



Soziale
Verantwortung

Ökologischer
Weitblick



Wirtschaftliches
Handeln

Geschäftsbericht 2013

Inhalt

| | | | |
|----|--|----|--|
| 4 | Kurzbericht zur gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland 2013/2014 | 32 | Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung |
| | Corporate Governance – gemeinsamer Bericht von Aufsichtsrat und Vorstand | | Anhang |
| 12 | Vergütungsbericht – Grundzüge des Vergütungssystems | 35 | Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss |
| 13 | Vorstand: Leitung der Genossenschaft | 42 | Entwicklung des Anlagevermögens 2013 |
| 14 | Aufsichtsrat: Beratungs- und Kontrollarbeit | 43 | Verbindlichkeitspiegel |
| 16 | Bericht des Aufsichtsrats | | Daten und Fakten |
| 17 | Bericht des Finanzausschusses | 45 | Kapitalflussrechnung |
| | Lagebericht des Vorstands | 46 | Umsatzerlöse, Vermögensstruktur, Kapitalstruktur |
| 18 | Wirtschaftliche Rahmenbedingungen | 47 | Ertragsstruktur, Umsatzanteile |
| 20 | Wohnungsmarkt, Immobilienbestand und regionale Besonderheiten | 48 | Mitglieder und Geschäftsanteile |
| 21 | Unsere Geschäftsfelder | 49 | Vermögensstruktur und Rentabilität, Betriebliche Kennzahlen, Durchschnittsmieten |
| 27 | Bericht über die künftige Entwicklung sowie Chancen und Risiken des Unternehmens | 50 | Vertreterinnen und Vertreter im Berichtsjahr 2013 |

Kurzbericht zur gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland 2013/2014

Die deutsche Wirtschaft wurde 2013 durch die anhaltende Rezession in einer Reihe europäischer Länder und eine nur moderate weltwirtschaftliche Konjunktur gebremst. Auch 2014 bleibt die Überwindung der Krise des Euroraums die bedeutendste Herausforderung für die wirtschaftliche Entwicklung.

Zögerliche Konjunkturbelebung bei schwachem Wachstum

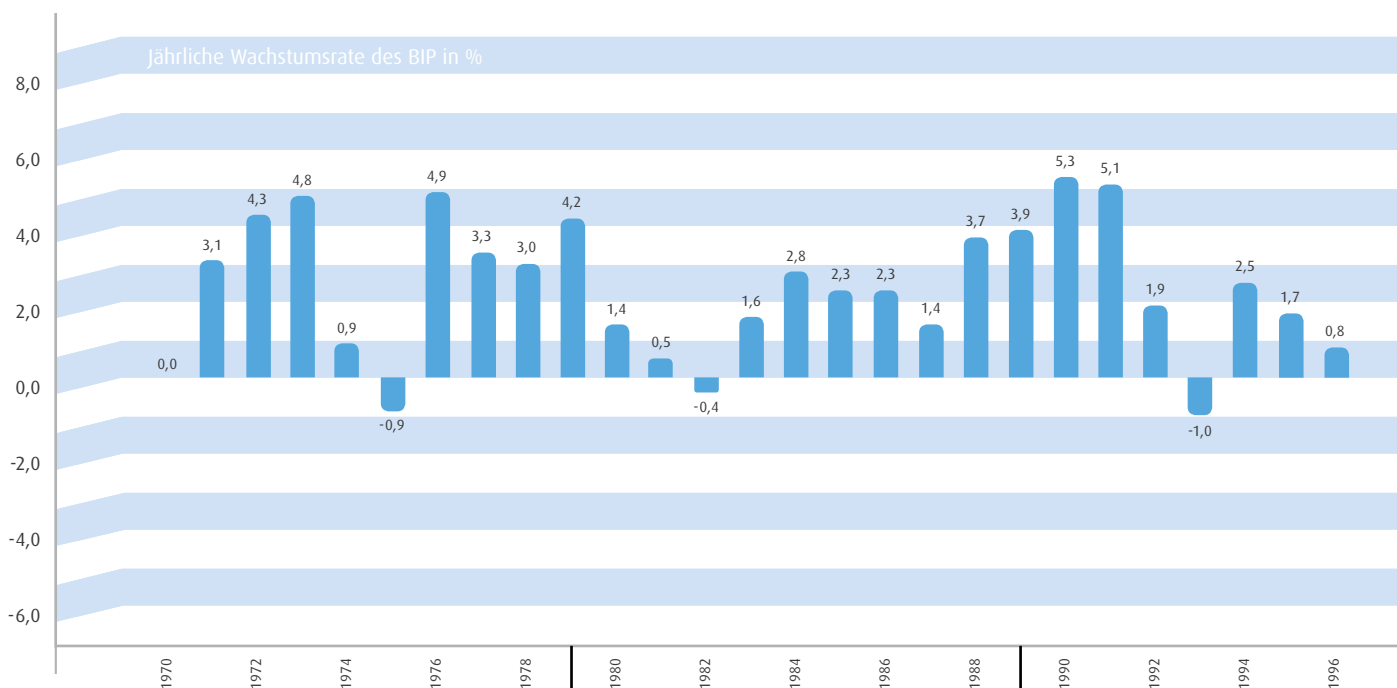
In den Eurostaaten ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2013 um 0,4 % gesunken. Trotz leichter Erholung der wirtschaftlichen Dynamik im Jahresverlauf schrumpfte die Wirtschaftsleistung in acht Staaten der Eurozone weiterhin, am stärksten in Zypern (-8,7 %), Griechenland (-4,0 %), Slowenien (-2,7 %), Portugal (-1,8 %), Italien (-1,8 %) und Spanien (-1,3 %). In Belgien und Frankreich stagnierte das Bruttoinlandsprodukt auf dem Niveau des Vorjahres.

Außerhalb der Eurozone wiesen lediglich Tschechien, Kroatien und Litauen eine rückläufige Wirtschaftsleistung auf. Ungarn und Großbritannien lösten sich 2013 dagegen aus der Rezession und fanden zu einem moderaten Wachstum zurück. Insgesamt wies das BIP aller EU-Staaten zusammengenommen 2013 ein Nullwachstum auf.

Die deutsche Wirtschaft konnte sich in der Krise trotz Wachstumseinbußen, im Unterschied zu den schuldengeplagten Euroländern im Süden, deutlich behaupten. Das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland stieg 2013 um 0,4 %.

Wirtschaftswachstum in Deutschland

Jährliche Wachstumsrate des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1970-2014



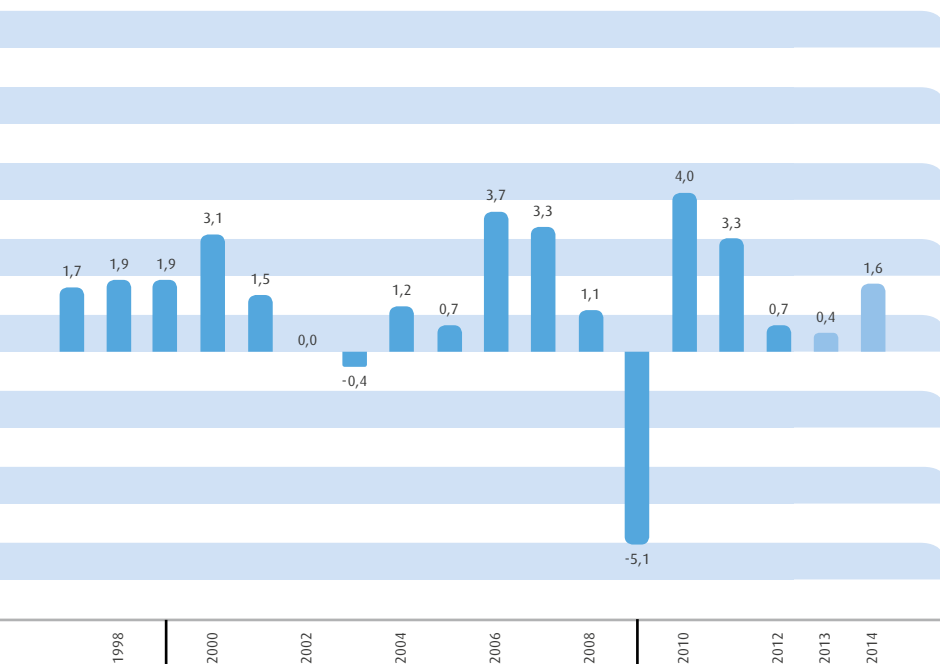
Allerdings blieb das deutsche Wirtschaftswachstum damit im zweiten Jahr in Folge deutlich hinter dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (+1,2 %) zurück. Bereits im vergangenen Jahr war das BIP lediglich um 0,7 % gewachsen. Die deutsche Wirtschaft ist damit hinter dem längerfristigen Potenzialwachstum zurückgeblieben und konnte die bestehenden Kapazitäten nicht voll nutzen.

Auch wenn nach Urteil der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute im Jahr 2014 keine hohen Produktionszuwächse zu erwarten sind, hat sich die deutsche Konjunktur im Laufe des Jahres 2013 von Quartal zu Quartal zögerlich, aber kontinuierlich erholt. Insbesondere die Ausrüstungsinvestitionen zogen wieder an, sodass die Wachstumsraten des dritten und vierten Quartals bereits deutlich über dem Jahresdurchschnitt von 2013 lagen. Die Konjunkturbetrachtung für das Jahr 2014 startet damit bereits mit einem positiven statistischen Überhang.

Nach zum Jahresanfang vorliegenden Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute für das Jahr 2014 dürfte die deutsche Wirtschaft zwischen 1,2 und 1,9 % wachsen und damit wieder eine Wachstumsrate oberhalb der langjährigen Potenzialrate erreichen.

Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stieg 2013 überdurchschnittlich an

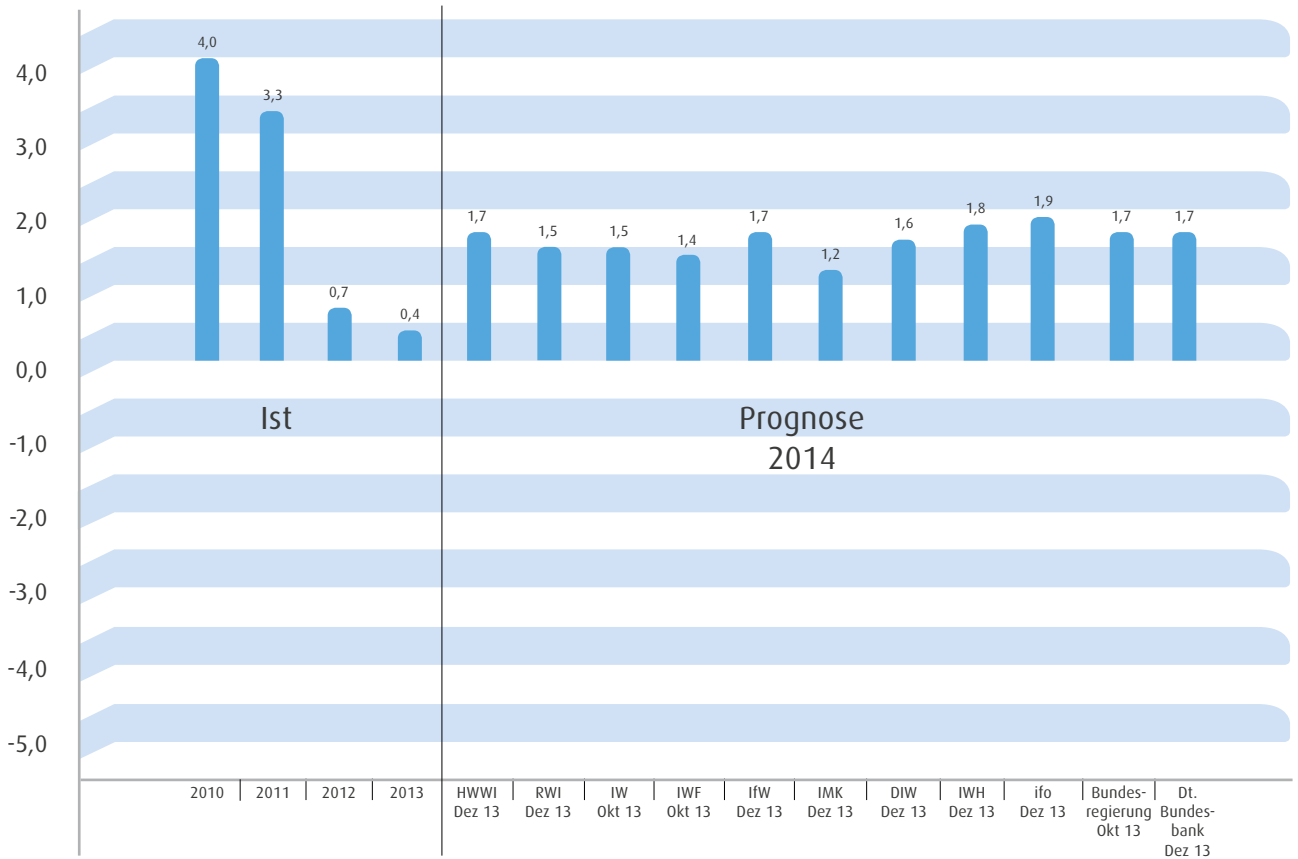
Die wirtschaftliche Dynamik ging 2013 ausschließlich von den Dienstleistungsbranchen aus. Das produzierende Gewerbe, das ohne das Baugewerbe gut ein Viertel der gesamten Bruttowertschöpfung ausmachte, stagnierte und erreichte in etwa wieder die Wertschöpfung von 2012. Hier offenbart sich die gegenwärtige Schwäche der exportorientierten deutschen Industrie.



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. 2014 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute

Prognosen für 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

© GdW Schrader

Die Unternehmensdienstleister waren im Jahr 2013 der Wirtschaftsbereich im Dienstleistungssektor mit einem besonders deutlichen Zuwachs (+ 3,4 %). Aber auch die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft sowie Handel, Verkehr und Gastgewerbe verzeichneten ein überdurchschnittliches Wertschöpfungsplus von 0,9 %. Finanz- und Versicherungsdienstleister rutschten 2013 aufgrund zahlreicher Verlustabschreibungen mit -4,9 % kräftig ins Minus.

Die Wirtschaftsleistung im Baugewerbe sank 2013 deutlich um 1,2 %. Vor allem der öffentliche Tiefbau und der gewerbliche Bau zeigten einen Rückgang der Wertschöpfung. Dagegen entwickelte sich der Wohnungsbau weiter aufwärtsgerichtet.

Leichter Anstieg der Erwerbstätigen – Mehr Zuwanderung

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2013 nach ersten vorläufigen Berechnungen von rund 41,8 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Damit erreichte die Zahl der Erwerbstätigen das siebte Jahr in Folge einen neuen Höchststand. Allerdings schwächte sich der Beschäftigungsaufbau mit +0,6 % (+233.000 Personen) gegenüber dem Vorjahr deutlich ab. Die Summe der von allen Erwerbstätigen geleisteten Arbeitsstunden – das sogenannte gesamtwirtschaftliche Arbeitsvolumen – erhöhte sich im Jahr 2013 nach ersten vorläufigen Schätzungen nur geringfügig um

0,2 %, da jeder Erwerbstätige im Durchschnitt 0,4 % oder fünf Stunden weniger arbeitete als im Jahr zuvor.

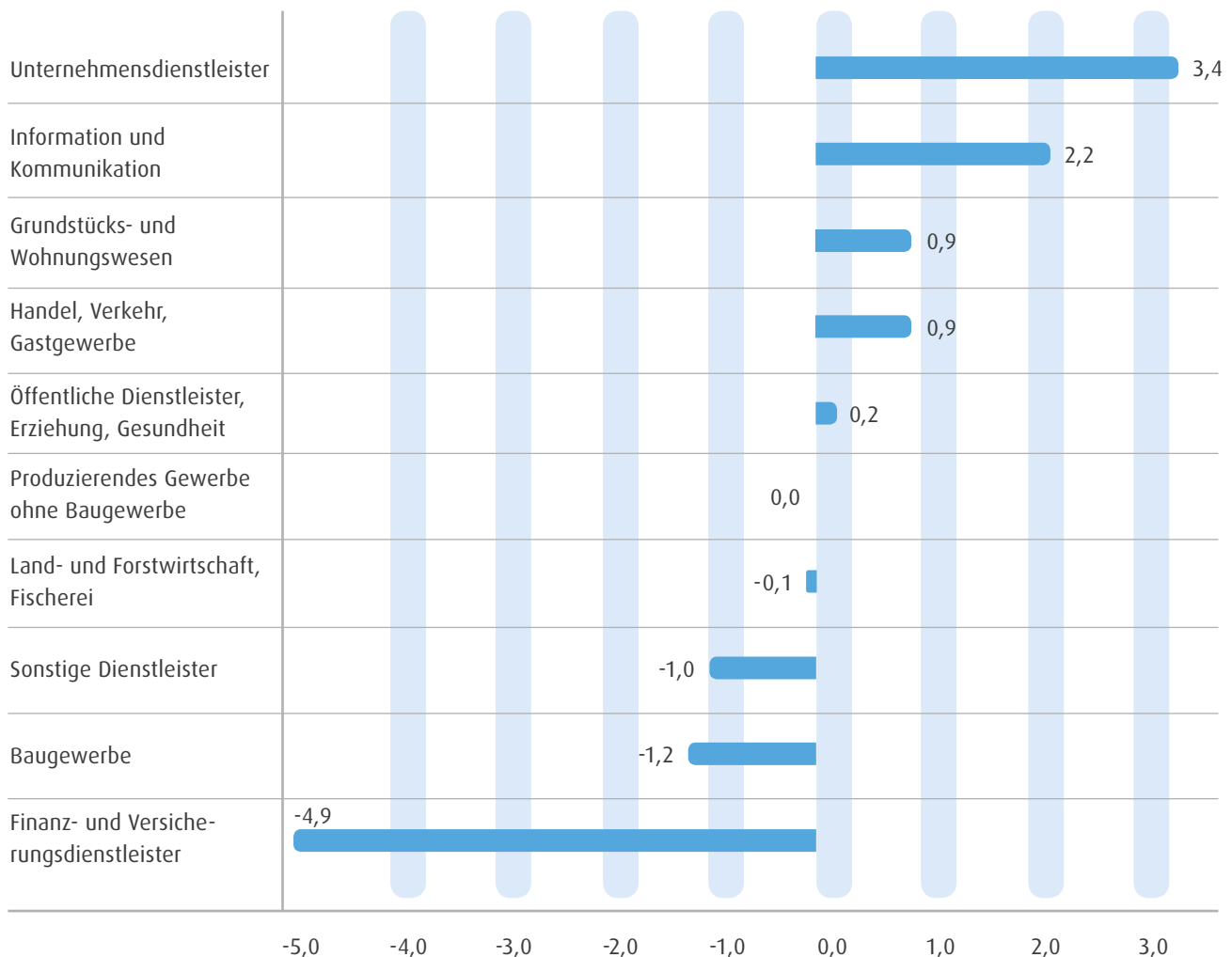
Im europäischen Vergleich hat sich die deutsche Wirtschaft trotz konjunktureller Abkühlung in den Jahren 2012/2013 gut behauptet. Im Euroraum wiesen lediglich Luxemburg, Malta, Estland und die Slowakei höhere BIP-Wachstumsraten auf als Deutschland. Für fast alle übrigen großen europäischen Volkswirtschaften verzeichnet die EU-Kommission für 2013 niedrigere und überwiegend negative Wachstumsraten der Wirtschaft.

Das vergleichsweise gute Abschneiden der deutschen Wirtschaft hat das Muster der Binnenmigration in der EU verändert. In Fol-

ge der Eurokrise ist Deutschland zu einem bevorzugten Ziel der europäischen Wanderungsbewegungen geworden. Betrug das Zuwanderungsplus im Jahr 2012 bereits 370.000 Personen, dürfte dieser Wanderungsgewinn im Jahr 2013 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes nochmals auf knapp 410.000 Personen ansteigen. Die Mehrzahl der ausländischen Zuwanderer kam aus Osteuropa (Polen, Rumänien, Bulgarien). Wie schon 2012 stieg aber insbesondere die Zuwanderung aus EU-Ländern, die von der Finanz- und Schuldenkrise besonders betroffen sind (Italien, Spanien, Portugal).

Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen 2013

Preisbereinigt; Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



Eckdaten zur Konjunktorentwicklung in Deutschland

| Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung) | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------|
| Reales Bruttoinlandsprodukt | 1,1 | -5,1 | 4,0 | 3,3 | 0,7 | 0,4 | 1,6 |
| Privater Konsum* | 0,8 | 0,2 | 1,0 | 2,3 | 0,8 | 0,9 | 1,3 |
| Öffentlicher Konsum | 3,2 | 3,0 | 1,3 | 1,0 | 1,0 | 1,1 | 0,8 |
| Bauinvestitionen | -0,7 | -3,2 | -3,2 | 7,8 | -1,4 | -0,3 | 3,8 |
| Wohnungsbauinvestitionen | -3,5 | -2,6 | 4,6 | 8,9 | 1,1 | 0,3 | 4,2 |
| Exporte | 2,8 | -13,0 | 15,2 | 8,0 | 3,2 | 0,6 | 5,3 |
| Arbeitsmarkt | | | | | | | |
| Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt) | 40.348 | 40.372 | 40.587 | 40.152 | 41.608 | 41.841 | 42.036 |
| Veränderung in % gegenüber Vorjahr | 1,2 | 0,1 | 0,5 | 1,4 | 1,1 | 0,6 | 0,4 |
| Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt) | 3.258 | 3.415 | 3.238 | 2.976 | 2.897 | 2.950 | 3.059 |
| Arbeitslosenquote** | 7,8 | 8,1 | 7,7 | 7,1 | 6,8 | 6,9 | 7,0 |

Zuständiger wissenschaftlicher Mitarbeiter im GdW:

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

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2013 erste vorläufige Ergebnisse, Schätzung 2014 nach Instituten und Bundesregierung Ende 2013/Anfang 2014

* nur private Haushalte, ohne Konsumausgaben privater Organisationen ohne Erwerbszweck

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

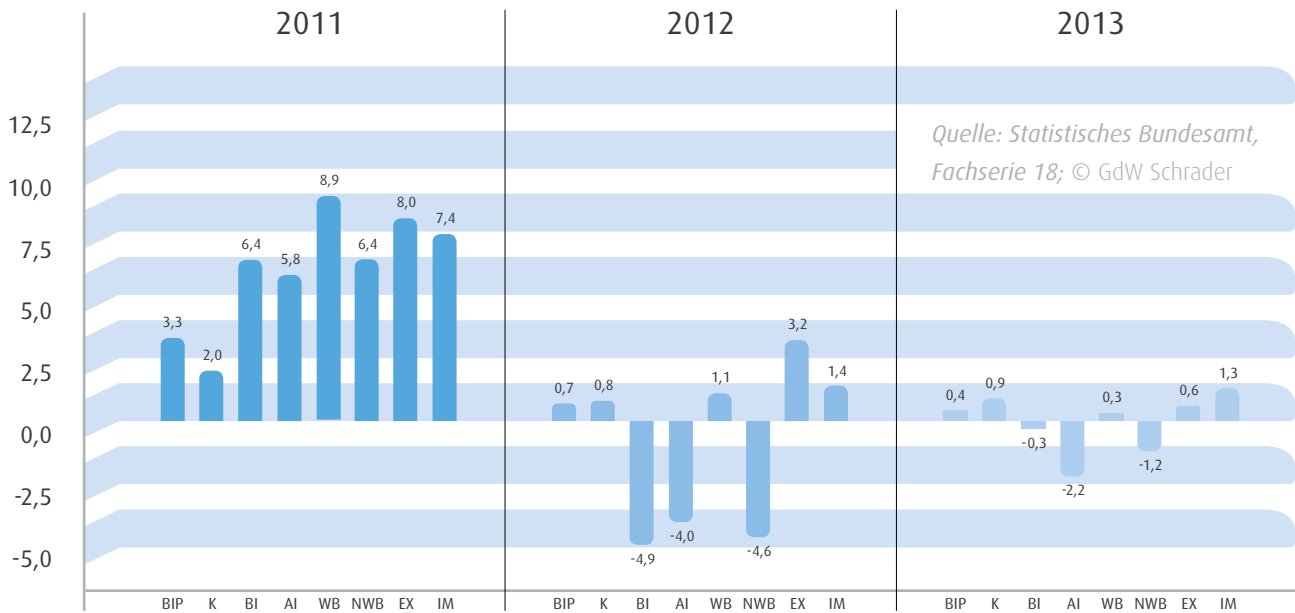
Privater Konsum und Wohnungsbauinvestitionen stützen die Konjunktur

Im Inland wurde im Jahr 2013 mehr konsumiert, aber weniger investiert als im Jahr 2012. Betrachtet man die Verwendungsseite des Bruttoinlandsproduktes wird deutlich, dass 2013 der private Konsum die zentrale Stütze der Konjunktur darstellte. Dank positiver Beschäftigungsentwicklung und steigender Arbeitseinkommen stiegen die Ausgaben der privaten Verbraucher. Insgesamt nahmen die privaten und öffentlichen Konsumausgaben preisbereinigt um 0,9 % zu.

In die Produktionsausrüstung – also in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurde 2,2 % weniger investiert als ein Jahr zuvor. Allerdings fiel der Rückgang deutlich schwächer aus als 2012 (-4,0 %).

Verwendung des Bruttoinlandsprodukts

Veränderung gegenüber dem Vorjahr, ausgewählte Aggregate



| | | | | | |
|-----|--------------------------|----|--------------------------|-----|-------------------------|
| BIP | Bruttoinlandsprodukt | K | Konsumausgaben | BI | Bruttoinvestitionen |
| AI | Ausrüstungsinvestitionen | WB | Wohnungsbauinvestitionen | NWB | Gewerbebau/öffentl. Bau |
| EX | Exporte | IM | Import | | |

In Bauten wurde preisbereinigt 0,3 % weniger investiert als im Vorjahr, was in erster Linie Einbußen beim gewerblichen Bau geschuldet war. Im öffentlichen Bau sanken die Investitionen vor allem beim Tiefbau. Allein der Wohnungsbau trotzte mit einem leichten Plus von 0,3 % bereits im zweiten Jahr in Folge der schrumpfenden Tendenz in den übrigen Bausektoren.

Im Jahr 2014 wird den Prognosen der Institute zufolge das Wachstum in Deutschland wieder stärker durch Investitionen in Ausrüstungen und Bauten getragen werden. Die Ausrüstungsinvestitionen steigen voraussichtlich um 4,8 % bis 6,0 %, während die Bauinvestitionen um 3,2 % bis 4,2 % wachsen dürften. Der private Konsum dürfte mit einer Veränderungsrate um 1,2 % im Vergleich zu 2013 ebenfalls nochmals deutlich zulegen.

Wohnungsbauinvestitionen im vierten Wachstumsjahr – aber 2013 nur leichter Anstieg

Der Wohnungsbau zeigte mit einem Zuwachs von 0,3 % im Jahr 2013 nun im vierten Jahr in Folge eine aufwärtsgerichtete Tendenz. 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

Baugenehmigungen

| | 2011 Januar bis Dezember | 2013* Januar bis Dezember | 2013* Veränderungen gegen Vorjahreszeitraum |
|---|--------------------------------|---------------------------------|---|
| Anzahl der genehmigten Wohnungen | | | |
| Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen) | 241.090 | 273.000 | 13,2 % |
| dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern | 106.697 | 110.000 | 3,1 % |
| davon Einfamilienhäuser | 88.693 | 89.500 | 0,9 % |
| davon Zweifamilienhäuser | 18.004 | 20.500 | 13,9 % |
| dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern | 97.203 | 119.000 | 22,4 % |
| davon Eigentumswohnungen | 58.031 | 67.000 | 15,5 % |
| davon Mietwohnungen | 39.000 | 52.000 | 33,3 % |

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik;

*2013 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 11/2013

© GdW Schrader

Anlagegut weiter an. Mit einem Anteil von knapp 59 % an der Gesamtsumme aller Bauinvestitionen haben die Wohnbauten ihre Stellung als bedeutendste Teilsparte unter den Bauarten weiter ausgebaut.

Der Wohnungsbau dürfte auch im Jahr 2014 weiter zulegen. Darauf deuten nach Urteil der Institute neben den genannten Rahmenbedingungen vor allem auch die hohen Auftragsbestände bei den Bauunternehmen hin. Ein Wachstum um die 4 % wird dabei für 2014 erwartet.

Rund 273.000 Baugenehmigungen – erstmals mehr Geschosswohnungen als Ein- und Zweifamilienhäuser

Die nur leichte Steigerung der Wohnungsbauinvestitionen im Jahr 2013 erstaunt angesichts deutlich steigender Zahlen im Wohnungsneubau. Die stark aufwärtsgerichtete Dynamik im Neubausegment wurde 2013 aber von einer leicht gegenläufigen Tendenz bei den Investitionen in den Wohnungsbestand

begleitet. Die Bestandsinvestitionen umfassen rund zwei Drittel der gesamten Wohnungsbauinvestitionen.

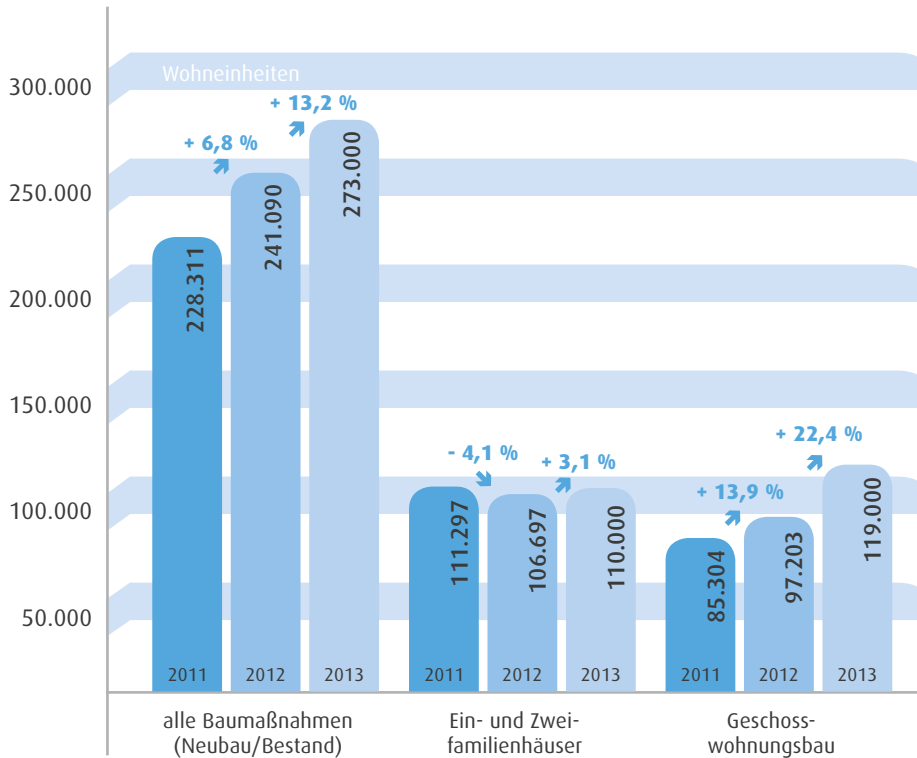
Die Zahl der neu genehmigten Wohneinheiten dürfte im Jahr 2013 nach letzten Schätzungen einen Wert von 273.000 Einheiten erreichen. Dies entspricht einer Steigerung um 13 %. Erstmals seit vielen Jahren wurden wieder mehr Neubauwohnungen im Geschosswohnungsbau als Ein- und Zweifamilienhäuser auf den Weg gebracht.

Unter den neu genehmigten rund 119.000 Einheiten im Geschosswohnungsbau sind rund 52.000 (44 %) neue Mietwohnungen. Mit einer Zuwachsrate von rund 34 % war das Mietwohnungssegment im Jahr 2013 der dynamischste Bereich des Neubaugeschehens.

Im Jahr 2014 dürfte sich die Wohnungsbautätigkeit weiter positiv entwickeln. Die Zahl der neu genehmigten Wohnungen dürfte im laufenden Jahr einen Wert von 290.000 bis 300.000 Wohneinheiten erreichen.

Wohnungsbaugenehmigungen 2011, 2012 und 2013 (Prognose)

Neubau insgesamt, Ein- und Zweifamilienhäuser, Geschosswohnungsbau



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 3, 2013 Prognose aufgrund Monatswerten bis November 2013

© GdW Schrader

Der Wohnungsneubau profitiert gegenwärtig davon, dass Wohnimmobilien infolge der Finanzkrise als weitgehend sichere und werterhaltende Kapitalanlage gelten. Zudem sind die Hypothekenzinsen weiterhin günstig. Darüber hinaus liegt die Nettozuwanderung in Deutschland seit 2012 auf einem Niveau, das die langfristigen Erwartungen der letzten Jahre, die von einer Nettozuwanderung zwischen 100.000 und 200.000 Personen ausgingen, sehr deutlich übersteigt.

Allerdings konzentriert sich der verstärkte Wohnungsneubau nur auf einige Wachstumsregionen. Vor allem im Geschosswohnungsbau ist die Nachfrage sehr deutlich in den Ballungsgebieten wie Berlin, München, Hamburg, Köln, Frankfurt am Main und Stuttgart fokussiert.

Die Neubaunachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern manifestiert sich vor allem in den Umlandkreisen großer Städte. Hierbei stehen vor allem das Berliner Umland, die Metropolregion Hamburg sowie das südwestliche Münchener Umland hervor.

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. Fahrtkosten für die An- und Heimfahrt zu den Sitzungen des Aufsichtsrats werden erstattet, wenn diese für einen Weg den Betrag von 20 Euro übersteigen. 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 Gesamtvergütung des Vorstands wird in diesem Vergütungsbericht offengelegt. 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. 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.

Vorstand: Leitung der Genossenschaft

Der Vorstand leitet die Genossenschaft unter eigener Verantwortung (§ 21 der Satzung). Er ist 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 2013

| Vorstand | Beschäftigung | Zeitraum |
|---|---------------|-------------------------|
| Blum, Manfred | Nebenamtlich | 01.01.2013 - 31.12.2013 |
| Landhäußer, Heinz Peter | Nebenamtlich | 01.01.2013 - 31.12.2013 |
| Veiga, Michael | Hauptamtlich | 01.01.2013 - 31.12.2013 |
| Die Gesamtvergütungen des Vorstands im Geschäftsjahr 2013 betragen | | 293.157,80 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 2013 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 | 01.01.2013 | 31.12.2013 |
| Garcia-Carmona, Isolde | 01.01.2013 | 31.12.2013 |
| Leßle, Monika | 01.01.2013 | 31.12.2013 |
| Gros, Michael | 01.01.2013 | 31.12.2013 |
| Kantolic, Christian | 01.01.2013 | 31.12.2013 |
| Pflaum, Christian | 01.01.2013 | 31.12.2013 |
| Ochs, Albert | 01.01.2013 | 31.12.2013 |
| Weniger, Brigitte | 01.01.2013 | 31.12.2013 |

| Sitzungen der Gremien | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 |
|-----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Aufsichtsrat | 7 | 8 | 10 | 7 | 7 | 10 |
| Personalausschuss | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Vertreterversammlung | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Finanzausschuss | 1 | 2 | 1 | 2 | 1 | 3 |
| Vorstand | 19 | 21 | 20 | 40 | 40 | 32 |
| | 28 | 33 | 33 | 50 | 49 | 46 |

Bericht des Aufsichtsrats 2013

Das Geschäftsjahr 2013 stand erneut im Zeichen umfangreicher baulicher Aktivitäten, die im Bericht des Vorstands im Einzelnen erläutert werden. Zur strategischen Weiterentwicklung der Genossenschaft sowie zur Optimierung der Unternehmensstruktur wurde die Gründung der im Vorjahr beschlossenen Tochtergesellschaft inwoca GmbH vollzogen.

In gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurden neben der regelmäßigen Berichterstattung über die allgemeine und die finanzielle Lage der Genossenschaft auch über den Erwerb und die Entwicklung verschiedener Immobilien beraten. Im Berichtsjahr war dies zum Beispiel der Erwerb eines Grundstücks in der Linkenheimer Landstraße in Karlsruhe. Weitere Schwerpunkte waren die kontinuierliche Berichterstattung über die laufenden Projekte, wie zum Beispiel die Neubauten in der Pfinzstraße in Durlach (Projektgesellschaft Wohnbau Durlach mbH), in der Günther-Laukien-Straße in Rheinstetten, im Europaring in Linkenheim, das Haus Sonnensang, der Herz-Jesu-Stift in der Gellertstraße, der Wasserturm im CityPark oder das neue Clubhaus des Golfclubs Bruchsal. Neben den im Geschäftsbericht erwähnten Geschäftsaktivitäten, wie dem Verkauf der Objekte in der Amalienstr. 5+7 in Bruchsal oder dem Erwerb des Grundstücks in der Karlsruher Straße in Ettlingen durch die inwoca GmbH, wurden zahlreiche letztendlich nicht realisierte Aktivitäten durch den Vorstand vorgestellt und gemeinsam diskutiert.

Im Bereich der Instandhaltung und Sanierung von Bestandsimmobilien wurden die Maßnahmen in der Damaschkestraße 2+4 in Ettlingen und der Oberfeldstr. 12 in Rheinstetten beraten und beschlossen. Auch für die in 2013 abgeschlossenen Projekte, wie z. B. Daimlerstraße in Ettlingen und erster Bauabschnitt Herz-Jesu-Stift mit Obdachlosenspeisung, Kindergarten und Studentenwohnungen, wurden die Berichtsprozesse weiterentwickelt.

Die Situation der Beteiligungen der Familienheim Karlsruhe eG z. B. an der movitale GmbH, war Gegenstand intensiver Beratungen, insbesondere da diese nicht den Erwartungen entsprach.

Vorstand und Aufsichtsrat haben diese und viele weitere Themen in 7 regulären gemeinsamen Sitzungen sowie in verschiedenen weiteren Zusammenkünften 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 und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Zur Optimierung der internen Organisation und der Arbeitsabläufe hat der Aufsichtsrat jeweils vier Mitglieder in einen Finanz- und einen Personalausschuss gewählt. Der Finanzausschuss übernimmt dabei die Funktion des Rechnungsprüfungsausschusses und wird einen eigenen Bericht vorlegen. Der Personalausschuss hatte sich im Vorjahr intensiv mit Fragen der Neugestaltung der vertraglichen Vereinbarungen mit dem Vorstand im Zusammenhang mit der Gründung der inwoca GmbH beschäftigt. Im Berichtsjahr fanden keine getrennten Sitzungen des Personalausschusses statt.

Zu den weiteren Aktivitäten des Aufsichtsrats gehörte, wie in den Vorjahren, die Entgegennahme des Prüfberichts sowie die alljährliche ausführliche Prüfungsschlussbesprechung mit dem Prüfungsverband (vbw).

Die gesetzliche Prüfung dieses Geschäftsberichts und des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2013 durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. wird voraussichtlich ab dem 07. Juli 2014 erfolgen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2013 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, 01. April 2014

Dr. Klaus Dullenkopf
Aufsichtsratsvorsitzender

Bericht des Finanzausschusses

Im Geschäftsjahr 2013 fand am 06. Juni 2013 eine Sitzung des Finanzausschusses statt. In dieser Sitzung wurde diskutiert, welche Grundzüge die nächsten Prüfungen ausweisen sollen. Dabei wurde auch der Inhalt der nächsten Prüfung festgelegt. Diese Prüfung konnte auf Grund von Termenschwierigkeiten erst am 21. Januar 2014 durchgeführt werden und fand in den Geschäftsräumen der Genossenschaft in der Hardeckstraße 9 statt.

Als Prüfungsschwerpunkt wurde dabei der Fuhrpark der Familienheim Karlsruhe eG beleuchtet. Es wurden u. a. die Bereiche Neubeschaffung, Versicherungen, Überwachungsfunktionen und Abrechnung geldwerter Vorteile geprüft. Der Finanzausschuss bekam ausführliche Auskünfte über die jeweiligen Handhabungen und Entscheidungsgrundlagen.

In Fortsetzung der letztjährigen Prüfung wurde auch bei dieser Prüfung das Thema Mietrückstände angesprochen. Auch in diesem Fall wurden die entsprechenden aussagekräftigen Unterlagen zur Verfügung gestellt. Die Entwicklung der Mietrückstände wird kontinuierlich im Unternehmen überwacht.

Besondere Feststellungen oder Beanstandungen ergaben sich nicht.

Karlsruhe, 15. März 2014

Michael Gros, Christian Kantolic, Monika Leßle, Christian Pflaum

LAGEBERICHT DES VORSTANDS

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Unterschiedlichste Einflüsse betreffen die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen unserer Hauptgeschäftsfelder. Die Strategien der Bestandsbewirtschaftung sowie der Projektentwicklung und des Verkaufs von Neubauimmobilien erfordern deshalb Anpassungen an die bisherigen Geschäftsfeldaktivitäten.

Die Zunahme an Restriktionen durch Vorschriften, Gesetze, Verordnungen und projektspezifischen Auflagen und Forderungen seitens der Genehmigungsbehörden, sowie die steigenden Preise für Planungs-, Handwerker- und sonstige Leistungen zur Bewirtschaftung und Realisierung von Wohnimmobilien erfordern höhere Miet- und Kaufpreise, um sinnvoll wirtschaften zu können. Die unverändert hohe Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen gewährleistet eine gute Vermietbarkeit unserer Bestandsimmobilien und einen zufriedenstellenden Absatz der zum Verkauf vorgesehenen Immobilien. Die Annäherung an eine Preisgrenze, zu der Wohnungen noch verkauft oder vermietet werden können, birgt die Gefahr, dass trotz einer hohen Nachfrage Überangebote in Teilmärkten entstehen können. Dies kann dazu führen, dass kalkulierte Preise nicht erreicht werden können und Investitionen nicht mehr wirtschaftlich sind.

Weiterhin ist auch die Zinssituation vorteilhaft und erforderlich, um unter diesen schwierigen Prämissen am Markt realisierbare Wohnungsmieten und Verkaufspreise zu erzielen. Der Vorstand geht davon aus, dass dies auch für das kommende Geschäftsjahr gilt, allerdings sind Veränderungen aufgrund nicht vorherzusehender Ereignisse, z. B. im Bereich der Politik oder durch globale Veränderungen an Finanzmärkten nicht planbar.

Völlig unverständlich sind Maßnahmen seitens des Gesetzgebers, die im Ergebnis dazu führen, die Vermietung oder die Realisierung

von Wohnungen durch gesetzliche Vorgaben zu erschweren. Aus Sicht des Vorstands sind mit Restriktionen verbundene Zusagen über Förderungen aus einem Wohnraumförderprogramm oder durch die Kommune keine wirksame Maßnahme, wenn weiterhin Grundstücke nur zu exorbitanten Preisen erworben werden können und für jegliches Handeln der öffentlichen Hand Gebühren, Steuern und Abgaben verlangt werden. Zudem sind aus den Erfahrungen der Förderpolitik der vergangenen Jahrzehnte solche Zusagen nicht zuverlässig und lassen seitens der Wohnungsunternehmen keine vertrauensbasierte Entscheidung mit langfristigen Auswirkungen zu. Die Kostenbelastungen durch die öffentliche Hand sind mit Abstand der größte Kostentreiber im Bereich des Wohnungsbaus und der Wohnungsbewirtschaftung. Forderungen der Verantwortlichen aus Politik und öffentlicher Hand nach Maßnahmen, um die von ihnen zu verantwortenden Mietpreise durch Eingriffe in Mietpreise, z. B. durch eine Mietpreisbremse, zu regulieren, muss man zurückweisen. Da Investitionen dadurch verhindert und das Angebot weiter verknappt wird, werden solche Überlegungen steigende Preise nicht verhindern können.

Einer hohen Nachfrage ist mit einem angepassten Angebot zu begegnen. Allerdings ist aufgrund der Restriktionen und der Grundstücksangebote und Preise am Markt nicht damit zu rechnen, dass dies – vor allem kurz- bis mittelfristig – zu realisieren ist. Deshalb wird die Wohnungsknappheit weiter zunehmen und die Preise damit weiter steigen.

Die aus diesen Umfeldbedingungen erforderlichen Veränderungen und Anpassungen haben vielfältigen Einfluss auf die Aktivitäten der Genossenschaft.

Wohnungsbewirtschaftung

Wie in den vergangenen Jahren können durch Kündigungen frei werdende Mietwohnungen des Immobilienbestandes der Genossenschaft aufgrund der ungebrochen hohen Nachfrage rasch wieder vermietet werden. Mit steigenden Mietpreisen steigen allerdings auch die Ansprüche der Mieter und Mitglieder. Individuelle Mietangebote erfordern zusätzliche Investitionen in die Wohnraumausstattung und -qualität, mit ohnehin steigenden Kosten für die Sanierung oder den Neubau von Wohnungen, steigen die Mietpreise dadurch weiter. Nachdem in den vergangenen Jahren höhere Mieten lediglich bei Neuvermietungen oder nach der Durchführung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich waren, wurden ca. 300 Mieterhöhungsverlangen zum 1. Januar 2014 wirksam. Grundlage für diese Mieterhöhungen war der von der Stadt Karlsruhe beschlossene Mietspiegel.

Projektentwicklung, Verkauf und Neubau

Aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit und der daraus resultierenden Möglichkeit, Wohnungen zu errichten und zu verkaufen, schwanken Umsätze und Ergebnisse aus diesem Geschäftsfeld stark. Im Geschäftsjahr 2012 wurde durch die Fertigstellung der Wohnanlage Upper East ein sehr hohes Ergebnis erzielt, das wie im letzten Geschäftsbericht angekündigt nicht wiederholbar ist. Der Anstieg der Baukosten, ein geringeres Bauvolumen, sowie die Abhängigkeit von wirksam werdenden Verkäufen beeinflussen das Ergebnis im Vergleich zum Vorjahr negativ. Es ist aufgrund der Aktivität in den verschiedenen Neubauprojekten (siehe S. 22-24) auch für die folgenden Geschäftsjahre nicht mit einer Wiederholung des Jahresüberschusses aus dem letzten Geschäftsjahr 2012 zu rechnen.

Dienstleistungen, Regiebetrieb und Soziales Management

Projektentwicklungsmaßnahmen und Neubaumaßnahmen, die zum Verkauf bestimmt sind, sollen nach Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat in Zukunft in der Tochtergesellschaft inwoca GmbH realisiert werden. Angesichts schwieriger werdender Umfeldbedingungen werden diese Projekte jedoch sorgfältig ausgewählt. Um Risiken zu minimieren, ist die Beteiligung der inwoca GmbH an weiteren Gesellschaften mit dem Zweck des Neubaus und Verkaufs von Immobilien realisiert worden. Regiebetrieb und Soziales Management sind ein wesentlicher Teil unserer Geschäftsfeldstrategie im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung.



Wohnungsmarkt, Immobilienbestand und regionale Besonderheiten

Die Baugenossenschaft ist im Wesentlichen auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt in Karlsruhe, Ettlingen, Rheinstetten und in wenigen im Umfeld liegenden Gemeinden tätig. Sowohl die Bevölkerung als auch die Anzahl der Haushalte wächst weiter. Miet- und Neubaupreise steigen weiter, das Wohnungsdefizit wird kurz- bis mittelfristig nicht ausgeglichen werden können.

Unternehmensstrategie

In gemeinsamen Sitzungen beraten Aufsichtsrat und Vorstand fortlaufend über erforderliche Anpassungen der Unternehmens- und Geschäftsfeldstrategien. Die in unserem Leitbild formulierten Grundsätze haben dabei weiterhin Gültigkeit. 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 und Bewirtschaftung erweitern und verbessern wir unser Immobilienportfolio. Den An- und Verkauf von Gebäuden, Wohnungen und Grundstücken werden wir entsprechend tätigen. Wir schaffen und erhalten die Arbeitsplätze in unserem Unternehmen. Dazu fordern und fördern wir die fachliche und soziale Kompetenz unserer Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen und investieren in Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen

Wir bilden regelmäßig Immobilienkaufleute aus und beschäftigen Studenten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Ausgewählten Angestellten bieten wir die Möglichkeit, ein Studium oder sonstige Aus-, Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen berufsbegleitend zu absolvieren. Wir sind der Auffassung, dass insbesondere Qualifikation und Engagement der Mitarbeiter ein entscheidender Wettbewerbsfaktor sind. Deshalb bieten wir auch eine überdurchschnittliche Vergütung und ein sehr gutes Betriebsklima. Es ist unser Ziel, unsere Leistungen regional zu beziehen, um die regional ansässigen Handwerker und Unternehmen als Partner zu gewinnen. Damit sichern wir auch Arbeitsplätze außerhalb der Genossenschaft und profitieren gleichzeitig von der Leistungsfähigkeit unserer Geschäftspartner.

Unsere Geschäftsfelder

Wohnungsbewirtschaftung

Die Fluktuation ist im Vergleich zum Vorjahr mit 8,63 % gleich geblieben. Gekündigte Wohnungen können aufgrund der sehr hohen Nachfrage umgehend wieder neu vermietet werden. Strukturelle Leerstände gibt es nicht. Leerstände sind dort möglich, wo Wohnungen oder Gebäude saniert werden, oder wo Leerstand aufgrund derart geplanter Maßnahmen ebenfalls von uns gewollt ist. Im Geschäftsjahr wurden moderate Mieterhöhungsmaßnahmen bei ca. 300 Mietverhältnissen durchgeführt, diese werden im kommenden Geschäftsjahr finanzwirksam. Bei Neuvermietungen werden Erhöhungsmöglichkeiten generell geprüft und durchgeführt, wenn dies unter der Berücksichtigung marktgerechter Mietpreise möglich ist. Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert im Geschäftsjahr überwiegend aus Mieterhöhungen nach Sanierungen oder Neuvermietungen. Steigende Betriebs- und Nebenkosten sind das Ergebnis allgemeiner Kostensteigerungen, ergeben sich aus steigenden Energiekosten und aus höheren Anforderungen, die bei der Bewirtschaftung der Immobilien zu berücksichtigen sind. In den Nebenkosten spiegelt sich auch das Nutzerverhalten, z. B. die Verwendung von Energieträgern oder Wasser wieder, sodass im Jahresvergleich auftretende Schwankungen übliche Folge sind. Die Aufwendungen der Hausbewirtschaftung setzen sich aus Kosten für die Bestandsbewirtschaftung, Modernisierungen und Sanierungsmaßnahmen zusammen. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum sind diese Aufwendungen stark gestiegen. Dies resultiert vor allem aus energetischen Sanierungsmaßnahmen an der Wohnanlage in Ettlingen, Damaschkestraße 2.

Im Geschäftsjahr wurden 48 Wohnungen (Vorjahr: 76 Wohnungen) nach Kündigungen umfassend saniert. Weitere umfangreiche oder größere Maßnahmen wurden am Objekt Oberfeldstraße 12, Rheinstetten durchgeführt.

Konsequent werden wir die Sanierungsmaßnahmen weiterführen. Wie bereits im Geschäftsbericht des Vorjahres angekündigt, werden wir im Geschäftsjahr 2014 die Sanierungsmaßnahmen im Hermann-Löns-Weg 15-17 in Ettlingen beginnen und mit der Neugestaltung der Außenanlage im Geschäftsjahr 2015 fertigstellen. Außerdem werden im laufenden Geschäftsjahr Sanierungsmaßnahmen am Objekt Oberfeldstraße 8 durchgeführt. Im Jahre 2015 werden außerdem umfangreiche energetische und sonstige Sanierungsmaßnahmen an der Wohnanlage in Karlsruhe, Josef-Schofer-Straße 8-10 durchgeführt.

Die zur Kontrolle und Steuerung der Sanierungsmaßnahmen erstellte Prioritätenliste für die Sanierung und Modernisierung von Wohnanlagen wird mit diesen Maßnahmen weiter planmäßig abgearbeitet.



Projektentwicklung, Verkauf und Neubau

Die Aktivitäten und Ergebnisse des Geschäftsfelds Projektentwicklung, Verkauf und Neubau haben das Ergebnis des Geschäftsjahres wesentlich beeinflusst. Im Geschäftsjahr wurden außerdem 35 Wohnungen (Vorjahr: 10 Wohnungen) sowie zwei Mehrfamilienhäuser aus dem Bestand der Genossenschaft veräußert. Bei den Verkäufen aus dem Bestand handelt es sich überwiegend um Wohnungen in Eigentümergemeinschaften, von denen sich die Genossenschaft trennen möchte. Folgende Projekte der Genossenschaft, von Tochterunternehmen oder Unternehmen an denen die Genossenschaft beteiligt ist, sind derzeit – d. h. mit Stand zum 31. März 2014 – in Planung, Bearbeitung oder Realisierung:



Wasserturm City Park, Karlsruhe (Eigentümer Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG): Das Objekt befindet sich weiterhin in Sanierung und Ausbau. Die für den Herbst 2013 geplante Fertigstellung verzögert sich bis zur Jahresmitte 2014. Danach steht die Immobilie zur Vermietung als „Einraumhotel“ zur Verfügung. Grund für die Verzögerung sind Eigenleistungen, die aufgrund anderer Arbeiten im Wohnungsbestand zurückgestellt wurden, da die geplanten zeitlichen und personellen Kapazitäten für die geplanten Maßnahmen nicht zur Verfügung gestellt werden konnten.

Wohnanlage Upper East im CityPark, Karlsruhe (Eigentümer Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG): Von den 145 Wohnungen sind 119 Wohnungen veräußert und übergeben. Die Gewerbeeinheiten wurden verkauft bzw. vermietet. Die restlichen 26 Wohnungen sind bereits ausgebaut und vermietet, bzw. befinden sich im Ausbau zur Vermietung. Der Vorstand geht davon aus, dass alle Wohnungen bis zum Ende des dritten Quartals 2014 vermietet sind. Die bis dahin nicht veräußerten Einheiten stehen jedoch weiterhin zum Verkauf.

Pfinzstraße 96, 98, 104, 104 a, Durlach (Eigentümer Projektgesellschaft Wohnbau Durlach mbH): Von den 41 Wohnungen und Gewerbeeinheiten sind 31 veräußert. Die Bauarbeiten zu dem Projekt laufen plangemäß und bis Ende des Jahres sollen die Einheiten an die Käufer übergeben werden. Der Vorstand geht davon aus, dass bis zum Jahresende alle Wohnungen verkauft sind.

Günther-Laukien-Straße 14, Rheinstetten-Mörsch (Eigentümer Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG): Das Objekt wurde zum Jahresbeginn 2014 fertiggestellt und die Wohnungen sind bereits alle vermietet. Das Objekt verbleibt im Bestand der Baugenossenschaft.

Lußstraße 21, Karlsruhe (Eigentümer Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG): Von den insgesamt 8 Wohneinheiten wurden bis März 2014 vier veräußert. Die Bauarbeiten haben begonnen, die Fertigstellung erfolgt im Geschäftsjahr 2015.

Rheinstraße 149, Ettlingen (Eigentümer Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG): Bis auf eine der insgesamt 9 Wohnungen wurden alle Wohnungen veräußert und an die Eigentümer übergeben. Das Projekt ist fertiggestellt. Die bisher nicht veräußerte Wohnung steht weiterhin zum Verkauf, mit dem im laufenden Geschäftsjahr 2014 gerechnet wird.

Gellertstraße 41, 43, 45, Karlsruhe-Mühlburg (Eigentümer Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG): Die den Schwestern vom Göttlichen Erlöser als Betreiber mietfrei überlassene Obdachlosenverpflegung hat ihren Betrieb aufgenommen. Die im Bauabschnitt des Neubauteils errichteten Studentenappartements wurden alle vermietet. Der Kindergarten wurde zum Betrieb an die Kirchengemeinde übergeben. Nach Fertigstellung von Restarbeiten erfolgt die Vermietung der im zu sanierenden Altbau teil fertiggestellten Studentenwohnungen, voraussichtlich stehen diese ab Mai 2014 zur Vermietung zur Verfügung.

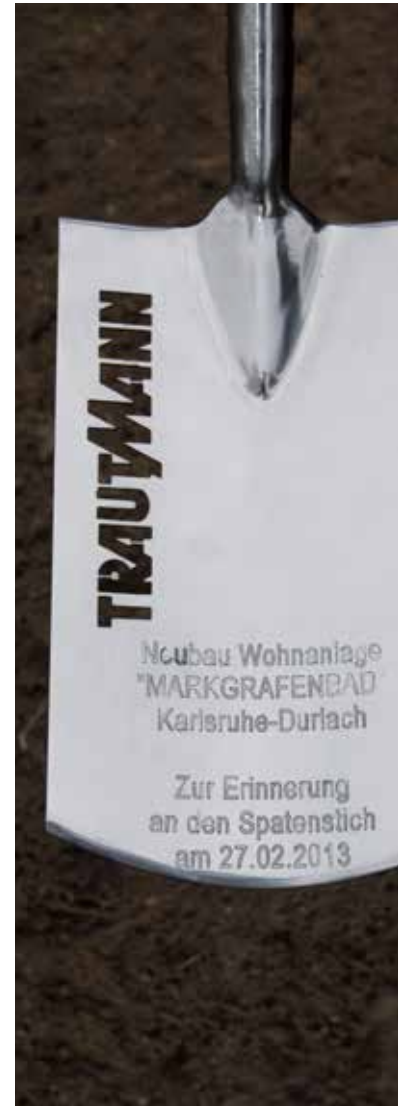
Augartenstraße 2a, Karlsruhe (Eigentümer Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG): Das Objekt wurde verkauft.

Werderstraße 7a, 7b, 9, Karlsruhe (Eigentümer Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG): In der Werderstraße in Karlsruhe wurde im vergangenen Jahr ein Objekt erworben, welches von der HWK (Hagsfelder Werkstätten Karlsruhe) langfristig angemietet wurde. Für das Geschäftsjahr 2014 sind dort Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen geplant. Das Objekt befindet sich im Anlagevermögen der Genossenschaft.

Amalienstraße 5, 7, Bruchsal (Eigentümer Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG): Die ursprünglich geplante Aufteilung des Objekts wurde verworfen, das Objekt wurde verkauft.

Clubhaus und Infrastrukturmaßnahmen für den Golfclub Bruchsal: Als Generalübernehmer erstellt die Baugenossenschaft für die Golfclub Bruchsal GmbH neben einem Clubhaus weitere Nebengebäude und Anlagen für den Betrieb des vorhandenen Golfplatzes im Langental. Die Arbeiten zur Projektrealisierung laufen plangemäß. Das Projekt soll im Geschäftsjahr 2014 abgeschlossen werden.

Haus Sonnensang, Karlsruhe (Eigentümer Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG): Die Baugenossenschaft hat Grundstücksflächen in der Moltkestraße in Karlsruhe erworben und errichtet dort Flächen für einen Kindergarten, ein Familienzentrum, Studentenwohnungen sowie Büroflächen. Mit der CARITAS wurde ein langfristiger Mietvertrag über die Vermietung der Flächen für den Kindergarten geschlossen. Der Vorstand erwartet, dass die Vermietung der Studentenwohnungen nach Fertigstellung rasch erfolgt. Für die Büroflächen konnten ebenfalls bereits Mietinteressenten gefunden werden, mit dem Abschluss der Mietverträge ist kurzfristig zu rechnen.





Europaring 2, Linkenheim (Eigentümer Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG): Die Baugenossenschaft errichtet dort insgesamt 14 Einheiten zum Verkauf, bis auf eine Wohnung wurden alle Einheiten verkauft. Der Baubeginn ist im Geschäftsjahr 2013 erfolgt, mit der Fertigstellung des Projektes ist bis zur Jahresmitte 2015 zu rechnen.

Linkenheimer Landstraße 133, Karlsruhe (Eigentümer Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG): Die Baugenossenschaft hat die ursprüngliche Idee, auf dem Grundstück eine Selfstorage-Anlage zu errichten und zu betreiben, aus Wirtschaftlichkeitsgründen verworfen. Um unseren Mitgliedern und Mietern trotzdem zusätzliche Lagerflächen anbieten zu können, wird eine andere Lösung realisiert. Die mögliche Verwendung des Grundstücks oder der Verkauf sind derzeit in Prüfung.

Hohenzollernstraße 47, Karlsruhe (Eigentümer iSR GbR): In der Hohenzollernstraße in Karlsruhe wurde ein Grundstück durch die iSR GbR erworben. Gesellschafter sind die inwoca GmbH, die Riedl GmbH & Co. KG sowie die Sekundus GmbH. Geplant ist die Errichtung von 9 Wohnungen und Tiefgaragenstellplätzen zum Verkauf. Der Bauantrag wurde gestellt.

Brauerstraße 41-43, Karlsruhe (Eigentümer iSR GbR): In der Brauerstraße in Karlsruhe wurde ein Grundstück durch die iSR GbR erworben. Gesellschafter sind die inwoca GmbH, die Riedl GmbH & Co. KG sowie die Sekundus GmbH. Geplant ist die Errichtung von 16 Wohnungen und Tiefgaragenstellplätzen zum Verkauf. Der Bauantrag ist in Bearbeitung.

Karlsruher Str. 3-7, Ettlingen (Eigentümer inwoca GmbH): Das Grundstück wurde zum Zwecke der Bebauung mit Wohnungen und Gewerbeflächen erworben. Derzeit sind die Planungen zur Bebauung sowie die Beantwortung baurechtlicher Fragen in Bearbeitung. Der Baubeginn findet voraussichtlich im Geschäftsjahr 2015 statt.

Forlenweg, Rheinstetten-Silberstreifen (Eigentümer Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG): Auf dem Grundstück, welches bisher vermietet war, wird die Genossenschaft neben zwei Objekten mit Wohnnutzung, die zum Verkauf bestimmt sind, Lagerhallen errichten, die zur Vermietung bestimmt sind. Unser Ziel ist es, Mitgliedern und Mietern die Gelegenheit zu geben, dort Lagerflächen anzumieten. Die Planungen zur Realisierung dieses Vorhabens laufen derzeit.

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, Instandhaltungen, Sanierungen und Modernisierungen effizient und schnell erledigt werden können. Die Leistungen unseres Mieterservices werden durch einen genossenschaftseigenen Notdienst, der eng mit den Vertragshandwerkern der Genossenschaft zusammenarbeitet, komplettiert.

Einen wesentlichen Beitrag zur Mieterzufriedenheit leistet unser Soziales Management. Unter dem Motto: „So lange wie möglich zu Hause leben“ veranstalteten wir zusammen mit dem Caritasverband Ettlingen zwei Informationsveranstaltungen für unsere Mieter ab 60+ im Seniorenzentrum am Horbachpark in Ettlingen. Im Mittelpunkt standen hierbei die konkreten Unterstützungsmöglichkeiten, die vor Ort angeboten werden. Vorgestellt wurden Leistungen wie z. B. Essen auf Rädern, der Besuch in einer Tagespflege für Senioren, die Alltagsbegleitung durch die Sozialstation, der Hausnotruf und ausführliche Informationen zum Pflegeordnungsgesetz.

Aufgrund der Sanierungsmaßnahmen in der Damaschkestr. 2, Ettlingen wurden Einzelgespräche mit betroffenen Mietern über den Umbau geführt und erforderlichenfalls individuelle Lösungen für Einschränkungen während der Bauphase gefunden. So wurden z. B. alternative Wohnmöglichkeiten angeboten oder Unterbringungen in Tages- oder Kurzzeitpflegeeinrichtungen ermöglicht. Es wurden in verschiedenen Wohnanlagen Mieterversammlungen zu Informationszwecken und Mieterbefragungen durchgeführt. 58 Mieter erhielten Beratungen oder Weitervermittlungen zu Sozialleistungen. 129 Mieter (Vorjahr: 98) 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 Beschwerdemanagement wurden im Geschäftsjahr insgesamt 143 (Vorjahr: 139) Beschwerden unterschiedlichster Art bearbeitet.





Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens

Das Geschäftsjahr endet mit einem positiven Jahresüberschuss in Höhe von 1.304.166,72 Euro. Es wird nach Einstellung in die Ergebnisrücklagen ein positiver Bilanzgewinn in Höhe von 186.703,46 Euro ausgewiesen.

Die Vermögenslage stellt sich bei Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2012 und 2013 wie folgt dar: Die Bilanzsumme hat sich um ca. 2,5 Mio. Euro verringert, der Wert des Anlagevermögens hat sich um ca. 2,1 Mio. Euro erhöht. Dies resultiert aus der Neubautätigkeit sowie aus Zu- und Abgängen im Anlagevermögen. Hinsichtlich der Vermögensstruktur zeigt die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2013 überwiegend langfristig gebundenes Vermögen, insbesondere Grundstücke und Wohngebäude des Anlagevermögens. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Umlaufvermögen im Wesentlichen durch die Bautätigkeit verringert. Das Eigenkapital hat sich im Vergleich zum Vorjahr um ca. 1,4 Mio. Euro erhöht, die Eigenkapitalquote steigt auf 25,5 % (Vorjahr: 24 %). Die Verbindlichkeiten haben sich reduziert. Auf eine fristgerechte Finanzierung der langfristigen Vermögenswerte mit Eigen- und Fremdkapital wurde – wie in den drei vorhergehenden Geschäftsjahren seit 2011 – zur Nutzung der aktuellen Finanzierungsbedingungen weiterhin verzichtet. Diese Strategie wird vom Vorstand weiterhin beibehalten, dazu werden das Kreditportfolio, Einzelengagements sowie die Kapitalmarktzinsen laufend vom Vorstand beobachtet.

Regelmäßige Gespräche und Berichterstattungen an die Geldgeber über Sanierungs- und Neubauvorhaben über die gesetzlichen Anforderungen hinaus gewährleisten, dass eine Änderung der Finanzierungsstrategie zeitnah möglich ist, um wesentliche Nachteile für die Baugenossenschaft zu vermeiden. Aus den zur Beleihung zur Verfügung stehenden lastenfreien Objekten ergeben sich für die geplanten Investitionen und zur Sicherung der Liquidität auch bei Unterschreitung der geplanten Verkäufe im Neubaubereich ausreichend Reserven. Im Finanzmanagement wird auf die Vermeidung von Klumpen- oder Ausfallrisiken geachtet. Abwertungsrisiken ergeben sich weder aus Geld- noch aus Wertpapieranlagen. Die Genossenschaft verfügt nicht über Wertpapieranlagen. Die Genossenschaft nutzt keine Finanzderivate. 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 Kreditmittelkontingente finanziert. Vor Baubeginn und Auftragserteilung sorgt der Vorstand für eine ausreichende Liquidität. Im Geschäftsjahr 2013 waren Liquidität und Zahlungsbereitschaft jederzeit gesichert. Insgesamt ist die Geschäftsentwicklung der Baugenossenschaft im Berichtsjahr günstig verlaufen.

Projektentwicklung, Verkauf und Neubau

Über Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres wurde in den einzelnen Teilberichten dieses Lageberichts informiert. Die Informationen beziehen sich dabei auf den 31. März 2014 als Tag der Berichterstattung.



Bericht über die künftige Entwicklung sowie Chancen und Risiken des Unternehmens

Der Vorstand geht von einer weiterhin kontinuierlich positiven Weiterentwicklung des Unternehmens aus. Entsprechend unseren Planungen und Zielen hat sich die Baugenossenschaft als modernes Wohnungsunternehmen etabliert. Wichtige Bausteine des Unternehmenserfolgs sind unsere Kundenorientierung und unser Soziales Management sowie die Aktivitäten im Neubaubereich und in der Projektentwicklung.

Die hohe Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen gewährleistet eine gute Vermietbarkeit der Bestandsimmobilien. Zur Unterstützung der genossenschaftlichen Ziele haben wir unsere Bemühungen im Geschäftsfeld Projektentwicklung und Vertrieb in den vergangenen Jahren stark ausgeweitet und bearbeiten auch in den kommenden Geschäftsjahren weitere Neubauvorhaben, für die entsprechende Grundstücke erworben wurden. Wir planen und realisieren derzeit Wohnungen, Appartements, Gewerbe-, Büro- und Dienstleistungsflächen in 14 Bauvorhaben (Vorjahr: 12) in Karlsruhe, Ettlingen, Rheinstetten, Bruchsal und Linkenheim. Um auch für die Herausforderungen kommender Geschäftsjahre gerüstet zu sein, überprüfen wir in gemeinsamen Sitzungen mit dem Aufsichtsrat fortlaufend unsere Unternehmensstrategie und passen diese ggf. an.

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, Fachwissen und Erfahrung. 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 zuverlässig weiterentwickelt, um den Anforderungen der Gesellschaft, Mitglieder und Umwelt gerecht zu werden.

Risikobericht

Risiken, die sich aus den Bestandsimmobilien ergeben, werden durch ein aktives Portfoliomanagement überwacht und gesteuert. Unverändert sind diese Risiken nicht existenziell und bedrohen nicht den Unternehmenserfolg. Die dauerhaften Investitionen in technische, optische und energetische Maßnahmen verbessern die Qualität der Immobilien und sichern so durch eine dauerhafte Vermietung nachhaltig die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Konsequenterweise führen wir energetische Modernisierungen und Wohnumfeldverbesserungen durch.



Risiken ergeben sich aus dem Geschäftsfeld Projektentwicklung, Neubau und Vertrieb. Die große Anzahl an unterschiedlichen Baumaßnahmen und das hohe Investitionsvolumen beinhalten Risiken, die sich auf den Erfolg der Genossenschaft auswirken können. Es besteht das Risiko, dass geplante Verkäufe nicht erreicht werden. In diesem Fall bleiben erwartete Gewinne aus dem Geschäftsfeld unrealisiert und investiertes Kapital bleibt gebunden. Da die Realisierung der Projekte nur mit zusätzlichem Fremdkapital möglich ist, kann sich die Eigenkapitalquote verschlechtern. Es besteht zudem das Risiko von Zinsänderungen, die das Ergebnis negativ beeinflussen können. Das Verkaufsrisiko ist bei den derzeit für den Verkauf bestimmten Projekten begrenzt, da diese Projekte alle in exponierten und hochwertigen Lagen realisiert werden und aufgrund der Verhältnisse an den jeweiligen Wohnungsmärkten, für den Fall, dass ein Verkauf nicht realisiert werden kann, zu wirtschaftlichen Konditionen vermietet werden können. Bei den Projektkalkulationen werden solche Überlegungen berücksichtigt. Risiken ergeben sich aus steigenden Preisen, wenn Bauleistungen nicht zu kalkulierten oder erwarteten Kosten beauftragt werden können. Vielfältige Einzelrisiken bestehen bei der Realisierung von Neubaumaßnahmen, die sich aus der Herstellung von Bauwerken, aber auch aus Auftragsverhältnissen mit Dritten ergeben können.

Prognosebericht

Trotz schwieriger Rahmenbedingungen, resultierend aus der Verschärfung von Gesetzen zur Energieeinsparung oder aus geplanten Regelungen, die Mieterhöhungsmöglichkeiten erschweren werden, erwartet der Vorstand, dass sich die Baugenossenschaft auch unter diesen Aspekten weiterhin positiv entwickeln wird. Unverändert gut sind die regionalen Strukturdaten sowie die daraus abzuleitende zukünftige und vorhandene Nachfrage, insbesondere nach Wohnraum.

Wir erwarten innerhalb des Prognosezeitraums keine Veränderung bei der Beschäftigtenanzahl. Wir erwarten, dass die von uns geplanten Investitionen und Finanzierungen realisiert werden können.

Die Umsatzerlöse und das wirtschaftliche Ergebnis werden durch die geplanten Neubaumaßnahmen auch in den kommenden Geschäftsjahren weiterhin stark schwanken. Wesentliche Schätzungen erfordern Ermessensentscheidungen insbesondere auch für die Beurteilung des Verkaufsvolumens. Vielfältige Einflüsse durch Gesetzesänderungen, Zinsänderungen und sonstigen von der Baugenossenschaft nicht zu beeinflussenden Marktrisiken können das Ergebnis ebenfalls negativ beeinflussen.

Die Prognosen basieren außerdem auf zeitlichen Planungen, die unsicher sind, da nicht einzuschätzende externe Faktoren, wie z. B. Gesetzesänderungen oder notwendige Genehmigungen auf die vollständige Realisierung von Neubaumaßnahmen oder auf geplante Verkäufe Einfluss haben können. Es ist auch hier wegen allgemeiner wirtschaftlicher Rahmenbedingungen nur begrenzt möglich, verlässliche Aussagen zu treffen. Der Jahresüberschuss wird in den kommenden Geschäftsjahren voraussichtlich stark von den Erträgen aus dem Geschäftsfeld Projektentwicklung, Verkauf und Neubau abhängen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden durch das Sollmietenwachstum, insbesondere durch Mieterhöhungen bei Sanierung oder Neuvermietung und nach durchgeführten Modernisierungen steigen. Prognostiziert wurde im Geschäftsbericht des Vorjahres ein Sollmietenwachstum von 2,0 %, erreicht wurden 1,6 %. Die Abweichung erklärt sich aus den Bestandsverkäufen sowie aus gewollten Leerständen, die zum Zeitpunkt der Berichterstattung so nicht erwartet werden konnten. Aufgrund der Fertigstellung von zur Vermietung vorgesehenen Wohnungen und wirksam werdenden Mieterhöhungsmaßnahmen, rechnen wir für das Geschäftsjahr 2014 mit einer Steigerung von ca. 3,2 %. Unabhängig davon wird das Jahresergebnis durch geplante Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wesentlich negativ beeinflusst. Auf Basis der aktuellen Planungen prognostiziert der Vorstand für das Geschäftsjahr 2014 einen Jahresüberschuss in Höhe von 3,0 Mio. Euro. Der für dieses Geschäftsjahr 2013 mit 1,3 Mio. Euro prognostizierte Jahresüberschuss wurde geringfügig übertroffen. Durch Neubaumaßnahmen, Zu- oder Verkäufe von Bestandsimmobilien, durch Modernisierungs- und/oder Instandhaltungsmaßnahmen, deren Durchführung kurzfristig oder während des laufenden Geschäftsjahres beschlossen werden, kann sich das prognostizierte Jahresergebnis jedoch auch erheblich positiv oder negativ verändern. Über die Durchführung solcher Maßnahmen entscheiden die zuständigen Gremien in Aufsichtsrat und/oder Vorstand entsprechend ihrer satzungsgemäßen Verantwortung.





Dieser Geschäftsbericht, einschließlich Lagebericht enthält Aussagen, die sich auf künftige Entwicklungen beziehen. Demnach beziehen sich diese Aussagen auf Annahmen, Planungen, erläutern kurzfristige Erwartungen und beschreiben Zukunftspläne und -strategien. Die Aussagen enthalten Vorhersagen zur erwarteten 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 treffen der Aufsichtsrat und der Vorstand 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 Lieferungen und Leistungen sowie die konkrete Bewertung von Vorräten.

Unsere Prognosen beziehen sich auf den Zeitraum bis zum 31. Dezember 2014

Karlsruhe, 31. März 2014

Michael Veiga

Heinz Peter Landhäußer

Manfred Blum



BILANZ, GEWINN-
UND VERLUSTRECHNUNG 2013

Bilanz zum 31. Dezember 2013

| AKTIVA | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|--|---------------|-----------------------|-----------------------|
| | Euro | Euro | Euro |
| Anlagevermögen | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 9.684,24 | | 14.182,17 |
| Sachanlagen | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 80.862.742,73 | | 82.785.993,12 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 6.984.285,18 | | 4.835.897,09 |
| Grundstücke ohne Bauten | 1.235.228,81 | | 313.793,06 |
| Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter | 383.355,51 | | 430.961,82 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 484.285,92 | | 520.662,57 |
| Technische Anlagen | 101.500,00 | | 108.500,00 |
| Anlagen im Bau | 8.017.505,86 | | 2.882.157,02 |
| Bauvorbereitungskosten | 222.214,82 | | 68.005,10 |
| Geleistete Anzahlungen | 0,00 | 98.300.803,07 | 6.058.410,19 |
| Finanzanlagen | | | |
| Beteiligungen | 1.084.525,08 | | 634.525,08 |
| Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen | 4.180.522,09 | | 2.730.522,09 |
| Sonstige Ausleihungen | 0,00 | | 0,00 |
| Andere Finanzanlagen | 21.000,00 | 5.286.047,17 | 21.000,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 103.586.850,24 | 101.404.609,31 |
| Umlaufvermögen | | | |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | |
| Grundstücke ohne Bauten | 414.307,72 | | 2.036.963,19 |
| Bauvorbereitungskosten | 18.001,00 | | 249.134,16 |
| Grundstücke mit unfertigen Bauten | 14.118.537,81 | | 19.460.141,57 |
| Grundstücke mit fertigen Bauten | 416.775,85 | | 365.400,43 |
| Unfertige Leistungen | 3.805.090,67 | | 3.567.079,35 |
| Andere Vorräte | 42.596,48 | 18.815.309,53 | 291.154,56 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 133.849,35 | | 100.711,81 |
| Forderungen aus Verkauf von Grundstücken | 877.700,21 | | 2.572.322,42 |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 95.259,00 | | 128.831,41 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 2.056.679,82 | 3.163.488,38 | 1.016.440,04 |
| Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | | |
| Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten | 5.014.915,25 | | 1.960.512,87 |
| Bausparguthaben | 168.386,02 | 5.183.301,27 | 119.178,32 |
| Bilanzsumme | | 130.748.949,42 | 133.272.479,44 |

| PASSIVA | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---|---------------|-----------------------|-----------------------|
| | Euro | Euro | Euro |
| Eigenkapital | | | |
| Geschäftsguthaben | | | |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 218.506,27 | | 239.297,30 |
| der verbleibenden Mitglieder | 4.536.229,68 | | 4.347.640,83 |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen | 21.471,14 | 4.776.207,09 | 15.127,00 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 27.837,32 (35.875,72) | | | |
| Ergebnisrücklagen | | | |
| Gesetzliche Rücklage | 4.440.000,00 | | 4.309.000,00 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 131.000,00 (537.000,00) | | | |
| Bauerneuerungsrücklage | 8.275.000,00 | | 8.275.000,00 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr aufgelöst: 0,00 (0,00) | | | |
| Andere Ergebnisrücklagen | 15.789.391,17 | 28.504.391,17 | 14.789.391,17 |
| davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 (0,00) | | | |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.000.000,00 (4.650.000,00) | | | |
| Bilanzgewinn | | | |
| Gewinnvortrag Vorjahr | 13.536,74 | | 0,00 |
| Jahresüberschuss | 1.304.166,72 | | 5.367.782,10 |
| Einstellung in /-Entnahme aus Ergebnisrücklagen | 1.131.000,00 | 186.703,46 | 5.187.000,00 |
| Eigenkapital insgesamt | | 33.467.301,72 | 32.156.238,40 |
| Rückstellungen | | | |
| Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 818.266,00 | | 833.107,00 |
| Steuerrückstellungen | 154.365,00 | | 626.744,00 |
| Sonstige Rückstellungen | 957.882,24 | 1.930.513,24 | 1.001.772,06 |
| Verbindlichkeiten | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 87.957.913,50 | | 87.140.734,57 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 0,00 | | 1.132,50 |
| Erhaltene Anzahlungen | 4.705.093,80 | | 9.341.017,41 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 149.402,07 | | 138.654,25 |
| Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit | 229.544,57 | | 221.604,47 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 835.369,72 | | 1.112.940,84 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern | 120.191,53 | | 139.953,67 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 1.297.784,68 | 95.295.299,87 | 522.246,39 |
| davon aus Steuern 1.294.517,46 (154.220,78) | | | |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 2.428,87 (5.219,98) | | | |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 55.834,59 | 55.834,59 | 36.333,88 |
| Bilanzsumme | | 130.748.949,42 | 133.272.479,44 |

Gewinn- und Verlustrechnung

| Erlöse und Aufwendungen | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
| | Euro | Euro | Euro |
| Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 17.046.145,81 | | 16.762.772,88 |
| b) aus Verkauf von Grundstücken | 11.401.475,03 | | 37.367.075,16 |
| c) aus Betreuungstätigkeit | 1.625.336,25 | | 58.848,35 |
| d) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 12.175,88 | 30.085.132,97 | 15.365,97 |
| Erhöhung des Bestandes durch zum Verkauf bestimmte Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen | | -5.186.074,50 | -8.271.985,80 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | | 38.340,00 | 0,00 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 2.140.955,38 | 721.038,78 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 8.821.221,77 | | 7.672.109,87 |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | 5.850.819,01 | | 23.657.854,00 |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 1.479.404,78 | 16.151.445,56 | 6203,41 |
| Rohergebnis | | 10.926.908,29 | 15.316.948,06 |
| Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 2.236.238,25 | | 2.055.111,83 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung | 530.683,80 | 2.766.922,05 | 533.209,75 |
| davon für Altersversorgung 124.893,62 (148.778,21) | | | |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 2.888.578,10 | 2.714.397,69 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 1.035.816,17 | 816.358,26 |
| Erträge aus anderen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 100.354,79 | | 68.936,39 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 22.169,13 | 122.523,92 | 31.462,96 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 2.397.760,87 | 2.599.185,07 |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | | 1.960.355,02 | 6.699.084,81 |
| Außerordentliche Aufwendungen | | 215.657,47 | 500.000,00 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | | 78.745,00 | 476.931,00 |
| Sonstige Steuern | | 361.785,83 | 354.371,71 |
| Jahresüberschuss | | 1.304.166,72 | 5.367.782,10 |
| Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen | | 1.131.000,00 | 5.187.000,00 |
| Gewinnvortrag Vorjahr | | 13.536,74 | 0,00 |
| Entnahme aus Ergebnisrücklagen | | 0,00 | 0,00 |
| Bilanzgewinn | | 186.703,46 | 180.782,10 |

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 abgeschrieben, geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von 150,- Euro bis 1.000,- Euro werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben. Bewegliche Wirtschaftsgüter von nicht mehr als 150,- Euro wurden unmittelbar als Aufwand verbucht.

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

Umlaufvermögen

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

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

Der Ansatz der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt zum Nennwert. 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 Erfüllungsbetrags angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den 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 Familienheim Karlsruhe eG ist mit 94 % an der Projektgesellschaft Wohnbau Durlach mbH mit Sitz in Karlsruhe beteiligt. Ihr Stammkapital beträgt 25.000,- Euro. Der Jahresabschluss 2013 der Gesellschaft weist einen Verlust in Höhe von 558.722,59 Euro aus, dessen Höhe durch die Investitionen für die im Geschäftsjahr angefangene Bauphase begründet ist.

Die Einlage der Genossenschaftliche Energieservice Ettlingen GbR mit Sitz in Ettlingen beträgt 320.000,- Euro. Die Familienheim Karlsruhe eG ist zu 50 % beteiligt. Das Jahresergebnis 2012 weist einen Verlust in Höhe von insgesamt 13.797,46 Euro aus. Der von unserer Einlage abgeschriebene Verlust in Höhe von 6.898,73 Euro wurde im Jahre 2013 an die GbR erstattet.

An der 2012 gegründeten inwoca GmbH mit Sitz in Karlsruhe ist die Baugenossenschaft zu 90 % beteiligt. Das Stammkapital beträgt 1.000.000,- Euro. Das Jahresergebnis 2013 weist im Anfangsjahr einen Verlust in Höhe von 12.474,89 Euro aus.

Die Inanspruchnahme der Darlehen an die Projektgesellschaft Wohnbau Durlach mbH und inwoca GmbH zum Jahresende sind aus der Bilanz ersichtlich.

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel dargestellt.

Umlaufvermögen

Unter den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 3.805.090,67 Euro erfasst (Vorjahr: 3.567.079,35 Euro).

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr betragen 41.760,64 Euro (Vorjahr: 15.532,- Euro) und betreffen Forderungen aus Vermietung.

Eigenkapital

Aus dem Jahresüberschuss wurden 131.000,- Euro in die gesetzliche und 1.000.000,- Euro in die freie Rücklage 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 Rechnungszinssatzes von 4,9 % und einer Rentensteigerung von 1,5 % 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 | 242.338,00 |
| Personalkosten | 54.078,00 |
| Veröffentlichung des Jahresabschlusses | 29.732,00 |
| Prüfungs- und Steuerberatungskosten | 51.000,00 |
| Hausbewirtschaftung | 323.570,52 |
| Baukosten für verk. Wohnungen | 257.163,72 |
| | 957.882,24 |

Verbindlichkeiten

Die bei der Baugenossenschaft Familienheim hinterlegten Mietkautionen über 286.997,- 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 1.710.090,80 Euro (Vorjahr: 447.084,31 Euro) aus dem Verkauf von 35 Wohnungen mit Stellplätzen und 2 Mehrfamilienhäusern aus dem Anlagevermögen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten:

| | Euro |
|---|---------------------|
| Sächliche Verwaltungskosten | 594.802,53 |
| Kosten für Unternehmenswerbung und Repräsentation | 54.583,36 |
| Raumkosten für eigengenutzte Räume | 8.202,27 |
| Freiwillige soziale Aufwendungen | 76.747,32 |
| Abschreibung auf Forderungen | 13.342,58 |
| Übrige Aufwendungen | 288.138,11 |
| | 1.035.816,17 |

D. Sonstige Angaben

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

Für die laufenden Bauvorhaben sind Aufträge über 1,81 Mio. Euro vergeben.

Die Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten betragen 1,62 Mio. Euro.

Wie mit der Projektgesellschaft Wohnbau Durlach mbH wurden auch mit der inwoca GmbH zur Finanzierung von Neubauprojekten Darlehensverträge in Höhe von insgesamt 8,62 Mio. Euro geschlossen.

Für die Forderungen der Darlehenszinsen wurden qualifizierte Rangrücktritte erklärt.

Die über das Geschäftsjahr hinausreichenden Erbbauzinsverpflichtungen belaufen sich auf jährlich 55.710,- Euro.

| | Laufzeit in Jahren | Höhe der Verpflichtung in Euro |
|---------------------|-----------------------|--------------------------------------|
| Contractingverträge | 6 | 2.407.043,00 |
| Contractingverträge | 11 | 1.426.867,00 |
| Contractingverträge | 16 | 604.980,00 |

Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich Mitarbeiter beschäftigt:

| | 1. Quartal | | 2. Quartal | | 3. Quartal | | 4. Quartal | |
|---------------|------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|
| | Vollzeit | Teilzeit | Vollzeit | Teilzeit | Vollzeit | Teilzeit | Vollzeit | Teilzeit |
| Kaufm. Abt. | 16 | 2 | 16 | 2 | 16 | 2 | 16 | 2 |
| Techn. Abt. | 3 | | 3 | | 3 | | 3 | |
| Mieterservice | 16 | 11 | 16 | 11 | 16 | 11 | 16 | 11 |
| Projekte | 2 | 1 | 2 | 1 | 2 | 1 | 2 | 1 |
| Auszubildende | 3 | | 3 | | 3 | | 3 | |
| | 40 | 14 | 40 | 14 | 40 | 14 | 40 | 14 |

| Mitgliederbewegung | Anzahl der Mitglieder | Anzahl der Geschäftsanteile |
|--------------------|--------------------------|--------------------------------|
| Anfang 2013 | 6.266 | 28.280 |
| Zugang 2013 | 321 | 2.781 |
| Abgang 2013 | 356 | 1.612 |
| Ende 2013 | 6.231 | 29.449 |

| | Euro |
|---|--------------|
| Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um: | 188.588,85 |
| Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um: | 181.195,00 |
| Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf: | 4.564.595,00 |

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 186.703,46 Euro eine Dividende von 4 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben auszuschütten und den Rest vorzutragen.

Prüfungsverband:

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

Im Berichtszeitraum gehörten folgende Mitglieder dem Aufsichtsrat an:

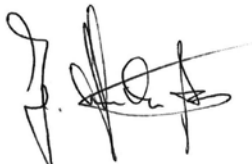
Dr. Klaus Dullenkopf, Vorsitzender
Christian Kantolic, Stellvertretender Vorsitzender
Isolde Garcia-Carmona, Schriftführerin
Michael Gros
Monika Leßle
Albert Ochs
Brigitte Weniger
Christian Pflaum

Mitglieder des Vorstandes

Karlsruhe, 31. März 2014



Michael Veiga, Vorstandsvorsitzender



Heinz Peter Landhäußer



Manfred Blum

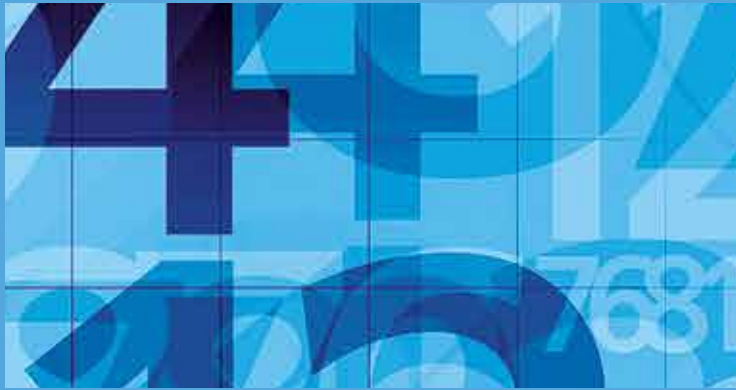
Entwicklung des Anlagevermögens 2013

| Angaben in Euro | Anschaffungs-/ Herstellungskosten | Zugänge | Abgänge des Geschäftsjahres | Umbuchungen (+/-) | Abschreibungen kumuliert | Buchwert am 31.12.2013 | Abschreibungen des Geschäftsjahres |
|--|--------------------------------------|----------------------|--------------------------------|----------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 76.278,05 | 3.157,07 | | | 69.750,88 | 9.684,24 | 7.655,00 |
| Sachanlagen | | | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 130.126.833,98 | | 6.959.001,97 | 6.519.845,64 | 48.824.934,92 | 80.862.742,73 | 2.386.801,46 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 5.889.545,69 | 4.413,75 | | 2.428.955,82 | 1.338.630,08 | 6.984.285,18 | 284.981,48 |
| Grundstücke ohne Bauten | 313.793,06 | 921.435,75 | | | | 1.235.228,81 | 0,00 |
| Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter | 430.961,82 | | 47.606,31 | | | 383.355,51 | 0,00 |
| Technische Anlagen | 140.000,00 | | | | 38.500,00 | 101.500,00 | 7.000,00 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.356.669,99 | 207.013,51 | 52.500,00 | | 1.026.897,58 | 484.285,92 | 202.140,16 |
| Bauvorbereitungskosten | 68.005,10 | 179.682,78 | | -25.473,06 | | 222.214,82 | |
| Anlagen im Bau | 2.882.157,02 | 7.590.711,36 | | -2.455.362,52 | | 8.017.505,86 | |
| Geleistete Anzahlungen | 6.058.410,19 | | | -6.058.410,19 | | 0,00 | |
| | 147.266.376,85 | 8.903.257,15 | 7.059.108,28 | 409.555,69 | 51.228.962,58 | 98.291.118,83 | 2.880.923,10 |
| Finanzanlagen | | | | | | | |
| Beteiligungen | 634.525,08 | 450.000,00 | | | | 1.084.525,08 | |
| Ausleihungen geg. verb. Unternehmen | 2.730.522,09 | 1.450.000,00 | | | | 4.180.522,09 | |
| Sonstige Ausleihungen | 0,00 | 0,00 | | | | 0,00 | |
| Andere Finanzanlagen | 21.000,00 | | | | | 21.000,00 | |
| | 3.386.047,17 | 1.900.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5.286.047,17 | 0,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | 150.728.702,07 | 10.806.414,22 | 7.059.108,28 | 409.555,69* | 51.298.713,46 | 103.586.850,24 | 2.888.578,10 |

* Umwidmung von Umlaufvermögen

Verbindlichkeitspiegel

| Verbindlichkeiten 2013 Angaben in Euro | insgesamt | Restlaufzeit | | | davon gesichert | Art der Sicherung |
|---|----------------------|--|---------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| | | unter 1 Jahr | 1 bis 5 Jahre | über 5 Jahre | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 87.957.913,50 | 39.726.507,71 (38.562.138,82) | 9.591.696,10 | 38.639.709,69 | 87.957.913,50 | Grundpfandrecht |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 0,00 | 0,00 (1.132,50) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Grundpfandrecht |
| Erhaltene Anzahlungen | 4.705.093,80 | 4.705.093,80 (9.341.017,41) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 149.402,07 | 75.492,08 (65.256,75) | 65.452,71 | 8.457,28 | 0,00 | |
| Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit | 229.544,57 | 8.000,00 (9.042,42) | 221.544,57 | 0,00 | 0,00 | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 835.369,72 | 835.252,26 (1.112.689,88) | 117,46 | 0,00 | 0,00 | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern | 120.191,53 | 34.813,00 (41.230,67) | 46.145,59 | 39.232,94 | 0,00 | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 1.297.784,68 | 1.297.784,68 (522.246,39) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Insgesamt | 95.295.299,87 | 46.682.943,53 (49.654.754,84) | 9.924.956,43 | 38.687.399,91 | 87.957.913,50 | |



DATEN UND FAKTEN

Kapitalflussrechnung

| in Euro | 2013 | 2012 |
|--|----------------------|----------------------|
| Jahresüberschuss | 1.304.166,72 | 5.367.782,10 |
| Abschreibungen/-Zuschreibungen auf Anlagevermögen | 2.888.578,10 | 2.714.397,69 |
| Zunahme/-Abnahme der langfristigen Rückstellungen | -14.841,00 | -25.420,00 |
| Abschreibungen auf Mietforderungen/Forderungen | 13.342,58 | 25.587,45 |
| Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten | 0,00 | 0,00 |
| Erhöhung Sonderposten mit Rücklageanteil | | |
| Verminderung Sonderposten mit Rücklageanteil | | |
| Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen | 215.657,47 | 500.000,00 |
| Sonstige zahlungsunwirksame Erträge | -206.280,19 | 0,00 |
| = cash flow | 4.200.623,68 | 8.582.347,24 |
| Zunahme/-Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen | -516.268,82 | 1.120.272,64 |
| Gewinn/+Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögen | -1.601.354,40 | -406.722,50 |
| Zunahme/+Abnahme der Grundstücke des Umlaufvermögens | 6.734.461,28 | 6.600.239,55 |
| Zunahme/+ Abnahme kurzfr. Aktiva | 556.627,66 | -1.995.136,16 |
| Zunahme/- Abnahme kurzfr. Passiva | -4.358.406,93 | -5.936.352,09 |
| Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit | 5.015.682,47 | 7.964.648,68 |
| Planmäßige Tilgungen | -1.775.365,77 | -1.695.975,23 |
| Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung | 3.240.316,70 | 6.268.673,45 |
| Einzahlungen für Abgänge des Anlagevermögens | 7.912.811,00 | 1.225.352,00 |
| Einzahlungen für Abgänge des Finanzanlagevermögens | | |
| Auszahlungen für Investitionen ins Anlagevermögen | -10.806.414,22 | -10.615.371,23 |
| Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit | -2.893.603,22 | -9.390.019,23 |
| Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen | 2.750.000,00 | 6.000.000,00 |
| Außerplanmäßige Tilgungen | 0,00 | -1.002.611,19 |
| Einzahlungen aus Kapitalerhöhung und Zuschüsse der Gesellschafter | 174.141,96 | 153.924,62 |
| Auszahlungen an Gesellschafter(Dividende) | -167.245,36 | -331.403,36 |
| Einzahlungen aus Kreditaufnahme | | |
| Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit | 2.756.896,60 | 4.819.910,07 |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes | 3.103.610,08 | 1.698.564,29 |
| Finanzmittelbestand am Anfang der Periode | 2.079.691,19 | 381.126,90 |
| = Finanzmittelbestand am Ende der Periode | 5.183.301,27 | 2.079.691,19 |

Die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft wird durch die Kapitalflussrechnung dargestellt.

Umsatzerlöse

| Umsätze | 2013 | 2012 |
|--------------------------|----------------------|----------------------|
| | Euro | Euro |
| Hausbewirtschaftung | 17.046.145,81 | 16.762.772,88 |
| Verkauf von Grundstücken | 11.401.475,03 | 37.367.075,16 |
| Betreuungstätigkeit | 1.625.336,25 | 58.848,35 |
| Sonstige Leistungen | 12.175,88 | 15.365,97 |
| Umsatz | 30.085.132,97 | 54.204.062,36 |

Vermögensstruktur

| | 31.12.2013 | | 31.12.2012 | |
|------------------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|---------------|
| | Euro | % | Euro | % |
| Anlagevermögen | 103.586.850,24 | 79,24 | 101.404.609,31 | 76,09 |
| Umlaufvermögen | 27.162.099,18 | 20,76 | 31.867.870,13 | 23,91 |
| Gesamtvermögen | 130.748.949,42 | 100,00 | 133.272.479,44 | 100,00 |
| Fremdmittel | 97.455.805,77 | | 101.116.241,04 | |
| Eigenkapital am Jahresende | 33.293.143,65 | | 31.989.033,96 | |
| Eigenkapital am Jahresanfang | 31.989.033,96 | | 26.634.593,68 | |
| Eigenkapitalzuwachs | 1.304.109,69 | 4,08% | 5.354.440,28 | 20,10% |

Kapitalstruktur

| | 31.12.2013 | | 31.12.2012 | |
|-----------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|---------------|
| | Euro | % | Euro | % |
| Eigenkapital | 33.293.143,65 | 25,46 | 31.989.033,96 | 24,00 |
| Rückstellungen | 1.930.513,24 | 1,48 | 2.461.623,06 | 1,85 |
| Verbindlichkeiten | 95.469.457,94 | 73,02 | 98.785.488,54 | 74,12 |
| Rechnungsabgrenzungen | 55.834,59 | 0,04 | 36.333,88 | 0,03 |
| Gesamtkapital | 130.748.949,42 | 100,00 | 133.272.479,44 | 100,00 |

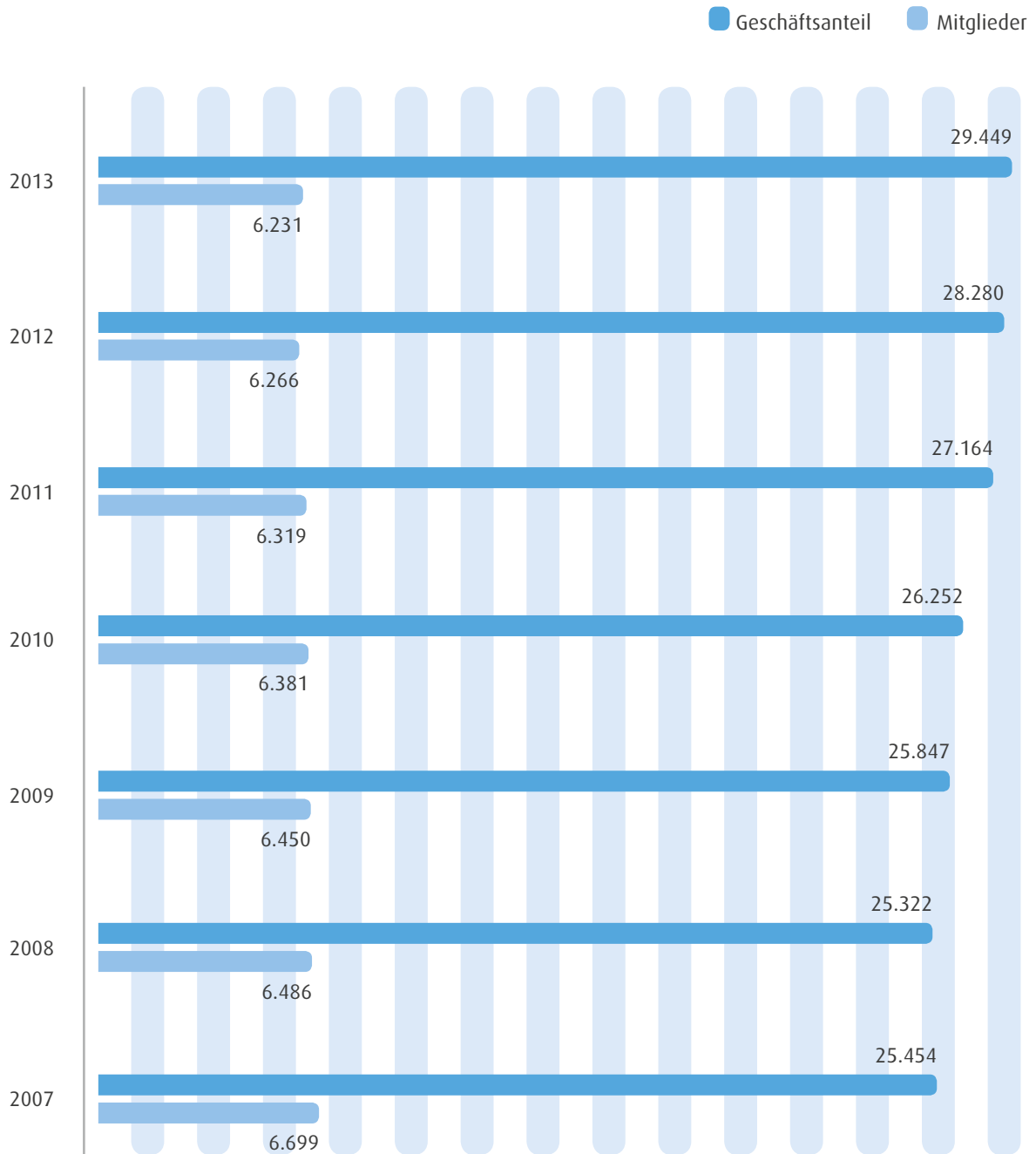
Ertragsstruktur

| Betriebsfunktion | 2013 | 2012 | Veränderung |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| | Euro | Euro | Euro |
| 1. Hausbewirtschaftung | 3.641.759,46 | 3.394.448,36 | 247.311,10 |
| 2. Bau- und Verkaufstätigkeit | 230.338,00 | 5.939.792,78 | -5.709.454,78 |
| 3. Betreuungstätigkeit | 150.667,97 | 61.938,20 | 88.729,77 |
| 4. Kapitaldienste | 40.957,58 | 27.283,27 | 13.674,31 |
| Deckungsbeiträge | 4.063.723,01 | 9.423.462,61 | -5.359.739,60 |
| Gemeinkosten | 4.317.234,03 | 3.454.495,69 | 862.738,34 |
| Betriebsergebnis | -253.511,02 | 5.968.966,84 | -6.222.477,86 |
| Sonstiges Ergebnis | 1.636.422,74 | -124.253,82 | 1.760.676,56 |
| Gesamtergebnis | 1.382.911,72 | 5.844.713,02 | -4.461.801,30 |
| Körperschaft- und Gewerbesteuer | 78.745,00 | 476.931,00 | -398.186,00 |
| Jahresüberschuss | 1.304.166,72 | 5.367.782,10 | -4.063.615,38 |

Umsatzanteile

| | 2013 | Anteil | 2012 | Anteil |
|---|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
| | Euro | % | Euro | % |
| Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung | 17.046.145,81 | 62,95 | 16.762.772,88 | 35,93 |
| Umsatz bebaute u. unbebaute Grundstücke | 11.401.475,03 | 42,11 | 37.367.075,16 | 80,10 |
| Umsatzerlöse Betreuungstätigkeit | 1.625.336,25 | 6,00 | 58.848,35 | 0,13 |
| Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen | 12.175,88 | 0,04 | 15.365,97 | 0,03 |
| Umsatz sonstige Erträge | 2.140.955,38 | 7,91 | 721.038,78 | 1,55 |
| Aktivierete Eigenleistungen | 38.340,00 | 0,14 | 0,00 | 0,00 |
| Bestandsveränderungen | -5.186.074,50 | -19,15 | -8.271.985,80 | -17,73 |
| Umsatzerlöse gesamt | 27.078.353,85 | 100,00 | 46.653.115,34 | 100,00 |

Mitglieder und Geschäftsanteile



Vermögensstruktur und Rentabilität

| in % | 2013 | 2012 |
|---------------------------|--------------|-------|
| Eigenkapitalquote | 25,46 | 24,00 |
| Eigenkapitalrentabilität | 4,04 | 20,15 |
| Gesamtkapitalrentabilität | 2,82 | 5,98 |
| Fremdkapitalquote | 74,54 | 76,00 |

Betriebliche Kennzahlen der Familienheim Karlsruhe eG

| Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen | 2013 | 2012 |
|--|----------------|---------|
| Anzahl Wohnungen inkl. gewerbl. Einheiten | 2.548 | 2.548 |
| Wohn- u. Nutzfläche inkl. gewerbl. Einheiten in m ² | 168.701 | 164.886 |
| Durchschnittliche Sollmiete inkl. gewerbl. Einheiten in Euro/m ² /Monat | 6,74 | 6,66 |
| Anteil Erlösschmälerungen in % | 2,74 | 1,86 |
| Fluktuationsrate (Mieterwechsel) in % | 8,63 | 8,63 |
| Leerstandsquote in % | 0,68 | 0,71 |
| Gebäudeerhaltungskoeffizient in Euro/m ² /Jahr | 27,23 | 23,56 |
| Tilgungen in Euro/m ² /Monat | 0,90 | 0,86 |

Durchschnittsmiete pro m² (ohne Betriebskosten)

| Ort | Anzahl der Wohnungen | | Wohnfläche in m ² | | Miete je m ² in Euro | |
|--------------|----------------------|--------------|------------------------------|----------------|---------------------------------|-------------|
| | 2013 | 2012 | 2013 | 2012 | 2013 | 2012 |
| Ettlingen | 859 | 862 | 56.281 | 56.522 | 5,85 | 5,76 |
| Karlsruhe | 903 | 887 | 52.773 | 53.336 | 7,47 | 6,63 |
| Rheinstetten | 488 | 489 | 32.658 | 32.742 | 6,20 | 6,25 |
| Durmersheim | 135 | 143 | 10.017 | 10.652 | 6,17 | 6,06 |
| Übrige Orte | 136 | 140 | 8.327 | 8.574 | 5,44 | 5,42 |
| | 2.521 | 2.521 | 160.056 | 161.826 | 6,46 | 6,15 |

Vertreterinnen und Vertreter im Berichtsjahr 2013

| 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 | II Winter | Bruno | 76316 | Malsch | Goethestr. 29 | |
| 13 | II Menzel | Thomas | 76275 | Ettlingen | Wattkopfweg 4 | |
| 14 | III Fröhlich-Rudner | Isabel | 76199 | Karlsruhe | Graf-Eberstein-Str. 65 | |
| 15 | II Gutmann | Otmar | 76275 | Ettlingen | Hans-Thoma-Str. 4 | |
| 16 | I Fabian | Falk | 76287 | Rheinstetten | Hatzelheckweg 2 | |
| 17 | III Opp | Willi | 76137 | Karlsruhe | Rüppurrer Str. 86 | |
| 18 | III Baumann | Michael | 76327 | Pfinztal | Mozartstr. 10 | |
| 19 | II Graf | Harald | 76275 | Ettlingen | Neisseweg 1 | |
| 20 | II Heath | Daniel | 76275 | Ettlingen | Schleinkoferstr. 13 | |
| 21 | III Heim | Rita | 76139 | Karlsruhe | Königsberger Str. 21 a | |
| 22 | III Lösch | Thorsten | 76185 | Karlsruhe | Rheinstr. 59 | |
| 23 | I Weber | Uwe | 76287 | Rheinstetten | Neuburger Str. 5 | |
| 24 | II Riedl | Ruth | 76275 | Ettlingen | Schwarzwaldring 57/1 | |
| 25 | III Schadt | Arno | 76703 | Kraichtal | Staarenbergstr. 10 | |
| 26 | III Kühn-Santamaria | Margrit | 76199 | Karlsruhe | Rastatter Str. 95 | |
| 27 | III Peccabin | Evelyn | 76139 | Karlsruhe | Leipziger Allee 8 | |
| 28 | III Sommer | Patrick | 76228 | Karlsruhe | Am Hang 1 | |
| 29 | I Kiesel | Heinrich | 76287 | Rheinstetten | Kirchbühl 4 | |
| 30 | II Riedl | Kurt | 76275 | Ettlingen | Schwarzwaldring 57/1 | |
| 31 | III Seeger | Torsten | 76133 | Karlsruhe | Karlstr. 42-44 | |

| WB | Name | Anschrift | | | | |
|----|----------------|-----------------|-------|----------------|------------------------------|--|
| 32 | III Zeller | Iris | 76137 | Karlsruhe | Hermannstr. 15 | |
| 33 | III Kraut | Bernd | 76189 | Karlsruhe | Wilhelm-Leuschner-Str. 47 | |
| 34 | III Leuci | Dominik | 76676 | Graben-Neudorf | Schloßstr. 9 | |
| 35 | I Röhm | Werner | 76448 | Durmersheim | Dietrich-Bonhoeffer-Str. 1/3 | |
| 36 | III Faniello | Domenico | 76137 | Karlsruhe | Boeckhstr. 4 | |
| 37 | II Rösler | Thomas | 76275 | Ettlingen | Zehntwiesenstr. 34 | |
| 38 | II Masino | Wolfgang | 76275 | Ettlingen | Hauptstr. 52 | |
| 39 | III Hofmann | Hanns-Christian | 76133 | Karlsruhe | Hirschstr. 1 | |
| 40 | III Brandt | Brigitta | 76185 | Karlsruhe | Tannhäuserstr. 8 | |
| 41 | III Bold | Richard | 76135 | Karlsruhe | Schillerstr. 50 | |
| 42 | II Grunvinck | Bernd | 76275 | Ettlingen | Damaschkestr. 4 | |
| 43 | I Heinrich | Andreas | 76287 | Rheinstetten | Gottesauer Str. 3 | |
| 44 | III Zahn | Rainer | 75045 | Walzbachtal | Kirchgrund 1 | |
| 45 | III Dr. Roesch | Norbert | 76137 | Karlsruhe | Hermannstr. 14 | |
| 46 | III Mähliß | Sandra | 76133 | Karlsruhe | Mathystr. 26 a | |
| 47 | III Jahraus | Hannelore | 76137 | Karlsruhe | Putlitzstr. 7 | |
| 48 | III Voß | Claudia | 76199 | Karlsruhe | Graf-Eberstein-Str. 65 | |
| 49 | III Müller | Eckart | 76327 | Pfintztal | Bonhoefferweg 1 | |
| 50 | III Schäfer | Hans | 76185 | Karlsruhe | Kärcherstr. 14 | |

