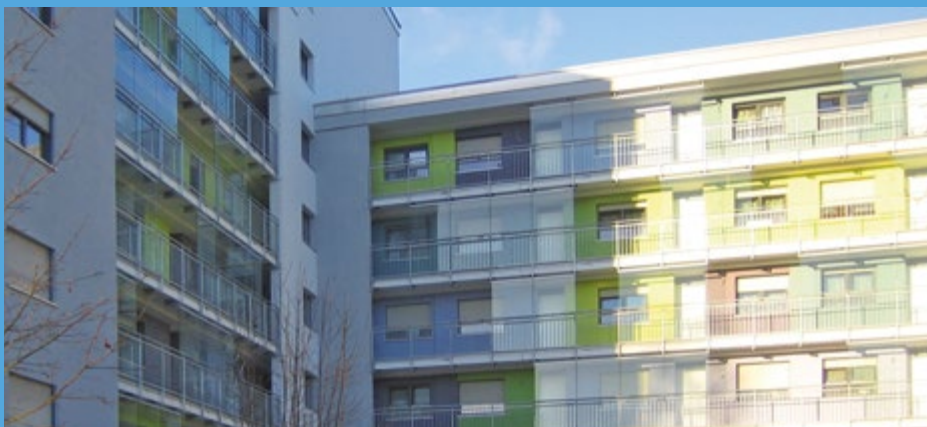




Strukturelle
Veränderungen

Investitionen in
den Bestand
– Neubau



Investitionen in
den Bestand
– Sanierung

Geschäftsbericht 2014



**Familienheim
Karlsruhe eG**

Inhalt

4	Kurzbericht zur gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland 2014/2015	31	Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung
	Corporate Governance – gemeinsamer Bericht von Aufsichtsrat und Vorstand		Anhang
		35	Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss
14	Vergütungsbericht – Grundzüge des Vergütungssystems	42	Entwicklung des Anlagevermögens 2014
15	Vorstand: Leitung der Genossenschaft	43	Verbindlichkeitspiegel
			Daten und Fakten
16	Aufsichtsrat: Beratungs- und Kontrollarbeit	45	Kapitalflussrechnung, Umsatzerlöse
18	Bericht des Aufsichtsrats	46	Vermögensstruktur, Kapitalstruktur
19	Bericht des Finanzausschusses	47	Ertragsstruktur, Umsatzanteile
	Lagebericht des Vorstands		
20	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	48	Mitglieder und Geschäftsanteile
22	Wohnungsmarkt, Immobilienbestand und regionale Besonderheiten	49	Vermögensstruktur und Rentabilität, Betriebliche Kennzahlen, Durchschnittsmieten
23	Unsere Geschäftsfelder	50	Vertreterinnen und Vertreter im Berichtsjahr 2014
29	Bericht über die künftige Entwicklung sowie Chancen und Risiken des Unternehmens		

Kurzbericht zur gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland 2014/2015

Zur Jahreswende 2014/2015 erscheint das weltwirtschaftliche Umfeld der deutschen Wirtschaft alles andere als homogen. Positive Anstöße kommen etwa aus den USA und Großbritannien. Beide haben ihre Wachstumsschwäche der vergangenen Jahre überwunden und sind wieder auf Expansionskurs.

Konjunkturelles Umfeld der deutschen Wirtschaft sehr heterogen

Im Gegensatz dazu senden die großen asiatischen Volkswirtschaften eher bremsende Impulse. In China hat sich die konjunkturelle Entwicklung deutlich abgeschwächt. Zweistellige Wachstumsraten des Bruttoinlandsproduktes scheinen dort zunächst der Vergangenheit anzugehören. Eine Gefahr für die konjunkturelle Stabilität geht hier vor allem von Preiskorrekturen auf dem chinesischen Immobilienmarkt aus, auf dem es nach Einschätzung von Experten im Boom der letzten 5 Jahre zu erheblichen Preisüberreibungen gekommen ist. Japan befindet sich seit dem dritten Quartal 2014 in einer Rezession.

Weiterhin stehen Brasilien und insbesondere Russland am Rande einer ähnlichen Situation. Das Expansionstempo der Weltwirtschaft verringerte sich nach ersten Berechnungen des Internationalen Währungsfonds (IWF) im Jahr 2014 auf einen Zuwachs von 2,7 %. In den beiden Jahren zuvor war die Weltwirtschaft um jeweils 3,4 % gewachsen.

Im Euroraum hat die Konjunktur 2014 nur zögerlich Fahrt aufgenommen. In den Eurostaaten ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2014 um 0,8 % gestiegen. Gegenüber dem leichten Rückgang von 0,5 % in 2013 deutet sich eine allmähliche Erholung an. Die Krisenstaaten Griechenland, Irland, Portugal und Spanien zeigen nach langer Rezession wieder Wachstumstendenzen. Sorge bereitet die Stagnation in Frankreich sowie die weiterhin verfestigte Rezession in Italien, Finnland und Zypern.

Dennoch sind die grundlegenden strukturellen Verwerfungen der Staatsschuldenkrise in den südeuropäischen Ländern noch lange nicht behoben. Dies verdeutlicht auch die Entscheidung der EZB vom Jahresanfang 2015, massiv Mittel für den Erwerb von Staatsanleihen zur Verfügung zu stellen.

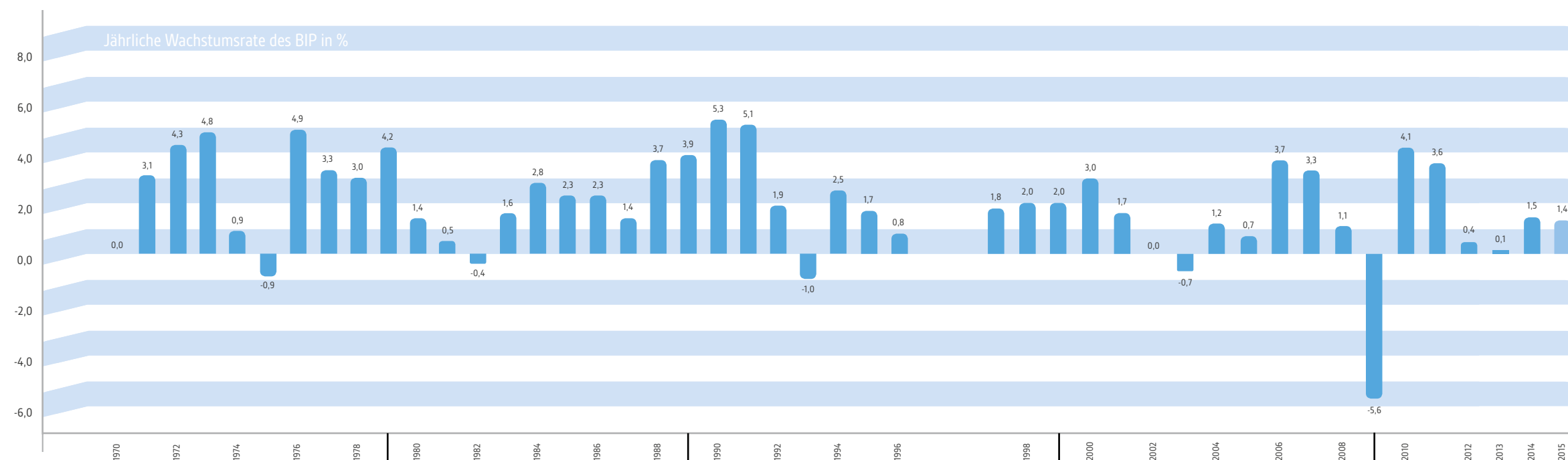
Nach wie vor stellt auch die niedrige Inflation im Euroraum ein Risiko dar. So hat sich der Preisauftrieb von 2,8 % im Januar 2013 auf 0,4 % im Dezember 2014 abgeschwächt. Im Extremfall könnte der Euroraum in die Deflation rutschen. Ein fallendes Preisniveau erhöht etwa den realen Wert der zu bedienenden Schulden.

Schließlich verbergen sich auch in den jüngsten Vermögenspreisentwicklungen nicht unerhebliche Risiken. So sind die Aktienindizes der wichtigsten Börsen trotz der verhaltenen Konjunktur kräftig gestiegen. Es ist nicht auszuschließen, dass es in einigen Segmenten bereits zu Übertreibungen gekommen ist. Eine schroffe Korrektur könnte die Vermögensposition der privaten Haushalte sowie die Finanzierungsbedingungen der Unternehmen abrupt verschlechtern.

Deutsche Konjunktur gewinnt zum Jahresende 2014 allmählich an Schwung

Wirtschaftswachstum in Deutschland

Jährliche Wachstumsrate des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1970-2015

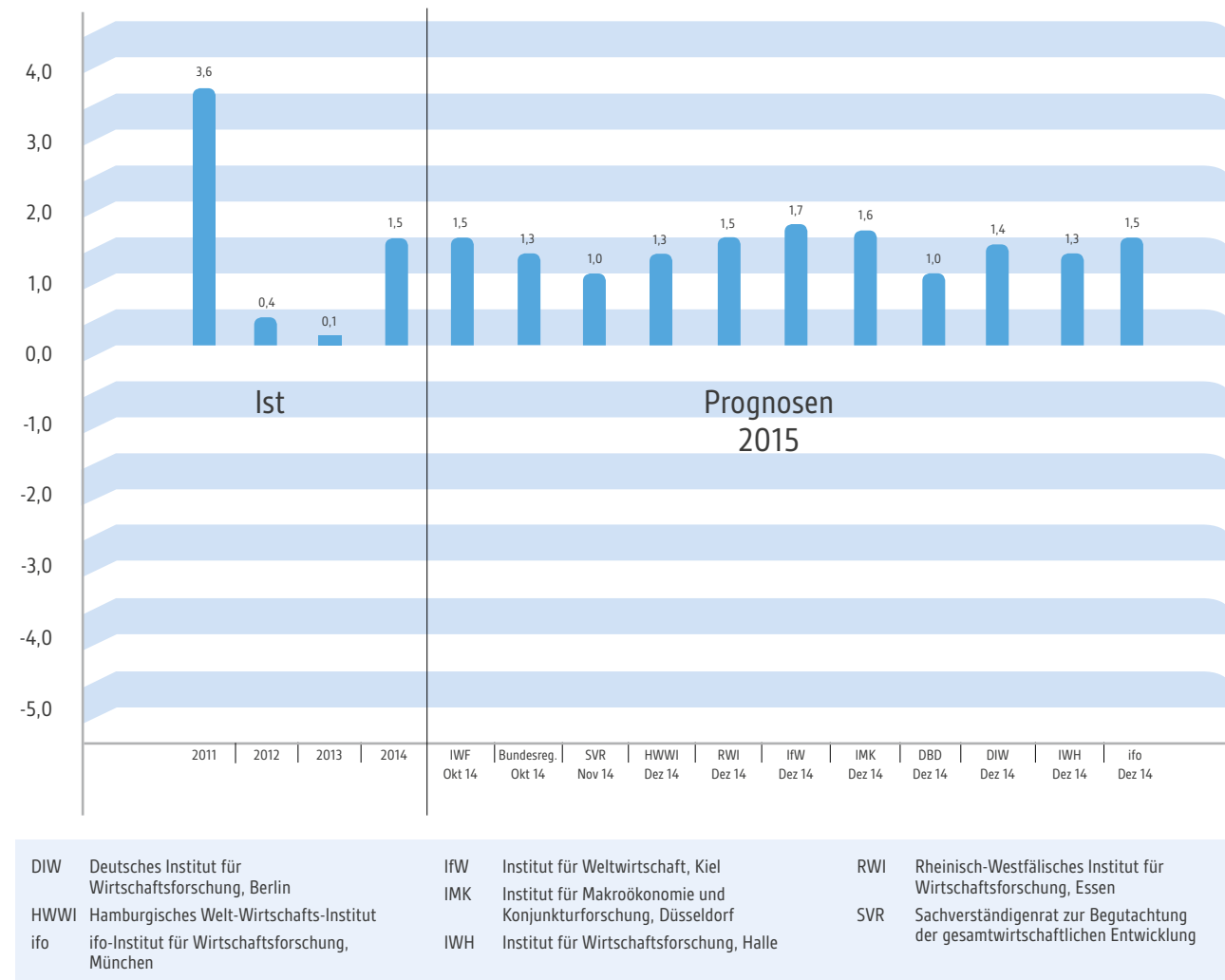


Quelle: Statistisches Bundesamt. VGR. Die Ergebnisse von 1970 bis 1991 (Früheres Bundesgebiet) sowie die Angaben ab 1991 (Deutschland) werden in Preisen des jeweiligen Vorjahres als Kettenindex nachgewiesen. 2015 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsfor-schungsinstitute

© GdW Schrader

Prognosen für 2015 Bruttoinlandsprodukt in Deutschland

Preisbereinigte Wachstumsrate zum Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, sowie Prognosen der genannten Institute

© GdW Schrader

Die Konjunktur in Deutschland war im Laufe des Jahres von einem Auf und Ab geprägt

Im Sommerhalbjahr 2014 hatte die deutsche Wirtschaft im Vergleich zum dynamischen Jahresanfang deutlich an Schwung eingebüßt. Nach einer halbjährigen Stagnationsphase – im zweiten Quartal war die Wirtschaftsleistung gegenüber dem Vorquartal sogar leicht gesunken – setzten sich zum Abschluss des Jahres deutlich konjunkturelle Erholungstendenzen durch. Diese stützten sich vor allem auf den kräftigen Anstieg des privaten Konsums. Bei steigenden Arbeitseinkommen sorgte der durch den Ölpreisverfall bedingte geringe Preisauftrieb bei den privaten Verbrauchern zusätzlich für höhere Kaufkraft.

Im Jahresdurchschnitt 2014 lag das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 1,5 % höher als im Vorjahr. Damit übertraf das Wirtschaftswachstum 2014 den Durchschnittswert der letzten 10 Jahre von 1,2 % leicht. In den 2 Jahren zuvor war das BIP dagegen kaum gewachsen (2013 um 0,1 % und 2012 um 0,4 %). Offensichtlich konnte die deutsche Wirtschaft 2014 trotz eines schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeldes das längerfristige Potenzialwachstum erreichen und vor allem von einer starken Binnennachfrage profitieren.

Nach Urteil der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute werden 2015 die im Vorjahr wirksamen dämpfenden Einflüsse des weltwirtschaftlichen Umfeldes deutlich abnehmen. Mit zuneh-

mender Aufhellung der weltwirtschaftlichen Lage, einer weiteren Abwertung des Euro und sinkender Ölpreise dürften sich die Exportaussichten deutlich verbessern. Damit dürften auch die Ausrüstungsinvestitionen wieder stärker anziehen.

Auf Guthabenseite des Wirtschaftswachstums 2015 kann bereits ein statistischer Überhang aus dem Jahr 2014 verbucht werden. Demnach würde die Wirtschaft im Jahr 2015 bereits um 0,2 % steigen, wenn das Inlandsprodukt lediglich konstant auf dem Niveau des 4. Quartals stagniert. Hinzu kommt 2015 ein positiver Kalendereffekt durch die geringere Zahl an Feiertagen, die auf einen Arbeitstag fallen. Zusammengekommen machen beide Effekte bereits ein halbes Prozent Wirtschaftswachstum aus. Im Jahr 2015 dürfte die deutsche Wirtschaft nach zum Jahresanfang vorliegenden Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute

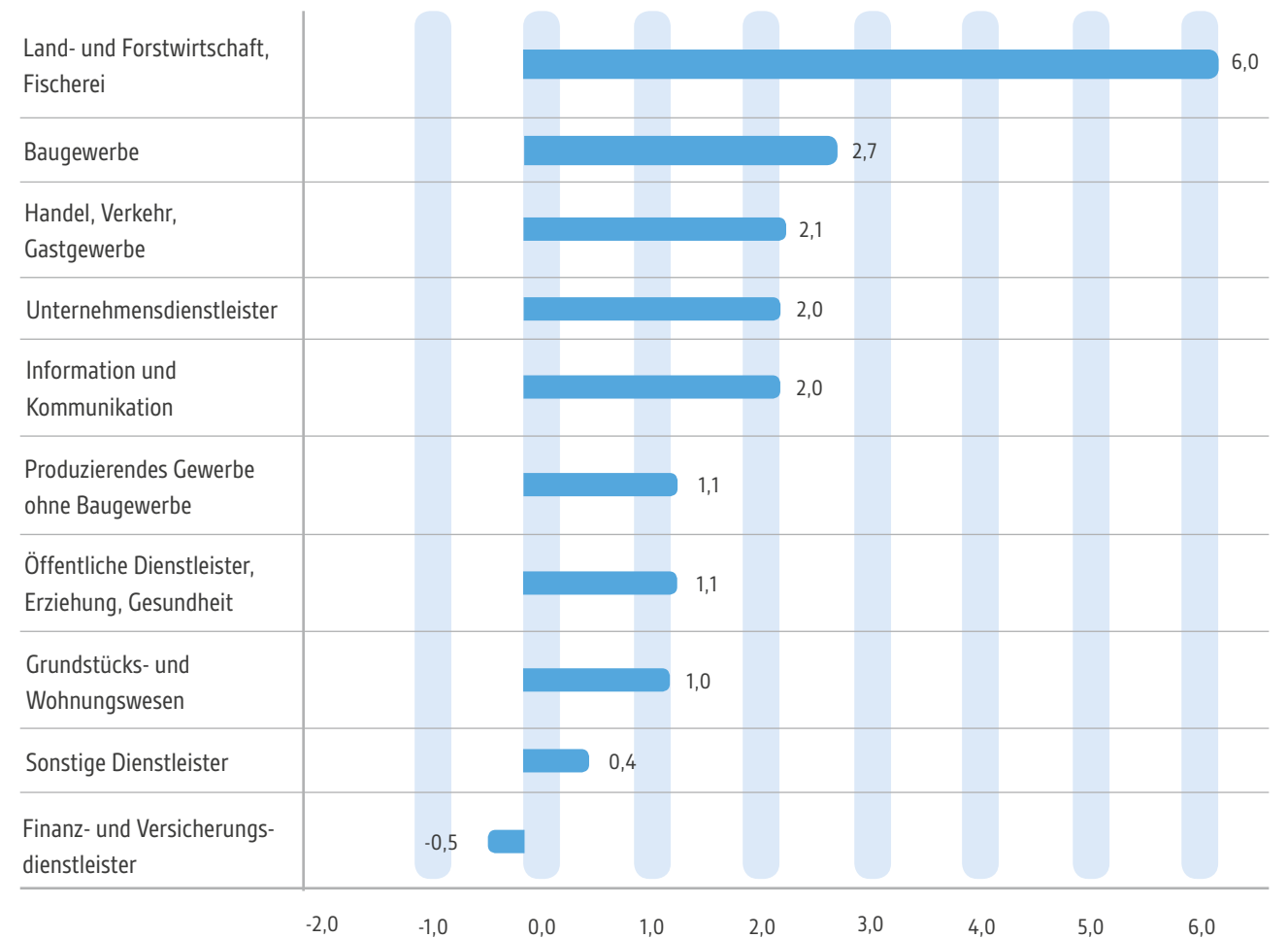
zwischen 1 % und 1,7 % wachsen und damit auf einen abgeflachten Expansionspfad einschnellen.

Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wächst um 1 %

In fast allen Wirtschaftsbereichen ist die Wirtschaftsleistung 2014 gestiegen. Charakteristisch für 2014 war im Gegensatz zum Vorjahr, dass sowohl das Produzierende Gewerbe als auch die Dienstleistungsbereiche zur wirtschaftlichen Belebung beigetragen haben. Insbesondere im Baugewerbe kam es – unter anderem begünstigt durch die extrem milde Witterung in den Wintermonaten – im Jahr 2014 zu einem kräftigen Anstieg der wirtschaftlichen Leistung von 2,7 %; im Vorjahr hatte es im Baugewerbe noch einen Rückgang gegeben.

Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen 2014

Preisbereinigt; Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18

© GdW Schrader

Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland

Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Reales Bruttoinlandsprodukt	-5,6	4,1	3,6	0,4	0,1	1,5	1,4
Privater Konsum*	0,0	0,6	2,3	0,7	0,8	1,1	1,7
Öffentlicher Konsum	3,0	1,3	0,7	1,2	0,7	1,0	1,5
Bauinvestitionen	-3,4	3,2	8,4	0,6	-0,1	3,4	1,7
Wohnungsbauinvestitionen	-3,4	4,3	10,1	3,3	0,6	3,7	1,9
Exporte	-14,3	14,5	8,0	2,8	1,6	3,7	5,2
Arbeitsmarkt							
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	40.892	41.020	41.570	42.033	42.281	42.652	42.823
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	0,1	0,3	1,3	1,1	0,6	0,9	0,4
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	3.415	3.239	2.976	2.897	2.950	2.902	2.943
Arbeitslosenquote**	8,1	7,7	7,1	6,8	6,9	6,7	6,8

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; 2014 erste vorläufige Ergebnisse, Schätzung 2015 nach Instituten und Bundesregierung Ende 2014/Anfang 2015

* nur private Haushalte, ohne Konsumausgaben privater Organisationen ohne Erwerbszweck

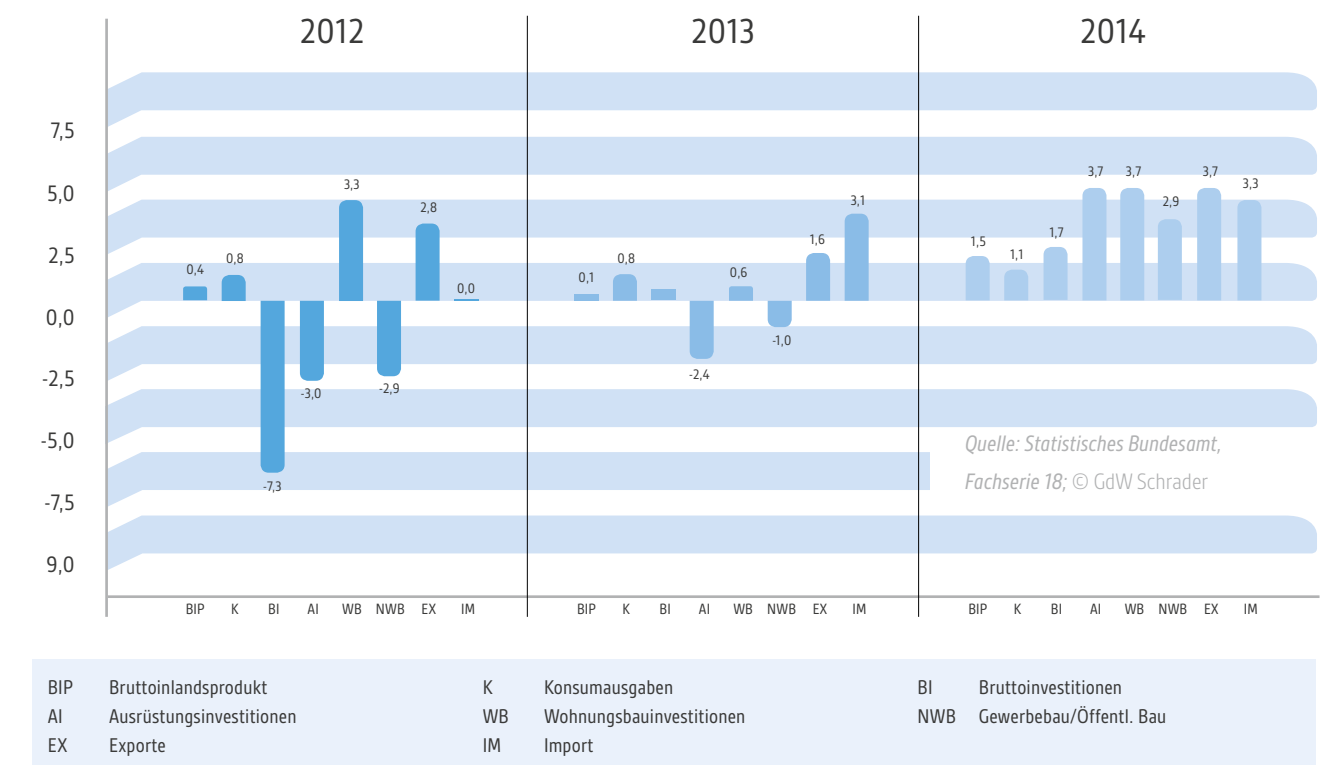
** nationales Berechnungskonzept der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) © GdW Schrader

Das Produzierende Gewerbe, das ohne das Baugewerbe gut ein Viertel der gesamten Bruttowertschöpfung ausmacht, konnte ebenfalls spürbar um 1,1 % zulegen. Das lag nicht zuletzt am stark exportorientierten Verarbeitenden Gewerbe, bei dem es 2014, trotz einer leichten Schwächephase im Sommer, im Jahresdurchschnitt wieder aufwärts ging (+2 %).

Daneben entwickelten sich auch die Dienstleistungsbereiche überwiegend positiv. Die im Wirtschaftsbereich Grundstücks- und Wohnungswesen zusammengefassten Vermieter, Vermittler und Verwalter, die rund 11 % der Wirtschaftsleistung darstellen, konnten ihre Bruttowertschöpfung um 1 % steigern, etwas mehr als im Vorjahr. Damals hatte der Zuwachs noch bei 0,9 % gelegen. Lediglich die Finanz- und Versicherungsdienstleister lagen 2014 wohl auch aufgrund weiterer Verlustabschreibungen preisbereinigt mit -0,5 % leicht im Minus. Insgesamt stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung aller Wirtschaftsbereiche im Jahr 2014 gegenüber dem Vorjahr um 1,4 %.

Verwendung des Bruttoinlandsprodukts

Veränderung gegenüber dem Vorjahr, ausgewählte Aggregate



Nochmals Anstieg von Erwerbstätigkeit und Zuwanderung

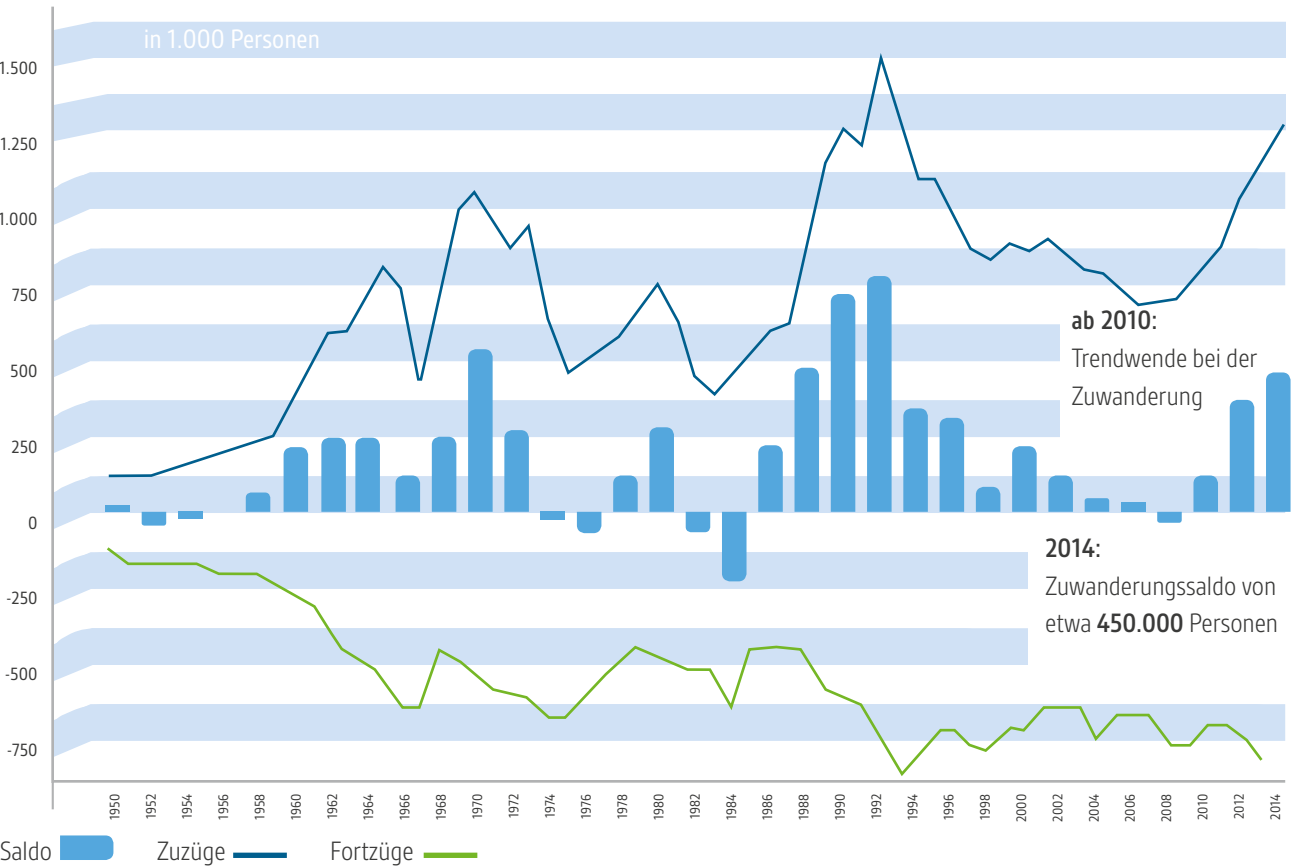
Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2014 nach ersten vorläufigen Berechnungen von rund 42,7 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Im achten Jahr in Folge erreichte die Erwerbstätigkeit damit einen erneuten Höchststand. Im Vergleich zum Vorjahr, in dem sich der Beschäftigungsaufbau aufgrund der verhaltenen Konjunktur etwas abgeschwächt hatte, wuchs die Beschäftigung 2014 mit 0,9 % (oder 371.000 Personen) wieder deutlicher.

Der robuste Beschäftigungsaufbau der vergangenen 10 Jahre, der auch in der Wirtschaftskrise von 2009/2010 nur kurzzeitig zum Stillstand kam, beruht vor allem auf Zuwächsen bei sozialversicherungspflichtigen Teilzeitbeschäftigten. Auf sie entfallen 90 % der seit 2005 hinzugewonnenen Erwerbstätigen. Die Zahl der in marginalen Beschäftigungsverhältnissen Arbeitenden (Minijob, Ein-Euro-Job, Gelegenheitsjob) ist dagegen in den letzten 10 Jahren nach einem massiven Bedeutungszuwachs zwischen 1991 bis 2005 leicht zurückgegangen.

Das vergleichsweise gute Abschneiden der deutschen Wirtschaft gegenüber anderen europäischen Ländern hat das Muster der Binnenmigration in der EU verändert. In Folge der Eurokrise ist Deutschland zu einem bevorzugten Ziel der europäischen Wanderungsbewegungen geworden. Betrug das Zuwanderungsplus im Jahr 2013 bereits 437.000 Personen,

Wanderungsbewegung nach Deutschland

Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1950 - 2014



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik; bis 1990 nur früheres Bundesgebiet; *2014 eigene Schätzung © GdW Schrader

dürfte dieser Wanderungsgewinn im Jahr 2014 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes nochmals auf knapp 470.000 Personen ansteigen. Die Mehrzahl der ausländischen Zuwanderer kam aus Osteuropa (Polen, Rumänien, Bulgarien). Wie schon 2013 stieg aber insbesondere die Zuwanderung aus EU-Ländern, die von der Finanz- und Schuldenkrise besonders betroffen sind (Italien, Spanien, Portugal, Griechenland). Trotz deutlicher Erholungstendenzen in einigen Ländern ist die europäische Wirtschaftskrise noch nicht überwunden. Die Nettozuwanderung nach Deutschland dürfte also hoch bleiben und im kommenden Jahr sogar noch etwas steigen und die 500.000-Marke übersteigen.

Das Arbeitskräftepotenzial der deutschen Wirtschaft profitiert derzeit eindeutig von der hohen Nettozuwanderung ausländischer Arbeitskräfte. Allein aufgrund der demografischen

Entwicklung wäre das Arbeitskräfteangebot 2014 nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) um 300.000 Personen zurückgegangen. Für 2015 wird ein negativer Demografieeffekt in gleicher Höhe erwartet. Neben der Zuwanderung konnte das Arbeitskräfteangebot 2014 in deutlich geringerem Umfang auch durch eine höhere Erwerbsquote der Frauen sowie längere Erwerbsbeteiligung Älterer gesteigert werden.

Wachstumsimpulse kamen 2014 vor allem aus dem Inland

Der inländische Konsum war im abgelaufenen Jahr wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft. Im Inland wurde im Jahr 2014 mehr konsumiert und mehr investiert als im Jahr 2013:

Die Konsumausgaben des Staates stiegen preisbereinigt um 1 %, die privaten Konsumausgaben ebenso wie die Konsumausgaben insgesamt um 1,1 %.

Die Bruttoinvestitionen, das sind Ausrüstungsinvestitionen, Bauinvestitionen und sonstige Anlagen sowie Vorratsveränderungen, waren preisbereinigt um 1,7 % höher als im Vorjahr. Maßgeblich für diesen Zuwachs waren die Investitionen in Ausrüstungen und in Bauten: In Ausrüstungen – also vor allem Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – investierten Staat und Unternehmen zusammen 3,7 % mehr als ein Jahr zuvor.

In Bauten wurde preisbereinigt um 3,4 % mehr investiert als im Vorjahr, und zwar vor allem in Wohnbauten (+3,7 %) sowie in den öffentlichen Tiefbau (+6,8 %).

Zusammengenommen lag der Wachstumsbeitrag der inländischen Verwendung bei 1,1 Prozentpunkten des BIP-Wachstums

im Jahr 2014. Der Außenhandel entwickelte sich ebenfalls positiv, stützte das Wachstum mit nur 0,4 Prozentpunkten allerdings weniger stark.

Im Jahr 2015 wird der private Verbrauch den Prognosen der Institute nach weiter die zentrale Stütze der Konjunktur bleiben. Die allgemeine Entwicklung der Bruttolöhne erhält hier zusätzlichen Auftrieb durch die flächendeckende Einführung eines Mindestlohnes. Entsprechend erwarten die Institute bei gleichbleibend geringer Sparneigung ein nochmals stärkeres Wachstum des privaten Konsums von 1,4 % bis 1,8 %.

Mit weiterer Besserung der Exportperspektiven werden sich auch die Ausrüstungsinvestitionen in Maschinen und Fahrzeuge 2015 wieder ausweiten. Eine Steigerung von 3 % bis 4,5 % scheint hier möglich. Die Bauinvestitionen bleiben mit einem Zuwachs von 1,9 % bis 2,9 % weiterhin aufwärtsgerichtet, legen aber nicht mehr so stark zu wie noch 2014.

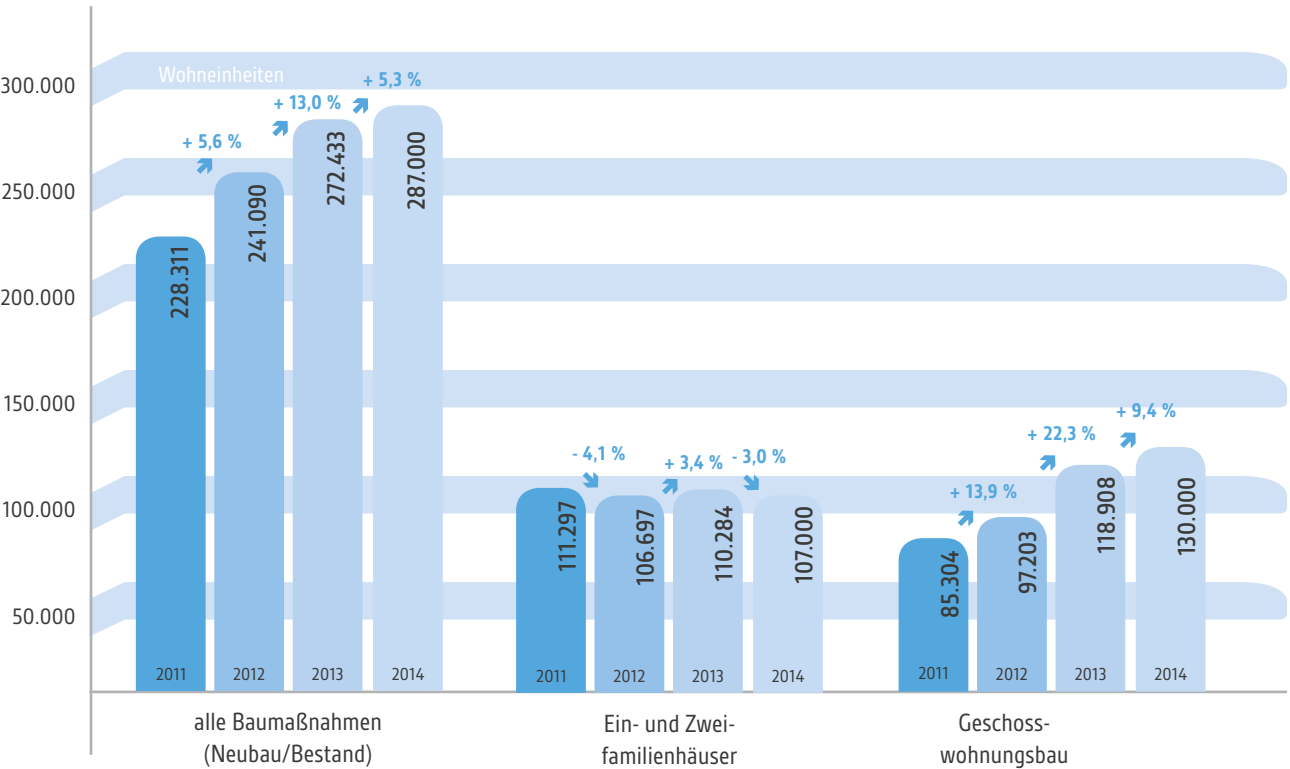
Baugenehmigungen

	2015 Januar bis Dezember	2014* Januar bis Dezember	2014* Veränderungen gegen Vorjahreszeitraum
Anzahl der genehmigten Wohnungen			
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	272.433	287.000	5,3 %
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	110.284	107.000	-3,0 %
davon Einfamilienhäuser	89.830	88.000	-2,0 %
davon Zweifamilienhäuser	20.454	19.000	-7,1 %
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	118.908	130.000	9,3 %
davon Eigentumswohnungen	66.871	73.000	9,2 %
davon Mietwohnungen	52.037	57.000	9,5 %

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; *2014 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 11/2014 © GdW Schrader

Wohnungsbaugenehmigungen 2011, 2012, 2013 und 2014 (Prognose)

Neubau insgesamt, Ein- und Zweifamilienhäuser, Geschosswohnungsbau



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 3, 2014 Prognose aufgrund Monatswerten bis November 2014
© GdW Schrader

Wohnungsbauinvestitionen im fünften Wachstumsjahr erneut deutlich gestiegen

Der Wohnungsbau zeigte sich im Jahr 2014 sehr dynamisch. Rund 174 Milliarden EUR flossen in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände in Deutschland. Dies ist ein Zuwachs von 3,7 % gegenüber dem Vorjahr. Die nun im fünften Jahr in Folge aufwärtsgerichteten Investitionen in den Wohnungsbau profitieren gegenwärtig von einem historisch niedrigen Zinsniveau und einer günstigen Lage auf dem Arbeitsmarkt. Zudem bleibt die Rendite alternativer Kapitalanlagen gering. Vor diesem Hintergrund hält die Suche nach stabilen Sachwerten als Anlagegut weiter an.

Trotz dieser guten Rahmenbedingungen deutet die Entwicklung der Baugenehmigungen darauf hin, dass der Wohnungsbauzyklus seinen Höhepunkt bereits überschritten haben könnte und sich der Aufwärtstrend deutlich abflacht. Insbesondere die Baugenehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind seit Ende 2013 rückläufig.

Die Wohnungsbautätigkeit dürfte im Jahr 2015 etwas gemächlicher zunehmen. Ein Wachstum in der Spannbreite von 1,4 % bis 2,2 % halten die Institute dabei im Jahr 2015 für möglich.

Rund 287.000 Baugenehmigungen – Zuwachs bei Mehrfamilienhäusern, Rückgänge bei Eigenheimen

Im Jahr 2014 dürfte die Zahl der neu genehmigten Wohneinheiten nach letzten Schätzungen einen Wert von 287.000 Einheiten erreichen. Dies entspricht einer Steigerung um 5,3 % gegenüber dem Vorjahr. Seit 7 Jahren steigt die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland an. Im Jahr 2013 hatte der Zuwachs allerdings noch bei 13 % gelegen. Seit dem Jahr 2013 werden zudem mehr Neubauwohnungen im Geschosswohnungsbau als Ein- und Zweifamilienhäuser auf den Weg gebracht.

Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern waren wie 2013 auch 2014 der dynamischste Bereich des Neubaugeschehens. Mit 57.000 neu genehmigten Mietwohnungen entstanden rund 5.000 Einheiten mehr als im Vorjahr (+9,5 %). Im Geschosswohnungsbau insgesamt wurden rund 130.000 Wohnungen neu auf den Weg gebracht. Dies entspricht einem Zuwachs von 9,3 % bzw. 10.000 Einheiten mehr.

Die Zahl der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser war 2014 dagegen deutlich rückläufig und sank um 3 %. 2 Jahre zuvor, im Jahr 2012, war die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen in diesem Segment letztmalig gesunken.

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 287.000 Einheiten im Jahr 2014 davon ausgegangen werden, dass etwa 140.000 dieser Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen werden. Dabei wird berücksichtigt, dass auch von den neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von den Eigentumswohnungen ein Teil vermietet wird und die in Wohnheimen erstellten Wohnungen vollständig sowie ein Großteil der durch Maßnahmen im Bestand erstellten Wohneinheiten den Mietwohnungen zuzurechnen sind.

Im Jahr 2015 dürfte sich die Wohnungsbautätigkeit weiter positiv entwickeln. Die Zahl der neu genehmigten Wohnungen dürfte im laufenden Jahr einen Wert von 290.000 Wohneinheiten erreichen. Dabei wird der Ein- und Zweifamilienhausbau weiter leicht rückläufig sein. Dagegen legt der Mehrfamilienhausbau, vor allem getätigt von Wohnungsunternehmen und Anlegern, weiter zu.



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 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.

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.

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 2014

Vorstand	Beschäftigung	Zeitraum
Blum, Manfred	Nebenamtlich	01.01.2014 - 31.12.2014
Landhäußer, Heinz Peter	Nebenamtlich	01.01.2014 - 31.12.2014
Veiga, Michael	Hauptamtlich	01.01.2014 - 31.12.2014
Die Gesamtvergütungen des Vorstands im Geschäftsjahr 2014 betrugen		171.157,00 Euro



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

Aufsichtsrat: Beratungs- und Kontrollarbeit

Die Vergütungen der Aufsichtsratsmitglieder im Geschäftsjahr 2014 betrugen insgesamt 47.693,74 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 dem 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 4 Mitgliedern einen Personalausschuss gebildet, der aus Brigitte Weniger, Isolde Garcia-Carmona, Albert Ochs und Dr. Klaus Dullenkopf besteht.

Derzeit besteht der Aufsichtsrat aus 8 Mitgliedern:

Aufsichtsrat	von	bis
Dullenkopf, Dr. Klaus	01.01.2014	31.12.2014
Garcia-Carmona, Isolde	01.01.2014	31.12.2014
Leßle, Monika	01.01.2014	31.12.2014
Gros, Michael	01.01.2014	31.12.2014
Kantolic, Christian	01.01.2014	31.12.2014
Pflaum, Christian	01.01.2014	31.12.2014
Ochs, Albert	01.01.2014	31.12.2014
Weniger, Brigitte	01.01.2014	31.12.2014

Sitzungen der Gremien	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Aufsichtsrat	9	7	8	10	7	7
Personal- und Verwaltungsausschuss	0	0	1	1	0	0
Vertreterversammlung	2	1	1	1	1	1
Finanzprüfungsausschuss	1	1	2	1	2	1
Vorstandssitzungen	20	19	21	20	40	40
	32	28	33	33	50	49

Bericht des Aufsichtsrats 2014

Im Verlauf des Geschäftsjahres 2014 wurden als Ergebnis umfangreicher Strategiediskussionen zwischen Vorstand und Aufsichtsrat wichtige Weichenstellungen zur Sicherung der Ertragsfähigkeit des Unternehmens vorgenommen. Im Rahmen einer Strategietagung am 25. bis 26. Juli und der anschließenden gemeinsamen Sitzung wurde der Beschluss gefasst, den Bereich der Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien insbesondere von Büroimmobilien auszubauen. Die darauf fußenden Maßnahmen, die bereits in 2014 umgesetzt wurden, sind im Bericht des Vorstands detailliert dargelegt. Dabei wurden die in den Vorjahren zur strategischen Weiterentwicklung der Genossenschaft sowie zur Optimierung der Unternehmensstruktur gegründeten Tochtergesellschaften zur operativen Abwicklung der Zusammenarbeit mit externen Partnern in verstärktem Maße hinzugezogen. Im Zuge dieser Entwicklung wurden die Rahmenbedingungen der Kreditvergabe an die Tochtergesellschaften im Rahmen einer außerordentlichen Vertreterversammlung am 13. Oktober durch die Vertreter angepasst.

Auch im Kerngeschäft der Erstellung und Bewirtschaftung unserer Bestandsimmobilien ist eine deutliche Steigerung der Geschäftsaktivitäten zu erkennen, die ebenfalls im Bericht des Vorstands dokumentiert ist.

Neben diesen Aktivitäten spielen soziale Aspekte eine wichtige Rolle in den Überlegungen und Diskussionen. Zur Evaluierung des Geschäftsfeldes „Soziales Management“ fand am 29. September eine eigene Strategietagung statt, in der die laufenden Maßnahmen diskutiert und bewertet sowie potenzielle neue Betätigungsfelder beraten wurden. Dabei wurde deutlich, dass die Familienheim mit ihrer erfolgreichen Arbeit auf diesem Gebiet eine Vorreiterrolle spielt und als Vorbild für vergleichbare Institutionen dient. Zur weiteren Optimierung unserer sozialen Aktivitäten sollen auch die neuen Strukturen der Monsignore Friedrich-Ohlhäuser-Stiftung beitragen. Für den neu gewählten Vorstand konnten Herr Esslinger und Frau Troes gewonnen werden, für den Stiftungsbeirat Herr Dekan Streckert, Frau Leßle, Herr Kantolic und Herr Pflaum.

Vorstand und Aufsichtsrat haben diese und viele weitere Themen in 9 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, die in den Protokollen dokumentiert sind.

Zur Optimierung der Arbeitsabläufe hat der Aufsichtsrat einen jeweils aus 4 Mitgliedern bestehenden Finanz- und Personalausschuss gewählt. Der Finanzausschuss übernimmt dabei die Funktion des Rechnungsprüfungsausschusses und hat einen eigenen Bericht vorgelegt. Da keine den Aufsichtsrat betreffenden Personalentscheidungen erforderlich waren, fanden im Berichtsjahr keine getrennten Sitzungen des Personalausschusses statt.

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

Die gesetzliche Prüfung dieses Geschäftsberichts und des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2014 durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. wird voraussichtlich ab 29. Juni 2015 erfolgen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2014 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, 18.03.2015

Dr. Klaus Dullenkopf
Aufsichtsratsvorsitzender

Bericht des Finanzausschusses

Im Geschäftsjahr 2014 fand eine Sitzung des Finanzausschusses statt. Geprüft wurden die vertraglichen Vereinbarungen über das kaufmännische Projektmanagement mit der Firma Sekundus anhand zweier durchgeführter Projekte.

Die vertraglichen Vereinbarungen sind transparent und nachvollziehbar, besondere Feststellungen ergaben sich bei der Prüfung keine. Rückfragen der Finanzausschussmitglieder zur Abwicklung der vertraglichen Vereinbarungen wurden während des Verlaufes der Prüfung von den verantwortlichen Mitarbeitern umfassend beantwortet.

Des Weiteren wurden die Leerstandsliste, die durchschnittliche Leerstandsdauer sowie die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen des Wohnungsbestandes stichprobenartig betrachtet. Auch hier ergaben die Prüfungen keine Auffälligkeiten.

In den regelmäßig stattfindenden Sitzungen des Aufsichtsrats wurde die kontinuierliche Weiterentwicklung und Optimierung des vorhandenen Berichtswesens beraten.

Auch hier wurden aufgetretene Fragen der Mitglieder des Aufsichtsrats entweder vom Vorstand oder den verantwortlichen Mitarbeitern beantwortet.

Die Prüfungen fanden in den Geschäftsräumen der Genossenschaft in der Hardeckstraße 9 statt.

Karlsruhe im Februar 2015

Michael Gros, Christian Kantolic, Monika Lessle, Christian Pflaum

LAGEBERICHT DES VORSTANDS

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Insgesamt sind die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen als unverändert positiv zu beschreiben. Die Nachfrage in den Geschäftsfeldern der Wohnungsbewirtschaftung und bei der Projektentwicklung und dem Verkauf von Neubauwohnungen ist weiterhin hoch.

Insbesondere kann die Nachfrage nach Mietwohnungen an den Standorten der Baugenossenschaft in Karlsruhe, Ettlingen und Rheinstetten nicht zufriedenstellend gedeckt werden. Es fehlen Mietwohnungen in sämtlichen Nachfragesegmenten. Diese Marktsituation und die Verschärfungen im Bereich der Energieeinspargesetze, bei Bauvorschriften und in weiteren Gesetzen und Verordnungen, den daraus resultierenden Kosten für Neubaumaßnahmen und bei Bestandsimmobilien, sowie steigende Anforderungen an die Verwaltung der Wohnungsbestände, sorgen für weiterhin steigende Mieten und Nebenkosten. Bebaubare Grundstücke sind an den genannten Standorten kaum und wenn, dann nur zu sehr hohen Preisen zu erwerben. Begünstigt wird der Neubau von Immobilien derzeit lediglich noch durch das aktuell weiterhin niedrige Zinsniveau. Die wirtschaftlichen Umfeldbedingungen führen in den einzelnen Geschäftsfeldern zu den nachfolgenden Feststellungen:

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 den weiterhin hohen Kosten für die Sanierung oder den Neubau von Wohnungen

werden auch die Mieten weiter steigen. Mietsteigerungen werden dann durchgesetzt, wenn diese bei Neuvermietungen oder nach Durchführung von Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen wirtschaftlich erforderlich sind.

Die Baugenossenschaft hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014 von einigen Wohnungen und Wohnungsbeständen getrennt bzw. deren Verkauf beschlossen, da trotz der guten Nachfrage notwendigerweise anfallende Sanierungsaufwendungen wirtschaftlich zu marktüblichen Mieten nicht refinanzierbar gewesen wären bzw. wenn es sich um Einzelwohnungen in Eigentümergeinschaften gehandelt hat. Im kommenden Geschäftsjahr werden durch Nachverdichtungsmaßnahmen und durch Ersatzneubauten, d.h. den Rückbau von Mehrfamilienhäusern und den Neubau von Mietwohnungen auf den frei gewordenen Grundstücken zeitgemäße und langfristig wirtschaftlich sinnvoll vertretbare Angebote geschaffen.

Projektentwicklung, Verkauf und Neubau

Die Ergebnisse aus dem Geschäftsfeld unterliegen starken Schwankungen, da eine Wirksamkeit von Erträgen, z.B. bei Eigentumswohnungsmaßnahmen, erst zum Zeitpunkt der Fertigstellung und Übergabe der verkauften Neubauwohnungen wirksam wird. Die Aufwendungen werden jeweils unmittelbar nach deren Entstehung wirksam. Um eine bessere Transparenz der

Ergebnisse aus dem Geschäftsfeld Projektentwicklung, Verkauf und Neubau zu gewährleisten, haben Vorstand und Aufsichtsrat, wie im letztjährigen Bericht angekündigt, die Gründung der inwoca GmbH realisiert. Zukünftige Projektentwicklungen, die zum Verkauf bestimmt sind, sollen innerhalb der Tochter realisiert werden. Zahlreiche Neubauvorhaben, sowohl für den Bestand als auch für den Verkauf, sind im Geschäftsjahr 2014 noch in der Baugenossenschaft im Bau gewesen, begonnen worden bzw. wurden fertig gestellt und an die Käufer übergeben.

Bei einer gemeinsamen Strategietagung von Vorstand und Aufsichtsrat wurde zudem beschlossen, die Aktivitäten der Baugenossenschaft im Geschäftsfeld Projektentwicklung, Bau und Verkauf zu erweitern. Demnach befasst sich die Baugenossenschaft, insbesondere über deren Tochter, die inwoca GmbH mit dem Erwerb oder der Errichtung und dem Betrieb von Büro- und Gewerbeimmobilien. Erste Objekte wurden bereits in Karlsruhe in der Karlstraße, Kriegsstraße und Ritterstraße erworben. Aufgrund der unterschiedlichen Aktivitäten für Bestands- und Verkaufsmaßnahmen in der Baugenossenschaft und in deren Tochtergesellschaften verweisen wir auf die Erläuterungen zu den einzelnen Projekten auf den Seiten 24 bis 26 dieses Berichts.



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

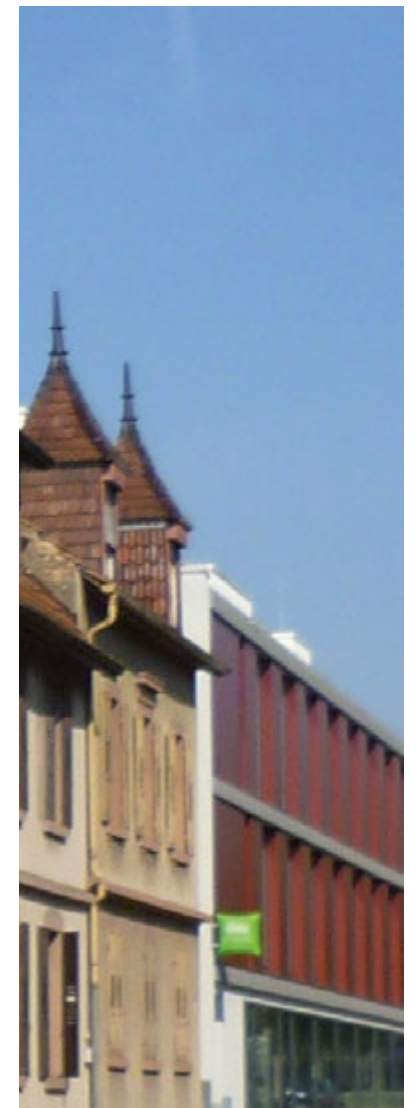
Wohnungsbewirtschaftung

Die Fluktuation ist im Vergleich zum Vorjahr auf 8,48 % geringfügig gesunken. 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. 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, so dass 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, Hermann-Löns-Weg 15-17.

Im Geschäftsjahr wurden 59 Wohnungen (Vorjahr: 48 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 2015 die Sanierungsmaßnahmen in der Josef-Schofer-Str. 8-10 in Karlsruhe beginnen und mit der Sanierung und Neugestaltung der Außenanlage voraussichtlich im Geschäftsjahr 2016 fertigstellen. Außerdem werden im laufenden Geschäftsjahr Sanierungsmaßnahmen an den Objekten Hohenwiesenstraße 1-3, 22-24, 26-28 sowie Josef-Stöhrer-Weg 32-34 in Ettlingen durchgeführt. Des Weiteren werden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen an den Balkonen und an der Fassade in den Wohngebäuden Hatzelheckweg 4-6, Gottesauerstraße 30-32, 34-36, Oberfeldstraße 1-3 in Rheinstetten 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 beeinflussen das Ergebnis des Geschäftsjahres. Im Geschäftsjahr wurden 17 Wohnungen (Vorjahr: 35 Wohnungen) sowie 1 Gewerbeobjekt in der Augartenstraße, Karlsruhe aus dem Bestand der Genossenschaft veräußert. Folgende Projekte der Genossenschaft, von Tochterunternehmen oder Unternehmen, an denen die Baugenossenschaft oder eine Tochtergesellschaft beteiligt sind, sind derzeit – d.h. mit Stand zum 31. März 2015 – in Planung, Bearbeitung oder Realisierung.

Wasserturm City Park, Karlsruhe (Eigentümer Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG): Die „Tower Suite“ wird als Einraumhotel ab Mai 2015 in Betrieb gehen.

Clubhaus und Infrastrukturmaßnahmen für den Golfclub Bruchsal: Die Generalübernehmerleistungen sind weitgehend abgeschlossen, derzeit werden vom beauftragten Generalunternehmer die letzten Restarbeiten durchgeführt.

Haus Sonnensang, Karlsruhe (Eigentümer Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG): Die Baumaßnahmen laufen plangemäß. Eine termingerechte Fertigstellung für die einzelnen Flächen wird entsprechend der geschlossenen Mietverträge erfolgen. Demnach ist mit Mieteinnahmen aus einzelnen Verträgen ab September 2015 zu rechnen.

Lußstraße 21, Karlsruhe (Eigentümer Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG): Die Bauarbeiten laufen plangemäß, die Fertigstellung der Wohnanlage wird ebenfalls im Geschäftsjahr 2015 erfolgen. Von den insgesamt 8 Wohneinheiten wurden bisher 4 veräußert.

Pfinzstraße 96, 98, 104, 104 a, Karlsruhe (Eigentümer Projektgesellschaft Wohnbau Durlach mbH): Von den 42 Wohnungen und Gewerbeeinheiten wurden 40 veräußert und an die Käufer übergeben. Der Vorstand rechnet mit dem Verkauf der 2 letzten Einheiten im Geschäftsjahr 2015.

Europaring 2, Linkenheim (Eigentümer Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG): Die Wohnanlage ist bis auf Restarbeiten fertiggestellt und vollständig veräußert. Die Übergaben finden bis zum 30. April 2015 an die neuen Eigentümer statt.

Sofienstraße, Rheinstetten-Forchheim (Eigentümer Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG): Das vorhandene Mehrfamilienhaus wird zurückgebaut und durch einen Neubau ersetzt. Hier entstehen bis zum Jahresende 2016 acht attraktive Mietwohnungen für unsere Mitglieder. Die Bauarbeiten sollen an einen Generalunternehmer beauftragt werden.



Karlsruher Straße 3-7, Ettlingen (Eigentümer inwoca GmbH): Die Planungen für die zum Verkauf bestimmten Gewerbe- und Wohneinheiten sind weitgehend abgeschlossen und der Bauantrag steht unmittelbar vor der Einreichung. Wir rechnen mit einem Baubeginn in 2015 und einer Fertigstellung entsprechend bis zum Jahresbeginn 2017. Errichtet werden sollen 3 Gewerbeeinheiten, sowie 13 Wohnungen. Die Bauarbeiten sollen an einen Generalunternehmer beauftragt werden.

Brauerstraße 41-43, Karlsruhe (Eigentümer iSR GbR): Der Bauantrag ist bei den Baubehörden in Bearbeitung. Errichtet werden sollen 16 Wohnungen und Tiefgaragenstellplätze, die zum Verkauf bestimmt sind. Wir rechnen mit einem Baubeginn in 2015 und einer Fertigstellung entsprechend bis zum Jahresbeginn 2017. Die Bauarbeiten sollen an einen Generalunternehmer beauftragt werden.

Hohenzollernstraße 47, Karlsruhe (Eigentümer iSR GbR): Das Objekt ist im Bau, von den 9 Wohnungen konnten bereits 8 Wohnungen veräußert werden. Mit dem Verkauf der letzten Wohnung ist bis zur Fertigstellung der Wohnanlage zu rechnen. Das Objekt wird von einem Generalunternehmer schlüsselfertig erstellt.

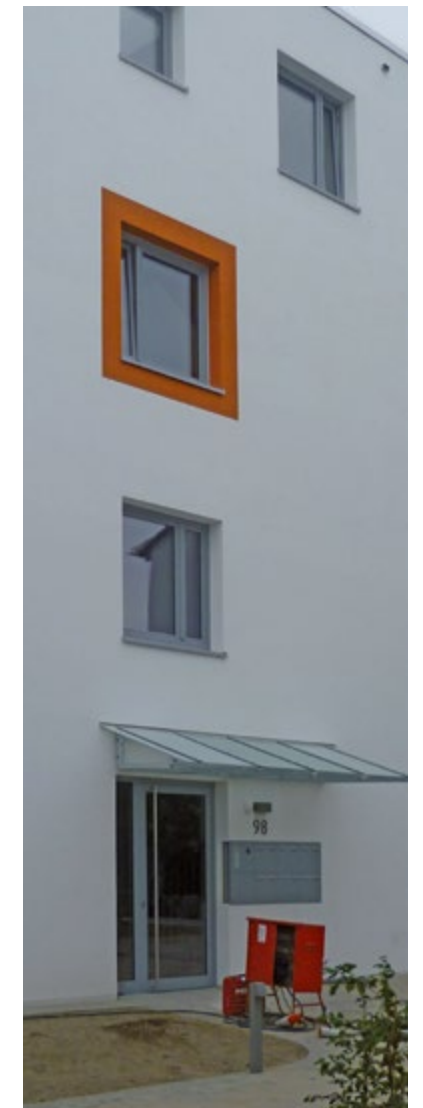
Linkenheimer Landstraße 133, Karlsruhe (Eigentümer Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG): Für das Grundstück liegt eine schriftliche Kaufzusage vor. Die notarielle Beurkundung des Verkaufs soll in Kürze stattfinden.

Forlenweg 14,16 und Häfenweg, Rheinstetten-Silberstreifen (Eigentümer Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG): Auf den beiden Grundstücken Forlenweg 14 und 16 wurden je eine Wohn- und Gewerbeeinheit errichtet, die zum Verkauf im Eigenausbau bestimmt sind. Auf dem Grundstück Häfenweg beginnen in wenigen Tagen die Arbeiten zum Bau von 2 Lagerhallen, die zur Vermietung bestimmt sind.

Waldstraße 2 b, Stutensee-Büchig (Eigentümer inwoca GmbH): Auf dem Grundstück ist derzeit eine Wohnanlage mit 10 Wohnungen im Bau. Für 9 Wohnungen liegen Reservierungen vor, die Beurkundung der notariellen Verträge hierzu wird in den nächsten Wochen stattfinden. Die Beauftragung der Bauleistungen erfolgt in Einzelgewerken.

Baugebiet Lachenfeld, Stutensee-Büchig (Eigentümer inwoca GmbH): Im Neubaugebiet, dessen Erschließung derzeit stattfindet, wurden von der inwoca insgesamt 35 Grundstücke erworben. Hier sollen Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser errichtet werden, die für den Verkauf bestimmt sind. Mit einem Baubeginn ist zum Jahresende 2015 zu rechnen, eine Fertigstellung wird voraussichtlich zu Beginn des Jahres 2017 erfolgen. Derzeit laufen hier die Planungen, eine Vergabe von Bauleistungen ist noch nicht erfolgt.

Kraichgaustraße 5-7, Rheinstetten-Forchheim (Eigentümer Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG): Auf dem Grundstück in der Kraichgaustraße werden vorhandene Fertiggaragen zurückgebaut und es entstehen 6 attraktive Reihenhäuser, die für die Vermietung angeboten werden. Der Baubeginn wird in Kürze stattfinden, es ist die Erstellung durch einen Generalunternehmer geplant. Fertigstellung ca. zum Jahresende 2016.





Linkenheim, Baugebiet Biegen / Durlacher Weg (Eigentümer inwoca GmbH): Die Gemeinde Linkenheim hat den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan u.a. zur Errichtung von Reihenhäusern gefasst. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans ist bis zum Jahresende 2015 zu rechnen. Die inwoca GmbH hat hier Bauerwartungsland erworben, weitere Erwerbungen sind geplant. Errichtet werden sollen hier Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser, die zum Verkauf bestimmt sind.

Kriegsstraße 23-25, Karlsruhe (Eigentümer inwoca GmbH): Die inwoca GmbH hat die leerstehende Immobilie in der Kriegsstraße erworben und prüft derzeit verschiedene Nutzungsalternativen für deren Revitalisierung im Bereich Gewerbe- und Wohnen. Eine konkrete Verwendungsstrategie ergibt sich erst nach Klärung aller Vorbedingungen, der Prüfung von Machbarkeitsstudien und den bereits beauftragten Voruntersuchungen.

Ritterstraße 9, Karlsruhe (Eigentümer inwoca GmbH): Die inwoca GmbH hat gewerbliches Teileigentum erworben. Teilflächen der Immobilie sind vermietet. Derzeit wird die weitere Verwendung des Objekts geprüft. Geplant ist eine Teilsanierung und anschließende Vermietung der Flächen.

Karlstraße 45 a-c, Karlsruhe (Eigentümer inwoca GmbH): Die inwoca GmbH hat die Immobilie zum Zwecke der Vermietung leerstehender Flächen erworben. Bis dato konnten bereits neue Mietverträge geschlossen werden. Über die Vermietung weiterer derzeit leerstehender Flächen wird gerade verhandelt.

Die Projektgesellschaft Wohnbau Durlach mbH ist eine 94%ige Tochter der Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG. Jeweils 3% halten Jürgen Weber und Kurt Riedl. Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer ist Michael Veiga.

Die inwoca GmbH ist eine 90%ige Tochtergesellschaft der Familienheim Karlsruhe eG. 10% hält Herr Michael Veiga. Alleinvertretungsberechtigte Geschäftsführer sind Heinz Peter Landhäußer und Michael Veiga.

Die iSR GbR ist eine 51%ige Tochter der inwoca GmbH, je 24,5% der Anteile halten die Firmen Sekundus Bauträgergesellschaft mbH und Riedl GmbH & Co. KG. Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer ist Michael Veiga.

Mit weiteren Neubauprojekten befasst sich die Baugenossenschaft innerhalb dieses Geschäftsfelds laufend. Kurzfristige Erwerbungen oder Projektrealisierungen sowohl zur Erhöhung des Bestandes an Mietwohnungen, aber auch für den Verkauf sind jederzeit möglich. Aktuell hat die Baugenossenschaft sowie deren Tochter inwoca GmbH weitere Projekte, d.h. den Erwerb von Grundstücken in der Prüfung bzw. sich in Bewerbungsverfahren um den Erwerb von Grundstücken zur Bebauung mit Wohnnutzungen beworben. Geplant ist außerdem der Erwerb von Bestandsimmobilien in Karlsruhe zum Zwecke der Herstellung von Wohnflächen (Rückbau des vorhandenen Bestandes), sowie zur Realisierung eines Ärztehauses.

Dienstleistungen, Regiebetrieb und Soziales Management

Unser Mieterservice ist das Herz unseres Unternehmens. Alle Wünsche und Anregungen der Bewohner, Mitglieder und Mietinteressenten laufen hier zusammen. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind regelmäßig in den Objekten der Familienheim präsent und kennen daher die Besonderheiten jeder einzelnen Wohnanlage genau. 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, um Leerstände und Wartezeiten zu vermeiden.

Einen wesentlichen Beitrag zur Mieterzufriedenheit leistet unser Soziales Management. Zum Thema „Informationen und Angebote zum selbstbestimmten Wohnen in der vertrauten Umgebung“ veranstalteten wir zusammen mit der kirchlichen Sozialstation Rheinstetten eine Informationsveranstaltung für unsere Mieter ab 65+ im Seniorenzentrum Rösselsbrünne in Rheinstetten, bei der über häusliche Pflege, das Konzept EMILIA (ambulant betreute Mini-Wohngemeinschaften) und EasierLife (eine Alternative oder Ergänzung zum Hausnotruf) berichtet wurde.

Durch den persönlichen Kontakt vor Ort wurden die Mieter über die bevorstehenden Sanierungsmaßnahmen im Hermann-Löns-Weg 15-17, Ettlingen informiert. Je nach Situation wurden individuelle Lösungen für Einschränkungen während der Bauphase gefunden; so wurden z. B. 4 leerstehende Wohnungen als Möglichkeit des Rückzugs für die Zeit der größten Lärmbelästigung zur Verfügung gestellt oder Unterbringung in Tages- oder Kurzeinrichtungen angeboten. Dieses Angebot wurde von 3 Mieterinnen angenommen und von Seiten der Monsignore Friedrich Ohlhäuser-Stiftung finanziert. Zu den Baumaßnahmen in Rheinstetten, Kraichgaustraße 3, 5, 7, wo auf dem ehemaligen Gartengelände 6 Reihenhäuser gebaut werden, wurden die Mieter in Einzelgesprächen informiert. Umzugsberatung und Umzugshilfe wurden von 14 Mietern in Anspruch genommen. Es wurden in verschiedenen Wohnanlagen Mieterversammlungen zu Informationszwecken und Mieterbefragungen durchgeführt. 47 Mieter erhielten Beratungen oder Weitervermittlungen zu Sozialleistungen. 156 Mieter erhielten Beratung und Unterstützung nach Schicksalsschlägen wie z. B. Krankheiten, allein im Alter, Tod des Lebensgefährten, Trennung, Verwahrlosung, Überforderung mit der Lebenssituation, Erziehungsproblemen etc. Im Beschwerdemanagement wurden im Geschäftsjahr insgesamt 131 Beschwerden unterschiedlichster Art bearbeitet.





Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens

Das Geschäftsjahr endet mit einem positiven Jahresüberschuss in Höhe von 294.610,55 Euro. Es wird nach Einstellung in die Ergebnismrücklagen ein positiver Bilanzgewinn in Höhe von 187.155,94 Euro ausgewiesen.

Die Vermögenslage stellt sich bei Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2013 und 2014 wie folgt dar: Die Bilanzsumme hat sich um ca. 17 Mio. Euro erhöht, der Wert des Anlagevermögens hat sich um ca. 15,4 Mio. Euro erhöht. Dies resultiert aus der Neubautätigkeit, sowie aus Zu- und Abgängen im Anlagevermögen. Hinsichtlich der Vermögensstruktur zeigt die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2014 überwiegend langfristig gebundenes Vermögen, insbesondere Grundstücke und Wohngebäude des Anlagevermögens. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Umlaufvermögen im Wesentlichen durch die Bautätigkeit erhöht. Das Eigenkapital hat sich im Vergleich zum Vorjahr um ca. 300.000 Euro erhöht, die Eigenkapitalquote sinkt auf 22,8 % (Vorjahr: 25,5 %). Die Verbindlichkeiten haben sich erhöht. Auf eine fristgerechte Finanzierung der langfristigen Vermögenswerte mit Eigen- und Fremdkapital wurde – wie in den 3 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 2014 waren Liquidität und Zahlungsbereitschaft jederzeit gesichert. Insgesamt ist die Geschäftsentwicklung der Baugenossenschaft im Berichtsjahr günstig verlaufen.



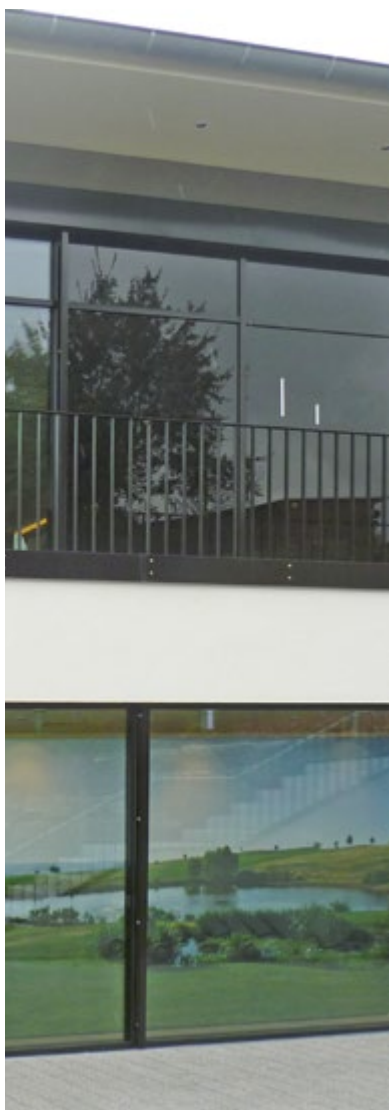
Bericht über die künftige Entwicklung sowie Chancen und Risiken des Unternehmens

Der Jahresüberschuss wird in den kommenden Geschäftsjahren voraussichtlich stark von den Erträgen aus dem Geschäftsfeld Projektentwicklung, Verkauf und Neubau beeinflusst. Die Erträge in dem Geschäftsfeld sind dabei u.a. abhängig von realisierbaren Verkaufspreisen, außerdem davon, ob die Neubauvorhaben zu den kalkulierten Kosten realisiert werden können.

Da die Erträge in den Tochterunternehmen oder in mit der Baugenossenschaft der Tochtergesellschaften verbundenen Unternehmen realisiert werden, sind entsprechende Beschlüsse der jeweiligen Gremien darüber erforderlich, wann in welcher Höhe Erträge ausgeschüttet werden, oder ob diese in neuen Bauvorhaben oder Projekte, wie z.B. zum Ankauf von Grundstücken investiert werden.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden durch das Sollmietenwachstum, insbesondere durch Mieterhöhungen bei Sanierung oder Neuvermietung oder nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen steigen. Eine Steigerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erfolgt auch dann, wenn die Baugenossenschaft Immobilien für das Bestandsvermögen erwirbt oder neu errichtet. Für die Realisierung der geplanten Mieterlöse ist dabei eine kosten- und fristgerechte Fertigstellung der Neubauvorhaben erforderlich. Da die Bauvorhaben zum Teil noch nicht begonnen wurden, entsprechende Bauaufträge noch nicht erteilt wurden oder sich bei der Prognosebestimmung in Bau befinden und ein konkreter Mietbeginn erst gegen Ende der Baumaßnahmen sicher festgelegt werden kann, sind die angenommenen Mietzahlungsbeginne zudem unsicher, d.h. die Prognoseangabe kann vom tatsächlichen Ergebnis aufgrund der zahlreichen Unwägbarkeiten stark abweichen.

Aufgrund der derzeitigen Planungen gehen wir dennoch von einem Sollmietenwachstum von ca. 2% aus. Prognostiziert wurde im Geschäftsbericht des Vorjahres ein Sollmietenwachstum von ca. 3,2%, erreicht wurden ca. 2%. Die Abweichung resultiert zum einen aus dem bei der Prognose seinerzeit nicht bekannten Abgang von Immobilien aus dem Anlagevermögen, sowie gewolltem Leerstand wegen des beabsichtigten Verkaufs von Immobilien aus dem Anlagevermögen, außerdem aus den im vorigen Abschnitt genannten Gründen.



Auf Basis der aktuellen Planungen prognostiziert der Vorstand für das Geschäftsjahr 2015 einen Jahresüberschuss in Höhe von ca. 400.000 Euro. Für das Geschäftsjahr 2014 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 3,0 Mio. Euro prognostiziert, realisiert wurde ein Jahresüberschuss von ca. 295.000 Euro. Die Abweichung resultiert aus noch nicht erfolgten Ausschüttungen von Tochterunternehmen. Verschiebungen haben sich außerdem ergeben, da geplante Besitzübergänge nicht wie geplant gegen Ende des Geschäftsjahres erfolgten, sondern erst zu Beginn des neuen Jahres und damit wegen der zeitlichen Abgrenzung auch erst im folgenden Jahresabschluss wirksam werden. Durch geplante Neubaumaßnahmen, Zu- oder Verkäufe von Bestandsimmobilien, die derzeit noch nicht beschlossen wurden, durch bisher nicht geplante oder absehbare Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, kann sich das prognostizierte Jahresergebnis – wie auch im Vorjahr – erheblich positiv oder negativ verändern. Über die Durchführung solcher Maßnahmen entscheiden die zuständigen Organe der Baugenossenschaft oder der Tochterunternehmen nach operativer Notwendigkeit entsprechend ihrer satzungsgemäßen Verantwortlichkeit.

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 31.12.2015.

Karlsruhe, 31. März 2015

Michael Veiga

Heinz Peter Landhäußer

Manfred Blum

BILANZ, GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2014

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	10.050,93		9.684,24
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	84.145.531,96		80.862.742,73
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.307.241,69		6.984.285,18
Grundstücke ohne Bauten	1.235.228,81		1.235.228,81
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	383.355,51		383.355,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	749.441,30		484.285,92
Technische Anlagen	94.500,00		101.500,00
Anlagen im Bau	7.473.223,55		8.017.505,86
Bauvorbereitungskosten	240.264,25		222.214,82
Geleistete Anzahlungen	61.079,71	99.699.917,71	0,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen	1.084.525,08		1.084.525,08
Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen	18.243.000,00		4.180.522,09
Andere Finanzanlagen	21.000,00	19.348.525,08	21.000,00
Anlagevermögen insgesamt		119.048.442,79	103.586.850,24
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	301.586,51		414.307,72
Bauvorbereitungskosten	36.001,00		18.001,00
Grundstücke mit unfertigen Bauten	6.466.380,92		14.118.537,81
Grundstücke mit fertigen Bauten	11.678.584,10		416.775,85
Unfertige Leistungen	3.820.107,15		3.805.090,67
Andere Vorräte	39.778,26	22.342.437,94	42.596,48
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	127.536,15		133.849,35
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	261.387,75		877.700,21
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	105.230,32		95.259,00
Sonstige Vermögensgegenstände	2.375.100,53	2.869.254,75	2.056.679,82
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	3.136.015,55		5.014.915,25
Bausparguthaben	218.499,42	3.354.514,97	168.386,02
	1.853,63	1.853,63	0,00
Bilanzsumme		147.616.504,08	130.748.949,42

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	231.071,10		218.506,27
der verbleibenden Mitglieder	4.721.923,21		4.536.229,68
aus gekündigten Geschäftsanteilen	19.041,09	4.972.035,40	21.471,14
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 26.117,93 (27.837,32)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.470.000,00		4.440.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 30.000,00 (131.000,00)			
Bauerneuerungsrücklage	8.275.000,00		8.275.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr aufgelöst: 0,00 (0,00)			
Andere Ergebnisrücklagen	15.879.391,17	28.624.391,17	15.789.391,17
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 (0,00)			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 90.000,00 (1.000.000,00)			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag Vorjahr	12.545,39		13.536,74
Jahresüberschuss	294.610,55		1.304.166,72
Einstellung in /-Entnahme aus Ergebnisrücklagen	120.000,00	187.155,94	1.131.000,00
Eigenkapital insgesamt		33.783.582,51	33.467.301,72
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	823.078,00		818.266,00
Steuerrückstellungen	160.546,00		154.365,00
Sonstige Rückstellungen	904.198,08	1.887.822,08	957.882,24
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	102.081.003,06		87.957.913,50
Erhaltene Anzahlungen	7.369.484,00		4.705.093,80
Verbindlichkeiten aus Vermietung	151.518,77		149.402,07
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	928.656,07		229.544,57
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.156.664,83		835.369,72
Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	99.930,99		120.191,53
Sonstige Verbindlichkeiten	110.908,14	111.898.165,86	1.297.784,68
davon aus Steuern 106.350,58 (1.294.517,46)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 2.706,16 (2.428,87)			
Rechnungsabgrenzungsposten	46.933,63	46.933,63	55.834,59
Bilanzsumme		147.616.504,08	130.748.949,42

Gewinn- und Verlustrechnung 2014

Erlöse und Aufwendungen	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	17.401.581,55		17.046.145,81
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.894.300,00		11.401.475,03
c) aus Betreuungstätigkeit	1.135.508,88		1.625.336,25
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	25.134,88	20.456.525,31	12.175,88
Erhöhung des Bestandes durch zum Verkauf bestimmte Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		3.642.667,84	-5.186.074,50
Andere aktivierte Eigenleistungen		34.860,00	38.340,00
Sonstige betriebliche Erträge		1.150.993,77	2.140.955,38
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.332.988,98		8.821.221,77
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.296.248,06		5.850.819,01
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.634.099,00	16.263.336,04	1.479.404,78
Rohergebnis		9.021.710,88	10.926.908,29
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.112.084,53		2.236.238,25
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	559.943,42	2.672.027,95	530.683,80
davon für Altersversorgung 151.892,30 (124.893,62)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.842.288,75	2.888.578,10
Sonstige betriebliche Aufwendungen		786.921,44	1.035.816,17
Erträge aus anderen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	263.895,68		100.354,79
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	20.251,64	284.147,32	22.169,13
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.265.586,68	2.397.760,87
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		739.033,38	1.960.355,02
Außerordentliche Aufwendungen		0,00	215.657,47
Steuern vom Einkommen und Ertrag		81.801,00	78.745,00
Sonstige Steuern		362.621,83	361.785,83
Jahresüberschuss		294.610,55	1.304.166,72
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		120.000,00	1.131.000,00
Gewinnvortrag Vorjahr		12.545,39	13.536,74
Bilanzgewinn		187.155,94	186.703,46

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 werden 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 Erfüllungsbetrages 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 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 3.820.107,15 Euro erfasst (3.805.090,67 Euro).

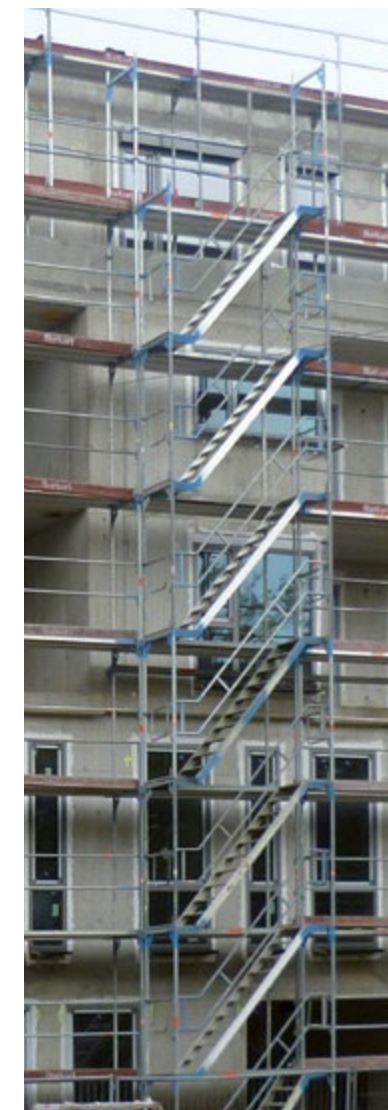
Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr betragen 31.881,98 Euro (41.760,64 Euro) und betreffen Forderungen aus Vermietung.

Eigenkapital

Aus dem Jahresüberschuss wurden 30.000,00 Euro in die gesetzliche und 90.000,00 Euro in die freien Rücklagen eingestellt.

Rückstellungen

Für die Pensionsrückstellungen wird ein versicherungsmathematisches Gutachten unter Berücksichtigung der nach BilMog geltenden Bewertungsvorschriften jährlich erstellt. Dabei wird das modifizierte Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen angewandt. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2005 G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Rechnungszinssatz von 4,62 % und einer Rentensteigerung von 1,5 % p.a.





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

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Euro
Gewährleistungen	192.878,00
Personalkosten	57.542,00
Veröffentlichung des Jahresabschlusses	28.200,00
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	60.000,00
Hausbewirtschaftung	377.550,63
Baukosten für verk. Wohnungen	188.027,45
	904.198,08

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 761.219,32 Euro (1.710.090,80 Euro) für den Verkauf von 17 Wohnungen und einem Mehrfamilienhaus mit Stellplätzen aus dem Anlagevermögen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten:

	Euro
Sächliche Verwaltungskosten	602.419,57
Kosten für Unternehmenswerbung und Repräsentation	53.317,49
Raumkosten für eigengenutzte Räume	10.884,63
Freiwillige soziale Aufwendungen	19.254,70
Abschreibung auf Forderungen	25.603,57
Übrige Aufwendungen	75.441,48
	786.921,44



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 3,93 Mio. Euro vergeben. Die Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten betragen 3,4 Mio. Euro.

Das Darlehen an die Projektgesellschaft Wohnbau Durlach mbH wurde in 2014 bis auf einen Teilbetrag in Höhe von 1 Mio. Euro zurückbezahlt und Anfang 2015 vollständig getilgt.

Mit der inwoca GmbH wurden zur Finanzierung von Neubauprojekten Darlehensverträge in Höhe von insgesamt 21,52 Mio. Euro geschlossen. In 2014 wurden davon insgesamt 17,24 Mio. Euro in Anspruch genommen.

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	5	2.005.870,00
Contractingverträge	10	1.426.867,00
Contractingverträge	15	604.980,00

Unser Unternehmen besitzt Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20% an folgenden Unternehmen:

	Kapitalanteil in %	Eigenkapital in Euro	Jahresergebnis 2014 in Euro
Projektgesellschaft Wohnbau Durlach mbH	96%	24.525,08	1.243.895,64
Genossenschaftliche Energieservice Ettlingen GbR	50%	160.000,00	-5.768,19
Inwoca GmbH	90%	900.000,00	-102.987,91

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	3	16	3	17	3	17	3
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		2		2	
	40	15	40	15	40	15	40	15

Mitgliederbewegung	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2014	6.231	29.449
Zugang 2014	319	2.955
Abgang 2014	437	1.769
Ende 2014	6.113	30.635

	Euro
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um:	185.693,53
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um:	183.830,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf:	4.748.425,00

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 187.155,94 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 Vorstands

Karlsruhe, 16. März 2015

Michael Veiga, Vorstandsvorsitzender

Heinz Peter Landhäußer

Manfred Blum

Entwicklung des Anlagevermögens 2014

Angaben in Euro	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten	Zugänge	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen kumuliert	Buchwert am 31.12.2014	Abschreibungen des Geschäfts- jahres
Immaterielle Vermögensgegenstände	79.435,12	7.016,24			76.400,43	10.050,93	6.649,55
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	129.687.677,65		1.778.526,64	7.243.744,64	51.007.363,69	84.145.531,96	2.470.433,35
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.322.915,26		1.551.664,49		1.464.009,08	5.307.241,69	218.354,00
Grundstücke ohne Bauten	1.235.228,81					1.235.228,81	0,00
Grundstücke mit Erbbau- rechten Dritter	383.355,51					383.355,51	0,00
Technische Anlagen	140.000,00				45.500,00	94.500,00	7.000,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.511.183,00	405.074,73	66.787,50		1.100.028,93	749.441,30	139.851,85
Bauvorbereitungskosten	222.214,82	18.049,43				240.264,25	
Anlagen im Bau	8.017.505,86	6.699.462,33		-7.243.744,64		7.473.223,55	
Geleistete Anzahlungen	0,00	61.079,71				61.079,71	
	149.520.080,91	7.183.666,20	3.396.978,63	0,00	53.616.901,70	99.689.866,78	2.835.639,20
Finanzanlagen							
Beteiligungen	1.084.525,08					1.084.525,08	
Ausleihungen geg. verb. Unternehmen	4.180.522,09	17.343.000,00	3.280.522,09			18.243.000,00	
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00				0,00	
Andere Finanzanlagen	21.000,00					21.000,00	
	5.286.047,17	17.343.000,00	3.280.522,09	0,00	0,00	19.348.525,08	0,00
Anlagevermögen insgesamt	154.885.563,20	24.533.682,44	6.677.500,72	0,00*	53.693.302,13	119.048.442,79	2.842.288,75

* Umwidmung von Umlaufvermögen

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten 2014 Angaben in Euro	insgesamt	Restlaufzeit			davon gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	102.081.003,06	57.187.751,87 (39.726.507,71)	7.478.332,96	37.414.918,23	102.081.003,06	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	7.369.484,00	7.369.484,00 (4.705.093,80)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	151.518,77	78.110,85 (75.492,08)	64.771,33	8.636,59	0,00	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	928.656,07	693.750,21 (8.000,00)	234.905,86	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.156.664,83	1.156.664,83 (835.252,26)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	99.930,99	26.675,12 (34.813,00)	36.581,08	36.674,79	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	110.908,14	110.908,14 (1.297.784,68)	0,00	0,00	0,00	
Insgesamt	111.898.165,86	66.623.345,02 (46.682.943,53)	7.814.591,23	37.460.229,61	102.081.003,06	



Kapitalflussrechnung

in Euro	2014	2013
Jahresüberschuss	294.610,55	1.304.166,72
Abschreibungen	2.867.892,32	2.901.920,68
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	4.812,00	-14.841,00
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	34.860,00	9.377,28
1. cash flow	3.202.174,87	4.200.623,68
Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	-47.503,16	-516.268,82
Veränderung aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	3.068.747,37	-1.601.354,40
Veränderung des Umlaufvermögens	-3.421.696,54	7.291.088,94
Mittelveränderung aus der Finanzierung	16.789.793,34	-3.383.772,70
2. Mittelveränderung aus laufender Geschäftstätigkeit	16.389.341,01	1.789.693,02
3. Mittelabfluss für Investitionen ins Anlagevermögen	-21.246.144,11	-2.719.462,26
4. Auszahlungen an Mitglieder (Dividende)	-174.158,07	-167.245,36
a. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (1-4)	-1.828.786,30	3.103.610,08
b. Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	5.183.301,27	2.079.691,19
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	3.354.514,97	5.183.301,27

Die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft wird durch die Kapitalflussrechnung dargestellt.
Die Zahlungsbereitschaft war im Geschäftsjahr jederzeit gegeben.

Umsatzerlöse

Umsätze in Euro	2014	2013
Hausbewirtschaftung	17.401.581,55	17.046.145,81
Verkauf von Grundstücken	1.894.300,00	11.401.475,03
Betreuungstätigkeit	1.132.092,88	1.625.336,25
Sonstige Leistungen	25.134,88	12.175,88
Umsatz	20.453.109,31	30.085.132,97

Vermögensstruktur

	31.12.2014		31.12.2013	
	Euro	%	Euro	%
Anlagevermögen	119.048.442,79	80,65	103.607.365,11	79,24
Umlaufvermögen	28.566.207,66	19,35	27.141.584,31	20,76
Rechnungsabgrenzungen	1.853,63	0,00	0,00	0,00
Gesamtvermögen	147.616.504,08	100,00	130.748.949,42	100,00
Fremdmittel	114.013.834,66		97.455.805,77	
Eigenkapital am Jahresende	33.602.669,42		33.293.143,65	
Eigenkapital am Jahresanfang	33.293.143,65		31.989.033,96	
Eigenkapitalzuwachs	309.525,77	0,93	1.304.109,69	4,08

Kapitalstruktur

	31.12.2014		31.12.2013	
	Euro	%	Euro	%
Eigenkapital	33.602.669,42	22,76	33.293.143,65	25,46
Rückstellungen	1.887.822,08	1,28	1.930.513,24	1,48
Verbindlichkeiten	112.079.078,95	75,93	95.469.457,94	73,02
Rechnungsabgrenzungen	46.933,63	0,03	55.834,59	0,04
Gesamtkapital	147.616.504,08	100,00	130.748.949,42	100,00

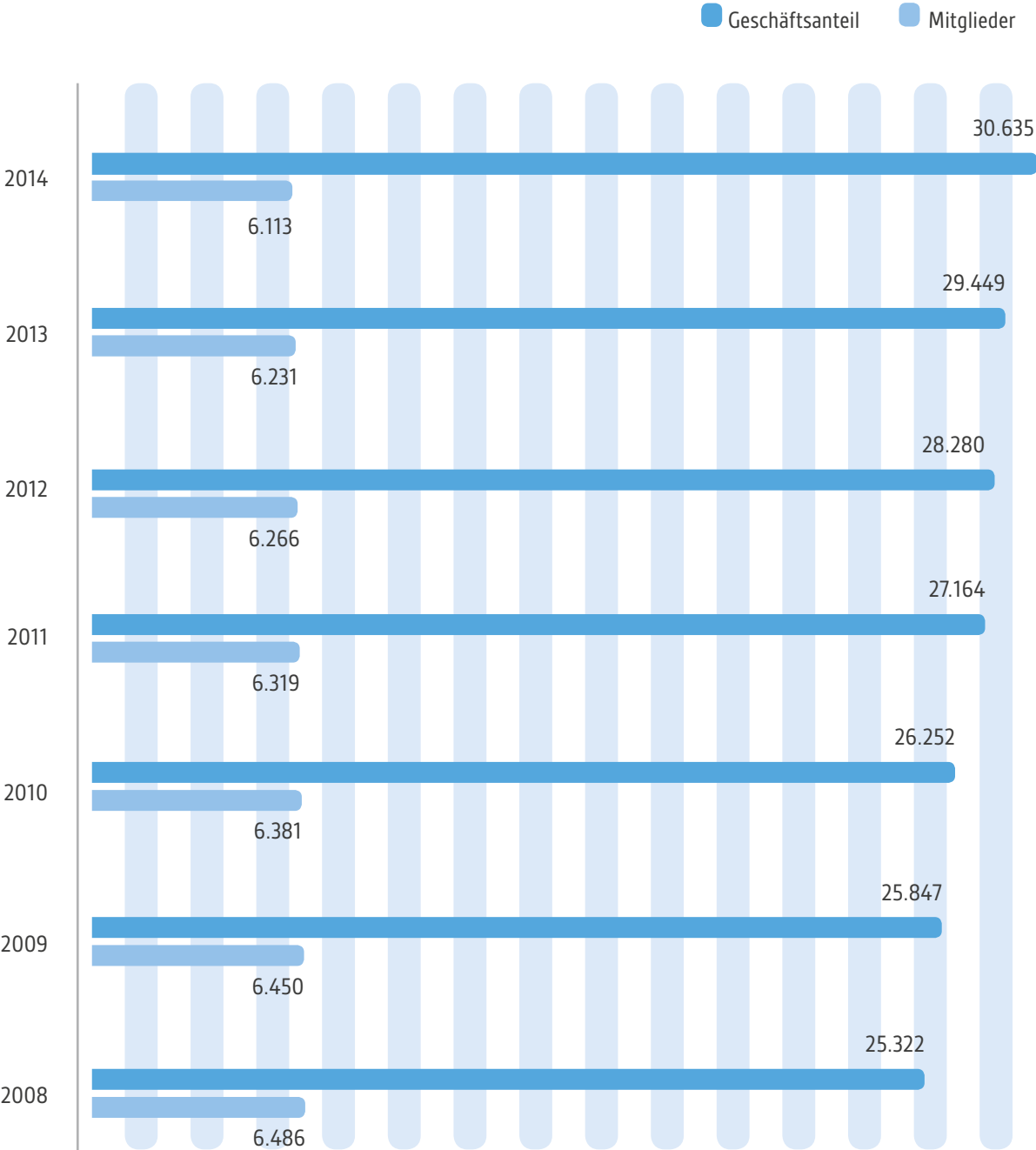
Ertragsstruktur

Betriebsfunktion	2014	2013	Veränderung
	Euro	Euro	Euro
1. Hausbewirtschaftung	2.990.751,00	3.641.759,00	-651.009,00
2. Bau- und Verkaufstätigkeit	578.136,00	230.338,00	347.798,00
3. Betreuungstätigkeit	-477.414,00	150.668,00	-628.082,00
4. Kapitaldienste	270.113,00	40.958,00	229.156,00
Deckungsbeiträge	3.361.586,00	4.063.723,00	-702.137,00
Gemeinkosten	3.630.493,00	4.317.234,00	-686.741,00
Betriebsergebnis	-268.908,00	-253.511,00	-15.396,00
Sonstiges Ergebnis	645.319,00	1.636.423,00	-991.104,00
Gesamtergebnis	376.412,00	1.382.912,00	-1.006.500,00
Körperschaft- und Gewerbesteuer	81.801,00	78.745,00	3.056,00
Jahresüberschuss	294.611,00	1.304.167,00	-1.009.556,00

Umsatzanteile

	2014	Anteil	2013	Anteil
	Euro	%	Euro	%
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	17.401.582,00	68,82	17.046.146,00	62,95
Umsatz bebaute u. unbebaute Grundstücke	1.894.300,00	7,49	11.401.475,00	42,11
Umsatzerlöse Betreuungstätigkeit	1.136.158,00	4,49	1.625.336,00	6,00
Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen	25.135,00	0,10	12.176,00	0,04
Umsatz sonstige Erträge	1.150.994,00	4,55	2.140.955,00	7,91
Aktivierte Eigenleistungen	34.860,00	0,14	38.340,00	0,14
Bestandsveränderungen	3.642.668,00	14,41	-5.186.075,00	-19,15
Umsatzerlöse gesamt	25.285.696,00	100,00	27.078.354,00	100,00

Mitglieder und Geschäftsanteile



Vermögensstruktur und Rentabilität

in %	2014	2013
Eigenkapitalquote	22,76	25,46
Eigenkapitalrentabilität	0,34	4,04
Gesamtkapitalrentabilität	1,59	2,82
Fremdkapitalquote	77,24	74,54

Betriebliche Kennzahlen der Familienheim Karlsruhe eG

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	2014	2013
Anzahl Wohnungen inkl. gewerbl. Einheiten	2.536	2.548
Wohn- u. Nutzfläche inkl. gewerbl. Einheiten in m²	168.112	168.701
Durchschnittliche Sollmiete inkl. gewerbl. Einheiten in Euro/m²/Monat	6,92	6,74
Anteil Erlösschmälerungen in %	3,17	2,74
Fluktuationsrate (Mieterwechsel) in %	8,48	8,63
Leerstandsquote in %	0,66	0,68
Gebäudeerhaltungskoeffizient in Euro/m²/Jahr	29,11	27,23
Tilgungen in Euro/m²/Monat	0,90	0,90

Durchschnittsmiete pro m² (ohne Betriebskosten)

Ort	Anzahl der Wohnungen		Wohnfläche in m²		Miete je m² in Euro	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Ettlingen	859	859	56.281	56.581	5,92	5,85
Karlsruhe	892	903	51.968	52.773	8,64	7,47
Rheinstetten	495	488	33.296	32.658	6,32	6,20
Durmersheim	129	135	9.708	10.017	6,28	6,17
Übrige Orte	135	136	8.268	8.327	5,50	5,44
	2.510	2.521	159.521	160.056	6,89	6,46

Vertreterinnen und Vertreter im Berichtsjahr 2014

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 a
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	73433	Aalen	Philip-Funk-Str. 102
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	76187	Karlsruhe	Lassallestr. 43
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	Pfinztal	Bonhoefferweg 1
50	III	Schäfer	Hans	76185	Karlsruhe	Kärcherstr. 14

