



Geschäftsbericht 2010

„Wir bauen die Zukunft“



Familienheim
Karlsruhe eG



INHALT

5	Kurzbericht zur gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland 2010/2011	38	Bericht über die künftige Entwicklung sowie Chancen und Risiken des Unternehmens
15	Corporate Governance – gemeinsamer Bericht von Aufsichtsrat und Vorstand	41	Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung
16	Vergütungsbericht – Grundzüge des Vergütungssystems	47	Anhang
17	Vorstand: Leitung der Genossenschaft	56	Entwicklung des Anlagevermögens 2010
18	Aufsichtsrat: Beratungs- und Kontrollarbeit	57	Verbindlichkeitspiegel
21	Bericht des Aufsichtsrats und des Rechnungsprüfungsausschusses	59	Daten und Fakten
25	Lagebericht des Vorstands	60	Kapitalflussrechnung
26	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	61	Umsatzerlöse, Vermögensstruktur, Kapitalstruktur
27	Wohnungsmarkt, Immobilienbestand und regionale Besonderheiten	62	Ertragsstruktur, Umsatzanteile
29	Unternehmensstrategie	63	Mitglieder und Geschäftsanteile
30	Unsere Geschäftsfelder	64	Vermögensstruktur und Rentabilität, Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen, Durchschnittsmieten
		65	Vertreterinnen und Vertreter im Berichtsjahr 2010





Kurzbericht zur gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland 2010/2011

*Deutliche Erholung der deutschen
Wirtschaft setzt sich 2010/11
abgeschwächt fort.*

*Die Weltwirtschaft hat 2010 nach
dem globalen Konjunkturunbruch
im Zuge der internationalen Krise
auf den Finanzmärkten wieder
deutlich an Fahrt gewonnen und
einen Gutteil des Produktions-
rückganges bereits wieder
wettgemacht. Dennoch ist nach
Abklingen kräftiger Aufholeffekte
eine Abschwächung der konjunk-
turellen Dynamik erkennbar.*

Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2010/2011

Während sich die Expansion in den Entwicklungs- und Schwellenländern bereits seit dem Frühjahr 2010 abgeflacht hat, haben die Industrieländer erst in der zweiten Jahreshälfte zunehmend an Dynamik eingebüßt. Die Weltwirtschaft ist nach Prognosen des Internationalen Währungsfonds (IWF) im Jahr 2010 mit einer Rate von 4,7 % recht kräftig gewachsen. 2011 dürften es allerdings nur noch 3,6 % sein.

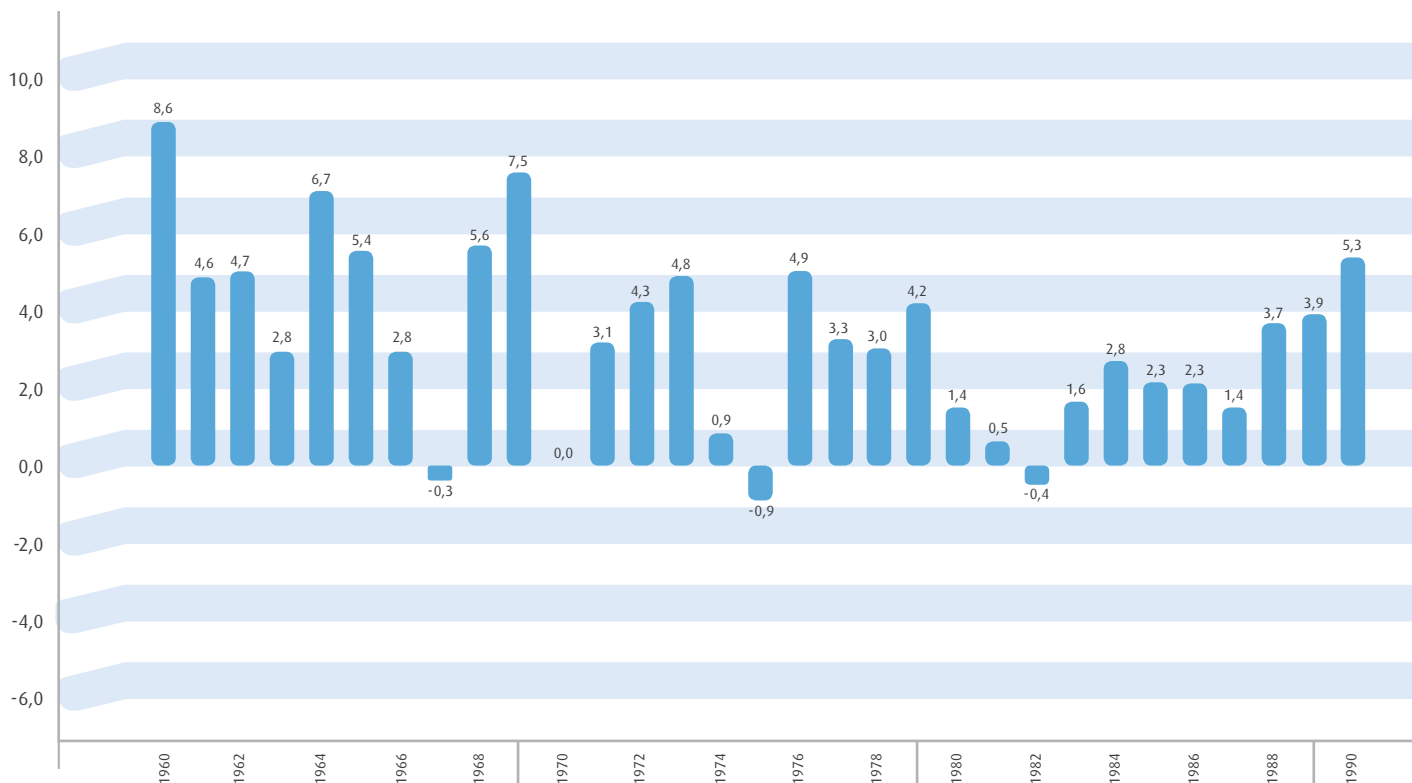
Zur Stabilisierung der Finanzmärkte haben die Regierungen in allen Industrieländern den Geschäftsbanken öffentliche Gelder zur Verfügung gestellt, um ihre Eigenkapitalbasis zu stärken oder sie von risikoreichen Wertpapieren zu entlasten. Zugleich wurden umfangreiche finanzpolitische Maßnahmen zur Konjunkturstabilisierung beschlossen. Beides hat die Staatshaushalte in den betroffenen Ländern stark belastet.

In einigen Ländern des Euroraumes hat die öffentliche Verschuldung ein derart hohes Ausmaß angenommen, dass von den Finanzmärkten zunehmend erhebliche Insolvenzrisiken unterstellt werden, die die Kreditwürdigkeit dieser Länder schmälern. Die Anpassungsreaktion besteht in drastischen Sparprogrammen in den betroffenen Mitgliedsstaaten. Diese werden die wirtschaftliche Entwicklung des Euroraumes zunehmend belasten. Dies betrifft vor allem auch die Exporte aus Deutschland.

*Quelle: Statistisches Bundesamt VGR:
2010/2011 Schätzung auf Grundlage
der führenden deutschen Wirtschafts-
forschungsindustrie*

Wirtschaftswachstum in Deutschland

Jährliche Wachstumsrate des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1960-2012



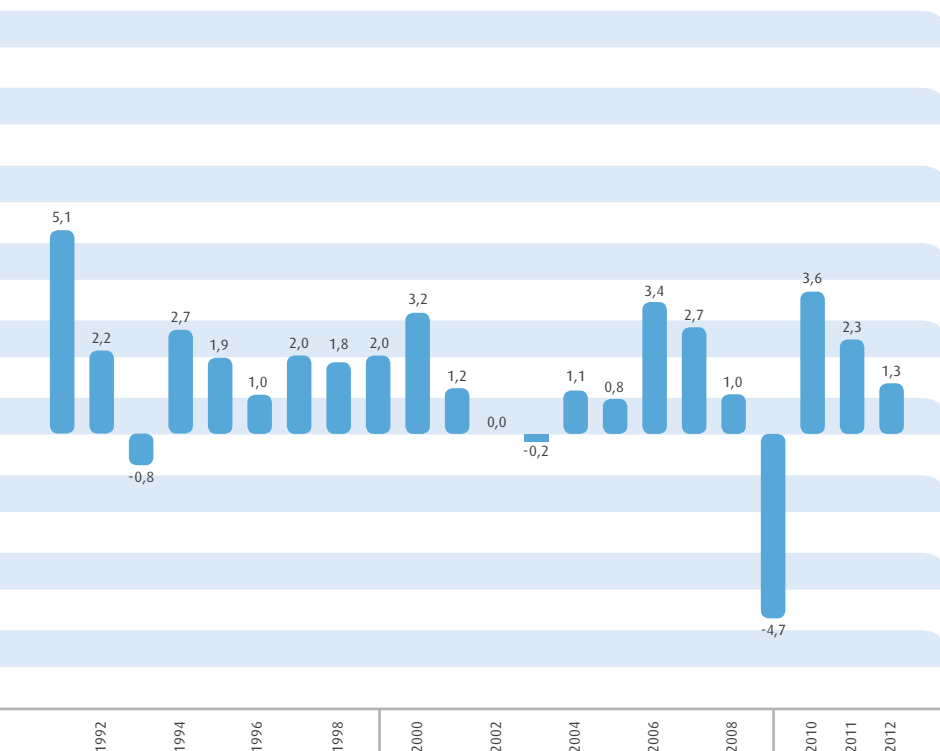
2010 hatte sich die deutsche Wirtschaft mit einem Wachstum von 3,6 % deutlich von dem beispiellosen Rückgang im Krisenjahr 2009 (-4,7 %) erholt. Die nächsten Jahre wird die Konjunktur dem Urteil der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute zufolge eher verhaltener expandieren. Zum einen muss beachtet werden, dass der starke Anstieg der Produktion im Jahr 2010 zum Teil Spiegelbild des außergewöhnlich schweren Einbruchs ist.

Neben diesen Aufholeffekten werden 2011 auch die Impulse der Konjunkturpakete auslaufen. Bislang hat die deutsche Wirtschaft das Vorkrisenniveau der Produktion noch nicht wieder erreicht. Die Kapazitäten sind also bei Weitem nicht so ausgelastet, wie dies bei vorangegangenen Aufschwungperioden der Fall war. Auch dies dämpft derzeit die Investitionsbereitschaft der Unternehmen.

Angesicht dieser ambivalenten Lage rechnen die Institute 2011 mit einem Wachstum von 2,3 %, das sich dann im Folgejahr 2012 auf eine Zuwachsrate von 1,3 % abschwächen dürfte.

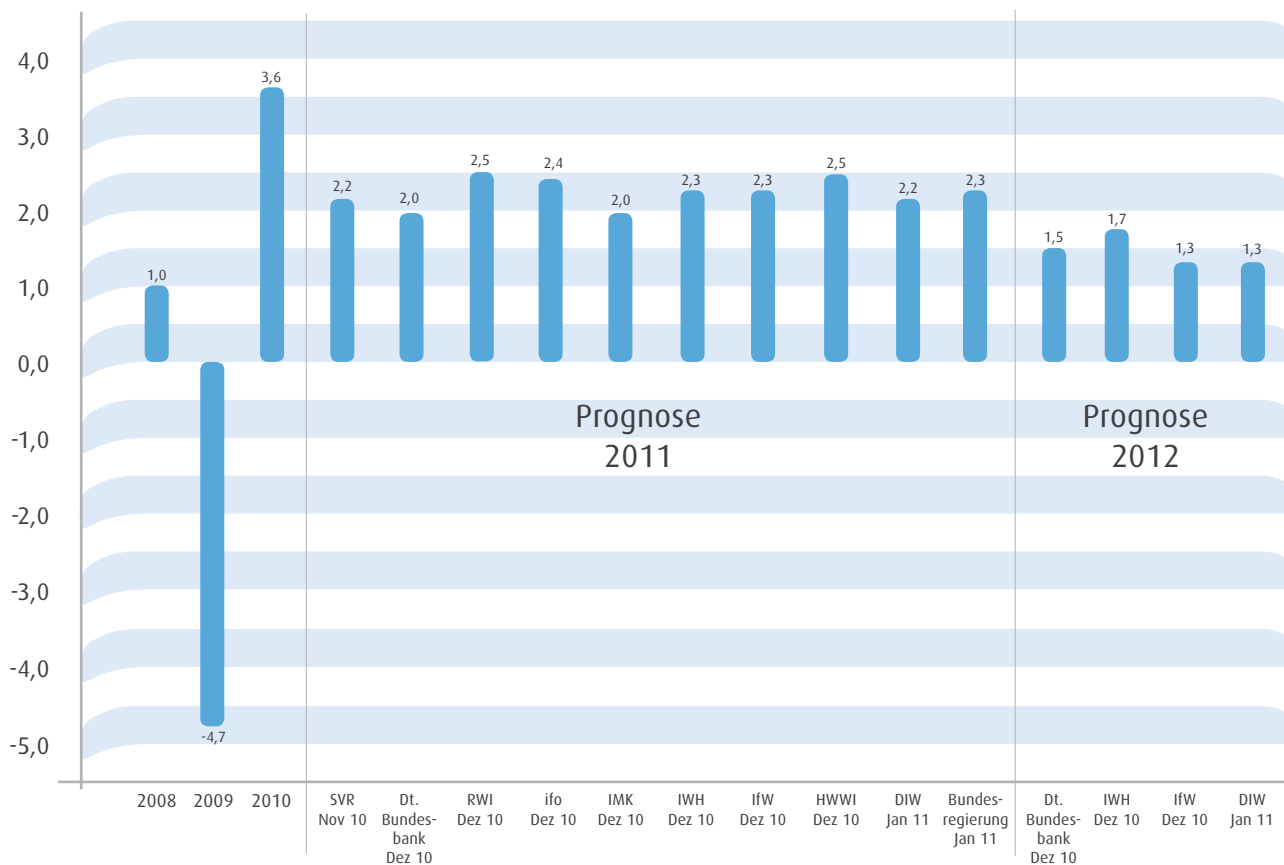
Die Wohnungswirtschaft in Deutschland war bislang nur indirekt von den Auswirkungen der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise betroffen. Diesen Befund bestätigt etwa eine Umfrage bei den Gremienmitgliedern des GdW vom Jahresanfang 2010. Bei einer überwiegenden Mehrheit der Wohnungsunternehmen hat die Finanzmarktkrise bisher keine aktuellen Auswirkungen auf die Objekt- und Unternehmensfinanzierung. Zwar beobachtet eine Mehrheit der befragten Unternehmen eine restriktivere Ermittlung der Beleihungswerte als vor der Krise, andererseits stellen fast 30 % der Wohnungsunternehmen eine Verbesserung bei den Konditionen im langfristigen Bereich fest. Über die Hälfte der Unternehmen verzeichnen in diesem Bereich keine Veränderungen.

Der gut ausbalancierte deutsche Wohnungsmarkt mit seiner Mischung von Eigentum, Miete und genossenschaftlichem Wohnen war darüber hinaus eine zentrale Voraussetzung dafür, dass Deutschland gut durch die Wirtschafts- und Finanzkrise gekommen ist. In anderen Ländern war der Wohnungsmarkt Auslöser der Krise, in Deutschland wirkte er stabilisierend.



Prognosen für 2011/2012 Bruttoinlandsprodukt in Deutschland

Preisbereinigte Wachstumsrate zum Vorjahr in %



DIW	Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung Berlin	IMK	Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung Düsseldorf	SVR	Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung
HWWI	Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut	IWH	Institut für Wirtschaftsforschung Halle	EU	Europäische Kommission, Generaldirektion Wirtschaft u. Finanzen
ifo	ifo-Institut für Wirtschaftsforschung München	RWI	Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung Essen		
IfW	Institut für Weltwirtschaft Kiel				

Die deutsche Wirtschaft verzeichnete 2010 einen kräftigen Aufschwung

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2010 wieder kräftig gewachsen. Mit +3,6 % stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes so stark wie lange nicht mehr. Die wirtschaftliche Erholung fand hauptsächlich im Frühjahr und Sommer 2010 statt. Trotz des rasanten Wachstums darf nicht übersehen werden, dass auch der Produktionseinbruch 2009 mit -4,7 % beispiellos in der jüngeren Geschichte war. In den Jahren 2008 und 2007 war das BIP um 1,0 % beziehungsweise um 2,7 % gestiegen. Positive Impulse zur Wirtschaftsleistung kamen 2010 aus allen Verwendungsbereichen des Bruttoinlandsproduktes. Der Außenhandel erwies sich – wie in den vielen Jahren vor der Krise – als Stütze der Konjunktur. Sowohl die Exporte als auch die Importe stiegen deutlich an, und zwar

um 14,2 % bzw. 13 %. Der Außenbeitrag als Differenz zwischen Exporten und Importen trug im Jahr 2010 einen positiven Wachstumsbeitrag von 1,1 Prozentpunkten zum Bruttoinlandsprodukt bei. Noch 2009 hatte der starke Exportrückgang einen negativen Beitrag von -2,9 Prozentpunkten zur deutschen Wirtschaft geliefert.

Spürbar expansive Investitionsdynamik

Der stärkste Impuls kam 2010 allerdings von den Investitionen: Ausrüstungsinvestitionen, Bauinvestitionen und Vorratsveränderungen zusammengekommen trugen die Bruttoanlageinvestitionen 1,8 Prozentpunkte zum Wirtschaftswachstum bei. Die Investitionen in Maschinen und Anlagen stiegen um 9,4 % und konnten damit zumindest einen Teil der Verluste des Vorjahres wieder ausgleichen. 2009 waren die Ausrüstungsinvestitionen allerdings um fast ein Viertel eingebrochen.

Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland

Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Reales Bruttoinlandsprodukt	0,8	3,2	2,7	1,0	-4,7	3,6	2,3
Privater Konsum*	0,4	1,4	-0,3	0,7	-0,3	0,5	1,1
Öffentlicher Konsum	0,4	1,0	1,6	2,3	2,9	2,2	1,2
Bauinvestitionen	-3,0	4,9	-0,5	1,2	-1,5	2,8	2,1
Wohnungsbauinvestitionen	-3,8	5,4	-1,8	-0,9	-1,2	4,4	2,6
Exporte	7,7	13,1	7,6	2,5	-14,3	14,2	9,6
Arbeitsmarkt							
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	38.835	39.075	39.724	40.276	40.271	40.483	40.700
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	-0,1	0,6	1,7	1,4	-0,0	0,5	0,5
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	4.861	4.487	3.776	3.267	3.432	3.244	2.963
Arbeitslosenquote**	11,7	10,8	8,7	7,8	8,2	7,7	7,0

Privater Konsum erholt sich von der Krise

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte erholten sich 2010 deutlich und lagen am Jahresende etwas über dem Vorkrisenniveau. Preisbereinigt betrug der Zuwachs des gewichtigsten Verwendungsaggregates des Bruttoinlandsproduktes 0,5 %. Hier schlägt vor allem zu Buche, dass 2010 sowohl die Nettolöhne und -gehälter als auch die Selbstständigen- und Vermögenseinkommen deutlich zunahmen. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte stieg 2010 nominal um 2,6 %.

Die Konsumausgaben des Staates haben sich im Zuge der expansiven Finanzpolitik im Jahr 2010 sehr deutlich erhöht. Preisbereinigt wiesen sie einen Zuwachs um 2,2 % gegenüber dem Vorjahr aus. Staatlicher und privater Konsum zusammengerechnet, belief sich der Wachstumsbeitrag der Konsumausgaben zum BIP 2010 auf 0,7 Prozentpunkte.

Für 2011 rechnen die Wirtschaftsforschungsinstitute angesichts der zunehmend angespannten Haushaltssituation nur noch mit einem geringen Wachstum des öffentlichen Konsums von etwa 1,1 %. Der private Konsum dürfte dagegen deutlich stärker um 1,5 % steigen. Die positiven Impulse aus der Entwicklung der Bruttolöhne und -gehälter werden dabei deutlich durch die Steigerung der Beitragsätze für die Arbeitslosen- sowie die Krankenversicherung gedämpft. Weiterhin kommen die Sparmaßnahmen der Bundesregierung bei den monetären Sozialleistungen zum Tragen. So wird der befristete Zuschlag zum Arbeitslosengeld II abgeschafft und das Elterngeld für bestimmte Empfängerkreise gekürzt bzw. ganz gestrichen.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2010 erste vorläufige Ergebnisse, Schätzung 2011 nach Instituten und Bundesregierung Ende 2010/Anfang 2011

** nur private Haushalte, ohne Konsumausgaben privater Organisationen ohne Erwerbszweck*

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

Zahl der Erwerbstätigen erreicht 2010 einen Höchststand

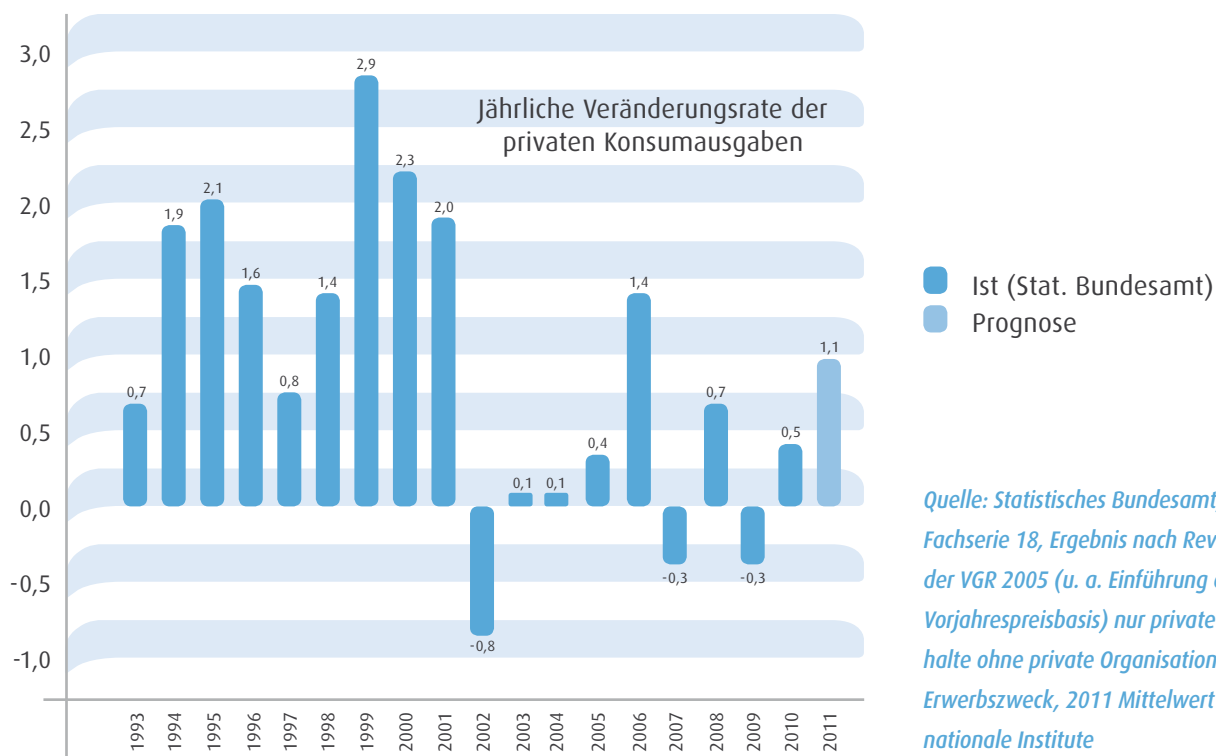
Bereits in der Wirtschaftskrise hat sich der deutsche Arbeitsmarkt sehr robust gezeigt. Ausschlaggebend hierfür dürfte der flexible Rückgriff auf den Abbau von Arbeitszeitkonten und auf das Instrument der Kurzarbeit sein, die in ihrer zeitlichen Dauer ausgeweitet wurde. Hierdurch wurde ein Durchschlagen des Produktionsrückgangs auf den Arbeitsmarkt deutlich abgefedert. Im Jahresdurchschnitt 2009 wurde der im Vorjahr erreichte Stand der Erwerbstätigen nur leicht unterschritten (-0,1 %).

Seit dem Frühjahr 2010 deutet sich zunehmend ein Aufschwung am Arbeitsmarkt an. Im Jahresdurchschnitt 2010 erreichte die Zahl der Beschäftigten erneut einen Höchststand.

Die Wirtschaftsleistung wurde von rund 40,5 Millionen Erwerbstätigen erbracht, dies waren 212.000 Personen oder 0,5 % mehr als im Vorjahr. Obwohl die Zahl der Erwerbstätigen 2010 insgesamt zunahm, kam es im produzierenden Gewerbe – vom Baugewerbe einmal abgesehen – zu einem deutlichen Rückgang der Beschäftigung. Dieser fiel mit -1,7 % aber nicht mehr so hoch aus wie im Vorjahr. Auch im Handel, Gastgewerbe und Verkehr war die Zahl der Beschäftigten leicht rückläufig (-0,2 %). Erhebliche Personalzuwächse erfuhr dagegen der Sektor der übrigen öffentlichen und privaten Dienstleister sowie das Baugewerbe (+1,5 % bzw. +1,4 %).

Konsumausgaben der privaten Haushalte

Jährliche Veränderungsrate 1993 bis 2011



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Ergebnis nach Revision der VGR 2005 (u. a. Einführung einer Vorjahrespreisbasis) nur private Haushalte ohne private Organisationen ohne Erwerbszweck, 2011 Mittelwert Prognose nationale Institute

Bauinvestitionen, insbesondere der Wohnungsbau, spielen tragende Rolle beim Aufschwung

Die Bauinvestitionen tragen deutlich zur Erholung der Gesamtwirtschaft und Überwindung der Rezession in Deutschland bei. Wie das Statistische Bundesamt nach ersten Berechnungen mitteilt, erhöhte sich ihr Volumen 2010 im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 2,8 %. Im Krisenjahr 2009 hatte es noch einen Rückgang um 1,5 % gegenüber 2008 gegeben. Trotz negativer Witterungseinflüsse zu Beginn und zum Ende des Jahres 2010 erhöhten sich die Bauinvestitionen damit so stark wie seit 2006 nicht mehr. In 2010 haben sie 0,4 Prozentpunkte zum Anstieg des Bruttoinlandsproduktes beigesteuert.

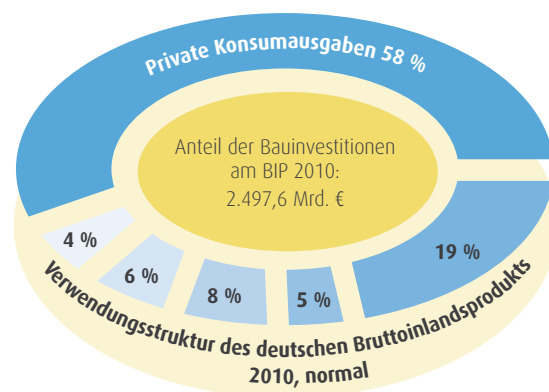
Die Entwicklung verlief in den einzelnen Bausparten durchaus wechselhaft. Sehr positiv war die Entwicklung im Wohnungsbau, der mit einem Anteil von 57,3 % an den gesamten Bauinvestitionen der mit Abstand größte Teilbereich unter den Bauarten ist. Erstmals seit vier Jahren stiegen die Investitionen hier wieder an.

Die seit geraumer Zeit wieder steigende Zahl an Baugenehmigungen hat als Frühindikator den Anstieg der Bauinvestitionen sowohl bei Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Mietwohnungsbau bereits angekündigt. Mit einem preisbereinigten Zuwachs von 4,4 % fiel die Erholung bei den Wohnungsbauinvestitionen im Jahr 2010 stärker aus als die der Bauinvestitionen insgesamt. Im kommenden Jahr ist ein weiterer Zuwachs um 3,0 % zu erwarten.

Den positiven Trend beim Wohnungsbau beflügelt u. a. das derzeit äußerst niedrige Niveau der Hypothekenzinsen. Weiterhin blicken die Haushalte in Hinsicht auf ihre Beschäftigungs- und Einkommensperspektiven deutlich optimistischer in die Zukunft. Steigende Mieten in etlichen Ballungsräumen und das Bewusstsein über die Risiken von Finanzanlagen, das seit Ausbruch der Krise deutlich geschärft wurde, dürften ebenfalls die Investitionen sowohl in den Neubau als auch in die Modernisierung und Sanierung von Wohnungen angeregt haben.

Für den gewerblichen und den öffentlichen Bau fallen die Prognosen nicht ganz so günstig aus wie für den Wohnungsbau. Die Investitionen im gewerblichen Bau konnten 2010 nicht zulegen. Nach einem kräftigen Einbruch der Investitionen im Jahr 2009 um 3,8 % gegenüber 2008 stagnierten sie im Jahr 2010 nahezu (-0,2 %). Dabei entwickelten sich die Teilbereiche unterschiedlich: Im gewerblichen Hochbau sanken die Investitionen erneut, und zwar um 1,0 %. Im gewerblichen Tiefbau stieg das Investitionsvolumen dagegen preisbereinigt um 2,6 %. Angesichts günstigerer Absatzerwartungen und steigender Kapazitätsauslastung dürften die Investitionen in gewerbliche Immobilien künftig wieder moderat ausgeweitet werden, im Jahr 2011 laut Schätzungen von Expertenkreisen um etwa 2,8 %.

Anteile der Bauinvestition am BIP 2010



Private Konsumausgaben 58 %
 Bauinvestitionen Nichtwohnbauten 4 %
 Wohnbauinvestitionen 6 %
 Ausrüstungsinvestitionen 8 %
 Außenbeitrag 5 %
 Konsumausgaben des Staates 19 %

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



Der öffentliche Bau profitierte 2010 noch erheblich von den Konjunkturprogrammen, die zu einer deutlichen Ausweitung der Investitionen der öffentlichen Hand geführt haben (+4,1 %). Kräftige Wachstumsimpulse kamen vor allem aus dem öffentlichen Hochbau. Das Investitionsvolumen des öffentlichen Hochbaus nahm zum wiederholten Male zweistellig zu: Mit einem preisbereinigten Anstieg von 12,6 % im Jahr 2010 wurde der Vorjahreswert (+10,4 %) noch übertroffen. Der mit einem Anteil von 5,6 % an den gesamten Bauinvestitionen kleinste Teilbereich lieferte im Jahr 2010 einen Wachstumsbeitrag von 0,6 Prozentpunkten zum Gesamtanstieg der Bauinvestitionen. Offenbar profitierte der öffentliche Hochbau in besonderem Maße von den Finanzhilfen im Rahmen der Konjunkturpakete der Bundesregierung. Der öffentliche Tiefbau konnte zur Erholung der Bauinvestitionen hingegen nicht beitragen.

Im Jahr 2011 dürfte es auch beim öffentlichen Hochbau zu einem Rückgang kommen, da aufgrund der Konsolidierungsanstrengungen von Bund und Ländern und der schlechten Kassenlage der Gemeinden mit Kürzungen bei den öffentlichen Bauinvestitionen zu rechnen ist. Die Institute erwarten deshalb einen Rückgang des öffentlichen Baus um 1,8 %.

Bautätigkeit steigt deutlich

Beim Wohnungsneubau kann 2010 ein Zuwachs an Baugenehmigungen von 6,6 % verzeichnet werden, sodass im vergangenen Jahr ersten Berechnungen zufolge knapp 190.000 Wohnungen genehmigt wurden.

Trotz Erholung ist dies ein eher niedriges Neubauniveau. Langfristige Prognosen – wie die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) vorgelegte Raumordnungsprognose – gehen bis 2025 von einem jährlichen Neubaubedarf zwischen 183.000 und 256.000 Wohnungen aus.

Die Baugenehmigungen bei Mehrfamilienhäusern nahmen 2010 mit 9,9 % etwas deutlicher zu als bei Ein- und Zweifamilienhäusern (+5,8 %).

Im Mietwohnungsbau wurden 2010 mit rund 34.000 Fertigstellungen rund 9,3 % mehr Baugenehmigungen als im Jahr zuvor registriert. Bei Eigentumswohnungen lag der Zuwachs sogar bei 10,5 %. Ein deutliches Zeichen, dass der Markt allmählich auf den zunehmenden Fehlbestand an Wohnraum in den Verdichtungsräumen reagiert.

Baugenehmigungen

	2009 Januar bis Dezember	2010* Januar bis Dezember	Veränderungen gegen Vorjahreszeitraum
Anzahl der genehmigten Wohnungen			
Genehmigungen insg. (einschl. Bestandsmaßnahmen)	177.570	189.235	6,6 %
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	90.080	95.264	5,8 %
davon Einfamilienhäuser	74.810	79.010	5,6 %
davon Zweifamilienhäuser	15.270	16.253	6,4 %
dar.: Wohnungen (Neubau) und Mehrfamilienhäuser	61.426	67.502	9,9 %
davon Eigentumswohnungen	30.737	33.960	10,5 %
Mietwohnungen	30.689	33.542	9,3 %

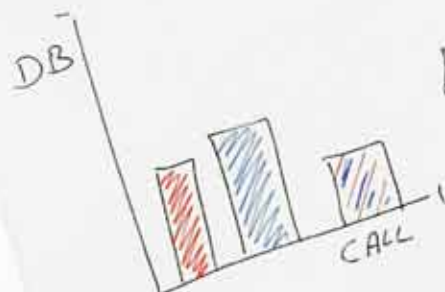
*Quelle: Statistisches Bundesamt,
Bautätigkeitsstatistik; *2010
eigene Schätzung auf Grundlage
der Statistik bis 10/2010*

Allerdings konzentriert sich der Bedarf nach verstärktem Wohnungsneubau nur auf einige Wachstumsregionen. Nach einer aktuellen Studie von empirica kann derzeit nur für elf Städte in deutschen Ballungsräumen sicher von einem Wohnungsmangel gesprochen werden, darunter u. a. München, Stuttgart und Hamburg. Für weitere 15 Ballungszentren und Universitätsstädte hält das Institut aktuell eine Wohnungsknappheit für wahrscheinlich. Unter den genannten Städten finden sich etwa Köln, Darmstadt, Nürnberg und Jena.

Eine Anregung des Neubaus ist in solchen wachsenden Ballungsräumen angesichts des äußerst niedrigen Fertigstellungsniveaus dringend geboten. Allerdings stellt sich die Frage nach wirksamen Anreizförderungen, die möglichst geringe Mitnahme- und Streueffekte entfalten. Da eine Regionalisierung von steuerlichen Abschreibungsregelungen nicht möglich ist, muss auch über Alternativen, wie zum Beispiel Investitionszulageregeln nachgedacht werden.

**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

Durch Beschluss in der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand wurde am 25. Januar 2011 beschlossen, die förmlichen Grundsätze des Deutschen Corporate Governance Kodex nicht weiter anzuwenden und über die Einhaltung des Standards guter Unternehmensführung in freiwilliger Form zu berichten.

Vergütungsbericht – Grundzüge des Vergütungssystems

Gemäß § 35 Abs. 1 g 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 € 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 Vergütungs-teile, 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, aufgegliedert nach Bestandteilen ausgewiesen.

Vorstand: Leitung der Genossenschaft

Der Vorstand leitet die Genossenschaft unter eigener Verantwortung (§ 21 GenG, 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 offen zu legen 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.

Vorstand	Beschäftigung	Zeitraum
Chenu, Olivier	Nebenamtlich	01.01. - 30.09.2010
Staab, Christiane	Nebenamtlich	01.01. - 31.12.2010
Landhäußer, Heinz Peter	Nebenamtlich	10.08. - 31.12.2010
Veiga, Michael	Hauptamtlich	01.01. - 31.12.2010
Die Gesamtvergütungen des Vorstands im Geschäftsjahr 2010 betrugen		213.112,20 €



Derzeit besteht der Aufsichtsrat aus sieben Mitgliedern: V.l.: Brigitte Weniger, Dr. Klaus Dullenkopf (Vorsitzender), Christian Kantolic (Stellvertreter), Albert Ochs, Isolde Garcia-Carmona (Schriftführerin), Michael Gros, Monika Leßle

Aufsichtsrat: Beratungs- und Kontrollarbeit

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 Vergütungen der Aufsichtsratsmitglieder im Geschäftsjahr 2010 betrugen insgesamt 43.132,01 €.

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 stattfindet, vorgesehen, da die von Gesetz und Satzung gem. § 24 Abs. 1 vorgesehene Mindestanzahl von drei Aufsichtsratsmitgliedern jederzeit gegeben war. Derzeit besteht der Aufsichtsrat aus sieben Mitgliedern:

Aufsichtsrat	von	bis
Dullenkopf, Dr. Klaus	01.01.2010	31.12.2010
Garcia-Carmona, Isolde	01.01.2010	31.12.2010
Gros, Michael	01.01.2010	31.12.2010
Kantolic, Christian	01.01.2010	31.12.2010
Koch, Dr. Egon	01.01.2010	13.04.2010
Leßle, Monika	01.01.2010	31.12.2010
Ochs, Albert	01.01.2010	31.12.2010
Weniger, Brigitte	01.01.2010	31.12.2010

Sitzungen der Gremien	2010	2009	2008
Aufsichtsrat	7	7	10
Vertreterversammlung	1	1	1
Rechnungsprüfungsausschuss	2	1	3
Vorstandssitzungen	40	40	32



Bericht des Aufsichtsrats und des Rechnungs- prüfungsausschusses

*Der Aufsichtsrat hat sich im
abgelaufenen Geschäftsjahr
in insgesamt sieben Sitzungen
über die Lage des Unternehmens
informiert und gemeinsam mit
dem Vorstand die Strategie und
die Weiterentwicklung des Unter-
nehmens beraten. Dabei hat er
die Berichte des Vorstands ent-
gegengenommen und die jeweils
geplanten und in Durchführung
befindlichen Maßnahmen und
Vorhaben gemeinsam mit dem
Vorstand beraten.*

Bericht des Aufsichtsrats

Im Rahmen der Sitzungen und weiteren Beratungsgesprächen hat sich der Aufsichtsrat regelmäßig auch über organisatorische Veränderungen und Entwicklungen im Unternehmen informiert und die Auswirkung eingeleiteter Maßnahmen intensiv diskutiert.

Das Geschäftsjahr 2010 war geprägt von verschiedenen Entwicklungen, die direkten Einfluss auf die Struktur der Gremien hatten, wichtigen Investitionsentscheidungen und die dadurch erforderlichen Anpassungen der Unternehmensstruktur.

Der Aufsichtsrat musste wegen des Rücktrittes von Herrn Dr. Koch entscheiden, ob das freigewordene Mandat in der laufenden Periode wieder besetzt werden sollte. Im Hinblick auf die in diesem Jahr stattfindenden Neuwahlen wurde auf eine sofortige Neubesetzung verzichtet. Auch im Bereich des Vorstands waren wichtige Personalentscheidungen zu treffen. Nachdem Herr Chenu wegen zunehmender beruflicher Belastung auf eigenen Wunsch zum 30.09.2010 aus dem Vorstand ausgeschieden ist, konnten wir durch die Bestellung von Herrn Landhäußer zum 10.08.2010 einen nahtlosen Übergang ermöglichen. Der Aufsichtsrat möchte sich an dieser Stelle bei Herrn Chenu herzlich für die geleistete Arbeit bedanken. Auch im laufenden Jahr 2011 wird durch das Ausscheiden von Frau Staab zum 01.03.2011 eine weitere Neubestellung im Vorstand erforderlich sein. Auch hier wird eine zeitnahe Neubestellung angestrebt werden. Auch in den Gremien der Monsignore Friedrich Ohlhäuser-Stiftung waren durch den Rücktritt von Frau Schäfer und das Ausscheiden von Herrn Dr. Koch Neubestellungen für Stiftungsvorstand und Stiftungsbeirat erforderlich geworden. Weiterhin wurde die Vergütungsvereinbarung mit dem Vorstand weiterentwickelt und eine neue Vereinbarung auf Basis einer Fixvergütung mit Herrn Veiga getroffen.

Zur Weiterentwicklung des Unternehmens im Hinblick auf die Abwicklung der unten erwähnten Investitionsentscheidungen wurden zusammen mit dem Vorstand verschiedene organisatorische Entscheidungen getroffen. Dazu gehört der Ausbau der Projektentwicklung und des Vertriebs durch Herrn Seelig und Frau Türk und die Prokura für Frau Seiferling. Der weitere Ausbau des Regiebetriebs wurde auf Vorschlag des Vorstands befürwortet. Bei den wichtigsten Investitionen sind der Erwerb des Grundstücks „3 Mohren“ und des Grundstücks „CityPark“ besonders hervorzuheben, da sie entscheidende Beiträge zur Erweiterung der Ertragsbasis des Unternehmens im Bauträgergeschäft liefern sollen. Da die Amtszeit der derzeitigen Vertreter und des Aufsichtsrats ausläuft, fand im Oktober 2010 die turnusgemäße Neuwahl der Vertreter und Ersatzvertreter statt, und auf der Vertreterversammlung am 13. Mai 2011 wird die Wahl der Mitglieder des neuen Aufsichtsrats stattfinden.

Die gesetzliche Prüfung dieses Geschäftsberichts und des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2010 durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. wird voraussichtlich ab Mitte Mai 2011 erfolgen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2010 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, 06.04.2011
Dr. Klaus Dullenkopf
Aufsichtsratsvorsitzender

Bericht des Rechnungsprüfungsausschusses

Im Geschäftsjahr 2010 fanden zwei Sitzungen des Rechnungsprüfungsausschusses statt. Auf Vorschlag der Mitglieder des Prüfungsausschusses wurden dabei stichprobenartig die Auftragsvergaben und die Einhaltung der Kostenansätze für das Bauvorhaben im Häfenweg in Rheinstetten zur Errichtung eines Gewerbegebäudes geprüft. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses prüften außerdem die Kosten der Gründung der „Monsignore Friedrich Ohlhäuser-Stiftung“. Mit einem Rechtsanwalt besteht ein Rahmenvertrag, der die laufende Prüfung und juristische Beratung pauschal vergütet. Detaillierte Informationen zur praktischen Umsetzung dieser Vereinbarungen wurden vom Ausschuss angefragt und beraten.

Die Beteiligung der Baugenossenschaft an der GES – Genossenschaftlichen Energieservice Ettlingen GbR wurde geprüft. Gesellschafter sind zu je 50 % die Baugemeinschaft Ettlingen eG sowie die Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG. Die GES betreibt ein Blockheizkraftwerk zur Versorgung von genossenschaftseigenen Wohnimmobilien der Baugemeinschaft Ettlingen und der Familienheim.

Rückwirkend wurden für die Geschäftsjahre 2009 und 2008 außerdem die freiwilligen sozialen Aufwendungen geprüft und beraten.

Die Prüfungen fanden jeweils 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 von den verantwortlichen Mitarbeiter(innen) sowie vom Vorstand bei der Berichterstattung in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat beantwortet.

Besondere Feststellungen oder Beanstandungen ergaben sich nicht oder wurden behoben.

Karlsruhe, im April 2010
Monika Leßle, Michael Gros
Rechnungsprüfungsausschuss



Lagebericht des Vorstands

Im Geschäftsjahr 2010 gab es – bezogen auf den Wohnungsbestand der Baugenossenschaft – keine wesentlichen Veränderungen der Rahmenbedingungen, die das Geschäftsfeld der Wohnungsbewirtschaftung negativ beeinflusst haben.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Mietnachfrage nach den Wohnungen der Genossenschaft ist unvermindert hoch und kann nach wie vor nicht vollständig bedient werden. Lediglich die Anforderungen durch die Energieeinsparverordnung sorgen im Bereich der Modernisierung durch steigende Anforderungen für höhere Kosten bei Sanierungen und Modernisierungen, was auch zu weiter ansteigenden Mieten führt. Eine Verschlechterung im Bereich der Finanzierungsbedingungen ist grundsätzlich nicht zu erkennen, allerdings hat sich der Aufwand, insbesondere aufgrund der angestiegenen Neubauaktivitäten der Genossenschaft und um unsere Kreditgeber, den Prüfungsverband und sonstige Partner ausreichend zu informieren, erheblich vergrößert. Hierzu und um Risiken rechtzeitig zu erkennen, wurde eine weitere Stelle im Finanz- und Rechnungswesen mit Wirkung zum 1. April 2011 besetzt. Die derzeit noch günstigen Finanzierungsmöglichkeiten und eine auch durch Inflationsängste der Erwerber getriebene Nachfrage nach Neubauwohnungen begünstigen den Verkauf der geplanten oder im Bau befindlichen Wohnungen. Nicht abzusehen ist, welchen Einfluss der Regierungswechsel durch die am 27. März 2011 in Baden-Württemberg stattgefundenen Landtagswahlen auf die Wohnungswirtschaft und auf die Neubautätigkeiten haben wird, generell rechnet der Vorstand jedoch mit steigenden Anforderungen an Modernisierungen und Sanierungen, die weitere Mietpreissteigerungen nach sich ziehen werden. Nicht absehbar ist, welche Veränderungen sich möglicherweise bei der Nachfrage nach Neubauwohnungen ergeben.

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:

- 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 7.380 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	Stadt 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 hoch qualifizierter Beschäftigter in %	11,9	16,2
Anteil Mehrpersonenhaushalte mit Kindern in %	25,2	23,6

*Quelle: Bertelsmann-Stiftung (2006):
Wegweiser Demographischer Wandel
2020, Analyse und Handlungskon-
zepte für Städte und Gemeinden*

Insbesondere durch Wanderungsgewinne wird sich die Bevölkerung auch bis zum Jahr 2025 in Karlsruhe weiter erhöhen.⁶ 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 301.507 EW.⁸

Quellen:

¹ Gutachterausschuss Stadt Karlsruhe (2009): Immobilienmarkt 2008, Hrsg.: Gutachterausschuss in Karlsruhe, Februar 2009, S. 4.

² Stadt Karlsruhe (2009), Amt für Stadtentwicklung: Daten und Fakten, 34. Ausgabe, September 2009, S. 3.

³ Vgl. Gutachterausschuss Stadt Karlsruhe (2009): Immobilienmarkt 2008, Hrsg.: Gutachterausschuss in Karlsruhe, Februar 2009, S. 4.

⁴ 1.730 Sonnenstunden im Jahre 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 22.02.2010.

⁶ Vgl. <http://www.wegweiser-kommune>, Recherche vom 22.02.2010

⁷ [http://www.wegweiser-kommune:Demographietyp G4; Die Demographietypen der Großstädte-Clustergruppe \(Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern\) sind mit G1 bis G6 im Online-Wegweiser gekennzeichnet.](http://www.wegweiser-kommune:Demographietyp%20G4;Die%20Demographietypen%20der%20Gro%C3%9fst%C3%A4dte-Clustergruppe%20(St%C3%A4dte%20mit%20mehr%20als%20100.000%20Einwohnern)%20sind%20mit%20G1%20bis%20G6%20im%20Online-Wegweiser%20gekennzeichnet.)

⁸ Vgl. <http://www.wegweiser-kommune>, Recherche vom 22.02.2010

Unternehmensstrategie

Bei den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand werden die Unternehmensstrategie und die Geschäftsfeldstrategien für die einzelnen Handlungsfelder der Genossenschaft in regelmäßigen Abständen beraten. Die Formulierungen im Leitbild gelten unverändert weiter.

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

Im Geschäftsjahr 2010 wurden umfangreiche Modernisierungen und Instandhaltungen an den Gebäuden der Baugenossenschaft durchgeführt.

Wohnungsbewirtschaftung

Die Fluktuation ist unverändert niedrig, gekündigte Wohnungen können umgehend wieder vermietet werden. Bei Neuvermietungen werden regelmäßig höhere Mieten erzielt. Im Geschäftsjahr 2010 wurden Mieterhöhungen bei laufenden Mietverhältnissen nur in geringem Umfang durchgeführt. Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert überwiegend aus Mieterhöhungen bei Sanierungen oder Neuvermietungen. Weitere Mieterhöhungen sind insbesondere im Zusammenhang mit Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen zu erwarten. Steigende Betriebs- und Nebenkosten resultieren aus weiter steigenden Energiepreisen und aus höheren Anforderungen, die sich auch bei der Bewirtschaftung des Wohnungsbestands ergeben können, so z.B. geplante Änderungen durch die Trinkwasserverordnung und weitere Vorschriften. Umfangreiche Sanierungsarbeiten werden das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung auch in den kommenden Jahren weiterhin wesentlich bestimmen. Die energetische Sanierung und Verbesserung der genossenschaftseigenen Immobilien hat eine weiterhin hohe Priorität.

Einige Sanierungsmaßnahmen, die zur Realisierung im Geschäftsjahr 2010 geprüft wurden, hat der Vorstand zugunsten der Aktivitäten im Neubaubereich bis auf Weiteres zurückgestellt. Da die personellen Kapazitäten für Großmodernisierungsmaßnahmen ausgeschöpft sind, wurden zusätzliche Mitarbeiter(innen) für das Geschäftsfeld Projektentwicklung und Vertrieb eingestellt. Die Sanierung der Wohnanlage Damaschkestraße 2-4, Hermann-Löns-Weg 15-17 in Ettlingen wurde zeitlich verschoben, eine erste bauliche Maßnahme wird derzeit mit der Errichtung eines Blockheizkraftwerks realisiert.

Der mit der Telecolumbus AG bestehende Vertrag für die Versorgung der genossenschaftseigenen Wohnanlagen mit Breitbandkabelsignal wurde von der KabelBW – Kabel Baden-Württemberg übernommen. Damit ist eine bessere und einheitliche Versorgung der Wohnanlagen mit Kabelsignal gewährleistet. Eine Überprüfung und – wo erforderlich – Modernisierung der Kabelnetze der Netzebene vier ging damit einher. In moderne Heiztechnik wurden im Jahr 2010 rund 3,7 Mio. € investiert – zur Beheizung von 638 Wohnungen. Damit werden jährlich rund 700 Tonnen weniger CO₂ in die Umwelt ausgestoßen. Contractingvereinbarungen mit den Stadtwerken Karlsruhe und Ettlingen sorgen dafür, dass die Immobilien in der Zehntwiesenstraße 40-42a und in der Geranienstraße 6-6a/8-8a in Ettlingen, im Brückenwiesenweg 1-19 in Malsch, im Hatzelheckweg 4 und in angrenzenden Gebäuden mit insgesamt 123 Wohneinheiten in Rheinstetten, in der Luisenstraße 93 in Karlsruhe, im Verwaltungsgebäude der Baugenossenschaft in der Hardeckstraße 9, in der Gottesauer Straße 1-5,



in der Oberfeldstraße 8,12 und 18, in der Mörscher Straße 3,5,7 und 9 in Rheinstetten sowie in angrenzenden Neubaugebäuden, außerdem in der Durlacher Allee 46-48 in Karlsruhe umweltschonend beheizt werden. Diese Technik setzen wir bei Büro- und Wohnimmobilien wie Studentenwohnheimen, Kindergärten sowie Geschosswohnungen gleichermaßen in Neubau- und Bestandsgebäuden erfolgreich ein.

Geplant sind weitere Anlagen, die insbesondere in Ettlingen errichtet werden sollen, u.a. in der Bachstraße 22-26, der Haydnstraße 21-25, der Karl-Friedrich-Straße 34-38, der Hohewiesenstraße 30-34 sowie im Lausitzweg 2-4 und im Neisseweg 1-3. Die Realisierung dieser Anlagen ist derzeit in Planung und Prüfung. Im Vordergrund steht dabei neben der Reduzierung von CO₂ die Verringerung von Betriebs- und Heizkosten durch den Aufbau von Nahwärmenetzen innerhalb größerer Wohnanlagen oder dort, wo mehrere Wohnhäuser zentral beheizt werden können.

Ein wichtiges Dienstleistungsangebot für die Mitglieder der Baugenossenschaft wird von den Mitarbeitern des Regiebetriebs erbracht. Aufgrund der sehr guten Erfahrungen wird der Regiebetrieb im Geschäftsjahr 2011 um weitere Fachkräfte erweitert. Zur Behebung von Schäden, für Wartungen und Instandhaltungen beschäftigt die Baugenossenschaft vier Maler, zwei Fliesenleger, vier Heizungs- und Sanitärmonteure, zwei Elektriker, Garten- und Landschaftsbauer und Grünanlagenpfleger. Mit ihrer Fachkenntnis tragen diese Mitarbeiter dafür Sorge, dass die Wohnimmobilien und Wohnanlagen der Genossenschaft gut gepflegt werden. Die Pflege- und Reparaturarbeiten des Regiebetriebs gewährleisten den Werterhalt der Wohnanlagen.



Projektentwicklung, Verkauf und Neubau

Aus dem Bestand wurden 25 Wohnungen mit Stellplätzen und Erbbaurechte aus dem Anlagevermögen veräußert. Außerdem wurde die im Geschäftsjahr 2009 erworbene Gewerbeimmobilie in der Vogesenstraße 27-33 in Rheinstetten Anfang 2011 wieder veräußert. Auf den im Geschäftsjahr 2009 erworbenen Grundstücken finden Baumaßnahmen statt bzw. sind in Planung.

Im Geschäftsjahr 2009 wurde von der Baugenossenschaft ein rund 7.400 m² großes Grundstück im CityPark Karlsruhe erworben, um dort Wohnungen zu errichten und zu veräußern. Mittlerweile wurde die Baugenehmigung erteilt und ein Generalunternehmer wurde mit der Realisierung der Baumaßnahme beauftragt. Erste Wohnungen wurden bereits notariell beurkundet, der Vorstand rechnet bis Jahresende 2011 mit einem Verkaufsstand von 50 %. Im CityPark Karlsruhe investiert die Baugenossenschaft in den Neubau von 145 Wohnungen rund 45 Millionen €. 66 CityHomes, 36 Stadtvillen, 19 Loftwohnungen und 24 CarLoft®s mit einer Gesamtwohnfläche von rund 16.000 m² werden realisiert. Das Wohnquartier liegt an der Stuttgarter Straße und ist rund um einen landschaftsgärtnerisch hochwertig gestalteten Innenhof gruppiert und öffnet sich zum geplanten Stadtpark hin.

Zur Betreuung der Erwerber haben wir in unmittelbarer Nähe zur Baustelle einen Büro- und Ausstellungsraum angemietet, in dem Beratungs- und Bemusterungsgespräche mit Interessenten und Erwerbern durchgeführt werden können. In Rheinstetten-Forchheim wurde im Geschäftsjahr 2009 mit der Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils acht Wohnungen, einer Tiefgarage und einem Garagenhof begonnen. Die Gebäude sind bereits weitgehend fertiggestellt, die endgültige

Fertigstellung soll innerhalb des Geschäftsjahres 2011 erfolgen. Im Zuge des Neubaus entstehen außerdem eine neue Tiefgarage sowie ein Blockheizkraftwerk, das die neuen Bauten und die umliegenden Wohnungen der Familienheim mit Wärme versorgt und CO₂ einspart. Die Familienheim investiert rund 5 Millionen € in diesen Standort.

In Ettlingen wurden zwei Grundstücke im Geschäftsjahr 2009 erworben. Auf beiden Grundstücken finden derzeit Baumaßnahmen statt. In der Josef-Rummel-Straße wurde mit dem Bau eines 8-Familienhauses in Passivbauweise begonnen. Auf dem Grundstück „Drei Mohren“ in der Rheinstraße wurde mit dem Bau von insgesamt 34 Einheiten begonnen. Aufgrund der hohen Nachfrage in Ettlingen wurde der überwiegende Teil der Wohnungen bereits verkauft. Das Gesamtinvestitionsvolumen der beiden Vorhaben beträgt rund 12,5 Millionen €.

Zurückgestellt wurde die Bebauung des erworbenen Grundstücks in Rheinstetten-Mörsch in der Marie-Curie-Straße, da die Baubehörde beantragte Ausnahmen und Befreiungen nicht genehmigt hat. Der Vorstand erwägt dieses Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt zu bebauen oder zu veräußern. Für das in Durlach in der Pfingststraße 104 erworbene Grundstück ist derzeit das Verfahren zur Erlangung von Baurecht in Bearbeitung. In einem städtebaulichen Wettbewerb wurden verschiedene Bebauungsvarianten geprüft. Gemeinde und Genehmigungsbehörden sind eng in das Verfahren eingebunden, die Beteiligung der Öffentlichkeit fand bereits statt. Der Vorstand rechnet mit Baurechtschaffung im laufenden Geschäftsjahr und mit Beginn von Bauarbeiten im Geschäftsjahr 2012, geplant ist die Errichtung von bis zu 40 Wohneinheiten.

Das im Bestand befindlich Gewerbegrundstück in Rheinstetten-Silberstreifen ist derzeit als Lagerfläche vermietet. Dieses Grundstück soll im Anschluss veräußert oder entsprechend der Nachfrage nach gewerblichen Flächen bebaut werden. Eine Entscheidung hierüber wird der Vorstand kurzfristig in Abhängigkeit der Marktverhältnisse entscheiden. Insgesamt liegen die Kostenannahmen und die geplanten Verkäufe für die Bauvorhaben innerhalb der Planungen. Die Liquidität der Baugenossenschaft ist durch umfangreiche Finanzierungsbudgets gesichert, die Renditeerwartungen können voraussichtlich erfüllt werden. Die derzeit gute Nachfrage und der sich positiv entwickelnde Verkauf tragen dazu bei, die gesteckten wirtschaftlichen Ziele erreichen zu können.

Um das umfangreiche Bauprogramm abwickeln zu können, wurde 2010/2011 weiteres Personal eingestellt. Die Abteilung Projektentwicklung und Vertrieb verfügt über einen Abteilungsleiter sowie eine Mitarbeiterin und zwei Auszubildende. Den durch die vielfältigen Baumaßnahmen gestiegenen Anforderungen an Dokumentation, Controlling und Rechnungswesen ist geschuldet, dass wir eine weitere Bilanzbuchhalterin in der Abteilung Finanz- und Rechnungswesen eingestellt haben, die sich schwerpunktmäßig um Kostenplanung und -kontrolle auch für die in Bau und Abwicklung befindlichen Maßnahmen kümmern wird.

Dienstleistungen, Regiebetrieb und Soziales Management

Unser Mieter-Service ist das Herz unseres Unternehmens. Alle Wünsche und Anregungen der Bewohner, Mitglieder und Mietinteressenten laufen hier zusammen. Die Mitarbeiter unserer Serviceteams für die unterschiedlichen Standorte verfügen über fundierte Ausbildungen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und bilden sich regelmäßig weiter. Unsere Mitarbeiter sind regelmäßig in den Objekten der Familienheim präsent und kennen daher die Besonderheiten jeder einzelnen Wohnanlage genau. Ein persönlicher Kontakt kann deshalb auch vor Ort stattfinden.

Der kaufmännische Mieterservice wird durch unternehmenseigene Techniker und Architekten 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. Das erspart unnötige Leerstände und Wartezeiten und ist wirtschaftlich attraktiv. Die Leistungen des Mieter-Services werden durch einen 24-Stunden-Service komplettiert. Auch unsere Partner aus dem Handwerk stehen bei dringenden Anliegen außerhalb der Geschäftszeiten sowie an Sonn- und Feiertagen zur Verfügung.

Das Dienstleistungskonzept für den Neubau im CityPark Karlsruhe umfasst weitere Angebote: die Zurverfügungstellung eines Gemeinschaftsraums für die Bewohner der Wohnanlage, Gästewohnungen sowie einen Concierge-Service, der sich bei Urlaub oder Abwesenheit um die Wohnung kümmert, Pakete entgegennimmt oder sonstige Dienstleistungen, wie Reinigungs- und Wäscheservice organisiert.

Durch unseren Regiebetrieb können wir auch Wünsche unserer Mitglieder direkt erfüllen. Unseren Mitgliedern bieten wir die Dienstleistungen des Regiebetriebs auch für die Renovierung der angemieteten Genossenschaftswohnungen an. So ist z.B. der Anstrich des Wohnzimmers oder der Küche kostengünstig möglich. Das Angebot wird komplettiert durch eine Vielzahl kleinerer Dienstleistungen, etwa Anschluss von Lampen oder Anschlüsse für Einbauküchen, etc.

Die Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG hat im Jahr 2009 die „Monsignore Friedrich Ohlhäuser-Stiftung“ ins Leben gerufen und sie mit 100.000 € ausgestattet. Zweck dieser Stiftung ist die Förderung des Wohlfahrtswesens im Einzugsbereich unserer Genossenschaft. Die Familienheim bietet auf diesem Wege Not leidenden oder sozial gefährdeten Mietern oder Mitgliedern Hilfe an. Beispiele sind die Erstausrüstung von Wohnungen, Stellung von Kleidung sowie sonstige Unterstützungsleistungen. Hilfe aus der Stiftung kann in Einzelfällen auch Menschen gewährt werden, die nicht Genossenschaftsmitglieder oder Mieter sind. Der Stiftungsvorstand, der sich aus Dekan Hubert Streckert, Gudrun Troes und Brigitte Weniger zusammensetzt, leitet die Geschicke der Stiftung.



Im Rahmen des Pilotprojekts „Wie geht’s?“ will die Baugenossenschaft ältere Menschen im Stadtteil Mühlburg besonders fördern. Damit nimmt die Familienheim eG am landesweiten Projekt „Wie geht’s – Gesundheitsförderung für Ältere in Programmbereichen der Sozialen Stadt“ teil, das das Landesgesundheitsamt Baden-Württemberg zusammen mit dem Sozialministerium ausgerufen hat. Bis Ende 2011 soll im Sozialen Stadt-Gebiet Mühlburg durch die Kooperation verschiedener Einrichtungen und Initiativen die gesundheitliche Situation dort lebender älterer Menschen gezielt verbessert werden.

Im September 2010 startete die Familienheim in ihren Wohnquartieren mit einer Ist-Analyse, bei der sie ihre Mieter ab 50 befragte. Das Pilotprojekt führt die Familienheim Karlsruhe in enger Abstimmung mit den Programmverantwortlichen von „Soziale Stadt“ der Stadt Karlsruhe durch. Das soziale Management bietet vielfältige Hilfen für Mitglieder an. Bei den zahlreichen Sanierungs- und Neubaumaßnahmen finden durch Umfragen und individuelle Betreuung und Konfliktmoderation gewonnene Erkenntnisse Einfluss in zukünftige Planungen und Vorhaben.



Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens

Das Geschäftsjahr endet mit einem positiven Jahresüberschuss. Nach Einstellung in die Ergebnismrücklagen verbleibt ein positiver Bilanzgewinn.

Die Vermögenslage stellt sich bei der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2009 und 2010 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 31.12.2010 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 ist im Berichtszeitraum um ca. 480 T € gestiegen, die Eigenkapitalquote hat sich von 23,62 % auf 23,15 % reduziert. Die Verbindlichkeiten sind weiter gestiegen. Auf eine fristgerechte Finanzierung der langfristigen Vermögenswerte mit Eigen- und Fremdkapital wurde – wie bereits im Geschäftsjahr 2009 – zur Nutzung der günstigen Finanzierungsbedingungen weiterhin verzichtet. Bei der Strategie, kurzfristige Zinsfestschreibungen 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 Festschreibungszinssatz 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 vereinbarender Kreditkontingente finanziert. Vor Baubeginn oder Auftragserteilung sorgt der Vorstand für eine ausreichende Liquidität. Liquidität und Zahlungsbereitschaft des Unternehmens waren im Geschäftsjahr 2010 jederzeit gesichert.

Bericht über die künftige Entwicklung sowie Chancen und Risiken des Unternehmens

Im Geschäftsjahr 2010 fanden Betriebsratswahlen statt. Mitglieder des Betriebsrats sind Gudrun Troes (Vorsitzende), Marion Melcher und Albert Ochs. Betriebsrat und Vorstand pflegen ein partnerschaftliches Miteinander.

Voraussichtliche Entwicklung 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 unsere Baugenossenschaft sich beständig und für alle Partner verlässlich weiterentwickelt, um den Anforderung 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.

Im Geschäftsjahr wurden Compliance-Richtlinien im Unternehmen eingeführt, zu deren Einhaltung sich alle Mitarbeiter und die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat verpflichtet haben.

Prognosebericht

Trotz zahlreicher Unwägbarkeiten und Risiken wird sich die Baugenossenschaft Karlsruhe auch weiterhin am Markt behaupten. Unverändert positiv sind die regionalen Strukturdaten sowie die aktuellen gesellschaftlichen, politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Die zunehmenden Risikopotenziale werden durch den Ausbau des vorhandenen EDV-Systems zur Planung, Steuerung und Kontrolle der Unternehmensaktivitäten intensiver beachtet. Der Vorstand beschäftigt sich im Schwerpunkt mit der Beobachtung der im Geschäftsfeld Projektentwicklung, Verkauf und Neubau bestehenden Risiken. 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 22. März 2010

Michael Veiga, Heinz Peter Landhäußer





Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Das Geschäftsjahr 2010 endet mit einem positiven Jahresüberschuss. Nach Einstellung in die Ergebnisrücklagen verbleibt ein positiver Bilanzgewinn.

Bilanz zum 31. Dezember 2010

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	27.950,76		34.282,25
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	86.831.387,07		93.834.274,79
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.565.192,60		968.829,74
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	501.217,67		583.460,53
Betriebs- und Geschäftsausstattung	530.744,32		653.609,76
Technische Anlagen	122.500,00		129.500,00
Anlagen im Bau	1.364.210,97		0,00
Bauvorbereitungskosten	60.086,86		0,00
Geleistete Anzahlungen	543.366,40	93.546.657,16	732.109,20
Finanzanlagen			
Beteiligungen	184.525,08		210.249,41
Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen	1.804.972,20		1.690.000,00
Sonstige Ausleihungen	848.888,89		2.998.753,81
Andere Finanzanlagen	0,00	2.838.386,17	1.690,53
Anlagevermögen insgesamt		96.385.043,33	101.836.760,53
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	6.152.495,51		216.938,78
Bauvorbereitungskosten	1.455.747,44		101.147,71
Grundstücke mit unfertigen Bauten	3.787.802,22		488.158,06
Grundstücke mit fertigen Bauten	2.415.948,19		2.458.128,19
Unfertige Leistungen	3.739.676,52		3.734.087,50
Andere Vorräte	99.896,02	17.651.565,90	121.819,31
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	164.145,62		176.379,85
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	298.338,53		71.987,21
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	106.143,71		64.403,90
Sonstige Vermögensgegenstände	1.056.144,21	1.624.772,07	958.525,68
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	63.564,92		64.625,92
Bausparguthaben	23.414,56	86.979,48	454.050,38
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	171,25	171,25	710,15
Bilanzsumme		115.748.532,03	110.747.723,17

Passiva		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	242.864,56		252.670,50
der verbleibenden Mitglieder	4.022.099,92		3.955.522,23
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>4.370,66</u>	<u>4.269.335,14</u>	<u>12.258,91</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 45.439,61 (49.937,76)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.772.000,00		3.697.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 75.000,00 (40.000,00)			
Bauerneuerungsrücklage	8.275.000,00		8.275.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr aufgelöst: 0,00 (0,00)			
Andere Ergebnisrücklagen	<u>10.433.369,19</u>	<u>22.480.369,19</u>	<u>9.918.369,19</u>
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 (0,00)			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 515.000,00 (110.000,00)			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag Vorjahr	50.618,83		2.910,15
Jahresüberschuss	748.566,23		352.848,32
Einstellung in/-Entnahme aus Ergebnisrücklagen	<u>590.000,00</u>	<u>209.185,06</u>	<u>150.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt		26.958.889,39	26.316.579,30
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	824.088,00		706.372,00
Steuerrückstellungen	141.347,00		140.235,00
Sonstige Rückstellungen	<u>545.909,70</u>	<u>1.511.344,70</u>	<u>140.829,00</u>
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	81.954.354,51		77.940.406,60
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	744.950,53		792.116,71
Erhaltene Anzahlungen	3.751.543,73		3.697.364,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	134.793,77		160.884,60
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	247.404,37		242.831,45
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	237.067,71		443.695,96
Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	121.544,69		114.994,13
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>54.711,50</u>	<u>87.246.370,81</u>	<u>26.594,59</u>
davon aus Steuern 37.634,43 (22.423,72)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 4.714,40 (3.535,99)			
Rechnungsabgrenzungsposten	<u>31.927,13</u>	<u>31.927,13</u>	<u>24.819,83</u>
Bilanzsumme		115.748.532,03	110.747.723,17

Gewinn- und Verlustrechnung

Erlöse und Aufwendungen		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.504.003,86		15.350.069,87
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		447.598,00
c) aus Betreuungstätigkeit	41.559,77		51.357,38
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>34.694,62</u>	<u>16.580.258,28</u>	<u>30.042,16</u>
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		5.061.130,97	-90.819,26
Andere aktivierte Eigenleistungen		52.976,00	220.762,00
Sonstige betriebliche Erträge		889.882,88	1.881.943,26
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.785.100,95		7.281.905,01
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.660.290,13		1.733.057,97
		<u>12.445.391,08</u>	
Rohergebnis		10.138.857,02	8.875.990,43
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.760.376,06		1.509.103,05
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>443.585,23</u>	<u>2.203.961,29</u>	<u>442.631,77</u>
davon für Altersversorgung 105.025,31 (138.553,43)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.696.240,08	2.468.579,41
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.092.398,42	718.010,16
Erträge aus anderen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	95.094,59		51.001,09
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	23.409,16	<u>118.503,75</u>	<u>37.631,32</u>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>2.961.097,22</u>	<u>3.090.093,34</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.303.663,76	736.205,11
Außerordentliche Aufwendungen		128.221,00	0,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag		71.203,00	70.144,00
Sonstige Steuern		<u>355.673,53</u>	<u>313.212,79</u>
Jahresüberschuss		748.566,23	352.848,32
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		590.000,00	150.000,00
Gewinnvortrag Vorjahr		50.618,83	2.910,15
Entnahme aus Ergebnismrücklagen		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Bilanzgewinn		209.185,06	205.758,47





Anhang

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.

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

A. Allgemeine Angaben

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

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 01.01.1961) ausgegangen. 50 Jahre Nutzungsdauer (für nach dem 31.12.1960 errichtete Gebäude) werden seit dem 01.01.1991 zugrunde gelegt. Tiefgaragen werden linear mit 4 % abgeschrieben. Neu angeschaffte Gewerbebauten werden in den ersten 5 Jahren degressiv abgeschrieben.

Betriebs- und Geschäftsausstattung wird linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von 150,- € bis 1.000,- € 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,- € 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.

Unfertige 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. Entstehende Ausfallrisiken wurde durch Abschreibung Rechnung getragen. Bei den Forderungen aus Vermietung erfolgt der Ansatz einer Pauschalwertberichtigung.

Rückstellungen

Für die Pensionsrückstellungen hat die Genossenschaft zum 01.01.2010 ein versicherungsmathematisches Gutachten unter Berücksichtigung der nach BilMog geltenden Bewertungsvorschriften erstellen lassen. Dabei wurde 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 18.11.2009 ermittelten Rechnungszinssatz von 5,25 %.

Aufgrund der durch das BilMog geänderten Bewertung der Rückstellungen für Pensionen ergibt sich auf den Erstanwendungszeitpunkt zum 01.01.2010 ein Zuführungsbeitrag von 128.221,- € und wurde sofort als außerordentlicher Aufwand verbucht. Die Steuerrückstellungen enthalten die noch nicht veranlagten Steuern des Geschäftsjahres und zu erwartende Steuernachzahlungen aus Vorjahren.

Die sonstigen 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 durchschnittlichen Marktzins der vergangenen Geschäftsjahre 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 2.525 Wohnungen, 1.150 Garagen und 26 gewerbliche Einheiten.

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

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

Unter den Beteiligungen 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,- € 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,- € enthalten.

Unter Ausleihungen an verbundene Unternehmen hat die Wohnbau Durlach GmbH ein verzinsliches Darlehen von 1.804.972,- € (1.690.000,- €) bis zum Jahresende in Anspruch genommen. Für die Forderung der Darlehenszinsen wurde ein qualifizierter Rangrücktritt erklärt.

Unter sonstigen Ausleihungen gewähren wir der Sekundus GmbH/Riedl GmbH & Co. KG GbR ein verzinsliches Darlehen, das am Ende des Geschäftsjahres 848.889,- € (2.998.753,81 €) betrug.

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel dargestellt (siehe Seite 56).

Umlaufvermögen

Die Grundstücke ohne Bauten betreffen 14.414 m² Vorratsgelände. Es handelt sich hierbei um die bebaubaren Grundstücke im CityPark (7.418 m²) und in der Marie-Curie-Straße in Rheinstetten (675 m²), deren Baubeginn Anfang 2011 erfolgt. Weiter handelt es sich um das bebaubare Grundstück im Häfenweg in Rheinstetten (4.215 m²) und um weitere Wege- und Wiesenflächen, die nicht bebaubar sind.

Bauvorbereitungskosten sind für in Planung befindliche Baumaßnahmen angefallen.

Die Grundstücke mit unfertigen Bauten betreffen die Oberfeldstraße 16a und die Mörscher Straße 9a in Rheinstetten, in Ettlingen die Rheinstraße 15 sowie die Josef-Rummel-Straße, wo mit dem Bau in diesem Jahr begonnen wurde.

Unter Grundstücke mit fertigen Bauten sind 21 Wohnungen und 23 Garagenstellplätze in der Graf-Stauffenberg-Straße 16-18 ausgewiesen.

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 57.231,- € (Vorjahr: 48.316,- €) und betreffen Forderungen aus Vermietung.

Bei den sonstigen Vermögensgegenständen sind anteilige Instandhaltungsrücklagen für Bestandswohnungen in Wohnungseigentümergeinschaften in Höhe von 902.052,- € enthalten.

Rückstellungen

Pensionsrückstellung nach BilMoG		€
Pensionsrückstellung Stand 31.12.2009		706.372,00
Außerordentliche Zuweisung nach BilMoG zum 01.01.2010		+ 128.221,00
Pensionsrückstellung 01.01.2010 nach BilMoG		= 834.593,00
Zinsaufwand nach BilMoG für 2010		+ 40.362,00
Personalaufwand nach BilMoG für 2010		- 85.360,92
Zuführung 2010		+ 34.493,92
Pensionsrückstellung nach BilMoG Stand 31.12.2010		824.088,00



Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Personalkosten	88.202,00
Veröffentlichung des Jahresabschlusses	13.200,00
Aufbewahrung Unterlagen Jahresabschluss	13.007,70
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	44.000,00
Prozesskosten	387.500,00
	545.909,70

Eigenkapital

Aus dem Jahresüberschuss wurden 75.000,- € in die gesetzliche Rücklage und 515.000,- € in die freien Rücklagen eingestellt. Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, aus dem Bilanzgewinn von 209.185,06 € eine Dividende von 4 % (157.480,46 €) auszuschütten und 51.704,60 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Verbindlichkeiten

Unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden aufgelaufene Hypothekenzinsen in Höhe von 198.285,28 € (Vorjahr: 196.952,91 €) ausgewiesen.

Die bei der Baugenossenschaft Familienheim hinterlegten Mietkautionen über 271.182,- € sind durch eine Bankbürgschaft abgesichert.

Die Zusammenstellung der Verbindlichkeiten nach der Fristigkeit ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (siehe Seite 57).

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Betriebskosten	3.703.528,37
Instandhaltungskosten	3.034.663,35
Mietaufwendungen und Kosten für Miet- und Räumungsklagen	3.560,46
Erbbauszinsen	43.348,77
	6.785.100,95

Die Erhöhung des Bestandes ergibt sich wie folgt:

	€
Erhöhung aus aktivierten Fremdkosten	+ 5.128.270,66
Erhöhung bei unfertigen Leistungen	+ 3.548.550,70
Minderung aus Verkauf von Grundstücken	- 0,00
Minderung aus Wertminderungen	- 72.728,71
Minderung bei unfertigen Leistungen	- 3.542.961,68
	5.061.130,97

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:

	€
sächliche Verwaltungskosten	891.602,19
Kosten für Unternehmenswerbung und Repräsentation	32.215,85
Raumkosten für eigengenutzte Räume	21.224,00
Aufwendungen für Mitgliederbetreuung	5.805,90
freiwillige soziale Aufwendungen	15.524,90
Abschreibung auf Forderungen	63.313,65
übrige Aufwendungen	62.711,93
	1.092.398,42

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Von den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung entfallen 12.852.096,15 € (Vorjahr: 11.854.443,63 €) auf Sollmieten.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit wurden mit 41.559,77 € aus der Verwaltungsbetreuung erzielt (Vorjahr: 51.357,38 €).

Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren unter anderem aus Erträgen in Höhe von 446.382,- € aus dem Verkauf von 25 Wohnungen mit Stellplätzen und Erbbaurechten des Anlagevermögens.

Weiter sind Tilgungszuschüsse in Höhe von 193.370,- € der KfW für CO₂-Gebäudesanierungen enthalten.

D. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die aus der Bilanz nicht ersichtlich sind: Für den Kauf des Erbbaugrundstückes in der Moltkestraße 119-121a in Karlsruhe ist im nächsten Jahr die letzte Teilrate von 135.000,- € zu leisten.

Im ersten Halbjahr 2011 wird mit dem Bau Upper East im CityPark (145 Whg.) begonnen. Für die Finanzierung der geplanten Bauvorhaben stehen ausreichend Kreditlinien bei unseren Banken zur Verfügung.

	Laufzeit in Jahren	Höhe der Verpflichtung in €	Jahresbetrag Barwert in €
Leasingverträge	5	63.957,-	15.690,-
Contractingverträge	1-10	4.011.739,-	386.115,-
Contractingverträge	11-15	1.426.867,-	271.396,-
Contractingverträge	16-20	604.980,-	114.950,-

Im Geschäftsjahr 2010 wurden durchschnittlich
Mitarbeiter beschäftigt:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter(innen)	21	1
technische Mitarbeiter(innen)	3	
Mitarbeiter(innen) im techn. Mieterservice	10	
Servicekräfte Objektbetreuung	3	16
kaufmännische Auszubildende	1	
	38	17

Mitgliederbewegung

	Anzahl d. Mitglieder	Anzahl d. Geschäftsanteile
Anfang 2010	6.450	25.847
Zugang 2010	333	2.190
Abgang 2010	402	1.785
Ende 2010	6.381	26.252

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 66.577,69 € erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 4.069.060,- €, also um 62.775,- € mehr als am Ende des Vorjahreszeitraums.

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
Dr. Egon Koch bis 13.04.2010
Monika Leßle
Albert Ochs
Brigitte Weniger

Mitglieder des Vorstands

Michael Veiga, Vorstandsvorsitzender
Christiane Staab
Heinz Peter Landhäußer ab 10.08.2010
Olivier Chenu bis 30.09.2010

Entwicklung des Anlagevermögens 2010

Angaben in €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchung (+/-)	Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2010	Abschreibung des Geschäfts- jahres
Immaterielle Vermögensgegenstände	51.391,88	7.193,55			30.634,67	27.950,76	13.525,04
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	135.365.561,47	691.284,50	2.276.735,44	-3.587.713,37	43.361.010,09	86.831.387,07	2.360.924,92
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.566.781,34	1.384.328,67		1.366.175,19	752.092,60	3.565.192,60	150.250,00
Grundstücke ohne Bauten	0,51					0,51	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	583.460,53		82.242,86			501.217,67	0,00
Technische Anlagen	140.000,00				17.500,00	122.500,00	7.000,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.610.360,56	41.674,68			1.121.290,92	530.744,32	164.540,12
Bauvorbereitungskosten		18.819,14		41.267,72		60.086,86	
Anlagen im Bau		623.928,37		740.282,60		1.364.210,97	
Geleistete Anzahlungen	732.109,20	135.841,60	324.584,40			543.366,40	
	139.998.273,61	2.895.876,96	2.683.562,70	-1.439.987,86	45.251.893,61	93.518.706,40	2.682.715,04
Finanzanlagen							
Beteiligungen	210.249,41	16.540,49	42.264,82			184.525,08	
Ausleihungen geg. verb. Unternehmen	1.690.000,00	114.972,20				1.804.972,20	
Sonstige Ausleihungen	2.998.753,81		2.149.864,92			848.888,89	
Andere Finanzanlagen	1.690,53		1.690,53			0,00	
	4.900.693,75	131.512,69	2.193.820,27	0,00	0,00	2.838.386,17	0,00
Anlagevermögen insgesamt	144.950.359,24	3.034.583,20	4.877.382,97	-1.439.987,86	45.282.528,28	96.385.043,33	2.696.240,08

Verbindlichkeitspiegel

Angaben in € Verbindlichkeiten 2010	insgesamt	Restlaufzeit			davon gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	81.954.354,51	31.233.011,60 (24.389.733,82)	7.673.218,58	43.048.124,33	81.954.354,51	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	744.950,53	50.049,48 (47.542,29)	145.886,14	549.014,91	744.950,53	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	3.751.543,73	3.751.543,73 (3.697.364,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	134.793,77	56.573,71 (72.492,38)	71.016,09	7.203,97	0,00	
Verbindlichkeiten Betreuungstätigkeit	247.404,37	9.008,51 (52.457,06)	238.395,86	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen	237.067,71	236.569,88 (441.948,29)	497,83	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	121.544,69	38.935,02 (34.519,33)	49.653,81	32.955,86	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	54.711,50	54.711,50 (26.594,59)	0,00	0,00	0,00	
insgesamt	87.246.370,81	35.430.403,43 (28.762.651,76)	8.178.668,31	43.637.299,07	82.699.305,04	



Daten und Fakten

Der Cashflow ist gegenüber dem Vorjahr durch höhere Einnahmen von Mieten und geringere Instandhaltungsausgaben gestiegen.

Die Cashflows aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit sind durch Ein- und Auszahlungen im Zusammenhang mit den im Berichtsjahr getätigten Ankaufsinvestitionen für die geplanten Bauvorhaben geprägt. Die Zahlungsbereitschaft war im Jahr 2010 jederzeit gegeben.

Die erforderlichen Mittel für den laufenden Geschäftsbetrieb und für die geplanten Investitionen sind verfügbar. Darüber hinaus stehen der Genossenschaft ausreichend Kreditlinien zur Verfügung.

Kapitalflussrechnung

Kapitalflussrechnung	2010 €	2009 €
Jahresüberschuss	748.566,23	352.848,32
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Anlagevermögen	2.696.240,08	2.468.579,41
Zunahme/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	117.716,00	-14.331,00
Abschreibungen auf Mietforderungen/Forderungen	63.313,65	14.414,04
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	538,90	540,44
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	72.728,71	57.537,40
sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-52.976,00	-220.762,00
= Cashflow	3.646.127,57	2.658.826,61
Zunahme/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	406.192,70	85.010,57
Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögen	-437.640,53	-335.110,67
Zunahme/Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	-10.052.931,79	268.589,19
Zunahme/Abnahme kurzfr. Aktiva	-379.673,01	34.279,11
Zunahme/Abnahme kurzfr. Passiva	7.264.524,38	13.950.257,61
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	446.599,32	16.661.852,42
planmäßige Tilgungen	-1.577.506,21	-1.501.046,28
Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung	-1.130.906,89	15.160.806,14
Einzahlungen für Abgänge des Anlagevermögens	2.267.160,17	1.747.294,00
Einzahlungen für Abgänge des Finanzanlagevermögens	1.690,53	0,00
Auszahlungen für Investitionen ins Anlagevermögen	-10.824.774,66	-10.800.419,30
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-8.555.923,96	-9.053.125,30
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	11.213.818,27	5.237.776,95
außerplanmäßige Tilgungen	-1.852.428,10	-11.150.087,93
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung und Zuschüsse der Gesellschafter	48.883,50	24.132,24
Auszahlungen an Gesellschafter (Dividende)	-155.139,64	-155.019,53
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	9.255.134,03	-6.043.198,27
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-431.696,82	64.482,57
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	518.676,30	454.193,73
= Finanzmittelbestand am Ende der Periode	86.979,48	518.676,30

Umsatzerlöse

Umsätze	2010	Vorjahr
	T €	T €
Hausbewirtschaftung	16.504,0	15.350,1
Verkauf von Grundstücken	0,0	447,6
Betreuungstätigkeit	41,6	51,4
Sonstige Leistungen	34,7	30,0
Umsatz	16.580,3	15.879,1

Vermögensstruktur

	31.12.2010		31.12.2009	
	T €	%	T €	%
Anlagevermögen	96.385,0	83,27	101.836,8	91,95
Umlaufvermögen	19.363,3	16,73	8.910,3	8,05
Rechnungsabgrenzungen	0,2	0,00	0,7	0,00
Gesamtvermögen	115.748,5	100,00	110.747,7	100,00
Fremdmittel	88.947,1		84.586,3	
Eigenkapital am Jahresende	26.801,4		26.161,4	
Eigenkapital am Jahresanfang	26.161,4		25.939,6	
Eigenkapitalzuwachs	640,0	2,45	221,8	0,86

Kapitalstruktur

	31.12.2010		31.12.2009	
	T €	%	T €	%
Eigenkapital	26.801,4	23,15	26.161,4	23,62
Rückstellungen	1.511,3	1,31	987,4	0,89
Verbindlichkeiten	87.403,9	75,51	83.574,0	75,46
Rechnungsabgrenzungen	31,9	0,03	24,8	0,02
Gesamtkapital	115.748,5	100,00	110.747,7	100,00

Ertragsstruktur

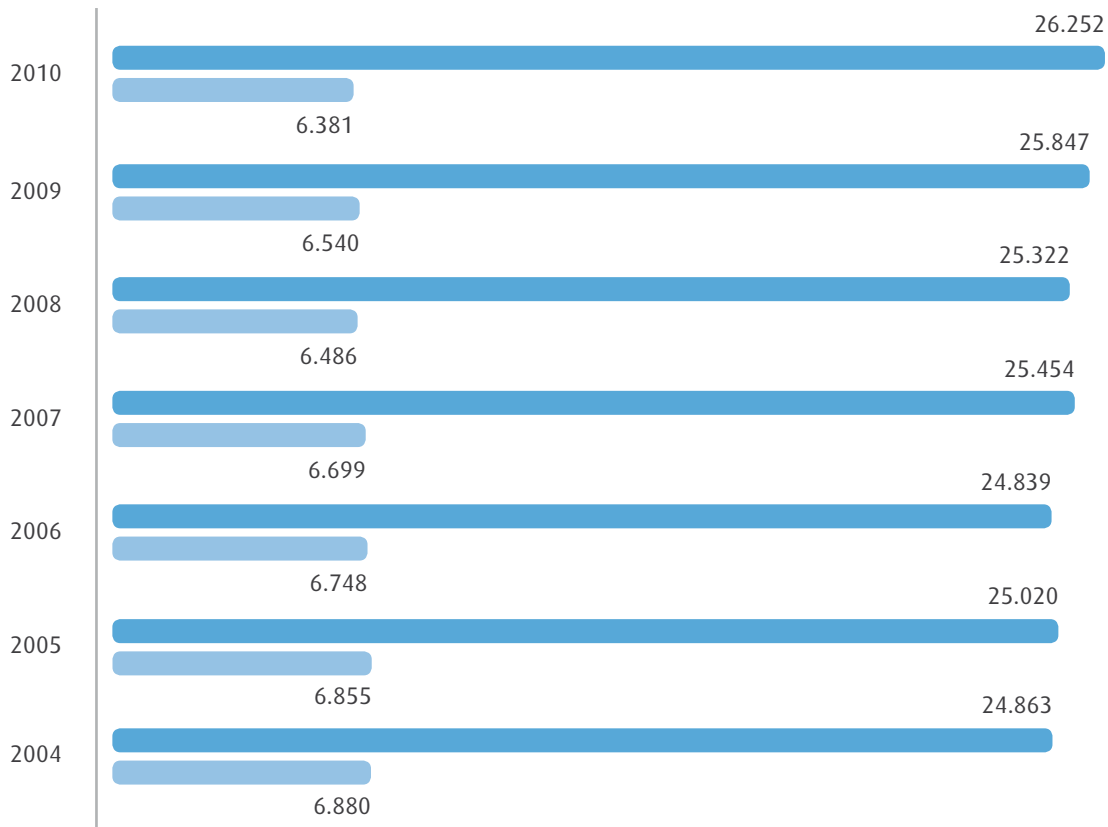
Betriebsfunktion Angaben in €	2010	2009	Veränderung
1. Hausbewirtschaftung	4.232.822	2.608.262	1.624.560
2. Bau- und Verkaufstätigkeit	-531.510	12.315	-543.824
3. Betreuungstätigkeit	19.375	70.842	-51.466
4. Kapitaldienste	175.452	55.902	119.549
Deckungsbeiträge	3.896.140	2.747.321	1.148.819
Gemeinkosten	3.358.086	2.546.137	811.949
Betriebsergebnis	538.053	201.183	336.870
Sonstiges Ergebnis	281.716	221.809	59.907
Gesamtergebnis	819.769	422.992	396.777
Körperschaft- und Gewerbesteuer	71.203	70.144	1.059
Jahresüberschuss	748.566	352.848	395.718

Umsatzanteile

	2010	Anteil	2009	Anteil
	€	%	€	%
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	16.504.003,86	73,08	15.350.069,87	85,80
Umsatz bebaute u. unbebaute Grundstücke	0,00	0,00	447.598,00	2,50
Umsatzerlöse Betreuungstätigkeit	41.559,77	0,18	51.357,38	0,29
Umsatzerlöse aus LL	34.694,62	0,15	30.042,16	0,17
Umsatz sonst. Erträge	889.882,88	3,94	1.881.943,26	10,52
Aktiviert. Eigenleistungen	52.976,00	0,23	220.762,00	1,23
Bestandsveränderungen	5.061.130,97	22,41	-90.819,26	-0,51
Umsatzerlöse gesamt	22.584.248,10	100,00	17.890.953,41	100,00

Mitglieder und Geschäftsanteile

■ Mitglieder ■ Geschäftsanteile



	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Mitglieder	6.880	6.855	6.748	6.699	6.486	6.450	6.381
Geschäftsanteile	24.863	25.020	24.839	25.454	25.322	25.847	26.252

Vermögensstruktur und Rentabilität

Vermögensstruktur und Rentabilität	2010	2009
Eigenkapitalquote in %	23,15	23,62
Eigenkapitalrentabilität in %	2,67	1,35
Gesamtkapitalrentabilität in %	3,20	3,45
Fremdkapitalquote in %	76,85	76,38

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	2010	2009
Anzahl Wohnungen inkl. gewerbl. Einheiten	2.575	2.592
Wohn- und Nutzfläche in m ²	167.846	167.251
Durchschnittliche Sollmiete je m ² und Monat in €	6,53	6,06
Anteil Erlösschmälerung in %	2,25	2,54
Fluktuationsrate (Mieterwechsel) in %	8,54	8,49
Leerstandsquote in %	0,70	0,69
Gebäudeerhaltungskoeffizient je m ² und Jahr in €	22,15	31,70
Tilgung je m ² und Monat in €	0,80	0,72

Durchschnittsmiete je m² (ohne Betriebskosten)

	Anzahl der Wohnungen		Wohnfläche in m ²		Miete je m ² in €	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Ettlingen	866	864	56.716	56.423	5,67	5,81
Karlsruhe	892	893	53.730	53.773	6,89	6,74
Rheinstetten	493	494	33.071	33.130	6,10	6,03
Durmersheim	154	167	11.342	12.300	6,09	6,59
übrige Orte	141	147	8.568	8.893	5,37	5,48
	2.546	2.565	163.427	164.519	6,17	6,20

Vertreterinnen und Vertreter im Berichtsjahr 2010

Name	Anschrift
Osen Helmut	Karlsruher Straße 100, 76287 Rheinstetten
Gaiser Andreas	Middelkerker Straße 46, 76275 Ettlingen
Bodin Frank	Binger Straße 42, 76185 Karlsruhe
Mermagen Uwe	Kraichgaustraße 9, 76287 Rheinstetten
Bauer Wolfgang	Nancystraße 3 a, 76187 Karlsruhe
Kestner Martin	Moltkestraße 125, 76185 Karlsruhe
Selinger Valentin	Gansgrabenweg 9, 76275 Ettlingen
Siegwarth Peter	Zehntwiesenstraße 56, 76275 Ettlingen
Leverkus Hans	Am Knittelberg 50, 76229 Karlsruhe
Kehrbeck Werner	Schleinkoferstraße 6, 76275 Ettlingen
Schön Margrit	Schleinkoferstraße 11, 76275 Ettlingen
Heim Rita	Königsberger Straße 21 a, 76139 Karlsruhe
Baumann Michael	Mozartstraße 10, 76327 Pfinztal
Müller Eckart	Bonhoefferweg 1, 76327 Pfinztal
Honold Dr. Elmar	Klosestraße 6, 76137 Karlsruhe
Köves Agnes	Friedrichstraße 10 a, 76275 Ettlingen
Kübler Andrea	Hohewiesenstraße 13, 76275 Ettlingen
Jahraus Hannelore	Putlitzstraße 7, 76137 Karlsruhe
Fröhlich-Rudner Isabel	Graf-Eberstein-Straße 65, 76199 Karlsruhe
Kühn-Santamaria Margrit	Rastatter Straße 95, 76199 Karlsruhe
Graf Harald	Neisseweg 1, 76275 Ettlingen
Kunz Angelika	Hirtenweg 5, 76287 Rheinstetten
Menzel Thomas	Wattkopfweg 4, 76275 Ettlingen
Kraut Bernd	Friedrich-Weick-Straße 59, 76189 Karlsruhe
Opp Willi	Rüppurrer Straße 86, 76137 Karlsruhe
Winter Bruno	Lindenstraße 1, 76316 Malsch
Hilpert Marina	Durlacher Allee 48, 76131 Karlsruhe
Peccabin Evelyn	Leipziger Allee 8, 76139 Karlsruhe
Heath Daniel	Schleinkoferstraße 13, 76275 Ettlingen
Schadt Arno	Staarenbergstraße 10, 76703 Kraichtal
Sternberg Bettina	Brückenwiesenweg 1, 76316 Malsch
Heinrich Andreas	Gottesauer Straße 3, 76287 Rheinstetten

Vertreterinnen und Vertreter im Berichtsjahr 2010

Name	Anschrift
Loschert Gerhard	Roonstraße 25, 76137 Karlsruhe
Lösch Thorsten	Rheinstraße 59, 76185 Karlsruhe
Grimm Christine	Vogesenstraße 25, 76287 Rheinstetten
Kiesel Heinrich	Kirchbühl 4, 76287 Rheinstetten
Pätzold Heidi	Auf den Heilberg 1, 76448 Durmersheim
Gutmann Otmar	Hans-Thoma-Straße 4, 76275 Ettlingen
Schmelcher Günter	Haid-u.-Neu-Straße 58 a, 76131 Karlsruhe
Supper Heimfried	Quellenstraße 3, 76228 Karlsruhe
Suger Karl-Heinz	Am Dachsrain 8, 77746 Schutterwald
Faniello Domenico	Boeckhstraße 4, 76137 Karlsruhe
Deschaine Iris	Hermann-Löns-Weg 15, 76275 Ettlingen
Beck Georg	Grenzstraße 6 f, 76351 Linkenheim
Rösler Thomas	Zehntwiesenstraße 34, 76275 Ettlingen
Kleinert Klaus	Im Herrschaftsbruch 35, 76356 Weingarten
Seubert Hermann	Kopernikusstraße 11, 76646 Bruchsal
Zahn Rainer	Kirchgrund 1, 75045 Walzbachtal
Röhm Werner	Dietrich-Bonhoeffer-Straße 1, 76448 Durmersh.
Bold Richard	Schillerstraße 50, 76135 Karlsruhe



**Familienheim
Karlsruhe eG**

Familienheim Karlsruhe eG | Hardeckstraße 9 | 76185 Karlsruhe
Telefon 0721/57001-0 | Telefax 0721/57001-64
info@familienheim-karlsruhe.de | www.familienheim-karlsruhe.de