



Soziale
Verantwortung

Entwickeln
und Bauen



Wir bauen
die Zukunft

Geschäftsbericht 2015



**Familienheim
Karlsruhe eG**

Inhalt

4	Kurzbericht zur gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland 2015/2016		
	Corporate Governance – gemeinsamer Bericht von Aufsichtsrat und Vorstand		
16	Vergütungsbericht – Grundzüge des Vergütungssystems		
17	Vorstand: Leitung der Genossenschaft		
18	Aufsichtsrat: Beratungs- und Kontrollarbeit		
20	Bericht des Aufsichtsrats		
21	Bericht des Finanzausschusses		
	Lagebericht des Vorstands		
22	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen		
26	Geschäftsverlauf der Genossenschaft		
33	Bericht über die künftige Entwicklung sowie Chancen und Risiken des Unternehmens		
			Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung
		36	Bilanz zum 31.12.2015
		38	Gewinn- und Verlustrechnung
			Anhang
		39	Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss
		46	Entwicklung des Anlagevermögens 2015
		47	Verbindlichkeitspiegel
			Daten und Fakten
		49	Kapitalflussrechnung, Umsatzerlöse
		50	Vermögensstruktur, Kapitalstruktur
		51	Ertragsstruktur, Umsatzanteile
		52	Mitglieder und Geschäftsanteile
		53	Vermögensstruktur und Rentabilität, Betriebliche Kennzahlen, Durchschnittsmieten
		54	Vertreterinnen und Vertreter im Berichtsjahr 2015

Kurzbericht zur gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland 2015/2016

Die Konjunktur in Deutschland ist weiterhin aufwärts gerichtet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes¹ im Jahresdurchschnitt 2015 um 1,7 % höher als im Vorjahr.

¹ Statistisches Bundesamt (2016): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Erste Jahresergebnisse. Fachserie 18 – Reihe 1.1. Wiesbaden.

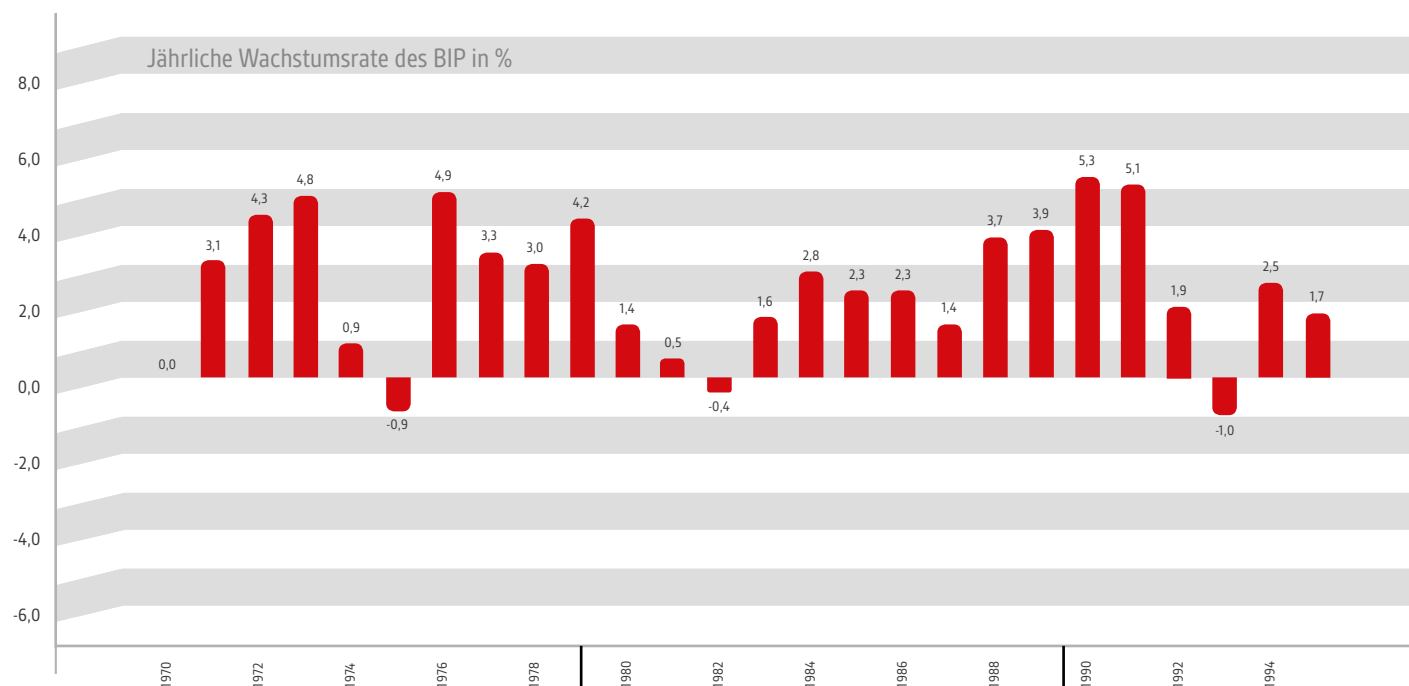
Deutsche Wirtschaft setzt stetigen Wachstumskurs fort

Eine robuste Binnenkonjunktur hat dabei die schwächere Exportdynamik kompensiert. Während im ersten Quartal auch die Exporte noch Impulse lieferten, war zuletzt vor allem der Konsum die tragende Säule der Konjunktur. Der private Konsum nahm gestützt auf steigende Beschäftigungszahlen und wachsende Einkommen deutlich zu. Der Staatskonsum expandierte nicht zuletzt bedingt durch Hilfsleistungen für Flüchtlinge ebenfalls stark. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2014 (+1,6 %) fort. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt sehr viel moderater gewachsen. In längerfristiger Betrachtung lag das Wirtschaftswachstum 2015 gut über dem Durchschnittswert der vergangenen zehn Jahre, der +1,3 % betrug.

Das weltwirtschaftliche Umfeld hatte sich im Laufe des Jahres 2015 etwas eingetrübt. Insbesondere Russland und Brasilien erleben derzeit eine stärkere Rezession und Chinas Wachstumsraten haben sich spürbar verringert. Dies wirkte sich unmittelbar auf die deutsche Exportdynamik aus. Dagegen ist die wirtschaftliche Entwicklung in den USA und Großbritannien auf einen kräftigen Wachstumskurs zurückgekehrt.

Wirtschaftswachstum in Deutschland

Jährliche Wachstumsrate des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1970-2016



In der Summe positive Entwicklungen zeigten auch die Länder des Euroraums. Mit 1,6 % war die wirtschaftliche Entwicklung 2015 wieder deutlich positiv. Bis auf Griechenland scheinen alle Euroländer erneut auf einen leichten Wachstumspfad zurückgefunden zu haben. Allerdings haben Länder wie Spanien, Portugal, Frankreich, Italien und Finnland trotz leichten Wachstums noch nicht an den Stand des Produktionsniveaus vor der großen Rezession anknüpfen können.

Angesichts der gemischten externen Impulse dürfte die deutsche Konjunktur aufgrund der starken Binnennachfrage 2016 nun etwas mehr Fahrt aufnehmen. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland² im laufenden Jahr bei etwa 1,8 % liegen.

² Unter „führende Wirtschaftsforschungsinstitute“ oder „Institute“ versteht dieser Bericht einen Mittelwert der Prognosen von:

DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin

HWI – Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut

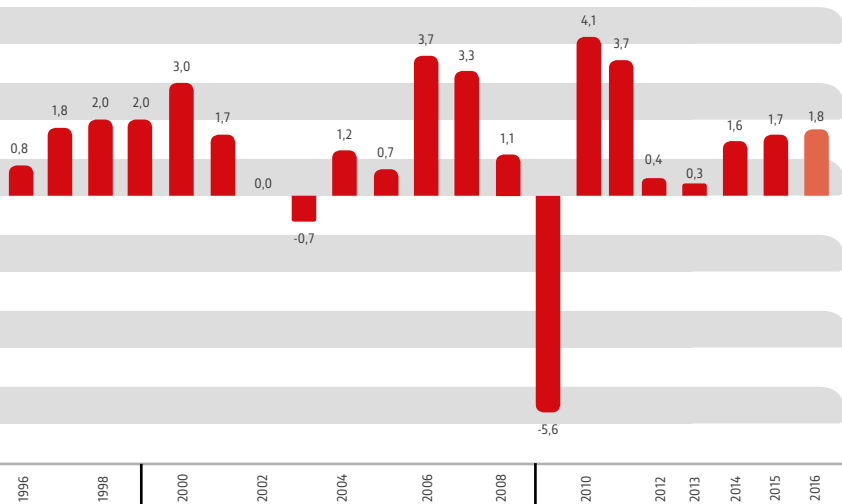
ifo – ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München

IfW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel

IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung, Düsseldorf

IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle

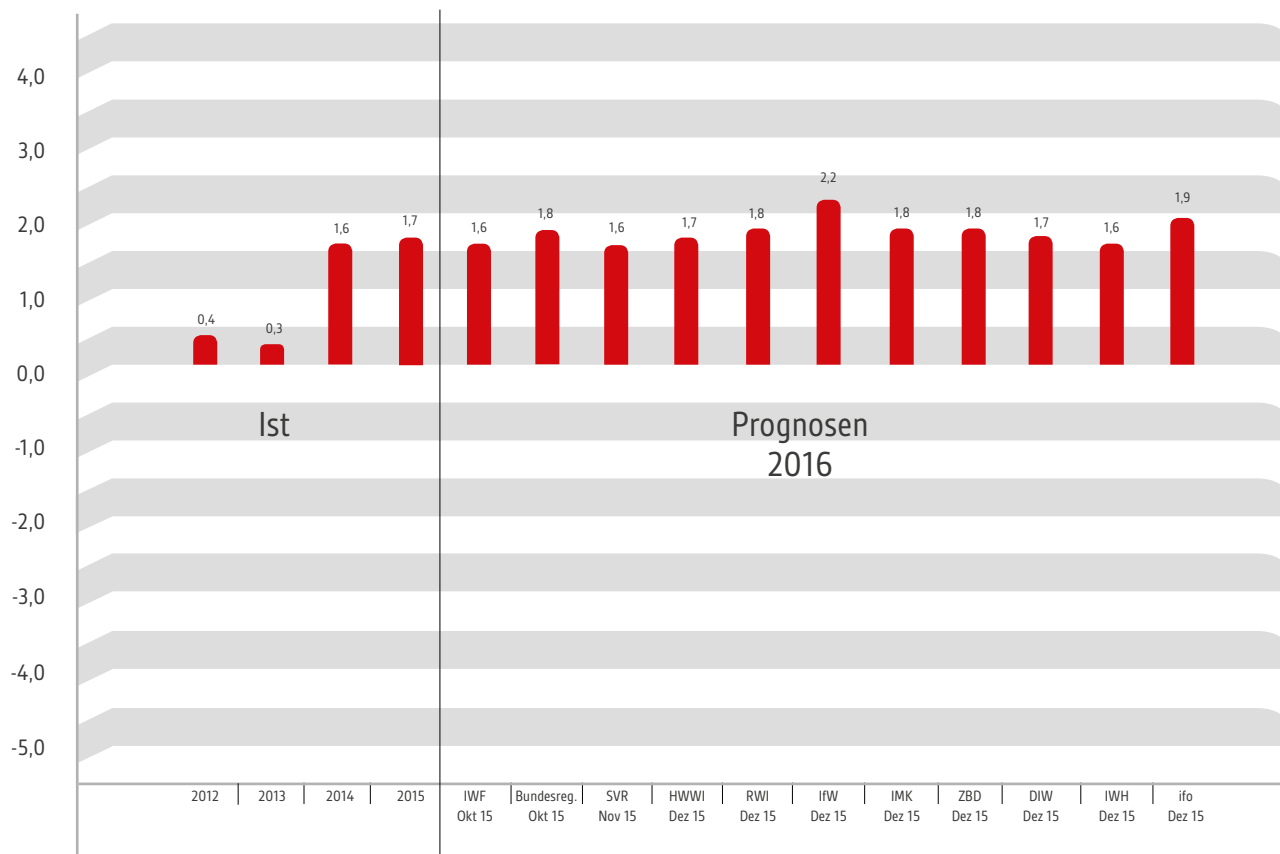
RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen



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.
2016 Schätzung auf Grundlage der
führenden deutschen Wirtschaftsfor-
schungsinstitute.

Prognosen für 2016 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
ZBD Zentralbank der Bundesrepublik Deutschland

Quelle: Statistisches Bundesamt, sowie Prognosen der genannten Institute

© GdW Schrader

Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wächst um 1,3 %

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts trugen sowohl das Produzierende Gewerbe als auch fast alle Bereiche des Dienstleistungsgewerbes zur wirtschaftlichen Belebung im Jahr 2015 bei. Insgesamt stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung aller Wirtschaftsbereiche im Jahr 2015 gegenüber dem Vorjahr um 1,6 %.

Das Produzierende Gewerbe, das ohne das Baugewerbe gut ein Viertel der gesamten Bruttowertschöpfung erwirtschaftet, konnte spürbar um 2,2 % zulegen.

Das lag nicht zuletzt am stark exportorientierten Verarbeitenden Gewerbe, in dem es trotz einer leichten Schwächephase im zweiten Quartal im Jahresdurchschnitt weiter aufwärts ging (+1,9 %).

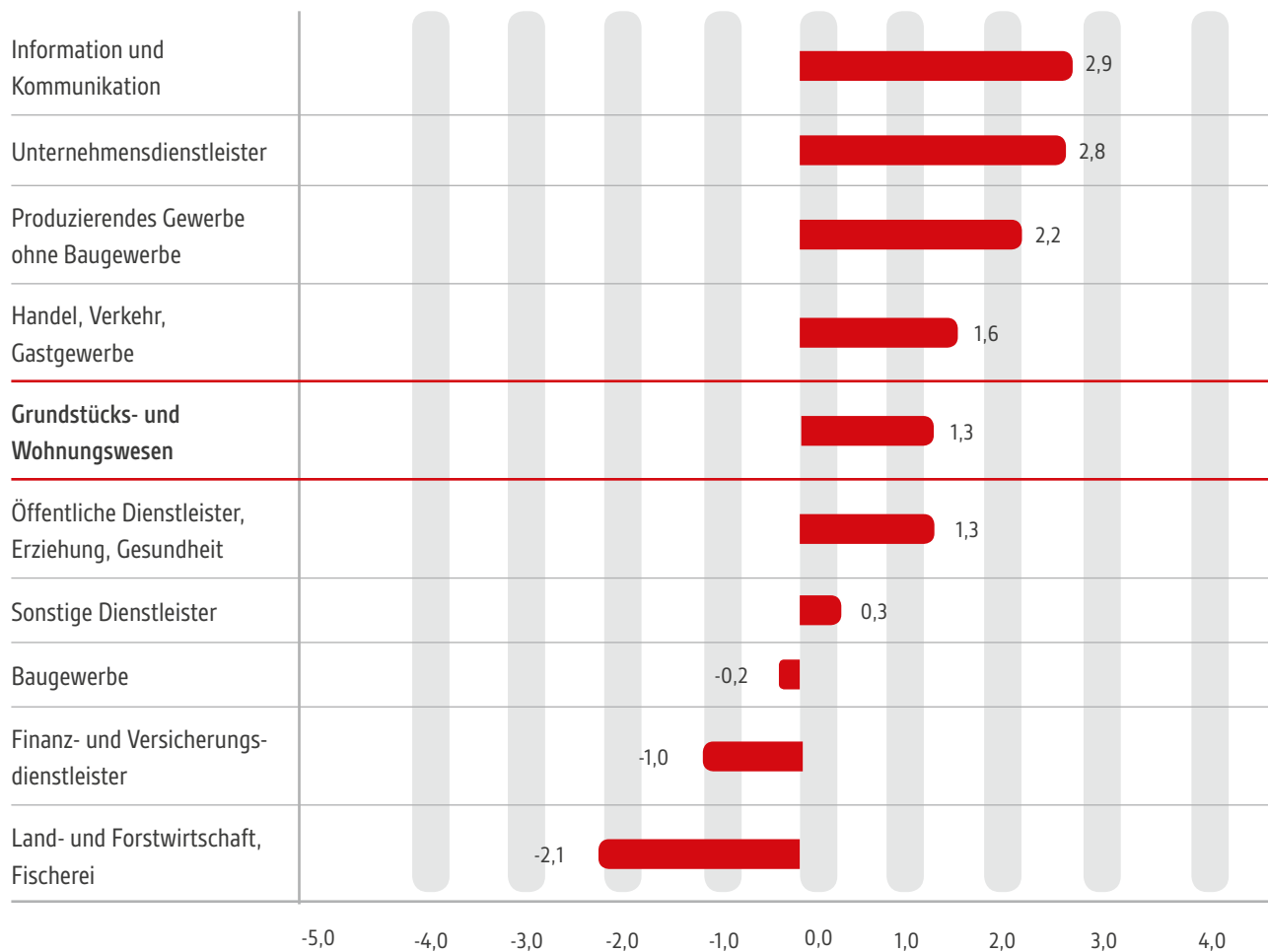
Daneben entwickelten sich auch die Dienstleistungsbereiche überwiegend positiv. Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 11,2 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,3 % und konnte damit sogar etwas stärker zulegen als im Vorjahr.

Deutlich im Minus lagen erneut die Finanz- und Versicherungsdienstleister, bei denen weitere Verlustabschreibungen eine Rolle spielen. Spürbare Verluste gab es auch bei der Wertschöpfung aus land- und forstwirtschaftlicher Produktion. Diese fallen allerdings bei einem Wertschöpfungsanteil von 0,6 % kaum ins Gewicht.

Daneben kam es im Baugewerbe im Jahr 2015 – trotz überwiegend milder Witterung in den Wintermonaten – zu einem leichten Rückgang der wirtschaftlichen Leistung von -0,2 %. Das Niveau des Vorjahres, das durch einen kräftigen Anstieg erreicht wurde, konnte 2015 also nicht ganz gehalten werden.

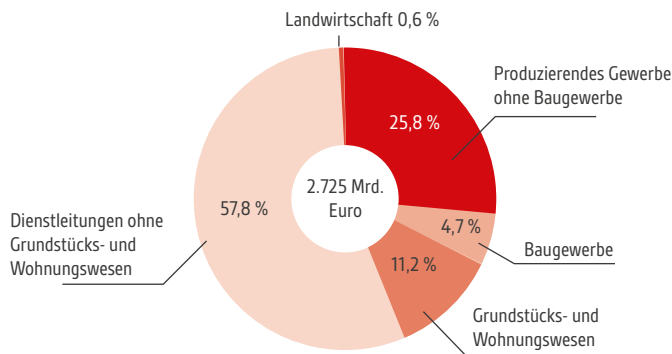
Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen 2015

Preisbereinigt; Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2015, nominal



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

Erwerbstätigkeit und Zuwanderung erreichen den höchsten Wert seit der Wiedervereinigung

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2015 erstmals von mehr als 43 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Vereinigung. Nach ersten vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2015 rund 329.000 Personen oder 0,8 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor.

Damit setzte sich der seit zehn Jahren anhaltende Aufwärtstrend fort. Der Anstieg fiel im Jahr 2015 nur geringfügig schwächer aus als im Jahr 2014 (+0,9 %). Eine gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung sowie die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte glichen dabei negative demografische Effekte aus. Isoliert betrachtet hätte die Alterung der Bevölkerung das Arbeitskräfteangebot im Jahr 2015 um 320.000 schrumpfen lassen. Ein Demografieeffekt in gleicher Höhe ist auch 2016 zu erwarten.

Damit das Erwerbspersonenpotenzial auch in Zukunft nicht schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg³ offensichtlich deutlich höher sein als in der Vergangenheit. Modellrechnungen des IAB zeigen, dass im Zeitraum 2015 bis 2025 rund 450.000 Zuzüge pro Jahr, zwischen 2026 bis 2035 etwa 600.000 Zuzüge pro Jahr und zwischen 2036 bis 2050 rund 550.000 Zuzüge pro Jahr netto notwendig wären, um das Arbeitskräftepotenzial einigermaßen konstant auf heutigem Niveau zu halten.

Der robuste Beschäftigungsaufbau der vergangenen zehn 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 86 % der seit 2005 hinzugewonnenen 3,7 Millionen Erwerbstätigen. Die Zahl der in marginalen Beschäftigungsverhältnissen Arbeitenden (Minijob, Ein-Euro-Job, Gelegenheitsjob) ist dagegen in den vergangenen zehn Jahren – nach einem massiven Bedeutungszuwachs zwischen 1991 und 2005 – leicht zurückgegangen.

³ Fuchs, Johann; Kubis, Alexander; Schneider, Lutz (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Szenarien für ein konstantes Erwerbspersonenpotenzial - unter Berücksichtigung der zukünftigen inländischen Erwerbsbeteiligung und der EU-Binnenmobilität. Gütersloh.

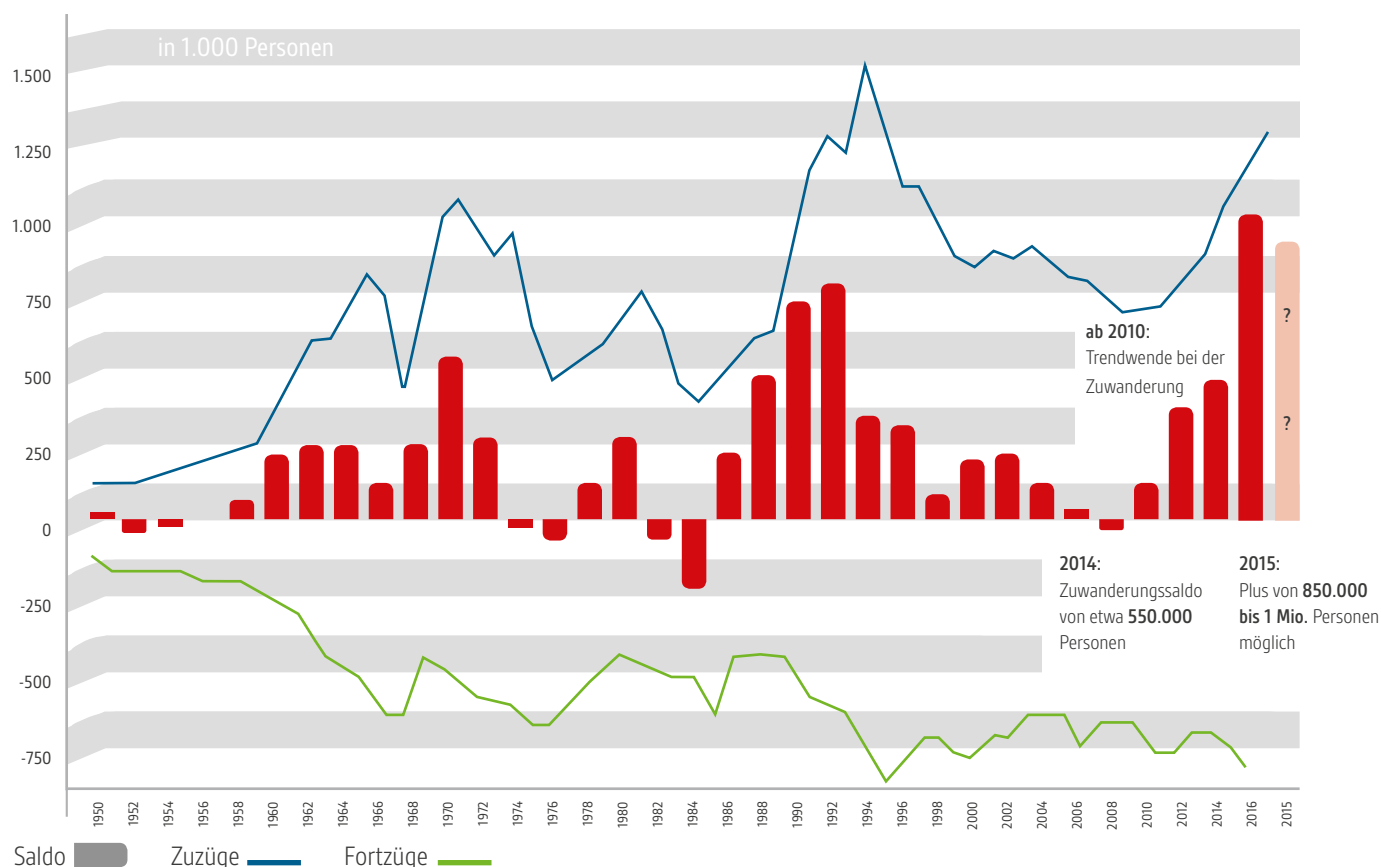
Mit Einführung des Mindestlohnes im Jahr 2015 hat sich die Zahl der geringfügig Beschäftigten um rund 200.000 verringert. Auch die Zahl der Solo-Selbstständigen ging deutlich zurück. Das IAB kommt in einer ersten Bewertung⁴ zu dem Schluss, dass ein signifikanter Teil der geringfügigen Beschäftigungsverhältnisse offenbar in sozialversicherungspflichtige Beschäftigung umgewandelt wurde. In einigen Bereichen, wie beispielsweise im Einzelhandel, in denen Minijobs stärker rückläufig waren, gibt es in der Tendenz einen überdurchschnittlichen Aufwuchs bei der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung.

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und der anhaltend günstige Trend der Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland in den Jahren seit 2010 zu einem Hauptwanderungsziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Die tatsächliche Nettozuwanderung im Jahr 2015 kann aufgrund der unvollständigen Registrierung der zusätzlich zur EU-Migration zuwandernden Flüchtlinge noch nicht abschließend beziffert werden.

⁴ Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung IAB (2016): Auswirkungen des Mindestlohns im Jahr 2015, Aktuelle Berichte I/12016, Nürnberg.

Wanderungsbewegung nach Deutschland

Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1950 - 2015



So ist die ausländische Bevölkerung aus der EU im November 2015 gegenüber dem Vorjahresmonat um 340.000 Personen gestiegen. Aus Kriegs- und Krisenländern⁵ kamen 334.000 Personen und aus den Ländern des Westbalkans⁶ rund 113.000 Personen netto dazu. Insgesamt wuchs die ausländische Bevölkerung damit um mehr als 890.000 Personen gegenüber dem Vorjahr. Bei dieser Zahl aus dem Ausländerregister ist zu beachten, dass viele Flüchtlinge noch nicht registriert sind.

Zur Zahl der Flüchtlinge, die 2015 nach Deutschland gekommen sind, gibt es zwei Quellen: Beim Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) wurden 2015 insgesamt 476.649 formelle Asylanträge gestellt, rund 275.000 mehr als im Vorjahr. Allein 162.510 Asylbewerber kamen aus Syrien.

Die Zahl der tatsächlichen Einreisen von Asylsuchenden nach Deutschland lag allerdings deutlich höher, da die formale Asylantragstellung teilweise erst zeitlich verzögert möglich ist. So sind im EASY-System zur Ersterfassung von Asylbewerbern im Jahr 2015 bundesweit etwa 1,1 Millionen Zugänge von Asylsuchenden registriert worden. Hier sind Doppel- und Fehlregistrierungen nicht ausgeschlossen, da etliche, die nach Deutschland eingereist und verteilt worden sind, bereits in andere EU-Staaten weitergezogen sind.

Schätzungsweise dürfte die Nettozuwanderung in Deutschland 2015 damit zwischen 850.000 und einer Million betragen haben. Im Vorjahr lag sie bei 550.000 Personen. In der jüngeren Geschichte seit den 50er-Jahren des vergangenen Jahrhunderts ist eine Zuwanderung in dieser Größenordnung innerhalb eines Jahres bisher ohne Vergleich.

Konsum wichtigster Wachstumsmotor

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der inländische Konsum 2015 nahezu alleiniger Wachstumsmotor. Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,9 %, die Konsumausgaben des Staates sogar um 2,8 % höher als im Jahr zuvor. Für die Konsumausgaben insgesamt bedeutete dies einen Anstieg von 2,1 %.

Die Bruttoinvestitionen, die sich aus den Bruttoanlageinvestitionen – das sind Ausrüstungsinvestitionen, Bauinvestitionen und sonstige Anlagen – sowie den Vorratsveränderungen zusammensetzen, waren preisbereinigt um 0,5 % niedriger als im Vorjahr. Ausschlaggebend hierfür waren die Vorratsveränderungen; d. h. der Absatz überstieg die Produktion: Der Vorratsabbau führte zu einem negativen Wachstumsbeitrag von -0,4 Prozentpunkten. Dies neutralisierte die positive Entwicklung bei den Ausrüstungsinvestitionen (+3,6 %) und führte insgesamt zu negativen Bruttoinvestitionen.

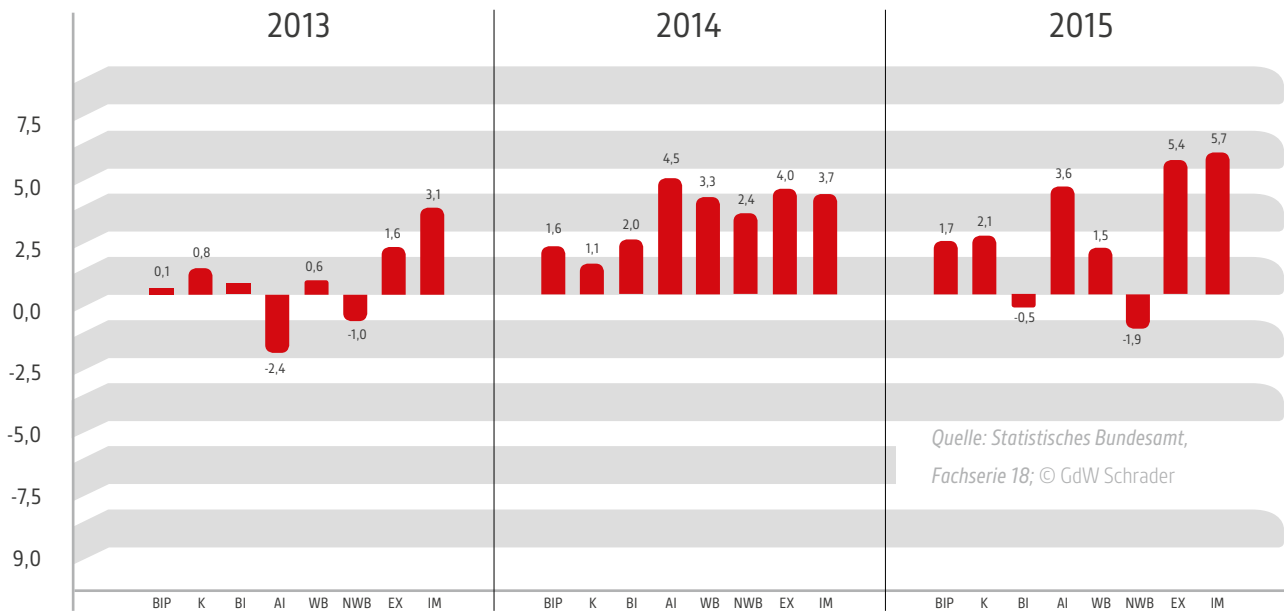
Die Bruttoanlageinvestitionen legten dagegen um 1,7 % zu. Entscheidend für diesen Zuwachs waren die Investitionen in Ausrüstungen – das sind vor allem Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge –, die um 3,6 % höher waren als im Jahr zuvor. In Bauten wurde preisbereinigt nur um 0,2 % mehr investiert als im Vorjahr.

⁵ Afghanistan, Eritrea, Irak, Iran, Nigeria, Pakistan, Somalia und Syrien.

⁶ Albanien, Bosnien-Herzegowina, Kosovo, Mazedonien, Montenegro und Serbien.

Verwendung des Bruttoinlandsprodukts

Veränderung gegenüber dem Vorjahr, ausgewählte Aggregate, preisbereinigt



Quelle: Statistisches Bundesamt,
Fachserie 18; © GdW Schrader

BIP Bruttoinlandsprodukt
AI Ausrüstungsinvestitionen
EX Exporte

K Konsumausgaben
WB Wohnungsbauinvestitionen
IM Importe

BI Bruttoinvestitionen
NWB Gewerbebau/Öffentl. Bau

Der deutsche Außenhandel gewann im Jahresdurchschnitt 2015 trotz eines schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds weiter an Dynamik: Die preisbereinigten Exporte von Waren und Dienstleistungen waren um 5,4 % höher als im Vorjahr. Die Importe legten allerdings in ähnlicher Größenordnung zu (+5,7 %), sodass der resultierende Außenbeitrag von 237 Milliarden EUR, also die Differenz zwischen Exporten und Importen, mit 0,2 Prozentpunkten nur einen geringen Beitrag zum Wirtschaftswachstum leistete.

Der private Verbrauch dürfte auch 2016 weiter deutlich zulegen. Begünstigt wird diese Entwicklung durch die steigenden Haushaltseinkommen, relativ niedrige Energiepreise und eine zusätzliche Konsumnachfrage im Zusammenhang mit der Flüchtlingsmigration. Unter dem Strich rechnen die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute für 2016 mit einem Wachstum des privaten Konsums um 2 %.

Zusätzliche Impulse dürften 2016 aus dem Staatskonsum resultieren. Hier spielen vor allem die zusätzlichen Aufwendungen für Flüchtlinge eine Rolle. Werden diese Ausgaben zusätzlich, ohne Einsparung an anderer Stelle, geleistet, dürften sie der Konjunktur einen weiteren Schub verleihen. Insgesamt rechnen die Institute erneut mit einem Anstieg des Staatskonsums um rund 2,5 %.

Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland

Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Reales Bruttoinlandsprodukt	4,1	3,7	0,4	0,3	1,6	1,7	1,8
Privater Konsum	0,4	1,3	1,0	0,6	0,9	1,9	1,9
Öffentlicher Konsum (Staat)	1,3	0,9	1,3	0,8	1,7	2,8	2,5
Bauinvestitionen	3,2	8,1	0,5	-1,1	2,9	0,2	2,5
Wohnungsbauinvestitionen	4,3	10,0	3,4	-0,7	3,3	1,5	2,9
Exporte	14,5	8,3	2,8	1,6	4,0	5,4	3,8
Arbeitsmarkt							
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	41.020	41.577	42.060	42.328	42.703	43.032	43.290
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	0,3	1,4	1,2	0,6	0,9	0,8	0,6
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	3.239	2.977	2.897	2.950	2.898	2.794	2.870
Arbeitslosenquote*	7,7	7,1	6,8	6,9	6,7	6,4	6,5

**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; 2015 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2016 Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2015/Anfang 2016

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

Für den Außenhandel erwarten die Institute aufgrund der schwachen Gesamtwirtschaftssituation in einigen Schwellenländern und einigen Staaten der EU noch eine verhaltene Entwicklung. Auch 2016 dürften die Importe stärker zunehmen als die Exporte, sodass vom Außenhandel im Saldo kein Impuls für das Wirtschaftswachstum erwartet wird.

Die Bauinvestitionen werden sich nach der Schwächephase zur Jahresmitte 2015 wieder deutlich erholen. Ohnehin betraf die Zurückhaltung beim Bau nicht den Wohnungsbau, sondern beruhte auf deutlichen Investitionsrückgängen beim Wirtschaftsbau und beim öffentlichen Hoch- und Tiefbau. Die von der Bundesregie-

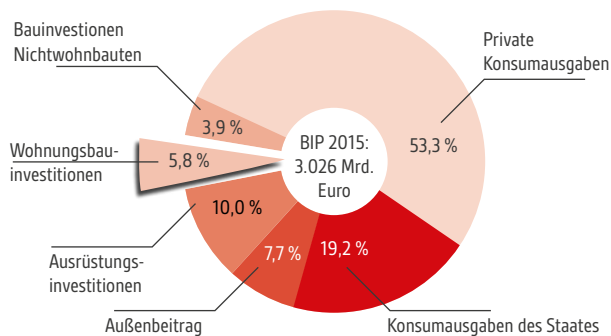
rung eingeleiteten Maßnahmen zum Ausbau von Bildungseinrichtungen, der Verkehrsinfrastruktur sowie die Investitionsförderung bei der digitalen Infrastruktur, der Energieeffizienz und der Städtebauförderung müssten ab 2016 zum Tragen kommen. So dürfte der öffentliche Bau im laufenden Jahr um rund 5 % deutlich zulegen. Den Wirtschaftsbau bremst 2016 noch die deutliche Investitionszurückhaltung der gewerblichen Wirtschaft. Im Jahresmittel rechnen die Institute hier mit einem mäßigen Zuwachs um 0,5 % bis 0,7 %. Zusammen mit dem Wohnungsbau, der ähnlich stark wie 2015 zulegen wird, könnten die Bauinvestitionen 2016 um 2,5 % zulegen.

Weiterhin gute Wohnungsbaukonjunktur

Trotz der niedrigen Zinsen haben sich die Bauinvestitionen 2015 eher schwach entwickelt (+0,2 %). Während die Investitionen in Nichtwohngebäude um 1,9 % sanken, entwickelte sich der Wohnungsbau gegen den Gesamttrend der Bauinvestitionen und legte um 1,5 % zu. Rund 178,8 Milliarden EUR flossen 2015 in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände.

Anteil der Bauinvestitionen am BIP 2015

Verwendungsstruktur des deutschen Bruttoinlandsprodukts 2015, nominal

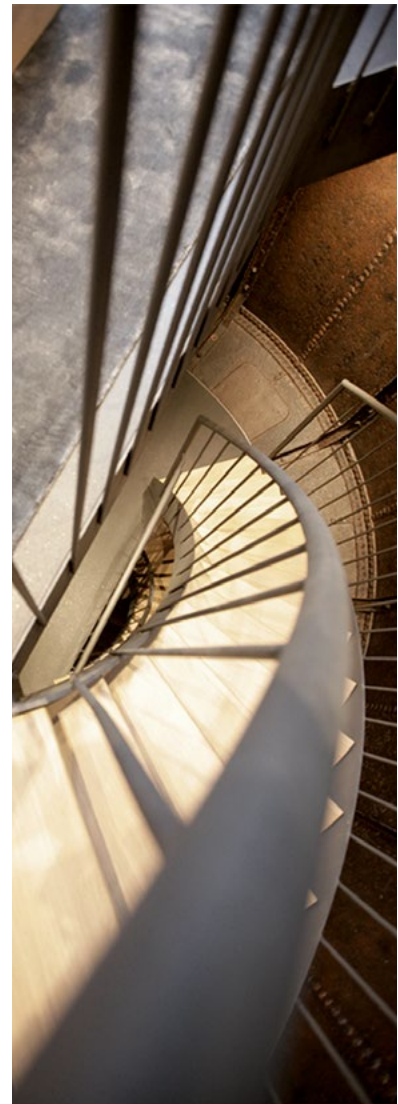


Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Ausrüstungsinvestitionen inkl. Investitionen in sonstige Anlagen und Lagerveränderungen. © GdW Schrader

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich weiterhin positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich auf einem äußerst niedrigen Niveau. Gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2016 deutlich kräftiger fortgesetzt wird. Im Sommer 2015 hatten die Baugenehmigungen vorübergehend nur mäßig zugenommen, vor allem verursacht durch massive Rückgänge beim Bau neuer Eigentumswohnungen. Seit September 2015 zeigt sich aufseiten der Genehmigungen wieder eine beschleunigte Ausweitung. Insgesamt dürften die Wohnungsbauinvestitionen 2016 – den Instituten zufolge – um 2,5 % bis 3,0 % zulegen.

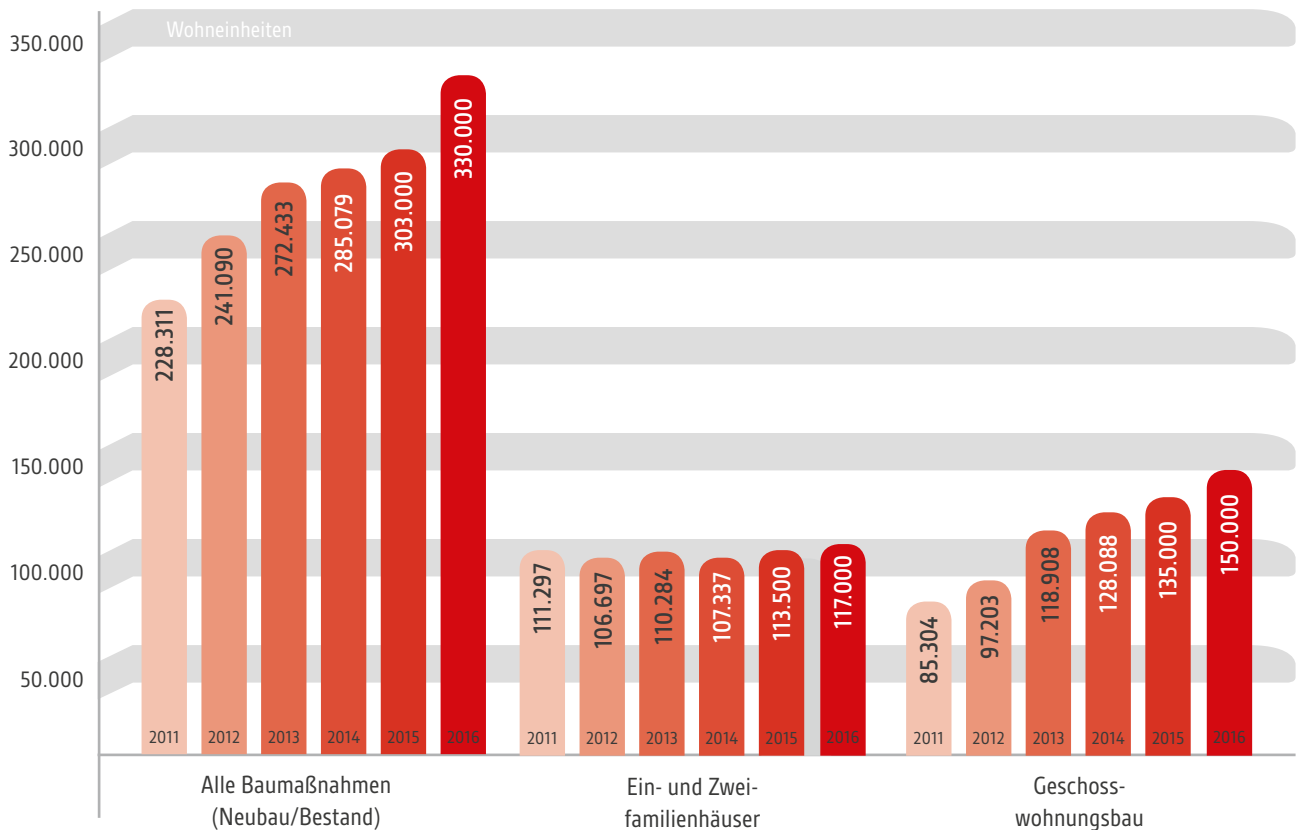
Rund 303.000 Baugenehmigungen in 2015 – Zuwachs bei Mehrfamilienhäusern und bei Eigenheimen

Im Jahr 2015 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 303.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einer Steigerung um 6,3 % gegenüber dem Vorjahr. 2014 hatte der Anstieg noch bei 4,6 % gelegen.



Wohnungsbaugenehmigungen 2011 bis 2015 und 2016 (Prognose)

Neubau insgesamt, Ein- und Zweifamilienhäuser, Geschosswohnungsbau



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 3, 2015 Prognose aufgrund Monatswerten bis November 2014, 2016 eigene Schätzung

© GdW Schrader

Der Mietwohnungsneubau wuchs wie in den Vorjahren am schnellsten (+15,7 %). Mit rund 65.000 neu genehmigten Wohneinheiten entstanden fast 9.000 Mietwohnungen mehr als im Vorjahr. Der Neubau von Eigentumswohnungen ging dagegen, nach deutlichem Expansionskurs in den vergangenen drei Jahren, 2015 erstmals wieder leicht zurück (-2,7 %). Im Geschosswohnungsbau insgesamt wurden 135.000 Wohnungen auf den Weg gebracht.

Die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern zeigten 2015 nach einem Auf und Ab in den vergangenen Jahren wieder höhere Zuwächse. Im Vergleich zu 2014 stieg die Zahl der genehmigten Wohnungen in Eigenheimen um 5,7 % auf 113.500 Einheiten. Noch immer werden allerdings mehr Wohnungen im Geschosswohnungsbau als in Ein- oder Zweifamilienhäusern auf den Weg gebracht.

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 303.000 Einheiten im Jahr 2015 davon ausgegangen werden, dass etwa 147.000 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 2016 dürfte sich die Wohnungsbautätigkeit weiter beleben, sodass die Zahl der neu genehmigten Wohnungen mit rund 330.000 Wohnungen deutlich steigt. Dieser Zuwachs dürfte weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsneubaus getragen werden.

Baugenehmigungen

	2014 Januar bis Dezember	2015* Januar bis Dezember	2015* Veränderungen gegenüber Vorjahreszeitraum
Anzahl der genehmigten Wohnungen			
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	285.079	303.000	6,3 %
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	107.337	113.500	5,7 %
davon Einfamilienhäuser	88.191	94.000	6,6 %
davon Zweifamilienhäuser	19.146	19.500	1,8 %
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	128.088	135.000	5,4 %
davon Eigentumswohnungen	71.919	70.000	-2,7 %
davon Mietwohnungen	52.169	65.000	15,7 %

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik;

*2015 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 11/2015

© GdW Schrader

Fertigstellungen liegen weiterhin unter dem Bedarf

Die Zahl der Fertigstellungen läuft den Baugenehmigungen seit einigen Jahren auf deutlich niedrigerem Niveau hinterher. So dürften 2015 nach ersten Schätzungen 265.000 Wohnungen neu auf den Markt gekommen sein. Auch im laufenden Jahr 2016 dürfte die Zahl der Fertigstellungen die 300.000er Marke noch nicht überschreiten.

In Deutschland müssten in den kommenden fünf Jahren allerdings rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Das geht aus einer aktuellen Studie des Pestel-Instituts (Hannover) im Auftrag des Verbändebündnis Wohnungsbau hervor.⁷ Ein Grund dafür sind die rasant wachsenden Flüchtlingszahlen. Ebenso aber der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der EU.

Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse in der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut. Bereits vor der aktuell breit diskutierten

Flüchtlingszuwanderung hat sich in Deutschland ein Wohnungsdefizit aufgebaut.

Die Wohnungsbautätigkeit in einer Größenordnung von 400.000 Wohnungen pro Jahr ist somit erforderlich, um bei einer Nettozuwanderung von 300.000 Personen jährlich den jeweils aktuellen Wohnungsbedarf abzudecken, außerdem muss zusätzlich das bis Ende 2015 aufgelaufene Wohnungsdefizit⁸ – das sich in der Summe auf 800.000 Wohnungen beläuft – bis 2025 vollständig abgebaut werden. Für die ersten fünf Jahre wird der Defizitabbau mit rund 100.000 Wohneinheiten p. a. (innerhalb der 400.000 insgesamt notwendigen) etwas höher veranschlagt als in den Jahren 2020 - 2025 (60.000 Einheiten p. a.).

Das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit führt vor allem eines vor Augen: Es braucht ein konzertiertes Handeln aller Akteure und gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen.

⁷ Pestel-Institut (2015): Modellrechnung zu den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs. Hannover.

⁸ Für 2015 wurde dabei von einem Nettozuzug von 1 Million Personen („normale“ Arbeitsmigration und Flüchtlinge) ausgegangen.

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 2015

Vorstand	Beschäftigung	Zeitraum
Veiga, Michael	Hauptamtlich	01.01.2015 - 31.12.2015
Blum, Manfred	Nebenamtlich	01.01.2015 - 31.12.2015
Landhäußer, Heinz Peter	Nebenamtlich	01.01.2015 - 31.12.2015
Die Gesamtvergütungen des Vorstands im Geschäftsjahr 2015 betrugen		202.656,00 Euro



Der Aufsichtsrat besteht aus folgenden Mitgliedern: (v.l.) Isolde Garcia-Carmona, Monika Leßle, Albert Ochs, Christian Kantolic (5.v.l.), Brigitte Weniger (6.v.l.) 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 2015 betrugen insgesamt 43.200,00 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 ihre Arbeit. 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 8 Mitgliedern (nach Alphabet geordnet):

Aufsichtsrat	von	bis
Dullenkopf, Dr. Klaus	01.01.2015	31.12.2015
Garcia-Carmona, Isolde	01.01.2015	31.12.2015
Gros, Michael	01.01.2015	31.12.2015
Kantolic, Christian	01.01.2015	31.12.2015
Leßle, Monika	01.01.2015	31.12.2015
Ochs, Albert	01.01.2015	31.03.2015
Pflaum, Christian	01.01.2015	31.12.2015
Weniger, Brigitte	01.01.2015	31.12.2015

Sitzungen der Gremien	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Aufsichtsrat	10	9	7	8	10	7
Personal- und Verwaltungsausschuss	3	0	0	1	1	0
Vertreterversammlung	1	1	1	1	1	1
Finanzprüfungsausschuss	2	1	1	1	1	2
Vorstandssitzungen	19	20	19	21	20	40
	35	31	27	32	33	50

Bericht des Aufsichtsrats 2015

Das Geschäftsjahr 2015 war geprägt von der Umsetzung der im Vorjahr zwischen Vorstand und Aufsichtsrat beschlossenen strategischen Ausrichtung der Familienheim und ihrer Tochterunternehmen. Neben den Aktivitäten in der Bewirtschaftung unseres eigenen Wohnungsbestandes, dem Wohnungsneubau für den Bestand und zum Verkauf wurde der Bereich der Gewerbeimmobilien gezielt weiterentwickelt. Insbesondere mit den letztgenannten Aktivitäten können substantielle Beiträge zur Sicherung der Ertragsfähigkeit des Unternehmens gewonnen werden. Nur dadurch können die erforderliche Erneuerung und die Reinvestitionen in den eigenen Bestand langfristig gewährleistet werden.

In zehn gemeinsamen Sitzungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates, mehreren internen Sitzungen sowie vielen Einzelgesprächen, wurden zahlreiche zukunftsweisende Projekte intensiv diskutiert und viele davon erfolgreich auf den Weg gebracht.

In den Beratungen spielten neben den finanziellen auch soziale Aspekte eine wichtige Rolle. So konnte in Karlsruhe, Sophienstraße, eine Immobilie vom Orden der „Schwestern vom Göttlichen Erlöser“ erworben werden. Der Kindergarten und das Pflegeheim werden mit dem Erwerb in die Trägerschaft des Caritasverbandes Karlsruhe übergehen. Dies demonstriert zusammen mit unserem Engagement im Sozialen Management und der Monsignore Ohlhäuser-Stiftung, dass sich Aufsichtsrat und Vorstand dieser Verantwortung bewusst sind.

Im Bereich der Bestandsimmobilien können hier zum Beispiel die Sofienstraße 15 und die Kraichgaustraße 3-5 in Rheinstetten-Forchheim erwähnt werden. Im Bauträgergeschäft entwickelten sich 2015 neue Schwerpunkte nördlich von Karlsruhe durch den Erwerb von Grundstücken in Stutensee, Baugebiet Lachenfeld, sowie in Linkenheim, Neubaugebiet Biegen, für die Erstellung von Mehrfamilienhäusern im Bestand sowie Einfamilienhäusern zum Verkauf. Unsere Tochter inwoca GmbH ist zusammen mit der GAG Ludwigshafen in dem gemeinsamen Projekt Christian-Weiß-Siedlung in Ludwigshafen mit insgesamt 162 WE stark engagiert.

Auch unser Engagement in Ettlingen wurde trotz sich verschlechternder Randbedingungen 2015 durch den Kauf einer projektierten Wohnanlage in der Rheinstr. 57 erweitert.

In den Beratungen mit dem Vorstand wurden neben der Diskussion neuer Projekte, der Entgegennahme der regelmäßigen Berichte des Vorstandes zu laufenden Projekten, weitere wichtige Themen diskutiert. Dazu gehörten die Neukonzeption des Vorstandes, die im Jahre 2016 umgesetzt werden soll, sowie Überlegungen zur Neustrukturierung des Aufsichtsrates im Hinblick auf die im Jahre 2016 anstehenden Neuwahlen. Im Berichtsjahr hat unser Kollege Albert Ochs eine neue verantwortungsvolle Aufgabe im Unternehmen übernommen und ist daher satzungsgemäß aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Wir bedanken uns herzlich für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Aufsichtsrat und wünschen ihm viel Erfolg in der neuen Aufgabe. Mit Blick auf die anstehenden Neuwahlen und das angesprochene Konzept zur Neustrukturierung hat der Aufsichtsrat beschlossen, auf eine Neubesetzung zu verzichten. Daneben wurde auch ein neues moderneres Logo für die Baugenossenschaft beschlossen und bereits umgesetzt.

Da im Berichtsjahr 2015 keine den Aufsichtsrat betreffenden Personalentscheidungen erforderlich waren, fanden 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 2015 durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. wird voraussichtlich ab 20. Juni 2016 erfolgen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2015 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, 31. März 2016

Dr. Klaus Dullenkopf

Aufsichtsratsvorsitzender

Bericht des Finanzausschusses 2015

Für das Geschäftsjahr 2015 fanden zwei Sitzungen des Finanzausschusses statt.

Prüfungsschwerpunkte waren: Abschreibungen auf Mietforderungen, Rechtsanwalt- und Reisekosten, Abrechnungen von zwei Bauprojekten.

Bei den Abschreibungen auf Mietforderungen handelte es sich in der Mehrheit um kleinere Einzelbeträge. Jeder Abschreibung auf Mietforderungen lag ein entsprechender Vorstandsbeschluss vor. Es ergaben sich keine Besonderheiten.

Für die Rechtsanwaltskosten wurde Einsicht in die einzelnen Kontenblätter genommen. Ein entsprechender Pauschalvertrag mit unserem Rechtsanwalt lag vor. Die Beauftragung einer weiteren Kanzlei zur Vertretung der Familienheim für Mietangelegenheiten sowie gegenüber Baufirmen, war nicht zu beanstanden. Es ergaben sich insgesamt keine Auffälligkeiten.

Die Prüfung der Reisekosten ergab, dass diese ordnungsgemäß erfasst, gelistet, vertraglich geregelt und entsprechend steuerlich abgerechnet wurden.

Die Prüfung der beiden Bauprojekte Citypark Karlsruhe und Hohenzollernstraße umfasste u. a. Kosten, Verkäufe und Vermietungen.

Citypark Karlsruhe

- 124 verkaufte Einheiten (davon 2 Einheiten Anfang 2016)
 - 19 vermietete Einheiten
(Sollmieten im Februar 2016: 42.391,12 €)
 - 2 Einheiten stehen leer (Carloft-Musterwohnungen)
- => gesamt 145 Einheiten

Hohenzollernstraße

Alle 9 Wohneinheiten sind verkauft.

Es ergaben sich bei beiden Objekten keine Auffälligkeiten. Rückfragen der Finanzausschussmitglieder zur Abwicklung der vertraglichen Vereinbarungen wurden während des Verlaufes der Prüfung von den verantwortlichen Mitarbeitern umfassend beantwortet.

In den regelmäßig stattfindenden Sitzungen des Aufsichtsrates wurde die kontinuierliche Weiterentwicklung und Optimierung des vorhandenen Berichtswesens beraten. Auch hier wurden aufgetretene Fragen der Mitglieder des Aufsichtsrates entweder vom Vorstand oder den verantwortlichen Mitarbeitern beantwortet.

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

Karlsruhe, Februar 2016

Michael Gros, Christian Kantolic, Monika Leßle, Christian Pflaum

LAGEBERICHT DES VORSTANDS

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Unabhängig davon, ob Wohnungen zur Vermietung oder zum Verkauf angeboten werden, kann die Baugenossenschaft die Nachfrage nicht ausreichend bedienen. Dies gilt für alle Standorte, an denen die Baugenossenschaft oder ihre Tochterunternehmen Wohnungen besitzen, planen oder bauen. Insbesondere kann die Nachfrage nach Mietwohnraum an den Standorten Karlsruhe, Ettlingen und Rheinstetten – dort wo der überwiegende Teil der Bestände bewirtschaftet wird – nicht bedient werden. Es fehlen Mietwohnungen in sämtlichen Nachfragesegmenten unabhängig von Größe und Mietpreis. Besondere Engpässe bestehen bei günstigen und kleinen Wohnungen z.B. für Studenten.

Dem 8. Sachstandsbericht 2015 „Wohnen und Bauen in Karlsruhe“ der Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung, ist hierzu zu entnehmen: „...Das Wachstum der wohnungsnachfragenden Bevölkerung verlief zwischen 2011 und 2014 deutlich stärker als die Zunahme des Wohnungsangebots. In Folge dessen stieg die durchschnittliche Wohnungsbelegung relativ deutlich von 2,001 (2011) auf 2,025 Personen je Wohnung (2014). Dies ist ein klares Indiz dafür, dass der Wohnungsmarkt in Karlsruhe seit 2011 eine nochmalige deutliche Anspannung erfuhr und sich der Nachfrageüberhang weiter vergrößert hat. Der prognostizierte Bevölkerungsanstieg bis 2030 wird zu einem weiter steigenden Bedarf an neuen Wohnungen in Karlsruhe führen. Unter der Annahme, dass der Wohnungsmarkt weiter angespannt bleibt (Status-Quo Szenario), werden zwischen 2015 und 2030 etwa +10.700 neue Wohnungen benötigt werden. Um jedoch einen ausgeglichen Wohnungsmarkt zu erreichen, müssen künftig deutlich mehr gebaut werden, als in den zurückliegenden Jahren. Bis zum Jahr 2030 wären dazu insgesamt +20.700 zusätzliche Wohnungen notwendig. Rein rechnerisch kann nur der Bedarf der Status-Quo-Variante (+10.700 Wohnungen) der Wohnungsbedarfsprognose durch die Wohn-

bauflächenpotentiale in Karlsruhe (12.150 Wohnungen) gedeckt werden. Doch selbst in diesem Fall müssten in den ersten Prognosejahren bis 2019 jährlich +900 bis +1.200 neue Wohnungen fertiggestellt werden (Baufertigstellungen 2007-2014: +600 bis +800 pro Jahr). Selbst bei Ausschöpfung aller Flächenreserven (10.000 bis 12.000 neue Wohnungen bis 2030) ist somit nicht mit einem Rückgang des Miet- und Kaufpreinsniveaus zu rechnen. Es ist daher wahrscheinlich, dass auch künftig ein Teil der wohnungsnachfragenden Haushalte, die sich eigentlich gerne in Karlsruhe angesiedelt beziehungsweise ihre veränderten Wohnraumansprüche auch weiterhin in Karlsruhe befriedigt hätten, auf Bauland- und Wohnungsangebote in den Regionsgemeinden ausweichen werden...“

Die sich verschlechternden Rahmenbedingungen durch Regularien des Gesetzgebers werden diese Mangelsituation rasch verschärfen. Bei Erstellung der oben genannten Prognosezahlen wurden Nachfragesteigerungen, der sich aus der Anschlussunterbringung und dem Familienzuzug von Flüchtenden ergebenden Effekte, zudem noch nicht berücksichtigt.

Die Kosten zur Bewirtschaftung und für den Neubau von Wohnungen haben sich in den vergangenen Jahren derart erhöht, dass eine wirtschaftliche Bewirtschaftung trotz hohen Preisniveaus immer schwieriger wird und letztlich zu Lasten der Modernisierung und Instandhaltung geht. Kostengünstiger Neubau ist bei dem derzeitigen Kostenniveau für Bau- und Planungsleistungen sowie dem erheblichen Mangel an Grundstücken nicht möglich.

Das Bundesjustizministerium plant ein zweites Mietrechtspaket. Sollten sich die angekündigten Maßnahmen zur Reduzierung der Möglichkeit Modernisierungskosten umzulegen, d.h. die Absenkung des Prozentsatzes der Modernisierungskosten, die auf die Miete umgelegt werden können, von 11 % auf 8 %, ebenso durchsetzen, wie die geplante Verlängerung des Bezugszeitraums der ortsüblichen Vergleichsmiete (Mietspiegel) von 4 auf 10 Jahre, droht das System zu kollabieren. Modernisierungen oder Renovierungen werden außerdem durch die geplante Begrenzung des Anstiegs der Miete auf 50 % in einem Zeitraum von 8 Jahren maximal 4 Euro pro m² und der Einführung einer persönlichen Härtefallregelung bei 40 % des Nettoeinkommens unmöglich werden. Das Kostenproblem bei Modernisierungsmaßnahmen, an dem maßgeblich Baukostenerhöhungen und gestiegene Energieanforderungen schuld sind, kann nicht im Mietrecht gelöst werden. Die Kumulation der mietrechtlichen Belastungen führt bei den Wohnungsunternehmen zu existentiellen Problemen bei der Instandhaltung und bei Neubauvorhaben. Investitionen werden damit vollständig blockiert und durch die Verbilligung bereits vorhandenen Wohnraums entstehen keine zusätzlichen Wohnungen. Diese wirtschaftlichen Umfeldbedingungen führen in den einzelnen Geschäftsfeldern zu den nachfolgenden Feststellungen:





Wohnungsbewirtschaftung

Aufgrund der hohen Nachfrage gibt es keinen nachfragebedingten Leerstand. Wie in den vergangenen Jahren können durch Kündigungen frei werdende Wohnungen wieder vermietet werden. Durch höhere Kosten für Modernisierungsmaßnahmen, die vor allem auch durch Verschärfung von Vorschriften entstehen, können Modernisierungsmaßnahmen kaum noch wirtschaftlich durchgeführt werden. Sollte sich das zuvor erwähnte zweite Mietrechtsänderungspaket auch nur teilweise durchsetzen, wird dies dazu führen, dass die Genossenschaft deutlich weniger Modernisierungsmaßnahmen finanzieren kann. Die Mieten werden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten weiter steigen. Bei den geplanten Mietpreisbegrenzungen durch verschiedene Instrumente ist jedoch abzu-sehen, dass eine wirtschaftliche Durchführung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen dann unter Umständen nicht mehr möglich sein wird.

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr hat sich die Baugenossenschaft von einigen Wohnungen getrennt bzw. deren Verkauf beschlossen, um die gute Nachfragesituation zu nutzen. Dies geschieht dann, wenn es sich um ehemals für den Verkauf geplante Wohnungen handelt bzw. um Einzelwohnungen in Eigentümergemeinschaften.

Projektentwicklung, Verkauf und Neubau

Die Ergebnisse aus dem Geschäftsfeld unterliegen starken Schwankungen, tragen jedoch maßgeblich zum Jahresergebnis bei. Im Geschäftsjahr 2014 wurde die inwoca GmbH gegründet mit dem Ziel, Baumaßnahmen, die für den Verkauf bestimmt sind, dort zu realisieren. Derzeit befinden sich zahlreiche Maßnahmen in der Projektentwicklung, im Bau oder im Verkauf. Wegen der auch für die Baugenossenschaft wesentlichen Bedeutung verweisen wir hierzu auf die unten stehenden Ausführungen zu den Aktivitäten in der Geschäftsfeldberichterstattung.

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/innen 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.

Die inwoca GmbH ist eine 90 %ige Tochtergesellschaft der Familienheim Karlsruhe eG. 10 % der Anteile hält Michael Veiga. Geschäftsführer sind Heinz Peter Landhäuser 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.



Geschäftsverlauf der Genossenschaft

Wohnungsbewirtschaftung



Die Fluktuation ist im Vergleich zum Vorjahr auf 8,38 % 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 oder aus Zugängen des Anlagevermögens. Steigende Betriebs- und Nebenkosten sind das Ergebnis allgemeiner Kostensteigerungen und ergeben sich insbesondere 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 wiederum gestiegen.

Im Geschäftsjahr wurden 58 Wohnungen (Vorjahr: 59 Wohnungen) nach Kündigungen umfassend saniert. Weitere umfangreiche oder größere Maßnahmen wurden an den Objekten Ettlingen, Hohewiesenstr. 1-3, 22-24, 26-28 und Rheinstetten-Forchheim, Gottesauer Str. 30-32, 34-36, durchgeführt.

Konsequent werden wir die Sanierungsmaßnahmen weiterführen. Im Geschäftsbericht des Vorjahres wurde angekündigt, dass wir im Geschäftsjahr 2015 mit den Sanierungsmaßnahmen in der Josef-Schofer-Str. 8-10 in Karlsruhe beginnen und mit der Sanierung und Neugestaltung der Außenanlage voraussichtlich im Geschäftsjahr 2016 fertigstellen werden. Verzögerungen bei der Erteilung der Baugenehmigung werden dazu führen, dass sich die Maßnahme um ca. ein Jahr verschiebt. Des Weiteren werden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen an verschiedenen Wohnanlagen 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 35 Wohnungen (Vorjahr: 17 Wohnungen) aus dem Bestand der Genossenschaft veräußert. Folgende Projekte der Genossenschaft, von Tochterunternehmen oder Unternehmen, an denen die Baugenossenschaft oder eine Tochtergesellschaft beteiligt ist, sind derzeit – d.h. mit Stand zum 31. März 2016 – in Planung, Bearbeitung oder Realisierung.

Bauvorhaben im Eigentum oder für den Bestand der Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG

Sofienstraße 15, Rheinstetten-Forchheim: Das vorhandene Mehrfamilienhaus wurde zurückgebaut und wird durch einen Neubau ersetzt. Hier entstehen bis zum Jahresende 2016 acht attraktive Mietwohnungen für unsere Mitglieder.

Kraichgaustraße 5-7, Rheinstetten-Forchheim: Auf dem Grundstück in der Kraichgaustraße werden vorhandene Fertiggaragen zurückgebaut und es entstehen 6 attraktive Reihenhäuser, die für die Vermietung angeboten werden. Der Baubeginn ist erfolgt, die Fertigstellung soll im Geschäftsjahr 2016 erfolgen.

Sophienstraße 25-31, Karlsruhe: Das Elisabethenhaus ist vermietet und wird bis auf Weiteres als Pflegeheim und Kindergarten vom Caritasverband Karlsruhe e.V. betrieben. Für das Pflegeheim errichtet die Caritas derzeit einen Ersatzneubau. Nach Aufgabe des Pflegeheimbetriebs soll die Immobilie einer neuen Verwendung zugeführt werden. Denkbar sind die Unterbringung der bisher in einem Teil der Immobilie sich befindenden Kindergartenennutzung, aber ebenso Wohnungen. Mit dem Beginn einer solchen Maßnahme ist nach derzeitigen Planungen nicht vor 2018 zu rechnen.

Brauerstraße 41, Karlsruhe: Das Grundstück wurde von der iSR GbR auf die Baugenossenschaft zur Errichtung von Mietwohnungen übertragen. Ab dem Frühjahr 2017 stehen hier 16 moderne Wohnungen und 23 Tiefgaragenplätze für die Mitglieder zur Anmietung zur Verfügung.

Rheinstraße 57, Ettlingen: Die Baugenossenschaft hat zum Bau von Mietwohnungen Grundstücksflächen mit einer projektierten und genehmigten Entwicklung erworben. Geplant sind in zentraler Innenstadtlage von Ettlingen 24 Wohnungen und Tiefgaragenstellplätze. Wann mit einer Bebauung begonnen werden kann, ist davon abhängig, wann für das dortige Autohaus ein Ersatzstandort gefunden werden kann. Derzeit ist mit einem Baubeginn nicht vor 2018 zu rechnen.

Linkenheimer Landstraße 117, Karlsruhe: Für das Grundstück liegt (erneut) eine Kaufzusage vor. Die notarielle Beurkundung des Verkaufs soll in Kürze stattfinden.

Forlenweg 14, 16 und Häfenweg, Rheinstetten-Silberstreifen: Auf den beiden Grundstücken Forlenweg 14 und 16 wurden je eine Wohn- und Gewerbeeinheit errichtet, die zum Verkauf oder zur Vermietung bestimmt sind. Auf dem Grundstück Häfenweg wurden zwei Lagerhallen errichtet, die zur Vermietung bestimmt sind.





Bauvorhaben im Eigentum oder für den Bestand der inwoca GmbH

Karlsruher Straße 3-7, Ettlingen: Die Baugenehmigung für das Projekt liegt vor, aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen für die Erschließung der Tiefgarage ist jedoch mit einem Baubeginn erst dann zu rechnen, wenn eine andere Zufahrtsmöglichkeit von der Behörde genehmigt wurde. Ob dies in absehbarer Zeit möglich sein wird, ist derzeit nicht absehbar.

Waldstraße 2 b, Stutensee-Büchig: Auf dem Grundstück ist derzeit eine Wohnanlage mit 10 Wohnungen im Bau. Die Übergabe der Wohnungen, die alle verkauft wurden, wird in Kürze an die Erwerber stattfinden.

Baugebiet Lachenfeld, Stutensee-Büchig: Im Neubaugebiet, dessen Erschließung derzeit stattfindet, wurden von der inwoca GmbH Grundstücke erworben. Einige Grundstücke wurden bereits wieder an bauwillige Interessenten veräußert. Für den Verkauf werden hier ein Mehrfamilienhaus mit 14 Wohnungen, 12 Kettenhäuser und 29 Reihenhäuser errichtet. Die etappenweise Errichtung der Wohnbauten soll ca. Mitte 2016 beginnen. Derzeit laufen die Verhandlungen zur Vergabe von Bauleistungen. Mit der Erteilung der Baugenehmigungen rechnen wir in Kürze.

Linkenheim, Baugebiet Biegen / Durlacher Weg: Die Gemeinde Linkenheim hat den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan u.a. zur Errichtung von Reihenhäusern gefasst. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans ist bis zum Jahresende 2016 zu rechnen. Die inwoca 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: Das Objekt wurde veräußert.

Ritterstraße 9, Karlsruhe: Die inwoca GmbH hat gewerbliches Teileigentum erworben. Teilflächen der Immobilie sind vermietet. Derzeit wird die weitere Verwendung des Objekts geprüft.





Christian-Weiss-Siedlung, Ludwigshafen: Die inwoca GmbH wird dort gemeinsam mit der GAG Ludwigshafen eine Wohnanlage mit insgesamt 162 Wohnungen und 177 Stellplätzen errichten. Die insgesamt 78 Wohnungen der inwoca GmbH werden zum Verkauf angeboten. Der Baubeginn der Maßnahme wird gegen Jahresmitte erfolgen.

Karlstraße 45 a-c, Karlsruhe: Die inwoca hat die Immobilie zum Zwecke der Vermietung von Gewerbeflächen erworben. Alle Flächen sind derzeit vermietet.

Hardeckstraße 5, Karlsruhe: Die inwoca GmbH hat zur Entwicklung von Flächen ca. 5 ha Gewerbegrundstücke unmittelbar angrenzend am Firmensitz in der Hardeckstraße erworben. In den kommenden Jahren sollen Teilflächen in Wohnbauflächen umgewandelt werden. Die erforderlichen Gespräche hierzu werden mit Politik und Verwaltung im Laufe des Geschäftsjahres erfolgen. Bis zum Jahresende werden die Flächen noch vom Voreigentümer, der Fa. Hegele, als Speditionsfläche genutzt.

Bauvorhaben im Eigentum oder für den Bestand der iSR GbR

Hohenzollernstraße 47, Karlsruhe: Das Objekt wurde fertiggestellt und an die Käufer übergeben.

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.

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 eG 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 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. Es wurden in sieben Wohnanlagen Mieterversammlungen zu Informationszwecken bzw. Mieterbefragungen durchgeführt. 34 Mieter erhielten Beratungen oder Weitervermittlungen zu Sozialleistungen. 146 Mieter erhielten Beratung und Unterstützung nach Schicksalsschlägen, wie z.B. Krankheit, allein im Alter, Tod des Lebensgefährten, Trennung, Verwahrlosung, Überforderung mit der Lebenssituation, Erziehungsproblemen etc. Im Beschwerdemanagement wurden im Geschäftsjahr insgesamt 153 Beschwerden unterschiedlichster Art bearbeitet. Durch Mediation konnten in zwei Fällen Nachbarschaftskonflikte beendet werden. Insgesamt nahmen 19 Mieter eine Umzugsberatung in Anspruch. Angesichts der Eröffnung mehrerer Flüchtlingsunterkünfte in unmittelbarer Nähe zu Wohnquartieren der Genossenschaft wurden 57 Einzelgespräche mit Mietern geführt.



Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich bei Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2014 und 2015 wie folgt dar: Die Bilanzsumme hat sich um ca. 6,8 Mio. Euro erhöht, der Wert des Anlagevermögens hat sich um ca. 13 Mio. Euro erhöht. Dies resultiert aus der Neubautätigkeit, sowie aus Zu- und Abgängen im Anlagevermögen. Hinsichtlich der Vermögensstruktur zeigt die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2015 überwiegend langfristig gebundenes Vermögen, insbesondere Grundstücke und Wohngebäude des Anlagevermögens.

Im Vergleich zum Vorjahr ist das Umlaufvermögen durch die Bautätigkeit gesunken. Das Eigenkapital hat sich im Vergleich zum Vorjahr um ca. 1,6 Mio. Euro erhöht, die Eigenkapitalquote ist bei 22,8 % gleich geblieben (Vorjahr: 22,8 %). Die Verbindlichkeiten haben sich erhöht.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Finanzlage

Auf eine fristgerechte Finanzierung der langfristigen Vermögenswerte mit Eigen- und Fremdkapital wurde – wie in den vier 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.

Die Genossenschaft hat ihre Zahlungsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2015 ohne Einschränkungen erfüllt. Die Zahlungsfähigkeit ist auch weiterhin uneingeschränkt gesichert.

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Ertragslage

Im Vergleich zum Wirtschaftsplan 2015 hat sich das Ergebnis wesentlich verbessert. Ursachen für die Verbesserung sind 1,3 Mio. Euro im Vergleich zur Planung höhere Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Neubauten.

Das Geschäftsjahr der Genossenschaft endet mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.748.883,27 Euro. Es wird nach Einstellung in die Ergebnismrücklagen ein Bilanzgewinn in Höhe von 275.122,68 Euro ausgewiesen.

Die Ertragslage der Genossenschaft ist gut.

Nachtragsbericht

Besondere Ereignisse nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich nicht ergeben.





Bericht über die künftige Entwicklung sowie Chancen und Risiken des Unternehmens

Der Jahresüberschuss wird in den kommenden Geschäftsjahren stark von den Erträgen aus dem Geschäftsfeld Projektentwicklung, Verkauf und Neubau und daraus folgenden Ausschüttungen seitens der inwoca GmbH 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 und in welcher Höhe Erträge ausgeschüttet werden, oder ob diese in neue 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. 2 %, erreicht wurden ca. 1,85 %. 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 2016 einen Jahresüberschuss in Höhe von ca. 1.200.000 Euro. Für das Geschäftsjahr 2015 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von ca. 400.000 Euro prognostiziert, realisiert wurde ein Jahresüberschuss von ca. 1.748.000 Euro. Die Abweichung resultiert aus fertiggestellten Bauträgermaßnahmen.

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.

Bestandsgefährdende Risiken und Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind derzeit nicht erkennbar.

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 31.12.2016.

Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Genossenschaft hat eine konservativ ausgerichtete Wertestrategie. Die Anlage von flüssigen Mitteln erfolgt bei Banken als Tages- oder Festgelder. Abwertungsrisiken ergeben sich nicht.

Im Finanzmanagement wird auf die Vermeidung von Klumpen- oder Ausfallrisiken geachtet. Die in Durchführung und Planung befindlichen Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen wurden aus dem geldrechnungsmäßigen Überschuss und den flüssigen Mitteln finanziert. Vor Baubeginn und Auftragserteilung sorgt der Vorstand für eine ausreichende Liquidität.

Zur Absicherung gegen das Liquiditätsrisiko werden kurz-, mittel- und langfristige Liquiditätspläne erstellt.

Karlsruhe, 31. März 2016



Michael Veiga



Heinz Peter Landhäußer



Manfred Blum



BILANZ, GEWINN-
UND VERLUSTRECHNUNG 2015

Bilanz zum 31. Dezember 2015

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	6.525,97		10.050,93
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	82.303.010,42		84.145.531,96
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.762.592,93		5.307.241,69
Grundstücke ohne Bauten	1.304.383,23		1.235.228,81
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	297.866,44		383.355,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	854.678,68		749.441,30
Technische Anlagen	87.500,00		94.500,00
Anlagen im Bau	3.672.275,18		7.473.223,55
Bauvorbereitungskosten	803,25		240.264,25
Geleistete Anzahlungen	2.592.782,14	106.882.418,24	61.079,71
Finanzanlagen			
Beteiligungen	1.154.525,08		1.084.525,08
Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen	23.993.000,00		18.243.000,00
Andere Finanzanlagen	21.000,00	25.168.525,08	21.000,00
Anlagevermögen insgesamt		132.050.943,32	119.048.442,79
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	15.113,78		301.586,51
Bauvorbereitungskosten	0,00		36.001,00
Grundstücke mit unfertigen Bauten	778.910,94		6.466.380,92
Grundstücke mit fertigen Bauten	10.709.286,38		11.678.584,10
Unfertige Leistungen	3.727.984,82		3.820.107,15
Andere Vorräte	35.854,61	15.267.150,53	39.778,26
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	227.940,67		127.536,15
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.585.087,25		261.387,75
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	76.546,46		105.230,32
Sonstige Vermögensgegenstände	2.757.065,79	4.646.640,17	2.375.100,53
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	2.179.018,12		3.136.015,55
Bausparguthaben	269.534,04	2.448.552,16	218.499,42
Rechnungsabgrenzungsposten	1.853,63	1.853,63	1.853,63
Bilanzsumme		154.415.139,81	147.616.504,08

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	243.113,36		231.071,10
der verbleibenden Mitglieder	4.747.208,00		4.721.923,21
aus gekündigten Geschäftsanteilen	15.685,90	5.006.007,26	19.041,09
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 5.223,09 (26.117,93)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.650.000,00		4.470.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 180.000,00 (30.000,00)			
Bauerneuerungsrücklage	8.275.000,00		8.275.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr aufgelöst: 0,00 (0,00)			
Andere Ergebnisrücklagen	17.179.391,17	30.104.391,17	15.879.391,17
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 (0,00)			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.300.000,00 (90.000,00)			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag Vorjahr	6.239,41		12.545,39
Jahresüberschuss	1.748.883,27		294.610,55
Einstellung in /-Entnahme aus Ergebnisrücklagen	1.480.000,00	275.122,68	120.000,00
Eigenkapital insgesamt		35.385.521,11	33.783.582,51
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	850.593,00		823.078,00
Steuerrückstellungen	167.121,00		160.546,00
Sonstige Rückstellungen	560.659,45	1.578.373,45	904.198,08
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	111.507.700,23		102.081.003,06
Erhaltene Anzahlungen	4.240.907,71		7.369.484,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	107.030,51		151.518,77
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	241.634,40		928.656,07
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	757.816,44		1.156.664,83
Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	77.985,71		99.930,99
Sonstige Verbindlichkeiten	451.904,74	117.384.979,74	110.908,14
davon aus Steuern 40.119,08 (106.350,58)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 2.399,05 (2.706,16)			
Rechnungsabgrenzungsposten	66.265,51	66.265,51	46.933,63
Bilanzsumme		154.415.139,81	147.616.504,08

Gewinn- und Verlustrechnung 2015

Erlöse und Aufwendungen	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	17.750.110,64		17.401.581,55
b) aus Verkauf von Grundstücken	10.907.761,65		1.894.300,00
c) aus Betreuungstätigkeit	1.203.247,33		1.135.508,88
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	131.578,99	29.992.698,61	25.134,88
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-6.748.890,03	3.642.667,84
Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	34.860,00
Sonstige betriebliche Erträge		1.670.102,60	1.150.993,77
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.908.821,69		9.332.988,98
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.812.262,67		5.296.248,06
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	13.721.084,36	1.634.099,00
Rohergebnis		11.192.826,82	9.021.710,88
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.286.436,93		2.112.084,53
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	644.859,81	2.931.296,74	559.943,42
davon für Altersversorgung 151.892,30 (124.893,62)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.504.557,57	2.842.288,75
Sonstige betriebliche Aufwendungen		890.592,20	786.921,44
Erträge aus anderen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	592.958,58		263.895,68
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13.400,89	606.359,47	20.251,64
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.217.133,00	2.265.586,68
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.255.606,78	739.033,38
Steuern von Einkommen und Ertrag		147.139,59	81.801,00
Sonstige Steuern		359.583,92	362.621,83
Jahresüberschuss		1.748.883,27	294.610,55
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		1.480.000,00	120.000,00
Gewinnvortrag Vorjahr		6.239,41	12.545,39
Bilanzgewinn		275.122,68	187.155,94

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 der 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 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 inwoca GmbH zum Jahresende ist 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 3.727.984,82 Euro erfasst (3.820.107,15 Euro).

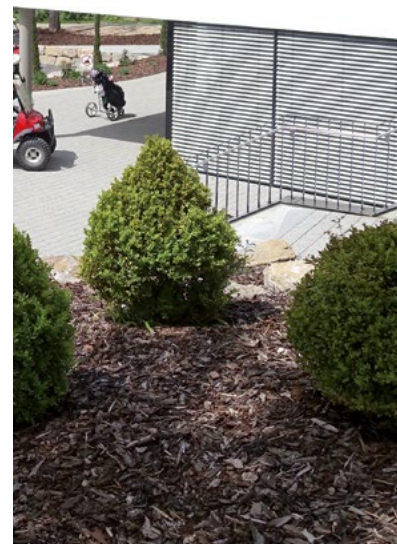
Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr betragen 21.555,88 Euro (31.881,98 Euro) und betreffen Forderungen aus Vermietung.

Eigenkapital

Aus dem Jahresüberschuss wurden 180.000 Euro in die gesetzliche und 1.300.000 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 3,89 % und einer Rentensteigerung von 1,5 % p.a.





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

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Euro
Gewährleistungen	189.683,00
Personalkosten	40.081,00
für Veröffentlichungen des Jahresabschlusses	32.868,00
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	57.000,00
Baukosten für verk. Wohnungen	241.027,45
	560.659,45

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 1.147.988,17 Euro (761.219,32 Euro) für den Verkauf von 11 Wohnungen und zwei Mehrfamilienhäusern mit Stellplätzen aus dem Anlagevermögen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten:

	Euro
sächliche Verwaltungskosten	670.696,47
Kosten für Unternehmenswerbung und Repräsentation	70.524,12
Raumkosten für eigengenutzte Räume	10.960,40
freiwillige soziale Aufwendungen	29.816,43
Abschreibung auf Forderungen	22.957,38
übrige Aufwendungen	85.637,40
	890.592,20

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 3,19 Mio. Euro vergeben.

Die Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten betragen 5,0 Mio. Euro und betreffen eine Bürgschaft für die inwoca GmbH.

Mit der inwoca GmbH wurden zur Finanzierung von Neubauprojekten Darlehensverträge in Höhe von insgesamt 31,32 Mio. Euro geschlossen. Einschließlich des Geschäftsjahres wurden insgesamt 23,99 Mio. Euro in Anspruch genommen.

Für die Forderungen der Darlehenszinsen wurden qualifizierte Rangrücktritte erklärt.

Die über das Geschäftsjahr hinausreichenden Erbbauzinsverpflichtungen belaufen sich auf jährlich 186.257,81 Euro.



	Laufzeit in Jahren	Höhe der Verpflichtung in Euro
Contractingverträge	5	1.604.696,00
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 2015 in Euro
Projektgesellschaft Wohnbau Durlach mbH in 76185 Karlsruhe	100 %	25.000,00	204.980,92
Genossenschaftliche Energieservice Ettlingen GbR	50 %	160.000,00	-5.768,19
Inwoca GmbH, Hardeckstr.9, 76185 Karlsruhe	90 %	900.000,00	-833.201,50

Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich Mitarbeiter beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit
kaufmännische Mitarbeiter/in	18	2
technische Mitarbeiter/in	3	
Mitarbeiter/in im techn. Mieterservice	17	11
Projekte / Vertrieb	4	1
Studenten / Auszubildende	2	
	44	14

Mitgliederbewegung	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2015	6.113	30.635
Zugang 2015	303	2.009
Abgang 2015	369	1.865
Ende 2015	6.047	30.779

	Euro
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um:	24.212,64
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um:	22.320,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf:	4.770.745,00

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 275.122,68 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 (bis 31.03.2015)

Brigitte Weniger

Christian Pflaum

Karlsruhe, 31. März 2016



Michael Veiga, Vorstandsvorsitzender



Heinz Peter Landhäußer



Manfred Blum

Entwicklung des Anlagevermögens 2015

Angaben in Euro	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen kumuliert	Buchwert am 31.12.2015	Abschreibungen des Geschäftsjahres
Immaterielle Vermögensgegenstände	86.451,36	1.087,66			81.013,05	6.525,97	4.612,62
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	135.152.895,65	1.100.000,00	2.019.079,27	998.532,04	52.929.338,00	82.303.010,42	2.535.061,48
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.771.250,77			11.156.341,24	2.164.999,08	15.762.592,93	700.990,00
Grundstücke ohne Bauten	1.235.228,81	69.154,42				1.304.383,23	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	383.355,51		85.489,07			297.866,44	0,00
Technische Anlagen	140.000,00				52.500,00	87.500,00	7.000,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.848.923,95	312.770,07	112.277,30		1.194.738,04	854.678,68	158.228,99
Bauvorbereitungskosten	240.264,25		192.084,49	-47.376,51		803,25	
Anlagen im Bau	7.473.223,55	8.245.468,69		-12.046.417,06		3.672.275,18	
Geleistete Anzahlungen	61.079,71	2.592.782,14		-61.079,71		2.592.782,14	
	153.306.222,20	12.320.175,32	2.408.930,13	0,00	56.341.575,12	106.875.892,27	3.401.280,47
Finanzanlagen							
Beteiligungen	1.084.525,08	70.000,00				1.154.525,08	
Ausleihungen geg. verb. Unternehmen	18.243.000,00	6.750.000,00	1.000.000,00			23.993.000,00	
Andere Finanzanlagen	21.000,00					21.000,00	
	19.348.525,08	6.820.000,00	1.000.000,00	0,00	0,00	25.168.525,08	0,00
Anlagevermögen insgesamt	172.741.198,64	19.141.262,98	3.408.930,13	0,00*	56.422.588,17	132.050.943,32	3.405.893,09

* Umwidmung von Umlaufvermögen

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten 2015 Angaben in Euro	insgesamt	Restlaufzeit			davon gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	111.507.700,23	60.630.539,55 (57.187.751,87)	11.671.687,86	39.205.472,82	111.507.700,23	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	4.240.907,71	4.240.907,71 (7.369.484,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	107.030,51	56.662,07 (78.110,85)	41.454,08	8.914,36	0,00	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	241.634,40	0,00 (693.750,21)	241.634,40	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	757.816,44	757.816,44 (1.156.664,83)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	77.985,71	19.313,23 (26.675,12)	24.883,03	33.789,45	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	451.904,74	451.904,74 (110.908,14)	0,00	0,00	0,00	
Insgesamt	117.384.979,74	66.157.143,74 (66.623.345,02)	11.979.659,37	39.248.176,63	111.507.700,23	



DATEN UND FAKTEN

Kapitalflussrechnung

in Euro	2015	2014
Jahresüberschuss	1.748.883,27	294.610,55
Abschreibungen	3.527.514,95	2.867.892,32
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	27.515,00	4.812,00
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge / Aufwendungen	0,00	34.860,00
1. Cash flow	5.303.913,22	3.202.174,87
Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	-336.963,63	-47.503,16
Veränderung aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.098.943,33	3.068.747,37
Veränderung des Umlaufvermögens	3.537.467,15	-3.421.696,54
Mittelveränderung aus der Finanzierung	11.337.588,03	16.789.793,34
2. Mittelveränderung aus laufender Geschäftstätigkeit	13.439.148,22	16.389.341,01
3. Mittelabfluss für Investitionen ins Anlagevermögen	-19.468.107,72	-21.246.144,11
4. Auszahlungen an Mitglieder (Dividende)	-180.916,53	-174.158,07
a. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-905.962,81	-1.828.786,30
b. Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	3.354.514,97	5.183.301,27
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	2.448.552,16	3.354.514,97

Die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft wird durch die Kapitalflussrechnung dargestellt.

Die Zahlungsbereitschaft war im Geschäftsjahr jederzeit gegeben.

Umsatzerlöse

Umsätze in Euro	2015	2014
Hausbewirtschaftung	17.750.110,64	17.401.581,55
Verkauf von Grundstücken	10.907.761,65	1.894.300,00
Betreuungstätigkeit	1.203.247,33	1.132.092,88
Sonstige Leistungen	131.578,99	25.134,88
Umsatz	29.992.698,61	20.453.109,31

Vermögensstruktur

	31.12.2015		31.12.2014	
	Euro	%	Euro	%
Anlagevermögen	132.050.943,32	85,52	119.048.442,79	80,65
Umlaufvermögen	22.362.342,86	14,48	28.566.207,66	19,35
Rechnungsabgrenzungen	1.853,63	0,00	1.853,63	0,00
Gesamtvermögen	154.415.139,81	100,00	147.616.504,08	100,00
Fremdmittel	119.218.300,49		114.013.834,66	
Eigenkapital am Jahresende	35.196.839,32		33.602.669,42	
Eigenkapital am Jahresanfang	33.602.669,42		33.293.143,65	
Eigenkapitalzuwachs	1.594.169,90	4,74	309.525,77	0,93

Kapitalstruktur

	31.12.2015		31.12.2014	
	Euro	%	Euro	%
Eigenkapital	35.196.839,32	22,79	33.602.669,42	22,76
Rückstellungen	1.578.373,45	1,02	1.887.822,08	1,28
Verbindlichkeiten	117.573.661,53	76,14	112.079.078,95	75,93
Rechnungsabgrenzungen	66.265,51	0,04	46.933,63	0,03
Gesamtkapital	154.415.139,81	100,00	147.616.504,08	100,00

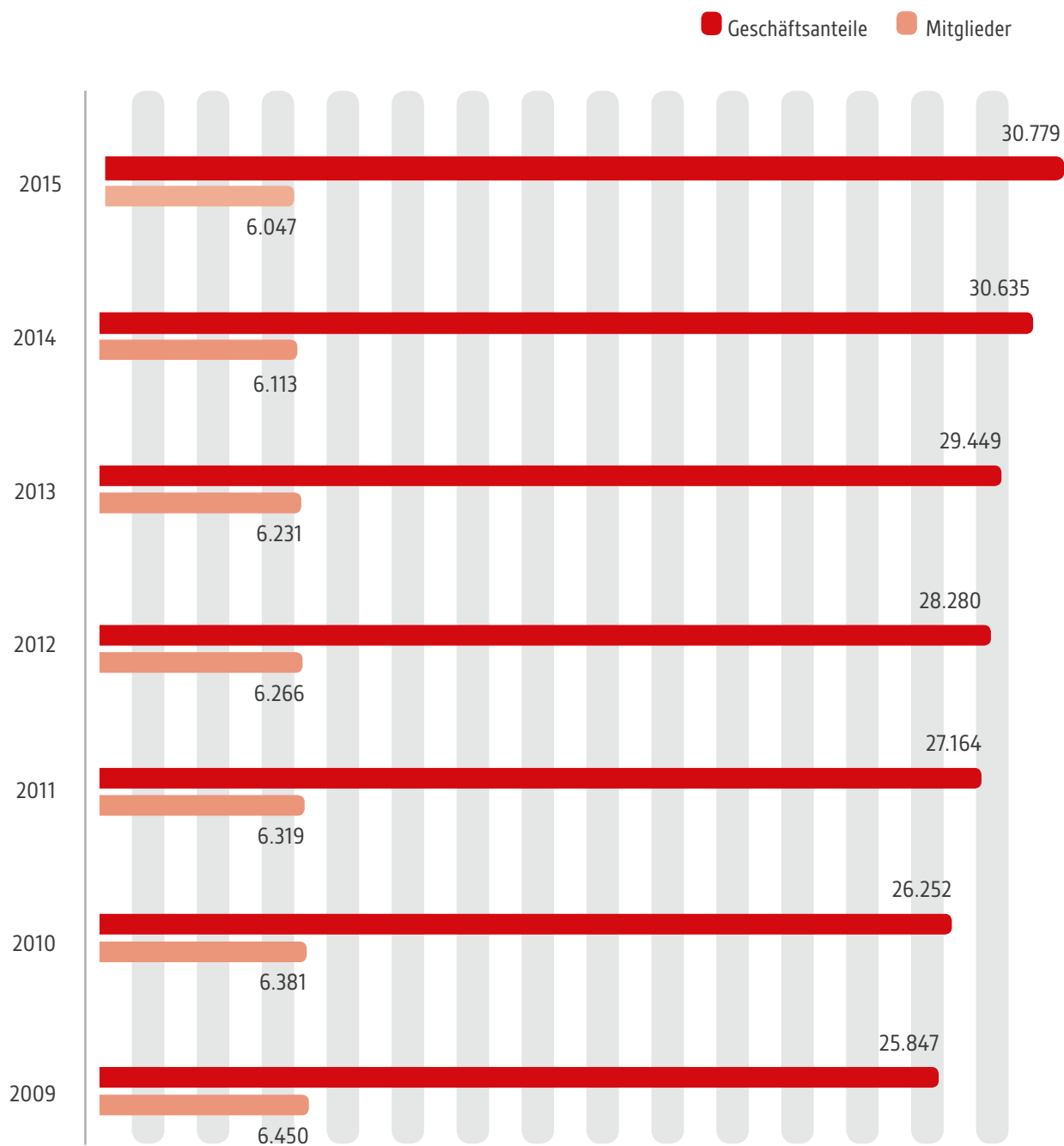
Ertragsstruktur

Betriebsfunktion	2015	2014	Veränderung
	Euro	Euro	Euro
1. Hausbewirtschaftung	2.950.922,32	2.990.750,63	-39.828,31
2. Bau- und Verkaufstätigkeit	277.584,24	578.136,28	-300.552,04
3. Betreuungstätigkeit	1.331.594,57	-477.414,21	1.809.008,78
4. Kapitaldienste	559.032,84	270.113,10	288.919,74
Deckungsbeiträge	5.119.133,97	3.361.585,80	1.757.548,17
Gemeinkosten	4.367.812,20	3.630.493,31	737.318,89
Betriebsergebnis	751.321,77	-268.907,51	1.020.229,28
Sonstiges Ergebnis	1.144.701,09	645.319,06	499.382,03
Gesamtergebnis	1.896.022,86	376.411,55	1.519.611,31
Körperschaft- und Gewerbesteuer	147.139,59	81.801,00	65.338,59
Jahresüberschuss	1.748.883,27	294.610,55	1.454.272,72

Umsatzanteile

	2015	Anteil	2014	Anteil
	Euro	%	Euro	%
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	17.750.111,00	71,25	17.401.582,00	68,83
Umsatz bebaute u. unbebaute Grundstücke	10.907.762,00	43,78	1.894.300,00	7,49
Umsatzerlöse Betreuungstätigkeit	1.203.247,00	4,83	1.132.093,00	4,48
Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen	131.579,00	0,53	25.135,00	0,10
Umsatz sonstige Erträge	1.670.103,00	6,70	1.150.994,00	4,55
Aktiviert Eigenleistungen	0,00	0,00	34.860,00	0,14
Bestandsveränderungen	-6.748.890,00	-27,09	3.642.668,00	14,41
Umsatzerlöse gesamt	24.913.911,00	100,00	25.281.631,00	100,00

Mitglieder und Geschäftsanteile



Vermögensstruktur und Rentabilität

in %	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Eigenkapitalquote	23,15	20,73	24,00	25,46	22,76	22,79
Eigenkapitalrentabilität	2,67	-0,25	20,15	4,04	0,34	4,64
Gesamtkapitalrentabilität	3,20	2,30	5,98	2,82	1,59	2,45
Fremdkapitalquote	76,85	79,27	76,00	74,54	77,24	77,21

Betriebliche Kennzahlen der Familienheim Karlsruhe eG

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Anzahl Wohnungen inkl. gewerbl. Einheiten	2.575	2.556	2.548	2.548	2.536	2.510
Wohn- u. Nutzfläche inkl. gewerbl. Einheiten in m²	167.846	164.886	165.651	168.701	168.112	169.901
Durchschnittliche Sollmiete inkl. gewerbl. Einheiten in Euro/m²/Monat	6,53	6,62	6,66	6,74	6,92	7,07
Anteil Erlösschmälerungen in %	2,25	2,15	1,86	2,74	3,17	3,15
Anteil der Mietforderungen in %	0,98	0,71	0,60	0,78	0,72	1,26
Fluktuationsrate (Mieterwechsel) in %	8,54	8,61	8,63	8,63	8,48	8,38
Leerstandsquote in %	0,70	0,70	0,71	0,68	0,66	0,67
Fremdkapitalzinsen in Euro/m²/Monat	1,46	1,47	1,29	1,17	1,13	1,13
Betriebskosten in Euro/m²/Monat	1,89	2,15	2,16	2,11	2,28	2,34
Instandhaltungskosten in Euro/m²/Jahr	18,37	16,74	21,72	19,52	25,19	32,46
Modernisierungsquote/Aktivierung in Euro/m²/Jahr	3,78	2,90	1,84	7,71	3,93	0,98
Gebäudeerhaltungskoeffizient in Euro/m²/Jahr	22,15	19,64	23,56	27,23	29,11	33,44
Abschreibungen in Euro/m²/Monat	1,25	1,27	1,26	1,32	1,33	1,59
Tilgungen in Euro/m²/Monat	0,80	0,88	0,86	0,90	0,85	0,92

Vertreterinnen und Vertreter im Berichtsjahr 2015

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	Annette-von-Droste-Hülshoff-Str. 12
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	76307	Karlsbad	Im Thäle 25
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	Lange Str. 78 a
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	Bold	Richard	76135	Karlsruhe	Schillerstr. 50
41	II	Grunvinck	Bernd	76275	Ettlingen	Damaschkestr. 4
42	I	Heinrich	Andreas	76287	Rheinstetten	Gottesauer Str. 3
43	III	Zahn	Rainer	75045	Walzbachtal	Kirchgrund 1
44	III	Dr. Roesch	Norbert	76137	Karlsruhe	Hermannstr. 14
45	III	Mähliß	Sandra	76133	Karlsruhe	Mathystr. 26 a
46	III	Jahraus	Hannelore	76137	Karlsruhe	Putlitzstr. 7
47	III	Voß	Claudia	76199	Karlsruhe	Graf-Eberstein-Str. 65
48	III	Müller	Eckart	76327	Pfinztal	Bonhoefferweg 1
49	III	Schäfer	Hans	76185	Karlsruhe	Kärcherstr. 14
50	III	Hilpert	Marina	76131	Karlsruhe	Durlacher Allee 48



**Familienheim
Karlsruhe eG**

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