



# von neues zuhause

Liebe Mitglieder  
und Mieter  
unserer  
Genossenschaft

2

Bericht  
Mitgliederversammlung  
2015

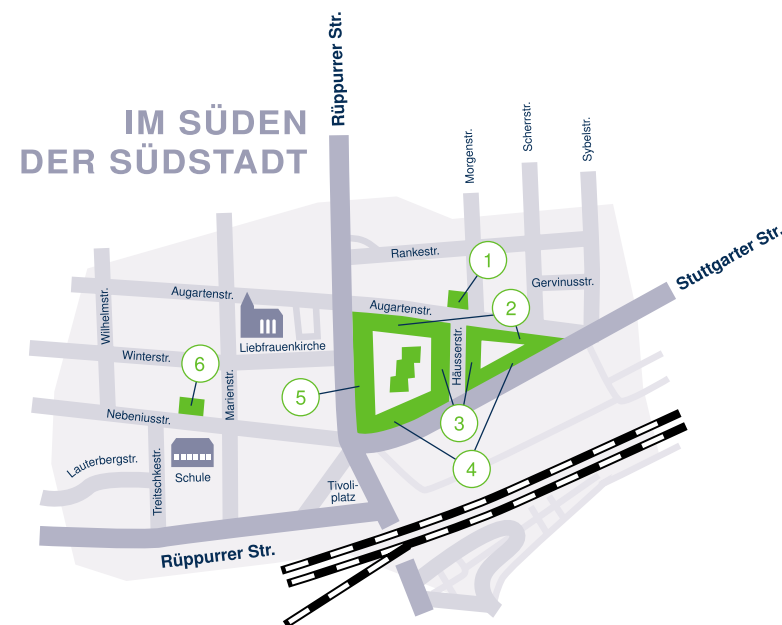
4

Bilanz 2014

6

# Liebe Mitglieder unserer Genossenschaft,

WAS MACHT EINE WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT AUS  
UND UNTERSCHIEDET SIE VON ANDEREN WOHNUNGS-  
UNTERNEHMEN?



1. Augartenstrasse 85
2. Augartenstrasse 64-88
3. Häusserstrasse 1-11 u. 2-14
4. Stuttgarter Strasse 1-23
5. Ruppurrer Strasse 37-57
6. Nebeniusstrasse 25-27

Es sind die Zwecke und die menschlichen Werte der Solidaritätsgemeinschaft. Menschen mit einem gemeinsamen Ziel können zusammen mehr erreichen als es dem Einzelnen je möglich ist. Dabei sind die Mitglieder einer Genossenschaft zugleich auch deren Gesellschafter.

Über unsere Pflicht der Hausverwaltung hinaus arbeiten wir dafür, dass die Vision der Genossenschaftsgründer «**Bezahlbaren guten Wohnraum**» - insbesondere auch für «Bedürftige» zu bieten - weiterhin in die Tat umgesetzt wird. Nur wenige können sich in diesen Zeiten die Versorgung am freien Wohnungsmarkt leisten.

Sie - als unsere Mitglieder und Mieter - können darauf vertrauen, dass der Vorstand der Genossenschaft auch in Zukunft diesen Werten mit Überzeugung verpflichtet sein wird. Wir erwirtschafteten die letzten Jahre

stets einen auskömmlichen Gewinn aus den Mieten. Gewinnmaximierung durch Mietspekulationen und unverhältnismäßige Mieterhöhungen als «Selbstzweck» wird es bei uns nicht geben, ... weil wir eine Genossenschaft vertreten. Die Erträge aus den Mieten werden weiterhin ausschließlich unserem Hausbestand und damit unseren derzeitigen und zukünftigen Mietern zugutekommen.

**2014 war für uns ein Meilenstein.** Denn seit diesem Jahr **gehören der Genossenschaft alle Grundstücke**, auf denen unsere Gebäude stehen. Für rund 3 Mio. € konnten wir das Carrée zwischen Ruppurrer Strasse und Stuttgarter Strasse vom Land Baden-Württemberg erwerben. Bis dato war es der GWK als Erbbaugrundstück überlassen.

In dieses Jahr fällt auch die Entscheidung, noch mehr auf die Bedürfnisse unserer Mitglieder und Mieter einzugehen.

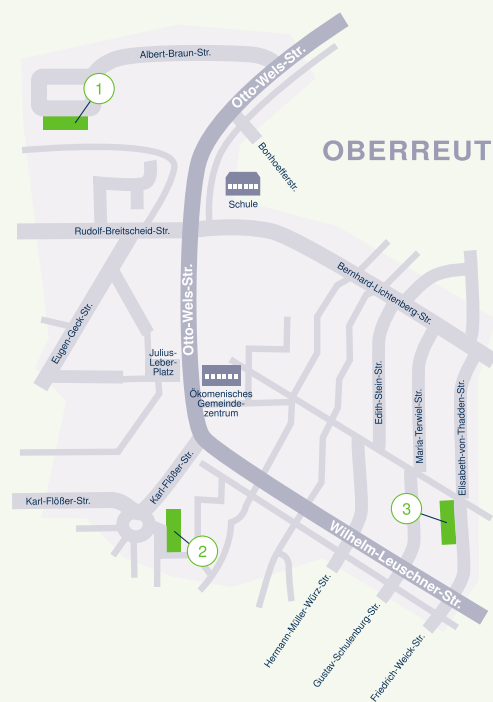
Beispielsweise durch den **Umzug unserer Geschäftsstelle** in die Augartenstrasse 85, der für Anfang 2016 geplant ist. Der Zugang wird zeit- und mitgliedergerecht **komplett barrierefrei** sein. Wir erwarten daher gerne Ihren **Besuch ohne jede «Hemmschwelle»**.

In diesem Augenblick halten Sie - zum ersten Mal seit Gründung der Genossenschaft - eine **GWK-Mitglieder-Zeitschrift** in Ihren Händen. Wir werden Sie damit zukünftig regelmäßig über vergangene und kommende Ereignisse in Ihrer Genossenschaft, Änderungen, Neuerungen und Planungen anschaulich informieren.

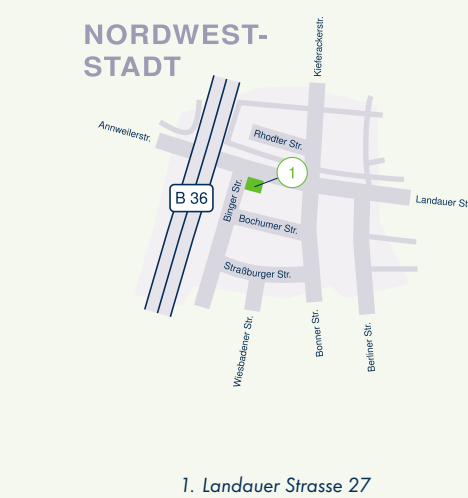
So wünschen wir Ihnen nun und in Zukunft viel Freude beim Lesen der Premiere Ihrer Mitglieder-Zeitschrift.

## Ihr Vorstand

- Heinz Lauinger**  
**Bernd Uhle**  
**Martin Leicht**



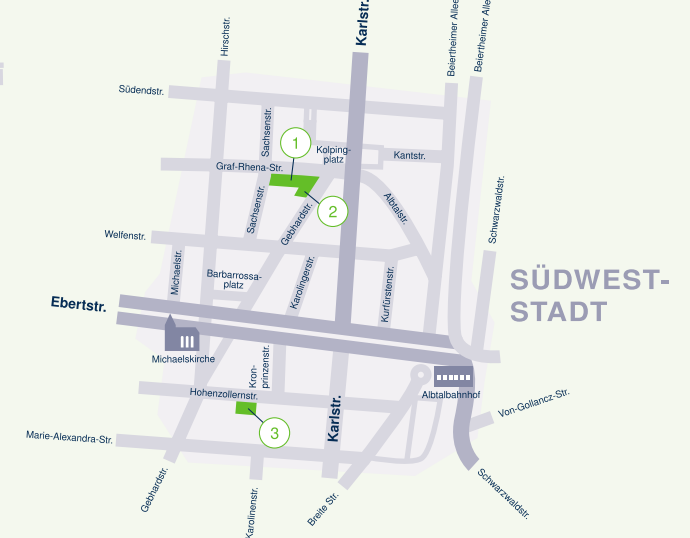
1. Albert-Braun-Strasse 11a-c
2. Karl-Flößer-Strasse 50-54
3. Friedrich-Weick-Strasse 2-8



1. Landauer Strasse 27

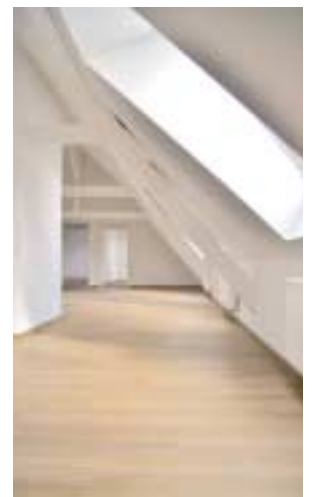


1. Kösliner Strasse 51-53



1. Graf-Rhena-Strasse 1-3a
2. Gebhardstrasse 2
3. Hohenzollernstrasse 21





## Bericht des Vorstands zur Mitgliederversammlung 2014



Bilder oben und unten:  
Derzeit im Bau:  
unsere neue Geschäftsstelle

### Liebe Mitglieder,

Wir wollen Sie in Zukunft und vorerst wohl zwei Mal im Jahr mit unserer Mitgliederzeitschrift informieren. Dabei denken wir auch an die Mitglieder, welche nicht an der Jahresversammlung am 26.06.2015 teilnehmen konnten. Die dabei anwesenden 86 Mitglieder wurden mit den Berichten von Vorstand, Aufsichtsrat und Prüfungsausschuss umfassend zum Geschäftsjahr 2014 informiert.

Danach wurde der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 einstimmig festgestellt und über die Gewinnverwendung beschlossen. Nach einer Zuführung zu den Rücklagen wird wiederum eine Dividende von 4% in Höhe von 49.420 € auf die Geschäftsguthaben ausgeschüttet.

Aufsichtsrat sowie Vorstand wurden einstimmig entlastet und bei den anstehenden Wahlen zum Aufsichtsrat

wurden die Herren Becker, Schmidt und Stüber wiedergewählt.

Zuletzt wurden mit großer Mehrheit Satzungsänderungen beschlossen. Die Beschlüsse betrafen eine verkürzte Kündigungsfrist der Mitgliedschaft, die notwendigen Geschäftsanteile bei der Wohnungsversorgung, die Höchstgrenze der Vergütung des Aufsichtsrates sowie die Auszahlung der Dividende.

### Zur Situation unserer Genossenschaft berichtete der Vorstand:

Aufgrund des anhaltenden Bevölkerungszuwachses in Baden-Württemberg müssen Bewerber oftmals mehrere Jahre auf eine Wohnungsversorgung warten. Trotz derzeitigen Wohnungsmangels denken wir langfristig und werden eine gute Vermietbarkeit durch regelmäßige Sanierungen mit zeitgemäßen Ausstattungen sichern. Die - nach Modernisierungen folgenden - moderaten Mieterhöhungen können durch daraus resultierenden niedrigeren Energieverbrauch weitgehend ausgeglichen werden.

Unser Meilenstein 2014 war der Kauf der Erbbau-Grundstücke mit Innenhof in der Augartenstrasse 68 A, B, C. Nun gehören der Genossenschaft alle Grundstücke auf denen unsere Gebäude stehen.

2014 wurde mit der energetischen Sanierung Stuttgarter Strasse 5 und 7 begonnen (Wärmedämmverbundsystem, neue Fenster und Haustüren, Dach- und Kellerisolierungen, Balkon-Neuerichtung und Schaffung einer 3- und 4-Zimmer-Dach-Wohnung). Wir beabsichtigen beide Wohnungen zimmerweise an Studenten zu vermieten. Die Kosten (inkl. energetischer Sanierung) werden rund 1,3 Mio. € betragen und zum großen Teil mit zinsgünstigen Förderdarlehen finanziert.

Im Zuge von Mieterwechseln wurden weitere 14 Wohnungen mit rund 641 T€ umfangreich modernisiert.

Das Jahresergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich verbessert. Ursachen waren die geringere Anzahl von Wohnungsmodernisierungen und geringere Instandhaltungskosten.

Die Mieterlöse sind - durch neue Mietfestsetzung nach erfolgter Modernisierung und nach Neuvermietung - leicht gestiegen.

Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der Jahresabschluss wurden vom Verband geprüft und bestätigt. Die Finanzlage war 2014 geordnet und kann weiterhin als gut bezeichnet werden.

Zu Ihrer weiteren Information werden wir den Geschäftsbericht demnächst auf unserer Homepage einstellen. Sie können auch ein Exemplar mit der Postkarte (Seite 7/8) anfordern.

Wir bedanken uns für Ihre Treue und werden gerne weiter unser ganzes Engagement in die Entwicklung der Genossenschaft im Sinne unserer Mieter und Mitglieder stellen.

Karlsruhe, im November 2015

Bild oben:  
Erworben:  
das große Erbbaugrundstück  
Block 1, Südstadt

Bilder Mitte und unten:  
Neu geschaffen:  
aus Speicheretagen werden  
Studentenzimmer

**Vorstand:**

Heinz Lauinger  
hauptamtlicher Vorstand

Bernd Uhle  
hauptamtlicher Vorstand

Martin Leicht  
nebenamtlicher Vorstand

**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**

**754**  
eigene Wohnungen

**2**  
gewerbliche Einheiten  
(inkl. 1 Einheit für  
eigene Büroräume)

**25**  
Garagen

**187**  
Tiefgaragen-  
Stellplätze

sowie

**56**  
Kfz- bzw. Motorrad-  
Stellplätze

(Stand:  
November 2015)

## Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2014 BIS ZUM 31.12.2014

|  | T€           | Vorj. T€     |
|--|--------------|--------------|
| <b>Umsatzerlöse</b>  | <b>3.670</b> | <b>3.640</b> |
| Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen  | 2            | 11           |
| Sonstige betriebliche Erträge  | 221          | 251          |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen<br>(Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung) | 2.287        | 2.404        |
| <b>Rohergebnis</b>   | <b>1.606</b> | <b>1.498</b> |
| Personalaufwand (inkl. soziale Abgaben und Altersversorgung)                                       | 375          | 402          |
| Abschreibungen   | 481          | 497          |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen   | 126          | 129          |
| Erträge aus Finanzanlagen inkl. Zinserträge  | 35           | 66           |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen   | 326          | 365          |
| <b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>  | <b>333</b>   | <b>171</b>   |
| Steuern (vom Einkommen und vom Ertrag und sonstige Steuern)  | 98           | 100          |
| <b>Jahresüberschuss</b>  | <b>235</b>   | <b>71</b>    |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen   | 175          | 21           |
| <b>Bilanzgewinn</b>  | <b>60</b>    | <b>50</b>    |

## Bilanz

ZUM 31.12.2014

| AKTIVA                   | T€            | Vorj. T€      | PASSIVA                  | T€            | Vorj. T€      |
|--------------------------|---------------|---------------|--------------------------|---------------|---------------|
| <b>Anlagevermögen</b>    | <b>18.038</b> | <b>16.407</b> | <b>Eigenkapital</b>      | <b>8.283</b>  | <b>7.970</b>  |
| Immaterielle             |               |               | Geschäftsguthaben        | 1.411         | 1.287         |
| Vermögensgegenstände     | 6             | 9             | Ergebnisrücklagen        | 6.812         | 6.633         |
| Sachanlagen              | 17.932        | 14.858        | Bilanzgewinn             | 60            | 50            |
| Finanzanlagen            | 100           | 1.540         | <b>Fremdkapital</b>      | <b>12.543</b> | <b>11.576</b> |
| <b>Umlaufvermögen</b>    | <b>2.794</b>  | <b>3.150</b>  | Rückstellungen           | 498           | 515           |
| Vorräte                  | 158           | 157           | Verbindlichkeiten aus    |               |               |
| Forderungen und sonstige |               |               | Spareinlagen             | 2.896         | 3.102         |
| Vermögensgegenstände     | 64            | 57            | Verbindlichkeiten        |               |               |
| Flüssige Mittel          | 2.572         | 2.936         | Kreditinstitute          | 7.717         | 6.657         |
| Rechnungsabgrenzung      | 1             |               | andere Verbindlichkeiten | 1.432         | 1.302         |
|                          |               |               | Rechnungsabgrenzung      | 7             | 11            |
| <b>Summe Aktiva</b>      | <b>20.833</b> | <b>19.557</b> | <b>Summe Passiva</b>     | <b>20.833</b> | <b>19.557</b> |



# Unsere aktuellen Sparformen und Zinskonditionen

|   |                  |   |
|---|------------------|---|
| <b>UNSERE ZINSSÄTZE<br/>FÜR SPAREINLAGEN<br/>BETRAGEN AM<br/>01.11.2015:<br/>SPAREINLAGEN MIT<br/>VEREINBARER<br/>KÜNDIGUNGSFRIST VON</b> | 3 Monate         | 0,75%                                   |
|   | 12 Monate        | 1,25%                                   |
|   | 30 Monate        | 1,50%                                   |
|   | 48 Monate        | 1,75%                                   |
|   | Ratensparvertrag | 4 Jahre Laufzeit 1,5% zzgl. 3% Prämie*  |
|   | Ratensparvertrag | 7 Jahre Laufzeit 1,5% zzgl. 10% Prämie* |

\* Zahlung der Prämie erfolgt nach Ablauf der Vertragszeit auf die angesammelten Sparraten.  
(Die Zinssätze sind variabel)

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 2014:

Der Geschäftsbericht 2014 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 2014 zu.

Vorname \_\_\_\_\_

Nachname \_\_\_\_\_

Strasse \_\_\_\_\_

PLZ/Ort \_\_\_\_\_

**Genossenschaft für Wohnungsbau  
Karlsruhe 1921 eG  
Häusserstrasse 14  
76137 Karlsruhe**

**Neues von Zuhause  
Hauszeitung der GWK**  
1. Jahrgang Nr. 1 Herbst 2015

Verantwortlich für den Inhalt:  
der Vorstand

GWK Genossenschaft  
für Wohnungsbau  
Karlsruhe 1921 eG  
Häusserstrasse 14  
76137 Karlsruhe  
Telefon: 0721 - 38 71 00  
Fax: 0721 - 37 70 91  
info@gwk1921-wohnbau.de  
www.gwk1921-wohnbau.de