



Geschäftsbericht 2011

„Wohnen: Facettenreich wie das Leben“

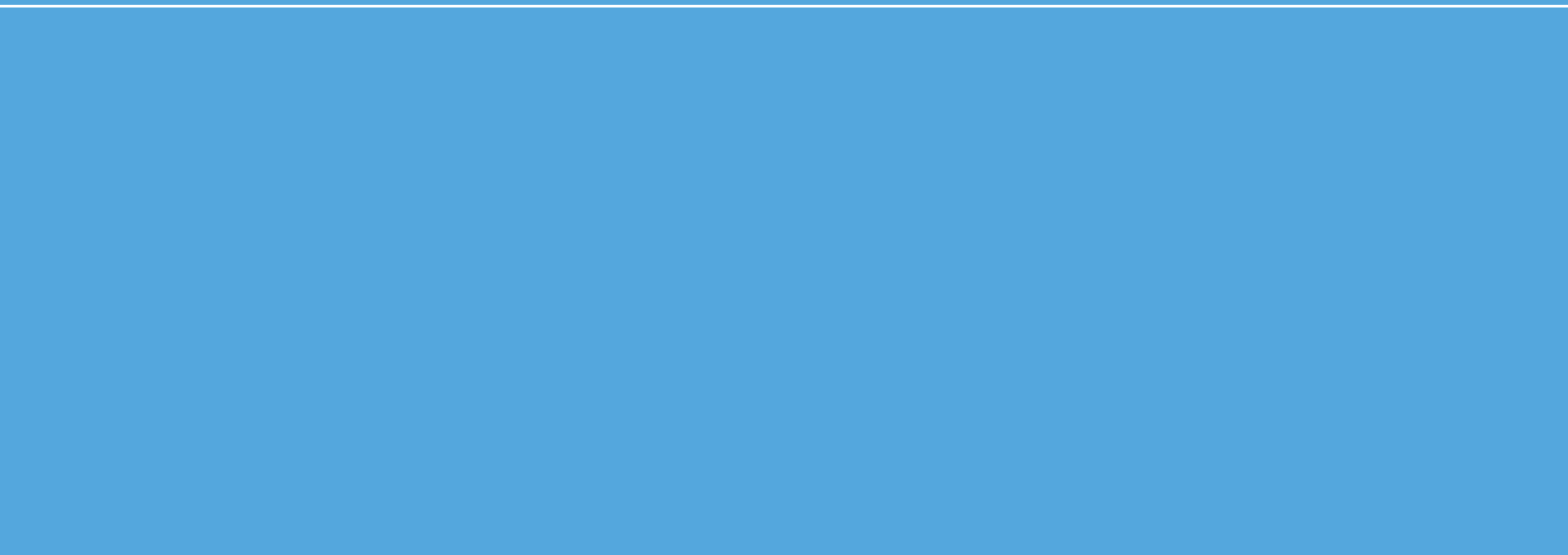


Familienheim
Karlsruhe eG



INHALT

5	Kurzbericht zur gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland 2011/2012	36	Bericht über die künftige Entwicklung sowie Chancen und Risiken des Unternehmens
	Corporate Governance – gemeinsamer Bericht von Aufsichtsrat und Vorstand	41	Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung
16	Vergütungsbericht – Grundzüge des Vergütungssystems		Anhang
17	Vorstand: Leitung der Genossenschaft	48	Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss
18	Aufsichtsrat: Beratungs- und Kontrollarbeit	56	Entwicklung des Anlagevermögens 2011
22	Bericht des Aufsichtsrats	57	Verbindlichkeitspiegel
23	Bericht des Rechnungsprüfungsausschusses		Daten und Fakten
	Lagebericht des Vorstands	60	Kapitalflussrechnung
26	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	61	Umsatzerlöse, Vermögensstruktur, Kapitalstruktur
28	Wohnungsmarkt, Immobilienbestand und regionale Besonderheiten	62	Ertragsstruktur, Umsatzanteile
30	Unternehmensstrategie	63	Mitglieder und Geschäftsanteile
31	Unsere Geschäftsfelder	64	Vermögensstruktur und Rentabilität, Betriebliche Kennzahlen, Durchschnittsmieten
		65	Vertreterinnen und Vertreter im Berichtsjahr 2011





KURZBERICHT ZUR
GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN
LAGE IN DEUTSCHLAND 2011/2012

Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2011/2012

Nach gutem Wachstum im vergangenen Jahr wird die deutsche Wirtschaft 2012 im Mittel stagnieren.

Die konjunkturellen Erwartungen für 2012 haben sich im letzten Halbjahr 2011 deutlich eingetrübt, so dass vorerst nicht mit einer Fortsetzung des wirtschaftlichen Aufschwungs zu rechnen ist, der die deutsche Wirtschaft noch im Jahr 2011 geprägt hat.

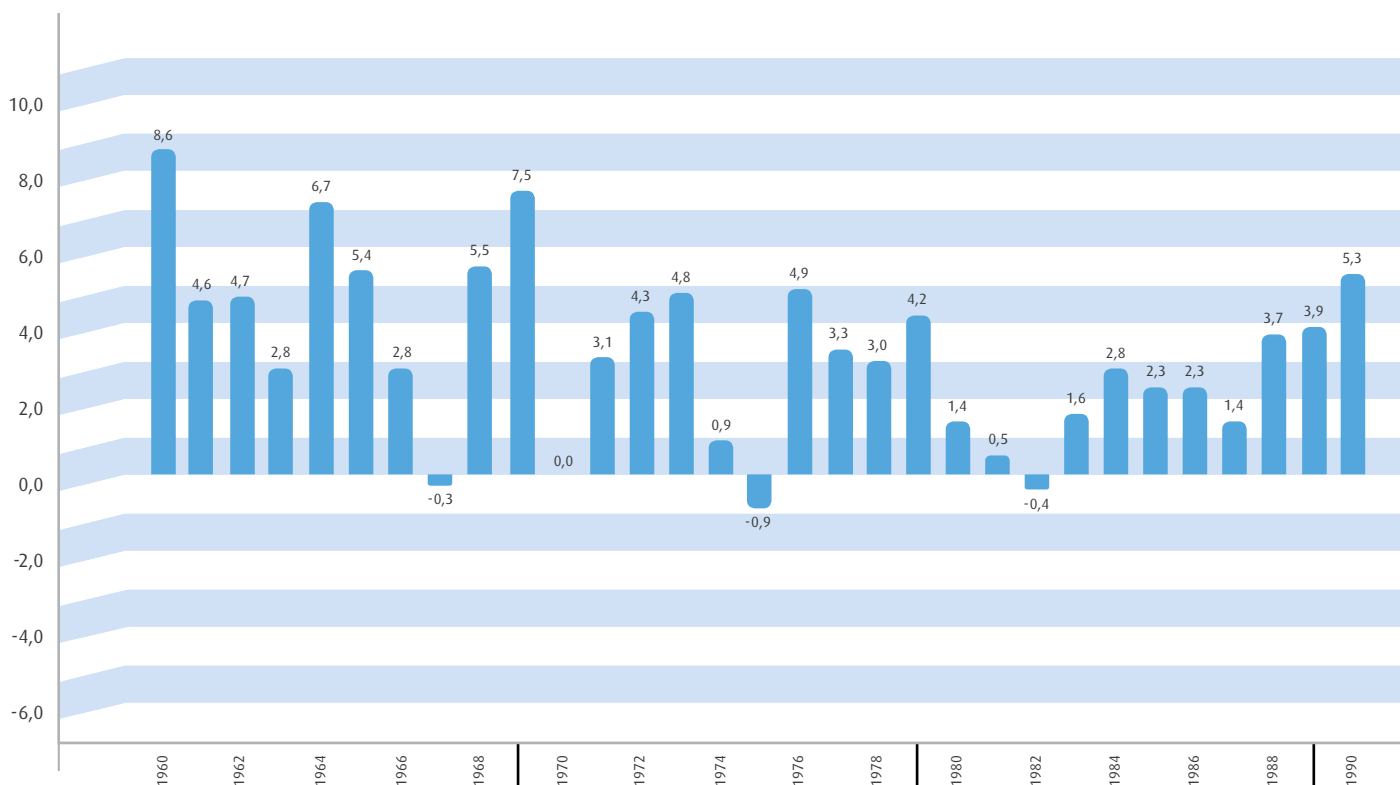
Die Krise der Staatsfinanzen in einer Reihe von Ländern der Europäischen Währungsunion, die davon ausgehende außergewöhnlich große Verunsicherung sowie die allgemeine weltwirtschaftliche Abschwächung belasten die deutsche Konjunktur.

Die Weltwirtschaft dürfte 2012 deutlich schwächer expandieren als noch 2011. Die kräftige Erholung nach der Rezession der Jahre 2008 und 2009, die der Weltwirtschaft 2010 und 2011 sehr hohe Wachstumsraten beschert hatte, geht damit zu Ende. Die OECD sowie der IWF gehen von einer Abschwächung des gesamtwirtschaftlichen Wachstums auf 3,8 % bzw. 3,3 % für 2012 aus. Im Jahr 2011 waren es noch 4,1 % gewesen.

Die exportabhängige deutsche Wirtschaft kann sich einer Abschwächung der Weltkonjunktur nur schwer entziehen. Der entscheidende Belastungsfaktor für das Wachstum ist allerdings die Schuldenkrise im Euroraum, die zunächst nur Griechenland,

Wirtschaftswachstum in Deutschland

Jährliche Wachstumsrate des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1960-2013



dann Irland, Portugal und schließlich auch Spanien und Italien ergriffen hat. Eine Ursache sind die langjährigen Leistungs- bilanzungleichgewichte im Euroraum, die bei den Defizitlän- dern zu einer immer höheren öffentlichen wie auch privaten Verschuldung führten, während sich die Überschussländer – allen voran Deutschland – in einer immer besseren Vermögens- position wählten.

Die ausgelöste Vertrauenskrise hat mittlerweile den gesamten Eurowährungsraum erfasst. Die Kapitalmärkte reagieren indes- sen nicht nur bei den hochverschuldeten Euroländern mit ho- hen Risikoprämien auf die Staatsanleihen. Um das Vertrauen der Finanzmärkte zurückzugewinnen, haben die Regierungen im Euroraum teilweise massive Sparprogramme verabschiedet, die die Konjunktur stark bremsen werden.

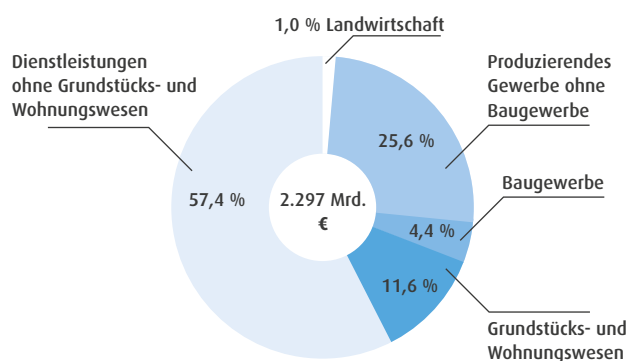
Zusätzliche Unsicherheit geht auch von den Verlusten aus, die den Banken aus der erforderlichen Neubewertung der Staats- anleihen entstehen. Ähnlich wie im Zuge der Subprime-Krise in den USA drohen Banken in eine Schieflage zu geraten. Das Misstrauen gegenüber der Solidität der Bilanzen der Geschäfts- partner belastet den Interbankenmarkt bereits spürbar.

Im Bann der krisenbedingten Austeritätspolitik in Europa und den USA wird die deutsche Wirtschaft vor allem im 1. Halbjahr

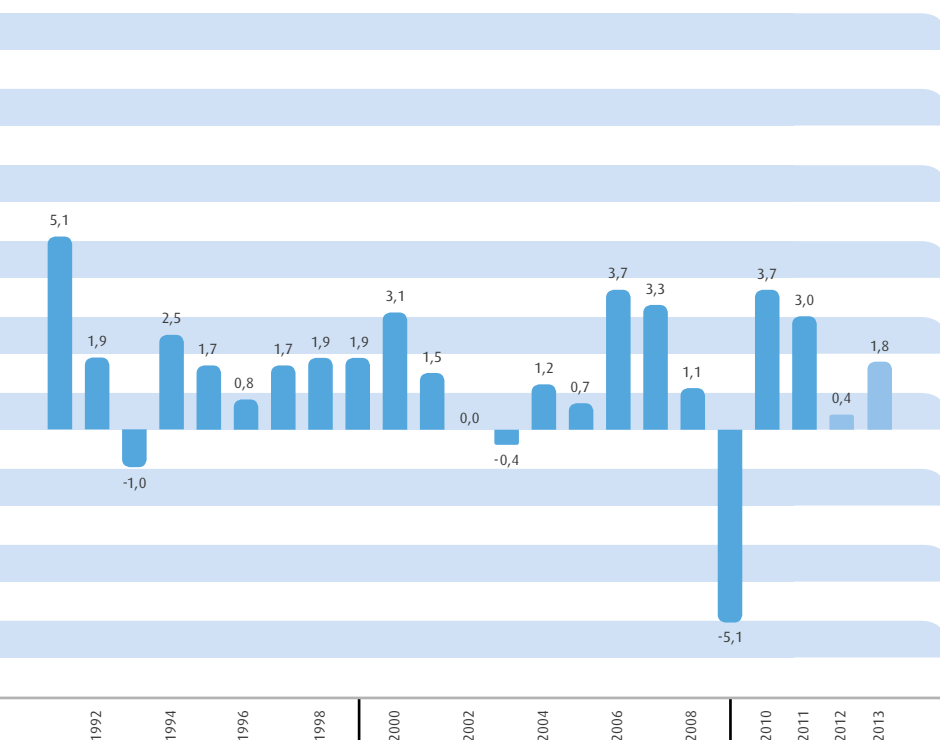
2012 stagnieren bzw. leicht schrumpfen. Auf das Gesamtjahr ge- rechnet gehen die führenden deutschen Wirtschaftsfors- chungsinstitute für 2012 im Mittel von einem Wachstum des Bruttoin- landsproduktes von 0,4 % aus. Ab dem Sommer 2012 rechnen die Institute mit einer zunehmenden Erholung der deutschen Konjunktur, so dass für das Gesamtjahr 2013 unter Vorbehalt der bestehenden Unsicherheiten ein leichtes Wachstum von im Mittel 1,8 % vorausgeschätzt wird.

Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2011, nominal



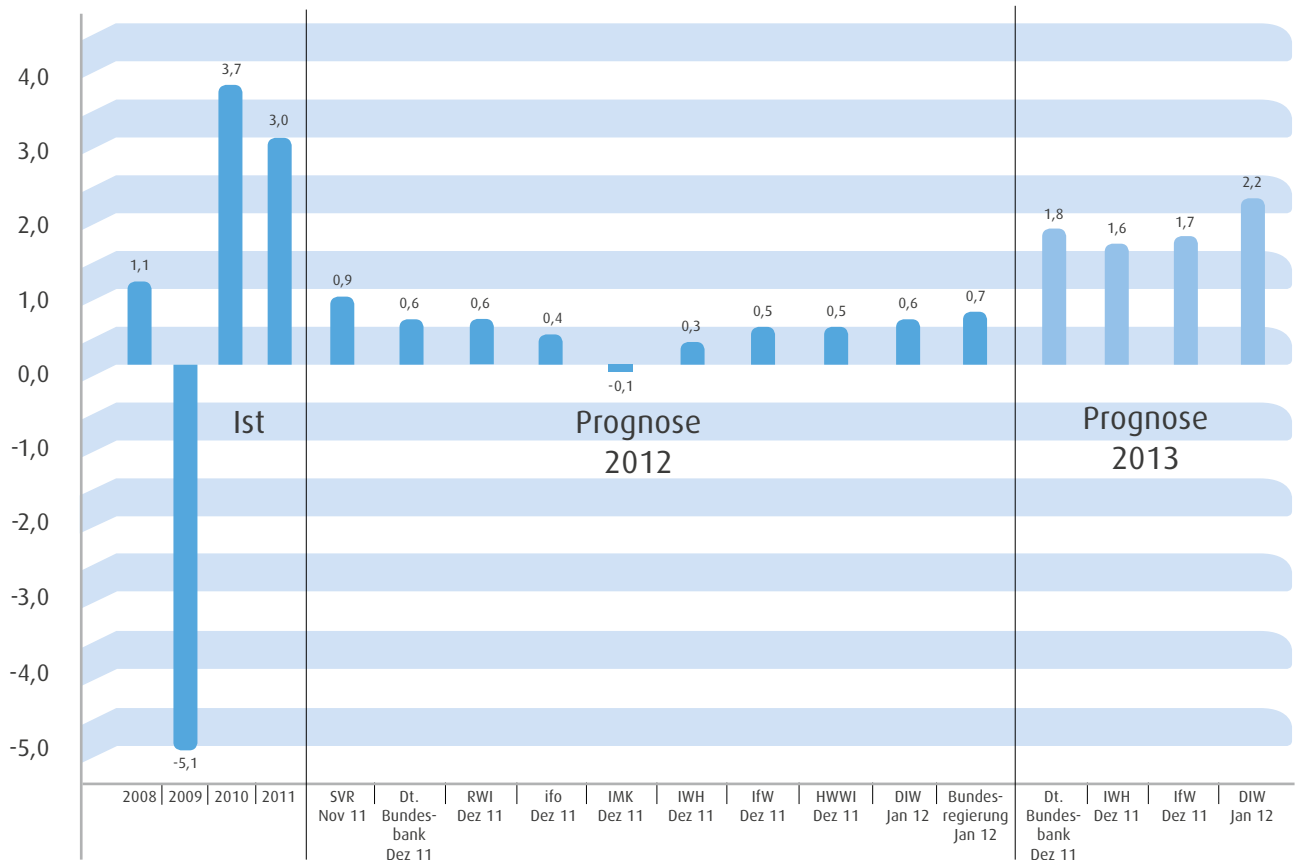
Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen; Bruttowertschöpfung zuzüglich Steuern abzüglich Subventionen entspricht dem Bruttoinlandsprodukt



Quelle: Statistisches Bundesamt VGR: 2012 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute

Prognosen für 2012/2013 Bruttoinlandsprodukt in Deutschland

Preisbereinigte Wachstumsrate zum Vorjahr in %



DIW Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin

HWWI Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut

ifo ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München

IfW Institut für Weltwirtschaft, Kiel

IMK Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung, Düsseldorf

IWH Institut für Wirtschaftsforschung, Halle

RWI Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen

SVR Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

EU Europäische Kommission, Generaldirektion Wirtschaft u. Finanzen

Der Blick zurück: 2011 war durch einen kräftigen Aufschwung geprägt

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2011 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wie bereits im Jahr zuvor kräftig gewachsen: Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war um 3 % höher als 2010. Damit setzte sich der konjunkturelle Aufholprozess der deutschen Wirtschaft auch im zweiten Jahr nach der Wirtschaftskrise fort. Im Jahresverlauf 2011 wurde zudem das Vorkrisenniveau beim preisbereinigten BIP wieder überschritten.

Der wirtschaftliche Aufschwung fand allerdings hauptsächlich in der ersten Jahreshälfte statt. In der zweiten Jahreshälfte

kühlte sich die Konjunktur deutlich ab. Für das vierte Quartal des Jahres 2011 rechnen die Bundesstatistiker mit einem leichten Rückgang der Wirtschaftsleistung um 0,2 %. Im Jahr 2009 hatte Deutschland die stärkste Rezession der Nachkriegszeit mit einem historischen Rückgang des BIP von -5,1 % erlebt; das Jahr 2010 war durch einen rasanten Aufschwung gekennzeichnet (+3,7 %).

Die Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts war im Jahr 2011 noch immer von Aufholeffekten in nahezu allen Wirtschaftsbereichen geprägt. Insgesamt stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung aller Wirtschaftsbereiche im Jahr 2011 um 3 % gegenüber dem Vorjahr.

Der Kernbereich der Immobilienwirtschaft – das Grundstücks- und Wohnungswesen – erreichte eine Bruttowertschöpfung von 267 Milliarden Euro. Dies entspricht einem Anteil von 11,6 % der gesamten Wirtschaftsleistung. Darin ist die Wertschöpfung aus Vermietung, Vermittlung und Verwaltung von Gewerbe- und Wohnimmobilien sowie Grundstücken enthalten. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft im engeren Sinne um 0,8 %.

Im Gegensatz zu anderen Wirtschaftsbereichen ist die Wertschöpfung des Grundstücks- und Wohnungswesens in der vergangenen Wirtschaftskrise nicht gesunken. Vielmehr steuerte sie auch im Krisenjahr 2008 einen positiven Wachstumsbeitrag von 0,2 Prozentpunkten zur Wirtschaftsleistung bei und federte damit den konjunkturellen Abschwung etwas ab. Im Jahr 2011 trug die Branche 0,1 Prozentpunkte zum realen Gesamtwachstum von 3 % bei. Die geringe Schwankung der Bruttowertschöpfung unterstreicht dabei die stabilisierende Funktion der Immobilienwirtschaft im engeren Sinne für die Gesamtwirtschaft.

Während der Dienstleistungssektor im Jahr 2011 durch Zuwächse bei den Unternehmensdienstleistungen sowie in den Bereichen Handel, Verkehr und Gastgewerbe die Wertschöpfung vor der Wirtschaftskrise 2008 bereits wieder überschritten hat, bleibt das Produzierende Gewerbe noch unter dem Vorkrisenniveau. Hier dürften also noch unausgelastete Kapazitäten bestehen.

Binnennachfrage prägte 2011 das Wachstum bei weiter dynamischer Außenwirtschaft

Der Außenhandel hatte 2011 zwar einen geringeren Anteil am BIP-Wachstum als die Binnennachfrage, zeigte sich aber weiterhin dynamisch: Deutschland exportierte im Jahr 2011 preisbereinigt 8,2 % mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig stiegen die Importe etwas weniger stark (+7,2 %). Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – steuerte 0,8 Prozentpunkte zum BIP-Wachstum 2011 bei.

Der stärkste Nachfrageimpuls kam allerdings aus der Binnenwirtschaft: Ausrüstungsinvestitionen, Bauinvestitionen und Vorratsveränderungen zusammen genommen trugen mit plus einem Prozentpunkt kräftig zum Anstieg des BIP bei. Maßgeblich zu dieser positiven Entwicklung haben die Ausrüstungsinvestitionen beigetragen: In Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge investierten Staat und Unternehmen zusammen 8,3 % mehr als ein Jahr zuvor. Damit konnte ein Großteil der Rückgänge aus dem Krisenjahr 2009 wieder aufgeholt werden. Die Bauinvestitionen erhöhten sich um 5,4 % und damit so stark wie seit 1994 nicht mehr.

Eckdaten zur Konjunktorentwicklung in Deutschland

Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Reales Bruttoinlandsprodukt	3,7	3,3	1,1	-5,1	3,7	3,0	0,4
Privater Konsum*	1,5	-0,2	0,6	-0,2	0,5	1,5	1,2
Öffentlicher Konsum	0,9	1,4	3,1	3,3	1,7	1,2	1,2
Bauinvestitionen	5,3	-0,3	-0,7	-3,0	2,2	5,4	1,6
Wohnungsbauinvestitionen	6,0	-1,8	-3,5	-2,4	3,5	5,9	3,0
Exporte	13,1	8,0	2,7	-13,6	13,7	8,2	2,8
Arbeitsmarkt							
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	39.075	39.724	40.348	40.311	40.506	41.041	41.220
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	0,6	1,7	1,6	0,0	0,5	1,3	0,4
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	4.487	3.776	3.258	3.415	3.238	2.975	2.835
Arbeitslosenquote**	10,8	8,7	7,8	8,1	7,7	7,1	6,9

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2011 erste vorläufige Ergebnisse, Schätzung 2012 nach Instituten und Bundesregierung Ende 2011/Anfang 2012

* nur private Haushalte, ohne Konsumausgaben privater Organisationen ohne Erwerbszweck

** nationales Berechnungskonzept (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)

Privater Konsum stützt die Konjunktur

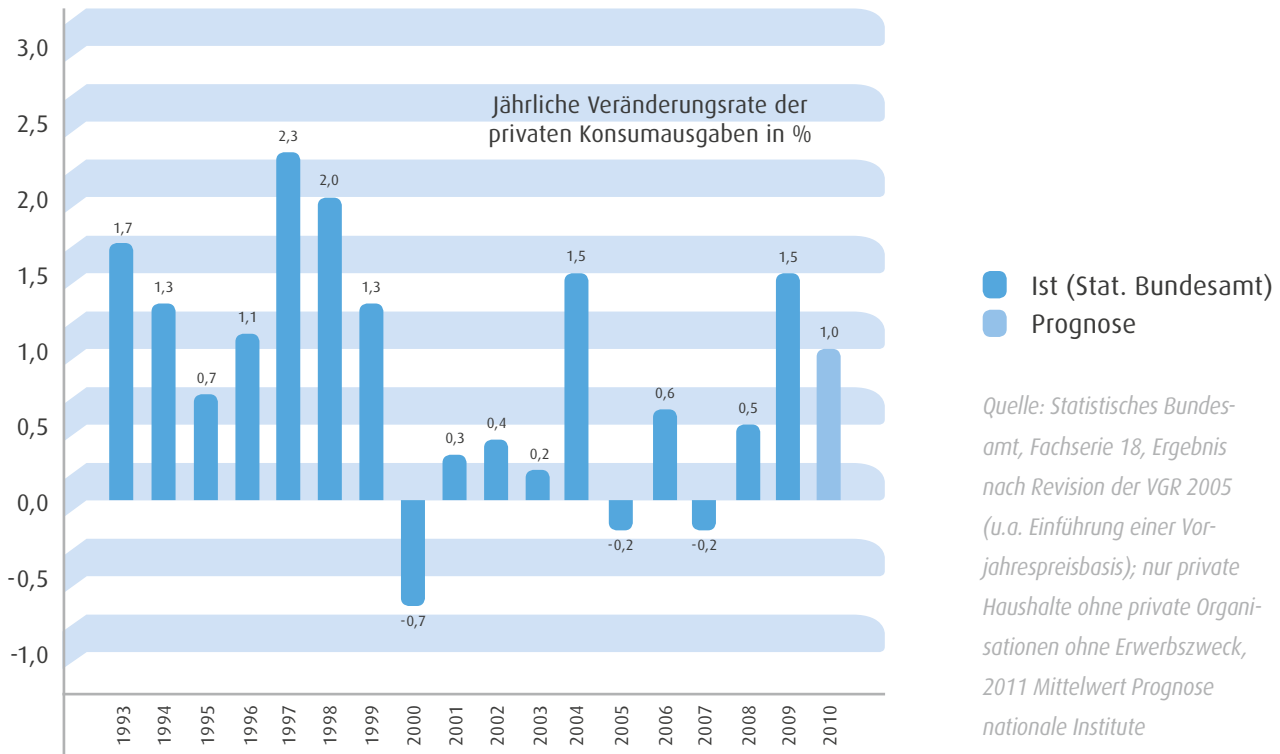
Die Konsumausgaben hatten im Jahr 2011 mit +1,1 Prozentpunkten knapp den größten Anteil am Wachstum des Bruttoinlandsprodukts. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Konsumausgaben um real 1,4 %. Dabei zeigten sich vor allem die privaten Haushalte konsumfreudig. Bei einem Wachstum von 1,5 % stiegen die realen Konsumausgaben privater Haushalte so stark wie zuletzt vor fünf Jahren. Die verfügbaren Einkommen stiegen um 3,2 % und damit sogar noch etwas stärker als im Jahr zuvor. Gestützt wurde der private Konsum zudem durch eine abnehmende Sparneigung. Die anziehende Inflation schmälerte den Zuwachs der verfügbaren Einkommen real allerdings deutlich.

Nach Verwendungszwecken differenziert zeigt sich, dass die Ausgaben der Haushalte für Verkehr und Kommunikation besonders stark gestiegen sind. Dazu zählen insbesondere auch Kraftfahrzeuge, die in 2011 von privaten Haushalten verstärkt gekauft wurden. Darüber hinaus haben die privaten Haushalte erstmals seit über zehn Jahren wieder mehr Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren konsumiert als im Vorjahr.

Nominal sind die Ausgaben der Haushalte für das Wohnen (Nettokaltniete sowie kalte und warme Betriebskosten) gestiegen. Bereinigt um die Preissteigerung, die 2011 bei 2,3 % lag, ergibt sich allerdings ein Minus von 0,6 %. Hierbei schlägt sich vor allem der geringe Anstieg der Nettokaltnieten im Wohnungsbestand nieder, der 2011 bei 1,2 % und damit deutlich unterhalb der Inflationsrate lag. Die Energiepreise für Haushaltsenergie stiegen dagegen mit einem Plus von 9,5 %.

Konsumausgaben der privaten Haushalte

Jährliche Veränderungsrate 1995 bis 2012



Der Staat erhöhte seine Konsumausgaben 2011 ebenfalls, und zwar um 1,2 %. Den Bemühungen um eine Konsolidierung der öffentlichen Haushalte geschuldet, nahmen die Staatsausgaben aber nicht mehr so stark zu wie in den Jahren 2008 und 2009.

Licht und Schatten auf dem Arbeitsmarkt

Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte im Jahr 2011 einen neuen Höchststand. Im Jahresdurchschnitt 2011 wurde die Wirtschaftsleistung von rund 41,1 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Das waren 535.000 Personen oder 1,3 % mehr als ein Jahr zuvor. So viele Erwerbstätige gab es in Deutschland noch nie. Erfreulich ist zudem, dass der Anstieg der Erwerbstätigkeit im Jahr 2011 überwiegend vom Aufbau voll sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung getragen wurde. Davon entfiel – zumindest in absoluter Betrachtung – ein größerer Zuwachs auf Vollzeitstellen als auf Teilzeitbeschäftigungen. Demgegenüber waren geringfügige Beschäftigungsverhältnisse, also Minijobs und Ein-Euro-Jobs, entgegen dem bisherigen Trend insgesamt rückläufig.

Die Zahl der registrierten Arbeitslosen sank im Jahr 2011 spiegelbildlich zur hohen Erwerbstätigenzahl auf unter 3 Mio. Personen. Die Arbeitslosenquote verringerte sich im Jahres-

durchschnitt von 7,7 % im Jahr 2010 auf 7,1 % aller Erwerbspersonen im Jahr 2011. Durch den demografisch bedingten Rückgang des Arbeitskräfteangebotes wurde der Arbeitsmarkt 2011 nach aktuellen Schätzungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung zudem um rund 39.000 Personen entlastet.

Der erfreuliche Beschäftigungsaufbau, der im Jahr 2011 mit dem Überschreiten der 41-Millionen-Marke einen neuen Höhepunkt markiert, beruht bei genauerer Analyse auf einem längerfristigen strukturellen Wandel der Arbeitswelt, der auch einige Schattenseiten birgt: Der Beschäftigungsaufbau seit der Wiedervereinigung (+2,4 Mio. Erwerbstätige bis 2011) war begleitet vom Bedeutungszuwachs sogenannter atypischer Beschäftigungsverhältnisse – das sind Teilzeitbeschäftigungen von weniger als 20 Wochenstunden einschließlich geringfügiger Beschäftigungen, befristete Arbeitsverhältnisse und Leiharbeit. Diese marginal Beschäftigten sind von 1991 bis 2011 um mehr als 3,3 Mio. gestiegen, während gleichzeitig die Zahl der in Vollzeit sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um fast 5,4 Mio. sank. Wichtig für die volkswirtschaftliche Beurteilung ist dabei: Der Anstieg der Erwerbstätigenzahlen ging nicht mit entsprechenden Zuwächsen beim Arbeitsvolumen einher.

Im Vergleich zu 1991 ist das gesamtwirtschaftliche Arbeitsvolumen in 2011 sogar um fast zwei Milliarden Stunden gesunken, während die Beschäftigung um 2,4 Mio. Personen anwuchs. Ein geringeres Jahresarbeitsvolumen wurde demzufolge auf mehr Erwerbstätige verteilt. Die Schattenseiten des strukturellen Wandels zeigen sich insbesondere dann, wenn es sich bei den neu entstandenen Erwerbstätigkeiten um prekäre Beschäftigungsverhältnisse handelt und das erzielte Lohneinkommen zu gering ist, um den eigenen Lebensunterhalt nachhaltig zu sichern.

Die Experten der Wirtschaftsforschungsinstitute rechnen damit, dass sich die Erholung auf dem Arbeitsmarkt 2012 deutlich abgeschwächt fortsetzen wird. Im Jahresdurchschnitt dürfte die Erwerbstätigkeit noch einmal um 180.000 Personen oder 0,4 % zunehmen. Insbesondere für die zweite Jahreshälfte wird aber saisonbereinigt mit einer sinkenden Erwerbstätigkeit gerechnet.

Bauinvestitionen entwickelten sich insbesondere im Wohnungsbau sehr dynamisch

Die Bauinvestitionen erhöhten sich im Jahr 2011 preisbereinigt um 5,4 %. Dies war der stärkste Anstieg seit dem Jahr 1994. Getragen wurde dieser Aufschwung insbesondere durch die kräftigen Zuwächse bei den Wohnbauten (+5,9 %). Mit einem Anteil von 57 % an der Gesamtsumme der Bauinvestitionen sind die Wohnbauten zudem die bedeutendste Teilsparte unter den Bauarten. Während sich der gewerbliche Bau 2011 vom Einbruch der beiden vorangegangenen Jahre erholte und um 6,6 % zulegte, drehte sich beim öffentlichen Bau die konjunkturelle Dynamik um. Insbesondere der öffentliche Hochbau, der 2009 und 2010 offensichtlich durch die Maßnahmen der Konjunkturprogramme im Zusammenhang mit der Finanz- und Wirtschaftskrise des Jahres 2008 geprägt war, brach regelrecht ein und notierte im Jahresmittel um 4,9 % unter dem Vorjahresergebnis. Im öffentlichen Tiefbau wirkten die Impulse der Konjunkturpakete dagegen 2011 noch deutlich nach. Die Investitionen stiegen in diesem Bausegment aufgrund der längeren planerischen Vorlaufzeiten erstmals seit der Krise stark um 4,9 % an.

Der Wohnungsbau wird auch im Jahr 2012 weiter zulegen. Allerdings dürften die Wohnungsbauinvestitionen den Prognosen der Institute zufolge mit einer Rate von 3 % deutlich verhaltener wachsen als 2011. Der Wirtschaftsbau dürfte sich angesichts der eingetrübten Konjunkturerwartungen der Unternehmen merklich abkühlen und im Jahresmittel 2012 weitgehend stagnieren. Mit Auslaufen der Konjunkturpakete und den zunehmenden Bestrebungen zur Konsolidierung der öffentlichen Haushalte

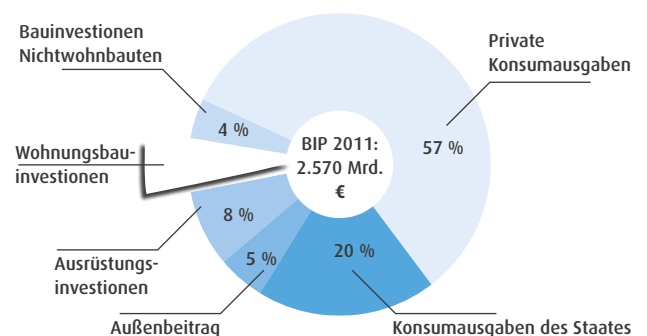
wird der öffentliche Bau deutlich rückläufig sein. In der Summe aller Bausparten rechnen die Institute 2012 mit einem Wachstum der Bauinvestitionen um 1,6 %.

Wohnungsneubau mit Rekordzuwachs

Im Wohnungsneubau zeigte sich die Nachfrage im Jahr 2011 ungebrochen. Die Baugenehmigungen lagen um rund ein Fünftel über dem Vorjahresniveau. Somit wurden im vergangenen Jahr ersten Berechnungen zufolge insgesamt rund 226.000 Wohnungen genehmigt. Seit Anfang der 90er-Jahre hat es keinen derartigen Anstieg der Bautätigkeit mehr gegeben. Bereits im Vorjahr wuchs die Zahl der Baugenehmigungen um 5,7 %.

Anteil der Bauinvestitionen am BIP 2011

Verwendungsstruktur des deutschen Bruttoinlandsprodukts 2011, nominal



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Ausrüstungsinvestitionen inkl. Investitionen in sonstigen Anlagen und Lagerveränderungen

In den Jahren 2007 bis 2010 war die Bautätigkeit auf ein Niveau abgesunken, das deutlich unter dem langfristigen Neubaubedarf lag. So beziffert die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Jahr 2009 vorgelegte Raumordnungsprognose den jährlichen Neubaubedarf bis zum Jahr 2025 zwischen 183.000 und 256.000 Wohnungen. Mit der 2011 erreichten Zahl der Baugenehmigungen liegt die Bautätigkeit wieder innerhalb dieses Zielkorridors. Gleichwohl dürfte sich in den vergangenen fünf Jahren ein Nachholbedarf von mindestens 120.000 Wohneinheiten aufgebaut haben.

Besonders stark stiegen 2011 die Genehmigungen von Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Sie wuchsen gegenüber

Baugenehmigungen

	2010 Januar bis Dezember	2011* Januar bis Dezember	2011* Veränderungen gegen Vorjahreszeitraum
Anzahl der genehmigten Wohnungen			
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	187.623	226.086	20,5 %
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	94.693	110.400	16,6 %
davon Einfamilienhäuser	78.557	93.247	18,7 %
davon Zweifamilienhäuser	16.136	17.153	6,3 %
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	66.912	83.779	25,2 %
davon Eigentumswohnungen	34.527	48.338	40,4 %
davon Mietwohnungen	32.385	35.462	9,5 %

dem Vorjahr um rund ein Viertel. Getragen wurde die Nachfrage vor allem durch den Neubau von Eigentumswohnungen, die um rund 40 % zulegten, während sich die Genehmigungen bei neuen Mietwohnungen lediglich um 10 % erhöht haben. Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau damit 2011 rund 84.000 Wohnungen auf den Weg gebracht.

Das Genehmigungsvolumen bei Ein- und Zweifamilienhäusern lag mit gut 110.000 Einheiten deutlich höher und zeigte mit einem Zuwachs von 16,6 % eine leicht geringere Dynamik als der Geschosswohnungsbau. Der Wohnungsneubau profitiert gegenwärtig davon, dass Wohnimmobilien infolge der Finanzkrise als weitgehend sichere und werterhaltende Kapitalanlage gelten. Zudem sind die Hypothekenzinsen weiterhin günstig. Allerdings konzentriert sich der Wohnungsneubau nur auf einige Wachstumsregionen. Vor allem im Geschosswohnungsbau ist die Nachfrage sehr deutlich in den Kernstädten verortet. Die Wohnungsbauprognose des BBSR sieht die größten Nachfragepotenziale in diesem Segment in Berlin, München, Hamburg, Köln, Frankfurt am Main und Stuttgart. Unter den 19 Kreisen und kreisfreien Städten, für die ein jährlicher Neubaubedarf von mehr als 20 Wohnungen je 10.000 Einwohner bis 2025 prognostiziert wird, befinden sich 14 Wachstumsmetropolen.

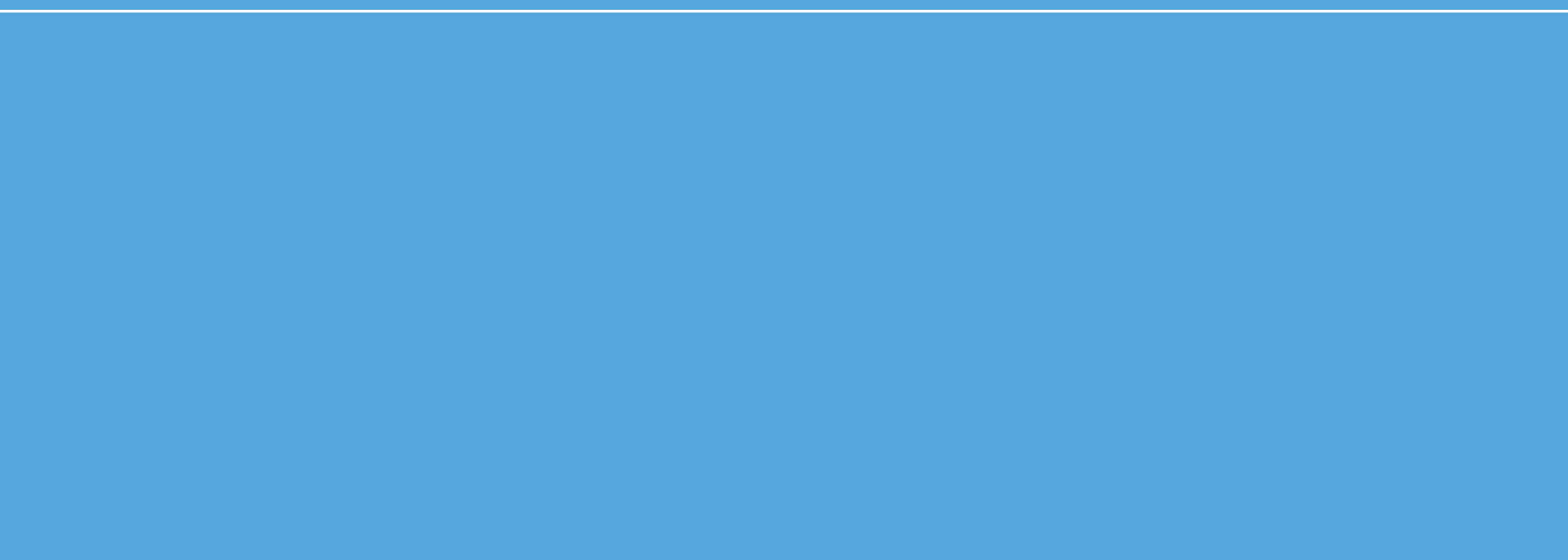
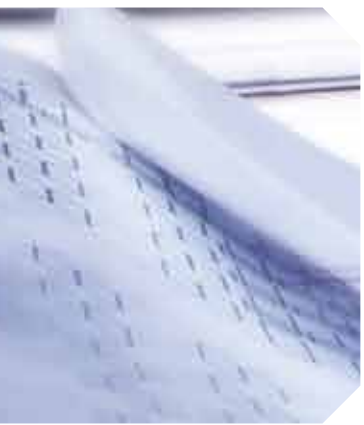
Die Neubaunachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern manifestiert sich vor allem in den Umlandkreisen großer Städte. Hierbei sticht vor allem das Berliner Umland, die Metropolregion Hamburg, die Regionen Oldenburg und Osnabrück sowie das südwestliche Münchener Umland hervor. Weitere Wachstumsinseln für das Ein- und Zweifamilienhaussegment liegen im Raum Köln-Bonn, entlang der Rheinschiene, im südöstlichen Baden-Württemberg und im Raum Würzburg und im Raum Landshut in Bayern.

Quelle: Statistisches Bundesamt,
Bautätigkeitsstatistik;

*2011 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 10/2011

**Zuständiger wissenschaftlicher
Mitarbeiter im GdW:**

Dipl.-Geogr. Klaus Schrader
Telefon: 030 82403-135
E-Mail: schrader@gdw.de





CORPORATE GOVERNANCE –
GEMEINSAMER BERICHT VON
AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

Vergütungsbericht – Grundzüge des Vergütungssystems

Gemäß § 35 Abs. 1 g der Satzung wird die Vergütung für den Aufsichtsrat von der Vertreterversammlung festgelegt. In der Versammlung der Vertreter am 2. Juli 2004 wurde für die Vergütung der Aufsichtsräte ein Gesamtbudget in Höhe von 65.000 Euro festgelegt.

Durch Beschluss des Aufsichtsrats wurde dieses Budget entsprechend der Funktionen aufgeteilt. Aufwandspauschalen für die Teilnahme an Sitzungen oder sonstigen Veranstaltungen werden nicht gewährt. Leistungen über die vom Aufsichtsrat beschlossenen festen Vergütungsbestandteile hinaus bedürfen der separaten Beschlussfassung im Aufsichtsrat. Überschreitungen des von der Vertreterversammlung genehmigten Budgets bedürfen der Beschlussfassung durch die Vertreter.

Die Vorstände erhalten für ihre Tätigkeit eine feste Vergütung. Aufwandspauschalen für die Teilnahme an Sitzungen oder sonstigen Veranstaltungen werden nicht gewährt. Leistungen über die vom Aufsichtsrat beschlossenen und vertraglich vereinbarten Vergütungen bedürfen der Beschlussfassung des Aufsichtsrats. Die Vergütung der Vorstandsmitglieder wird vom Aufsichtsrat in angemessener Höhe festgelegt.

Kriterien für die Angemessenheit der Vergütung bilden insbesondere die Aufgaben des jeweiligen Vorstandsmitglieds, seine persönliche Leistung, die Leistung des Vorstands sowie die wirtschaftliche Lage, der Erfolg und die Zukunftsaussichten des Unternehmens unter Berücksichtigung seines Vergleichsumfelds.

Die Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder umfasst die monetären Vergütungsteile, die Versorgungszusagen, die sonstigen Zusagen, insbesondere für den Fall der Beendigung der Tätigkeit, Nebenleistungen jeder Art und Leistungen von Dritten, die im Hinblick auf die Vorstandstätigkeit zugesagt oder im Geschäftsjahr gewährt wurden. Die Gesamtvergütung des Vorstands wird aufgeteilt nach fixen und sachbezogenen Komponenten. Die Offenlegung erfolgt in diesem Vergütungsbericht. Kostenauslagen für Aufsichtsrat oder Vorstand für Bewirtungen, Dienstreisen und andere betrieblich veranlasste Aufwendungen werden vor der Auszahlung vom Vorstand geprüft, sie bedürfen der Freigabe durch den Vorstand. Außerdem erfolgt eine regelmäßige Prüfung durch den Rechnungsprüfungsausschuss des Aufsichtsrats, der auch die Kostenauslagen für die Mitglieder des Vorstands prüft.

Die Vergütung des Aufsichtsrats wird durch Beschluss der Vertreterversammlung als Budget festgelegt. Über die Verteilung des Budgets entscheidet der Aufsichtsrat. Im Vergütungsbericht ist über die Verteilung Bericht zu erstatten. Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder trägt der Verantwortung und dem Tätigkeitsumfang der Aufsichtsratsmitglieder sowie der wirtschaftlichen Lage und dem Erfolg des Unternehmens Rechnung. Dabei werden der Vorsitz und der stellvertretende Vorsitz im Aufsichtsrat berücksichtigt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten keine erfolgsbezogene Vergütung. Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder wird individualisiert, aufgliedert nach Bestandteilen ausgewiesen.

Vorstand: Leitung der Genossenschaft

Der Vorstand leitet die Genossenschaft unter eigener Verantwortung (§ 21 der Satzung). Er ist dabei an das Unternehmensinteresse gebunden und hat gem. § 2 der Satzung dabei den Geschäftszweck der Genossenschaft zu verfolgen. Der Vorstand hat bei seiner Tätigkeit nur solche Beschränkungen zu beachten, die Gesetz oder Satzung vorsehen, anderweitige Beschränkungen sind unzulässig. Der Vorstand entwickelt die strategische Ausrichtung des Unternehmens, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung.

Die Vorstandsmitglieder sind dem Unternehmensinteresse verpflichtet. Kein Mitglied des Vorstands darf bei seinen Entscheidungen persönliche Interessen verfolgen und Geschäftschancen, die dem Unternehmen zustehen, für sich nutzen. Jedes Vorstandsmitglied hat Interessenskonflikte dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen und die anderen Vorstandsmitglieder hierüber zu informieren. Alle Geschäfte zwischen dem Unternehmen einerseits und den Vorstandsmitgliedern sowie ihnen nahe stehenden Personen oder ihnen persönlich nahe stehenden Unternehmungen andererseits haben branchenüblichen Standards zu entsprechen.

Wesentliche Geschäfte bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats.

Vergütungen des Vorstands im Geschäftsjahr 2011

Vorstand	Beschäftigung	Zeitraum
Staab, Christiane	Nebenamtlich	01.01.2011 - 28.02.2011
Blum, Manfred	Nebenamtlich	01.10.2011 - 31.12.2011
Landhäußer, Heinz Peter	Nebenamtlich	01.01.2011 - 31.12.2011
Veiga, Michael	Hauptamtlich	01.01.2011 - 31.12.2011
Die Gesamtvergütungen des Vorstands im Geschäftsjahr 2011 betragen		229.690,40 €



Neu in den Aufsichtsrat der Familienheim Karlsruhe eG wurde Christian Pflaum (3.v.r.) gewählt, für weitere fünf Jahre bestätigte die Vertreterversammlung (v.l.) Isolde Garcia-Carmona, Albert Ochs, Christian Kantolic, Brigitte Weniger sowie Dr. Klaus Dullenkopf (1.v.r.), Michael Gros (2.v.r.) sowie Monika Leßle (nicht im Bild). Vorstandsvorsitzender Michael Veiga (5.v.r.) und Vorstand Heinz Peter Landhäußer (4.v.r.) gratulierten.

Aufsichtsrat: Beratungs- und Kontrollarbeit

Die Vergütungen der Aufsichtsratsmitglieder im Geschäftsjahr 2011 betragen insgesamt 46.195,66 Euro

In Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen wird der Aufsichtsrat entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen eingebunden. Die strategische Ausrichtung des Unternehmens stimmt der Vorstand mit dem Aufsichtsrat ab. Der Vorstand berichtet dem Aufsichtsrat außerdem regelmäßig hierüber. Der Aufsichtsratsvorsitzende führt die Beschlüsse des Aufsichtsrats aus (§ 25 Abs. 8 der Satzung). Er koordiniert die Arbeit des Gremiums und leitet die Sitzungen. In regelmäßigen Gesprächen mit dem Vorstand ist der Aufsichtsrat über die Geschäftspolitik, die Unternehmensplanung und Strategie informiert. Der Aufsichtsratsvorsitzende wird über wichtige Ereignisse, die für die Beurteilung der Lage und Entwicklung sowie für die Leitung des Unternehmens von wesentlicher Bedeutung sind, unverzüglich durch den Vorsitzenden des Vorstands informiert.

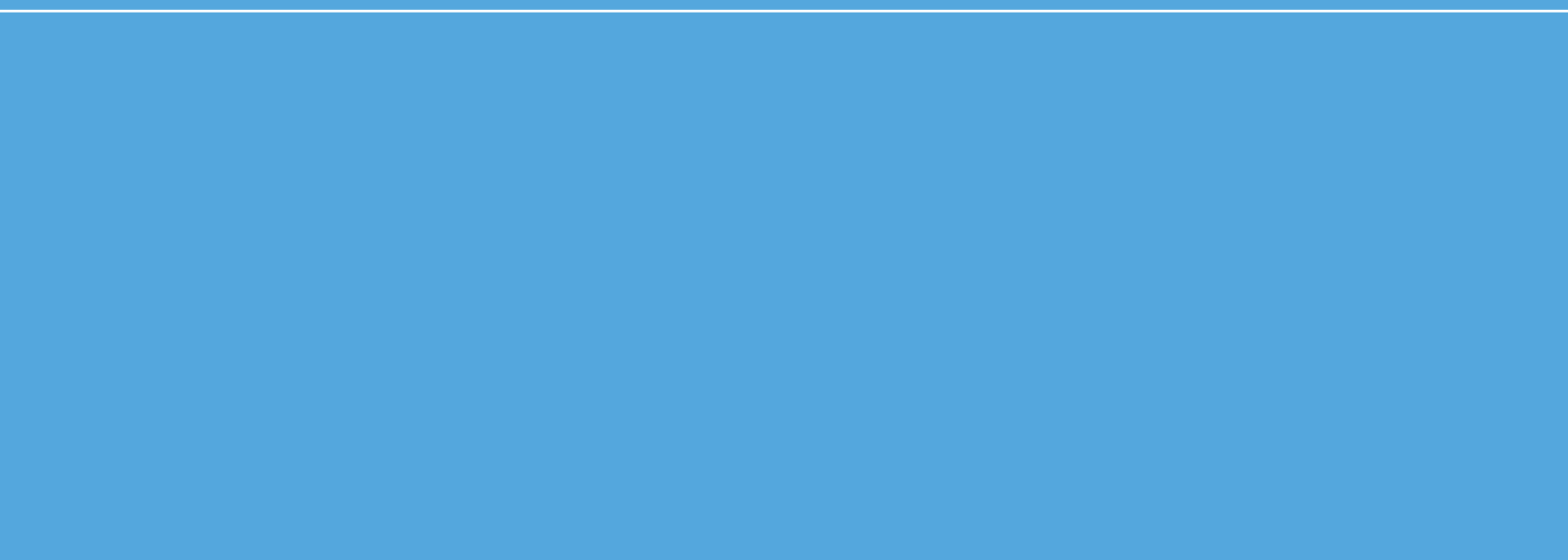
Der Aufsichtsratsvorsitzende soll sodann den Aufsichtsrat unterrichten und erforderlichenfalls eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung einberufen. Zur Steigerung der Effizienz der Aufsichtsratsarbeit oder der Behandlung komplexer Sachverhalte bildet der Aufsichtsrat Ausschüsse. Die jeweiligen Ausschüsse berichten regelmäßig an den Aufsichtsrat über die Arbeit der Ausschüsse. Zum Zweck der Prüfung von Angelegenheiten, die sich insbesondere mit Fragen und der Überwachung der Rechnungslegung und des laufenden Rechnungswesens befassen, hat der Aufsichtsrat der Baugenossenschaft einen Rechnungsprüfungsausschuss gebildet, dem folgende Mitglieder angehören: Michael Gros, Monika Leßle.

Die am 13.04.2010 durch die Niederlegung von Herrn Dr. Egon Koch vakant gewordene Aufsichtsratsstelle wurde entsprechend § 24 Abs. 5 der Satzung zur Neubesetzung bei der nächsten ordentlichen Vertreterversammlung, die am 13. Mai 2011 stattfand, vorgesehen, da die von Gesetz und Satzung gem. § 24 Abs. 1 vorgesehene Mindestanzahl von drei Aufsichtsratsmitgliedern jederzeit gegeben war.

Derzeit besteht der Aufsichtsrat aus acht Mitgliedern:

Aufsichtsrat	von	bis
Dullenkopf, Dr. Klaus	01.01.2011	31.12.2011
Garcia-Carmona, Isolde	01.01.2011	31.12.2011
Leßle, Monika	01.01.2011	31.12.2011
Gros, Michael	01.01.2011	31.12.2011
Kantolic, Christian	01.01.2011	31.12.2011
Pflaum, Christian	13.05.2011	31.12.2011
Ochs, Albert	01.01.2011	31.12.2011
Weniger, Brigitte	01.01.2011	31.12.2011

Sitzungen der Gremien	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Aufsichtsrat	10	7	7	10	9	16
Bauausschuss	0	0	0	0	0	1
Personal-u. Verwaltungsausschuss	1	0	0	0	0	3
Vertreterversammlung	1	1	1	1	1	3
Rechnungsprüfungsausschuss	1	2	1	3	2	0
Vorstandssitzungen	20	40	40	32	36	33
erweiterte Vorstandssitzungen	0	0	0	0	0	37
Sitzungen ARV/V V	0	0	0	0	0	3
	33	50	49	46	48	96





BERICHT DES AUFSICHTSRATS
UND DES RECHNUNGS-
PRÜFUNGS AUSSCHUSSES

Bericht des Aufsichtsrats

Das Berichtsjahr 2011 war geprägt von der Realisierung umfangreicher baulicher und organisatorischer Maßnahmen, die sowohl den Vorstand als auch den Aufsichtsrat betrafen. In den Ausführungen des Vorstands wurden viele dieser Aktivitäten, wie der Erste Spatenstich für den CityPark, das Richtfest Drei Mohren sowie die Übergabe des Blockheizkraftwerkes in Ettlingen bereits eingehend gewürdigt.

Da im Jahre 2011 die turnusgemäßen Neuwahlen des Aufsichtsrats anstanden, stellten sich 7 Aufsichtsräte im Verlaufe der Vertreterversammlung am 13. Mai 2011 der Wiederwahl und wurden für weitere 5 Jahre bestätigt. Als neues Mitglied des Aufsichtsrats konnten wir Herrn Christian Pflaum gewinnen, der ebenfalls für 5 Jahre gewählt wurde. In der darauf folgenden Sitzung konstituierte sich der neue Aufsichtsrat und bestätigte Herrn Dr. Klaus Dullenkopf als Vorsitzenden und Herrn Christian Kantolic als stellvertretenden Vorsitzenden. Der alte und der neue Aufsichtsrat haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr in insgesamt zehn regulären Sitzungen über die Lage des Unternehmens informiert und gemeinsam mit dem Vorstand die Strategie und die Weiterentwicklung des Unternehmens beraten. Die Berichte des Vorstands wurden entgegengenommen und die jeweils geplanten und in Durchführung befindlichen Maßnahmen und Vorhaben gemeinsam mit dem Vorstand beraten. Um unmittelbare Eindrücke zum Bauvorhaben CityPark zu gewinnen, wurde eine Sitzung direkt auf der Baustelle mit Besichtigung und Informationen zum Vorhaben durchgeführt.

Neben der regulären Vertreterversammlung fand am 7. Oktober 2011 eine Informationsveranstaltung zu den laufenden und geplanten Neubaumaßnahmen für die Vertreter statt. Weitere Aktivitäten des Aufsichtsrats bestanden in der alljährlichen ausführlichen Prüfungsschlussbesprechung mit dem Prüfungsverband (vbw). Der gesamte Aufsichtsrat nahm an einer eintägigen Fortbildungsveranstaltung des vbw teil, um sich über die neuesten gesetzlichen Rahmenbedingungen zu informieren. Zur Optimierung der internen Organisation und der Arbeitsabläufe hat der Aufsichtsrat jeweils vier Mitglieder in einen Finanz- und einen Personalausschuss gewählt, die bereits zu getrennten Sitzungen zusammengetreten sind, um Beschlussvorschläge für den Gesamtaufichtsrat zu erarbeiten.

Der Aufsichtsrat freut sich, dass es gelungen ist, die in der Vertreterversammlung 2010 eingegangene Verpflichtung zu erfüllen und die seit dem Ausscheiden von Frau Christiane Staab vakanten Vorstandsstelle durch Herrn Manfred Blum, einen ausgewiesenen Finanzfachmann, wieder zu besetzen. Darüber hinaus gratuliert der Aufsichtsrat unserem Vorstandsvorsitzenden, Herrn Michael Veiga, zum erfolgreichen Masterabschluss Real Estate Management. Der Leiterin der Finanzbuchhaltung, Frau Annemarie Beer, wurde 2011 Prokura erteilt.

Auch das Geschäftsjahr 2011 war geprägt von wichtigen Investitionsentscheidungen, insbesondere im Bauträgerbereich. Um die unternehmerischen Zielvorgaben und die strategische Weiterentwicklung der Genossenschaft sowie die möglicherweise erforderlichen Anpassungen der Unternehmensstruktur eingehend diskutieren zu können, wurde für Anfang 2012 eine Klausurtagung von Aufsichtsrat, Vorstand und leitenden Mitarbeitern vorbereitet. Diese wurde vom 26. - 28. Januar 2012 durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Strategieberatungen werden in verschiedenen Folgeveranstaltungen 2012 weiter vertieft, konkretisiert und auf der Vertreterversammlung 2012 vorgestellt.

Die gesetzliche Prüfung dieses Geschäftsberichts und des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2011 durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. wird voraussichtlich ab 11. Juni 2012 erfolgen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2011 gem. § 35 Abs. 1b der Satzung festzustellen. Die Vertreterversammlung wird um Zustimmung zur Verwendung des Bilanzgewinns, entsprechend dem gemeinsamen Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand, gebeten. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Karlsruhe, 6. März 2012
Dr. Klaus Dullenkopf
Aufsichtsratsvorsitzender

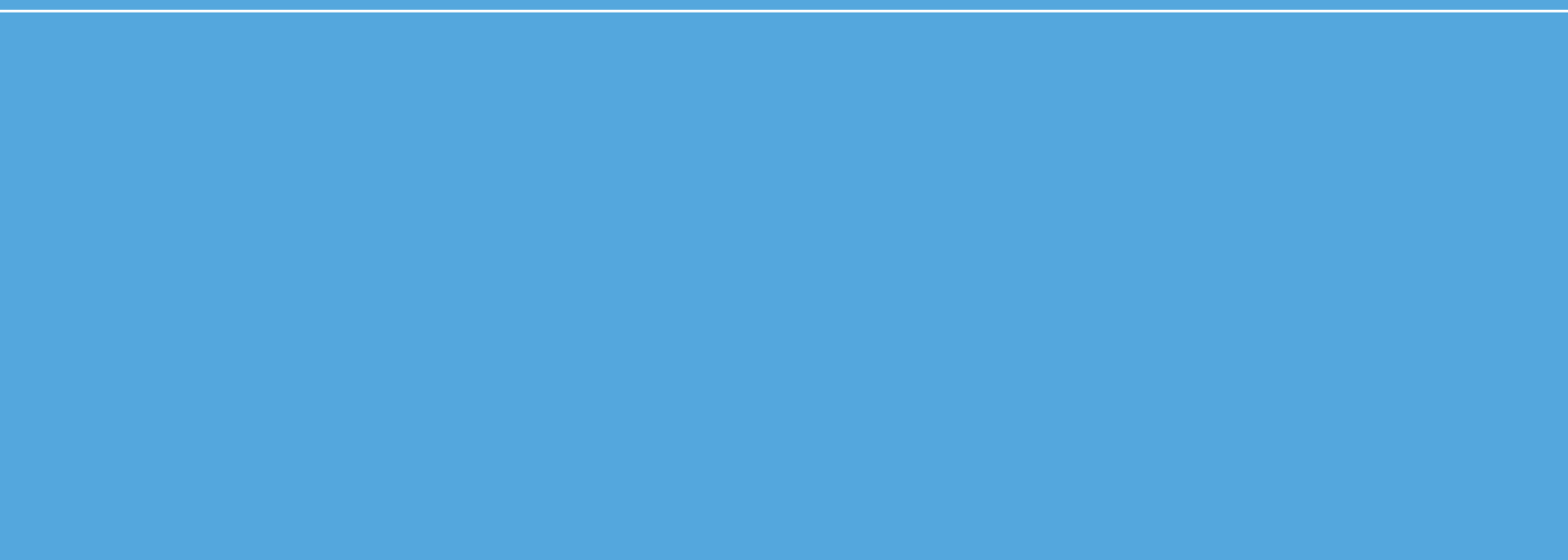
Bericht des Rechnungsprüfungsausschusses

Im Geschäftsjahr 2011 fand eine Sitzung des Rechnungsprüfungsausschusses statt. In den regelmäßig stattfindenden gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand wurden darüber hinaus die Mitglieder des Aufsichtsrats regelmäßig über die Abläufe im Geschäftsfeld Projektentwicklung, Neubau und Vertrieb informiert, projektbezogene Risikobetrachtungen wurden erläutert. Vom Rechnungsprüfungsausschuss wurden unter Berücksichtigung der Hinweise und Empfehlungen aus der Prüfungsschlussbesprechung mit dem Prüfungsverband die Berichte des Vorstands zu den Liquiditäts- und Ergebnisplanungen sowie zu den Planbilanzen für die kommenden Geschäftsjahre bis 2013 entgegen genommen und beraten. In der Sitzung des Rechnungsprüfungsausschusses wurden auf Vorschlag der Mitglieder des Ausschusses dabei stichprobenartig verschiedene Kreditorenlisten geprüft, u.a. die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Untersucht wurden die sonstigen betrieblichen Erträge, die Erlöse aus dem Verkauf von Bestandswohnungen, sowie verschiedene Versicherungsentschädigungen und Instandhaltungsrechnungen. Hinsichtlich der Mietrückstände bei Mietverhältnissen wurde den Prüfern eine aktuelle Saldenliste erläutert, einzelne Mieterkonten wurden stichprobenartig geprüft.

Die Prüfung fand in den Geschäftsräumen der Genossenschaft in der Hardeckstraße 9 auf Basis von Stichproben statt. Fragen der Mitglieder des Rechnungsprüfungsausschusses wurden dabei während des Verlaufs der Prüfungshandlungen oder während der gemeinsamen Sitzungen von den verantwortlichen Mitarbeiter(innen) oder vom Vorstand beantwortet.

Besondere Feststellungen oder Beanstandungen ergaben sich nicht oder wurden behoben. Bei der Sitzung des Aufsichtsrats am 26. September 2011 wurde beschlossen, die Struktur der Ausschüsse neu zu gliedern. Unter anderem wurde ein Finanzausschuss gebildet, der aus Monika, Leßle, Christian Kantolic, Christian Pflaum und Michael Gros besteht. Der Finanzausschuss ersetzt den bisherigen Rechnungsprüfungsausschuss; wegen der gestiegenen Anforderungen und des wachsenden Geschäftsumfangs wurde die Anzahl der Mitglieder des Ausschusses erhöht.

Karlsruhe, im Juli 2011
Monika Leßle, Michael Gros
Rechnungsprüfungsausschuss





LAGEBERICHT DES VORSTANDS

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Gegenüber den Vorjahren gab es im Geschäftsjahr 2011 bezogen auf die Geschäftsfeldaktivitäten der Baugenossenschaft keine wesentlichen negativen Veränderungen der Rahmenbedingungen. Die Veränderungen der Nachfragestruktur durch die Folgen der demografischen Entwicklung und die sich stärker differenzierende soziale Ungleichheit, die Auswirkungen der langfristigen Klimaschutzziele werden die Anforderungen an die Innovationskraft der Unternehmen in Zukunft stärker fordern. Unabsehbar sind die noch nicht überwundenen Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise und deren Folgen für die Finanzierungsbedingungen; außerdem verlangt der multimediale Fortschritt eine ständige Anpassung aller Unternehmensbereiche.

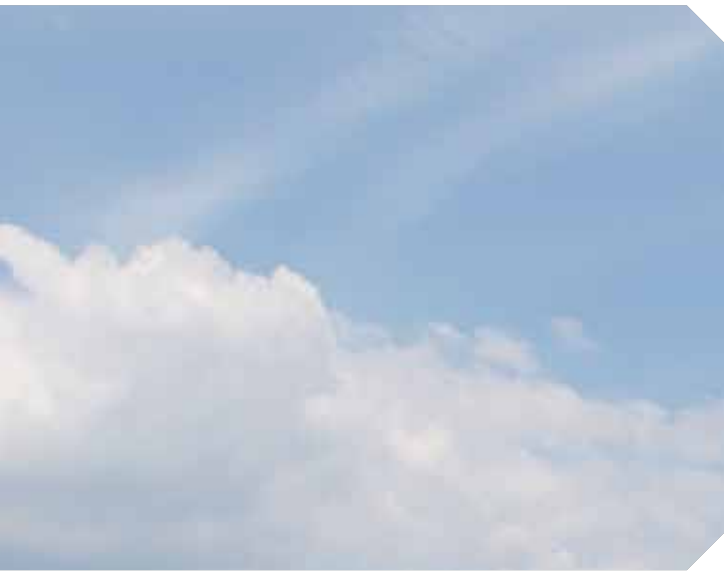
Für die Zukunft der Wohnungsunternehmen bedeuten diese Entwicklungen und Trends erforderliche Veränderungen, Anpassungen und Innovationspotential für die Unternehmensausrichtung, Unternehmenskultur und Unternehmensabläufe. Wichtige Unternehmensrends bergen Risiken und bieten Chancen bei der Organisation von Prozessen und der Nutzung von IT-Systemen, bei der Personalförderung und Personalentwicklung und in Finanzierungsfragen. Interessante Optionen bieten Partnerschaften und Geschäftsfelderweiterungen.

Wohnungsbewirtschaftung

Die Mietnachfrage nach den Wohnungen der Genossenschaft ist hoch und kann wie bereits in den Vorjahren nicht vollständig bedient werden. Für das laufende Geschäftsjahr 2012 wird es bei bestehenden Mietverträgen keine Mieterhöhungen außerhalb von Sanierungsmaßnahmen oder Neuvermietungen geben, im kommenden Jahr werden Mieterhöhungen u.a. durch die allgemeinen Kostensteigerungen erforderlich. Die Bestrebungen der Landes- und Bundesregierung, vor allem im Bereich Klimaschutz führen zu steigenden Anforderungen und höheren Kosten für Sanierungen und Modernisierungen. Durch gesetzliche Anforderungen werden auch die Betriebskosten für die Mietwohnungen steigen, beispielhaft sei hier nur die seit November 2011 geltende Trinkwasserverordnung genannt, die eine regelmäßige Legionellenprüfung von Trinkwasseranlagen durch zugelassene Labore vorsieht. Bestrebungen der EU, weitere Gesetze zur Energieeffizienz von Gebäuden zu erlassen, werden die Wohnkosten weiter erhöhen. Steigende Energiepreise sorgen trotz umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen und dem Einsatz sparsamerer und moderner Heiztechnik für eine Erhöhung der Heizkosten.

Projektentwicklung, Verkauf und Neubau

Im Berichtsjahr hat die Baugenossenschaft von einer sehr guten Nachfrage nach Neubauwohnungen profitiert. Die projektierten und im Bau befindlichen Wohnungen konnten bereits zu einem großen Teil verkauft werden. Grund hierfür sind die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit niedrigen Zinsen und einem hohen Interesse der Käufer, in Sachwerte zu investieren. Seit dem 5. November 2011 beträgt die Grunderwerbsteuer in Baden-Württemberg 5%, wodurch sich der Immobilienerwerb deutlich verteuert hat. Trotzdem erwartet der Vorstand für die geplanten und in Bau befindlichen Projekte eine weiterhin gute Nachfrage auch für das Geschäftsjahr 2012. Externe Faktoren beeinflussen das Geschäftsfeldergebnis jedoch maßgeblich; trotz der weiterhin guten Nachfrage kann aufgrund von derzeit stark steigenden Herstellungspreisen nicht abgesehen werden, wie sich das Ergebnis aus dem Geschäftsfeld weiter entwickeln wird.



Dienstleistungen, Regiebetrieb und Soziales Management

Die erwähnten Veränderungen der Nachfragestruktur durch die Folgen der demografischen Entwicklung und die sich stärker differenzierende soziale Ungleichheit, außerdem die Auswirkungen der langfristigen Klimaschutzziele machen begleitende Geschäftsfelder notwendig. Die in den vergangenen Jahren gesammelten Erfahrungen mit positiven Auswirkungen auf das Kerngeschäftsfeld der Bestandsbewirtschaftung animieren den Vorstand hier weitere Funktionen zu etablieren.

In einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand wurde die Gründung einer Tochtergesellschaft beschlossen. Zukünftige Bauprojekte, die für den Verkauf bestimmt sind, sollen in dieser Gesellschaft realisiert werden. Außerdem ist geplant, weitere Dienstleistungen im Immobilienbereich, wie Hausmeister-, Reinigungs-, Gärtner- und Sicherheitsdienste, Wärme- und Energieversorgungsangebote und weitere denkbare, das Kerngeschäft der Genossenschaft ergänzende Aktivitäten, dort zu etablieren. Geprüft werden Beteiligungen, Partnerschaften und Kooperationen in sonstigen Geschäften, die dem Zweck der Genossenschaft dienlich sind.

Wohnungsmarkt, Immobilienbestand und regionale Besonderheiten

Der Vorstand hat aufgrund der Aktivitäten im Geschäftsfeld Projektentwicklung, Verkauf und Neubau eine Analyse des Wohnungsmarkts in Karlsruhe vorgenommen. Dabei wurden folgende wichtige Trends erkannt:

Im Geschäftsjahr 2011 gab es – bezogen auf den Wohnungsbestand der Baugenossenschaft – keine wesentlichen Veränderungen der Rahmenbedingungen, die das Geschäftsfeld der Wohnungsbewirtschaftung negativ beeinflusst haben.

- Die Bevölkerung in Karlsruhe wächst bis zum Jahr 2025 weiter.
- Die Anzahl der Haushalte wird bis 2020 weiter zunehmen.
- Sanierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen spielen eine immer wichtigere Rolle.
- Die Bautätigkeit wird im Marktsegment der Eigentums- und Mietwohnungen weiter zunehmen.
- Das Mietniveau steigt weiter an. Neu- und Anschlussvermietungen können aktuell zu höheren Mieten durchgeführt werden.
- Das bereits heute bestehende hohe Wohnungsdefizit wird auch in 2020 noch bei 7.400 Wohnungen liegen (Stadtkreis Karlsruhe).

Die Stadt profitiert als Zentrum der Technologieregion Karlsruhe von sehr guten ökonomischen Rahmenbedingungen. Die Region ist eine der erfolgreichsten Wirtschaftsstandorte Europas und in internationalen Vergleichen regelmäßig auf vorderen Plätzen zu finden. „Über 80 allgemeinbildende Schulen, zwölf berufliche Schulen, sieben Hochschulen, eine Berufsakademie und diverse Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen bis hin zu internationalen Schulen bilden den Karlsruher Nachwuchs fundiert aus.“⁽¹⁾ „Karlsruhe ist Sitz der höchsten deutschen Gerichte: Bundesverfassungsgericht und Bundesgerichtshof sowie der Generalbundesanwaltschaft. [...] Auf kulturellem Sektor belegt Karlsruhe einen Spitzenrang. Zukunftsweisende Einrichtungen wie das

Zentrum für Kunst und Medientechnologie (ZKM) untermauern diese Stellung auch international in herausragender Weise.“⁽²⁾ Die wirtschaftliche Prosperität resultiert insbesondere aus der Bedeutung der Stadt als Wirtschafts- und Verwaltungseinrichtung. Neben den wirtschaftlich positiven Rahmenbedingungen aufgrund seiner Funktion als Wirtschafts- und Verwaltungseinrichtung sowie durch die hohe Anzahl an Bildungseinrichtungen bietet Karlsruhe geografische und infrastrukturelle Vorzüge wegen der zentralen Lage im Südwesten Deutschlands mit guter Erreichbarkeit wichtiger Städte wie Frankfurt, Stuttgart, München, Strasbourg und Basel. Das regional sehr weit ausgebaute ÖPNV-Netz ist europaweit vorbildlich.⁽³⁾

Eine gute Lebensqualität mit hoher Freizeit- und Aufenthaltsqualität ist durch die Nähe zu Schwarzwald, Elsass und Pfalz und durch hervorragende klimatische Bedingungen gegeben.⁽⁴⁾

Auswirkungen guter Rahmenbedingungen zeigen sich entsprechend in überdurchschnittlich positiven Ergebnissen bei fast allen Indikatoren, die für die Analyse der Attraktivität von Wohnungsmärkten erforderlich sind. „Die soziale Lage in einer Kommune lässt sich durch die Betrachtung der Lebensbedingungen der Menschen beschreiben. Für die Zukunftsfähigkeit einer Stadt ist die persönliche Zufriedenheit der Bevölkerung mit ihrer Wohn-, Arbeits- und Lebenssituation ein entscheidender Faktor.“⁽⁵⁾

Diese wesentlichen Indikatoren und entscheidenden Faktoren werden nachfolgend detaillierter betrachtet.

Indikatoren im Überblick

	Mittelwerte aller Großstädte	Karlsruhe
Bevölkerungsentwicklung 2003 bis 2020 in %	-2,1	2,2
Medianalter 2020 in Jahren	45,1	44,3
Arbeitsplatzzentralität	1,4	1,6
Arbeitsplatzentwicklung 1998 bis 2003 in %	-0,2	6,1
Arbeitslosenquote in %	15,4	11,3
Kommunale Steuereinnahmen in €	873,4	1.073,9
Anteil hochqualifizierter Beschäftigter in %	11,9	16,2
Anteil Mehrpersonenhaushalte mit Kindern in %	25,2	23,6

Quelle: Bertelmann-Stiftung (2006):
Wegweiser Demographischer Wandel
2020 Analyse u. Handlungskonzepte
für Städte u. Gemeinden

Insbesondere durch Wanderungsgewinne wird sich die Bevölkerung auch bis zum Jahr 2025 in Karlsruhe weiter erhöhen.⁽⁴⁾ In der Nullvariante, d.h. bei der Betrachtung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ohne Wanderungen, ergibt sich eine Schrumpfung der Bevölkerung um 5,1 %. „Sehr hohe Wanderungsgewinne bei jungen Erwachsenen, d.h. bei Berufseinsteigern und Bildungswanderern, überkompensieren die Abwanderungen.“⁽⁷⁾ So wächst die Bevölkerung um 5,3 %, absolut beträgt die Zunahme der Bevölkerung im Zeitraum von 2006 – 2025 rund 15.180 Personen und steigt von 286.327 EW auf 301.501 EW.⁽⁸⁾

Quellen:

- (1) Gutachterausschuss Stadt Karlsruhe (2009): Immobilienmarkt 2008, Hrsg.: Gutachterausschuss in Karlsruhe, Februar 2009
- (2) Stadt Karlsruhe (2009), Amt für Stadtentwicklung: Daten u. Fakten, 34. Ausgabe, September 2009
- (3) Vgl. Gutachterausschuss Stadt Karlsruhe (2009): Immobilienmarkt 2008, Hrsg.: Gutachterausschuss in Karlsruhe, Februar 2009

- (4) 1.730 Sonnenstunden im Jahr 2008, Platz 5 aller deutschen Städte, Quelle: http://www.rp-online.de/wissen/umwelt/Die-30-sonnigsten-Staedte-Deutschlands_bid_24532.html
- (5) <http://www.wegweiser-kommune.de/themenkonzepte/sozialelage/sozialelage.action?gkz=08212000>
Recherche vom 22.10.2010
- (6) Vgl. <http://www.wegweiser-kommune.de>
Recherche vom 22.10.2010

- (7) http://www.wegweiser-kommune.de/Demographietyp_G4/
Die Demographietypen der Großstädte-Clustergruppe (Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern) sind mit G1 bis G6 im Online-Wegweiser gekennzeichnet.
- (8) Vgl. <http://www.wegweiser-kommune.de>
Recherche vom 22.10.2010



Unternehmensstrategie

Bei den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand werden die Unternehmensstrategie und die Geschäftsfeldstrategien in regelmäßigen Abständen beraten. Im Januar 2012 fand eine mehrtägige Klausurtagung zur Überarbeitung und Anpassung der Unternehmens- und Geschäftsfeldstrategien statt. Dabei wurde die Strategie des Unternehmens ebenso kritisch geprüft wie die formulierten Visionen und Ziele. Derzeit beschäftigen sich Aufsichtsrat und Vorstand mit externer Unterstützung damit, die innerhalb der einzelnen Geschäftsfelder formulierten Ziele weiter zu definieren, um daraus detaillierte operative Zielgrößen zu formulieren.

Wesentliches Ergebnis der Beratungen ist, dass die bisherige Strategie weiter fortgeführt wird. Die Ergebnisse und Entwicklungen in den einzelnen Geschäftsfeldern bestätigen die Richtigkeit der gewählten Strategie und der im Leitbild formulierten Anforderungen und Ziele.

Unser Ziel ist es, uns von anderen wohnungswirtschaftlichen Unternehmen durch ein innovativeres, flexibleres und qualitativ höherwertiges Angebot an Dienstleistungen rund um das Thema Wohnen, das wir für unsere Kunden und ggf. für andere Nachfrager anbieten, zu unterscheiden, indem wir all unsere Prozesse und Aktivitäten auf die Bedürfnisse und Wünsche unserer Kunden ausrichten. Dementsprechend entwickeln wir unsere Genossenschaft und durch Errichtung, Betreuung sowie Bewirtschaftung erweitern und verbessern wir unser Immobilienportfolio. Den An- und Verkauf von Gebäuden, Wohnungen und Grundstücken werden wir dazu weiter verstärken. Wir schaffen und erhalten die Arbeitsplätze in unserem Unternehmen. Dazu fordern und fördern wir die fachliche und soziale Kompetenz unserer Mitarbeiter(innen) und investieren in Weiter- und Fortbildungsmaßnahmen.

Wir bilden regelmäßig Immobilienkaufleute aus und beschäftigen Studenten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Um ein gutes Angebot an Dienstleistungen zu gewährleisten, stellen wir bei Neueinstellungen hohe Anforderungen an die Bewerber(innen). Im Wettbewerb sind Qualifikation und Engagement der Mitarbeiter(innen) das entscheidende Kriterium, um zu bestehen. Deshalb bieten wir auch eine überdurchschnittliche Vergütung und ein sehr gutes Betriebsklima. Es ist unser Ziel, unsere Leistungen regional zu beziehen, um die heimischen Handwerker und Unternehmen als Partner zu gewinnen. Damit sichern wir auch viele Arbeitsplätze außerhalb unseres Unternehmens und profitieren gleichzeitig von der Leistungsfähigkeit unserer Geschäftspartner.

Unsere Geschäftsfelder

Wohnungsbewirtschaftung

Die Fluktuation ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken, gekündigte Wohnungen können umgehend wieder vermietet werden. Bei Neuvermietungen werden regelmäßig höhere Mieten erzielt. Im Geschäftsjahr 2011 wurden – wie im Vorjahr – Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverhältnissen nur in geringem Umfang durchgeführt. Aufgrund der allgemeinen Kostensteigerungen und gesetzlicher Anforderungen werden die Bestandsmieten im Laufe des Jahres 2013 erhöht. Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert überwiegend aus Mieterhöhungen bei Sanierung oder Neuvermietungen. Steigende Betriebs- und Nebenkosten resultieren aus der allgemeinen Kostensteigerung, sowie aus steigenden Energiepreisen und höheren Anforderungen, die sich bei der Bewirtschaftung und Modernisierung des Wohnungsbestands ergeben können. Dies betrifft vor allem energetische Sanierungsmaßnahmen. Diese werden auch in den kommenden Jahren das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung wesentlich beeinflussen. Zur Kontrolle und Steuerung der Sanierungsmaßnahmen prüft der Vorstand laufend den technischen Zustand der Gebäude und erarbeitet daraus gemeinsam mit den verantwortlichen Stellen im Unternehmen eine Prioritätenliste für die Sanierung und Modernisierung von Wohnanlagen, die mit dem Aufsichtsrat abgestimmt wird. Neben den technischen Daten sind weitere Informationen wie Lage und Vermietungserfolg für die Reihenfolge durchzuführender Sanierungen maßgeblich.

Die Errichtung des Blockheizkraftwerks für die Wohnanlagen Damaschkestraße 2-4 und Hermann-Löns-Weg 15-17 in Ettlingen ist abgeschlossen und die Anlage ist in Betrieb. Durch die zeitliche Verschiebung der übrigen Sanierungsarbeiten ist der Beginn für das laufende Geschäftsjahr vorgesehen. Im Berichtszeitraum wurden überwiegend Einzel- und Kleinmodernisierungen durchgeführt, so wurden u.a. 66 Wohnungen bei Mieterwechseln umfassend modernisiert. Der Aufwand für Instandhaltungsmaßnahmen entspricht ungefähr dem des Vorjahres, dennoch sind die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung erheblich gestiegen. Dies resultiert überwiegend aus einer Steigerung der Heizkosten.

Projektentwicklung, Verkauf und Neubau

Die Aktivitäten der Baugenossenschaft wurden im Berichtszeitraum vom Projektentwicklungs- und Neubaugeschäft dominiert. Das wirtschaftliche Ergebnis wird aufgrund laufender Baumaßnahmen und bereits geschlossener Bauverträge auch in den kommenden Jahren maßgeblich hiervon beeinflusst. Im Geschäftsjahr wurden aus dem Bestand 15 Wohnungen veräußert. Auf zahlreichen erworbenen Grundstücken finden Neubaumaßnahmen statt.



Im Geschäftsjahr 2009 wurde von der Baugenossenschaft das Grundstück im CityPark erworben, um dort Wohnungen zu errichten und zu veräußern. Bis zum Berichtszeitpunkt konnten 92 Wohnungen (Stand: 12.03.12) veräußert werden. Der vom Vorstand im Geschäftsbericht des Vorjahres prognostizierte Verkaufsstand konnte damit deutlich übertroffen werden. Im CityPark Karlsruhe investiert die Baugenossenschaft in den Neubau von 145 Wohnungen rund 45 Mio. Euro. 66 CityHomes, 36 Stadtvillen, 19 Loftwohnungen und 24 CarLoft®s mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 16.000 m² werden realisiert.

In Rheinstetten-Forchheim wurden im Berichtsjahr zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils acht Wohnungen, einer Tiefgarage und einem Garagenhof fertig gestellt. Bereits verkaufte Wohnungen wurden an die Erwerber übergeben. Von den errichteten 16 Wohnungen wurden bisher 8 Wohnungen veräußert, weitere Verkäufe und Beurkundungen sind terminiert. Investiert wurden insgesamt ca. 4,1 Mio. Euro.

In Ettlingen wurden zwei Wohnanlagen errichtet. In der Joseph-Rummel-Straße steht der Neubau eines 8-Familienhauses in Passivhausbauweise unmittelbar vor der Fertigstellung. Hier wurden 6 von 8 Wohnungen verkauft. Investiert wurden rund 2,2 Mio. Euro. Auf dem Grundstück Drei Mohren in der Rheinstraße wurde eine Wohnanlage mit insgesamt 34 Wohnungen und einer Tiefgarage errichtet, bis auf eine Wohnung wurden alle Wohnungen bereits veräußert. Das Investitionsvolumen betrug ca. 10,1 Mio. Euro.

Der zurückgestellte Neubau eines Mehrfamilienhauses in Rheinstetten-Mörsch in der Marie-Curie-Straße wird in diesem Jahr beginnen. Der Vorstand hat gemeinsam mit dem Aufsichtsrat entschieden, die dort entstehenden 7 Wohnungen im Anlagevermögen zu aktivieren um diese zu vermieten. Das geplante Investitionsvolumen beträgt rund 1,6 Mio. Euro.

Für das in Durlach in der Pfingststraße 104 erworbene Grundstück war die erneute Offenlage des geänderten Bebauungsplans wegen verschiedener Widersprüche erforderlich. Der Vorstand rechnet in Kürze mit der Erteilung der erforderlichen Baugenehmigung nach Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen durch die Rechtskraft des Bebauungsplans und noch in diesem Jahr mit dem Baubeginn. Errichtet werden neben ca. 620 Quadratmeter Büroflächen, 37 Wohnungen sowie eine Tiefgarage. Einen Teil dieser Wohnungen wird die Baugenossenschaft den Mitgliedern zur Anmietung anbieten, der überwiegende Teil der Wohnungen wird veräußert. Das geplante Investitionsvolumen beträgt ca. 11,6 Mio. Euro.

Zur Realisierung eines 10-Familienhauses wurde ein Grundstück in Ettlingen, Daimlerstraße erworben. Der Baubeginn wird im Frühjahr 2012 erfolgen, die Wohnungen werden zum Verkauf angeboten. Das geplante Investitionsvolumen beträgt ca. 2,4 Mio. Euro.

Für ein Grundstück in Karlsruhe, Gellertstraße 41-45 wurde ein Erbpachtvertrag abgeschlossen. Auf diesem Grundstück werden neben einer Verpflegungseinrichtung für Obdachlose eine Kindertagesstätte zur Anmietung durch die örtliche Kirchengemeinde, sowie Wohnungen für Studenten und Ordensschwwestern, welche u.a. die Obdachlosenverpflegung betreiben, errichtet. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt ca. 6,25 Mio. Euro. Die Wohnanlagen und übrigen Einheiten werden nicht zum Verkauf angeboten, sondern langfristig von der Genossenschaft vermietet.

Im Wohngebiet Geigersberg in der Lußstraße, Karlsruhe wurde zu Beginn des Jahres 2012 ein Grundstück erworben, derzeit werden die Planungen erarbeitet. Hier sollen acht hochwertige Wohnungen errichtet und zum Verkauf angeboten werden. Das geplante Investitionsvolumen beträgt rund 4,2 Mio. Euro.

Das sich im Bestand befindende Gewerbegrundstück in Rheinstetten-Silberstreifen ist weiterhin als Lagerfläche vermietet und soll erst bei Änderung der derzeitigen Nutzungsverhältnisse in eine mögliche Bebauung überführt oder veräußert werden.

Im CityPark Karlsruhe wurde von der Genossenschaft ein denkmalgeschützter Wasserturm erworben. Aufgrund der baulichen Situation und des Denkmalschutzes ist die Immobilie nicht ohne weiteres nutzbar. Sie wird zum Zwecke der Öffentlichkeitsarbeit eingesetzt. Hierzu wird nach der Sanierung der Baulichkeit ein Konzept erarbeitet.

Der Vorstand prüft zudem verschiedene weitere Möglichkeiten, Grundstücke oder Bestandsgebäude sowie Neubauten zum Verkauf oder für den Bestand zu errichten oder zu erwerben. Darunter befinden sich verschiedene Sozialimmobilien, Gewerbe- und Wohnimmobilien, Studentenwohnungen sowie Büro- und Lagergebäude.

Dienstleistungen, Regiebetrieb und Soziales Management

Der kaufmännische Mieterservice wird durch unternehmenseigene Techniker, Architekten und Handwerker unterstützt, damit alle notwendigen Reparaturleistungen, Sanierungen und Modernisierungen fachgerecht abgewickelt werden können. So gewährleisten wir, dass zur Sanierung anstehende Wohnungen möglichst rasch wieder neu vermietet werden können und Reparaturen, Sanierungen und Modernisierungen effizient und schnell erledigt werden. Die Leistungen unseres Mieterservices werden durch einen genossenschaftseigenen Notdienst, der eng mit Vertragsunternehmen zusammenarbeitet, komplettiert.





Im Zusammenhang mit der für das Ende des Jahres 2012 geplanten Fertigstellung unseres Bauvorhabens im CityPark Karlsruhe werden wir unser Dienstleistungsangebot erweitern. Dazu wird die Einstellung weiterer teilzeitbeschäftigter Servicemitarbeiter erforderlich sein.

Der Regiebetrieb wurde wegen der guten Erfahrungen in den vergangenen beiden Geschäftsjahren weiter vergrößert. Derzeit beschäftigt die Baugenossenschaft vier Maler, zwei Elektriker, zwei Fliesenleger, vier Heizungs- und Sanitärinstallateure, zwei Landschaftsgärtner, drei Mitarbeiter als Fachkraft für das Gebäudemanagement sowie einen Architekten. Entsprechend erweitert wurde der Werkzeug-, Maschinen- und Fuhrpark der Genossenschaft. Zur sicheren Unterbringung der Fahrzeuge wurde in der Hardeckstraße 9 eine Carport-Anlage errichtet. Organisatorische Abläufe wurden durch den Einsatz von Softwaremodulen zur Steuerung der Auftragsbearbeitung und des Regiebetriebs angepasst und in die vorhandene IT-Struktur integriert. Dadurch ist eine genaue Abrechnung und Zuteilung entstehender Kosten durch die Einführung eines Kostenstellenrechnungssystems möglich. Dies erlaubt eine genauere Planung vorhandener Ressourcen.

Die Ergebnisse des sozialen Projektes in Mühlburg „Wie geht’s – Aktiv und mitten im Leben“ wurden durch einen Abschlussbericht umfassend dokumentiert. Neben zahlreichen Mieterbefragungen, die im Berichtszeitraum durchgeführt wurden, fanden Einzelberatungen von Mietern statt, Mietschuldenberatungen und die Weitervermittlung zu entsprechenden Stellen. Bearbeitet wurden Beschwerden, vermittelt bei Nachbarschaftsstreitigkeiten und in 15 Fällen fand Wohnberatung und Umzugshilfe statt. Für das laufende Geschäftsjahr sind weitere Aktivitäten vorgesehen, u.a. wird sich das soziale Management auch mit dem Aufbau eines Servicestützpunkts im CityPark befassen. Die Familienheim Karlsruhe eG startet außerdem zusammen mit dem Caritasverband Karlsruhe e.V. und dem Caritas Bezirksverband Ettlingen e.V. die Kooperation „Hand in Hand“. Ziel ist, den Mietern und Mieterinnen der Familienheim über die Kooperationen mit den Caritasverbänden ein generationen- und konfessionsübergreifendes Angebot an sozialen Dienst- und Beratungsleistungen zur Verfügung zu stellen.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens

Das Geschäftsjahr endet mit einem negativen Jahresüberschuss. Nach Berücksichtigung des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr, sowie der Entnahme aus den Ergebnisrücklagen wird ein positiver Bilanzgewinn ausgewiesen.

Die Vermögenslage stellt sich bei Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2010 und 2011 wie folgt dar: Die Bilanzsumme hat sich weiter erhöht, der Wert des Anlagevermögens ist gesunken. Dies resultiert aus dem Verkauf von Grundstücken und Wohnungen sowie Gebäuden zur Vermietung. Hinsichtlich der Vermögensstruktur zeigt die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2011 überwiegend langfristig gebundenes Vermögen, insbesondere Grundstücke und Wohngebäude des Anlagevermögens. Im Vergleich

zum Vorjahr hat sich das Umlaufvermögen – insbesondere durch die Neubauaktivitäten für zum Verkauf bestimmte Grundstücke ohne Bauten sowie Bauvorbereitungskosten und Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten wesentlich erhöht.

Das Eigenkapital hat sich im Berichtszeitraum um 166,8 T. Euro verringert, die Eigenkapitalquote hat sich von 23,15 % auf 20,73 % verändert. Die Verbindlichkeiten sind weiter gestiegen. Auf eine fristgerechte Finanzierung der langfristigen Vermögenswerte mit Eigen- und Fremdkapital wurde – wie in den beiden vorhergehenden Geschäftsjahren 2009 und 2010 – zur Nutzung der günstigen Finanzierungsbedingungen weiterhin verzichtet. Bei der Strategie, kurzfristige Zinsfixierungen oder variable Zinsvereinbarungen innerhalb bestehender Rahmenkreditengagements zu nutzen, ist ein aktives Portfoliomanagement erforderlich. Das Risiko steigender Zinsen birgt dabei das Risiko, dass ein günstigerer langfristiger Zins unter Umständen nicht kurzfristig realisiert werden kann.

Laufende Gespräche und regelmäßige Informationen der Geldgeber über Sanierungs- und Neubauvorhaben gewährleisten, dass eine Änderung der Finanzierungsstrategie zeitnah möglich ist, um wesentliche Nachteile für die Baugenossenschaft zu vermeiden. Dazu ist ein höherer Dokumentationsaufwand und ein umfangreicheres Controlling als bisher erforderlich. Die personellen und fachlichen Kapazitäten wurden hierzu durch Einstellung einer Mitarbeiterin erhöht.

Aus den zur Verfügung stehenden lastenfreien Objekten ergeben sich für die anstehenden Investitionen und zur Sicherung der Liquidität auch bei Unterschreitung der geplanten Verkäufe im Neubaubereich ausreichend Beleihungsreserven, so dass bei der Notwendigkeit weiterer Sicherheiten rechtzeitig reagiert werden kann. Im Finanzmanagement bestehen keine Klumpen- oder Ausfallrisiken. Abwertungsrisiken ergeben sich weder aus Geld- noch aus Wertpapieranlagen. Die Genossenschaft verfügt nicht über Wertpapieranlagen.

Die in Durchführung und Planung befindlichen Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen wurden aus dem geldrechnungsmäßigen Überschuss und den flüssigen Mitteln finanziert. Neubaumaßnahmen werden innerhalb der bestehenden oder neu zu vereinbarenden Kreditkontingente finanziert. Vor Baubeginn oder Auftragserteilung sorgt der Vorstand für eine ausreichende Liquidität. Liquidität und Zahlungsbereitschaft des Unternehmens waren im Geschäftsjahr 2011 jederzeit gesichert.

Nachtragsbericht

Über Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres wurde in den einzelnen Teilberichten dieses Lageberichts Bericht erstattet. Bei einer gemeinsamen Sitzung im Februar 2012 haben Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen, eine weitere Gesellschaft zu gründen. Die Gesellschaft soll zukünftige Bauträgermaßnahmen abwickeln, außerdem sollen zu entwickelnde zukünftige Dienstleistungsangebote von der Gesellschaft ausgeführt werden.



Bericht über die künftige Entwicklung sowie Chancen und Risiken des Unternehmens

Der Vorstand geht von einer kontinuierlichen positiven Weiterentwicklung des Unternehmens aus. Die Baugenossenschaft hat sich in den vergangenen Jahren zu einem modernen Dienstleistungsunternehmen entwickelt. Wesentliche Bausteine unserer Unternehmensstrategie sind unser Kundenservice und unser soziales Engagement. Zur Unterstützung der genossenschaftlichen Ziele haben wir unsere Bemühungen im Geschäftsfeld Projektentwicklung und Vertrieb verstärkt und werden diese Bemühungen auch weiterhin kontinuierlich vorantreiben.

Wir planen und realisieren zurzeit ca. 250 Wohnungen in fünf unterschiedlichen Bauvorhaben in Karlsruhe, Ettlingen und Rheinstetten. Der Vorstand schließt auch eine überregionale Aktivität in diesem Geschäftsfeld nicht aus, wenn die Erwartungen und Chancen erfolgversprechend sind. Die Baugenossenschaft ist ein attraktiver Arbeitgeber, der über die tariflichen Leistungen hinaus unterschiedliche Bausteine für die Mitarbeitermotivation und -förderung anbietet. Eine attraktive Entlohnung ist für uns selbstverständlich, eine übertarifliche betriebliche Altersvorsorge und Weiterbildungsmöglichkeiten für alle Mitarbeiter gehören ebenso wie ein modernes Arbeitsumfeld und gutes Betriebsklima zu unseren sozial ausgewogenen und gerechten Arbeitsbedingungen.

Wir wirken damit dem in der Branche drohenden Fachkräftemangel entgegen und sichern Kompetenz und Fachwissen. Der Aufsichtsrat unterstützt den Vorstand in seinen Bemühungen, ökologische, wirtschaftliche und soziale Ziele so miteinander zu verknüpfen, dass langfristig und dauerhaft der Bestand der Wohnungsbaugenossenschaft gewährleistet ist. Deshalb agieren wir nachhaltig und zielen nicht auf kurzfristige Gewinne und Erfolge ab. Wir achten darauf, dass sich unsere Baugenossenschaft beständig und für alle Partner verlässlich weiterentwickelt, um den Anforderungen an Gesellschaft, Mitglieder und Umwelt gerecht zu werden.



Risikobericht

Risiken, die sich aus den Bestandsimmobilien ergeben, werden durch aktives Portfoliomanagement überwacht. Unverändert sind diese nicht existenziell und bedrohen den Unternehmenserfolg nicht. Die dauerhaften Investitionen in technische, optische und energetische Maßnahmen verbessern die Qualität der Immobilien und sichern so nachhaltig die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Risiken können sich aus dem Geschäftsfeld der Projektentwicklung, Neubau und Vertrieb ergeben. Das hohe Volumen an Neubaumaßnahmen birgt das Risiko, dass der Verkauf der Neubauwohnungen hinter den Planungen zurückbleibt. In diesem Fall können erwartete Gewinne aus dem Geschäftsfeld nicht realisiert werden, investiertes Kapital bleibt gebunden. Da die Realisierung der Projekte nur mit zusätzlichem Fremdkapital möglich ist, verschlechtert sich die Eigenkapitalquote. Dieses Risiko ist begrenzt, da alle Neubauvorhaben in exponierten und hochwertigen Innenstadtlagen realisiert werden und aufgrund der Verhältnisse am Karlsruher Wohnungsmarkt für diesen Fall eine Vermietung zu wirtschaftlichen Mieten wahrscheinlich ist. Bei den Projektkalkulationen wurden verschiedene Szenarien ermittelt, die auch diese Fälle berücksichtigen. Investitionsentscheidungen trifft der Vorstand stets unter dem Aspekt einer nachhaltigen Wirtschaftlichkeit.



Prognosebericht

Trotz zahlreicher Unwägbarkeiten und Risiken wird sich die Baugenossenschaft Karlsruhe auch weiterhin positiv entwickeln. Unverändert gut sind die regionalen Strukturdaten sowie die aktuellen gesellschaftlichen, politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Die Umsatzerlöse und das wirtschaftliche Ergebnis werden in den beiden kommenden Geschäftsjahren durch die Bauträgermaßnahmen stark schwanken. Für das Geschäftsjahr 2012 prognostiziert der Vorstand Umsatzerlöse in Höhe von 63 Mio. Euro, für das Jahr 2013 in Höhe von 30 Mio. Euro. Diese Ergebnisse sind jedoch stark abhängig von den tatsächlich erzielten Verkäufen von Grundstücken und Wohnungen. Die Ergebnisse sind außerdem davon abhängig, ob bereits projektierte oder beschlossene Neubaulprojekte in der noch neu zu gründenden Gesellschaft oder von der Genossenschaft realisiert werden.

Die Prognosen basieren auf einer Realisierung in der Genossenschaft und auf der vollständigen Veräußerung aller Bauträgermaßnahmen bis zum Jahresende 2013, es ist jedoch aufgrund allgemeiner wirtschaftlicher Rahmenbedingungen, wie beispielsweise der Zinsentwicklung nur begrenzt möglich, hier verlässliche Aussagen zu treffen. Der Jahresüberschuss wird demnach in den beiden kommenden Geschäftsjahren von den Erträgen aus dem Bauträgergeschäft maßgeblich positiv beeinflusst. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden in den beiden folgenden Geschäftsjahren durch Sollmietenwachstum voraussichtlich um jeweils ca. 2,0 % p.a. aufgrund durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen oder Mieterhöhungen nach Neuvermietungen steigen. Trotzdem wird das Jahresergebnis durch geplante Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wesentlich negativ beeinflusst. Auf Basis der aktuellen Planungen prognostiziert der Vorstand einen Jahresüberschuss in Höhe von voraussichtlich ca. 8 Mio. Euro für das Jahr 2012 und in Höhe von voraussichtlich ca. 1,3 Mio. Euro für das Jahr 2013. Durch Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, deren Durchführung kurzfristig oder während des Geschäftsjahres beschlossen wird, kann sich das prognostizierte positive Jahresergebnis jedoch auch erheblich reduzieren. Über die Durchführung solcher Maßnahmen entscheiden Aufsichtsrat und Vorstand nach gemeinsamer Beratung.

Die durch weitere Neubauprojekte zunehmenden Risikopotentiale werden durch die Weiterentwicklung der vorhandenen EDV-Software zur Planung, Steuerung und Kontrolle der Unternehmensaktivitäten detaillierter betrachtet. Mit Beginn des Geschäftsjahres 2012 wurde hierzu u.a. ein Kostenstellenrechnungssystem eingeführt. Die unternehmensinternen Aufträge an den Regiebetrieb werden in der ERP-Software erfasst und ausgewertet, um die Wirtschaftlichkeit der internen Leistungen noch genauer als bisher bewerten zu können. Der Vorstand beschäftigt sich intensiv mit der Beobachtung und Steuerung bestehender Risiken im Geschäftsfeld Projektentwicklung, Verkauf und Neubau. Diese Risiken werden ebenso regelmäßig in den Beratungen des Vorstands erörtert, außerdem erstattet der Vorstand dem Aufsichtsrat in den regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen umfassend Bericht. Ein umfassendes und lückenloses Controllingssystem wurde sowohl für den kaufmännischen, wie für den technischen Bereich bei der Realisierung der Bauvorhaben, zusätzlich zum internen Prüf- und Kontrollverfahren, an externe Dritte beauftragt. Für besonders komplexe oder umfangreiche Bauvorhaben sind Projektsteuerungsbüros mit der Umsetzung der geplanten Termine, Kosten und Qualitäten beauftragt. In Einzelfällen werden zusätzlich Architekturbüros, Ingenieurbüros oder Gutachter beauftragt, um zu gewährleisten, dass Teilleistungen mängelfrei erbracht werden.

Dieser Geschäftsbericht enthält Aussagen, die sich auf künftige Entwicklungen beziehen. Demnach beziehen sich diese auf Annahmen, Planungen, erläutern künftige Erwartungen und beschreiben Zukunftspläne und -strategien, enthalten Vorhersagen zur Ertrags- oder Finanzlage oder bringen andere zukunftsgerichtete Informationen zum Ausdruck. Die Möglichkeiten, Ergebnisse bzw. die tatsächlichen Auswirkungen von Zukunftsplänen und -strategien vorherzusagen, sind begrenzt. Der Vorstand geht davon aus, dass die Erwartungen eintreten, die mit diesem Lage- und Geschäftsbericht zum Ausdruck gebracht werden. Trotz angemessener Annahmen kann es bei zukunftsgerichteten Aussagen jedoch zu wesentlichen Abweichungen kommen. Im Rahmen der Bilanzierung und Bewertung trifft das Management Ermessensentscheidungen, die die im Abschluss ausgewiesenen Beträge wesentlich beeinflussen können. Wesentliche Schätzungen erfordern unter anderem Ermessensentscheidungen für die Bildung von Rückstellungen, Schätzungen der Nutzungsdauern von Sachanlagen, die Beurteilung der Werthaltigkeit von Forderungen aus Lieferung und Leistungen sowie die konkrete Bewertung von Vorräten.

Karlsruhe, den 12. März 2012

Michael Veiga, Heinz Peter Landhäußer, Manfred Blum







BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Bilanz zum 31. Dezember 2011

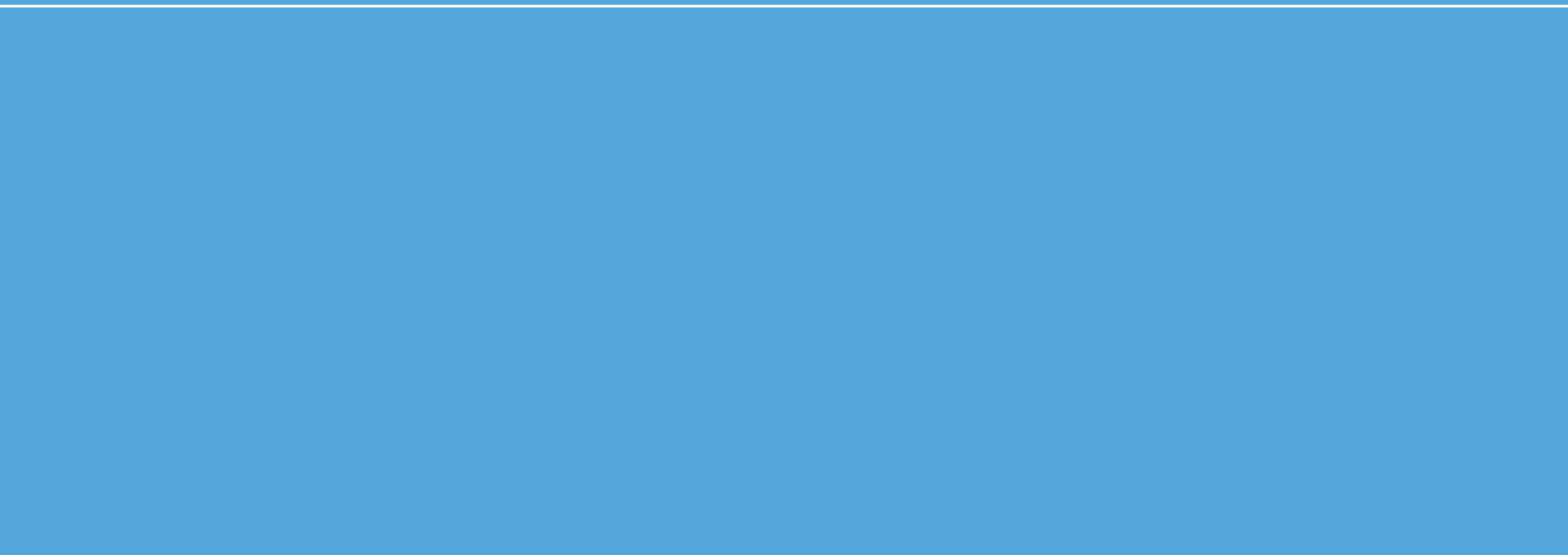
AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	29.226,02		27.950,76
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	85.844.162,00		86.831.387,07
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.441.633,60		3.565.192,60
Grundstücke ohne Bauten	313.793,06		0,51
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	430.961,82		501.217,67
Betriebs- und Geschäftsausstattung	526.707,93		530.744,32
Technische Anlagen	115.500,00		122.500,00
Anlagen im Bau	482.225,96		1.364.210,97
Bauvorbereitungskosten	146.648,05		60.086,86
Geleistete Anzahlungen	0,00	91.330.858,44	543.366,40
Finanzanlagen			
Beteiligungen	184.525,08		184.525,08
Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen	2.153.750,40		1.804.972,20
Sonstige Ausleihungen	0,00		848.888,89
Andere Finanzanlagen		2.338.275,48	
Anlagevermögen insgesamt		93.669.133,92	96.385.043,33
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	787.868,51		6.152.495,51
Bauvorbereitungskosten	73.918,56		1.455.747,44
Grundstücke mit unfertigen Bauten	25.491.797,38		3.787.802,22
Grundstücke mit fertigen Bauten	2.358.294,45		2.415.948,19
Unfertige Leistungen	3.989.730,92		3.739.676,52
Andere Vorräte	51.249,33	32.752.859,15	99.896,02
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	118.267,62		164.145,62
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	344.611,78		298.338,53
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	110.291,84		106.143,71
Sonstige Vermögensgegenstände	1.107.613,75	1.680.784,99	1.056.144,21
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	310.266,91		63.564,92
Bausparguthaben	70.859,99	381.126,90	23.414,56
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	0,00	0,00	171,25
Bilanzsumme		128.483.904,96	115.748.532,03

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	277.805,30		242.864,56
der verbleibenden Mitglieder	4.157.382,68		4.022.099,92
aus gekündigten Geschäftsanteilen	12.952,53	4.448.140,51	4.370,66
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 51.177,32 (45.439,61)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.772.000,00		3.772.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 (75.000,00)			
Bauerneuerungsrücklage	8.275.000,00		8.275.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr aufgelöst: 0,00 (0,00)			
Andere Ergebnisrücklagen	10.139.391,17	22.186.391,17	10.433.369,19
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 (0,00)			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr entnommen: -293.978,02 (515.000,00)			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag Vorjahr	51.704,60		50.618,83
Jahresüberschuss	-14.279,26		748.566,23
Einstellung in/-Entnahme aus Ergebnisrücklagen	-293.978,02	331.403,36	590.000,00
Eigenkapital insgesamt		26.965.935,04	26.958.889,39
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	858.527,00		824.088,00
Steuerrückstellungen	221.016,00		141.347,00
Sonstige Rückstellungen	287.227,42	1.366.770,42	545.909,70
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	83.098.981,04		81.954.354,51
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	695.377,53		744.950,53
Erhaltene Anzahlungen	14.728.477,54		3.751.543,73
Verbindlichkeiten aus Vermietung	116.351,82		134.793,77
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	215.638,35		247.404,37
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	965.643,87		237.067,71
Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	136.019,76		121.544,69
Sonstige Verbindlichkeiten	154.999,91	100.111.489,82	54.711,50
davon aus Steuern 132.213,18 (37.634,43)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 9.463,04 (4.714,40)			
Rechnungsabgrenzungsposten	39.709,68	39.709,68	31.927,13
Bilanzsumme		128.483.904,96	115.748.532,03

Gewinn- und Verlustrechnung

Erlöse und Aufwendungen	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.713.169,73		16.504.003,86
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.346.000,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	39.986,22		41.559,77
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	48.601,32	18.147.757,27	34.694,62
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		22.822.167,40	5.061.130,97
Andere aktivierte Eigenleistungen		6.854,00	52.976,00
Sonstige betriebliche Erträge		807.993,80	889.882,88
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.285.447,00		6.785.100,95
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	25.140.452,95	32.425.899,95	5.660.290,13
Rohergebnis		9.358.872,52	10.138.857,02
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.968.764,76		1.760.376,06
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	495.434,42	2.464.199,18	443.585,23
davon für Altersversorgung 155.081,77 (105.025,31)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.712.028,39	2.696.240,08
Sonstige betriebliche Aufwendungen		785.060,46	1.092.398,42
Erträge aus anderen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	60.775,65		95.094,59
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	21.097,85	81.873,50	23.409,16
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.985.141,00	2.961.097,22
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		494.316,99	1.303.663,76
Außerordentliche Aufwendungen		0,00	128.221,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag		149.813,00	71.203,00
Sonstige Steuern		358.783,25	355.673,53
Jahresüberschuss		-14.279,26	748.566,23
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		0,00	590.000,00
Gewinnvortrag Vorjahr		51.704,60	50.618,83
Entnahme aus Ergebnisrücklagen		-293.978,02	0,00
Bilanzgewinn		331.403,36	209.185,06







ANHANG

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss wurde auf der Grundlage der Gliederungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Ergänzend zu diesen Vorschriften wurden die Regelungen des Genossenschaftsgesetzes beachtet.

Der Jahresabschluss wurde nach dem vorgeschriebenen Formblatt aufgestellt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.

Der Jahresabschluss wurde entsprechend den Gliederungsvorschriften der §§ 266 ff. HGB aufgestellt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten, Aufwendungen und Erträge enthalten, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist. Die Posten der Aktivseite sind nicht mit Posten der Passivseite, Aufwendungen nicht mit Erträgen verrechnet worden.

Anlagevermögen

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden mit den Anschaffungskosten, vermindert um die planmäßigen Abschreibungen, bewertet. Als Nutzungsdauer wird bei Software 4 Jahre unterstellt.

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.

Abschreibungen wurden planmäßig auf die abnutzbaren Gegenstände des Anlagevermögens vorgenommen. Dabei wird für Gebäude von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (Anschaffung oder Herstellung vor dem 01. Januar 1961) ausgegangen. 50 Jahre Nutzungsdauer (für nach dem 31. Dezember 1960 errichtete Gebäude) werden seit dem 01. Januar 1991 zugrunde gelegt. Tiefgaragen werden linear mit 4 % abgeschrieben. Neu angeschaffte Gewerbebauten werden in den ersten 5 Jahren degressiv abgeschrieben.



Betriebs- und Geschäftsausstattung werden entsprechend ihrer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer linear, geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von 150,- Euro bis 1.000,- Euro werden in Übereinstimmung mit § 6 Abs.2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben. Bewegliche Wirtschaftsgüter von nicht mehr als 150,- Euro wurden unmittelbar als Aufwand verbucht.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen sind zu Anschaffungskosten bewertet. Die Ausleihungen an verbundenen Unternehmen werden zum Nennwert angesetzt.

Geldbeschaffungskosten, für deren Abgrenzung ein Wahlrecht nach § 250 Abs. 3 HGB besteht, wurden entsprechend der Zinsbindungsfrist abgeschrieben.

Umlaufvermögen

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke ohne Bauten wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Die Bewertung der Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten erfolgte zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert.

Unfertigen Leistungen wurden zu Herstellungskosten einschließlich anteiliger Gemeinkosten bewertet. Vorräte an Heizöl und Reparaturmaterial wurden zu Beschaffungskosten ermittelt.

Der Ansatz der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt zum Nennwert. Entstehenden Ausfallrisiken wurde durch Abschreibung Rechnung getragen. Bei den Forderungen aus Vermietung erfolgt der Ansatz einer Pauschalwertberichtigung.

Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst. Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Anlagevermögen

Die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten betreffen Buchwerte für 2.531 Wohnungen, 1.169 Garagen und 22 gewerbliche Einheiten.

Unter Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten wird das Verwaltungsgebäude Hardeckstraße 9 mit Büro, Garagen und Werkstattträumen, ein Kindergarten sowie eine Büro- und Lagerhalle mit Stellplätzen in Rheinstetten ausgewiesen.

Bei Modernisierungsmaßnahmen werden die Aufwendungen als nachträgliche Herstellkosten aktiviert. Die Abschreibung wurde nach der Neuermittlung auf 40 Jahre angesetzt.

Unter den Beteiligungen an verbundenen Unternehmen ist die Wohnbau Durlach GmbH ausgewiesen, deren Gesellschafteranteil 94 % die Familienheim Karlsruhe hält und je 3 % Herr Jürgen Weber und Herr Kurt Riedl, Ettlingen. Das Stammkapital beträgt 25.000,- Euro. Geschäftsführer ist Herr Michael Veiga. Gegenstand des Unternehmens ist der Kauf und die Bebauung von Grundstücken.

Des Weiteren ist die 50 % Beteiligung an der Genossenschaftliche Energieservice Ettlingen GbR in Höhe von 160.000,- Euro enthalten und voll einbezahlt.

Unter Ausleihungen an verbundene Unternehmen hat die Wohnbau Durlach GmbH ein verzinsliches Darlehen von 2.153.750,- Euro (1.804.972,- Euro) bis zum Jahresende in Anspruch genommen. Für die Forderung der Darlehenszinsen wurde ein qualifizierter Rangrücktritt erklärt.

Das unter sonstigen Ausleihungen gewährte Darlehen an die Sekundus GmbH/Riedl GmbH & Co. KG GbR wurde im Laufe des Jahres zurückbezahlt.

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel dargestellt.

Umlaufvermögen

Die Grundstücke ohne Bauten betreffen 6.996 m² Vorratsgelände. Es handelt sich hierbei um die bebaubaren Grundstücke in der Marie-Curie-Straße (675 m²) und der Häfenweg in Rheinstetten (4.215 m²) sowie um weitere Wege- und Wiesenflächen, die nicht bebaubar sind.

Bauvorbereitungskosten sind für in Planung befindliche Baumaßnahmen angefallen.



Die Grundstücke mit unfertigen Bauten betreffen die im Bau befindlichen Projekte Rheinstraße 15 und Joseph-Rummel-Straße in Ettlingen sowie unser Großprojekt Citypark in Karlsruhe.

Unter Grundstücke mit fertigen Bauten werden die zum Jahresende teilweise fertig gestellten 16 Wohnungen und Garagenstellplätze in der Oberfeldstraße 16 a und Mörscher Straße 9 a in Rheinstetten ausgewiesen. Bisher wurden 8 Wohnungen davon verkauft. Die 21 Wohnungen und 23 Garagenstellplätze in der Graf-Stauffenberg-Straße 16-18, wovon 1 Wohnung und Stellplatz verkauft worden sind, wurden in das Anlagevermögen umgewidmet.

Unter den unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten erfasst.

Bei den Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken handelt es sich um stichtagsbedingte Restkaufpreisforderungen für fertig gestellte und übergebene Eigenheime sowie übergebene Eigentumswohnungen.

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr betragen 34.278,- Euro (Vorjahr: 57.231,- Euro) und betreffen Forderungen aus Vermietung.

Bei den sonstigen Vermögensgegenständen sind anteilige Instandhaltungsrücklagen für Bestandswohnungen in Wohnungseigentümergeinschaften in Höhe von 879.778,- Euro enthalten.

Eigenkapital

Aus den freien Rücklagen wurden 293.978,02 Euro entnommen. Mit dem Gewinnvortrag von 51.704,60 Euro und dem Jahresfehlbetrag wird der Vertreterversammlung vorgeschlagen, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende von 8 % (331.403,36 Euro) auszuschütten.

Rückstellungen

Für die Pensionsrückstellungen wird ein versicherungsmathematisches Gutachten unter Berücksichtigung der nach BilMoG geltenden Bewertungsvorschriften jährlich erstellt. Dabei wird das modifizierte Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen angewandt. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2005 G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 ermittelten Rechnungszinssatz von 5,14 % und einer Rentensteigerung von 2 % p.a.

Die Steuerrückstellungen enthalten die noch nicht veranlagten Steuern des Geschäftsjahres und zu erwartende Steuernachzahlungen aus Vorjahren.



Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Gewährleistungen	10.499,00
Personalkosten	36.896,00
für Veröffentlichung des Jahresabschlusses	13.900,00
Archivierungskosten	13.525,00
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	46.000,00
Hausbewirtschaftung	106.407,42
Baukosten für verk. Wohnungen	10.000,00
Prozesskosten	50.000,00
	287.227,42

Verbindlichkeiten

Unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden aufgelaufene Hypothekenzinsen in Höhe von 199.927,33 Euro (Vorjahr: 198.285,28 Euro) ausgewiesen.

Die Position Anzahlungen beinhaltet 10.873.942,- Euro die nach Baufortschritt von Käufern gezahlten Raten für Eigentumswohnungen.

Die bei der Baugenossenschaft Familienheim hinterlegten Mietkautionen über 268.943,- Euro sind durch eine Bankbürgschaft abgesichert.

Die Zusammenstellung der Verbindlichkeiten nach der Fristigkeit ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

Passive Rechnungsabgrenzung

Diese Position beinhaltet vorausbezahlte Mieten für das neue Geschäftsjahr.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Von den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung entfallen 12.870.162,50 Euro (Vorjahr: 12.852.096,15 Euro) auf Sollmieten.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit wurden mit 39.986,22 Euro aus der Verwaltungsbetreuung erzielt (Vorjahr: 41.559,77 Euro).

Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren unter anderem aus Erträgen in Höhe von 462.634,- Euro aus dem Verkauf von 16 Wohnungen mit Stellplätzen und Erbbaurechten des Anlagevermögens.

Weiter sind Tilgungszuschüsse in Höhe von 18.437,50,- Euro der KfW für CO₂-Gebäudesanierungen enthalten.

Die Erhöhung des Bestandes ergibt sich wie folgt:

€		
Erhöhung aus aktivierten Fremdkosten	+	17.946.764,95
Erhöhung aus aktivierten Gemeinkosten	+	92.300,00
Erhöhung aus der Übernahme in die Bebauung	+	5.567.782,00
Erhöhung bei unfertigen Leistungen	+	3.862.951,37
Minderung aus Verkauf von Grundstücken	-	1.034.733,95
Minderung bei unfertigen Leistungen	-	3.612.896,97
		22.822.167,40

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

€	
Betriebskosten	4.208.056,59
Instandhaltungskosten	3.020.350,94
Mietaufwendungen und Kosten für Miet- und Räumungsklagen	12.835,45
Erbauzinsen	44.204,02
	7.285.447,00

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:

€	
sächliche Verwaltungskosten	515.075,45
Kosten für Unternehmenswerbung und Repräsentation	70.586,89
Raumkosten für eigengenutzte Räume	4.130,18
Aufwendungen für Mitgliederbetreuung	20.009,12
freiwillige soziale Aufwendungen	59.028,54
Abschreibung auf Forderungen	47.578,42
übrige Aufwendungen	68.651,86
	785.060,46

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

in €	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinserträge	599,86	599,04
Zinsaufwendungen	42.238,48	40.985,38



D. Sonstige Angaben

Die Genossenschaft hat von dem Antragswahlrecht auf Nichtanwendung der Nachversteuerung auf den EK-02 Bestand gemäß § 34 Abs. 16 KStG in der Fassung des Jahressteuergesetzes 2008 Gebrauch gemacht und hat die weitere Anwendung der bisherigen Rechtslage beantragt. Das Unternehmen ist an die Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 16 KStG bis 2019 gebunden.

In der Bilanz nicht ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Für den Kauf des Grundstückes in der Lußstraße in Karlsruhe wird der Kaufpreis von 1,2 Mio. Euro Mitte März fällig. Für das geplante Bauvorhaben Gellertstraße 41-45 in Karlsruhe ist eine Zahlung von 0,5 Mio. Euro Anfang März zu leisten.

	Laufzeit in Jahren	Höhe der Verpflichtung in €	Jahresbetrag Barwert in €
Leasingverträge	4	65.316,-	15.728,-
Contractingverträge	1-8	3.209.391,-	386.412,-
Contractingverträge	11-13	1.426.867,-	272.374,-
Contractingverträge	16-18	604.980,-	115.124,-

Für die Finanzierung der geplanten Bauvorhaben stehen ausreichend Kreditlinien bei unseren Banken zur Verfügung.

Im Geschäftsjahr 2011 wurden durchschnittlich Mitarbeiter beschäftigt:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter/in	17	
technische Mitarbeiter/in	3	
Mitarbeiter/in im techn. Mieterservice	17	16
Projekte/Vertrieb	3	
Studenten/Auszubildende	3	
	43	16

Mitgliederbewegung	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2011	6.381	26.252
Zugang 2011	365	2.906
Abgang 2011	427	1.994
Ende 2011	6.319	27.164

	€
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um:	135.282,76
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um:	141.360,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf:	4.210.420,00

Prüfungsverband

Vbw Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Herdweg 52, 70174 Stuttgart

Im Berichtszeitraum gehörten folgende Mitglieder dem Aufsichtsrat an:

Dr. Klaus Dullenkopf, Vorsitzender
Christian Kantolic, stellvertr. Vorsitzender
Isolde Garcia-Carmona, Schriftführerin
Michael Gros
Monika Leßle
Albert Ochs
Brigitte Weniger
Christian Pflaum ab 13. Mai 2011

Mitglieder des Vorstands

Michael Veiga, Vorstandsvorsitzender
Heinz Peter Landhäußer
Manfred Blum ab 01. Oktober 2011
Christiane Staab bis 28. Februar 2011

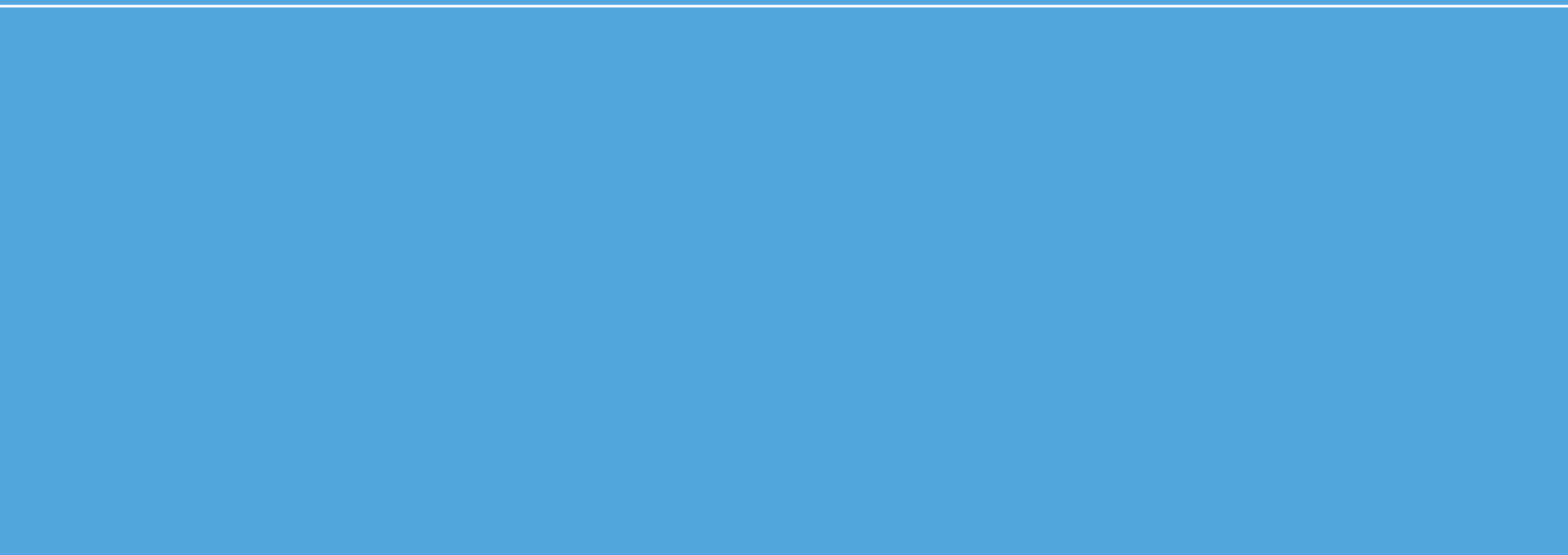
Entwicklung des Anlagevermögens 2011

Angaben in €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen kumulierte	Buchwert am 31.12.2011	Abschreibungen des Geschäftsjahres
Immaterielle Vermögensgegenstände	58.585,43	17.692,62			47.052,03	29.226,02	16.417,36
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	130.192.397,16	57.847,22	2.550.594,05	3.466.103,30	45.321.591,63	85.844.162,00	2.375.463,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.317.285,20	20.596,00			896.247,60	3.441.633,60	144.155,00
Grundstücke ohne Bauten	0,51			313.792,55		313.793,06	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	501.217,67		70.255,85			430.961,82	0,00
Technische Anlagen	140.000,00				24.500,00	115.500,00	7.000,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.617.791,41	177.480,05	570.498,25		698.065,28	526.707,93	168.993,03
Bauvorbereitungskosten	60.086,86	105.380,33	18.819,14			146.648,05	
Anlagen im Bau	1.364.210,97	90.654,40	178.903,47	-793.735,94		482.225,96	
Geleistete Anzahlungen	543.366,40	135.841,60		-679.208,00		0,00	
	138.736.356,18	587.799,60	3.389.070,76	2.306.951,91	46.940.404,51	91.301.632,42	2.695.611,03
Finanzanlagen							
Beteiligungen	184.525,08					184.525,08	
Ausleihungen geg. verb. Unternehmen	1.804.972,20	348.778,20				2.153.750,40	
Sonstige Ausleihungen	848.888,89		848.888,89			0,00	
Andere Finanzanlagen	0,00					0,00	
	2.838.386,17	348.778,20	848.888,89	0,00	0,00	2.338.275,48	0,00
Anlagevermögen insgesamt	141.633.327,78	954.270,42	4.237.959,65	2.306.951,91*	46.987.456,54	93.669.133,92	2.712.028,39

* Umwidmung von Umlaufvermögen

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten 2011 Angaben in €	insgesamt	Restlaufzeit			davon gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	83.098.981,04	32.656.991,92 (31.233.011,60)	8.498.399,11	41.943.590,01	83.098.981,04	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	695.377,53	46.992,41 (50.049,48)	135.635,49	512.749,63	695.377,53	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	14.728.477,54	14.728.477,54 (3.751.543,73)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	116.351,82	45.650,73 (56.573,71)	63.005,81	7.695,28	0,00	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	215.638,35	9.701,09 (9.008,51)	205.937,26	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	965.643,87	965.146,04 (236.569,88)	497,83	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	136.019,76	41.225,45 (38.935,02)	58.192,05	36.602,26	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	154.999,91	154.999,91 (54.711,50)	0,00	0,00	0,00	
insgesamt	100.111.489,82	48.649.185,09 (35.430.403,43)	8.961.667,55	42.500.637,18	83.794.358,57	





DATEN UND FAKTEN

Kapitalflussrechnung

in €	2011	2010
Jahresüberschuss	-14.279,26	748.566,23
Abschreibungen/-Zuschreibungen auf Anlagevermögen	2.712.028,39	2.696.240,08
Zunahme/-Abnahme der langfristigen Rückstellungen	34.439,00	117.716,00
Abschreibungen auf Mietforderungen/Forderungen	47.578,42	63.313,65
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	171,25	538,90
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	92.300,00	72.728,71
sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-6.854,00	-52.976,00
cash flow	2.865.383,80	3.646.127,57
Zunahme/-Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-144.574,28	406.192,70
Gewinn/+Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-76.901,01	-437.640,53
Zunahme/+Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	-20.175.707,92	-10.052.931,79
Zunahme(-)/Abnahme(+) kurzfr. Aktiva	-334.321,64	-379.673,01
Zunahme(+)/Abnahme(-) kurzfr. Passiva	14.807.023,73	7.264.524,38
Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	-3.059.097,32	446.599,32
planmäßige Tilgungen	-1.756.433,48	-1.577.506,21
Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung	-4.815.530,80	-1.130.906,89
Einzahlungen für Abgänge des Anlagevermögens	2.715.085,00	2.267.160,17
Einzahlungen für Abgänge des Finanzanlagevermögens	0,00	1.690,53
Auszahlungen für Investitionen ins Anlagevermögen	-949.043,00	-10.824.774,66
Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit	1.766.042,00	-8.555.923,96
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	278.500,00	11.213.818,27
außerplanmäßige Tilgungen	-456.188,69	-1.852.428,10
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung und Zuschüsse der Gesellschafter	178.805,37	48.883,50
Auszahlungen an Gesellschafter (Dividende)	-157.480,46	-155.139,64
Einzahlungen aus Kreditaufnahme	3.500.000,00	0,00
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	3.343.636,22	9.255.134,03
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	294.147,42	-431.696,82
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	86.979,48	518.676,30
= Finanzmittelbestand am Ende der Periode	381.126,90	86.979,48

Der Cashflow dieses Jahr ist trotz leicht gestiegener Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung gesunken, da verstärkt Mittel in die Instandhaltung geflossen sind. Wie im Vorjahr sind die Cashflows aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit für die geplanten Bauvorhaben weiterhin geprägt. Die Zahlungsbereitschaft war im Jahr 2011 jederzeit gegeben. Die erforderlichen Mittel für den Geschäftsbetrieb und die geplanten Investitionen sind verfügbar.

Umsatzerlöse

Umsätze	2011	2010
	T €	T €
Hausbewirtschaftung	16.713,2	16.504,0
Verkauf von Grundstücken	1.346,0	0,0
Betreuungstätigkeit	40,0	41,6
Sonstige Leistungen	48,6	34,7
Umsatz	18.147,8	16.580,3

Vermögenstruktur

	31.12.2011		31.12.2010	
	T €	%	T €	%
Anlagevermögen	93.669,1	72,90	96.385,0	83,27
Umlaufvermögen	34.814,8	27,10	19.363,3	16,73
Rechnungsabgrenzungen	0,0	0,0	0,2	0,0
Gesamtvermögen	128.483,9	100,00	115.748,5	100,00
Fremdmittel	101.849,3		88.947,1	
Eigenkapital am Jahresende	26.634,6		26.801,4	
Eigenkapital am Jahresanfang	26.801,4		26.161,4	
Eigenkapitalzuwachs	-166,8	-0,62	640,0	2,45

Kapitalstruktur

	31.12.2011		31.12.2010	
	T €	%	T €	%
Eigenkapital	26.634,6	20,73	26.801,4	23,15
Rückstellungen	1.366,8	1,06	1.511,3	1,31
Verbindlichkeiten	100.442,8	78,18	87.403,9	75,51
Rechnungsabgrenzungen	39,7	0,03	31,9	0,03
Gesamtkapital	128.483,9	100,00	115.748,5	100,00

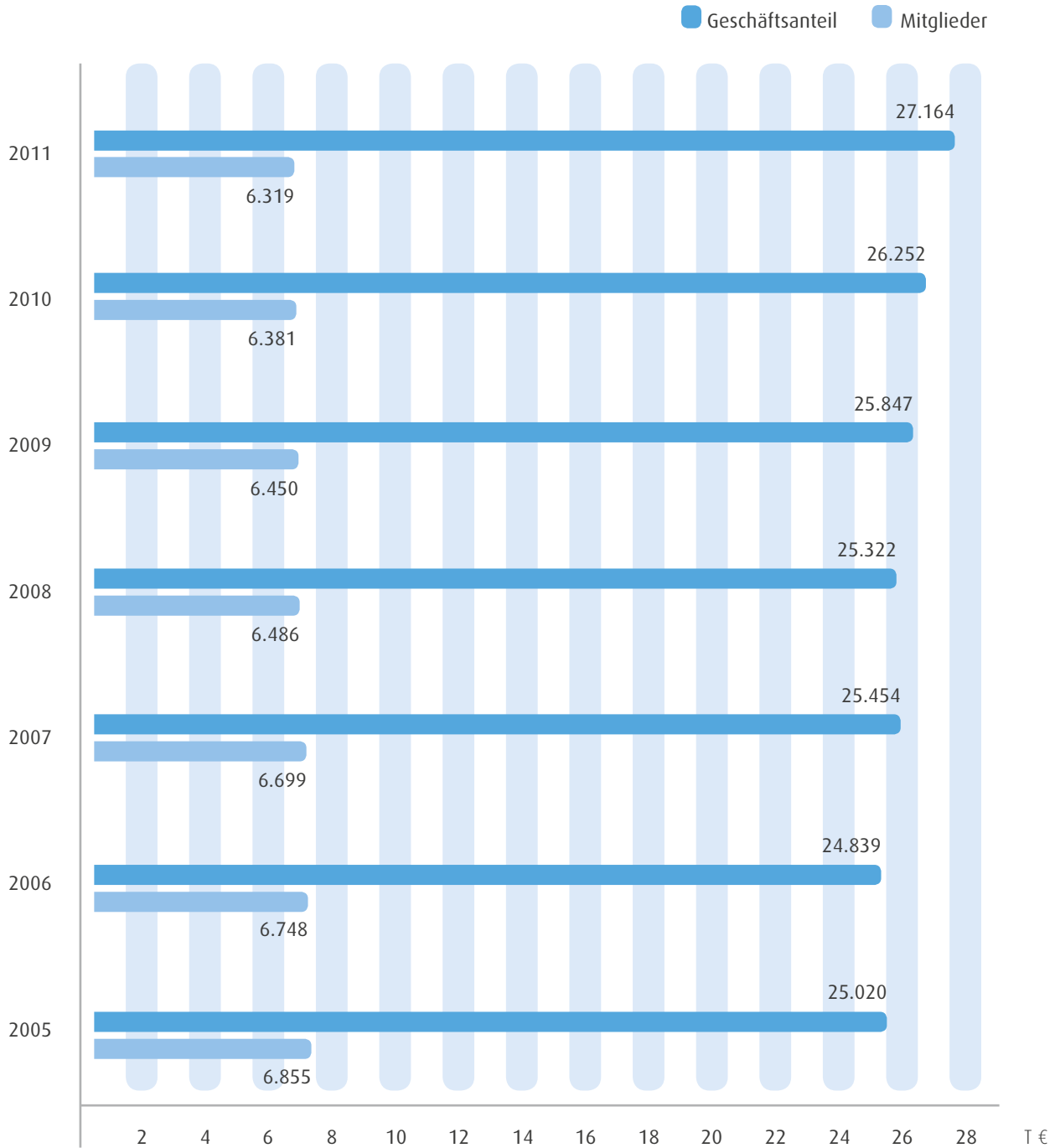
Ertragsstruktur

Betriebsfunktion	2011	2010	Veränderung
	€	€	
Hausbewirtschaftung	4.053.021	4.232.822	-179.801
Bau- und Verkaufstätigkeit	-1.224.526	-531.510	-693.016
Betreuungstätigkeit	75.371	19.375	55.996
Kapitaldienste	26.092	175.452	-149.360
Deckungsbeiträge	2.929.958	3.896.140	-966.181
Gemeinkosten	3.261.412	3.358.086	-96.674
Betriebsergebnis	-331.454	538.053	-869.507
Sonstiges Ergebnis	466.987	281.716	185.272
Gesamtergebnis	135.534	819.769	-684.236
Körperschaft- und Gewerbesteuer	149.813	71.203	78.610
Jahresüberschuss	-14.279	748.566	-762.846

Umsatzanteile

	2011	Anteil	2010	Anteil
	€	%	€	%
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	16.713.169,73	40,00	16.504.003,86	73,08
Umsatz bebaute u. unbebaute Grundstücke	1.346.000,00	3,22	0,00	0,00
Umsatzerlöse Betreuungstätigkeit	39.986,22	0,10	41.559,77	0,18
Umsatzerlöse aus Lief. und Leist.	48.601,32	0,12	34.694,62	0,15
Umsatz sonst. Erträge	807.993,80	1,93	889.882,88	3,94
Aktivierete Eigenleistungen	6.854,00	0,02	52.976,00	0,23
Bestandsveränderungen	22.822.167,40	54,62	5.061.130,97	22,41
Umsatzerlöse gesamt	41.784.772,47	100,00	22.584.248,10	100,00

Mitglieder und Geschäftsanteile



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Mitglieder	6.855	6.748	6.699	6.486	6.450	6.381	6.319
Geschäftsanteile	25.020	24.839	25.454	25.322	25.847	26.252	27.164

Vermögensstruktur und Rentabilität

in %	2011	2010
Eigenkapitalquote	20,73	23,15
Eigenkapitalrentabilität	-0,25	2,67
Gesamtkapitalrentabilität	2,30	3,20
Fremdkapitalquote	79,27	76,85

Betriebliche Kennzahlen

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	2011	2010
Anzahl Wohnungen inkl. gewerbl. Einheiten	2.556	2.575
Wohn-u. Nutzfläche inkl. gewerbl. Einheiten m ²	165.651	167.846
Durchschnittliche Sollmiete inkl. gewerbl. Einheiten m ² /Monat/€	6,62	6,53
Anteil Erlösschmälerungen	2,15 %	2,25 %
Fluktuationsrate (Mieterwechsel)	8,61 %	8,54 %
Leerstandsquote	0,70 %	0,70 %
Gebäudeerhaltungskoeffizient m ² /Jahr/€	19,64	22,15
Tilgungen m ² /Monat/€	0,88	0,80

Durchschnittsmiete pro m² (ohne Betriebskosten)

Ort	Anzahl der Wohnungen		Wohnfläche in m ²		Miete je m ² /€	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Ettlingen	863	866	56.583	56.716	5,74	5,67
Karlsruhe	890	892	53.574	53.730	6,69	6,89
Rheinstetten	490	493	32.828	33.071	6,22	6,10
Durmersheim	147	154	10.945	11.342	6,10	6,09
übrige Orte	141	141	8.661	8.568	5,40	5,37
	2531	2546	162.591	163.427	6,15	6,17

Vertreterinnen und Vertreter im Berichtsjahr 2011

WB	Name	Anschrift				
1	I Osen	Helmut	76287	Rheinstetten	Karlsruher Str. 100	
2	III Bodin	Frank	76185	Karlsruhe	Binger Str. 42	
3	II Haas	Anneliese	76316	Malsch	Elsa-Brandström-Str. 8	
4	II Selinger	Valentin	76275	Ettlingen	Gansgrabenweg 9	
5	I Leibold	Claudius	76287	Rheinstetten	Wilhelm-Röntgen-Str. 7	
6	II Siegwarth	Peter	76275	Ettlingen	Zehntwiesenstr. 56	
7	III Bauer	Wolfgang	76187	Karlsruhe	Nancystr. 3 a	
8	III Dr. Honold	Elmar	76137	Karlsruhe	Klosestr. 6	
9	II Kehrbeck	Werner	76275	Ettlingen	Schleinkoferstr. 6	
10	II Schön	Margrit	76275	Ettlingen	Schleinkoferstr. 11	
11	III Giovine	Ingo	76199	Karlsruhe	Rastatter Str. 85	
12	I Kunz	Angelika	76287	Rheinstetten	Hirtenweg 5	
13	II Winter	Bruno	76316	Malsch	Lindenstr. 1	
14	II Menzel	Thomas	76275	Ettlingen	Wattkopfweg 4	
15	III Fröhlich-Rudner	Isabel	76199	Karlsruhe	Graf-Eberstein-Str. 65	
16	II Gutmann	Otmar	76275	Ettlingen	Hans-Thoma-Str. 4	
17	I Fabian	Falk	76287	Rheinstetten	Hatzelheckweg 2	
18	III Opp	Willi	76137	Karlsruhe	Rüppurrer Str. 86	
19	III Baumann	Michael	76327	Pfintztal	Mozartstr. 10	
20	II Graf	Harald	76275	Ettlingen	Neisseweg 1	
21	II Heath	Daniel	76275	Ettlingen	Schleinkoferstr. 13	
22	III Heim	Rita	76139	Karlsruhe	Königsberger Str. 21 a	
23	III Lösch	Thorsten	76185	Karlsruhe	Rheinstr. 59	
24	I Weber	Uwe	76287	Rheinstetten	Bachstr. 33 a	
25	II Riedl	Ruth	76275	Ettlingen	Schwarzwaldring 57/1	
26	III Schadt	Arno	76703	Kraichtal	Staarenbergstr. 10	
27	III Kühn-Santamaria	Margrit	76199	Karlsruhe	Rastatter Str. 95	
28	III Peccabin	Evelyn	76139	Karlsruhe	Leipziger Allee 8	
29	III Sommer	Patrick	76228	Karlsruhe	Am Hang 1	
30	I Kiesel	Heinrich	76287	Rheinstetten	Kirchbühl 4	
31	II Riedl	Kurt	76275	Ettlingen	Schwarzwaldring 57/1	

Vertreterinnen und Vertreter im Berichtsjahr 2011

WB	Name	Anschrift				
32	III Seeger	Torsten	76133	Karlsruhe	Karlstr. 42-44	
33	III Zeller	Iris	76137	Karlsruhe	Hermannstr. 15	
34	III Kraut	Bernd	76189	Karlsruhe	Friedrich-Weick-Str. 59	
35	III Leuci	Dominik	76137	Karlsruhe	Boeckhstr. 4	
36	I Röhm	Werner	76448	Durmersheim	Dietrich-Bonhoeffer-Str. 1	
37	III Faniello	Domenico	76137	Karlsruhe	Boeckhstr. 4	
38	II Rösler	Thomas	76275	Ettlingen	Zehntwiesenstr. 34	
39	II Masino	Wolfgang	76275	Ettlingen	Hauptstr. 52	
40	III Hofmann	Hanns-Christian	76133	Karlsruhe	Hirschstr. 1	
41	I Brandt	Brigitta	76287	Rheinstetten	Mörscherstr. 3	
42	III Bold	Richard	76135	Karlsruhe	Schillerstr. 50	
43	II Grunvinck	Bernd	76275	Ettlingen	Damaschkestr. 4	
44	I Heinrich	Andreas	76287	Rheinstetten	Gottesauer Str. 3	
45	III Zahn	Rainer	75045	Walzbachtal	Kirchgrund 1	
46	III Dr. Roesch	Norbert	76137	Karlsruhe	Hermannstr. 14	
47	III Mähliß	Sandra	76133	Karlsruhe	Mathystr. 26 a	
48	III Jahraus	Hannelore	76137	Karlsruhe	Putlitzstr. 7	
49	III Voß	Claudia	76198	Karlsruhe	Graf-Eberstein-Str. 65	
50	III Müller	Eckart	76327	Pfintzal	Bonhoefferweg 1	

