



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

Frischer
Wind
bei der
GWK

Liebe Mitglieder
und Mieter
unserer
Genossenschaft **2**

Bericht
Mitglieder-
versammlung **3**
2016

Organe der
Genossenschaft
Verwaltung **6**
Bilanz 2015

Flure & Treppenhäuser
!! Bitte Freihalten !!
Postwurf-
sendungen **8**

Liebe Mitglieder unserer Genossenschaft,

wir hatten Ihnen im letzten Jahr angekündigt, Sie regelmäßig mit unserer Mitgliederinformation «**neues von zuhause**» über aktuelle Ereignisse in unserer Genossenschaft zu unterrichten. Die Mitgliederversammlung - die jedes Jahr bis Ende Juni abzuhalten ist - stellt einen besonderen Anlass dar. Wir berichten Ihnen daher auf den folgenden Seiten über die Versammlung vom 30.06.2016.

Schwerpunkt dieser Versammlung war - wie jedes Jahr - der Bericht über das vergangene Geschäftsjahr und die von der Mitgliederversammlung - entsprechend der Satzung - zu fassenden Beschlüsse. Sie finden in dieser Informationsschrift daher auch eine Kurzfassung von Bilanz sowie von Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahrs 2015. Darüber hinaus wollen wir diese Möglichkeit auch nutzen, um Sie über ganz praktische Aspekte aus Vermietung, Mitgliedswesen und unserer Spar-einrichtung zu informieren.



Bild oben:
Rüppurrer Str. 57
während der Bauzeit

Bild oben mittig:
Gebhardstr. 2
am Kolpingplatz

Bild oben rechts:
Hohenzollernstr. 21
Dachausbau

Bild rechts:
Rüppurrer Str. 57
Innenhoffassade mit
neuen französischen Balkonen



Bericht des Vorstands zur Mitgliederversammlung 2016

Liebe Mitglieder,

am 30.06.2016 fand die jährliche Mitgliederversammlung der Genossenschaft statt. Die teilnehmenden 82 Mitglieder kamen entsprechend der satzungsgemäßen Regularien ihren Rechten und Pflichten nach.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats Herr Strasburger begrüßte die Mitglieder. Die Versammlung gedachte der verstorbenen Mitglieder 2015.

Herr Strasburger würdigte insbesondere die Tätigkeit des im Februar 2016 plötzlich und unerwartet verstorbenen Vorstandsmitglieds Herrn Heinz Lauinger. Herr Strasburger gab auch zu verstehen, dass der derzeitige Vorstand die gemeinsam mit Herrn Lauinger eingeleiteten Veränderungsprozesse fortführen werde.

Danach folgte der Bericht des hauptamtlichen Vorstandsmitgliedes Herrn Bernd Uhle zum Geschäftsjahr 2015.

Herr Uhle trug vor, dass die Nachfrage nach Wohnraum nach wie vor ungebrochen ist und daher die an einer Wohnversorgung interessierten Mitglieder längere Wartezeiten in Kauf nehmen müssen.

Im Geschäftsjahr 2015 wurden energetische Sanierungsmaßnahmen in der Rüppurrer Strasse 57 sowie in der Hohenzollernstrasse 21 begonnen. In beiden Objekten werden die Dachgeschosse ausgebaut. Darüber hinaus begann die Genossenschaft den Ausbau des Verwaltungssitzes in der Augartenstrasse 85; 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 Mietern, Mitgliedern und Sparern nicht mehr zumutbar. In der Augartenstrasse 85 werden in dem Zuge auch die dortigen



Bilder oben und unten:
Die neue Geschäftsstelle
während des Umbaus

11 Mietwohnungen an die neue und hocheffiziente Heizungsanlage angeschlossen.

Herr Uhle führte aus, dass die Bestandsinvestitionen pro qm und Jahr rund 43 Euro betragen.

Dieser vergleichsweise hohe Wert verweist auf einen größeren Nachholbedarf bei der Bestandserhaltung und -entwicklung.

Hinsichtlich der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erwartet die Genossenschaft auch 2016 wieder ein positives Ergebnis und der Vorstand sieht bezüglich der Wirtschaftslage insgesamt keine wesentlichen Risiken.

Dennoch lag es dem Vorstand daran zu verdeutlichen, dass die Ertragslage - in Form von Mietanpassungen - gestärkt werden müsse, um die Bestandsmodernisierungen fortzuführen bzw. zu forcieren. Angesichts einer ersten Bestandsaufnahme ist ein größerer Instandsetzungstau offenkundig.

Seit vielen Jahren hat es bei der GWK keine allgemeine Mietanpassung gegeben. Die Grundmieten liegen mit 4,57 Euro/qm Wohnfläche - im Vergleich mit anderen über 20 Genossenschaften - im regionalen Umfeld am untersten Rand. Die Steigerung der Ertragslage durch eine Mietanpassung und für Verwendung von Bestandsmodernisierungen ist demnach notwendig und wohl auch zumutbar.

In der letzten gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat zeigte sich hier Übereinstimmung.

Bei derzeit außerordentlich günstigen Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten ist die Fortführung der seit einigen Jahren eingeschlagenen Modernisierungsstrategie das Gebot der Stunde. Darüber hinaus werden auch im Geschäftsjahr 2016 Möglichkeiten von Bestandserweiterungen genutzt und

z.B. im Rahmen der Modernisierung der Wohnanlage Karl-Flößer-Strasse eine Dachaufstockung vorgenommen. Dabei werden kostengünstig rund 300 qm Wohnfläche neu geschaffen. Die Genossenschaft erwägt, in den nächsten Jahren auch zusätzlichen Wohnraum durch einen Neubau in Oberreut bereit zu stellen; wobei sich ein geeignetes Grundstück bereits im Bestand der Genossenschaft befindet. Im Jahre 2017 wird voraussichtlich die energetische Modernisierung des Blocks 1 in der Südstadt entlang der Stuttgarter Strasse abgeschlossen.

Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der Jahresabschluss wurden vom Verband Baden-Württembergischer Wohnungsunternehmen geprüft und bestätigt. Der Vorstand bedankt sich an dieser Stelle bei allen Mitgliedern, Mietern und Sparern für deren Interesse an der Genossenschaft und deren Nutzung der genossenschaftlichen Einrichtungen.

Der Vorstand wird sein Handeln auch in Zukunft danach ausrichten, den Mitgliedern zeitgemäßen Wohnraum zu angemessenen und auch fairen Mietpreisen zur Verfügung zu stellen. In der Fortführung der Tagesordnung folgte der Bericht des Aufsichtsrats zum Geschäftsjahr 2015. Dabei sprach der Aufsichtsratsvorsitzende dem Vorstand sowie den Mitarbeitern seinen Dank aus und empfahl der Vertreterversammlung die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat.

Die Mitgliederversammlung stellte sodann den Jahresabschluss 2015 fest und fasste Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns von 60 T€ in Form einer Ausschüttung einer Dividende von 4% von insgesamt rund 55 T€, sowie der Einstellung von rund 5 T€ in die freien Rücklagen.



Bild oben:
Geschäftsstelle Kundenempfang
mit Kassenbereich

Bild unten:
Geschäftsstelle Flurzone
mit Stadtplan
und Standortkennzeichnung
der GWK-Gebäude



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

Bei der Wahl der Aufsichtsratsmitglieder wurden die turnusmäßig ausscheidenden Frau Henscke, Herr Schneider sowie Herr Strasburger einstimmig in ihrem Amt bestätigt.

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

Zu Ihrer weiteren Information zum Geschäftsjahr 2015 werden wir den Geschäftsbericht im August/September auf unserer Homepage einstellen. Sie können ein gedrucktes Exemplar auch mit der Postkarte (Seite 7) anfordern.

Karlsruhe, im August 2016

Der Vorstand

Bernd Uhle

Martin Leicht

Bild oben:
Fassade der Geschäftsstelle kurz vor der Fertigstellung

Bilder Mitte und unten:
Sitzungsraum und Flurzone



ORGANE

Vorstand:

Heinz Lauinger
hauptamtlicher Vorstand, † 12.02.2016

Bernd Uhle
hauptamtlicher Vorstand

Martin Leicht
nebenamtlicher Vorstand

Aufsichtsrat:

Hanns-Georg Strasburger
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Wilfried Becker
stellvertretender Vorsitzender

Unsere Verwaltung:

Sekretariat: Fr. Römerscheidt (TZ)
Kaufm. Bereich: Fr. Neu, H. Keller
Aushilfe: Fr. Langer (TZ)
Tech. Bereich: H. Häfner, H. Klumpp
Aushilfe: Fr. Krawietz, H. Rausch (TZ)

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

**UNSERE GENOSSENSCHAFT
VERWALTET AM 31.12.2015**

insgesamt rund 52.000 m²
Wohn-/Nutzfläche. Davon sind

759 eigene Wohnungen und

1 Gewerbefläche

26 Garagen/Tiefgaragen

1.686 Mitglieder mit

4.131 Anteilen

Bilanzsumme in €

21.919.939

Geschäftsguthaben in €

1.485.750

Spareinlagen in €

3.069.128

399 Sparkonten

Bilanz

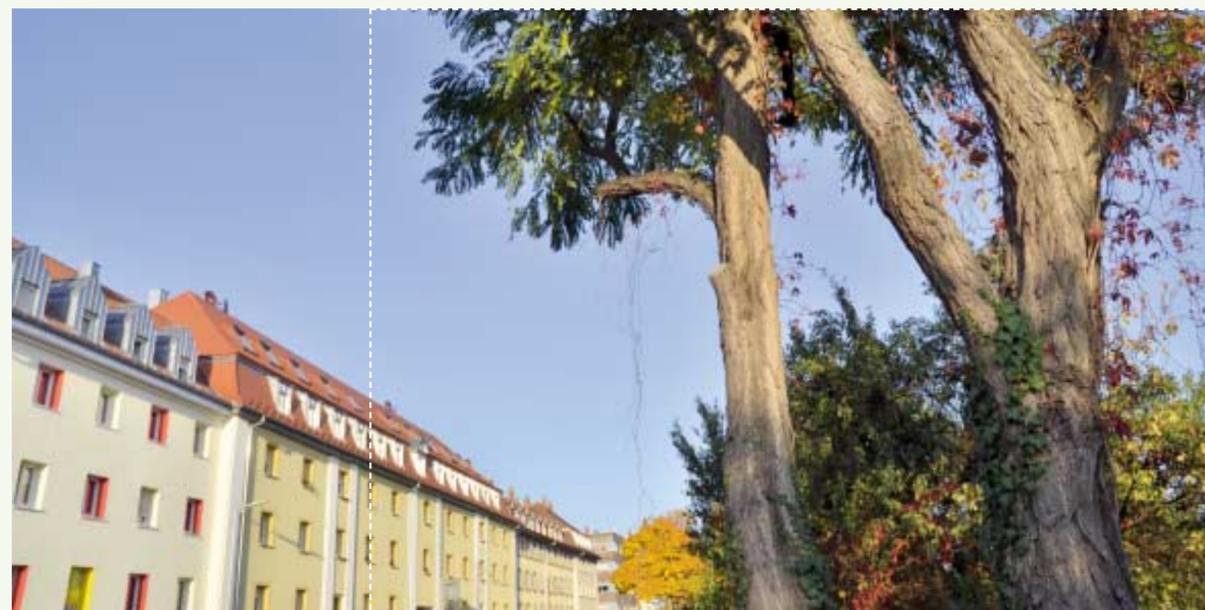
ZUM 31.12.2015

AKTIVA	T€	Vorj. T€	PASSIVA	T€	Vorj. T€
Anlagevermögen	18.937	18.038	Eigenkapital	8.576	8.283
Immaterielle			Geschäftsguthaben	1.486	1.411
Vermögensgegenstände	6	6	Ergebnisrücklagen	7.030	6.812
Sachanlagen	18.831	17.932	Bilanzgewinn	60	60
Finanzanlagen	100	100			
Umlaufvermögen	2.981	2.794	Fremdkapital	13.334	12.543
Vorräte	173	158	Rückstellungen	559	498
Forderungen und sonstige			Verbindlichkeiten aus		
Vermögensgegenstände	96	64	Spareinlagen	3.069	2.896
Flüssige Mittel	2.712	2.572	Verbindlichkeiten		
Rechnungsabgrenzung	1	1	Kreditinstitute	8.189	7.717
			andere Verbindlichkeiten	1.517	1.432
			Rechnungsabgrenzung	9	7
Summe Aktiva	21.919	20.833	Summe Passiva	21.919	20.833

Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2015 BIS ZUM 31.12.2015

	T€	Vorj. T€
Umsatzerlöse	3.683	3.670
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	13	2
Sonstige betriebliche Erträge	111	221
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung)	2.053	2.287
Rohergebnis	1.754	1.606
Personalaufwand (inkl. soziale Abgaben und Altersversorgung)	442	375
Abschreibungen	465	481
Sonstige betriebliche Aufwendungen	155	126
Erträge aus Finanzanlagen inkl. Zinserträge	1	35
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	327	326
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	366	333
Steuern (vom Einkommen und vom Ertrag und sonstige Steuern)	99	98
Jahresüberschuss	267	235
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	207	175
Bilanzgewinn	60	60



Infos aus unserer Verwaltung:



Flure und Treppenhäuser sind Fluchtwege !! Bitte halten Sie diese frei !!



Unnötige Gefahrenquelle: Gegenstände im Hausflur

Die oben gezeigten Beispiele sind glücklicherweise nicht aus unserem Hausbestand.

Werbung und kostenlose Zeitschriften bitte direkt in den Briefkasten einwerfen lassen

Regelmäßig begehen wir unseren Hausbestand. Als Vermieter muss die Genossenschaft ihrer Verantwortung im Rahmen der sogenannten «Verkehrssicherungspflichten» gerecht werden. Wir achten dabei insbesondere auf Gegenstände in Treppenhäusern, Kellergängen und in den Innenhöfen der Häuser, die dort nicht hingehören bzw. eine Gefahr darstellen. **Flure und Treppenhäuser sind auch Fluchtwege!** Als Vermieter muss die Genossenschaft dafür sorgen, dass Flure und Treppenhäuser jederzeit ohne Gefahr nutzbar sind. Insofern sind Flur und Treppenhäuser Fluchtwege und es darf dort prinzipiell nichts abgestellt werden, was z.B. in einem Brandfall die Flucht erschweren würde. Wer also Möbel o.a. Aufbewahrungsgegenstände (z.B. Schrank, Schirm- oder Garderobenständer) vor der Wohnung aufstellen möchte, muss bedenken, dass im Brandfall der Durchgang für Retter und Bewohner erschwert wäre. Darüber hinaus können die abgestellten Möbel selbst eine Brandlast darstellen. Entscheidend ist jedoch, dass sie bei einem Brand die Flucht behindern bzw. bei Rauchentwicklung mit entsprechender Einschränkung der Sicht zu Stolperfallen werden.

Wir bitten also, dies zu beachten und **die Treppenhäuser von Pflanzen, Blumen, Schuhschränken, Regalen usw. freizuhalten. In Ihrer aller Interesse und besonders für Ihre Sicherheit bitten wir hierfür um Verständnis.**

Vor Kurzem haben wir an allen Hauseingangstüren in einem Aushang darum gebeten, dass **keine kostenlosen Zeitschriften, Werbungen o.ä. vor der Haustür gestapelt werden sollen.** Je nach Witterung wird das Papier durchnässt oder gar durch die Straße geweht und dadurch unbrauchbar gemacht. Von unseren Aushängen haben wir erwartet, dass die betroffenen Verlage auf uns zukommen und eine Lösungsmöglichkeit suchen; falls die betroffenen Mieter sich an die Verlage wenden. Derzeit liegen keine Anfragen vor und auch aus der Mieterschaft kamen nur wenige Rückmeldungen. Im Bedarfsfall sind wir gerne bereit, Lösungsmöglichkeiten zu überdenken. Allerdings ist für uns der Bedarf zurzeit in nennenswertem Ausmaß nicht erkennbar. Deshalb möchten wir weiterhin darauf bestehen, dass **Prospekte/Zeitschriften direkt in die mieter eigenen Briefkästen geworfen werden.** Jeder Mieter kann durch einen entsprechenden Aufkleber kundtun, ob er an den Veröffentlichungen interessiert ist oder nicht. Wir gehen nicht davon aus, dass die Verteiler der Sendungen diese grundsätzlich im Stapel vor die Hauseingangstüre ablegen, sondern wir nehmen - den Normalfall - an, dass die mieter eigenen Briefkästen dafür benutzt werden - wie auch von den Zustellern regulärer Postsendungen. Wir denken, dass dies auch im Sinne unserer Mieter ist, da so die Hausumgebung sauberer und ansehlicher bleibt. Bitte weisen auch Sie die Prospektverteiler darauf hin, wenn diese Papierstapel vor der Haustüre ablegen.

©AMBROZINI/www.fibel.de

©Wolfgang Cibur/www.fibel.de



**Flure & Treppenhäuser
!! BITTE FREIHALTEN !!
Beide sind Fluchtwege**

Unsere aktuellen Sparformen und Zinskonditionen

**UNSERE ZINSSÄTZE
FÜR SPAREINLAGEN
BETRAGEN
ZUR ZEIT:**

3 Monate	0,40%
12 Monate	0,70%
30 Monate	1,00%
48 Monate	1,20%

oben stehende Zinssätze sind variabel

**SPAREINLAGEN MIT
VEREINBARER
KÜNDIGUNGSFRIST VON**

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.

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 2015:

Der Geschäftsbericht 2015 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 2015 zu.

Vorname _____

Nachname _____

Strasse _____

PLZ/Ort _____

**Genossenschaft für Wohnungsbau
Karlsruhe 1921 eG
Augartenstrasse 85**

76137 Karlsruhe

**Neues von Zuhause
Hauszeitung der GWK**
2. Jahrgang Nr. 3 August 2016

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