



von **neues** zu**hause**

Bericht zur
Mitglieder-
versammlung
2017

3

Erhöhung
der
Grundmieten

7

Hausratversicherung
Wohn-Wohlfühlklima
Heizen und
Lüften

9

Organe der
Genossenschaft
Verwaltung
Bilanz 2016

10

Liebe Mitglieder unserer Genossenschaft,

Schwerpunkt dieser Mitgliederinformation ist der Bericht zur Mitgliederversammlung vom 29.06.2017.

Ebenso haben wir den Jahresabschluss in Kurzform dargestellt.

Von besonderem Interesse ist sicherlich auch der Beschluss einer Mieterhöhung sowie der vorgesehene und beschlossene Neubau an der Gustav-Schulenburg-Straße in Oberreit. Besonders über den Fortschritt dieses Neubaus werden wir Ihnen in den kommenden Informationsschriften gerne weiter berichten.



Geschäftsstelle:

Bild oben links:
Seiteneingang Morgenstr.

Bild oben rechts:
Kundeneingang
Augartenstr. 85

Bild rechts:
Kundeneingang
Augartenstr. 85

Projekt Hohenzollernstr. 21:

Titelbild:
Straßenseite
Nach energetischer
Modernisierung und Dachausbau



Bericht des Vorstands zur Mitgliederversammlung 2017

Projekt Gustav-Schulenburg-Str.:
Neubau

Bild oben:
Neubaugrundstück

Bild unten:
Geplanter und
beschlossener Neubau

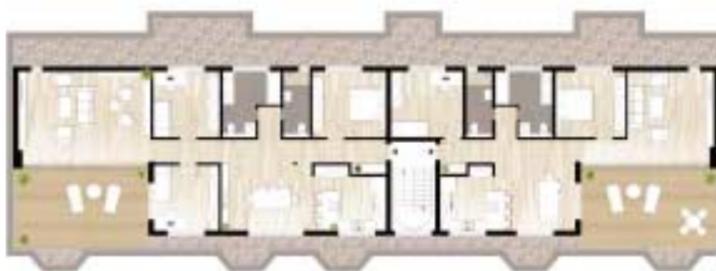
Liebe Mitglieder,

am 29.06.2017 fand die jährliche Mitgliederversammlung der GWK 1921 eG statt. Wir konnten 63 Mitglieder begrüßen, die entsprechend den satzungsgemäßen Regularien ihren Rechten und Pflichten nachkamen.

Nach der Begrüßung durch den Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Herrn Strasburger, gedachte die Versammlung der im Jahr 2016 verstorbenen Mitglieder.

Danach folgte der Bericht des hauptamtlichen Vorstandsmitglieds, Herrn Bernd Uhle, zum Geschäftsjahr 2016.

Nach Darstellung der positiven gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Rahmenbedingungen berichtete er zum Geschäftsverlauf des Jahres 2016. Die wesentlichen Kennziffern stellten sich als unkritisch dar. Die Quote der Mieterwechsel lag mit 5,2% relativ niedrig. Einen nachfragebedingten Leerstand kennt die Genossenschaft nicht, so dass - im Gegenteil - längere Wartezeiten für Mitglieder auftreten, die sich um eine Wohnung bewerben. Es wurden umfassende energetische Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. In der Hohenzollernstraße 21 konnte ein Effizienzhaus-Standard erreicht werden, der dem Gebäude die Bewertung «Klimahaus» einbringt. Deshalb erhält dieses Gebäude von der Stadt Karlsruhe eine Auszeichnung. Die Warmwasserversorgung erfolgt nun größten Teils - auch zugunsten der Mieter - über die neue Solarthermie.



Projekt Karl-Flößer-Str. 50-54:
Während der energetischen
Modernisierung
mit Dachaufstockung

Bild oben:
Straßenseite

Bild mitte:
Gartenseite

Bild unten:
Grundriss der zwei neu geschaffenen
Wohnungen in der Dachaufstockung

Nach der Modernisierung benötigt das Gebäude nur noch ein Drittel des bisherigen Energiebedarfs. Im Rahmen eines Dachgeschossausbaus wurde eine rund 120 m² große 4-Zimmer-Wohnung geschaffen, in der die einzelnen Zimmer an je einen Studenten vermietet werden.

In der Wohnanlage Karl-Flößer-Straße 50-54 werden 2017 die (energetischen) Modernisierungsarbeiten inklusive einer Dachaufstockung abgeschlossen sein. Es werden dabei kostengünstig rund 270 m² Wohnfläche geschaffen, die sich auf zwei Wohnungen verteilen.

Beide Projekte sind zum größten Teil mit sehr zinsgünstigen Darlehen der KfW finanziert.

An der Stuttgarter Straße 19/21 wurde mit dem Austausch der problematischen Alufenster - in Abstimmung mit dem Denkmalamt - begonnen. Dieses Programm wird 2017 - mit einem Aufwand von rund 230.000 € - fortgesetzt. Für das Jahr 2017 ist ebenso vorgesehen, im Dachgeschoss der

Augartenstraße 72 zwei Wohnungen zu einer großen 4-Zimmer Wohnung zusammenzufassen; inklusive energetischer Dachsanierung.

In der Häusserstraße 2 wird der Dachboden zu einer Wohnung - mit rund 125 m² Wohnfläche - und ebenso das Dach neu und energetisch ausgebaut. In beiden Fällen werden öffentliche Fördermittel von Stadt und Land beantragt. In der Folge wird ein Miet-

Diese bedingen einen Mietabschlag; was dem genossenschaftlichen Fördergedanken entgegenkommt. Die Fertigstellung des Gebäudes ist im ersten Halbjahr 2019 vorgesehen.

Die Ausgaben für den Gesamtbestand betragen rund 50 €/m² Wohnfläche und waren vergleichsweise hoch. Dies weist auf einen größeren Nachholbedarf für die Bestandserhaltung und -entwicklung hin; was eine erstmals vorgenommene umfassende technische Bestandsaufnahme und -bewertung bestätigte. Im Zusammenhang mit äußerst günstigen Grundmieten - im Durchschnitt noch unter 5,00 €/m² Wohnfläche - haben Aufsichtsrat und Vorstand deshalb über eine Erhöhung der Nutzungsgebühren - voraussichtlich ab Oktober 2017 - um 8% beschlossen. Angesichts dessen, dass seit über 15 Jahren keine allgemeine Mieterhöhung erfolgte, wurde hier um Verständnis gebeten wie auch um Zustimmung zu dieser moderaten Erhöhung. Bei ausbleibender Zustimmung müsste ansonsten der Karlsruher Mietspiegel 2017 herangezogen werden. Diese Anpassung würde voraussichtlich höher ausfallen.



Bild oben:
Karl-Flößer-Str. 50-54
Während der energetischen
Modernisierung
mit Dachaufstockung

abschlag von 30% auf die ortsübliche Vergleichsmiete vorgenommen.

Seit vielen Jahren verfügt die Genossenschaft über ein Grundstück in Oberreut - an der Gustav-Schulenburg-Straße - in Nachbarschaft des genossenschaftlichen Bestandes an der Friedrich-Weick-Straße.

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, dort einen Neubau zu errichten, der 46 Wohneinheiten - mit insgesamt rund 3.700 m² Wohnfläche - umfasst. Es werden dabei zinsgünstige öffentliche Fördermittel von Stadt und Land beansprucht.

Die Steigerung der Einnahmen beurteilen Aufsichtsrat und Vorstand für die Verwendung von Bestandsmodernisierungen als notwendig und - in dem vorgesehenen Maße - auch als zumutbar. Der Vorstand sieht auch für das Geschäftsjahr 2017 keine wesentlichen Risiken für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Der Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen hat die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie den Jahresabschluss geprüft und bestätigt.



Projekt Hohenzollernstr. 21:
Nach energetischer
Modernisierung und Dachausbau

Bild oben und mitte:
Innenansicht, Tür zur Dachterrasse

Bild unten:
Gartenseite

Der Vorstand bedankt sich bei allen Mitgliedern, Mietern und Sparern für deren anhaltende Treue zur Genossenschaft und dem Interesse an den genossenschaftlichen Einrichtungen.

Als nächster Punkt der Tagesordnung folgte der Bericht des Aufsichtsrats zum Geschäftsjahr 2016.

Herr Strasburger sprach dabei dem Vorstand sowie den Mitarbeitern seinen Dank für deren Arbeit im vergangenen Jahr aus und empfahl der Vertreterversammlung die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat. Herr Strasburger bekräftigte auch für den Aufsichtsrat die Notwendigkeit von wirtschaftlichen Grundmieten für

eine ökonomische, strukturelle und abgesicherte Entwicklung der Genossenschaft.

Nach dem Bericht über die gesetzliche Prüfung stellte die Mitgliederversammlung den Jahresabschluss 2016 fest und fasste Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns (rund 63.000 €) in Form einer Ausschüttung einer Dividende von 4% auf die Geschäftsguthaben der Mitglieder (rund 58.000 €) und der Einstellung von rund 5.000 € in die freien Rücklagen. Der Bilanzgewinn entwickelte sich dabei aus einem Jahresüberschuss von rund 281.000 €; nach entsprechender Zuführung zu den Bauerneuerungsrücklagen und gesetzlichen Rücklagen.

Die Mitgliederversammlung nahm danach ohne Gegenstimmen die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat vor.

Bei der Wahl der Aufsichtsratsmitglieder wurden die turnusmäßig ausscheidenden Herren Berndt, Lessle und Selzer einstimmig in ihrem Amt bestätigt. Nach der Verabschiedung durch

Ab Oktober 2017 Erhöhung der Grundmieten



Projekt Rüppurrer Str. 57:
Energetische Modernisierung
und Dachausbau

Bild oben:
Während der Bauphase

Bild unten:
Nach der Fertigstellung

Herrn Strasburger standen am Ende der Versammlung Vorstand und Aufsichtsrat den Mitgliedern für Fragen zur Verfügung.

Wir werden den Geschäftsbericht 2016 voraussichtlich im August/September auf unserer Homepage einstellen. Als Mitglied können Sie - bei Bedarf -

ein gedrucktes Exemplar mit der hier vorhandenen Postkarte anfordern.

Karlsruhe, im Juli 2017

Der Vorstand

Bernd Uhle

Martin Leicht

In der Mitgliederversammlung wurde eine Erhöhung der Grundmieten ab Oktober 2017 um 8% angekündigt. Aufsichtsrat und Vorstand haben darüber gemeinsam einen Beschluss gefasst.

Eine erstmals seitens des technischen Bereichs vorgenommene Bestandsaufnahme und -bewertung verdeutlicht einen beträchtlichen **Nachholbedarf an Instandsetzungsarbeiten im Hausbestand unserer Genossenschaft**. Vorgestellt wurde auch eine Übersicht der derzeitigen außerordentlich günstigen Grundmieten, die seit vielen Jahren keine allgemeine Erhöhung erfahren haben.

Die durchschnittliche Grundmiete der GWK liegt noch unter 5 €/m² Wohnfläche. Auch mit den **neuen Grundmieten** bewegen sich die Nutzungsgebühren unserer Genossenschaft noch immer - teilweise erheblich - **unter den ortsüblichen Vergleichsmieten nach dem amtlichen Karlsruher Mietspiegel 2017.** Dieser müsste einem neuerlichen Erhöhungsverlangen zugrunde gelegt werden, falls einzelne Mieter der hier vorgesehenen Erhöhung nicht zustimmen.

In diesem Fall müssten wir uns an der ausgewiesenen ortsüblichen Mietorientierung orientieren. Die Anpassung würde voraussichtlich höher ausfallen. Unter den folgenden Homepages können Sie sich einen Eindruck über die aktuellen Mietpreise - und deren Entwicklung - in Karlsruhe machen. Sie sehen dort Steigerungen bis zu 35% in den letzten fünf Jahren. Die Mieten bei der GWK stiegen in den letzten sechs Jahren um 6%. Gründe dafür waren im Wesentlichen Neuvermietungen nach einer Modernisierung der Wohnungen und Modernisierungsumlagen nach energetischen Maßnahmen, die zu Einsparungen von Heizenergie führten. www.meinestadt.de/karlsruhe/immobilien/mietspiegel www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Karlsruhe/437

Aufsichtsrat und Vorstand haben sich ihre Entscheidung nicht leicht gemacht und auch lange diskutiert. Letztlich stellen die Mieterlöse jedoch die einzigen Einnahmen der Genossenschaft dar. Der Haus- und Wohnungsbestand zeigt einen enormen Bedarf auf, der nur aus den Mieten finanzierbar ist. Die **Wohnungen sollen auch für künftige Mietergenerationen attraktiv sein.** Vorstand und Aufsichtsrat bitten daher sehr um Verständnis und Ihre Zustimmung.

Wir bitten Sie - in Ihrem eigenen Interesse - eine HAUSRAT- & HAFTPFLICHTVERSICHERUNG abzuschliessen



Infos aus unserer Verwaltung:



Ältere Wasserrohre sind eine Gefahrenquelle im Altbestand

Ihre Hausratversicherung lässt Sie sicherer wohnen ... jedoch nur wenn Sie eine haben ...

Denn sie übernimmt Schäden an Ihrer Einrichtung, die insbesondere auch durch Leitungswasser - wie z.B. durch Rohrdefekte in Wasser-Steigleitungen - entstehen.

Zwei Beispiele, die hoffentlich nie bei Ihnen eintreten: 1. Angenommen aufgrund einer defekten Wasser-Steigleitung würde ein Wasserschaden entstehen. Dies passiert leider von Zeit zu Zeit bei unseren noch nicht modernisierten Gebäuden. Wir haben dafür vorsorglich eine Gebäude-Versicherung für die Schäden am Gebäude. Diese kommt aber nicht für die Schäden an den Einrichtungsgegenständen der Mieter auf.

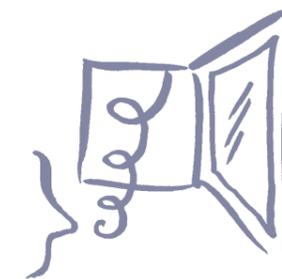
Hier müsste Ihre Hausratversicherung regulieren. 2. Würde das Wasser - im Verschulden des Mieters - in die untere Wohnung laufen und dort Schaden verursachen, wäre dafür die Haftpflichtversicherung des Mieters zuständig. Sie sehen, der Abschluß einer Hausratversicherung ebenso wie einer Haftpflichtversicherung ist eine vorbeugende Entscheidung, die Ihnen mehr Sicherheit im Alltag gibt.

Wir bitten Sie - in Ihrem eigenen Interesse - eine Hausrat und Haftpflichtversicherung abzuschliessen.

Versicherungen gibt es wie Sand am Meer. Die Preis-/Leistungsunterschiede sind groß. Deshalb noch ein **Tipp:** Test- und Vergleichsportale im Internet helfen, die Auswahl zu erleichtern.



Tipps für Ihr persönliches Wohn-Wohlfühlklima



Tipps für ein angenehmes & gesundes Raumklima in Ihren eigenen 4 Wänden ...

Richtig lüften - mehrmals täglich stoßlüften

Durch Lüften wird feuchte Raumluft durch trockenere Außenluft ausgetauscht. Mehrmals tägliches 10 Minuten Stoßlüften - idealerweise mit Durchzug - über weit geöffnete Fenster ist besser als stundenlanges Kippen der Fenster. Unbeheizte Keller bitte nur lüften, wenn es draußen kälter ist als im Keller. So wird dort Wasserkondensat an den Wänden und Schimmelbildung vermieden.



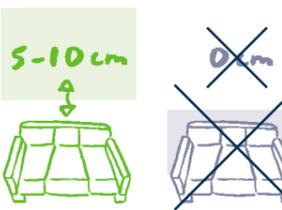
Richtig heizen - nicht unter 16 °C

Die ideale Wohlfühltemperatur ist von Mensch zu Mensch verschieden. Doch lassen Sie die Wohnung bitte nicht unter 16 °C auskühlen. Längere Zeit gekippte Fenster sind in der kühleren Jahreszeit Energiefresser und können zu Kondenswasserschäden und Schimmel führen.



Richtig einrichten - mit Abstand zur Wand

Große Möbelstücke, Bilder und schwere Vorhänge bitte mit Abstand zur Wand platzieren, damit die Raumluft zirkulieren kann. So können Feuchtigkeitsschäden vermieden werden (Innenwände mindestens 5 cm Abstand - Außenwände mindestens 10 cm).



Vorstand:

Bernd Uhle
hauptamtlicher Vorstand

Martin Leicht
nebenamtlicher Vorstand

Unsere Verwaltung:

Sekretariat: Fr. Römerscheidt
Rechnungswesen: Hr. Berndt
Kaufm. Bereich: Fr. Neu, Hr. Beiz
Aushilfe: Fr. Langer
Techn. Bereich: Hr. Häfner, Hr. Klumpp
Aushilfe: Fr. Krawietz, Hr. Rausch,
Hr. Rupp

Aufsichtsrat:

Hanns-Georg
Strasburger
Vorsitzender
des Aufsichtsrates

Wilfried Becker
stellvertretender
Vorsitzender

Siegfried Berndt
Elisabeth Henschke
Mathias Lessle
Sascha Selzer
Reinhard Schmidt
René Schneider
Ralph Stüber

**UNSERE GENOSSENSCHAFT
VERWALTET AM 31.12.2016**

insgesamt rund 52.000 m²
Wohn-/Nutzfläche. Davon sind

760 eigene Wohnungen
und Gewerbeobjekte

26 Garagen/Tiefgaragen

1.713 Mitglieder mit

4.638 Anteilen

Bilanzsumme in €
23.657.146

Geschäftsguthaben in €
1.674.400

Spareinlagen in €
3.368.163

406 Sparkonten

Bilanz

ZUM 31.12.2016

AKTIVA	T€	Vorj. T€	PASSIVA	T€	Vorj. T€
Anlagevermögen	21.261	18.937	Eigenkapital	8.990	8.576
Immaterielle			Geschäftsguthaben	1.674	1.486
Vermögensgegenstände	3	6	Ergebnisrücklagen	7.253	7.030
Sachanlagen	21.158	18.831	Bilanzgewinn	63	60
Finanzanlagen	100	100	Fremdkapital	14.656	13.334
Umlaufvermögen	2.395	2.982	Rückstellungen	800	559
Vorräte	178	172	Verbindlichkeiten aus		
Forderungen und sonstige			Spareinlagen	3.368	3.069
Vermögensgegenstände	35	97	Verbindlichkeiten		
Flüssige Mittel	2.182	2.713	Kreditinstitute	9.172	8.189
Rechnungsabgrenzung	1	1	andere Verbindlichkeiten	1.316	1.517
			Rechnungsabgrenzung	11	9
Summe Aktiva	23.657	21.919	Summe Passiva	23.657	21.919

Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2016 BIS ZUM 31.12.2016

	T€	Vorj. T€
Umsatzerlöse	3.800	3.683
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	6	13
Sonstige betriebliche Erträge	57	111
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung)	2.029	2.053
Rohergebnis	1.834	1.754
Personalaufwand (inkl. soziale Abgaben und Altersversorgung)	481	442
Abschreibungen	500	465
Sonstige betriebliche Aufwendungen	251	155
Erträge aus Finanzanlagen inkl. Zinserträge	1	2
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	223	328
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	380	366
Steuern (vom Einkommen und vom Ertrag und sonstige Steuern)	99	99
Jahresüberschuss	281	267
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	218	207
Bilanzgewinn	63	60



Unsere aktuellen Sparformen und Zinskonditionen

ZINSSÄTZE FÜR SPAREINLAGEN MIT EINER KÜNDIGUNGSFRIST VON:	3 Monate	0,40% p.a.
	12 Monate	0,70% p.a.
	30 Monate	1,00% p.a.
	48 Monate	1,20% p.a.

oben stehende Zinssätze sind variabel

Ratensparvertrag	4 Jahre Laufzeit	1,0% p.a.	zzgl. 3% Prämie*
Ratensparvertrag	7 Jahre Laufzeit	1,0% p.a.	zzgl. 10% Prämie*

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

Die Genossenschaft ist als Mitglied der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen bei Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung angeschlossen. Ausschließlicher Zweck der Selbsthilfeeinrichtung ist es, die Einlagen der Kunden bei den angeschlossenen Wohnungsgenossenschaften zu sichern. Die dem Selbsthilfefonds angeschlossenen Wohnungsgenossenschaften leisten jährliche Beiträge.

Besteht die Gefahr, dass eine Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung die Verpflichtung aus Einlagen nicht erfüllen kann, so kann der GdW den Selbsthilfefonds im Rahmen des Statuts und im Interesse des Vertrauens in die angeschlossenen Wohnungsgenossenschaften einsetzen. Eine Begrenzung der Einlagensicherung ist im Statut nicht vorgesehen. Ein formaler Rechtsanspruch besteht jedoch nicht. Der Selbsthilfefonds des GdW besteht seit 1974. Seitdem hat es noch keinen Fall gegeben, in dem der Selbsthilfefonds eintreten musste.

Ihre Anforderungskarte für den Geschäftsbericht 2016:

Der Geschäftsbericht 2016 steht unseren Mitgliedern zur Verfügung. Sie haben die Wahl, ob sie diesen auf unserem Internetauftritt lesen oder ein gedrucktes Exemplar erhalten möchten.

Bitte
ausreichend
frankieren

Bitte senden Sie mir per Briefpost den Geschäftsbericht 2016 zu.

Vorname _____

Nachname _____

Straße _____

PLZ/Ort _____

**Genossenschaft für Wohnungsbau
Karlsruhe 1921 eG
Augartenstraße 85
76137 Karlsruhe**

**Neues von Zuhause
Hauszeitung der GWK**
3. Jahrgang Nr. 5 Juli 2017

Verantwortlich für den Inhalt:
der Vorstand

GWK Genossenschaft
für Wohnungsbau
Karlsruhe 1921 eG
Augartenstraße 85
76137 Karlsruhe
Telefon: 0721 - 354822 - 0
Fax: 0721 - 354822 - 29
info@gwk1921-wohnbau.de
www.gwk1921-wohnbau.de