen - um 472 T€ erhöht.

Die wesentlichen Investitionen waren Bestandsmodernisierungen, 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 flüssigen Mittel übersteigen mit 2.708 T€ die des Vorjahres um 136 T€. Die Liquiditätslage unserer Genossenschaft ist zufriedenstellend. Es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen ausreichend Kreditlinien zur Verfügung.

Die Kapitalflussrechnung entwickelt aus dem Jahresüberschuss von 267 T€ einen Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von 1.157 T€. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit war größtenteils bestimmt von den Investitionen in das Sachanlagevermögen und beträgt -1.362 T€.

Bei der Finanzierungstätigkeit wurden Darlehen in Höhe von 900 T€ valutiert. Die planmäßigen Tilgungen beliefen sich auf 476 T€; die gezahlten Zinsen auf 277 T€. Die Spareinlagen stiegen um 173 T€ an. Insgesamt betrug der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit 341 T€.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entwickelten sich von 7.717 T€ im Vorjahr auf 8.189 T€. Die Genossenschaft sieht einen Aufholbedarf in der Bestandspflege und nutzt dabei die derzeit sehr vorteilhaften öffentlichen Fördermittel der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) mit möglichst langfristigen Zinsfestschreibungen.

Der Finanzmittelbestand entwickelte sich im Berichtsjahr von 2.572 T€ auf 2.708 T€.

Die Vermögenslage ist geordnet.

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

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

### 3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 20.833 T€ auf 21.919 T€ gestiegen.

Die Genossenschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 18.937 T€ (VJ: 18.038 €). Dies entspricht einem Anteil von 86,4% (VJ: 86,6%) 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 2.981 T€ bilanziert. Der Zugang des Umlaufvermögens ist maßgeblich durch die Zunahme der «Flüssigen Mittel» geprägt.

Das Eigenkapital 8.575 T€ (VJ: 8.283 T€) der Genossenschaft beträgt 39,1% (VJ: 39,8%) der Bilanzsumme.

Unter den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sowie die Spareinlagen in Höhe von 3.069 T€ (VJ: 2.896 T€) ausgewiesen.

### IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

Eigenkapitalquote  
(= Eigenkapital/Bilanzsumme):  
39,1% (VJ: 39,8%)

Eigenkapitalrentabilität  
(= Jahresüberschuss/Eigenkapital lt. Bilanz):  
3,1% (VJ: 2,8%)

%-Anteil der Mietforderungen  
(= Forderungen aus Vermietung/Sollmieten + abgerechnete Umlagen):  
1,0% (VJ: 0,6%)

Fluktuationsrate  
(= Mieterwechsel p.a./Anzahl der Mieteinheiten):  
5,1% (VJ: 5,8%)

Zinsquote  
(= Zinsen für Dauerfinanzierung + Erbbau/Sollmiete):  
7,9% (VJ: 9,6%)



### C. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind der Geschäftsleitung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2015 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft sind.

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

Die sich stabilisierenden Finanzmärkte und der prognostizierte weitere Aufschwung in Verbindung mit einem verhaltenen Inflationsanstieg im Jahr 2016 lassen positive Prognosen für die Gesamtwirtschaft und den Arbeitsmarkt zu. Für die GWK 1921 eG sind diese Aussichten - in Verbindung mit der demographischen Entwicklung und dem niedrigen Zinsniveau - Anlass, um 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 die Stärkung ihrer Ertragslage an. Insofern werden Mietanpassungen unvermeidlich und auch vertretbar sein, da sich die Mieten der Genossenschaft - auch bei Neuvermietung - im untersten Bereich der jeweiligen Spanne des Karlsruher Mietspiegels bewegen. Modernisierungen und Instandsetzungen sollen - nach Bereitstellung der entsprechenden Erträge - weiterhin auf hohem Niveau durchgeführt werden. Im Jahr 2016 werden die Modernisierungen an den Wohnanlagen Rüppurrer Straße 57 und Hohenzollernstraße 21 sowie in der Augartenstraße 85 abgeschlossen.

In der Wohnanlage Karl-Flößer-Straße wird 2016 mit den Modernisierungsarbeiten inkl. einer Dachaufstockung begonnen. Es werden dabei kostengünstig rund 300 qm Wohnfläche geschaffen. Öffentliche Fördermittel sind beantragt. Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind weitgehend ausgelastet. Probleme bei Termineinhaltung und Zuverlässigkeit traten bei unseren Baustellen dennoch bisher nicht auf.

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 Transfer-einkommenbeziehern sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen

Aufgrund des nicht ausreichenden Angebots an preisgünstigen frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen erwägt die Genossenschaft in den kommenden Jahren zusätzlichen Wohnraum - durch einen Neubau in Oberreut - bereitzustellen. Ein dafür geeignetes Grundstück befindet sich im Bestand der Genossenschaft.

Für das Unternehmen sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. In den nächsten Jahren wird ein umfangreiches, auf die speziellen Bedürfnisse der Genossen-

schaft zugeschnittenes Portfoliomanagement entwickelt und implementiert, um notwendige Prioritäten beim Abbau des Instandsetzungsbedarfs zu setzen.

Die beschriebenen vielfältigen Aufgaben mit auch neuen Ansprüchen bedingen eine adäquate Organisation der kaufmännischen und technischen Verwaltung. Wir haben uns daher im Berichtsjahr und zu Beginn des Jahres 2016 in beiden Bereichen in angemessenem Maß personell verstärkt. Nach einer noch entsprechend zu gestalten- den Organisation der Verwaltung werden wir den sich stellenden Aufgaben gewachsen sein. Wir gehen auch davon aus - mit der notwendigen personellen Ausstattung - die Einnahmen steigern zu können und auf der Ausgabe Seite Einsparungen zu erzielen.

Von dem gesteigerten Einsatz entsprechend qualifizierter Mitarbeiter erwarten wir eine bedarfsorientierte Entwicklung der Haus- und Wohnungsbestände, die offenkundig einen hohen Bedarf aufweisen. Weiter werden wir notwendige Verwaltungsprozesse einrichten und effizient gestalten, um den berechtigten Ansprüchen unserer Mieter, Mitglieder und Sparer gerecht zu werden. Dabei wird ein großes Augenmerk auf den adäquaten Einsatz der wohnungs- wirtschaftlichen EDV gelegt.

Die Grundeinstellung der Geschäftsleitung beim Einsatz von Finanzinstrumenten ist konservativ. Es bestehen keine derivativen Finanzinstrumente wie Swaps, Forwards oder Optionen. Im Wesentlichen bestehen Finanzinstrumente in Form von langfristigen Verbindlichkeiten aus 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 Laufzeiten bzw. Kündigungsfristen angelegt. Ein Mittelabfluss - der zu Liquiditätsgespässen führen könnte - ist insofern ausgeschlossen.

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

Auf der Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwarten wir für die Genossenschaft auch in 2016 wieder ein positives Ergebnis und sehen keine wesentlichen Risiken für Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Karlsruhe, 07. April 2016

Der Vorstand

Bernd Uhle

Martin Leicht

# Anhang für das Geschäftsjahr 2015

## A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 wurde nach Vorschriften des Handelsgesetzbuches (§§ 242ff und §§ 264ff), des Genossenschaftsgesetzes (GenG) sowie der Satzung aufgestellt. In der Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung, die sich nach der «Verordnung über Formblätter für die Gliederung des

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung des Anlagevermögens erfolgte zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen. Bei den Modernisierungen bzw. nachträglichen Herstellungskosten wurden keine Verwaltungskosten aktiviert. Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

Bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten wurde die lineare Abschreibungsmethode angewandt. Die Wohnbauten auf Erbbaugrundstücken wurden je nach Laufzeit der Erbbauverträge abgeschrieben. 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 nachträglichen Herstellungskosten bei diesen Objekten werden mit 12,5% abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Wohnbauten auf schon bei Bezug im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Grundstücken basieren auf einer Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 80 Jahren. Die Zugänge an Herstellungskosten wurden nach der Restnutzungsdauer des jeweiligen

Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen» richtet, ergaben sich zum Vorjahr keine Änderungen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das branchenübliche Gesamtkostenverfahren angewandt. Unser Unternehmen ist eine kleine Genossenschaft gem. § 267 HGB.

Objektes abgeschrieben. Bei auf bereits auf 0,51 € Erinnerungswert abgeschriebenen Objekten werden die nachträglichen Herstellungskosten mit 2,5% abgeschrieben. Die technischen Anlagen wurden linear mit 9,23% abgeschrieben. Die immateriellen Wirtschaftsgüter sowie die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden linear mit 14,29% bis 25% abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 150 € bis 1.000 € werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben. Die unfertigen Leistungen beinhalten nur Fremdkosten. Bei den Forderungen wurden erkennbare Risiken durch Abschreibungen berücksichtigt. Die Bildung der Sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst. Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet.

## C. Erläuterungen zur Bilanz

### 1. Die Entwicklung des Anlagevermögens (in €)

|  | Anschaffungs-/<br>Herstellungskosten | Zugänge<br>des Geschäftsjahres | Abgänge<br>des Geschäftsjahres | Umbuchungen<br>des Geschäftsjahres | Abschreibungen<br>(kumuliert) | Buchwerte<br>31.12.2015 | Abschreibungen<br>des Geschäftsjahres |
|--|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>     | 41.144,11                            | 3.593,80                       | 8.016,84                       | 0,00                               | 30.456,07                     | 6.265,00                | 3.136,80                              |
| <b>Sachanlagen</b>                           |                                      |                                |                                |                                    |                               |                         |                                       |
| Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit |                                      |                                |                                |                                    |                               |                         |                                       |
| Wohnbauten                                   | 30.082.203,54                        | 105.293,86                     | 0,00                           | 1.305.854,88                       | 13.782.505,10                 | 17.710.847,18           | 450.310,25                            |
| Grundstücke ohne Bauten                      | 341.829,02                           | 0,00                           | 0,00                           | 0,00                               | 0,00                          | 341.829,02              | 0,00                                  |
| Technische Anlagen                           | 21.119,93                            | 0,00                           | 0,00                           | 0,00                               | 5.850,93                      | 15.269,00               | 1.950,00                              |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung           | 117.394,90                           | 1.737,22                       | 3.853,22                       | 0,00                               | 96.793,90                     | 18.485,00               | 9.834,22                              |
| Anlagen im Bau                               |                                      |                                |                                |                                    |                               |                         |                                       |
| Herstellungskosten                           | 796.915,93                           | 1.187.114,40                   | 0,00                           | -1.305.854,88                      | 0,00                          | 678.175,45              | 0,00                                  |
| Geleistete Anzahlungen                       | 0,00                                 | 65.826,44                      | 0,00                           | 0,00                               | 0,00                          | 65.826,44               | 0,00                                  |
|  | <b>31.359.463,32</b>                 | <b>1.359.971,92</b>            | <b>3.853,22</b>                | <b>0,00</b>                        | <b>13.885.149,93</b>          | <b>18.830.432,09</b>    | <b>462.094,47</b>                     |
| <b>Finanzanlagen</b>                         |                                      |                                |                                |                                    |                               |                         |                                       |
| Wertpapiere des Anlagevermögens              | 100.000,00                           | 0,00                           | 0,00                           | 0,00                               | 0,00                          | 100.000,00              | 0,00                                  |
| Andere Finanzanlagen                         | 67,00                                | 0,00                           | 0,00                           | 0,00                               | 0,00                          | 67,00                   | 0,00                                  |
|  | <b>100.067,00</b>                    | <b>0,00</b>                    | <b>0,00</b>                    | <b>0,00</b>                        | <b>0,00</b>                   | <b>100.067,00</b>       | <b>0,00</b>                           |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>              | <b>31.500.674,43</b>                 | <b>1.363.565,22</b>            | <b>11.870,06</b>               | <b>0,00</b>                        | <b>13.915.606,00</b>          | <b>18.936.764,09</b>    | <b>465.231,27</b>                     |

2. Die Position «Unfertige Leistungen» enthält ausschließlich noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.
3. Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

|  |                    |
|--|--------------------|
| Jahresabschluss- und Prüfkosten              | € 24.000,00        |
| Betrag Verwaltungs- und Berufsgenossenschaft | € 2.300,00         |
| Urlaubsansprüche                             | € 14.002,00        |
| Kosten der Mitgliederversammlung             | € 11.000,00        |
| GWK - Prämie                                 | € 8.747,00         |
| Aufbewahrung                                 | € 1.238,00         |
|  | <b>€ 61.287,00</b> |

4. Die Pensionsrückstellungen sind - nach einem versicherungsmathematischen Gutachten entsprechend - dem modifizierten Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 3,89 v.H., einer Gehalts- bzw. Rentensteigerung von 2 v.H. und unter Beachtung der «Richttafeln 2005 G» Heubeck gebildet worden.  
Zum Bilanzstichtag ergeben sich 5 laufende Renten (497.871,00 €).

**5. Die Verbindlichkeiten (ohne Spareinlagen) sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich (in €) wie folgt dar:**

|   | insgesamt           | bis zu<br>1 Jahr                       | davon<br>Restlaufzeit<br>zw. 1 u. 5 Jahren | über<br>5 Jahre     | gesichert           | Art der<br>Sicherung |
|---|---------------------|--|--|---------------------|---------------------|----------------------|
| <b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>     | 8.188.835,78        | 429.376,26<br>(435.497,78)             | 1.809.982,31                               | 5.949.477,21        | 8.188.835,78        | GPR*                 |
| <b>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</b> | 811.093,23          | 51.683,40<br>(49.166,04)               | 235.116,96                                 | 524.292,87          | 811.093,23          | GPR*                 |
| <b>Erhaltene Anzahlungen</b>                            | 177.283,32          | 177.283,32<br>(176.289,95)             |  |                     |                     |                      |
| <b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>                 | 12.249,20           | 12.249,20<br>(10.400,40)               |  |                     |                     |                      |
| <b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b> | 441.573,24          | 441.573,24<br>(179.391,71)             |  |                     |                     |                      |
| <b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>                       | 75.016,41           | 75.016,41<br>(207.304,30)              |  |                     |                     |                      |
| <b>Gesamtbetrag</b>                                     | <b>9.706.051,18</b> | <b>1.187.181,83<br/>(1.058.050,18)</b> | <b>2.045.099,27</b>                        | <b>6.473.770,08</b> | <b>8.999.929,01</b> |                      |

\*GPR = Grundpfandrechte

( ) = Vorjahr

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet.

6. Der Bestand der Spareinlagen setzt sich zum 31.12.2015 wie folgt zusammen:

| Spareinlagen mit:                 |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|
| dreimonatiger Kündigungsfrist     | € 1.056.507,51        |
| Kündigungsfrist mehr als 3 Monate | € 2.012.620,58        |
|                                   | <b>€ 3.069.128,09</b> |

#### D. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

|                             | Vollbeschäftigte | Teilzeitbeschäftigte |
|-----------------------------|------------------|----------------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter   | 2                | 3                    |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb | 1                | 2                    |
|                             | <b>3</b>         | <b>5</b>             |

2. Mitgliederbewegung

|                            | Mitglieder   | Anteile      |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Stand 01.01.2015           | 1.677        | 3.943        |
| Zugang in 2015             | 70           | 312          |
| Abgang in 2015             | 61           | 121          |
| <b>Stand am 31.12.2015</b> | <b>1.686</b> | <b>4.134</b> |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 66.850,00 € vermehrt.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 5.400,00 € vermehrt.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.011.600,00 €.

3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

4. Mitglieder des Vorstands

Heinz Lauinger (verstorben 12.02.2016)  
Martin Leicht  
Bernd Uhle (ab 16.12.2015)

5. 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

6. Identifikation des Unternehmens

Genossenschaft für Wohnungsbau  
Karlsruhe 1921 eG  
Augartenstraße 85  
76137 Karlsruhe  
Genossenschaftsregister GnR  
Mannheim  
Registernummer 100036

#### E. Weitere Angaben

Nicht in der Bilanz ausgewiesene Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen als Garantieverpflichtung gegenüber der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen von Wohnungs-

genossenschaften des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in Höhe von 25.765,76 €. Die Selbsthilfeeinrichtung hatte in ihrer bisherigen Geschichte keinen Schadensfall zu bestreiten.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 60.007,54 € wie folgt zu verwenden:

|   |                    |
|---|--------------------|
| Ausschüttung einer 4% igen Dividende auf die Geschäftsguthaben zu Beginn des Geschäftsjahres 2016 | € 55.202,00        |
| <b>Zuweisung zur freien Rücklage</b>  | <b>€ 4.805,54</b>  |
|   | <b>€ 60.007,54</b> |

Die satzungsmäßige Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage von mindestens 10% des Jahresüberschusses wurde bei der Aufstellung der Bilanz vorgenommen.

Karlsruhe, 07. April 2016

Genossenschaft für Wohnungsbau  
Karlsruhe 1921 eG

Bernd Uhle

Martin Leicht

# Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2015

Bild rechts:  
Hohenzollernstraße 21 -  
Balkone  
nach Modernisierung  
und Dachausbau

Im Geschäftsjahr 2015 hat sich der Aufsichtsrat in mehreren gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand durch schriftliche und mündliche Berichte laufend über die Geschäftsentwicklung und Lage der Genossenschaft unterrichten lassen. Dabei konnte sich der Aufsichtsrat von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen und hat damit seine - nach Gesetz und Satzung - obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Die durchgeführten Prüfungen ergaben keinen Anlass zu Beanstandungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 sowie die Buchführung und der Lagebericht des Vorstandes wurden vom vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Stuttgart geprüft und die Richtigkeit der vom Vorstand vorgelegten Angaben uneingeschränkt bestätigt. Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Die Finanzierung der langfristigen Vermögenswerte ist gegeben.

Die turnusgemäß ausgeschiedenen Mitglieder des Aufsichtsrates - Herr Wilfried Becker, Herr Reinhard Schmidt und Herr Ralph Stüber - wurden in der Mitgliederversammlung vom 25.06.2015 erneut im Amt bestätigt.

Vorstand und Aufsichtsrat haben über die strategische Ausrichtung beraten und die - nach unserer Satzung notwendigen - Beschlüsse gefasst. Zwischen den Sitzungsterminen standen Vorstand und Aufsichtsratsvorsitzender stets im Dialog,



um aktuelle Informationen auszutauschen und Entscheidungen vorzubereiten. Ebenfalls in diesem Geschäftsjahr wurde ein Austausch mit vergleichbaren Wohnungsbaugenossenschaften auch zur eigenen Standortbestimmung intensiviert. Die daraus resultierenden Erkenntnisse konnten bei Entscheidungsprozessen für unsere Genossenschaft positiv genutzt werden.

Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2015 erfolgreich fortgesetzt. Hervorzuheben ist dabei die energetische Sanierung unserer



Häuser der Hohenzollernstraße als auch der Rüppurrer Straße. Ganz besonders stellt die Verlegung unserer Geschäftsstelle in nun zeitgemäße Räumlichkeiten in die Augartenstraße 85 einen weiteren strategischen Meilenstein für die Leistungsfähigkeit unserer Verwaltung dar.

Durch das plötzliche und unerwartete Ableben unseres Vorstandsmitgliedes, Herr Heinz Lauinger, hat sich die Zusammensetzung des Vorstandes geändert. Unsere Genossenschaft wird durch Herrn Bernd Uhle als geschäftsführenden hauptamtlichen Vorstand und Herrn Martin Leicht

als nebenamtlichen Vorstand vertreten. Die notwendigen Kriterien nach KWG (Kreditwesengesetz) sind erfüllt.

Für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit und den persönlichen Einsatz spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand sowie den Mitarbeitern im Büro und Regiebetrieb seinen Dank aus.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates  
Hanns-Georg Strasburger

Bild oben:  
Hohenzollernstraße 21 -  
Hofseite  
nach Modernisierung  
und Dachausbau

## Empfehlung des Aufsichtsrates an die Mitgliederversammlung am 30. Juni 2016

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat den Jahresabschluss 2015 sowie den Lagebericht in seiner Sitzung vom 07.04.2016 eingehend beraten und geprüft. Die Genossenschaft konnte in 2015 - trotz umfangreicher Sanierungsmaßnahmen - ein positives Jahresergebnis erzielen.

Wir schlagen der Mitgliederversammlung die Beschlussfassung zur Verwendung des Bilanzgewinns 2015 über 60.007,54 € wie folgt vor:

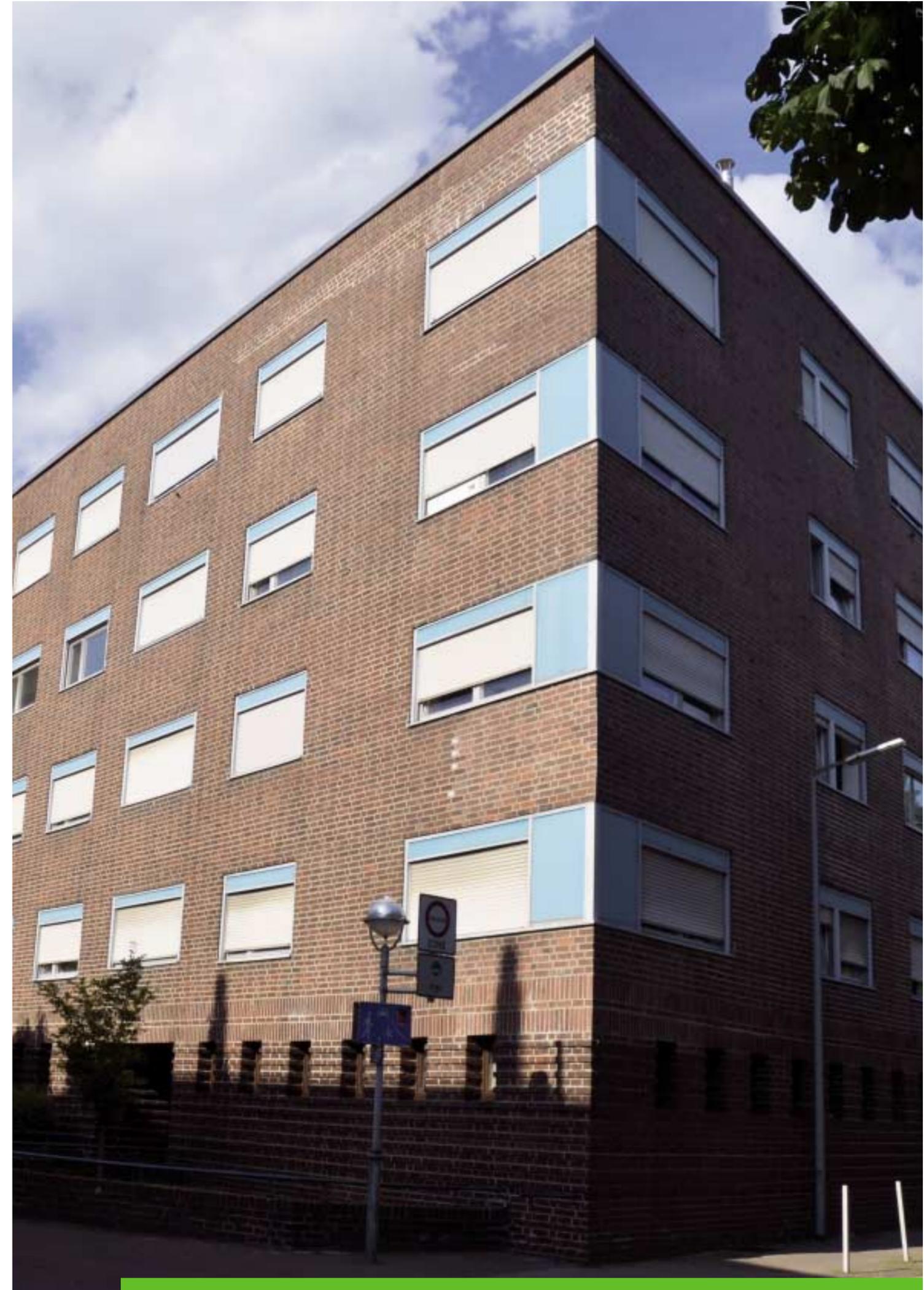
- Ausschüttung einer Dividende von 4% von insgesamt 55.202,00 € auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben zum 01.01.2015
- und
- 4.805,54 € Rückstellungen in freie Rücklagen

Der Aufsichtsrat empfiehlt, der Entlastung des Vorstandes für das zurückliegende Geschäftsjahr 2015 zuzustimmen. Er beantragt auch für sich Entlastung für diesen Zeitraum.

Karlsruhe, im Juni 2016

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 2015 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, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, 22. April 2016



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. 3548220

**Fax:** 0721. 35482229

**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. 3548220

**Fax:** 0721. 35482229

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

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