



planen

entwickeln



bauen



Geschäftsbericht 2012

Inhalt

4	Kurzbericht zur gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland 2012/2013	28	Bericht über die künftige Entwicklung sowie Chancen und Risiken des Unternehmens
	Corporate Governance – gemeinsamer Bericht von Aufsichtsrat und Vorstand	32	Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung
12	Vergütungsbericht – Grundzüge des Vergütungssystems		Anhang
13	Vorstand: Leitung der Genossenschaft	35	Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss
14	Aufsichtsrat: Beratungs- und Kontrollarbeit	42	Entwicklung des Anlagevermögens 2012
16	Bericht des Aufsichtsrats	43	Verbindlichkeitspiegel
17	Bericht des Personalausschusses Bericht des Finanzausschusses		Daten und Fakten
	Lagebericht des Vorstands	45	Kapitalflussrechnung
18	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	46	Umsatzerlöse, Vermögensstruktur, Kapitalstruktur
20	Wohnungsmarkt, Immobilienbestand und regionale Besonderheiten	47	Ertragsstruktur, Umsatzanteile
22	Unternehmensstrategie	48	Mitglieder und Geschäftsanteile
23	Unsere Geschäftsfelder	49	Vermögensstruktur und Rentabilität, Betriebliche Kennzahlen, Durchschnittsmieten
		50	Vertreterinnen und Vertreter im Berichtsjahr 2012

Kurzbericht zur Gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland 2012/2013

Rezession in der Eurozone schwächt die wirtschaftliche Dynamik in Deutschland deutlich.

Die Wachstumswahlen aus dem Euroraum zeigen in 2012 für etliche Länder einen Rückgang der Wirtschaftstätigkeit. In acht Staaten der Eurozone schrumpfte die Wirtschaftsleistung, am stärksten in Griechenland (-6,0 %), Portugal (-3,0 %), Italien (-2,3 %), Slowenien (- 2,3 %) und Zypern (-2,3 %). In der Summe ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) der Eurostaaten um 0,4 % gesunken. Auch für 2013 wird ein weiterer Rückgang der Wirtschaftsleistung erwartet.

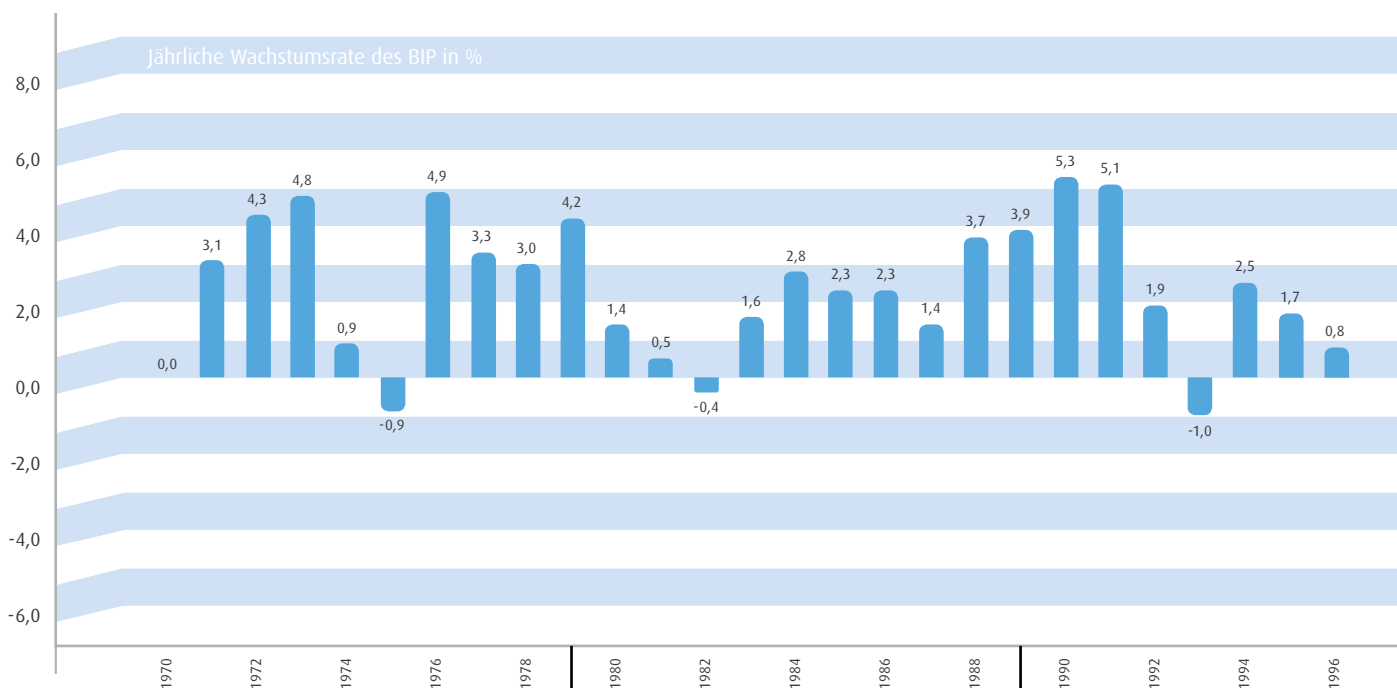
Außerhalb der Eurozone wiesen zudem Tschechien, Ungarn und Großbritannien eine rückläufige Wirtschaftsleistung auf, sodass auch das BIP aller EU-Staaten zusammengenommen 2012 ebenfalls rückläufig war (-0,3 %). Die EU findet sich nach der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise 2008 erneut in einer Phase des Wachstumsrückgangs. Etliche Länder haben einen erneuten Rückfall in die Rezession zu befürchten.

Immer deutlicher wird die Diskrepanz zwischen dem eher prosperierenden Norden mit Deutschland als Zentrum und den schuldengeplagten Euroländern im Süden. Auch wenn sich die Wirtschaftsleistung in Deutschland vor allem im letzten Quartal des Jahres spürbar abgeschwächt hat, beschreibt die deutsche Wirtschaftsentwicklung aktuell weiterhin einen flachen Wachstumspfad.

2012 ist das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland um 0,7 % gestiegen. Für das laufende Jahr 2013 kann nach Prognosen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute erneut mit einem schwachen Wachstum von 0,3 % bis 0,9 % gerechnet werden.

Wirtschaftswachstum in Deutschland

Jährliche Wachstumsrate des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1970-2014



Die exportabhängige deutsche Wirtschaft kann sich einer Abschwächung durch die Eurokrise nur schwer entziehen. Im Jahr 2011 waren rund 40 % der deutschen Exporte in die Eurozone gerichtet, über 10 % der Waren wurden in die von der Krise am stärksten betroffenen Staaten (Portugal, Italien, Irland, Griechenland und Spanien) geliefert. Ein stabiles weltwirtschaftliches Umfeld sorgt gegenwärtig dafür, dass ein Teil der Nachfrageausfälle aus den europäischen Krisenstaaten durch Exportzuwächse in Drittländer wie China, die USA, Brasilien, Indien oder Russland ausgeglichen werden kann.

Die deutsche Konjunktur befindet sich damit in einem Kräftefeld zwischen dem Sog nach unten aus den Krisenländern und einem stabilen weltwirtschaftlichen Umfeld.

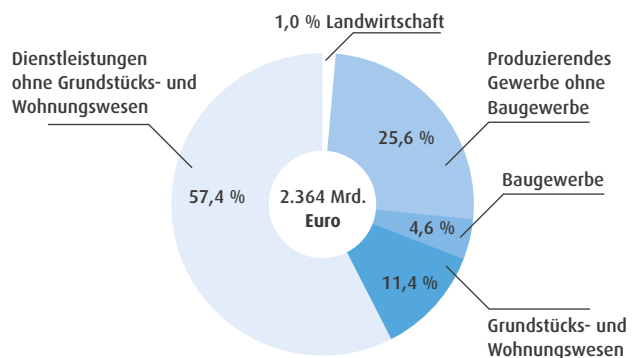
Der Blick zurück: 2012 war durch eine deutliche Abkühlung der Konjunktur geprägt

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2012 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes weiter gewachsen: Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag um 0,7 % höher als 2011. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP sehr viel kräftiger gewachsen (2010 um 4,1 % und 2011 um 3 %). Dabei handelte es sich aber vor allem um Aufholprozesse nach der schweren Rezession im Jahr 2009, die durch umfangreiche Konjunkturmaßnahmen der Regierung gestützt wurden.

Obwohl sich die deutsche Wirtschaft im europäischen Vergleich als sehr widerstandsfähig mit einem leichten Zuwachs behaupten konnte, trübte sich die Wachstumsdynamik im Jahresverlauf zunehmend ein. Im Schlussquartal dürfte die Wachstumsrate ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes zufolge sogar deutlich negativ gewesen sein.

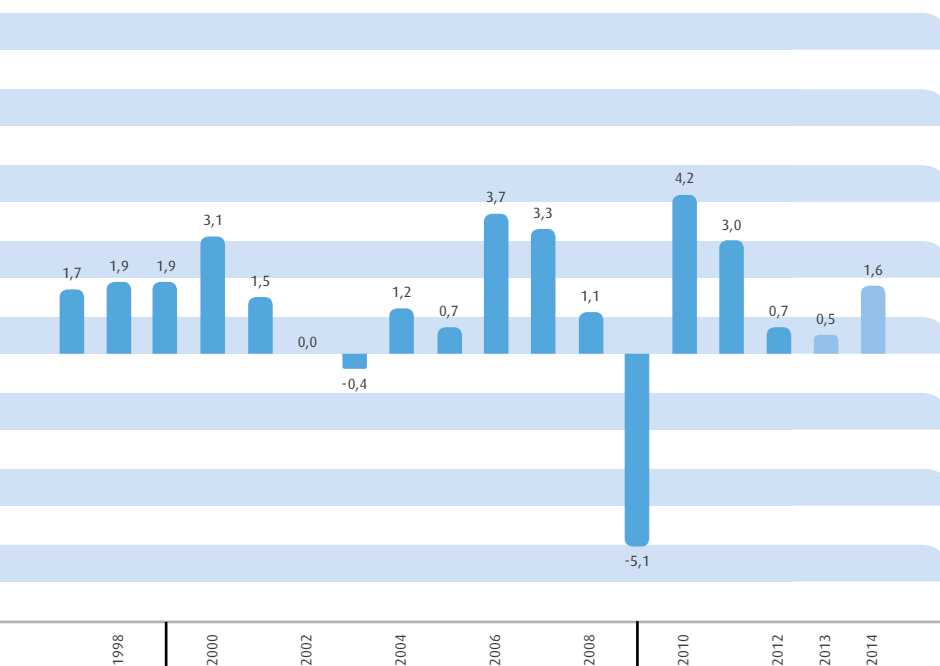
Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2012, nominal



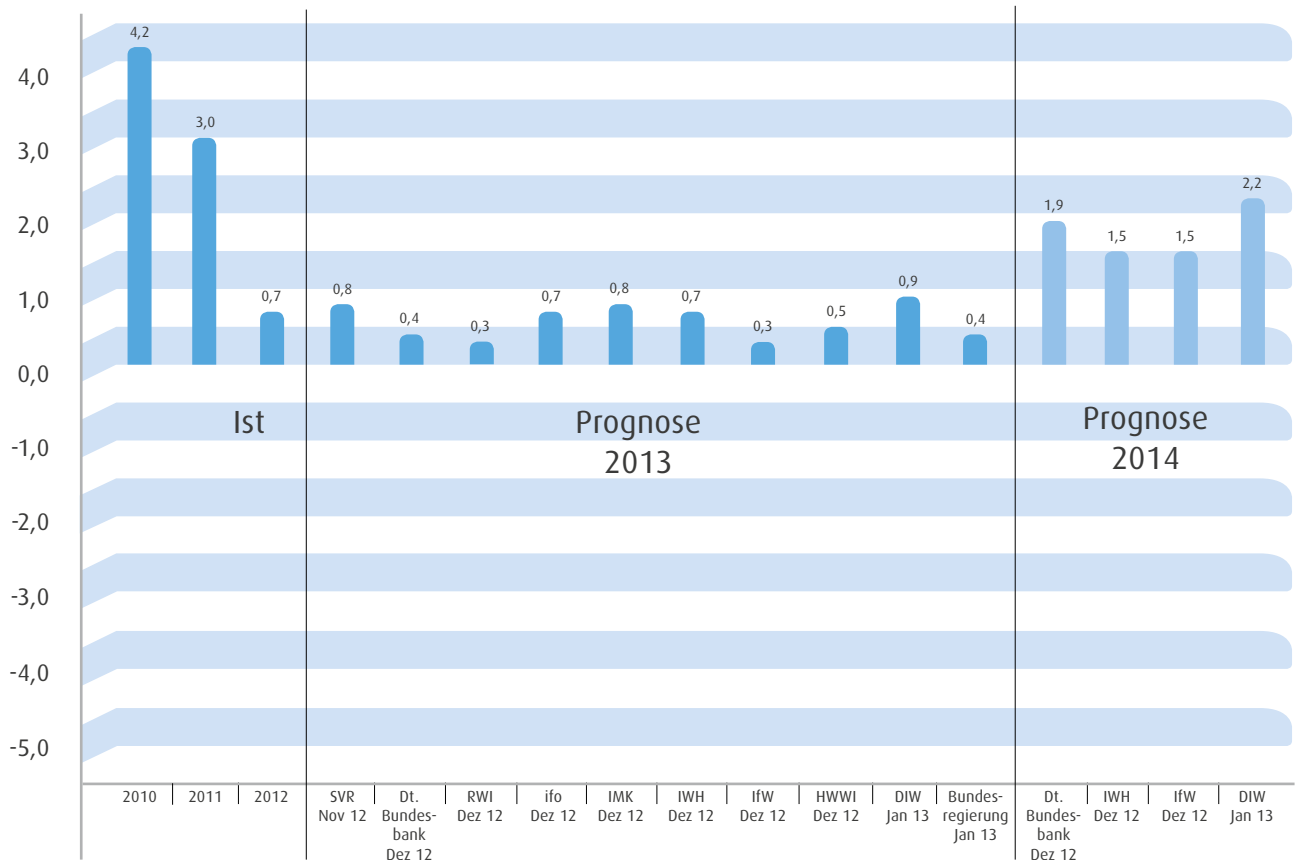
Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen; Bruttowertschöpfung zuzüglich Steuern abzüglich Subventionen entspricht dem Bruttoinlandsprodukt

Quelle: Statistisches Bundesamt. VGR. Die Ergebnisse von 1970 bis 1991 (Früheres Bundesgebiet) sowie die Angaben ab 1991 (Deutschland) werden in Preisen des jeweiligen Vorjahres als Kettenindex nachgewiesen. 2013/2014 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute



Prognosen für 2013/2014 Bruttoinlandsprodukt in Deutschland

Preisbereinigte Wachstumsrate zum Vorjahr in %



DIW Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin

HWWI Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut

ifo ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München

IfW Institut für Weltwirtschaft, Kiel

IMK Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung, Düsseldorf

IWH Institut für Wirtschaftsforschung, Halle

RWI Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen

SVR Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

EU Europäische Kommission, Generaldirektion Wirtschaft u. Finanzen

Quelle: Statistisches Bundesamt, sowie Prognosen der genannten Institute

Die Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts war im Jahr 2012 durch deutliche Bruttowertschöpfungssteigerungen in den Dienstleistungsbereichen geprägt. Insbesondere die Informations- und Kommunikationsdienstleister (+3,4 %) sowie die Branchen der unternehmensbezogenen Dienstleister (+2,7 %) konnten starke Zuwächse ausweisen.

Dagegen rutschten sowohl das Produzierende Gewerbe als auch das Baugewerbe ins Minus. Insbesondere im stark exportorientierten Verarbeitenden Gewerbe haben die schwierige wirtschaftliche Umfeld und die anhaltende Eurokrise ihre Spuren hinterlassen. Im Vergleich zum Vorjahr ging die preisbereinigte Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe)

um 0,8 % und im Baugewerbe sogar um 1,7 % zurück. In den Jahren 2010 und 2011 hatte es in beiden Bereichen Rekordzuwächse gegeben.

Der Kernbereich der Immobilienwirtschaft – das Grundstücks- und Wohnungswesen – erreichte eine Bruttowertschöpfung von 270 Milliarden EUR. Dies entspricht einem Anteil von 11,4 % der gesamten Wirtschaftsleistung. Darin ist die Wertschöpfung aus Vermietung, Vermittlung und Verwaltung von Gewerbe- und Wohnimmobilien sowie Grundstücken enthalten. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft im engeren Sinne um 1,7 %.

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

Außenhandel bewies sich 2012 wieder als wichtigster Wachstumsmotor

Trotz des zunehmend schwierigeren außenwirtschaftlichen Umfeldes kam der stärkste Wachstumsimpuls 2012 erneut aus dem Außenhandel. Deutschland exportierte im Jahr 2012 preisbereinigt 4,1 % mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig stiegen die Importe etwas weniger stark (+2,3 %). Der resultierende Außenbeitrag, also die Differenz zwischen Exporten und Importen, steuerte dadurch im Jahr 2012 einen positiven Wachstumsbeitrag von 1,1 Prozentpunkten zum BIP bei; 2011 waren es bei deutlich stärkerem Gesamtwachstum nur 0,6 Prozentpunkte gewesen.

Im Inland wurde 2012 indessen aber deutlich weniger investiert als ein Jahr zuvor: Ausrüstungsinvestitionen, Bauinvestitionen und Vorratsveränderungen zusammengenommen zeigte sich ein Minus von 5,2 %. Maßgeblich zu diesem Rückgang beigetragen haben die Ausrüstungsinvestitionen: In Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge investierten Staat und Unternehmen zusammen 4,4 % weniger als ein Jahr zuvor. Die Bauinvestitionen sanken 2012 lediglich um 1,1 %. Noch 2011 hatte der Bausektor mit einem Rekordzuwachs von 5,4 % abgeschlossen.

Konsum bleibt weiterhin aufwärtsgerichtet

Die Konsumausgaben lieferten 2012 mit 0,6 Prozentpunkten den zweitwichtigsten Beitrag zur Wachstumsrate des BIP. Dabei stiegen die privaten Konsumausgaben preisbereinigt um 0,9 %, die des Staates um 1 %. Insgesamt waren die Konsumausgaben 2012 um 0,8 % höher als 2011.

Die privaten Haushalte haben ihre Einkommenszuwächse 2012 überwiegend für den Konsum genutzt. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte nahm 2012 um 2,3 % zu. Die in jeweiligen Preisen berechneten Konsumausgaben der privaten Haushalte stiegen mit +2,4 % in ähnlicher Größenordnung.

Die Sparquote der privaten Haushalte lag 2012 nach ersten vorläufigen Berechnungen bei 10,3 % (nach 10,4 % im Jahr 2011). Sie war damit in den vergangenen zwei Jahren so niedrig wie seit 2003 nicht mehr, was angesichts historisch niedriger Zinsen nicht überrascht.

Nach Verwendungszwecken differenziert zeigt sich, dass die Ausgaben der Haushalte für Hotelübernachtungen und Restaurantbesuche besonders stark gestiegen sind. Überdurchschnittlich wuchsen zudem die Ausgaben für Gesundheitspflege und Bildung.

Die Ausgaben der Haushalte für das Wohnen (Nettokaltniete sowie kalte und warme Betriebskosten) sind nominal um 2,2 % gestiegen. Bereinigt um die Preissteigerung ergibt sich allerdings nur ein geringer Anstieg von 0,4 %. Hierbei schlägt sich vor allem der geringe Anstieg der Nettokaltnieten im Wohnungsbestand nieder, der 2012 bei 1,2 % und damit deutlich unterhalb der Inflationsrate von 2 % lag. Die Energiepreise für Haushaltsenergie stiegen dagegen mit einem Plus von 5,6 %. Insgesamt gaben die privaten Haushalte im Jahr 2012 fast ein Viertel ihres Budgets für das Wohnen aus.

Arbeitsmarkt zeigt robuste Entwicklung in schwierigem Umfeld

Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland erreichte im Jahr 2012 im sechsten Jahr in Folge einen neuen Höchststand. Insgesamt waren 41,6 Millionen Erwerbstätige in Deutschland beschäftigt. Im Jahresdurchschnitt bedeutet dies einen Zuwachs von 416.000 Personen oder 1 % gegenüber dem Jahr 2011.

Seit 2005 ist die Zahl der Erwerbstätigen um insgesamt 2,66 Millionen Personen (+6,8 %) gestiegen. Der Anstieg der Erwerbstätigkeit fiel allerdings im Jahr 2012 im Zuge der in der zweiten Jahreshälfte nachlassenden wirtschaftlichen Dynamik nicht mehr ganz so kräftig aus wie im Jahr 2011. Damals hatte sich die Zahl der Erwerbstätigen noch um 550.000 Personen oder 1,4 % erhöht.

Dennoch ist auch das jüngste Jahresergebnis angesichts des durch die Staatsschulden und Bankenkrise im Euroraum belasteten gesamtwirtschaftlichen Umfeldes sehr beachtlich. Das sogenannte deutsche Jobwunder wird vor allem im Vergleich zu den übrigen 17 Euroländern deutlich:

Eckdaten zur Konjunktorentwicklung in Deutschland

Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Reales Bruttoinlandsprodukt	3,2	1,1	-5,1	4,2	3,0	0,7	0,4
Privater Konsum*	-0,2	0,8	0,0	0,9	1,7	0,8	1,1
Öffentlicher Konsum	1,4	3,2	3,0	1,7	1,0	1,0	1,5
Bauinvestitionen	-0,3	-0,7	-3,2	3,2	5,8	-1,1	1,3
Wohnungsbauinvestitionen	-1,8	-3,5	-2,6	4,6	6,3	1,5	2,5
Exporte	8,0	2,8	-12,8	13,7	7,8	4,2	1,8
Arbeitsmarkt							
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	39.857	40.348	40.370	40.603	41.164	41.586	41.596
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	1,7	1,2	0,1	0,6	1,4	1,0	0,0
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	3.776	3.258	3.415	3.238	2.976	2.897	2.957
Arbeitslosenquote**	8,7	7,8	8,1	7,7	7,1	6,8	6,9

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2012 erste vorläufige Ergebnisse, Schätzung 2013 nach Instituten und Bundesregierung Ende 2012/Anfang 2013

* nur private Haushalte, ohne Konsumausgaben privater Organisationen ohne Erwerbszweck

** nationales Berechnungskonzept der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)

Zuständiger wissenschaftlicher Mitarbeiter im GdW:

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

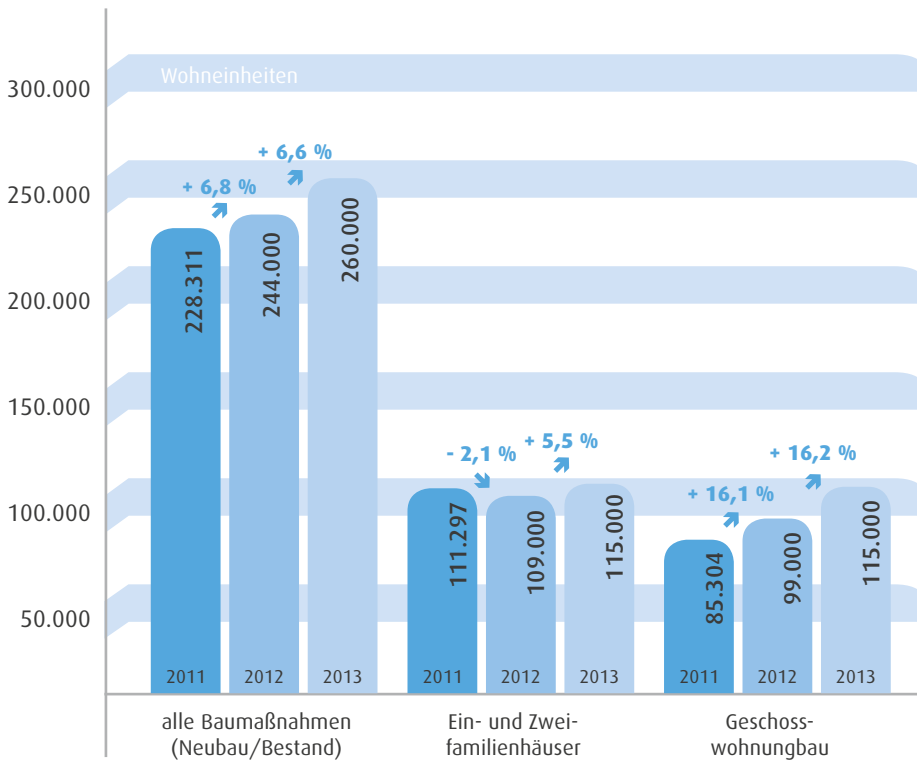
Die Arbeitslosigkeit im Euroraum hat im September 2012 mit rund 18,5 Millionen Menschen einen neuen Negativrekord erreicht. In Spanien und Griechenland ist aktuell jeder Vierte ohne Arbeit. Portugal verzeichnet mit Griechenland die höchsten Zuwachsraten. Hinzu kommt, dass in den betroffenen Ländern Südeuropas die Jugendarbeitslosigkeit extrem hoch ist. In Spanien und Griechenland lag sie im November saisonbereinigt bei deutlich über 50 %. Auch in Portugal, Italien und der Slowakei ist jeder dritte Bürger unter 25 Jahren ohne Beschäftigung, in Irland, Frankreich und Zypern sind es über 27 %, während Deutschland lediglich 8 % Jugendarbeitslosigkeit verzeichnet.

Die dramatisch hohe Arbeitslosigkeit und die Liberalisierung des Arbeitsmarktes innerhalb der EU sorgen für eine deutlich positive Nettozuwanderung nach Deutschland. Für 2012 wird nach ersten Abschätzungen mit einem Zuwanderungssaldo von 380.000 Personen gerechnet. Dies bedeutet einen Anstieg um 35 % gegenüber 2011. Vor allem junge arbeitslose Menschen aus den südeuropäischen Euroländern kommen vermehrt nach Deutschland. Die Zuzüge konzentrieren sich auf die zumeist westdeutschen Ballungsräume und verstärken dort die Wohnungsnachfrage.

Die Experten der Wirtschaftsforschungsinstitute rechnen allerdings damit, dass sich die Lage auf dem Arbeitsmarkt in Deutschland 2013 leicht eintrübt. Die Zunahme der Erwerbstätigkeit war bereits im zweiten Halbjahr 2012 deutlich rückläufig. Im Jahresdurchschnitt 2013 dürfte die Erwerbstätigkeit nur noch um 50.000 Personen zunehmen und damit weitgehend auf dem hohen Niveau des Jahres 2012 stagnieren.

Wohnungsbaugenehmigungen 2011, 2012 und 2013 (Prognose)

Neubau insgesamt, Ein- und Zweifamilienhäuser, Geschosswohnungsbau



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 3, 2012 Hochrechnung aufgrund Monatswerten bis November 2012; 2013 eigene Vorausschätzung
© GdW Schrader

Das insgesamt erbrachte Arbeitsvolumen wird sich indes nach Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute durch Nutzung flexibler Arbeitszeitmodelle und Kurzarbeit deutlich verringern. Im Jahresdurchschnitt dürfte die konjunkturell bedingte Kurzarbeit, die 2011 bei jahresdurchschnittlich 70.000 Arbeitnehmern lag, wieder auf rund 200.000 Arbeitnehmer, die Kurzarbeitergeld bekommen, ansteigen.

Wohnungsbau weiterhin im Aufwind, Wirtschaftsbau schwächelt

Im Jahr 2012 wurden in Bauten insgesamt 1,1 % weniger investiert als im Jahr zuvor. Der Rückgang der Bauinvestitionen war in erster Linie kräftigen Einbußen beim öffentlichen Bau geschuldet (-10 %). Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass die öffentlichen Bauinvestitionen im Jahr 2011 noch stark durch die Konjunkturprogramme geprägt gewesen sein dürften. Dies gilt insbesondere für die öffentlichen Tiefbauvorhaben. Der gewerbliche Bau entwickelte sich in 2012 ebenfalls rückläufig und weist ein Minus von 2,2 % aus.

Der Wohnungsbau zeigt mit einem Zuwachs von 1,5 % im Jahr 2012 nun im dritten Jahr in Folge eine aufwärtsgerichtete Ten-

denz. Investitionen in den Wohnungsbau profitieren gegenwärtig von einem historisch niedrigen Zinsniveau und einer günstigen Lage auf dem Arbeitsmarkt. Die expansive Geldpolitik der EZB nährt zudem die Sorge vor einer Inflation. Vor diesem Hintergrund hält die Suche nach stabilen Sachwerten als Anlagegut weiter an. Mit einem Anteil von gut 58 % an der Gesamtsumme der Bauinvestitionen haben die Wohnbauten ihre Stellung als bedeutendste Teilsparte unter den Bauarten weiter ausgebaut.

Der Wohnungsbau wird auch im Jahr 2013 weiter zulegen. Darauf deuten nach Urteil der Institute neben den genannten Rahmenbedingungen vor allem auch die hohen Auftragsbestände bei den Bauunternehmen hin. Für den Wirtschaftsbau wird dagegen analog zur Entwicklung der Ausrüstungsinvestitionen erneut mit einem leichten Rückgang gerechnet. Der öffentliche Bau dürfte sich im Spannungsfeld erhöhter Steuereinnahmen bei gleichzeitig fortbestehender Schuldenlast der kommunalen Haushalte nur zögerlich beleben. In der Summe aller Bausparten rechnen die Institute 2013 mit einem Wachstum der Bauinvestitionen um 1,2 % bis 2,5 %.

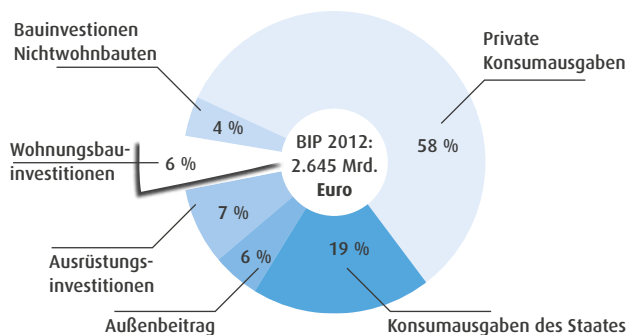
Wohnungsneubau legt weiter deutlich zu

Der Wohnungsneubau legte im Jahr 2012 weiter zu, wenn auch mit einem etwas geringeren Tempo als im Vorjahr mit seinem Rekordzuwachs um fast 20 %. Die Zahl der Baugenehmigungen lag 2012 noch einmal 16.000 Wohneinheiten über dem Ergebnis von 2011, das bedeutet einen Zuwachs um 6,8 % nach rund 20 % im Jahr davor. Somit wurden im vergangenen Jahr ersten Berechnungen zufolge insgesamt rund 244.000 Wohnungen genehmigt. Seit 2010 steigt die Bautätigkeit in Deutschland nach einer langen Phase des Rückgangs, die Mitte der 90er-Jahre begann, wieder an. 1994 hatte die Zahl der genehmigten Wohnungen, sicherlich auch dem Bauboom nach der Wiedervereinigung geschuldet, noch rund 713.000 Wohnungen betragen.

In den Jahren 2007 bis 2010 war die Bautätigkeit – gemessen an der Zahl der genehmigten Wohnungen – auf ein Niveau abgesunken, das deutlich unter dem langfristigen Neubaubedarf lag. So beziffert die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Jahr 2009 vorgelegte Raumordnungsprognose den jährlichen Neubaubedarf bis zum Jahr 2025 zwischen 183.000 und 256.000 Wohnungen. Mit der 2011 und 2012 erreichten Zahl der Baugenehmigungen liegt die Bautätigkeit wieder innerhalb dieses Zielkorridors. Gleichwohl dürfte sich in den vergangenen fünf Jahren ein Nachholbedarf von mindestens 150.000 Wohneinheiten aufgebaut haben.

Anteil der Bauinvestitionen am BIP 2012

Verwendungsstruktur des deutschen Bruttoinlandsprodukts 2012, nominal



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

Besonders stark stiegen 2012 die Genehmigungen von Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Sie wuchsen gegenüber dem Vorjahr um 16 %. Gefragt war vor allem der Neubau von Eigentumswohnungen, die um rund 21 % zulegten, während sich die Genehmigungen bei neuen Mietwohnungen lediglich um 9 % erhöht haben. Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau damit 2012 rund 99.000 Wohnungen auf den Weg gebracht.

Die Bautätigkeit bei Ein- und Zweifamilienhäusern ging 2012 mit lediglich 109.000 genehmigten Wohneinheiten gegenüber dem Vorjahr sogar um 2 % zurück. Bereits im Vorjahr hatte das Eigenheimsegment trotz Wachstums bereits eine geringere Dynamik als der Geschosswohnungsbau gezeigt. Für das laufende Jahr 2013 ist damit zu rechnen, dass der Geschosswohnungsbau mit dem Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern gleichzieht oder sogar erstmals seit 1997 wieder mehr Wohnungen im Geschosswohnungsbau als in Ein- und Zweifamilienhäusern genehmigt werden. Insgesamt ist im laufenden Jahr 2013 von einem Genehmigungsvolumen von etwa 260.000 neuen Wohneinheiten auszugehen.

Der Wohnungsneubau profitiert gegenwärtig davon, dass Wohnimmobilien infolge der Finanzkrise als weitgehend sichere und werterhaltende Kapitalanlage gelten. Zudem sind die Hypothekenzinsen weiterhin günstig. Allerdings konzentriert sich der verstärkte Wohnungsneubau nur auf einige Wachstumsregionen. Vor allem im Geschosswohnungsbau ist die Nachfrage sehr deutlich in den Kernstädten verortet. Die Wohnungsbauprognose des BBSR sieht die größten Nachfragepotenziale in diesem Segment in Berlin, München, Hamburg, Köln, Frankfurt am Main und Stuttgart. Unter den 19 Kreisen und kreisfreien Städten, für die ein jährlicher Neubaubedarf von mehr als 20 Wohnungen je 10.000 Einwohner bis 2025 prognostiziert wird, befinden sich 14 Wachstumsmetropolen.

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

Baugenehmigungen

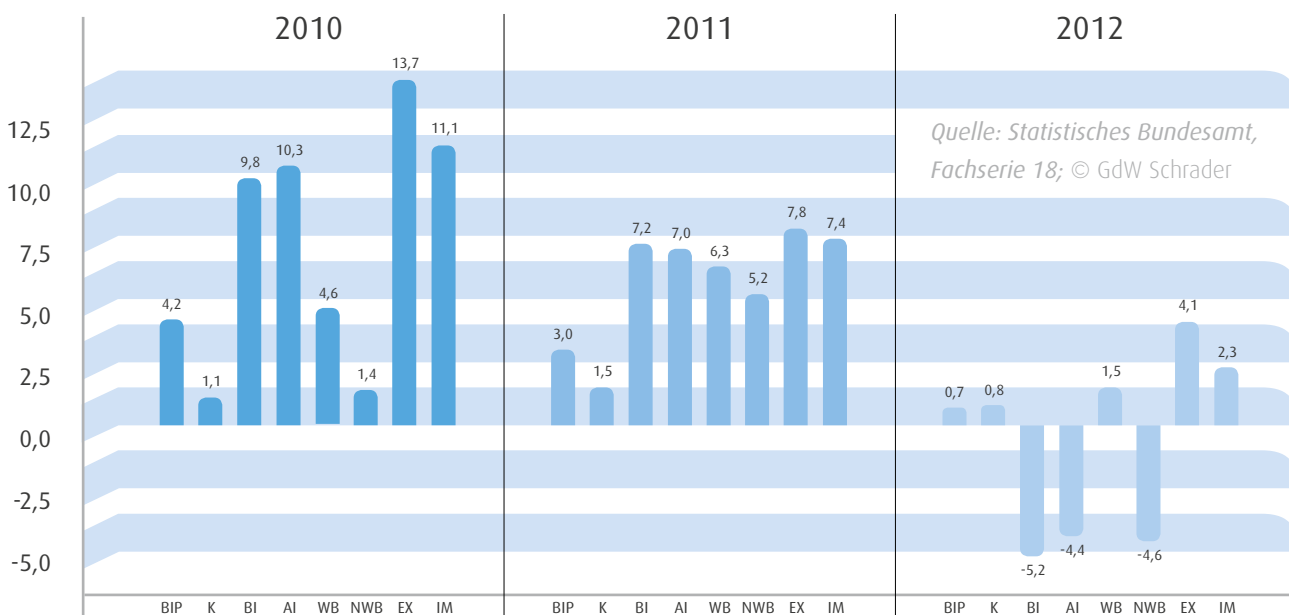
	2011 Januar bis Dezember	2012* Januar bis Dezember	2012* Veränderungen gegen Vorjahreszeitraum
Anzahl der genehmigten Wohnungen			
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	228.311	244.000	6,8 %
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	111.297	109.000	-2,1 %
davon Einfamilienhäuser	93.981	91.000	-3,2 %
davon Zweifamilienhäuser	17.316	18.000	4,0 %
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	85.304	99.000	16,1 %
davon Eigentumswohnungen	49.424	60.000	21,4 %
davon Mietwohnungen	35.880	39.000	8,7 %

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik;

*2012 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 10/2012 © GdW Schrader

Verwendung des Bruttoinlandsprodukts

Veränderung gegenüber dem Vorjahr, ausgewählte Aggregate



BIP Bruttoinlandsprodukt
AI Ausrüstungsinvestitionen
EX Exporte

K Konsumausgaben
WB Wohnungsbauinvestitionen
IM Import

BI Bruttoinvestitionen
NWB Gewerbebau/Öffentl. Bau

CORPORATE GOVERNANCE – GEMEINSAMER BERICHT VON AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

Vergütungsbericht – Grundzüge des Vergütungssystems

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

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

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

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

Die Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder umfasst die monetären Vergütungsteile, die Versorgungszusagen, die sonstigen Zusagen, insbesondere für den Fall der Beendigung der Tätigkeit, Nebenleistungen jeder Art und Leistungen von Dritten, die im Hinblick auf die Vorstandstätigkeit zugesagt oder im Geschäftsjahr gewährt wurden. Die Gesamtvergütung des Vorstands wird aufgeteilt nach fixen und sachbezogenen Komponenten. Die Offenlegung erfolgt in diesem Vergütungsbericht. Kostenauslagen für Aufsichtsrat oder Vorstand für Bewirtungen, Dienstreisen und andere betrieblich veranlasste Aufwendungen werden vor der Auszahlung vom Vorstand geprüft, sie bedürfen der Freigabe durch den Vorstand. Außerdem erfolgt eine regelmäßige Prüfung durch den Finanzausschuss 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 der Satzung). Er ist dabei an das Unternehmensinteresse gebunden und hat gem. § 2 der Satzung dabei den Geschäftszweck der Genossenschaft zu verfolgen. Der Vorstand hat bei seiner Tätigkeit nur solche Beschränkungen zu beachten, die Gesetz oder Satzung vorsehen, anderweitige Beschränkungen sind unzulässig. Der Vorstand entwickelt die strategische Ausrichtung des Unternehmens, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung.

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

Wesentliche Geschäfte bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats.

Vergütungen des Vorstands im Geschäftsjahr 2012

Vorstand	Beschäftigung	Zeitraum
Blum, Manfred	Nebenamtlich	01.01.2012 - 31.12.2012
Landhäußer, Heinz Peter	Nebenamtlich	01.01.2012 - 31.12.2012
Veiga, Michael	Hauptamtlich	01.01.2012 - 31.12.2012
Die Gesamtvergütungen des Vorstands im Geschäftsjahr 2012 betragen		320.135,80 Euro



Der Aufsichtsrat besteht aus folgenden Mitgliedern: (v.l.) Isolde Garcia-Carmona, Albert Ochs, Christian Kantolic, Brigitte Weniger sowie Dr. Klaus Dullenkopf (1.v.r.), Michael Gros (2.v.r.), Christian Pflaum (3.v.r.) und Monika Leßle (nicht im Bild). Der Vorstand besteht aus dem Vorstandsvorsitzenden Michael Veiga (5.v.r.) sowie Heinz Peter Landhäußer (4.v.r.) und Manfred Blum (nicht im Bild).

Aufsichtsrat: Beratungs- und Kontrollarbeit

Die Vergütungen der Aufsichtsratsmitglieder im Geschäftsjahr 2012 betragen insgesamt 47.993,77 Euro.

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

Der Aufsichtsratsvorsitzende soll sodann den Aufsichtsrat unterrichten und erforderlichenfalls eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung einberufen. Zur Steigerung der Effizienz der Aufsichtsratsarbeit oder der Behandlung komplexer Sachverhalte bildet der Aufsichtsrat Ausschüsse. Die jeweiligen Ausschüsse berichten regelmäßig an den Aufsichtsrat über die Arbeit der Ausschüsse. Zum Zweck der Prüfung von Angelegenheiten, die sich insbesondere mit Fragen und der Überwachung der Rechnungslegung und des laufenden Rechnungswesens befassen, hat der Aufsichtsrat der Baugenossenschaft einen Finanzausschuss gebildet, dem folgende Mitglieder angehören: Michael Gros, Monika Leßle, Christian Kantolic und Christian Pflaum. Zur Optimierung der internen Organisation und der Arbeitsabläufe hat der Aufsichtsrat aus vier Mitgliedern einen Personalausschuss gebildet, der aus Brigitte Weniger, Isolde Garcia-Carmona, Albert Ochs und Dr. Klaus Dullenkopf besteht.

Derzeit besteht der Aufsichtsrat aus acht Mitgliedern:

Aufsichtsrat	von	bis
Dullenkopf, Dr. Klaus	01.01.2012	31.12.2012
Garcia-Carmona, Isolde	01.01.2012	31.12.2012
Leßle, Monika	01.01.2012	31.12.2012
Gros, Michael	01.01.2012	31.12.2012
Kantolic, Christian	01.01.2012	31.12.2012
Pflaum, Christian	01.01.2012	31.12.2012
Ochs, Albert	01.01.2012	31.12.2012
Weniger, Brigitte	01.01.2012	31.12.2012

Sitzungen der Gremien	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Aufsichtsrat	8	10	7	7	10	9
Personalausschuss	1	1	0	0	0	0
Vertreterversammlung	1	1	1	1	1	1
Finanzausschuss	2	1	2	1	3	2
Vorstandssitzungen	21	20	40	40	32	36
	33	33	50	49	46	48

Bericht des Aufsichtsrats

Das Geschäftsjahr 2012 stand ganz im Zeichen der umfangreichen baulichen Aktivitäten, die im Bericht des Vorstands eingehend erläutert werden. Ein weiteres wichtiges und intensiv diskutiertes Thema war die strategische Weiterentwicklung der Genossenschaft sowie die Anpassung der Unternehmensstruktur an die unterschiedlichen Geschäftsbereiche. Dabei standen insbesondere die Weiterentwicklung vorhandener Geschäftsbereiche, wie das Bauträgergeschäft und die Entwicklung neuer Geschäftsbereiche im Fokus.

Zur Intensivierung der Diskussion über die zukünftige Unternehmensstrategie, deren Umsetzung und die daraus abgeleitete Optimierung der Unternehmensstruktur wurde vom 26. – 28. Januar 2012 eine Klausurtagung von Aufsichtsrat, Vorstand und leitenden Mitarbeitern durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Beratungen wurden vom Aufsichtsrat im Rahmen zweier Workshops mit den Themen „Werte, Prinzipien und Strategien“ am 12. April und 10. Mai 2012 vertieft und konkretisiert. Erste Ergebnisse wurden bereits auf der Vertreterversammlung 2012 vorgestellt. Im Jahr 2013 ist eine Folgeveranstaltung geplant.

Wie bereits 2011, war auch das Geschäftsjahr 2012 von wichtigen Investitionsentscheidungen geprägt. So wurden im Verlaufe des Jahres die Entscheidung zum Erwerb neuer Objekte und Grundstücke für den Verkauf aber auch zur Erweiterung des eigenen Bestandes getroffen. So wurden beispielsweise in Karlsruhe Objekte in der Werderstraße, in der Augartenstraße und der Lußstraße erworben. In der näheren Umgebung waren dies Objekte in Bruchsal (Viktoriastr. 4 und 5 und Amalienstr. 5 und 7) und Linkenheim (Europaring 2).

Im Verlauf des Jahres wurde nach eingehenden internen und umfangreichen externen Beratungen der Beschluss gefasst, die inwoca GmbH als Tochtergesellschaft der Familienheim Karlsruhe eG zu gründen. Sie soll in erster Linie zur Abwicklung der umfangreichen Bauträgeraktivitäten dienen. Auch die gemeinsam von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossene Beteiligung der Familienheim Karlsruhe eG an der movitale GmbH war im Jahresverlauf Gegenstand intensiver Beratungen, insbesondere da dieses Investment die Erwartungen nicht erfüllen konnte.

Vorstand und Aufsichtsrat haben die oben angesprochenen und zahlreiche weitere Themen in acht regulären gemeinsamen Sitzungen

bearbeitet. Im Rahmen der regulären Sitzungen wurden die Berichte des Vorstands entgegengenommen und die jeweils geplanten und in Durchführung befindlichen Maßnahmen und Vorhaben gemeinsam mit dem Vorstand beraten. Darüber hinaus führte der Aufsichtsrat vier Klausursitzungen zur internen Meinungsbildung in wichtigen Fragen und zur Abstimmung von Personalentscheidungen durch.

Zur Optimierung der internen Organisation und der Arbeitsabläufe hat der Aufsichtsrat am 26. September 2011 jeweils vier Mitglieder in einen Finanz- und einen Personalausschuss gewählt. Die Ausschüsse sind jeweils zu getrennten Sitzungen zusammengetreten, um Beschlussvorschläge für den Gesamtaufichtsrat zu erarbeiten. Der neu gebildete Finanzausschuss übernimmt dabei auch die Funktion des Rechnungsprüfungsausschusses. Der Personalausschuss hat sich intensiv mit Fragen der Neugestaltung der vertraglichen Vereinbarungen mit dem Vorstand im Zusammenhang mit der Gründung der inwoca GmbH beschäftigt.

Weitere Aktivitäten des Aufsichtsrats bestanden in der alljährlichen ausführlichen Prüfungsschlussbesprechung mit dem Prüfungsverband (vbw). Der gesamte Aufsichtsrat nahm an einer eintägigen Arbeitstagung für Aufsichtsräte und Vorstände am 13. Oktober 2012 teil, um sich über die neuesten gesetzlichen Regelungen und Rahmenbedingungen zu informieren.

Die gesetzliche Prüfung dieses Geschäftsberichts und des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2012 durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. wird voraussichtlich ab 17. Juni 2013 erfolgen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2012 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, 10. April 2013

Dr. Klaus Dullenkopf
Aufsichtsratsvorsitzender

Bericht des Personalausschusses

Zur Optimierung der internen Organisation und der Arbeitsabläufe hat der Aufsichtsrat aus vier Mitgliedern einen Personalausschuss gebildet, der aus Brigitte Weniger, Isolde Garcia-Carmona, Albert Ochs und Dr. Klaus Dullenkopf besteht. In einer offiziellen Sitzung sowie mehreren informellen Treffen hat sich der Personalausschuss intensiv mit der Neugestaltung der vertraglichen Vereinbarungen mit dem Vorstand im Zusammenhang mit der Gründung und der Leitung der Familienheimtochter inwoca GmbH beschäftigt. Im Laufe des Jahres wurden Beschlussvorschläge erarbeiten, die als Grundlage für die Ge-

staltung der Verträge zur Leitung der Familienheim und der inwoca GmbH dienen. Diese wurden Ende des Jahres vom Gesamtaufsichtsrat beraten und beschlossen.

Karlsruhe, 10. April 2013

Dr. Klaus Dullenkopf
Aufsichtsratsvorsitzender

Bericht des Finanzausschusses

Im Geschäftsjahr 2012 fanden im Frühjahr und Herbst Sitzungen des Finanzausschusses statt. Schwerpunkte der Sitzungen waren die Aufgabenverteilung innerhalb des Ausschusses und die Diskussion der erzielten Ergebnisse.

Der Finanzausschuss besteht aus den Aufsichtsratsmitgliedern Michael Gros, Christian Kantolic, Monika Leßle und Christian Pflaum. Monika Leßle und Michael Gros nehmen hauptsächlich die jährlichen Prüfungsaufgaben wahr, während Christian Pflaum und Christian Kantolic organisatorische Aufgaben übernehmen.

Die Prüfungen der Bewirtungskosten, Abschreibungen auf Forderungen und der Vergleich zwischen den geplanten und tatsächlich erzielten Erlösen aus Projekten fanden in den Geschäftsräumen der Genossenschaft in der Hardeckstraße 9 statt. Rückfragen wurden während des Verlaufes der Prüfung entweder vom Vorstand selbst

oder den verantwortlichen Mitarbeitern beantwortet. Es gab keine Beanstandungen.

Organisatorisch wird ein standardisiertes, EDV-unterstütztes Berichtswesen gegenüber dem Aufsichtsrat eingeführt. Schwerpunkte des Berichtswesens sind Objektinformationen zu Neubauprojekten und Bestandsimmobilien sowie Informationen zum Kreditwesen und zu Unternehmensbeteiligungen. Insbesondere projektbezogene Datenblätter sollen eine verbesserte Transparenz für die Projekte erzeugen, wodurch zur Risikominimierung beigetragen wird.

Der Finanzausschuss hat zunächst den Gesamtaufsichtsrat über seine Ergebnisse informiert. In den regelmäßig stattfindenden Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand wurden auch die Mitglieder des Vorstandes über die Ergebnisse der Prüfungen und das einzuführende Berichtswesen informiert bzw. beauftragt.

Karlsruhe, 15. März 2013

Michael Gros, Christian Kantolic, Monika Leßle, Christian Pflaum

LAGEBERICHT DES VORSTANDS

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Gegenüber dem Vorjahr gab es im Geschäftsjahr unterschiedliche Einflüsse auf die Geschäftsfeldaktivitäten der Baugenossenschaft, auf die weiter unten detaillierter eingegangen wird.

Insgesamt sorgt die Zunahme an Restriktionen durch Vorschriften, Gesetze und Verordnungen für steigende Kosten in der Bewirtschaftung und beim Neubau von Wohnimmobilien. Ungeachtet einer weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum differenziert sich diese weiter aus, individualisierte Angebote verursachen höhere Aufwendungen, da standardisierte organisatorische Abläufe und Regelungen durch weitere organisatorische Regelungen und sonstige Maßnahmen zu ergänzen sind. Dies betrifft die Wohnungsbewirtschaftung von Bestandsimmobilien ebenso wie Projektentwicklungen und deren Neubau und Verkauf.

Die Zinssituation wird seitens des Vorstands weiterhin als vorteilhaft beurteilt, allerdings steigen die Finanzierungskosten durch erhöhte Zuschläge der Kreditinstitute. Insgesamt wird aber auch für das laufende Geschäftsjahr nicht mit wesentlichen Kostensteigerungen für den Zinsaufwand insgesamt gerechnet.

Die Region Karlsruhe profitiert weiterhin von sehr starken Zuzügen, so dass die Bevölkerung weiter wächst. Die ohnehin sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum erhöht sich dadurch weiter und kann wie bereits in den Vorjahren nicht zufriedenstellend bedient werden. Preisgünstiger Wohnraum in Neubauvorhaben ist aufgrund hoher Grundstückspreise und steigender Baukosten, insbesondere auch durch die weitere Verschärfung der gesetzlichen Vorgaben bspw. zum Energieverbrauch nicht realisierbar. Zunehmend schwieriger wird auch die Zurverfügungstellung

von preisgünstigem Wohnraum in Bestandsimmobilien, da nach energetischen Sanierungsmaßnahmen Mietpreiserhöhungen zur Finanzierung der Investitionen unabdingbar sind.

Bevorstehende Wahlen sorgen dafür, dass die Schaffung preiswerten Wohnraums als Thema vielerorts diskutiert wird. Trotz ersten Ankündigungen und Maßnahmen, wie z. B. im Landeswohnraumförderungsprogramm ist der Vorstand jedoch skeptisch, ob die angekündigten Maßnahmen einen hohen Erfolg haben werden. Mit Finanzierungszusagen durch Förderprogramme sind in der Regel umfangreiche Restriktionen verbunden, die langfristig wirken. Da Wohnraum sich wirtschaftlich nicht in kurzer Frist amortisiert, ist eine Immobilieninvestition über einen langen Zeitraum deshalb mit erheblichen Unwägbarkeiten verbunden. Der Gesetzgeber greift mit Vorschriften und Gesetzen wie z. B. der Trinkwasserverordnung oder geplanten Verpflichtung zum Einbau von Rauchmeldern erheblich in den Bestand ein. Dies sorgt einerseits für steigende Bewirtschaftungskosten und beeinflusst andererseits die Wirtschaftlichkeit erheblich, auch weil mangels der Verlässlichkeit gesetzlicher Vorgaben eine zuverlässige Prognose nicht möglich ist.

Für die Zukunft von Wohnungsunternehmen bedeuten diese Entwicklungen und Trends ständige Veränderungen und erfordern Anpassungen, die Einfluss auf die Organisation von Arbeitsprozessen und -abläufen haben. Betroffen davon sind ebenso IT-Systeme und Personalentwicklungen. Weiterhin interessante Optionen zur Risikodiversifizierung bieten Partnerschaften und Geschäftsfelderweiterungen.

Wohnungsbewirtschaftung

Wie in den vergangenen Jahren können durch Kündigungen frei werdende Mietwohnungen des Immobilienbestandes der Genossenschaft aufgrund einer hohen Nachfrage wieder rasch vermietet werden. In den vergangenen vier Jahren wurden lediglich bei Neuvermietungen oder nach der Durchführung von Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen höhere Mieten erzielt, sonstige Mieterhöhungen wurden letztmals im Geschäftsjahr 2009 durchgeführt. Im laufenden Geschäftsjahr wird eine umfassende Mieterhöhungsmaßnahme geprüft und wie im vergangenen Geschäftsbericht bereits angekündigt, dort wo möglich umgesetzt. Der Mietspiegel für die Stadt Karlsruhe ist im März 2013 erschienen, dieser wird als Grundlage für Mieterhöhungen für den betreffenden Wohnungsbestand dienen.

Projektentwicklung, Verkauf und Neubau

Die Baugenossenschaft hat ihre Aktivitäten in den vergangenen Jahren in diesem Geschäftsfeld sehr stark ausgeweitet. Entsprechend der hohen Nachfrage haben sich die Umsatzdaten durch Verkäufe positiv entwickelt. Da wir mit einem Anstieg der Baukosten rechnen, werden sich die Erträge aus diesem Geschäftsfeld verringern. Niedriger werden auch die Umsätze in den kommenden Jahren ausfallen, da die sich in Projektierung oder Bau befindenden Projekte insgesamt ein kleineres Volumen haben werden, als in den zurückliegenden Zeiträumen. Beeinflusst werden die Aktivitäten in diesem Geschäftsfeld vor allem auch durch den Mangel an geeigneten Grundstücken sowie die zunehmende Mitbewerberanzahl und der damit steigende Konkurrenzdruck. Da diese Faktoren insgesamt das Geschäftsfeldergebnis maßgeblich prägen und beeinflussen, kann trotz einer weiterhin guten Nachfrage nach den Verkaufsobjekten der Genossenschaft nicht abgesehen werden, in welchem Volumen das Ergebnis sich weiter entwickeln wird. Es wird jedoch in den kommenden Geschäftsjahren niedriger ausfallen und das Gesamtergebnis dadurch negativ beeinflussen.

Dienstleistungen, Regiebetrieb und Soziales Management

Die im Geschäftsbericht des vergangenen Jahres angekündigte Gründung einer Tochtergesellschaft wurde mittlerweile vollzogen. Im Verlauf des Geschäftsjahres werden abhängig von den Möglichkeiten Dienstleistungsaktivitäten in dieser Gesellschaft entsprechend dem Geschäftszweck realisiert.



Wohnungsmarkt, Immobilienbestand und regionale Besonderheiten

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

Im Geschäftsjahr 2012 gab es – bezogen auf den Wohnungsbestand der Baugenossenschaft – keine wesentlichen Veränderungen der Rahmenbedingungen, die das Geschäftsfeld der Wohnungsbewirtschaftung negativ beeinflusst haben.

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

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

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

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

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

Diese wesentlichen Indikatoren und entscheidenden Faktoren werden nachfolgend detaillierter betrachtet.

Indikatoren im Überblick

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

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

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

Quellen:

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

(4) 1.730 Sonnenstunden im Jahr 2008, Platz 5 aller deutschen Städte, Quelle: http://www.rp-online.de/wissen/umwelt/Die-30-sonnigsten-Staedte-Deutschlands_bid_24532.html

(5) <http://www.wegweiser-kommune.de/themenkonzepte/sozialelage/sozialelage.action?gkz=08212000>
Recherche vom 22.10.2010

(6) Vgl. <http://www.wegweiser-kommune.de>
Recherche vom 22.10.2010

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

(8) Vgl. <http://www.wegweiser-kommune.de>
Recherche vom 22.10.2010



Unternehmensstrategie

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

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

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

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

Unsere Geschäftsfelder

Wohnungsbewirtschaftung

Die Fluktuation ist im Vergleich zum Vorjahr erneut gesunken, gekündigte Wohnungen können umgehend wieder vermietet werden. Bei Neuvermietung werden regelmäßig höhere Mieten erzielt. Im Geschäftsjahr 2012 wurden – wie im Vorjahr – Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverhältnissen nur in geringem Umfang durchgeführt. Aufgrund der allgemeinen Kostensteigerungen und gesetzlicher Anforderungen werden die Bestandsmieten im Laufe des Jahres 2013 erhöht. Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert überwiegend aus Mieterhöhungen bei Sanierung oder Neuvermietungen. Steigende Betriebs- und Nebenkosten resultieren aus der allgemeinen Kostensteigerung sowie aus steigenden Energiepreisen und höheren Anforderungen, die sich bei der Bewirtschaftung und Modernisierung des Wohnungsbestands ergeben können. Dies betrifft vor allem energetische Sanierungsmaßnahmen. Diese werden auch in den kommenden Jahren das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung wesentlich beeinflussen. Zur Kontrolle und Steuerung der Sanierungsmaßnahmen prüft der Vorstand laufend den technischen Zustand der Gebäude und erarbeitet daraus gemeinsam mit den verantwortlichen Stellen im Unternehmen eine Prioritätenliste für die Sanierung und Modernisierung von Wohnanlagen, die mit dem Aufsichtsrat abgestimmt wird. Neben den technischen Daten sind weitere Informationen wie Lage und Vermietungserfolg für die Reihenfolge durchzuführender Sanierungen maßgeblich.

Im Geschäftsjahr wurden 76 Wohnungen (Vorjahr: 66 Wohnungen) nach Mieterwechseln umfassend saniert. Der Aufwand für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist im Vergleich zum Vorjahr wieder gestiegen. Größere Maßnahmen wurden an Objekten in Rheinstetten, Oberfeldstraße 18, Mörscher Straße 3-5 und 7-9 sowie in Ettlingen, Damaschkestraße 4 durchgeführt.

Die Modernisierungsmaßnahmen im Bestand werden trotz der durch die Neubaumaßnahmen stark beanspruchten personellen Kapazitäten weiter konsequent durchgeführt, derzeit erfolgt die Sanierung der Wohnanlage Damaschkestraße 2 in Ettlingen. Für das laufende Geschäftsjahr sind außerdem Sanierungsmaßnahmen am Objekt in Rheinstetten, Oberfeldstraße 12 geplant. Für 2014 sind Sanierungsmaßnahmen an der Wohnanlage im Hermann-Löns-Weg 15-17 in Ettlingen geplant. Zum Abschluss der umfassenden Sanierungsmaßnahme für die Wohnanlage in der Damaschkestraße / Hermann-Löns-Weg in Ettlingen werden dann die Außenanlagen modernisiert und neu gestaltet.



Projektentwicklung, Verkauf und Neubau

Auch im Geschäftsjahr 2012 wurden die Aktivitäten im Wesentlichen vom Projektentwicklungs- und Neubaugeschäft geprägt. Das wirtschaftliche Ergebnis des Geschäftsjahres ist hiervon maßgeblich beeinflusst. Im Geschäftsjahr wurden außerdem 10 Wohnungen (Vorjahr: 15) aus dem Bestand veräußert. Auf verschiedenen Grundstücken finden Baumaßnahmen statt oder sind in Planung:

Die Genossenschaft hat einen denkmalgeschützten Wasserturm im CityPark, Karlsruhe erworben. Durch das Denkmalamt und Bauamt der Stadt Karlsruhe wurde eine Genehmigung erteilt, den Wasserturm zu einem Einraumhotel umzubauen. Bis Ende April 2013 wird der Turm außen fertig saniert sein und im Anschluss im Inneren saniert und umgebaut. Ab Herbst 2013 steht der Turm dann zur Vermietung zur Verfügung.

Von 145 Wohnungen, die im CityPark Karlsruhe errichtet wurden, sind bis dato 115 Wohnungen veräußert und übergeben. Zum Verkauf stehen noch 30 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten an.

Es wurden zwei Musterwohnungen ausgebaut, von denen eine Wohnung zur Anmietung als Eventfläche oder als Gästewohnung zur Verfügung steht. Das restliche Verkaufsvolumen beträgt ca. 14,5 Mio. Euro.

Die Bauarbeiten zum Projekt in der Pfinzstraße in Durlach haben begonnen. Die Erdarbeiten und Dekontaminierung der Flächen sind abgeschlossen. Einige Wohnungen wurden bereits verkauft, für weitere Wohnungen liegen Reservierungen vor, bzw. sind notarielle Beurkundungen terminiert. Der Vorstand geht davon aus, dass bis Ende des Jahres bis auf wenige Einheiten alle Wohnungen verkauft sind, da aufgrund der sehr guten Lage eine hohe Nachfrage nach den Wohnungen besteht.

Die Bauarbeiten zum Projekt in der Günther-Laukien-Straße in Rheinstetten-Mörsch haben begonnen. Derzeit laufen die Rohbauarbeiten. Das Projekt soll zum Jahresende 2013 fertiggestellt werden. Die Wohnungen werden nicht verkauft, sondern vermietet und das Objekt verbleibt im Anlagevermögen der Genossenschaft.

Die Baugenehmigung für das Neubauvorhaben in der Lußstraße, Karlsruhe wurde erteilt. Derzeit laufen die Ausschreibungen zur Vergabe an einen Generalunternehmer. Es sind vier Gebäude mit einer gemeinsamen Tiefgarage geplant. Je Gebäude werden zwei Wohnungen errichtet. Diverse Gespräche mit Kaufinteressenten laufen. Der Baubeginn wird ca. Mitte des Jahres 2013 erfolgen.

Mit dem Bau des geplanten 9-Familienhauses in der Daimlerstraße in Ettlingen wurde ebenfalls begonnen, sechs Wohnungen wurden bis dato veräußert. Für die restlichen Wohnungen werden Gespräche mit Kaufinteressenten geführt. Das Projekt wird schlüsselfertig durch die Fa. Bilfinger erstellt und befindet sich im Innenausbau, parallel erfolgen die Fassadenarbeiten ab Mitte April 2013. Die Fertigstellung wird in 2013 erfolgen.



In der Gellertstraße in Karlsruhe-Mühlburg wurde von der Genossenschaft ein Grundstück in Erbpacht erworben. Das dort aufstehende denkmalgeschützte Gebäude wird saniert und um eine Kindertagesstätte erweitert, welche langfristig an einen Betreiber vermietet werden soll. Außerdem werden auf dem Grundstück in einem Neubau Studentenappartements und im sanierten Altbau Wohnungen für Ordensschwwestern, welche die ebenfalls auf dem Grundstück angesiedelte Obdachlosenverpflegung betreiben, zur Vermietung errichtet. Das Grundstück wird im Anlagevermögen aktiviert, das Investitionsvolumen beträgt rund 6,25 Mio. Euro. Der Baubeginn ist erfolgt, die Realisierung des Bauabschnitt I (Neubau) ist weitgehend abgeschlossen. Im Monat Mai geht die Obdachlosenverpflegung in Betrieb, die Studentenwohnungen werden zum Wintersemester 2013 vermietet. Die Bauarbeiten zum Bauabschnitt II laufen, die Rohbauarbeiten sind bereits weitgehend abgeschlossen. Die Kindertagesstätte soll zum Ende des Jahres in Betrieb gehen.

In der Augartenstraße 2 a wurde von der Baugenossenschaft eine Bestandsimmobilie erworben. Das Objekt wurde in das Anlagevermögen übernommen. Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen sind derzeit nicht geplant. Das Objekt ist langfristig vermietet.

Das von der HWK (Hagsfelder Werkstätten Karlsruhe) genutzte Gebäude in der Werderstraße 7a, 7b und 9 in Karlsruhe, wurde von der Baugenossenschaft erworben. Das Objekt wurde in das Anlagevermögen übernommen. Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen sind derzeit nicht geplant. Das Objekt ist ebenfalls langfristig vermietet.

Eine Immobilie mit 20 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit sowie Stellplätzen wurde in der Viktoriastraße, Bruchsal erworben und bereits wieder veräußert. Außerdem wurde ein Objekt in der Amalienstraße in Bruchsal erworben. Geplant ist die Aufteilung des Projekts in Wohnungs- und Teileigentum und der anschließende Verkauf von 22 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten.

Für den Golfclub Bruchsal errichtet die Familienheim als Generalübernehmer ein neues Clubhaus. Die Baugenehmigung wird in Kürze erteilt, die Ausschreibungen sind versendet. Die Erstellung der baulichen Anlagen soll durch einen Generalunternehmer erfolgen. Die Maßnahme wird voraussichtlich im Mai 2013 beginnen und in 2014 fertiggestellt werden.

Die Baugenossenschaft erwirbt Flächen in der Moltkestraße von der CARITAS Karlsruhe und wird dort zum Betrieb durch die CARITAS einen neuen Kindergarten errichten, d.h. die derzeit vorhandenen Gebäude werden abgebrochen, da eine Sanierung wirtschaftlich nicht möglich ist. Neben den erforderlichen Flächen werden dort Räumlichkeiten für ein Familienzentrum, für Studentenwohnungen und für Büroflächen zur Nutzung durch die CARITAS entstehen. Der Bauantrag ist gestellt, die Planungen sehen den Start der Baumaßnahmen mit Beginn der Sommerferien 2013 vor.

Die Baugenossenschaft hat von der Gemeinde Linkenheim ein Grundstück im Europaring erworben, um dort ein Projekt mit 12 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten zu errichten. Die Wohn- und Teileigentumseinheiten sollen verkauft werden, Baubeginn soll Mitte 2013 sein. Der Bauantrag ist eingereicht.





Die Baugenossenschaft hat ein Grundstück in der Linkenheimer Landstraße in Karlsruhe erworben, um dort eine Selfstorage-Anlage zu errichten und zu betreiben. Derzeit laufen die Planungen für das Gebäude und die sonstigen Maßnahmen. Die Anlage soll im laufenden Geschäftsjahr 2013 in Betrieb gehen.

Dienstleistungen, Regiebetrieb und Soziales Management

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

Im Februar 2012 hat die Baugenossenschaft mit den Caritasverbänden Ettlingen und Karlsruhe die Kooperation „Hand in Hand“ vereinbart. Ziel ist es, den Mietern ein generationen- und konfessionsübergreifendes Angebot an sozialen Dienst- und Beratungsleistungen zur Verfügung zu stellen. Durch diese Angebote können Mieter so lange wie möglich in ihrem gewohnten Lebensumfeld selbstbestimmt wohnen, ohne ihre vertraute Umgebung oder liebgewonnene Nachbarschaften aufgeben zu müssen.

Um Mieter der Genossenschaft über die Vorort-Möglichkeiten weiterer sozialer Angebote zu informieren, lud die Genossenschaft alle Rheinstettener Mieter ab 60 Jahre zu einem kostenlosen Nachmittag ins Zentrum Rösselsbrünnele ein. Die kirchliche Sozialstation Rheinstetten stellte dabei ihre Arbeit vor, informierte über Leistungen der Pflegeversicherung und zeigte die Benutzung des Hausnotrufs.

Aufgrund der Sanierungstätigkeiten in der Damaschkestraße 4 besuchte die Quartiersbetreuerin die Mieter, um ihnen Informationen über den Umbau zu geben, individuelle Fragen zu beantworten und Lösungen für Probleme zu suchen. So wurde u.a. beschlossen, den Mietern eine alternative Wohnung als Möglichkeit des Rückzugs während der Sanierungsarbeiten zur Verfügung zu stellen. Diese Wohnung wurde von insgesamt fünf Familien zur Kinderbetreuung genutzt. Zusätzlich bot die Familienheim allen älteren Bewohnern für die Zeit der größten Lärmbelästigung die Unterbringung in der Tagespflege oder Kurzzeitpflege an.

Unter dem Motto „Aktiv und Mobil in jeder Lebensphase“ besuchten wir gemeinsam mit der Firma movitale GmbH unsere Wohnanlage in Malsch. An diesem Nachmittag konnten Mieter kostenlos und unverbindlich Mobilitätsprodukte aller Art kennenlernen und ausprobieren.

Das soziale Management führte im Laufe des Geschäftsjahres in unterschiedlichen Wohnanlagen Mieterversammlungen durch, bei denen jeweils aktuelle Themen besprochen wurden. Die Tätigkeit des sozialen Managements wurde im Geschäftsjahr durch Mieterbefragungen zur Zufriedenheitsanalyse, Mietschuldnerberatung, Beratungen oder Weitervermittlungen zu Sozialleistungen ergänzt. 98 Mieter erhielten Beratung und Unterstützung nach Schicksalsschlägen wie z.B. Krankheit, allein im Alter, Tod des Lebensgefährten, Trennung, Verwahrlosung, Überforderung mit der Lebenssituation, Erziehungsproblemen etc.

Im Bereich des Beschwerdemanagements wurden insgesamt im Geschäftsjahr 139 Beschwerden unterschiedlichster Art bearbeitet. Für das Geschäftsjahr 2013 ist der Aufbau einer eigenen ehrenamtlichen Nachbarschaftsunterstützung „Nachbarn für Nachbarn“ in Ettlingen geplant.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens

Das Geschäftsjahr endet mit einem positiven Jahresüberschuss in Höhe von 5.367.782,10 Euro. Es wird nach Einstellung in die Ergebnisrücklagen ein positiver Bilanzgewinn in Höhe von 180.782,10 Euro ausgewiesen.

Die Vermögenslage stellt sich bei Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2011 und 2012 wie folgt dar: Die Bilanzsumme hat sich um ca. 4,79 Mio. Euro weiter erhöht, der Wert des Anlagevermögens hat sich ebenfalls um ca. 7,74 Mio. Euro erhöht. Dies resultiert aus der Neubautätigkeit. Hinsichtlich der Vermögensstruktur zeigt die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2012 überwiegend langfristig gebundenes Vermögen, insbesondere Grundstücke und Wohngebäude des Anlagevermögens. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Umlaufvermögen ebenfalls durch die Neubautätigkeit verringert. Das Eigenkapital hat sich im Vergleich zum Vorjahr um ca. 5,19 Mio. Euro erhöht, die Eigenkapitalquote steigt auf ca. 24% (Vorjahr 20,73%). Die Verbindlichkeiten haben sich reduziert. Auf eine fristgerechte Finanzierung der langfristigen Vermögenswerte mit Eigen- und Fremdkapital wurde – wie in den beiden vorhergehenden Geschäftsjahren 2011 und 2012 – 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.

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.



Aus den zur Verfügung stehenden lastenfremen 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 weitere Sicherheiten rechtzeitig reagiert werden kann. Im Finanzmanagement bestehen keine Klumpen- oder Ausfallrisiken. Abwertungsrisiken ergeben sich weder aus Geld- noch aus Wertpapieranlagen. Die Genossenschaft verfügt nicht über Wertpapieranlagen.

Die in Durchführung und Planung befindlichen Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen wurden aus dem geldrechnungsmäßigen Überschuss und den flüssigen Mitteln finanziert. Neubaumaßnahmen werden innerhalb der bestehenden oder neu zu vereinbarenden Kreditkontingente finanziert. Vor Baubeginn oder Auftragserteilung sorgt der Vorstand für eine ausreichende Liquidität. Liquidität und Zahlungsbereitschaft des Unternehmens waren im Geschäftsjahr 2012 jederzeit gesichert.

Nachtragsbericht

Über Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres wurde in den einzelnen Teilberichten dieses Lageberichts Bericht erstattet.

Bericht über die künftige Entwicklung sowie Chancen und Risiken des Unternehmens

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

Wir planen und realisieren zurzeit Wohnungen, Appartements, Gewerbe-, Büro- und Dienstleistungsflächen in 12 Bauvorhaben in Karlsruhe, Ettlingen, Rheinstetten, Bruchsal und Linkenheim. Die Baugenossenschaft ist ein attraktiver Arbeitgeber, der über die tariflichen Leistungen hinaus unterschiedliche Bausteine für die Mitarbeitermotivation und -förderung anbietet. Eine attraktive Entlohnung ist für uns selbstverständlich, eine übertarifliche betriebliche Altersvorsorge und Weiterbildungsmöglichkeiten für alle Mitarbeiter gehören ebenso wie ein modernes Arbeitsumfeld und gutes Betriebsklima zu unseren sozial ausgewogenen und gerechten Arbeitsbedingungen.

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

Risikobericht

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

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

Prognosebericht

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

Die Umsatzerlöse und das wirtschaftliche Ergebnis werden in den kommenden Geschäftsjahren durch die Neubaumaßnahmen weiter schwanken.

Die Prognosen basieren auf zeitlichen Planungen, die unsicher sind, da nicht einzuschätzende externe Faktoren wie z. B. Gesetzesänderungen oder notwendige Genehmigungen auf die vollständige Veräußerung Einfluss haben können. Es ist auch hier wegen allgemeiner wirtschaftlicher Rahmenbedingungen, wie beispielsweise der Zinsentwicklung, nur begrenzt möglich, verlässliche Aussagen zu treffen. Der Jahresüberschuss wird in den kommenden Geschäftsjahren von den Erträgen aus dem Bauträgergeschäft maßgeblich beeinflusst. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden in den beiden folgenden Geschäftsjahren durch Sollmietenwachstum voraussichtlich um jeweils ca. 2,0 % p.a. aufgrund durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen oder Mieterhöhungen nach Neuvermietung steigen. Trotzdem wird das Jahresergebnis durch geplante Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wesentlich negativ beeinflusst. Auf Basis der aktuellen Planungen prognostiziert der Vorstand einen Jahresüberschuss in Höhe von voraussichtlich ca. 1,3 Mio. Euro für das Jahr 2013 und in Höhe von voraussichtlich 3 Mio. Euro für das Jahr 2014. Durch Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, deren Durchführung kurzfristig oder während des Geschäftsjahres beschlossen wird, kann sich das prognostizierte positive Jahresergebnis jedoch auch erheblich reduzieren. Über die Durchführung solcher Maßnahmen entscheiden Aufsichtsrat und Vorstand nach gemeinsamer Beratung.





Die durch weitere Neubauprojekte zunehmenden Risikopotentiale werden durch die Weiterentwicklung der vorhandenen EDV-Software zur Planung, Steuerung und Kontrolle der Unternehmensaktivitäten detaillierter betrachtet. Mit Beginn des Geschäftsjahres 2013 wurde hierzu u. a. ein Kostenstellenrechnungssystem eingeführt. Die unternehmensinternen Aufträge an den Regiebetrieb werden in der ERP-Software erfasst und ausgewertet, um die Wirtschaftlichkeit der internen Leistungen noch genauer als bisher bewerten zu können. Der Vorstand beschäftigt sich intensiv mit der Beobachtung und Steuerung bestehender Risiken im Geschäftsfeld Projektentwicklung, Verkauf und Neubau. Diese Risiken werden ebenso regelmäßig in den Beratungen des Vorstands erörtert, außerdem erstattet der Vorstand dem Aufsichtsrat in den regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen umfassend Bericht. Ein umfassendes und lückenloses Controllingssystem wurde sowohl für den kaufmännischen wie für den technischen Bereich bei der Realisierung der Bauvorhaben, zusätzlich zum internen Prüf- und Kontrollverfahren, an externe Dritte beauftragt. Für besonders komplexe oder umfangreiche Bauvorhaben sind Projektsteuerungsbüros mit der Umsetzung der geplanten Termine, Kosten und Qualitäten beauftragt. In Einzelfällen werden zusätzlich Architekturbüros, Ingenieurbüros oder Gutachter beauftragt, um zu gewährleisten, dass Teilleistungen mängelfrei erbracht werden.

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

Karlsruhe, 4. April 2013

Michael Veiga

Heinz Peter Landhäußer

Manfred Blum



BILANZ, GEWINN-
UND VERLUSTRECHNUNG 2012

Bilanz zum 31. Dezember 2012

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	14.182,17		29.226,02
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	82.785.993,12		85.844.162
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.835.897,09		3.441.633,60
Grundstücke ohne Bauten	313.793,06		313.793,06
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	430.961,82		430.961,82
Betriebs- und Geschäftsausstattung	520.662,57		526.707,93
Technische Anlagen	108.500,00		115.500,00
Anlagen im Bau	2.882.157,02		482.225,96
Bauvorbereitungskosten	68.005,10		146.648,05
Geleistete Anzahlungen	6.058.410,19	98.018.562,14	0,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen	634.525,08		184.525,08
Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen	2.730.522,09		2.153.750,40
Sonstige Ausleihungen	0,00		0,00
Andere Finanzanlagen	21.000,00	3.386.047,17	0,00
Anlagevermögen insgesamt		101.404.609,31	93.669.133,92
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	2.036.963,19		787.868,51
Bauvorbereitungskosten	249.134,16		73.918,56
Grundstücke mit unfertigen Bauten	19.460.141,57		25.491.797,38
Grundstücke mit fertigen Bauten	365.400,43		2.358.294,45
Unfertige Leistungen	3.567.079,35		3.989.730,92
Andere Vorräte	291.154,56	25.969.873,26	51.249,33
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	100.711,81		118.267,62
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	2.572.322,42		344.611,78
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	128.831,41		110.291,84
Sonstige Vermögensgegenstände	1.016.440,04	3.818.305,68	1.107.613,75
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	1.960.512,87		310.266,91
Bausparguthaben	119.178,32	2.079.691,19	70.859,99
Bilanzsumme		133.272.479,44	128.483.904,96

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	239.297,30		277.805,30
der verbleibenden Mitglieder	4.347.640,83		4.157.382,68
aus gekündigten Geschäftsanteilen	15.127,00	4.602.065,13	12.952,53
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 35.875,72 (51.177,32)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.309.000,00		3.772.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 537.000,00 (0,00)			
Bauerneuerungsrücklage	8.275.000,00		8.275.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr aufgelöst: 0,00 (0,00)			
Andere Ergebnisrücklagen	14.789.391,17	27.373.391,17	10.139.391,17
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 (0,00)			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 4.650.000,00 (-293.978,02)			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag Vorjahr	0,00		51.704,60
Jahresüberschuss	5.367.782,10		-14.279,26
Einstellung in /-Entnahme aus Ergebnisrücklagen	5.187.000,00	180.782,10	-293.978,02
Eigenkapital insgesamt		32.156.238,40	26.965.935,04
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	833.107,00		858.527,00
Steuerrückstellungen	626.744,00		221.016,00
Sonstige Rückstellungen	1.001.772,06	2.461.623,06	287.227,42
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	87.140.734,57		83.098.981,04
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.132,50		695.377,53
Erhaltene Anzahlungen	9.341.017,41		14.728.477,54
Verbindlichkeiten aus Vermietung	138.654,25		116.351,82
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	221.604,47		215.638,35
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.112.940,84		965.643,87
Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	139.953,67		136.019,76
Sonstige Verbindlichkeiten	522.246,39	98.618.284,10	154.999,91
davon aus Steuern 154.220,78 (132.213,18)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 5.219,98 (9.463,04)			
Rechnungsabgrenzungsposten	36.333,88	36.333,88	39.709,68
Bilanzsumme		133.272.479,44	128.483.904,96

Gewinn- und Verlustrechnung

Erlöse und Aufwendungen	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.762.772,88		16.713.169,73
b) aus Verkauf von Grundstücken	37.367.075,16		1.346.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	58.848,35		39.986,22
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.365,97	54.204.062,36	48.601,32
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-8.271.985,80	22.822.167,40
Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	6.854,00
Sonstige betriebliche Erträge		721.038,78	807.993,80
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.672.109,87		7.285.447,00
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	23.657.854,00		25.140.452,95
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	6.203,41	31.336.167,28	
Rohergebnis		15.316.948,06	9.358.872,52
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.055.111,83		1.968.764,76
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	533.209,75	2.588.321,58	495.434,42
davon für Altersversorgung 148.778,21 (155.081,77)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.714.397,69	2.712.028,39
Sonstige betriebliche Aufwendungen		816.358,26	785.060,46
Erträge aus anderen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	68.936,39		60.775,65
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	31.462,96	100.399,35	21.097,85
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.599.185,07	2.985.141,00
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		6.699.084,81	494.316,99
Außerordentliche Aufwendungen		500.000,00	0,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag		476.931,00	149.813,00
Sonstige Steuern		354.371,71	358.783,25
Jahresüberschuss		5.367.782,10	-14.279,26
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		5.187.000,00	0,00
Gewinnvortrag Vorjahr		0,00	51.704,60
Entnahme aus Ergebnisrücklagen		0,00	-293.978,02
Bilanzgewinn		180.782,10	331.403,36

ANHANG

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

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

Der Jahresabschluss wurde nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen aufgestellt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.

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

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert beibehalten.

Anlagevermögen

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden mit den Anschaffungskosten vermindert um die planmäßigen Abschreibungen bewertet. Die Betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer beträgt 4 Jahre.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Wohngebäude werden linear über die Nutzungsdauer von 80 Jahren (Anschaffung oder Herstellung vor dem 01.01.1961) bzw. 50 Jahren (Anschaffung oder Herstellung nach dem 31.12.1960) abgeschrieben.

Geschäftsbauten werden linear mit 2% abgeschrieben. Bei ab 2010 neu angeschafften Gewerbebauten erfolgt in den ersten 5 Jahren eine degressive Abschreibung.





Bei aktivierten Modernisierungsmaßnahmen werden die Zugänge als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert und die verbleibende Abschreibungsdauer auf 40 Jahre erhöht.

Bei den technischen Anlagen handelt es sich um eine Photovoltaikanlage, die über eine Nutzungsdauer von 20 Jahren linear abgeschrieben wird.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird entsprechend ihrer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer linear, geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von 150,00 Euro bis 1.000,00 Euro werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben. Bewegliche Wirtschaftsgüter von nicht mehr als 150,00 Euro wurden unmittelbar als Aufwand verbucht.

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

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

Umlaufvermögen

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

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

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

Rückstellungen

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

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Anlagevermögen

Die Beteiligung Wohnbau Durlach GmbH in Karlsruhe ist mit einer Einlage über 25.000,00 Euro ausgestattet. Die Familienheim Karlsruhe ist mit 94% beteiligt.

Bei der Genossenschaftliche Energieservice Ettlingen GbR mit Sitz in Ettlingen beträgt die Einlage 320.000,00 Euro. Unser Anteil beträgt 50%.

Im Geschäftsjahr wurde die Firma inwoca GmbH in Karlsruhe gegründet, deren Stammeinlage 1.000.000,00 Euro beträgt. Die Familienheim ist mit 90% beteiligt.

Die Beteiligung an der Movitale GmbH wurde zum Bilanzstichtag in Höhe von 500.000,00 Euro vollständig als außerordentlicher Aufwand abgeschrieben.

Die Ausleihungen zum Jahresende gegenüber der Wohnbau Durlach GmbH sind aus der Bilanz ersichtlich.

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel dargestellt.

Umlaufvermögen

Unter den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten von 3.567.079,35 Euro erfasst (3.989.730,92 Euro).

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr betragen 15.532,00 Euro (Vorjahr: 34.278,00 Euro) und betreffen Forderungen aus Vermietung.

Eigenkapital

Aus dem Jahresüberschuss wurden 537.000,00 Euro in die gesetzliche und 4.650.000,00 Euro in die freien Rücklagen eingestellt.





Rückstellungen

Für die Pensionsrückstellungen wird ein versicherungsmathematisches Gutachten unter Berücksichtigung der nach BilMoG geltenden Bewertungsvorschriften jährlich erstellt. Dabei wird das modifizierte Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen angewandt. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2005 G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Rechnungszinssatz von 5,06 % und einer Rentensteigerung von 2% p. a.

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

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Euro
Gewährleistungen	236.090,00
Personalkosten	48.447,00
Veröffentlichung des Jahresabschlusses	13.900,00
Aufbewahrung Unterlagen Jahresabschluss	14.071,00
Prüfungs- und Steuerberatkosten	47.500,00
Hausbewirtschaftung	214.764,06
Baukosten für verk. Wohnungen	427.000,00
	1.001.772,06

Verbindlichkeiten

Die bei der Baugenossenschaft Familienheim hinterlegten Mietkautionen über 277.832,00 Euro sind durch eine Bankbürgschaft abgesichert.

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren unter anderem aus Erträgen in Höhe von 447.084,31 Euro (462.634,00 Euro) aus dem Verkauf von 10 Wohnungen mit Stellplätzen des Anlagevermögens.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:

	Euro
sächliche Verwaltungskosten	577.821,48
Kosten für Unternehmenswerbung und Repräsentation	76.782,60
Raumkosten für eigengenutzte Räume	6.136,40
freiwillige soziale Aufwendungen	19.462,20
Abschreibung auf Forderungen	25.587,45
übrige Aufwendungen	110.568,13
	816.358,26

D. Sonstige Angaben

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

Die zweite Rate für die Stammeinlage der inwoca GmbH über 0,45 Mio. Euro ist Ende Januar 2013 fällig.

Für die laufenden Bauvorhaben sind Aufträge über 1,95 Mio. Euro vergeben.

Unter den Ausleihungen an die Wohnbau Durlach GmbH ist für die Forderungen der Darlehenszinsen ein qualifizierter Rangrücktritt erklärt worden.

Die über das Geschäftsjahr hinausreichenden Erbbauzinsverpflichtungen belaufen sich auf jährlich 47.608,00 Euro.

	Laufzeit in Jahren	Höhe der Verpflichtung in Euro
Leasingverträge	2	32.658,00
Contractingverträge	7	2.808.217,00
Contractingverträge	12	1.426.867,00
Contractingverträge	17	604.980,00

Durchschnittlich wurden im Geschäftsjahr 2012 Mitarbeiter wie folgt beschäftigt:

	1. Quartal		2. Quartal		3. Quartal		4. Quartal	
	Vollzeit	Teilzeit	Vollzeit	Teilzeit	Vollzeit	Teilzeit	Vollzeit	Teilzeit
kaufm. Abt.	18	1	18	1	18	1	18	1
techn. Abt.	3		3		3		3	
Mieterservice	17	11	17	11	18	11	18	11
Projekte	1	1	1	1	0	1	2	1
Auszubildende	3		3		3		3	
	42	13	42	13	42	13	44	13

Mitgliederbewegung	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2012	6.319	27.164
Zugang 2012	292	2.813
Abgang 2012	345	1.697
Ende 2012	6.266	28.280

	Euro
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um:	190.258,15
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um:	172.980,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf:	4.383.400,00

Prüfungsverband:

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

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende von 4% aus dem dividendenberechtigten Geschäftsguthaben auszuschütten und den Rest vorzutragen.

	2012	Vorjahr
	Euro	Euro
Jahresüberschuss	5.367.782,10	-14.279,26
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	0,00	0,00
Einstellung in die freie Rücklage	4.650.000,00	-293.978,02
Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage (mindestens 10% des Jahresüberschusses lt. § 40 Absatz 2 der Satzung)	537.000,00	
Gewinnvortrag Vorjahr		51.704,60
Bilanzgewinn	180.782,10	331.403,36
Vorschlag zur Gewinnverwendung		
Zahlung einer Dividende von 4,00%	167.245,36	331.403,36
Restgewinn: Gewinnvortrag	13.536,74	-293.978,02

Im Berichtszeitraum gehörten folgende Mitglieder dem Aufsichtsrat an:

Dr. Klaus Dullenkopf, Vorsitzender
 Christian Kantolic, Stellvertretender Vorsitzender
 Isolde Garcia-Carmona, Schriftführerin
 Michael Gros
 Monika Leßle
 Albert Ochs
 Christian Pflaum
 Brigitte Weniger

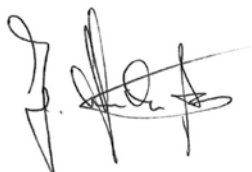
Mitglieder des Vorstandes

Michael Veiga, Vorstandsvorsitzender
 Heinz Peter Landhäußer
 Manfred Blum

Karlsruhe, 17. April 2013



Michael Veiga



Heinz Peter Landhäußer



Manfred Blum

Entwicklung des Anlagevermögens 2012

Angaben in Euro	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen kumuliert	Buchwert am 31.12.2012	Abschreibungen des Geschäftsjahres
Immaterielle Vermögensgegenstände	76.278,05				62.095,88	14.182,17	15.043,85
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	131.165.753,63	33.000,00	1.071.919,65		47.340.840,86	82.785.993,12	2.353.751,08
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.337.881,20	1.551.664,49			1.053.648,60	4.835.897,09	157.401,00
Grundstücke ohne Bauten	313.793,06					313.793,06	0,00
Grundstücke mit Erbbau-rechten Dritter	430.961,82					430.961,82	0,00
Technische Anlagen	140.000,00				31.500,00	108.500,00	7.000,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.224.773,21	175.175,40	43.278,62		836.007,42	520.662,57	181.201,76
Bauvorbereitungskosten	146.648,05	26.737,38		-105.380,33		68.005,10	
Anlagen im Bau	482.225,96	2.294.550,73		105.380,33		2.882.157,02	
Geleistete Anzahlungen	0,00	6.058.410,19				6.058.410,19	
	138.242.036,93	10.139.538,19	1.115.198,27	0,00	46.940.404,51	98.004.379,97	2.699.353,84
Finanzanlagen							
Beteiligungen	184.525,08	450.000,00				634.525,08	
Ausleihungen geg. verb. Unternehmen	2.153.750,40	576.771,69				2.730.522,09	
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00				0,00	
Andere Finanzanlagen	0,00	21.000,00				21.000,00	
	2.338.275,48	1.047.771,69	0,00	0,00	0,00	3.386.047,17	0,00
Anlagevermögen insgesamt	140.656.590,46	11.187.309,80	1.115.198,27	0,00*	49.324.092,76	101.404.609,31	2.714.397,69

* Umwidmung von Umlaufvermögen

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten 2012 Angaben in Euro	insgesamt	Restlaufzeit			davon gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	87.140.734,57	38.562.138,82 (32.656.991,92)	8.798.251,12	39.780.344,62	87.140.734,57	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.132,50	1.132,50 (46.992,41)	0,00	0,00	1.132,50	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	9.341.017,41	9.341.017,41 (14.728.477,54)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	138.654,25	65.256,75 (45.650,73)	65.270,22	8.127,28	0,00	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	221.604,47	9.042,42 (9.701,09)	212.562,05	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.112.940,84	1.112.689,88 (965.146,04)	250,96	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	139.953,67	41.230,67 (41.225,45)	54.667,81	44.055,19	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	522.246,39	522.246,39 (154.999,91)	0,00	0,00	0,00	
insgesamt	98.618.284,10	49.654.754,84 (48.649.185,09)	9.131.002,16	39.832.527,09	87.141.867,07	



DATEN UND FAKTEN

Kapitalflussrechnung

in Euro	2012	2011
Jahresüberschuss	5.367.782,10	-14.279,26
Abschreibungen/-Zuschreibungen auf Anlagevermögen	2.714.397,69	2.712.028,39
Zunahme/-Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-25.420,00	34.439,00
Abschreibungen auf Mietforderungen/Forderungen	25.587,45	47.578,42
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,00	171,25
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	500.000,00	92.300,00
sonstige zahlungsunwirksame Erträge	0,00	-6.854,00
= cash flow	8.582.347,24	2.865.383,80
Zunahme/-Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	1.120.272,64	-144.574,28
Gewinn/+Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-406.722,50	-76.901,01
Zunahme/+Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	6.600.239,55	-20.175.707,92
Zunahme/+Abnahme kurzfr. Aktiva	-1.995.136,16	-334.321,64
Zunahme/-Abnahme kurzfr. Passiva	-5.936.352,09	14.807.023,73
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	7.964.648,68	-3.059.097,32
planmäßige Tilgungen	-1.695.975,23	-1.756.433,48
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung	6.268.673,45	-4.815.530,80
Einzahlungen für Abgänge des Anlagevermögens	1.225.352,00	2.715.085,00
Auszahlungen für Investitionen ins Anlagevermögen	-10.615.371,23	-949.043,00
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-9.390.019,23	1.766.042,00
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	6.000.000,00	278.500,00
außerplanmäßige Tilgungen	-1.002.611,19	-456.188,69
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung und Zuschüsse der Gesellschafter	153.924,62	178.805,37
Auszahlungen an Gesellschafter (Dividende)	-331.403,36	-157.480,46
Einzahlungen aus Kreditaufnahme	0,00	3.500.000,00
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	4.819.910,07	3.343.636,22
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	1.698.564,29	294.147,42
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	381.126,90	86.979,48
=Finanzmittelbestand am Ende der Periode	2.079.691,19	381.126,90

Die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft wird durch die Kapitalflussrechnung dargestellt.

Umsatzerlöse

Umsätze	2012	2011
	T Euro	T Euro
Hausbewirtschaftung	16.762,8	16.713,2
Verkauf von Grundstücken	37.367,1	1.346,0
Betreuungstätigkeit	58,8	40,0
Sonstige Leistungen	15,4	48,6
Umsatz	54.204,1	18.147,8

Vermögensstruktur

	31.12.2012		31.12.2011	
	T Euro	%	T Euro	%
Anlagevermögen	101.404,6	76,09	93.669,1	72,90
Umlaufvermögen	31.867,9	23,91	34.814,8	27,10
Gesamtvermögen	133.272,5	100,00	128.483,9	100,00
Fremdmittel	101.283,5		101.849,3	
Eigenkapital am Jahresende	31.989,0		26.634,6	
Eigenkapital am Jahresanfang	26.634,6		26.801,4	
Eigenkapitalzuwachs	5.354,4	20,10	-166,8	-0,62

Kapitalstruktur

	31.12.2012		31.12.2011	
	T Euro	%	T Euro	%
Eigenkapital	31.989,0	24,00	26.634,6	20,73
Rückstellungen	2.461,6	1,85	1.366,8	1,06
Verbindlichkeiten	98.785,5	74,12	100.442,8	78,18
Rechnungsabgrenzungen	36,3	0,03	39,7	0,03
Gesamtkapital	133.272,5	100,00	128.483,9	100,00

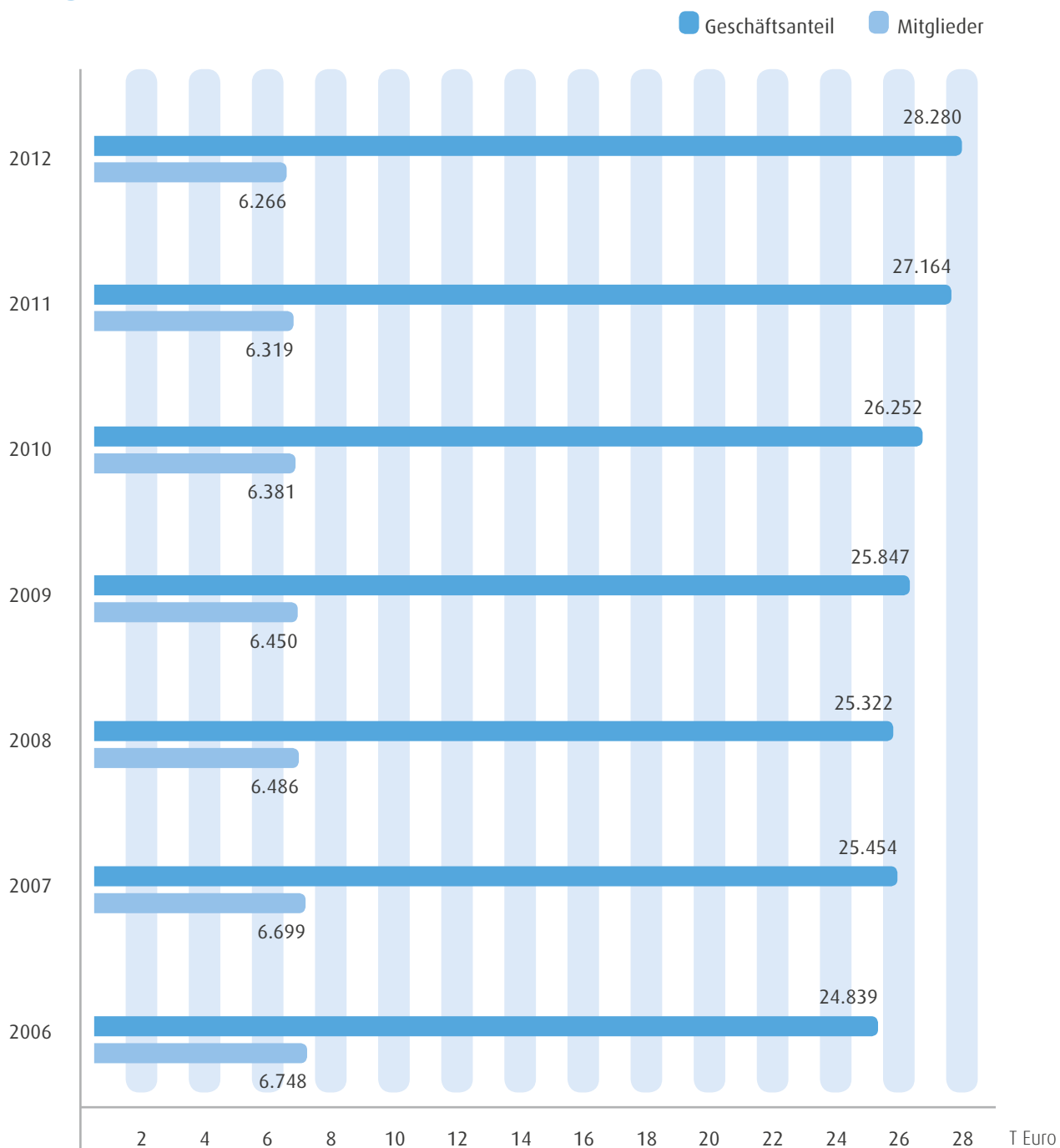
Ertragsstruktur

Betriebsfunktion	2012	2011	Veränderung
	Euro	Euro	
1. Hausbewirtschaftung	3.394.489,00	4.053.021,00	-658.532,00
2. Bau- und Verkaufstätigkeit	5.939.793,00	-1.224.526,00	7.164.319,00
3. Betreuungstätigkeit	61.938,00	75.371,00	-13.433,00
4. Kapitaldienste	27.283,00	26.092,00	1.191,00
Deckungsbeiträge	9.423.504,00	2.929.958,00	6.493.545,00
Gemeinkosten	3.454.496,00	3.261.412,00	193.084,00
Betriebsergebnis	5.969.008,00	-331.454,00	6.300.462,00
Sonstiges Ergebnis	-124.254,00	466.987,00	-591.241,00
Gesamtergebnis	5.844.754,00	135.534,00	5.709.220,00
Körperschaft- und Gewerbesteuer	476.931,00	149.813,00	327.118,00
Jahresüberschuss	5.367.823,00	-14.279,00	5.382.102,00

Umsatzanteile

	2012	Anteil	2011	Anteil
	Euro	%	Euro	%
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	16.762.772,88	35,93	16.713.169,73	40,00
Umsatz bebaute u. unbebaute Grundstücke	37.367.075,16	80,10	1.346.000,00	3,22
Umsatzerlöse Betreuungstätigkeit	58.848,35	0,13	39.986,22	0,10
Umsatzerlöse aus LL	15.365,97	0,03	48.601,32	0,12
Umsatz sonst. Erträge	721.038,78	1,55	807.993,80	1,93
Aktivierete Eigenleistungen	0,00	0,00	6.854,00	0,02
Bestandsveränderungen	-8.271.985,80	-17,73	22.822.167,40	54,62
Umsatzerlöse gesamt	46.653.115,34	100,00	41.784.772,47	100,00

Mitglieder und Geschäftsanteile



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Mitglieder	6.748	6.699	6.486	6.450	6.381	6.319	6.266
Geschäftsanteile	24.839	25.454	25.322	25.847	26.252	27.164	28.280

Vermögensstruktur und Rentabilität

in %	2012	2011
Eigenkapitalquote	24,00	20,73
Eigenkapitalrentabilität	20,15	-0,25
Gesamtkapitalrentabilität	5,98	2,30
Fremdkapitalquote	76,00	79,27

Betriebliche Kennzahlen

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	2012	2011
Anzahl Wohnungen inkl. gewerbl. Einheiten	2.548	2.556
Wohn- u. Nutzfläche inkl. gewerbl. Einheiten in m ²	165.651	164.886
Durchschnittliche Sollmiete inkl. gewerbl. Einheiten in Euro/m ² /Monat	6,66	6,62
Anteil Erlösschmälerungen in %	1,86	2,15
Fluktuationsrate (Mieterwechsel) in %	8,63	8,61
Leerstandquote in %	0,71	0,70
Gebäudeerhaltungskoeffizient in Euro/m ² /Jahr	23,56	19,64
Tilgungen in Euro/m ² /Monat	0,86	0,88

Durchschnittsmiete pro m² (ohne Betriebskosten)

Ort	Anzahl der Wohnungen		Wohnfläche in m ²		Miete je m ² /Euro	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Ettlingen	862	863	56.522	56.583	5,76	5,74
Karlsruhe	887	890	53.336	53.574	6,63	6,69
Rheinstetten	489	490	32.742	32.828	6,25	6,22
Durmersheim	143	147	10.652	10.945	6,06	6,10
übrige Orte	140	141	8.574	8.661	5,42	5,40
	2.521	2.531	161.826	162.591	6,15	6,15

Vertreterinnen und Vertreter im Berichtsjahr 2012

WB	Name	Anschrift				
1	I Osen	Helmut	76287	Rheinstetten	Karlsruher Str. 100	
2	III Bodin	Frank	76185	Karlsruhe	Binger Str. 42	
3	II Haas	Anneliese	76316	Malsch	Elsa-Brandström-Str. 8	
4	II Selinger	Valentin	76275	Ettlingen	Gansgrabenweg 9	
5	I Leibold	Claudius	76287	Rheinstetten	Wilhelm-Röntgen-Str. 7	
6	II Siegwarth	Peter	76275	Ettlingen	Zehntwiesenstr. 56	
7	III Bauer	Wolfgang	76187	Karlsruhe	Nancystr. 3 a	
8	III Dr. Honold	Elmar	76137	Karlsruhe	Klosestr. 6	
9	II Kehrbeck	Werner	76275	Ettlingen	Schleinkoferstr. 6	
10	II Schön	Margrit	76275	Ettlingen	Schleinkoferstr. 11	
11	III Giovine	Ingo	76199	Karlsruhe	Rastatter Str. 85	
12	I Kunz	Angelika	75015	Bretten	Knittlinger Str. 11	
13	II Winter	Bruno	76316	Malsch	Goethestr. 29	
14	II Menzel	Thomas	76275	Ettlingen	Wattkopfweg 4	
15	III Fröhlich-Rudner	Isabel	76199	Karlsruhe	Graf-Eberstein-Str. 65	
16	II Gutmann	Otmar	76275	Ettlingen	Hans-Thoma-Str. 4	
17	I Fabian	Falk	76287	Rheinstetten	Hatzelheckweg 2	
18	III Opp	Willi	76137	Karlsruhe	Rüppurrer Str. 86	
19	III Baumann	Michael	76327	Pfintztal	Mozartstr. 10	
20	II Graf	Harald	76275	Ettlingen	Neisseweg 1	
21	II Heath	Daniel	76275	Ettlingen	Schleinkoferstr. 13	
22	III Heim	Rita	76139	Karlsruhe	Königsberger Str. 21 a	
23	III Lösch	Thorsten	76185	Karlsruhe	Rheinstr. 59	
24	I Weber	Uwe	76287	Rheinstetten	Bachstr. 33 a	
25	II Riedl	Ruth	76275	Ettlingen	Schwarzwaldring 57/1	
26	III Schadt	Arno	76703	Kraichtal	Staarenbergstr. 10	
27	III Kühn-Santamaria	Margrit	76199	Karlsruhe	Rastatter Str. 95	
28	III Peccabin	Evelyn	76139	Karlsruhe	Leipziger Allee 8	
29	III Sommer	Patrick	76228	Karlsruhe	Am Hang 1	
30	I Kiesel	Heinrich	76287	Rheinstetten	Kirchbühl 4	
31	II Riedl	Kurt	76275	Ettlingen	Schwarzwaldring 57/1	

WB	Name	Anschrift				
32	III Seeger	Torsten	76133	Karlsruhe	Karlstr. 42-44	
33	III Zeller	Iris	76137	Karlsruhe	Hermannstr. 15	
34	III Kraut	Bernd	76189	Karlsruhe	Wilhelm-Leuschner-Str. 47	
35	III Leuci	Dominik	76676	Graben-Neudorf	Schloßstr. 9	
36	I Röhm	Werner	76448	Durmersheim	Dietrich-Bonhoeffer-Str. 1	
37	III Faniello	Domenico	76137	Karlsruhe	Boeckhstr. 4	
38	II Rösler	Thomas	76275	Ettlingen	Zehntwiesenstr. 34	
39	II Masino	Wolfgang	76275	Ettlingen	Hauptstr. 52	
40	III Hofmann	Hanns-Christian	76133	Karlsruhe	Hirschstr. 1	
41	I Brandt	Brigitta	76287	Rheinstetten	Mörscherstr. 3	
42	III Bold	Richard	76135	Karlsruhe	Schillerstr. 50	
43	II Grunvinck	Bernd	76275	Ettlingen	Damaschkestr. 4	
44	I Heinrich	Andreas	76287	Rheinstetten	Gottesauer Str. 3	
45	III Zahn	Rainer	75045	Walzbachtal	Kirchgrund 1	
46	III Dr. Roesch	Norbert	76137	Karlsruhe	Hermannstr. 14	
47	III Mähliß	Sandra	76133	Karlsruhe	Mathystr. 26 a	
48	III Jahraus	Hannelore	76137	Karlsruhe	Putlitzstr. 7	
49	III Voß	Claudia	76199	Karlsruhe	Graf-Eberstein-Str. 65	
50	III Müller	Eckart	76327	Pfanztal	Bonhoefferweg 1	

