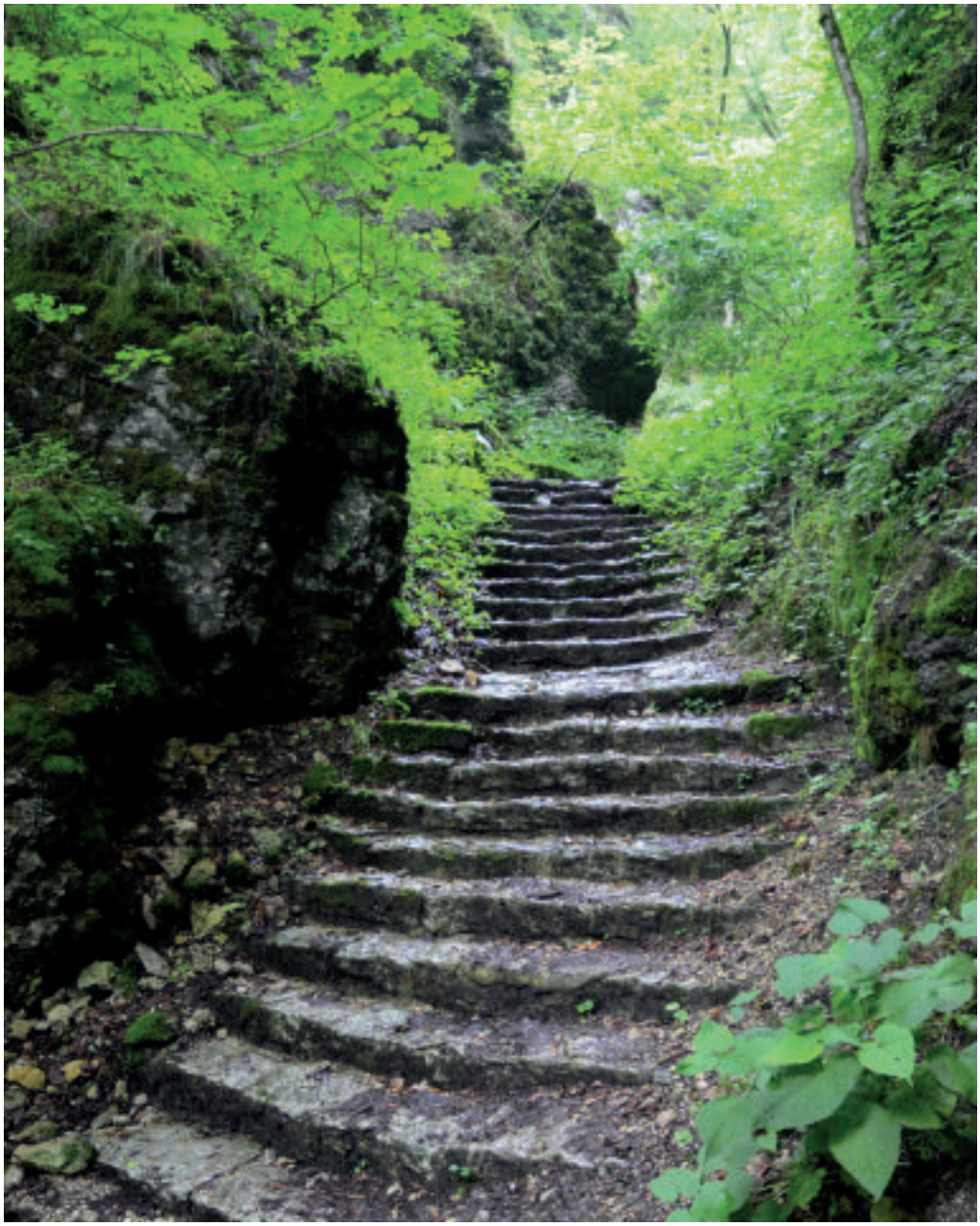
GWK GENOSSENSCHAFT FÜR WOHNUNGSBAU 1921 eG

SEIT GENERATIONEN ZUHAUSE FÜR GENERATIONEN

Geschäftsbericht 2021

Titelbild: Projekt Block I 3. Bauabschnitt Stuttgarter Straße

Gedenken an die Toten



Es ist Erlösung, sagt der Verstand.
Es ist zu früh, sagt das Herz.
Du fehlst, sagt die Liebe.

Verfasser:in unbekannt

Wir gedenken der 2021 verstorbenen Mitglieder mit unserer Anteilnahme.

Inhaltsverzeichnis

Seite

Gedenken an die Toten 3

Die GWK im Überblick 6

Organe und Mitarbeiter 6

Mitgliederversammlung 8

Schlussbemerkung und Dank des Vorstands 9

Daten und Entwicklungen

- Fluktuation 11
- Leerstandsquote 11
- Durchschnittliche Sollmiete 11
- Modernisierungsquote 11
- Gebäudeerhaltungskoeffizient 11

Entwicklung der Spareinrichtung 12

Jahresabschluss

- Bilanz zum 31.12.2021 17
- Gewinn- und Verlustrechnung 19

Anhang für das Geschäftsjahr 2021 20

Lagebericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2021 26

Bestätigungsvermerk 36

Wohnungsbestand 37

Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2021 38

Empfehlung des Aufsichtsrates 39

Anschrift, Schalterzeiten, Bankverbindung 40

oben: 4 Tiny-Häuser im Innenhof Block I. Inzwischen begehrte Studentenwohnungen

unten: Projekt Neubau Gustav-Schulenburg-Straße. Bezug November 2019

Die GWK im Überblick am 31.12.2021

Anzahl der Mitglieder	2.081
Anzahl der Mieteinheiten	815
Bilanzsumme	42.958.947 €
Geschäftsguthaben	2.264.150 €
Spareinlagen	5.121.098 €
Anzahl der Sparkonten	384

Organe und Mitarbeiter aktuell

Mitglieder des Vorstandes

Bernd Uhle	hauptamtlich
Martin Leicht	nebenamtlich

Mitglieder des Aufsichtsrates

Hanns-Georg Strasburger	Vorsitzender des Aufsichtsrates
Wilfried Becker	Stellvertretender Vorsitzender
Ralph Stüber	Schriftführer
Sascha Selzer	Stellvertretender Schriftführer
Erdal Aslan	
Siegfried Berndt	
Claudia Buttle	
Stephanie Küting	
Mathias Lessle	

Gustav-Schulenburg-Straße

Hofseite in der Bauphase

2018/2019

Unser Team

Nadine Römerscheidt	Teilzeit	Vorstands-Sekretariat
Jens Mehrmann		Leitung Rechnungswesen / Controlling
Jasmin Kneis		Rechnungswesen / Controlling
Arnold Beiz		Leitung Vermietung, Mitglieder, Spareinrichtung
Alexandra Breiller		Vermietung, Mitglieder, Spareinrichtung
Steven Müller		Vermietung, Mitglieder, Spareinrichtung
Jennifer Gutsche	Teilzeit	Kaufmännischer Bereich
Monica Camponeschi		Leitung Technik
Martin Venclik		Technik / Bestandsmanagement
Paul Weiland		Technik / Bestandsmanagement
Kurt Rausch	Teilzeit	Technik / Regiebetrieb
Jonny Rupp	Teilzeit	Technik / Regiebetrieb
Irene Krawietz	Teilzeit	

Projekt Block 1

oben: 3. Bauabschnitt Stuttgarter/Ecke Häusserstraße mittig: 1. Bauabschnitt Dachausbau in Häusserstraße 2 unten: 1. Bauabschnitt Innenhof

Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2021 fand am 3. Juni 2022 im Südwerk-Bürgerzentrum Südstadt in Karlsruhe statt. In Erledigung der Regularien wurden Vorstand und Aufsichtsrat entlastet, der Jahresabschluss festgestellt sowie über die Gewinnverwendung beschlossen.

Bei der Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern standen die turnusmäßig ausscheidenden Frau Stephanie Küting, Herr René Schneider und Herr Hanns-Georg Strasburger zur Wahl. Frau Claudia Buttle stellte sich als neue Kandidatin zur Wahl.

Gewählt wurden Frau Buttle, Frau Küting und Herr Strasburger.

Schlussbemerkung und Dank des Vorstands

Im Vordergrund der bautechnischen Tätigkeiten stand der zweite Bauabschnitte in Block I (Häusserstr./Augartenstr./Rüppurrerstr./Stuttgarter Str.) mit der Strangsanierung der Häuser Stuttgarter Str. 1-7 und deren Anschluss an die Fernwärme.

Eine Besonderheit war sicher der Bau der vier hochqualitativen Gartenhäuser in Holzbauweise im Innenhof, als Ausweichwohnungen für die von der Strangsanierung baulich betroffenen Mieter.

Daneben gelang der Abschluss der umfassenden Modernisierung der Nebeniusstr. 25/27 in der Südstadt mit Dach- und Fenstererneuerungen sowie dem Anbau von Balkonen.

Sicher war es etwas ganz besonders im Jahr 2021, dass unsere Genossenschaft ihren 100-jährigen Geburtstag beging.

Glücklicherweise war die Corona-Situation zu den Feierlichkeiten im September eher entspannt und wir konnten mit zahlreichen Gästen aus Politik, Wirtschaft und dem Genossenschaftswesen in einem angemessenen Rahmen zusammenkommen. Das Südwerk Bürgerzentrum Südstadt bot den geschichtsträchtigen Rahmen für unsere Genossenschaft, als ehemalige Kantine des Ausbesserungswerkes der Bundesbahn.

Tags darauf besuchten viele Mitglieder bei schönstem Sommerwetter die Feierlichkeiten mit einem vielfältigen Rahmenprogramm im grünen Innenhof des Blocks I. Sowohl deren Teilnahme als auch die Resonanz danach haben alle Beteiligten und die Organisatoren insbesondere im Aufsichtsrat sehr, gefreut.

Der Vorstand dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für deren motivierten Einsatz. Wir bedanken uns beim Aufsichtsrat für die vertrauensvolle Kooperation, wie auch bei allen unseren Geschäftspartnern, insbesondere bei den für uns tätigen Handwerksbetrieben, im Jahr 2021 immer noch unter den erschwerten Bedingungen der Corona-Pandemie.

Der größte Dank gilt immer wieder unseren Mitgliedern, Mietern und Sparern für deren fortwährende Verbundenheit mit ihrer Genossenschaft.

Vorstand

Bernd Uhle Martin Leicht

oben: Nebeniusstraße 25-27nach Modernisierung (Fassade, Dach, Fenster u.a.) unten: 4 Tiny-Häuser im Innenhof Block I

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.

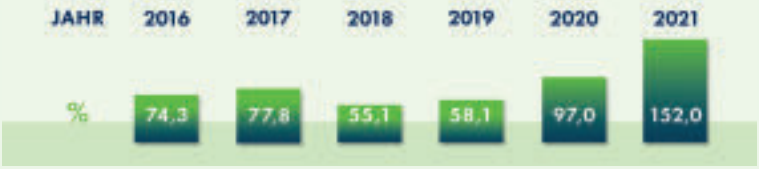
Durchschnittliche Sollmiete/m² p.m.

Sollmiete/m² Wohn- und Nutzfläche x 12 Monate

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

Modernisierungsquote

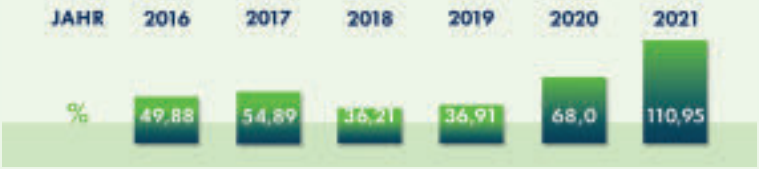
(Instandhaltungsaufwand + aktivierte Modernisierungskosten) ÷ Sollmiete



Modernisierungsquote und Gebäudeerhaltungskoeffizient stellen die Ausgaben für den Haus- und Wohnungsbestand insgesamt dar.
Die Modernisierungsquote verdeutlicht den Anteil des Rückflusses der Sollmiete in die Bestandspflege; der Gebäudeerhaltungskoeffizient die Ausgaben in absoluten Zahlen auf das Jahr bezogen.

Gebäudeerhaltungskoeffizient/m² p.a.

(Instandhaltungsaufwendungen + aktivierte Modernisierungskosten) ÷ m² Wohn- und Nutzfläche



Entwicklung der Spareinrichtung

Entwicklung der Spareinlagen in T€

Unsere aktuellen Sparformen (Stand: November 2022)

Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von	3 Monate	0,10% p.a.
	12 Monate	0,40% p.a.
	30 Monate	0,60% p.a.
	48 Monate	0,80% p.a.
		oben stehende Zinssätze sind variabel
Festzinssparen:		Laufzeit 24 Monate: 2% p.a.
Wachstumssparen:		Laufzeit 60 Monate: 1,7 bis 3,25% p.a.

Unsere Spareinrichtung wird nach den Bestimmungen des Kreditwesengesetzes geführt. Diese unterliegt der ständigen Überwachung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).
Die Spareinlagen unserer Mitglieder bleiben gegenüber dem Vorjahr annähernd konstant.

Als Wohnungsbaugenossenschaft mit Spareinrichtung sind wir Mitglied des Sicherungsfonds für Spareinlagen beim Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen (GdW). Zum Bilanzstichtag 31.12.2021 betrug unser Einlagenbestand 5.121.098 €. Im Jahr 2021 haben wir für die Spareinlagen 27 T€ Zinsen entrichtet.

Der Bestand der Spareinlagen setzt sich zum 31.12.2021 wie folgt zusammen:

Spareinlagen mit:		
Kündigungsfrist von 3 Monaten	€	1.290.250
Kündigungsfrist mehr als 3 Monate	€	3.830.848
	€	**5.121.098**

Projekt Block 1 links und mittig: 1. Bauabschnitt Innenhof mit neuen Balkonen

rechts oben: 1. Bauabschnitt Häusserstraße/Ecke Augartenstraße rechts unten: 3. Bauabschnitt Innenhof

Projekt Block 1 3. Bauabschnitt Stuttgarter Straße

Jahresabschluss zum 31.12.2021

Bilanz zum 31.12.2021

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang
für das Geschäftsjahr 2021

Lagebericht 2021

Bestätigungsvermerk

Jahresabschluss

Bilanz zum 31.12.2021

AKTIVA		Geschäftsjahr	Vorjahr
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		6.902,00 €	8.182,00 €
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	39.709.935,29 €		34.575.971,46 €
Grundstücke ohne Bauten	60.153,77 €		60.153,77 €
Technische Anlagen	951.084,00 €		954.890,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	109.693,00 €		117.673,00 €
Anlagen im Bau	0,00 €		289.812,00 €
Bauvorbereitungskosten	83.467,33 €	40.914.333,39 €	266.599,00 €
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		67,00 €	67,00 €
Summe Anlagevermögen		**40.921.302,39 €**	**36.273.348,23 €**
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		577.129,66 €	458.329,87 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	38.646,08 €		33.075,97 €
Sonstige Vermögensgegenstände	1.844,60 €	40.490,68 €	5.991,00 €
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.196.889,42 €	831.354,19 €
Bausparguthaben		222.143,81 €	175.202,81 €
Summe Umlaufvermögen		**2.036.653,57 €**	**1.503.953,84 €**
C. ANDERE RECHNUNGS-ABGRENZUNGSPOSTEN		990,61 €	1.410,15 €
Summe Aktiva		**42.958.946,57 €**	**37.778.712,22 €**

PASSIVA		Geschäftsjahr	Vorjahr
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des GJ ausgeschiedenen Mitglieder	60.900,00 €		45.150,00 €
der verbleibenden Mitglieder	2.189.950,00 €		2.196.250,00 €
aus gekündigten Geschäftsanteilen	13.300,00 €	2.264.150,00 €	0,00 €
II. Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.108.293,28 €		1.086.793,28 €
davon aus Jahresüberschuss GJ eingestellt 21.500,00 € (40.550,00 €)			
Bauerneuerungsrücklage	5.950.471,90 €		5.950.471,90 €
davon aus Jahresüberschuss GJ eingestellt 0,00 € (0,00 €)			
Freie Rücklagen	1.105.469,78 €	8.164.234,96 €	1.000.762,82 €
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt 104.706,96 € (280.181,19 €)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	214.056,96 €		405.412,12 €
Einstellung in Ergebnisrücklagen	126.206,96 €	87.850,00 €	318.374,12 €
Summe Eigenkapital		**10.516.234,96 €**	**10.366.466,00 €**
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	708.275,00 €		563.267,00 €
Sonstige Rückstellungen	279.410,00 €	987.685,00 €	282.822,00 €
C. VERBINDLICHKEITEN			
Verbindl. gegenüber Kreditinstituten	23.815.825,62 €		18.385.730,43 €
Verbindl. gegenüber anderen Kreditgebern	261.779,34 €		320.714,76 €
Spareinlagen	5.121.098,11 €		5.124.987,42 €
Erhaltene Anzahlungen	578.523,73 €		497.373,72 €
Verbindl. aus Vermietung	13.664,08 €		8.150,77 €
Verbindl. aus Lieferungen und Leistungen	523.880,13 €		1.048.973,08 €
Sonstige Verbindlichkeiten	82.884,36 €	30.397.655,37 €	84.452,77 €
davon aus Steuern 25.420,94 € (26.274,23 €)			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		1.057.371,24 €	1.095.774,27 €
Summe Passiva		**42.958.946,57 €**	**37.778.712,22 €**

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

			Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse				
a)	aus der Hausbewirtschaftung	5.143.631,89 €		4.820.297,10 €
b)	aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.316,12 €	5.156.948,01 €	13.549,62 €
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen			118.799,79 €	50.191,04 €
Sonstige betriebliche Erträge			28.256,51 €	87.612,38 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Hausbewirtschaftung			2.469.344,39 €	2.547.227,34 €
Rohergebnis			**2.834.659,92 €**	**2.424.422,80 €**
Personalaufwand				
a)	Löhne und Gehälter	599.335,65 €		498.787,75 €
b)	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	262.578,91 €	861.914,56 €	105.901,19 €
	davon für Altersversorgung 139.365,822 € (1.449,84 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			998.287,68 €	765.239,72 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen			400.437,81 €	363.697,43 €
Erträge aus Finanzanlagen		0,78 €		0,78 €
Zinserträge		579,52 €	580,30 €	489,01 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			220.549,39 €	174.499,26 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag			2.667,16 €	-2.662,38 €
Ergebnis nach Steuern			**351.383,62 €**	**519.449,62 €**
Sonstige Steuern			137.326,66 €	110.700,02 €
Jahresüberschuss			**214.056,96 €**	**405.412,12 €**
davon Einstellungen in Ergebnisrücklagen			126.206,96 €	318.374,12 €
Bilanzgewinn			**87.850,00 €**	**87.038,00 €**

Anhang
für das Geschäftsjahr 2021

A. Allgemeine Angaben

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

Der vorliegende Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 wurde gemäß §§ 242ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes (GenG) und der Regelungen der Satzung aufgestellt.

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16. Oktober 2020 wurde beachtet. Das Gliederungsschema wurde erweitert um «Andere Finanzanlagen», «Verbindlichkeiten aus Vermietung» und «Verbindlichkeiten aus Spareinlagen».

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

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer, entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 4 bis 5 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 250 € netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

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

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

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

Bei Objekten, bei denen die Erbbauverträge ausgelaufen sind und die bisherigen Erbbaugrundstücke erworben wurden, wurden die Herstellungskosten bis zu einem Erinnerungswert von jeweils 0,51 € abgeschrieben.
Die Abschreibungen auf **Wohnbauten** auf schon bei Bezug im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Grundstücken basieren auf einer Gesamtnutzungsdauer von 17 bis 80 Jahren.

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

Die **technischen Anlagen** werden linear mit 11 bis 20 Jahre abgeschrieben.
Die **immateriellen Wirtschaftsgüter** sowie die Gegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** werden linear mit 4 bis 23 Jahren abgeschrieben.

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens bis zu Anschaffungskosten von 250 €, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst.

Für **geringwertige Wirtschaftsgüter**, deren Nettoanschaffungskosten mehr als 150 € und bis zu 1.000 € betragen, wurde für die Jahre 2014 bis 2017 jeweils ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst. Ab dem Jahr 2018 werden die geringwertigen Wirtschaftsgüter, deren Nettoanschaffungskosten nicht mehr als 800 € bzw. 1.000 € ab 2019 betragen, im gleichen Jahr abgeschrieben.

Die **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten angesetzt.
Die **Unfertigen Leistungen** beinhalten nur Fremdkosten.
Die **Forderungen** und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert angesetzt. Bei erkennbaren Risiken werden Wertberichtigungen vorgenommen.
Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.
Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Die **Pensionsrückstellungen** sind nach einem versicherungsmathematischen Gutachten entsprechend dem modifizierten Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 1,87%, einer Gehalts- und Rentensteigerung von 2,9% und unter Beachtung der «Richttafeln 2018 G» Heubeck gebildet worden.
Zum Bilanzstichtag ergeben sich 5 laufende Renten und eine Anwartschaft in Höhe von 708.275,00 €.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken.
Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Die Sonstigen Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Für **Aufbewahrungspflichten** für Geschäftsunterlagen wurden entsprechende Rückstellungen in Höhe des jeweiligen Erfüllungsbetrags, d.h. unter Berücksichtigung der voraussichtlich im Erfüllungszeitpunkt geltenden Kostenverhältnisse, gebildet.

Der Teil der Rückstellungen, welcher auf Ausgaben entfällt, die nach Ablauf des dem Abschlussstichtag folgenden Geschäftsjahres anfallen, wird mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

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

Die **Passive Rechnungsabgrenzung** beinhaltet den Zuschuss vom Land Baden-Württemberg für die 30-jährige Mietpreisbindung in der Gustav-Schulenburg-Straße 1-7 und wird über die Laufzeit der Mietpreisbindung aufgelöst.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

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

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

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

Unterlassene Instandhaltung	€ 100.000,00
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	€ 48.500,00
Kosten der Mitgliederversammlung	€ 12.000,00
Urlaubsansprüche	€ 37.400,00
Sonstiges	€ 81.510,00
	€ 279.410,00

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der **Pensionsrückstellung** mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 42.813 €.

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten (ohne Spareinlagen) nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitenspiegel:

	insgesamt	bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit zw. 1 u. 5 Jahren	über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
	in €	in €	in €	in €	in €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.815.825,62 (18.385.730,43)	1.114.743,83 (848.925,54)	4.801.300,77 (4.105.960,81)	17.899.781,02 (13.430.844,08)	23.815.825,62	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	261.779,34 (320.714,76)	62.524,59 (58.935,42)	199.254,75 (261.779,34)	0,00	261.779,34	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	578.523,73 (497.373,72)	578.523,73 (497.373,72)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.664,08 (8.150,77)	13.664,08 (8.150,77)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	523.880,13 (1.048.973,08)	523.880,13 (1.048.973,08)				
Sonstige Verbindlichkeiten	82.884,36 (84.452,77	82.884,36 (84.452,77)				
Gesamtbetrag	25.276.557,26 (20.345.329,53)	2.376.220,72 (2.546.811,30)	5.000.555,52 (4.367.740,15)	17.899.781,02 (13.430.844,08)	24.077.604,96	

*GPR = Grundpfandrechte

() = Vorjahr

Der Bestand an Spareinlagen setzt sich zum 31.12.2021 wie folgt zusammen:

Spareinlagen mit:	
Kündigungsfrist von 3 Monaten	€ 1.776.256,42
Kündigungsfrist mehr als 3 Monate	€ 3.344.841,69
	€ 5.121.098,11

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Finanzergebnis

In den Zinserträgen sind in Höhe von 169,34 € Erträge aus Abzinsung von Rückstellung enthalten.
In den «Zinsen und ähnlichen Aufwendungen» sind Aufwendungen in Höhe von 46.181,30 € - aus Abzinsung von Rückstellungen - enthalten.

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung/ Geschäftsanteile

	Mitglieder	Anteile
Anfang Geschäftsjahr (Stand: am 01.01.2021)	2.047	6.275
Zugang in 2021	124	199
Abgang in 2021	90	217
Ende Geschäftsjahr (Stand: am 31.12.2021)	**2.081**	**6.257**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 6.300,00 €.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 20.400,00 € vermehrt.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.248.600,00 €.

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

Finanzielle Verpflichtungen
Für die im Bau befindlichen Objekte des Anlagevermögens bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2021 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich auf ca. 2.640.000,00 €. Demgegenüber stehen Kreditzusagen von 954.300,00 €.

Nachtragsbericht
Nach Ablauf des Geschäftsjahres 2021 sind keine Ereignisse eingetreten, die für die Genossenschaft von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft führen.

Arbeitnehmer

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	4	3
Mitarbeiter im technischen Bereich und Raumpflegerin	2	3
	6	**6**

Mitglieder des Aufsichtsrates
Hanns-Georg Strasburger
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)
Wilfried Becker
(Stellvertretender Vorsitzender)
Ralph Stüber
(Schriftführer)
Sascha Selzer
(Stellvertretender Schriftführer)
Reinhard Schmidt (bis 24.06.2021)
Erdal Aslan (ab 24.06.2021)
Siegfried Berndt
Mathias Lessle
René Schneider
Stephanie Küting

Mitglieder des Vorstands
Martin Leicht
Bernd Uhle

Haftungsverhältnisse

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes
vbw
Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilien-unternehmen e.V.
Herdweg 52/54
70174 Stuttgart

Nicht in der Bilanz ausgewiesene Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen als Garantieverpflichtung gegenüber der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen von Wohnungsgenossenschaften des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in Höhe von 32.231,22 €.

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

Karlsruhe, 02. März 2022
Genossenschaft für Wohnungsbau Karlsruhe 1921 eG

Bernd Uhle Martin Leicht

Lagebericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2021

A. Grundlage des Unternehmens

I. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Genossenschaft für Wohnungsbau Karlsruhe 1921 eG wurde am 21. Juni 1921 gegründet und ist unter GnR 100036 beim Amtsgericht Mannheim eingetragen.
Zweck und Gegenstand der Genossenschaft ist nach der Satzung die Errichtung, der Erwerb, die Betreuung, die Bewirtschaftung und die Verwaltung von Wohnungen.
Die Genossenschaft betreibt eine Spareinrichtung für ihre Mitglieder und deren Angehörige. Alle Geschäfte werden vom Sitz der Genossenschaft in Karlsruhe geführt. Zweigstellen werden nicht unterhalten.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Allgemeiner Teil des Lageberichts 2021
Auch 2021 beeinflusste die Covid-19-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung weltweit negativ.

Nachdem die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg im 1. Halbjahr 2021 preisbereinigt um 5,5% gestiegen war, hat die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2021 nur noch um 1,7% zugelegt; für das vierte Quartal wird nur noch mit einer schwachen Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts gerechnet. Grund hierfür ist das wieder zunehmende Infektionsgeschehen, das die über den Sommer erfolgte Erholung abermals bremst. Insgesamt ergab sich für Gesamt-Deutschland 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,7%. Damit hat das BIP das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht und liegt immer noch um 2,0% unter dem des Jahres 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie.

Trotz der Corona-Pandemie zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Die Arbeitslosenquote betrug in Baden-Württemberg im Dezember 2021 3,4% (Dezember 2020: 4,2%). Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2021 auf 212.300 Personen, während im Dezember 2020 noch 264.521 Arbeitslose gemeldet waren. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat sich 2021 leicht um 7.000 Beschäftigte auf 44,9 Mio. im Jahresdurchschnitt erhöht.

Die Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex stieg im Dezember 2021 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat um 5,0% und erreichte damit eine seit Jahren nicht gekannte Höhe. Vor allem die Preise für Heizöl (+ 36,7%) und Kraftstoffe (+ 35,2%) lagen deutlich über der Gesamtteuerung. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO_2 - Abgabe und die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020 preiserhöhend aus. Neben den temporären Basiseffekten aus dem Vorjahr entfalten zunehmend krisenbedingte Effekte, wie Liefereng-

pässe und deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen ihre Wirkung auf die Preisentwicklung.

Problematisch für Wohnungsunternehmen ist die Baupreisentwicklung. So stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im November 2021 um 14,5% gegenüber dem Vorjahresmonat. Den stärksten Anstieg gab es dabei bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten, die wegen gestiegener Bauholzpreise um 47,2% teurer geworden sind. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 14,0%. Auf den Anstieg der Baupreise wirkten sich neben dem Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus.

Dagegen stiegen die Nettokaltmieten nach dem Mietpreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2021 nur um 1,8%.

Die Europäische Zentralbank hat mit ihrer Geldpolitik noch nicht auf den Preisanstieg reagiert. Deshalb liegen die Zinssätze für Baufinanzierungen immer noch günstig bei knapp einem Prozent bei 10jähriger Zinsfestschreibung. Experten erwarten für 2022 einen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen um 0,25 bis 0,5 Prozentpunkte.

In Baden-Württembergs lebten 2020 rund 11,17 Mio. Personen. Die Zahl dürfte sich 2021 nur unwesentlich verändert haben. Nach der Prognose des statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 auf 11,36 Mio. Personen anwachsen. Der Anteil der Personen, die älter als 60 Jahre sind, soll sich von 3,05 Mio. Personen im Jahr 2020 auf 3,68 Mio. Personen im Jahr 2035 erhöhen (+ 20,6%). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 27,3% bis 2035 auf voraussichtlich 32,4% ansteigen. Der Anteil der 20 bis 60-Jährigen wird sich dagegen von 6,0 Mio. (53,8% der Gesamtbevölkerung) auf 5,5 Mio. (48,7% der Gesamtbevölkerung) vermindern.

100 Jahre GWK Jubiläumsfeier: Auftritt des Karlsruher Künstlers Gunzi Heil

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

II. Geschäftsverlauf

Die Genossenschaft war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes tätig: Im Bestand der Genossenschaft befinden sich zum 31.12.2021 insgesamt 812 Wohnungen und 3 gewerbliche Einheiten mit 56.520 Quadratmetern Wohn- und Nutzfläche, 26 Garagen sowie 301 Tiefgaragen-Stellplätze, Kfz- bzw. Motorrad-Stellplätze.

Die Quote der Mieterwechsel liegt mit rund 5,4% auch im Branchenvergleich niedrig. Am 31.12.2021 waren rund 2,9% der Mieteinheiten nicht vermietet. Die liegt leicht über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Dies war bedingt durch Mieterwechsel und Modernisierungen. Einen nachfragebedingten Leerstand kennt die Genossenschaft nicht; es bestehen im Gegenteil längere Wartezeiten für die an einer Wohnversorgung interessierten Mitglieder.

Insgesamt werden Kosten von 5.181 T€ aktiviert, davon 858 T€ Herstellungskosten für den Dachgeschoss-Ausbau Rüppurrerstraße 39 und für die vier Gartenhäuser im Innenhof von Block I. Ansonsten handelt es sich größtenteils um energetische Sanierungsmaßnahmen.

Die Bauvorbereitungskosten von rund 83 T€ betreffen Planungsleistungen für die Modernisierung von Block I.

Die großen Positionen bei den Technische Anlagen sind rund 580 T€ für den 1. Arm des Nahwärmenetzes und 347 T€ für dessen Heizzentrale.

Daneben wurde ein Instandhaltungsbudget in Höhe von rund 1.278 T€ (Vorjahr 1.447 T€) aufgewandt, davon rund 37% aufgrund von Komplett- und Teilmodernisierungen bei Mieterwechseln.
Die Kosten der Instandhaltung pro qm Wohn- und Nutzfläche und Jahr betragen 22,61 € (Vorjahr 25,77 €). Die Bestandsinvestitionen pro qm und Jahr (Gebäudeerhaltungskoeffizient) belaufen sich auf rund 111 € (Vorjahr 68 €).

Im Geschäftsjahr 2021 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 214 T€ (Vorjahr 405) wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt. Die Umsatzerlöse aus den Sollmieten sind von 3.806 T€ um 6% auf 4.035 T€ angewachsen.
Umsatzsteigerungen bei der Sollmiete resultieren aus der Neuvermietung nach Wohnungsmodernisierungen bei Mieterwechseln, wie auch aus der Modernisierung von Wohngebäuden mit anschließenden moderaten und an den Energieein-

sparungen orientierten Anpassungen der Nutzungsgebühren.
Ab dem Monat November wurde eine allgemeine Erhöhung der Nutzungsgebühren um 10 bzw. 15% im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete wirksam.

Die durchschnittliche Sollmiete (Grundmiete) der Wohnungen liegt bei 6,08 €/qm und Monat (Vorjahr 5,84 €/qm).

Die durchschnittliche Grundmiete der Wohnungen liegt – auch nach der erfolgten Anpassung im November 2021 - immer noch vergleichsweise niedrig; dies belegt auch der in Karlsruhe vorhandene Mietspiegel, der mit Wirkung zum 01.01.2021 neu aufgelegt wurde. Bei Neuvermietungen nach Mieterwechseln werden die jeweiligen Spannenwerte des Mietspiegels mit 60% nur moderat ausgenutzt.

Bei einer Vielzahl von Mietverhältnissen sind Betriebskostenpauschalen vereinbart. Diese wurden zum großen Teil über viele Jahre nicht den Entwicklungen der Kosten in den einzelnen Betriebskostenarten angepasst. Der Anpassungsbedarf je Haus wurde zuletzt ermittelt.
In unserem sog. Block II in der Südstadt und in der Albert-Braun-Straße 11a-c wurden im Jahr 2020 bei 189 Wohnungen die Betriebskostenpauschalen den real entstandenen Kosten angeglichen.
Es ergab sich daraus ein Mehrertrag von rund 61 T€ p.a. Alle weiteren Betriebskostenpauschale wurden im Berichtsjahr überprüft und angepasst. Daraus folgt ein Mehrertrag von rund 47 T€ p.a.

Die Kosten der Instandhaltung lagen bei 1.278 T€ (Vorjahr 1.447 T€); darin enthalten sind auch die Kosten der kompletten- oder Teilmodernisierungen bei Mieterwechseln mit 475 T€ (Vorjahr 896 T€).

Die Ertragslage schließt mit einem Jahresüberschuss von 214 T€ ab (Vorjahr 405 T€) und ist zufriedenstellend.

Die Ertragslage wird sich in 2022 mit der dann ganzjährig wirksamen Mietanpassung aus November 2021 um rund 32 T€ je Monat weiter verbessern.

2. Finanzlage

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Sie haben sich durch die Aufnahme von Investitionsdarlehen zur Finanzierung umfassender Modernisierungstätigkeiten um 5.428 T€ erhöht. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. mindestens 10 Jahre - teilweise auch noch langfristiger festgeschrieben.
Die Verbindlichkeiten aus dem Betrieb der Spareinrichtung (Spareinlagen) von 5.125 T€ auf 5.121 T€ sind leicht rückläufig.
Angesichts der anhaltenden vorteilhaften Konditionen bei den KfW-Darlehen ist dies auch intendiert.

Der Großteil der Spareinlagen i.H. von 65,3% ist mit einer Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten ausgestattet.
Mit größeren Liquiditätsabflüssen ist erfahrungsgemäß nicht zu rechnen.
Die Zinsen der Spareinrichtung können kurzfristig angepasst werden.

Die wesentlichen Investitionen erfolgten im Bereich der Bestandsmodernisierung, da eine gute Vermietbarkeit der Wohnimmobilien auch zukünftig sichergestellt sein muss. Durch weitere Investitionen in den Bestand werden bei den Abschreibungen auch in den kommenden Jahren Steigerungen zu verzeichnen sein.

Angesichts der großen Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum haben wir in größerem Maße besonders in die energetische Modernisierung von Block I investiert.
Die Grundstücke mit Wohnbauten erhöhten sich von rund 34,6 Mio. € auf rund 39,7 Mio. €.

Die Liquiditätslage unserer Genossenschaft ist zufriedenstellend; die flüssigen Mittel sind im Stichtagsvergleich um rund 366 T€ angewachsen.

Es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen ausreichend Kreditlinien zur Verfügung. Ebenso ließen sich mit der Spareinrichtung Liquiditätszuflüsse generieren.

Die Kapitalflussrechnung entwickelt aus dem Jahresüberschuss von 214 T€ einen Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von 909 T€. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit war zum größten Teil bestimmt von den Investitionen in das Sachanlagevermögen und beträgt 5.646 T€. Bei der Finanzierungstätigkeit wurden in Höhe von 6.269 T€ Darlehen valutiert. Die planmäßigen Tilgungen beliefen sich auf 900 T€, die gezahlten Zinsen auf 151 T€. Die Spareinlagen nahmen um -4 T€ ab. Insgesamt betrug der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit 5.103 T€.

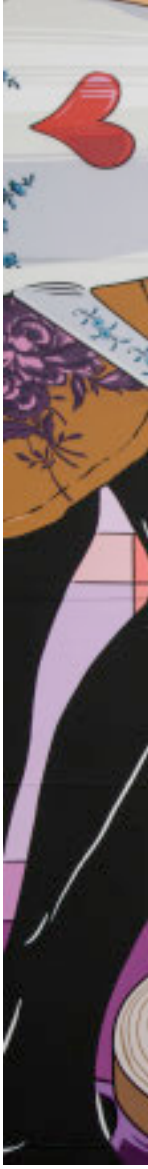
Die flüssigen Mittel haben sich damit von 831 T€ auf 1.197 T€ erhöht.

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

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 37.779 T€ auf 42.959 T€ gestiegen.

Die Genossenschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 40.921 T€ (Vorjahr 36.273 T€). Dies entspricht einem Anteil von 95,3% (Vorjahr 96%) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf aktivierte Modernisierungskosten zurück zu führen, die die Abschreibungen überkompensieren.



Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus «Unfertigen Leistungen», «Forderungen» und «Flüssigen Mitteln» zusammensetzt, ist bei der Genossenschaft mit 2.038 T€ bilanziert und um 534 T€ angestiegen.

Das Eigenkapital beläuft sich auf 10.516 T€ (Vorjahr 10.366 T€). Die Eigenkapitalquote beträgt 24,5%. Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 2,04% (Vorjahr 3,9%) und damit noch über dem

allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen.

Unter den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sowie auch die Spareinlagen in Höhe von 5.121 T€ (Vorjahr 5.125 T€) ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entwickelten sich von 18.386 T€ im Vorjahr auf 23.816 T€. Die Genossenschaft sieht einen Nachholbedarf in der Bestandsentwicklung und nutzte dabei die aktuell sehr vorteilhaften öffentlichen Fördermittel der KfW mit möglichst langfristiger Zinsfestschreibung von derzeit 10 Jahren.

Mittelbereitstellungen erfolgten im Wesentlichen für die energetische Modernisierung von Block I und es wurden beantragte Mittel für die Bauabschnitte 2 und 3 abgerufen.

Die Vermögenslage ist geordnet.

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

oben: Projekt Streetart im Innenhof des GWK Block I: «FUELED BY LOVE» vom Künstler DOME realisiert in 2021

unten: Überreichung Geschenke zum Jubiläum von Frau Dr. Iris Beuerle (Verbandsdirektorin des vbw) und Herrn Dr. Frank Mentrup, Oberbürgermeister Stadt Karlsruhe

IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Jahresüberschuss:
214 T€ (Vorjahr 405 T€)

Mieterlöse:
4.035 T€ (Vorjahr 3.806 T€)

Gebäudeerhaltungskoeffizient/m² p.a. = (Instandhaltungsaufwendungen+ aktivierte Modernisierungskosten) /m² Wohn- und Nutzfläche:
111 € (Vorjahr 68 €)

Fluktuationsrate=Mieterwechsel p.a./ Anzahl der Mieteinheiten
5,4% (Vorjahr 4,9%)

Leerstandsquote=Leerstand von Mieteinheiten am 31.12./Anzahl der Mieteinheiten
2,9% (Vorjahr 2,4%)

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht;

C.I. Prognosebericht

Auf der Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prognosen erwartet die Unternehmensleitung für das Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss von rund 385 T€ laut Wirtschaftsplan.

Der Planung liegen Mieterlöse von 4.439 T€ und ein Instandhaltungsaufwand in Höhe von 1.439 T€ zugrunde.

Der Gebäudeerhaltungskoeffizient folgt aus der Wirtschaftsplanung mit voraussichtlich 98 € pro m² Wohn- und Nutzfläche.

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

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

Laut aktueller Berechnungen des Amtes für Stadtentwicklung braucht die Stadt Karlsruhe bis 2035 über 14.000 neue Wohnungen, um den Bedarf nach Wohnraum zu decken. Maximal 11.800 können entstehen, wenn die aktuellen Planungen ausgeführt und die Möglichkeiten der Nachverdichtung ausgeschöpft werden.

Für 2020 wurde das Verhältnis von fertiggestellten Wohnungen und Bedarf in Karlsruhe laut Pressemitteilung mit rund 27% ausgewiesen. Vor dem Hintergrund

- sehen wir die Leerstandsquote angesichts der Marktlage im Mietwohnungssektor in unserer Region unter 3%.
- rechnen wir auch mit einer weiterhin anhaltend und vergleichsweise niedrigen Fluktuationsrate unter 5%.

Die Mieten der Genossenschaft - auch bei Neuvermietung - bewegen sich nach wie vor im mittleren Bereich der jeweiligen Spanne des Mietspiegels.

Die Genossenschaft strebt weiter die Stärkung ihrer Ertragslage an. Mietanpassungen sind aus heutiger Sicht und auch nach der zuletzt im Oktober 2017

erfolgten Anpassung vertretbar.
Eine allgemeine Anpassung der Nutzungsgebühren im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete mit 10% bzw. 15% wurde im November 2021 vollzogen. Mit Veröffentlichung des Karlsruher Mietspiegels 2021 gab die Stadt Karlsruhe bekannt, dass die Steigerung der Mieten in den vier Jahren zuvor insgesamt 14,5% betrug.

Konkrete Untersuchungen der vereinbarten Betriebskostenpauschalen zeigten Anpassungsbedarf. Die von den Mietern erhobenen Pauschalen deckten oft nicht die der Genossenschaft entstehenden Kosten.
Wir sahen hier nach Anpassungen in ersten Teilbeständen einen weiteren Bedarf der Erhöhung der Pauschalen und haben in einem zweiten Schritt in den restlichen Teilbeständen die Anpassung vollzogen. Wir werden insbesondere im Zuge umfassender (energetischer) Bestandsmodernisierungen, eine Umstellung auf Vorauszahlungen und Abrechnung von Betriebskosten vornehmen.

Modernisierungen im Bestand, die in 2021 zu aktivieren waren, erfolgten im sog. Block I, sowie in unserem Bestand in der Nebeniusstrasse 25/27 mit 19 Wohnungen. Gemeinsam mit dem Aufsichtsrat wurde vor wenigen Jahren beschlossen, den sog. Block I in der Südstadt umfassend zu modernisieren. Es sind davon die Wohnungen des Areals (äußerer Ring) Häusser-, Stuttgarter-, Rüppurrer- und Augartenstraße umfasst. Mit den energetischen Maßnahmen verfolgen wir einen Effizienzhausstandard, der uns bisher vorteilhafte Möglichkeiten der Finanzierung eröffnete. Dazu verhalf uns der mit der Stadt vereinbarte Anschluss an das städtische Fernwärmenetz und wir konnten das Finanzierungsmodell «Effizienzhaus Denkmal» der KfW realisieren. Begonnen hatten wir im Jahr 2019 mit Planungsleistungen für die Häuser des ersten Bauabschnittes Häusserstr. 2/ Augartenstr. 72-74.
Bis ins Jahr 2021 haben wir die ersten zwei Bauabschnitte weitgehend vollzogen und in 2021 zum Teil auch den dritten Bauabschnitt. Dies umfasste auch den Ausbau des ersten Abschnitts des Nahwärmenetzes sowie den Anschluss der bereits energetisch modernisierten Häuser in der Stuttgarter Straße 1-7.

In der Nebeniusstraße 25/27, Baujahr 1940, wurde im Berichtsjahr eine Erneuerung des Daches realisiert und wurde die Mehrzahl der 19 Wohnungen mit Balkonen ausgestattet. Im Jahr zuvor waren bereits die Fenster erneuert worden.

Modernisierungen und Instandsetzungen sollen – nach Bereitstellung der entsprechenden Erträge - weiterhin auf hohem Niveau durchgeführt werden, insbesondere mit weiteren Bauabschnitten in Block I.

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

Für das Unternehmen sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

C.II. Risiko-und Chancenbericht

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 Beziehern von Transfereinkommen sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Ebenso zu erwartende Migrationsbewegungen lassen den Bedarf an bezahlbaren Wohnungen ansteigen.
Die mittel- bis langfristig zu erwartende Nachfrage ist insgesamt als Chance zu bewerten.

Aufgrund des nicht ausreichenden Angebots an preisgünstigen freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen, wird die Genossenschaft weiterhin Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum durch Dachausbauten, Dachaufstockungen und Nachverdichtungen eröffnen und realisieren.

Beschlossen war dahingehend für 2021 eine Dachaufstockung in unserem Bestand in der Graf-Rhena-Straße 1-3a mit acht Wohnungen und insgesamt rund 550 m² Wohnfläche.

Angesichts der im Laufe des Jahres 2021 massiv ansteigenden Bau- und Materialpreise, wie auch der zum Jahresende überraschenden Einstellung der KfW- Effizienzhausfinanzierungen, mussten wir unsere Bestandsinvestitionen für 2022 revidieren. Von einem weiteren Bauabschnitt in unserem Block I mussten wir (vorerst) genauso Abstand nehmen wie von der geplanten Dachaufstockung in der Graf-Rhena-Straße 1-3a.
Unsere weiteren mehrjährigen Investitionen in den Bestand werden von der kommenden Entwicklung dieser ausschlaggebenden planungsrelevanten Prämissen abhängen. Jüngste Aussagen von politischen Entscheidungsträgern zur Neuauflage von Förderprogrammen lassen diese für 2023 erwarten. Angesichts der bereits weit fortgeschrittenen Planungs- und Genehmigungsverfahren könnten wir hier mit nur geringem zeitlich/organisatorischem Vorlauf tätig werden.

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

Im Wesentlichen bestehen Finanzinstrumente auf der Aktivseite in Form von flüssigen Mitteln. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken und Sparkassen werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt.
Die Finanzinstrumente auf der Passivseite bestehen in Form von langfristigen Darlehen bei Banken und in Form von Verbindlichkeiten aus Spareinlagen von Mitgliedern und deren Angehörigen.
Wesentliche Risiken aus den vorhandenen Finanzinstrumenten bestehen nicht. Das aktuelle Zinsumfeld bietet vielmehr Chancen, zudem wird bei den Darlehenslaufzeiten auf eine breite Streuung geachtet.
Die Einlagen der Sparer sind jederzeit kündbar; die Einlagen sind aber mit unterschiedlichen Zinsfestschreibungsdauern bzw. Kündigungsfristen angelegt.
Das Risiko eines Mittelabflusses, der zu Liquiditätsengpässen führen könnte, ist als gering einzuschätzen.
Die Einnahmen aus der Vermietung sind ansteigend und beinhalten weiter Chancen angesichts des städtischen Mietspiegels.

Die vorhandenen liquiden Mittel, die nicht beanspruchten Kreditlinien und Beleihungsreserven minimieren das Risiko, dass die Genossenschaft ihre Zahlungsverpflichtungen nicht erfüllen kann.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt.
Wir haben zahlreiche Maßnahmen zum Schutz unserer Mieter / Nutzer und Mitarbeiter und damit zur Reduzierung möglicher negativer Auswirkungen auf unser Unternehmen umgesetzt.

Die bis ins Frühjahr 2022 anhaltende Situation der Pandemie macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Derzeit und angesichts der im Frühjahr 2022 wieder ansteigenden Inzidenzen besteht eine außergewöhnlich hohe Unsicherheit, wie sich die Ausbreitung von Covid-19 auf die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen auswirkt. Daher ist unsere Prognosefähigkeit in Bezug auf unsere zukünftige Entwicklung wesentlich beeinträchtigt. Gleichwohl erwarten wir für den weiteren Fortgang des Jahres eine Entspannung der Situation mit fortschreitender Immunisierung der Bevölkerung. Wir sehen somit auch keine wesentlichen Risiken für Erträge und Zahlungsströme.

Aufgrund der überwiegenden langfristig bestehenden Mietverträge mit in der Regel persönlich bekannten Mietern und den in den Vorjahren geringen Mietausfällen gehen wir davon aus, dass sich kurz-und mittelfristig keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Erlösschmälerungen infolge von Mietausfällen und durch höhere Leerstandsquoten ergeben. Insofern sind auch Befürchtungen bezüglich der Pandemie seit deren Auftreten im Frühjahr 2020 nicht eingetreten.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach, zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des

Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird unsere Genossenschaft ihre Klimastrategie überarbeiten bzw. weiter anpassen.

Eine Abkopplung vom Energieträger Gas verfolgt die Genossenschaft seit einigen Jahren mit der Umstellung von Gas-Zentralheizungen auf die Versorgung mit Fernwärme durch die Stadtwerke, z.B. für die Wohnungen in der Karl-Flößer-Straße sowie zuletzt Im Frühjahr 2022 in der Friedrich-Weick-Straße.

Umgestellt auf Fernwärme wurden seit 2020 die Wohnungen in den bisherigen drei Bauabschnitten des Block I von Gas Etagenheizungen auf Versorgung mit Fernwärme. Perspektivisch wird in über 200 Wohnungen des Block I der Wechsel vollzogen.

Ferner besteht infolge des Ukraine-Konflikts ein Risiko aus der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte.
Dies betrifft den Bereich Neubau/Dachaufstockung ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten.

Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Karlsruhe, 02. März 2022

Der Vorstand

Bernd Uhle Martin Leicht

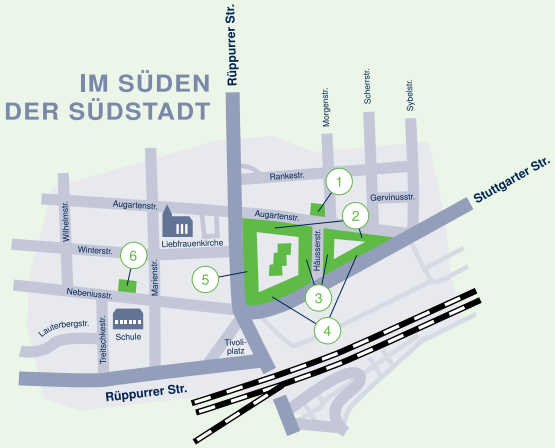
Bestätigungsvermerk

Vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. wurde - mit Datum vom 18. März 2021 - ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

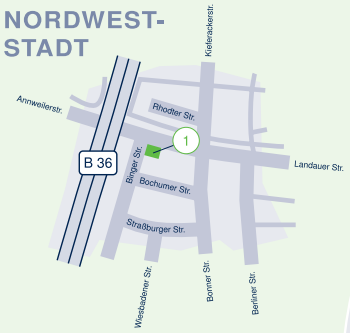
Grafiken: Wohnungsbestand der GWK in den Karlsruher Stadtteilen

Link zum GWK-Wohnungsbestand: www.gwk1921-wohnbau.de/wohnungen-in-karlsruhe.html

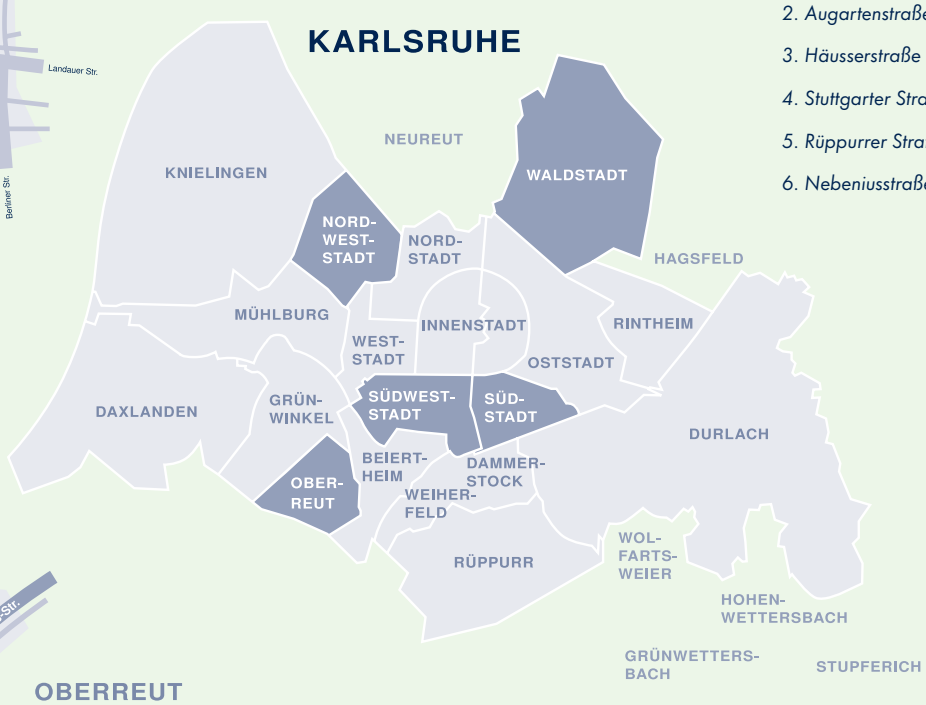
1. Kösliner Straße 51-53

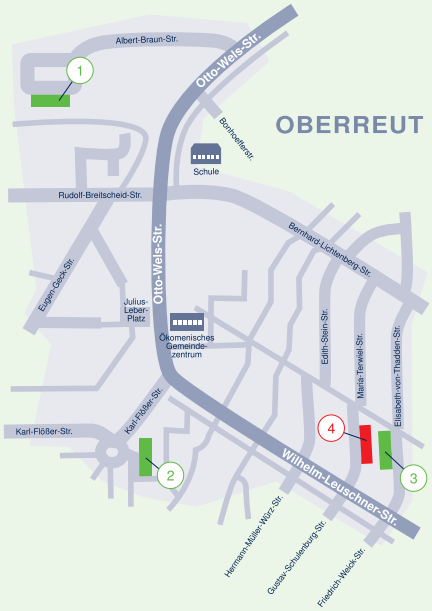


1. Augartenstraße 85
2. Augartenstraße 64-88
3. Häusserstraße 1-11 und 2-14
4. Stuttgarter Straße 1-23
5. Rüppurrer Straße 37-57
6. Nebeniusstraße 25-27

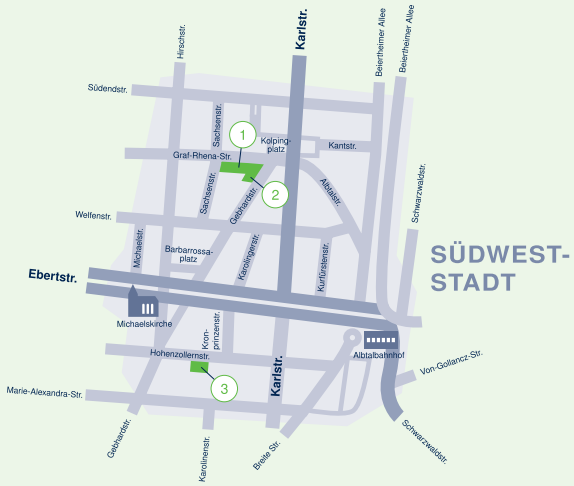


1. Landauer Straße 27





1. Albert-Braun-Straße 11a-c
2. Karl-Flößer-Straße 50-54
3. Friedrich-Weick-Straße 2-8
4. Gustav-Schulenburg-Straße (Neubau)
   vermietet seit November 2019



1. Graf-Rhena-Straße 1-3a
2. Gebhardstraße 2
3. Hohenzollernstraße 21

Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2021

Entsprechend unserer Satzung hat der Aufsichtsrat der GWK im Geschäftsjahr 2021 die ihm obliegenden Pflichten und Aufgaben in vollem Umfang wahrgenommen.
In gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat er sich 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.
Wichtige Geschäftsvorfälle und sonstige Fragen der Geschäftspolitik sind dabei eingehend erörtert worden. Entsprechende Beschlüsse wurden, sofern nach Gesetz und Satzung notwendig, gefasst.
Der Aufsichtsratsvorsitzende berichtete jeweils an Aufsichtsrat und Vorstand über Inhalt und Ergebnisse der Ausschusssitzungen. Der Aufsichtsrat trat im Rahmen der ihm übertragenen Verantwortung grundsätzlich für die Interessen aller Genossenschaftsmitglieder ein.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 sowie die Buchführung und der Lagebericht des Vorstandes wurden vom 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, Frau Stefanie Küting und Herr Hanns-Georg Strasburger, wurden in der Mitgliederversammlung vom 23.06.2022 erneut im Amt bestätigt.
Für Herrn René Schneider wurde Frau Claudia Buttle von der Mitgliederversammlung als Aufsichtsrätin gewählt.
Auch im Geschäftsjahr 2021 konnten die Modernisierungen des Wohnungsbestandes durch energetische Sanierungen, Dachausbauten und Dachaufstockungen erfolgreich fortgesetzt werden. Um sowohl Mieterangelegenheiten besser im Blick zu haben als auch Vorschläge zur Serviceverbesserung zu unterbreiten, wurde ein Mieterausschuss vom Aufsichtsrat ins Leben gerufen.

In schwierigen und herausfordernden Zeiten ist es umso erfreulicher, dass es Mitarbeitern und Vorstand gelungen ist, ein ausgezeichnetes Ergebnis für unsere Genossenschaft zu erzielen.

Der gesamte Aufsichtsrat dankt allen Beteiligten für ihre engagierte Arbeit und beglückwünscht sie zu dieser Leistung im zurückliegenden Geschäftsjahr.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Hanns-Georg Strasburger

Empfehlung des Aufsichtsrates an die Mitgliederversammlung am 24. Juni 2021

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat den Jahresabschluss 2021 sowie den Lagebericht in seiner Sitzung vom 03. März 2022 eingehend beraten und geprüft. Die Genossenschaft konnte auch in 2021 trotz stetiger Sanierungsmaßnahmen wieder ein positives Jahresergebnis erzielen.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, nach einem Jahresüberschuss von	214.056,96 €
und der Einstellung in die Ergebnisrücklagen von	104.706,96 €
als auch der Einstellung in die gesetzlichen Rücklagen von	21.500,00 €
den verbleibenden Bilanzgewinn von	**87.850,00 €**

wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Nettodividende von 4,0% auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2021 von 2.196.250,00 €	87.850,00 €
Zuweisung zur freien Rücklage	0,00 €

Der Aufsichtsrat empfiehlt, der Entlastung des Vorstandes für das zurückliegende Geschäftsjahr 2021 zuzustimmen.
Er beantragt auch für sich die Entlastung für diesen Zeitraum.

Karlsruhe, im Juni 2022

gez.

Hanns-Georg Strasburger
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Wir sind für Sie erreichbar unter:

GWK GENOSSENSCHAFT FÜR WOHNUNGSBAU 1921 eG
SEIT GENERATIONEN ZUHAUSE FÜR GENERATIONEN

Geschäftsstelle: Augartenstraße 85
76137 Karlsruhe

Telefon: 0721. 354 822 - 0
Fax: 0721. 354 822 - 29
E-Mail: info@gwk1921-wohnbau.de
Internet: www.gwk1921-wohnbau.de

Bankverbindung:

Sparkasse Karlsruhe Ettlingen IBAN: DE60 6605 0101 0009 0227 08

Unsere Schalterzeiten:

Dienstag und Donnerstag 08:30 Uhr - 12:00 Uhr
Donnerstag (zusätzlich) 15:00 Uhr - 17:30 Uhr

Konzeption Gestaltung Realisation: Sabine Junker (www.saju-design.de) .... **Fotoaufnahmen:** GWK S. 1, 5 unten, 6, 12, 13, 14 Georg Matzka (matzka.architekt) S. 5 oben, 7, 10, 13 Nina Steiner (www.janusch-fotodesign.de) S. 8 Gregor Flachowski S. 27, 30, 31 oben Andrea Fabry (www.foto-fabry.de) S. 31 unten Sabine Junker S. 3, 37 .... Druck: 100% Recycling-Papier

GWK GENOSSENSCHAFT FÜR WOHNUNGSBAU 1921 eG

SEIT GENERATIONEN ZUHAUSE FÜR GENERATIONEN

Geschäftsstelle: Augartenstrasse 85
76137 Karlsruhe

Telefon: 0721. 354 822 - 0
Fax: 0721. 354 822 - 29
E-Mail: info@gwk1921-wohnbau.de
Internet: www.gwk1921-wohnbau.de