GWK GENOSSENSCHAFT FÜR WOHNUNGSBAU 1921 eG

SEIT GENERATIONEN ZUHAUSE FÜR GENERATIONEN

Geschäftsbericht 2020

Titelbilder: Block I Modernisierung Häusserstraße/ Ecke Augartenstraße mit Dachgeschoss-Ausbau

Gedenken an die Toten

Man sieht die Sonne langsam untergehen
und erschrickt doch, wenn es plötzlich dunkel wird.

Franz Kafka

deutschsprachiger Schriftsteller aus Prag (1883 - 1924)

Wir gedenken der 2019 und 2020 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 31.12.2020	17
Gewinn- und Verlustrechnung	19
Anhang für das Geschäftsjahr 2020	20
Lagebericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2020	26
Bestätigungsvermerk	35
Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2020	36
Empfehlung des Aufsichtsrates	38
Wohnungsbestand	39
Anschrift, Schalterzeiten, Bankverbindungen	40

Neubau Gustav-Schulenburg-Straße: vermietet seit November 2019

Die GWK im Überblick

Anzahl der Mitglieder	2.047
Anzahl der Mieteinheiten	810
Bilanzsumme	37.778.712 €
Geschäftsguthaben	2.241.400 €
Spareinlagen	5.124.987 €
Anzahl der Sparkonten	399

Organe und Mitarbeiter

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	ab 24.6.2021
Siegfried Berndt	
Stephanie Küting	
Mathias Lessle	
Reinhard Schmidt	bis 24.6.2021
René Schneider	

Neubau Gustav-Schulenburg-Straße: Gartenseite

Unser Team

Nadine Römerscheidt	Teilzeit	Vorstands-Sekretariat
Michael Berndt		Leitung Rechnungswesen
Jasmin Kneis		Rechnungswesen
Tanja Neu	Teilzeit	Kaufmännische Leitung von Vermietung, Mitglieder, Spareinrichtung
Arnold Beiz		Vermietung, Mitglieder, Spareinrichtung
Oliver Porath		Vermietung, Mitglieder, Spareinrichtung
Niklas Berndt	Teilzeit	Kaufmännischer Bereich
Svetlana Dineva		Projektmanagement
Martin Venclik		Bestandsmanagement
Kurt Rausch	Teilzeit	Technik / Regiebetrieb
Jonny Rupp	Teilzeit	Technik / Regiebetrieb
Irene Krawietz	Teilzeit	Technik / Regiebetrieb

Bild rechte Seite: Block I: 1. Bauabschnitt Balkonanbauten mit Dachgeschossausbau

Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2020 fand am 24. Juni 2021 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 Herren Wilfried Becker, Reinhard Schmidt und Ralph Stüber zur Wahl. Herr Schmidt kandidierte nicht erneut. Herr Erdal Aslan stellte sich als neuer Kandidat zur Wahl.

Gewählt wurden Herr Aslan, Herr Becker und Herr Stüber.

Schlussbemerkung und Dank des Vorstands

Für das Geschäftsjahr 2019 mussten wir angesichts der besonderen coronabedingten Umstände ab dem Frühjahr 2020 auf einen Geschäftsbericht verzichten.

2019 gelang die Vermietung der Wohnungen des Neubaus an der Gustav-Schulenburg-Straße ab November. Vermietet sind dort seitdem 46 Wohnungen mit 2-5 Zimmern mit rund 3.700 m² Wohnfläche.
2020 stand aus bautechnischer Sicht die Bestandsentwicklung der in 2019 begonnenen Modernisierungsmaßnahmen von Block I - umschlossen von Augarten-, Häusser-, Stuttgarter- und Rüppurrer Straße - im Vordergrund.
Mit den energetischen Maßnahmen wird dort ein Effizienzhausstandard verfolgt, der vorteilhafte Möglichkeiten der Finanzierung eröffnet. Ermöglicht wird dies durch den mit der Stadt vereinbarten Anschluss an das städtische Fernwärmenetz. Die meisten Wohnungen bekommen Balkone. Wo geeignet, werden im Block I Dachgeschosse zu Wohnraum ausgebaut.

Im Jahr 2020 wurden die Häuser Häusserstraße 2/Augartenstaße 72-74 energetisch modernisiert (Hüllflächensanierung) und - nach Erneuerung der Steigleitungen - mit Fernwärme versorgt. Weiter wurden in 2020 die Steigleitungen in den Häusern Stuttgarter Straße 1-7 erneuert und die Wohnungen mit Fernwärme versorgt.
Zuvor waren die Rohrleitungen im Innenhof des Block I herzustellen zur Durchleitung der Fernwärme ab dem Übergabepunkt in der Häusserstraße 2. Es wurde damit der sog. 1. Arm des Nahwärmenetzes zur Durchleitung der Fernwärme ausgebaut.

Zurzeit ist der 3. Bauabschnitt in Umsetzung. Es erfolgt die Hüllflächensanierung, die Strangsanierung und der Anschluss an die Fernwärme in der Häusserstraße 14/ Stuttgarter Straße 9-11.
Die energetische Modernisierung des Block I mit Anschluss an die Fernwärme und dem Ausbau von Dachgeschossen wird noch einige Jahre in Anspruch nehmen.

Die Ausgaben für den Bestand betrugen rund 68 €/qm Wohnfläche und waren damit im Verhältnis zu vergleichbaren Genossenschaften im Land relativ hoch. Dies belegt nach wie vor den Nachholbedarf bei der Bestandserhaltung und -entwicklung.
Der erwirtschaftete Jahresüberschuss ermöglichte die Zuführung zu bilanziellen Rücklagen und wiederum die Ausschüttung einer Dividende von 4% auf die Geschäftsguthaben.

Wir bedanken uns bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für deren engagierte Arbeit und beim Aufsichtsrat für die vertrauensvolle und zukunftsweisende Zusammenarbeit sowie bei all unseren Geschäftspartnern; insbesondere bei den für uns tätigen Handwerksbetrieben. Dies besonders für 2020 vor dem Hintergrund der außergewöhnlichen Herausforderungen durch die Corona-Pandemie.
Im Mittelpunkt unserer Bemühungen stehen immer die Mitglieder, Mieter und Sparer unserer Genossenschaft. Wir bedanken uns bei diesen für ihre anhaltende Wertschätzung unserer Tätigkeit.

Vorstand
Bernd Uhle Martin Leicht

100. Mitgliederversammlung 24.06.2021 unter coronagerechten Hygienebedingungen

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

Modernisierung Block I an Häusserstraße / Ecke Stuttgarter Straße:
3. Bauabschnitt Straßenseite und Gartenseite

Entwicklung der Spareinrichtung

Entwicklung der Spareinlagen in T€

Unsere aktuellen Sparformen und Zinskonditionen (Stand: November 2021)

Spareinlagen mit vereinbarter Kündigungsfrist von	3 Monate	0,10%
	12 Monate	0,40%
	30 Monate	0,60%
	48 Monate	0,80%

oben stehende Zinssätze sind variabel

Nebeniusstraße 25-27
nach der Modernisierung

Unsere Spareinrichtung wird nach den Bestimmungen des Kreditwesengesetzes geführt. Diese unterliegt der ständigen Überwachung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Die Spareinlagen unserer Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um 156 T€ erhöht.

Als Wohnungsbaugenossenschaft mit Spareinrichtung sind wir Mitglied des Sicherungsfonds für Spareinlagen beim Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen (GdW). Zum Bilanzstichtag 31.12.2020 betrug unser Einlagenbestand 5.124.987 €. Im Berichtszeitraum überstiegen somit die Einzahlungen und Zinsgutschriften die Auszahlungen um 156.000 €. Im Jahr 2020 haben wir für die Spareinlagen 42 T€ Zinsen entrichtet.

Der Bestand der Spareinlagen setzt sich zum 31.12.2020 wie folgt zusammen:

Spareinlagen mit:		
Kündigungsfrist von 3 Monaten	€	1.393.120,78
Kündigungsfrist mehr als 3 Monate	€	3.731.866,64
	€	**5.124.987,42**

Projekt Neubau Gustav-Schulenburg-Straße: Ansicht der Straßenseite

Jahresabschluss zum 31.12.2020

Bilanz zum 31.12.2020

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang
für das Geschäftsjahr 2020

Lagebericht 2020

Bestätigungsvermerk

Jahresabschluss

Bilanz zum 31.12.2020

AKTIVA		Geschäftsjahr	Vorjahr
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		8.182,00 €	7.661,00 €
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	34.575.971,46 €		31.960.539,98 €
Grundstücke ohne Bauten	60.153,77 €		60.153,77 €
Technische Anlagen	954.890,00 €		285.185,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	117.673,00 €		157.037,00 €
Anlagen im Bau	289.812,00 €		40.000,00 €
Bauvorbereitungskosten	266.599,00 €	36.265.099,23 €	134.467,52 €
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	67,00 €	67,00 €	67,00 €
Summe Anlagevermögen		**36.273.348,23 €**	**32.645.111,27 €**
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		458.329,87 €	408.138,83 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	33.075,97 €		32.351,90 €
Sonstige Vermögensgegenstände	5.991,00 €	39.066,97 €	9.214,12 €
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		831.354,19 €	934.652,01 €
Bausparguthaben		175.202,81 €	128.342,87 €
Summe Umlaufvermögen		**1.503.953,84 €**	**1.512.699,73 €**
C. ANDERE RECHNUNGS-ABGRENZUNGSPOSTEN		1.410,15 €	1.982,60 €
Summe Aktiva		**37.778.712,22 €**	**34.159.793,60 €**

PASSIVA		Geschäftsjahr	Vorjahr
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des GJ ausgeschiedenen Mitglieder	45.150,00 €		39.550,00 €
der verbleibenden Mitglieder	2.196.250,00 €		2.175.950,00 €
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00 €	2.241.400,00 €	5.950,00 €
II. Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.086.793,28 €		1.046.243,28 €
davon aus Jahresüberschuss GJ eingestellt 40.550,00 € (33.500,00 €)			
Bauerneuerungsrücklage	5.950.471,90 €		5.950.471,90 €
davon aus Jahresüberschuss GJ eingestellt 0,00 € (215.000,00 €)			
Andere Ergebnisrücklagen	1.000. 762,82 €	8.038.028,00 €	720.581,63 €
davon aus Jahresüberschuss GJ eingestellt 277.824,12 € (0,00 €)			
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt 2.357,07 € (2.957,33 €)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	405.412, 12 €		334.339,07 €
Einstellung in Ergebnisrücklagen	318.374, 12 €	87.038,00 €	248.500,00 €
Summe Eigenkapital		**10.366.466,00 €**	**10.024.585,88 €**
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	563.267,00 €		594.359,00 €
Sonstige Rückstellungen	282.822,00 €	846.089,00 €	176.540,00 €
C. VERBINDLICHKEITEN			
Verbindl. gegenüber Kreditinstituten	18.385.730,43 €		17.097.188,86 €
Verbindl. gegenüber anderen Kreditgebern	320.714,76 €		376.267,05 €
Spareinlagen	5.124.987,42 €		4.969.074,22 €
Erhaltene Anzahlungen	497.373,72 €		434.773,33 €
Verbindl. aus Vermietung	8.150,77 €		19.325,06 €
Verbindl. aus Lieferungen und Leistungen	1.048.973,08 €		376.804,67 €
Sonstige Verbindlichkeiten	84.452,77 €	25.470.382,95 €	73.070,27 €
davon aus Steuern 26.274,23 € (12.660,77 €)			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		1.095.774,27 €	17.805,26 €
Summe Passiva		**37.778.712,22 €**	**34.159.793,60 €**

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

			Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse				
a)	aus der Hausbewirtschaftung	4.820.297, 10 €		4.238.288, 13 €
b)	aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.549,62 €	4.833.846,72 €	13.022,31 €
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen			50.191,04 €	142.761,67 €
Sonstige betriebliche Erträge			87.612,38 €	67.743,74 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Hausbewirtschaftung			2.547.227,34 €	2.331.815,84 €
Rohergebnis			**2.424.422,80 €**	**2.130.000,01 €**
Personalaufwand				
a)	Löhne und Gehälter	498.787,75 €		459.512,68 €
b)	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	105.901,19 €	604.688,94 €	118.991,15 €
	davon für Altersversorgung 1.449,84 € (24.845,48 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			765.239,72 €	575.996,99 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen			363.697,43 €	301.874,95 €
Erträge aus Finanzanlagen		0,78 €		1,09 €
Zinserträge		489,01 €	489,79 €	746,98 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			174.499,26 €	226.875,61 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag			-2.662,38 €	2.457,61 €
Ergebnis nach Steuern			**519.449,62 €**	**445.039,09 €**
Sonstige Steuern			114.037,50 €	110.700,02 €
Jahresüberschuss			**405.412,12€**	**334.339,07 €**
davon Einstellungen in Ergebnisrücklagen			318.374, 12 €	248.500,00 €
Bilanzgewinn			**87.038,00 €**	**85.839,07 €**

Anhang
für das Geschäftsjahr 2020

A. Allgemeine Angaben

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

Der vorliegende Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 wurde gem. §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes (GenG) und den 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.

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 Grundstücke - basieren auf einer Gesamtnutzungsdauer von 50 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 sind die geringwertigen Wirtschaftsgüter - deren Nettoanschaffungskosten nicht mehr als 800 € bzw. 1.000 € ab 2019 betragen - im gleichen Jahr abgeschrieben.

Die **Finanzanlagen** sind zu den Anschaffungskosten angesetzt.
Die **Unfertigen Leistungen** beinhalten nur Fremdkosten.
Die **Forderungen** sind 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 einen Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Die **Pensionsrückstellungen** sind nach einem versicherungsmathematischem Gutachten entsprechend dem modifizierten Teilwertverfahren - unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 2,30%, einer Gehalts- und Rentensteigerung von 1,2% und unter Beachtung der «Richttafeln 2018 G» Heubeck - gebildet worden.
Zum Bilanzstichtag ergeben sich fünf laufende Renten und eine Anwartschaft in Höhe von 563.267,00 €.

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.

Im Rahmen der **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.

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.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der **Pensionsrückstellung** mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 41.497 €.

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

Unterlassene Instandhaltung	€ 36.000,00
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	€ 44.000,00
Kosten der Mitgliederversammlung	€ 13.200,00
Urlaubsansprüche	€ 26.300,00
100-jähriges Jubiläum der GWK	€ 70.000,00
Sonstiges	€ 93.322,00
	€ 282.822,00

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	18.385.730,43 (17.097.188,86)	848.925,54 (807.954,42)	4.105.960,81 (3.073.701,98)	13.430.844,08 (13.215.532,46)	18.385.730,43	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	320.714,76 (376.267,05)	58.935,42 (55.552,29)	261.779,34 (258.164,33))	0,00 (62.550,43)	320.714,76	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	497.373,72 (434.773,33)	497.373,72 (434.773,33)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.150,77 (19.325,06)	8.150,77 (19.325,06)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.048.973,08 (376.804,67)	1.048.973,08 (376.804,67)				
Sonstige Verbindlichkeiten	84.452,77 (73.070,27)	84.452,77 (73.070,27)				
Gesamtbetrag	20.345.395,53 (18.377.429,24)	2.546.811,30 (1.767.480,04)	4.367.740,15 (3.331.866,31)	13.430.844,08 (13.278.082,89)	18.706.445,19	

*GPR = Grundpfandrechte

() = Vorjahr

Der Bestand an Spareinlagen setzt sich zum 31.12.2020 wie folgt zusammen:

Spareinlagen mit:	
Kündigungsfrist von 3 Monaten	€ 1.956.886,87
Kündigungsfrist mehr als 3 Monate	€ 3.168.100,55
	€ 5.124.987,42

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Finanzergebnis

In den Zinserträgen sind in Höhe von 175,47 € Erträge aus Abzinsung von Rückstellung enthalten.
In den «Zinsen und ähnlichen Aufwendungen» sind Aufwendungen in Höhe von 7.823,79 € - aus Abzinsung von Rückstellungen - enthalten.

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung/ Geschäftsanteile

	Mitglieder	Anteile
Anfang Geschäftsjahr (Stand: am 01.01.2020)	2.013	6.217
Zugang in 2020	93	187
Abgang in 2020	59	129
Ende Geschäftsjahr (Stand: am 31.12.2020)	**2.047**	**6.275**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 20.300,00 € vermehrt.

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

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.228.200,00 €.

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

Nachtragsbericht
Nach Ablauf des Geschäftsjahres 2020 sind keine Ereignisse eingetreten, welche 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
Siegfried Berndt
Mathias Lessle
René Schneider
Stephanie Küting

Mitglieder des Vorstands
Bernd Uhle
Martin Leicht

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

Haftungsverhältnisse
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, 11. März 2021
Genossenschaft für Wohnungsbau Karlsruhe 1921 eG

Bernd Uhle Martin Leicht

Lagebericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2020

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 2020
Die Anfang 2020 aufgetretene weltweite COVID-19-Pandemie, verbunden mit Shutdowns und dem Zusammenbruch von Lieferketten, hat im 1. Halbjahr 2020 weltweit zu einem starken Wirtschaftseinbruch geführt. Nachdem sich die Wirtschaft in Deutschland im 2. Halbjahr bis November wieder etwas erholt hatte, stiegen die Infektionszahlen erneut an und es kam ab November 2020 zunächst in Teilbereichen zu einem neuen Shutdown, der dann im Dezember ausgeweitet wurde. Hoffnungsvoll stimmte, dass zum Jahresbeginn 2021 erste Impfstoffe verfügbar sind und damit ggf. die Pandemie im Laufe des Jahre 2021 überwunden werden kann. Bedenklich war, dass zum Jahresende 2020 im Vereinigten Königreich eine Mutation des Virus auftauchte, die deutlich ansteckender ist.
Die Pandemie führte im 2. Quartal 2020 zu einem historischen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von 9,8%. Im 3. Quartal konnte sich die deutsche Wirtschaft wieder spürbar erholen und um 8,5% zulegen. Insgesamt brach das Bruttoinlandsprodukt 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 5,0% ein. Trotz der nicht vorhersehbaren weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie wird für 2021 mit einer deutlichen Erholung der Konjunktur gerechnet, da viele Ausgaben aufgrund des Shutdowns aufgeschoben wurden.

Der Wirtschaftseinbruch hat sich auch auf die Beschäftigung ausgewirkt. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2020 auf 264.521 Personen, während im Dezember 2019 nur 200.855 Personen arbeitslos gemeldet waren. Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2020 in Baden-Württemberg 4,2% (VJ: 3,2%). Die Arbeitslosenquote in Deutschland belief sich im Dezember 2020 auf 5,9% (VJ: 4,9%).
Mit dem Beginn des Shutdowns im März stieg die Kurzarbeit binnen kürzester Zeit stark an und erreichte im April einen Höchststand mit knapp 6 Millionen Personen.

Zur Bekämpfung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie wurden von staat-

Nebenuisstraße 25-27 nach der Modernisierung mit Balkonanbauten Gartenseite

licher Seite zahlreiche fiskalische Maßnahmen ergriffen, was zu einem Haushaltsdefizit von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherungen von insgesamt 158,2 Mrd. € führte. So wurde der Regelumsatzsteuersatz befristet für das 2. Halbjahr 2020 von 19% auf 16% gesenkt. Dies hat die Preise 2020 gedrückt. Nach vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Jahresschnitt 2020 bei 0,5% (VJ:1,4%). Zur Preisdämpfung hat auch der Rückgang der Energiepreise beigetragen. Diese verbilligten sich im Dezember 2020 - im Vergleich zum Vorjahresmonat - um 6%. Nach einer Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sanken die Baupreise im 4. Quartal 2020 wegen der Umsatzsteuersenkung - gegenüber dem Vorjahresquartal - um 0,5%. Ohne die Senkung der Umsatzsteuer wären die Baupreise rein rechnerisch um 2,1% gestiegen.

Trotz der Pandemie herrschten auch 2020 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 33.408 (Januar bis Oktober 2019) auf 31.468 im Vergleichszeitraum des Jahres 2020.

Die Zahl der Einwohner Baden-Württembergs hat sich im 1. Halbjahr 2020 nur noch um rund 1.600 auf 11.102.000 Personen erhöht. Damit hat die Einwohnerzahl einen neuen Höchststand erreicht. Allerdings war das Plus im 1. Halbjahr 2020 das geringste seit 2009. Damit setzte sich der Trend aus den vergangenen Jahren zu rückläufigen Einwohnerzuwächsen fort. Gewonnen hat der ländliche Raum. Die Kommunen in dünner besiedelten Gebieten konnten im 1. Halbjahr 2020 ein Einwohnerplus von 6.500 Personen erzielen. In den Ballungsräumen ging dagegen die Einwohnerzahl um 8.900 zurück. Bis zum Jahr 2017 hatten sich die Ballungsräume dynamischer als der ländliche Raum entwickelt.

Nach der Prognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Mio.

Personen anwachsen (+ 2,4%). Der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, soll sich von 2,23 Mio. Personen im Jahr 2018 auf 2,75 Mio. Personen im Jahr 2030 erhöhen (+ 23,3%). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 20% bis 2030 auf voraussichtlich 24% ansteigen.

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 in 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 31.12.2020 insgesamt 807 Wohnungen und 3 gewerbliche Einheiten mit insgesamt 56.388 Quadratmetern Wohn- und Nutzfläche, 26 Garagen sowie 301 Tiefgaragen-Stellplätze, Kfz- bzw. Motorrad-Stellplätze.

Die Quote der Mieterwechsel liegt mit rund 4,96% auch im Branchenvergleich niedrig. Am 31.12.2020 waren rund 2,4% der Mieteinheiten nicht vermietet. In der Größenordnung liegt auch der 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 5.218 T€ aktiviert; davon 934 T€ nachträgliche Herstellungskosten für den Neubau. Ansonsten handelt es sich größtenteils um energetische Sanierungsmaßnahmen.

Die Bauvorbereitungskosten von rund 267 T€ betreffen Planungsleistungen für die Modernisierung von Block I.
Die großen Positionen bei den Technischen Anlagen sind rund 610 T€ für den 1. Arm des Nahwärmenetzes und 326 T€ für deren Heizzentrale. Anlagen im Bau von rund 290 T€ betrifft den Dachgeschossausbau in der Rüppurrer Straße 39.

Daneben wurde ein Instandhaltungsbudget in Höhe von rund 1.447 T€ (VJ: 1.375 T€) aufgewandt, davon allein rund 62% aufgrund von Komplett- und Teilmodernisierungen bei Mieterwechseln.
Die Kosten der Instandhaltung pro qm Wohn- und Nutzfläche und Jahr betragen 25,77 € (VJ: 24,49 €). Die Bestandsinvestitionen pro qm und Jahr (Gebäudeerhaltungskoeffizient) belaufen sich auf rund 68 € (VJ: 36,91 €).

Im Geschäftsjahr 2020 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 405 T€ (VJ: 334 T€) wird maßgeblich durch das

Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt. Die Umsatzerlöse aus den Sollmieten sind von 3.568 T€ um 9,4% auf 3.939 T€ angewachsen.
Umsatzsteigerungen bei der Sollmiete resultieren aus der Neuvermietung nach Wohnungsmodernisierungen bei Mieterwechsel sowie aus der Modernisierung von Wohngebäuden mit anschließenden moderaten - an den Energieeinsparungen orientierten - Anpassungen der Nutzungsgebühren.
Zum 01.11.2019 wurden der Neubau an der Gustav-Schulenburg-Straße mit 46 Wohnungen vermietet und trug im Jahr 2020 mit rund 375 T€ entsprechend zu den Ertragssteigerungen bei.

Die durchschnittliche Sollmiete (Grundmiete) der Wohnungen liegt bei 5,68 €/qm und Monat (VJ: 5,30 €/qm).

Die durchschnittliche Grundmiete der Wohnungen liegt - auch nach der letzten Anpassung im Oktober 2017 - 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 Berichtsjahr bei 189 Wohnungen die Betriebskostenpauschalen den real entstandenen Kosten angeglichen.
Es ergibt sich daraus ein Mehrertrag von rund 61 T€ p.a..
Die Anpassung bei weiteren Teilbeständen ist für 2021 vorgesehen.

Die Kosten der Instandhaltung lagen bei 1.447 T€ (VJ: 1.375 T€). Darin enthalten sind auch die Kosten der Komplett- oder Teilmodernisierungen bei Mieterwechsel mit 896 T€ (VJ: 773 T€).

Die Ertragslage schließt mit einem Jahresüberschuss von 405 T€ ab (VJ: 334 T€) und ist zufriedenstellend.

Die Ertragslage zeigt weiterhin Potenzial für Erlössteigerungen wie z.B. weitere Betriebskostenpauschalen-Anpassungen und auch durch eine - für 2021 vorgesehene - allgemeine Anpassung der Nutzungsgebühren.

2. Finanzlage

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen.
Sie haben sich durch die Aufnahme von Investitionsdarlehen zur Finanzierung umfassender Modernisierungstätigkeiten um 1.694 T€ erhöht. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. mindestens 10 Jahre - teilweise noch langfristiger - festgeschrieben.
Die Verbindlichkeiten aus dem Betrieb der Spareinrichtung (Spareinlagen) stiegen von 4.969 T€ auf 5.125. T€. Der Großteil der Spareinlagen i.H. von 61,8% 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.

Baustelle des Fernwärmeanschlusses für Block I Häusserstraße/ Ecke Augartenstraße

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 energetische Modernisierung von Block I - investiert.
Die Grundstücke mit Wohnbauten erhöhten sich von rund 32 Mio. € auf rund 34,6 Mio. €.

Die Liquiditätslage unserer Genossenschaft ist zufriedenstellend. Die Flüssigen Mittel sind im Stichtagsvergleich nahezu unverändert.

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 405 T€ einen Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von 3.131 T€.
Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit war zum größten Teil bestimmt von den Investitionen in das Sachanlagevermögen und beträgt -4.623 T€.
Bei der Finanzierungstätigkeit wurden in Höhe von 2.365 T€ Darlehen valutiert.
Die planmäßigen Tilgungen beliefen sich auf 869 T€, die gezahlten Zinsen auf 153 T€.
Die Spareinlagen wuchsen um 156 T€ an.
Insgesamt betrug der Cashflow aus der Fi-

Block I
1. Bauabschnitt
an der Häusserstraße/
Ecke Augartenstraße

nanzierungstätigkeit 1.389 T€. Die Flüssigen Mittel haben sich damit von 935 T€ auf 831 T€ reduziert. Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 34.160 T€ auf 37.779 T€ gestiegen.

Die Genossenschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 36.273 T€ (VJ: 32.645 T€). Dies entspricht einem Anteil von 96% (VJ: 95,6%) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf aktivierte Modernisierungskosten zurückzuführen, die die Abschreibungen überkompensieren.

Das Umlaufvermögen - das sich insbesondere aus «Unfertigen Leistungen», «Forderungen» und «Flüssigen Mitteln» zusammensetzt - ist bei der Genossenschaft mit 1.504 T€ bilanziert und nahezu unverändert.

Das Eigenkapital beläuft sich auf 10.366 T€ (VJ:10.025 T€).
Die Eigenkapitalquote beträgt 27,4%.
Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 3,9% (VJ: 3,3%) 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 5.125 T€ (VJ: 4.969 T€) ausgewiesen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entwickelten sich von 17.097 T€ im Vorjahr auf 18.386 T€. Die Genossenschaft sieht einen Nachholbedarf in der Bestandsentwicklung und nutzt dabei die aktuell sehr vorteilhaften öffentlichen Fördermittel der KfW mit möglichst langfristiger Zinsfestschreibung von derzeit 10 Jahren. Mittelbereitstellungen erfolgten zur Finanzierung des Neubaus an der Gustav-Schulenburg-Straße aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm sowie aus dem Karlsruher Wohnraumförderungsprogramm. Darüber hinaus wurden Teile der für die energetische Modernisierung von Block I beantragten KfW-Mittel abgerufen.

Die Vermögenslage ist geordnet.

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

IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Jahresüberschuss:
405 T€ (VJ: 334 T€)

Mieterlöse:
3.806 T€ (VJ: 3.514 T€)

Fluktuationsrate (= Mieterwechsel p.a. ÷ Anzahl der Mieteinheiten):
4,9% (VJ: 4,0%)

Leerstandsquote (= Leerstand von Mieteinheiten am 31.12. ÷ Anzahl der Mieteinheiten):
2,3% (VJ: 2,0%)

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht; Verwendung von Finanzinstrumenten

Auf der Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prognose erwartet die Unternehmensleitung für das Geschäftsjahr 2021 einen Jahresüberschuss von rund 316 T€ laut Wirtschaftsplan.
Der Planung liegen Mieterlöse von 4.057 T€ und ein Instandhaltungsaufwand in Höhe von 1.505 T€ zugrunde.
Der Gebäudeerhaltungskoeffizient wird ansteigend bis auf 85 €/m² Wohn- und Nutzfläche betragen, bei Fortführung der energetischen Modernisierung von Block I und der Modernisierung der Nebeniusstraße 25/27.
Der Jahresüberschuss könnte niedriger ausfallen, falls z.B. die Instandhaltungen in größerem Umfang, (z.B. durch Mieterwechsel) notwendig würden und/oder die Kosten nicht eingehalten werden könnten.

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 für modernisierte Wohnungen groß ist und sich die Nachhaltigkeit der Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum gefestigt hat.

Für 2020 wurde das Verhältnis von fertiggestellten Wohnungen und dem 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 ist für 2021 vorgesehen.
Mit Veröffentlichung des neuen Karlsruher Mietspiegels 2021 gab die Stadt Karlsruhe bekannt, dass die Steigerung der Mieten in den letzten vier Jahren insgesamt 14,5% betrug.
Konkrete Untersuchungen von vereinbarten Betriebskostenpauschalen zeigen Anpassungsbedarf. Die von den Mietern erhobenen Pauschalen decken oft nicht die - der Genossenschaft entstehenden - Kosten.
Wir sehen hier nach ersten Anpassungen in Teilbeständen einen weiteren Bedarf der Erhöhung der Pauschalen bzw. werden auch im Zuge umfassender (energetischer) Bestandsmodernisierungen eine Umstellung auf Vorauszahlungen und Abrechnung von Betriebskosten anstreben.

Modernisierungen im Bestand, die in 2021 zu aktivieren sein werden, werden im sog. Block I erfolgen sowie in unserem Bestand in der Nebeniusstraße 25/27 mit 19 Wohnungen.
Gemeinsam mit dem Aufsichtsrat wurde beschlossen - vorerst in einer drei-Jahres-Planung -, den sog. Block I in der Südstadt umfassend zu modernisieren. Es sind damit die Wohnungen des Areals (äußerer Ring) Häusser-, Stuttgarter-, Rüppurrer- und Augartenstraße. Mit den energetischen Maßnahmen verfolgen wir einen Effizienzhausstandard, der uns vorteilhafte Möglichkeiten der Finanzierung eröffnet. Dazu verhilft uns der mit der Stadt vereinbarte Anschluss an das städtische Fernwärmenetz.

In einzelnen geeigneten Häusern im Block I verfolgen wir dabei den Ausbau der Dachgeschosse zu Wohnraum und erwägen im Einzelfall, die Fördermöglichkeiten des Landes und der Stadt zu beanspruchen. Dies bedingt langfristige Mietabschläge, was unserem genossenschaftlichen Förderauftrag entspricht. Den Großteil der Wohnungen werden wir mit Balkonen ausstatten.
Begonnen haben wir im Jahr 2019 mit Planungsleistungen für die Häuser des ersten Bauabschnittes Häusserstr. 2/ Augartenstr. 72-74.
Im Jahr 2020 haben wir die ersten zwei Bauabschnitte weitgehend vollzogen; dabei auch den Ausbau des ersten Abschnitts des Nahwärmenetzes sowie den Anschluss der bereits energetisch modernisierten Häuser in der Stuttgarter Straße 1-7.

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

In der Nebeniusstraße 25/27 - Baujahr 1940 - wurden 2020 die Fenster erneuert. Im Jahr 2021 wird eine Erneuerung des Daches erfolgen und wird die Mehrzahl der 19 Wohnungen mit Balkonen ausgestattet.

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 anhal-

ten, sodass 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.

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 wurde für 2021 eine Dachaufstockung in unserem Bestand in der Graf-Rhena-Straße 1-3a. Es entstehen acht Wohnungen mit insgesamt rund 550 m² Wohnfläche.

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 einen wesentlichen Teil des Risikomanagements.

Für das Unternehmen sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

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. 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 Leben als auch im Wirtschaftsleben geführt.

Die bis ins Frühjahr 2021 anhaltende Situation der Pandemie macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen. Derzeit 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.

Wir haben zahlreiche Maßnahmen zum Schutz unserer Mieter / Nutzer und Mitarbeiter und damit zur Reduzierung möglicher negativer Auswirkungen auf unser Unternehmen umgesetzt.

Gleichwohl erwarten wir für den weiteren Fortgang des Jahres eine Entspannung der Situation mit fortschreitender Impfung der Bevölkerung. Wesentliche Auswirkungen auf unsere vorgesehenen Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen befürchten wir nicht. 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 aus dem Frühjahr 2020 nicht eingetreten.

Karlsruhe, 11. März 2021

Der Vorstand

Bernd Uhle Martin Leicht

Bestätigungsvermerk

Vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. wurde - mit Datum vom 25. März 2021 - ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2020

Entsprechend unserer Satzung hat der Aufsichtsrat der GWK im Geschäftsjahr 2020 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.
Zwischen den Sitzungsterminen standen Vorstand und Aufsichtsratsvorsitzender stets im Dialog, um aktuelle Informationen auszutauschen und Entscheidungen vorzubereiten.
Der Aufsichtsratsvorsitzende berichtete jeweils an Aufsichtsrat und Vorstand über Inhalt und Ergebnisse der Ausschusssitzungen. Die durchgeführten Prüfungen ergaben keinen Anlass zu Beanstandungen. Der Aufsichtsrat trat im Rahmen der ihm übertragenen Verantwortung grundsätzlich für die Interessen aller Genossenschaftsmitglieder ein.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 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 Herr Wilfried Becker und Herr Ralph Stüber wurden in der Mitgliederversammlung vom 24.06.2021 erneut im Amt bestätigt. Herr Reinhard Schmidt stellte sich nach fast 50 Jahren im Aufsichtsrat nicht mehr zur Wahl. An seiner Stelle wurde Herr Erdal Aslan von der Mitgliederversammlung als Aufsichtsrat gewählt.
Die Modernisierung des Wohnungsbestandes wurde im Berichtsjahr u.a. durch energetische Sanierungen, Dachausbau- und Dachaufstockungen fortgesetzt. Eine substanzielle Sicherung des Bautenbestandes ist Grundvoraussetzung für die weitere wirtschaftliche Sicherung der Genossenschaft und ein nicht zu unterschätzender Faktor für Vermietungschancen.

Aufsichtsrat und Vorstand setzen weiterhin auf Investitionen, um dadurch nicht nur eine stetige Verbesserung der Wohnqualität zu erreichen, sondern auch die aktuelle Mieterstruktur mit weiteren Zielgruppen sinnvoll zu bereichern und zu ergänzen.
Um zukunftsorientiert seiner Aufsichtsratstätigkeit nachkommen zu können, hat sich der Aufsichtsrat eine neu überarbeitete Geschäftsordnung gegeben.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre Einsatzfreude und erfolgreich geleistete Arbeit, die wesentlich zu dem positiven Geschäftsergebnis beigetragen hat.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Hanns-Georg Strasburger

Block I
3. Bauabschnitt an der Stuttgarter Straße

Empfehlung des Aufsichtsrates an die Mitgliederversammlung am 24. Juni 2021

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat den Jahresabschluss 2020 sowie den Lagebericht in seiner Sitzung vom 20. Mai 2021 eingehend beraten und geprüft. Die Genossenschaft konnte auch in 2020 trotz stetiger Sanierungsmaßnahmen wieder ein positives Jahresergebnis erzielen.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, nach einem

Jahresüberschuss von	405.412,12 €
und der Einstellung in die Ergebnisrücklagen von	277.824,12 €
als auch der Einstellung in die Gesetzlichen Rücklagen von	40.550,00 €
den verbleibenden Bilanzgewinn von	87.038,00 €

wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Nettodividende von 4,0% auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2020 von 2.175.950 €	87.038,00 €
Zuweisung zur freien Rücklage	0,00 €

Der Aufsichtsrat empfiehlt, der Entlastung des Vorstandes für das zurückliegende Geschäftsjahr 2020 zuzustimmen.
Er beantragt auch für sich Entlastung für diesen Zeitraum.

Karlsruhe, im Juni 2021

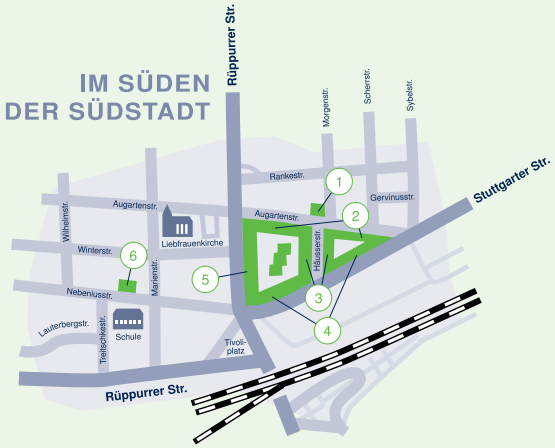
gez.

Hanns-Georg Strasburger
Vorsitzender des Aufsichtsrates

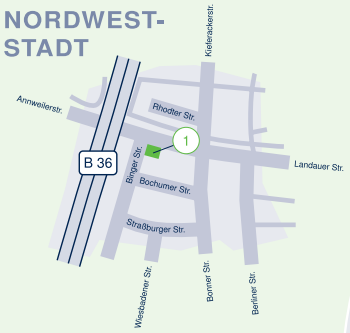
Grafiken: Wohnungsbestand der GWK in den Karlsruher Stadtteilen

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

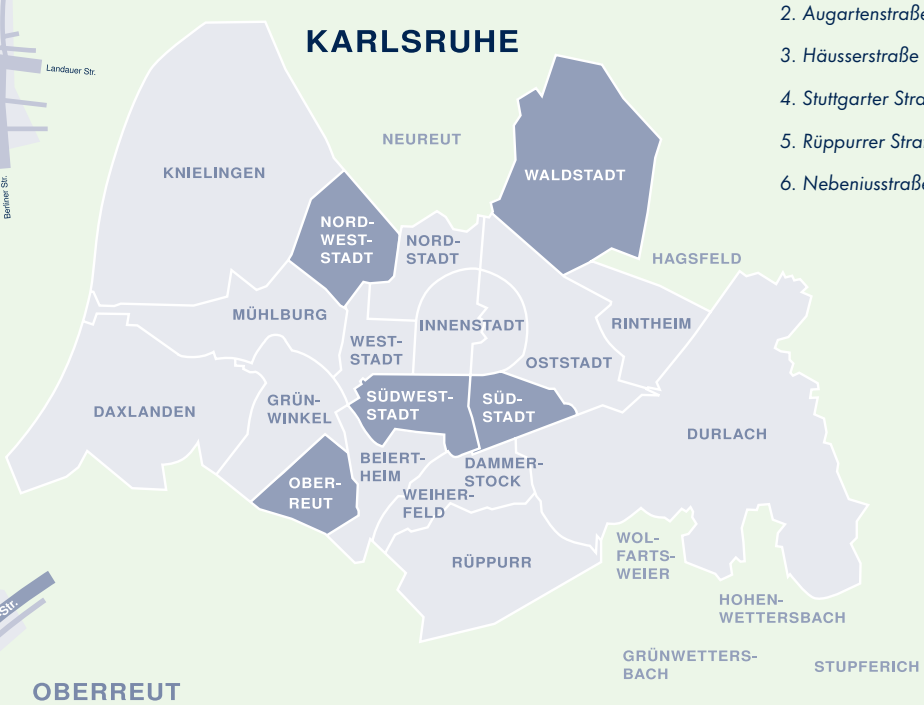
1. Kösliner Straße 51-53

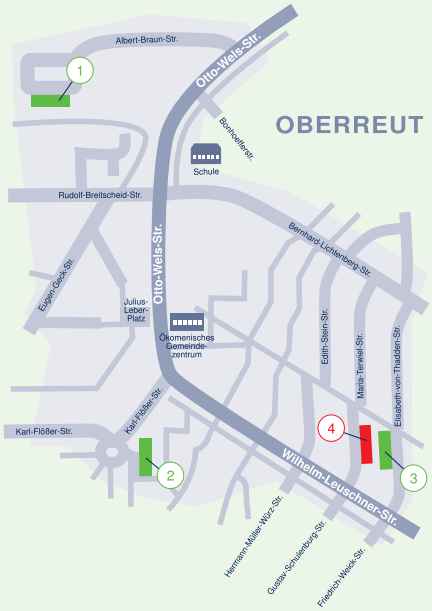


1. Augartenstraße 85
2. Augartenstraße 64-88
3. Häusserstraße 1-11 und 2-14
4. Stuttgarter Straße 1-23
5. Rüppurrer Straße 37-57
6. Nebeniusstraße 25-27

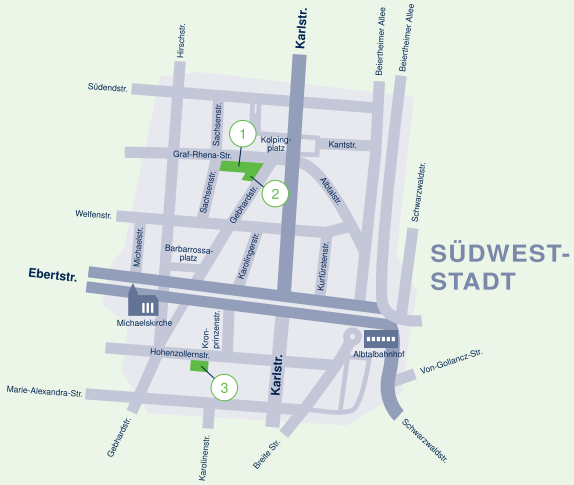


1. Landauer Straße 27





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

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

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

Gestaltung, Realisation: Sabine Jnuker, www.saju-design.de .... Fotoaufnahmen: GWK S. 1, 5, 6 unten, 10, 12/13, 14/15, 27, 30, 31, 37 .... Sabine Junker S. 3, 6 oben, 7, 8 .... Druck: 100% Recycling-Papier