

Geschäftsbericht 2016



Wir
schaffen
Werte

Wir
gestalten
Lebensräume



Wir haben
die Zukunft
im Blick



**Familienheim
Karlsruhe eG**

Inhalt

4	Kurzbericht zur gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland 2016/2017	
	Corporate Governance – gemeinsamer Bericht von Aufsichtsrat und Vorstand	
18	Vergütungsbericht – Grundzüge des Vergütungssystems	
19	Vorstand: Leitung der Genossenschaft	
20	Aufsichtsrat: Beratungs- und Kontrollarbeit	
22	Bericht des Aufsichtsrats 2016	
23	Bericht des Finanzausschusses 2016	
	Lagebericht des Vorstands	
24	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	
29	Geschäftsverlauf der Genossenschaft	
34	Bericht über die künftige Entwicklung sowie Chancen und Risiken des Unternehmens	
	Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	
38	Bilanz zum 31. Dezember 2016	
40	Gewinn- und Verlustrechnung 2016	
	Anhang	
41	Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	
43	Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	
48	Entwicklung des Anlagevermögens 2016	
50	Verbindlichkeitspiegel	
	Daten und Fakten	
52	Kapitalflussrechnung, Umsatzerlöse	
53	Vermögensstruktur, Kapitalstruktur	
54	Ertragsstruktur, Umsatzanteile	
55	Durchschnittsmiete pro m ²	
56	Mitglieder und Geschäftsanteile	
57	Vermögensstruktur und Rentabilität, Betriebliche Kennzahlen	
58	Vertreterinnen und Vertreter im Berichtsjahr 2016	

Kurzbericht zur gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland 2016/2017

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2016 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes¹ im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr.

¹ Statistisches Bundesamt (2017): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Erste Jahresergebnisse. Fachserie 18 – Reihe 1.1. Wiesbaden.

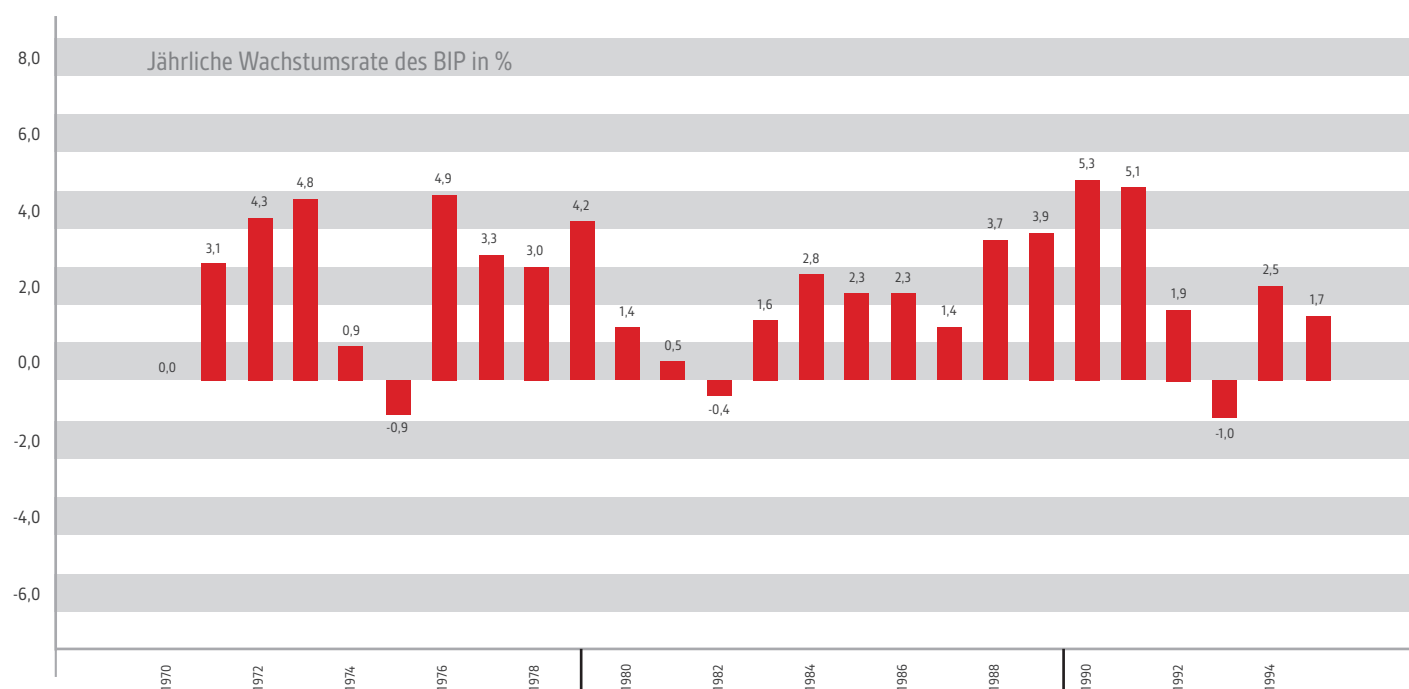
Deutsche Wirtschaft weiterhin auf Wachstumskurs

Die deutsche Wirtschaft setzte das robuste Wachstum des Jahres 2015 (+1,7 %) fort. Auch 2014 war das Bruttoinlandsprodukt in ähnlicher Größenordnung angestiegen. In längerfristiger Betrachtung lag das Wirtschaftswachstum 2016 gut über dem Durchschnittswert der vergangenen sieben Jahre, der +1,6 % betrug.

Insgesamt kam die Weltwirtschaft vor allem in der zweiten Jahreshälfte wieder etwas mehr in Schwung. Vor allem in den entwickelten Volkswirtschaften nahm die Konjunktur zuletzt etwas Fahrt auf; insbesondere in den USA blieb das Wachstum kräftig. In wichtigen Schwellenländern – darunter China – sorgten expansive wirtschaftspolitische Maßnahmen für eine Stützung der Nachfrage. Die rezessiven Tendenzen in Russland und Brasilien entschärften sich zum Jahresende 2016. Dagegen hat sich die politische Landschaft im Laufe des Jahres 2016 stark verändert, was weitreichende Konsequenzen für die Weltwirtschaft in den kommenden Jahren haben könnte. So entschied sich Großbritannien im Juni 2016 mit einem Referendum für den Austritt aus der Europäischen Union.

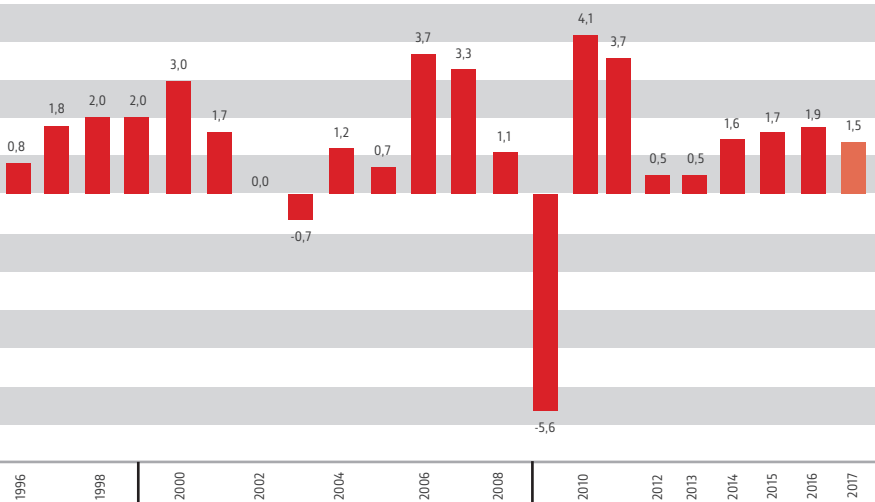
Wirtschaftswachstum in Deutschland

Jährliche Wachstumsrate des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1970-2017



Gleichzeitig wirft die überraschende Wahl Donald Trumps zum US-Präsidenten eine Vielzahl von Fragezeichen bezüglich der künftigen wirtschaftspolitischen Ausrichtung der größten Volkswirtschaft der Welt auf.

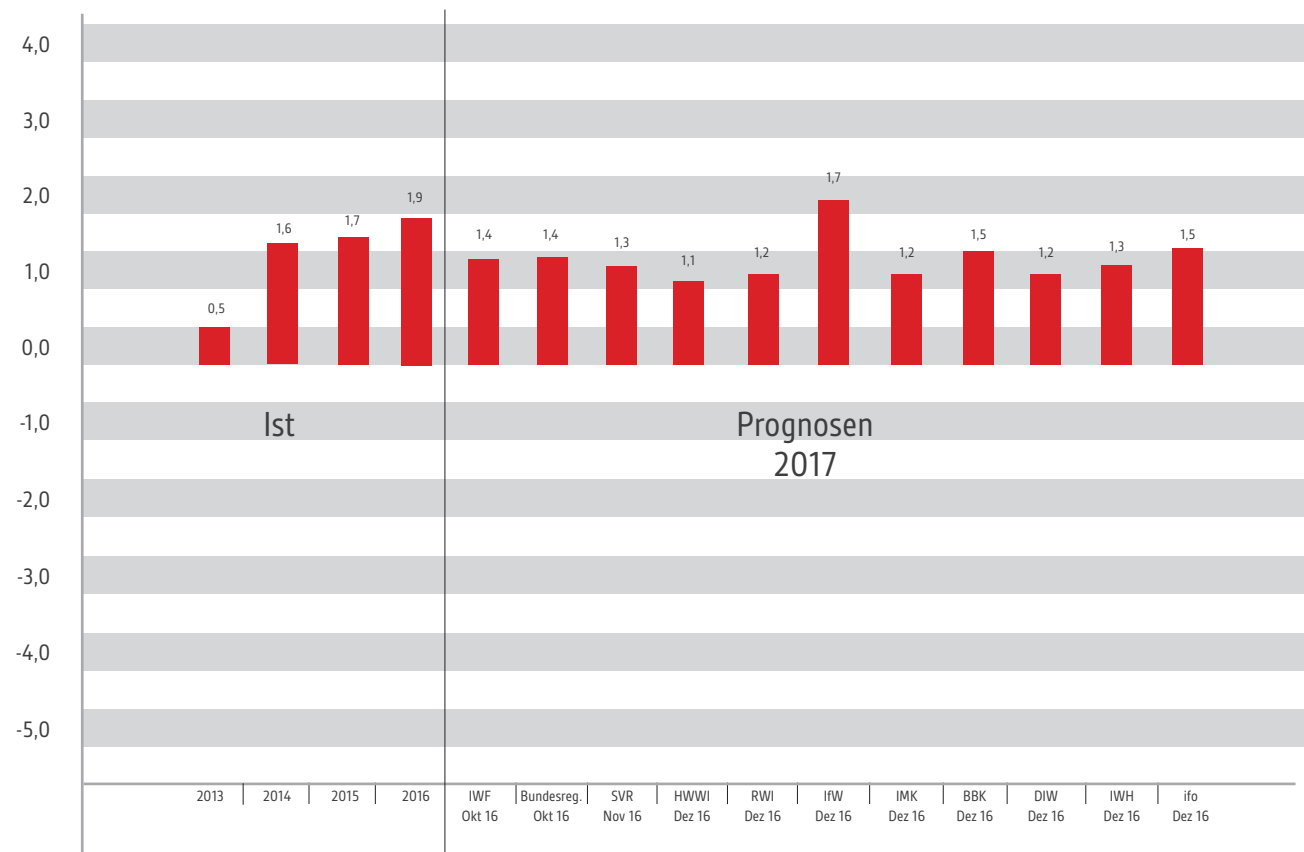
In der Summe hat sich 2016 die moderate Erholung auch in den Ländern des Euroraums fortgesetzt. Mit 1,7 % war die wirtschaftliche Entwicklung spürbar aufwärts gerichtet. Bis auf Griechenland scheinen alle Euroländer erneut auf einen Wachstumspfad zurückgefunden zu haben. Dennoch liegt das Produktionsniveau etwa in Spanien oder in Italien aktuell immer noch unter dem Vorkrisenniveau aus dem Jahr 2008. Dementsprechend wird die Arbeitslosigkeit nur langsam abgebaut.



Quelle: Statistisches Bundesamt. VGR.
Die Ergebnisse von 1970 bis 1991
(Früheres Bundesgebiet) sowie die
Angaben ab 1991 (Deutschland) wer-
den in Preisen des jeweiligen Vorjahres
als Kettenindex nachgewiesen.
2017 Schätzung auf Grundlage der
führenden deutschen Wirtschaftsfor-
schungsinstitute.

Prognosen für 2017 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
IWF Internationaler Währungsfonds, Washington

RWI Rheinisch-Westfälisches Institut für
Wirtschaftsforschung, Essen
SVR Sachverständigenrat zur Begutachtung
der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung
BBK Deutsche Bundesbank

Quelle: Statistisches Bundesamt, sowie Prognosen der genannten Institute

© GdW-Schrader - 17.01.2017

Angesichts der gemischten externen Impulse wird auch 2017 die Binnennachfrage der Wachstumsimpuls für die deutsche Wirtschaft bleiben. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland² im laufenden Jahr bei etwa 1,5 % liegen.

Durch einen Kalendereffekt – das Jahr 2017 hat fast 3 Arbeitstage weniger als 2016 – fällt dabei die Wachstumsrate um 0,2 Prozentpunkte geringer aus. Kalenderbereinigt läge die Wachstumsrate bei etwa 1,7 % und damit über dem langjährigen Durchschnitt.

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

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

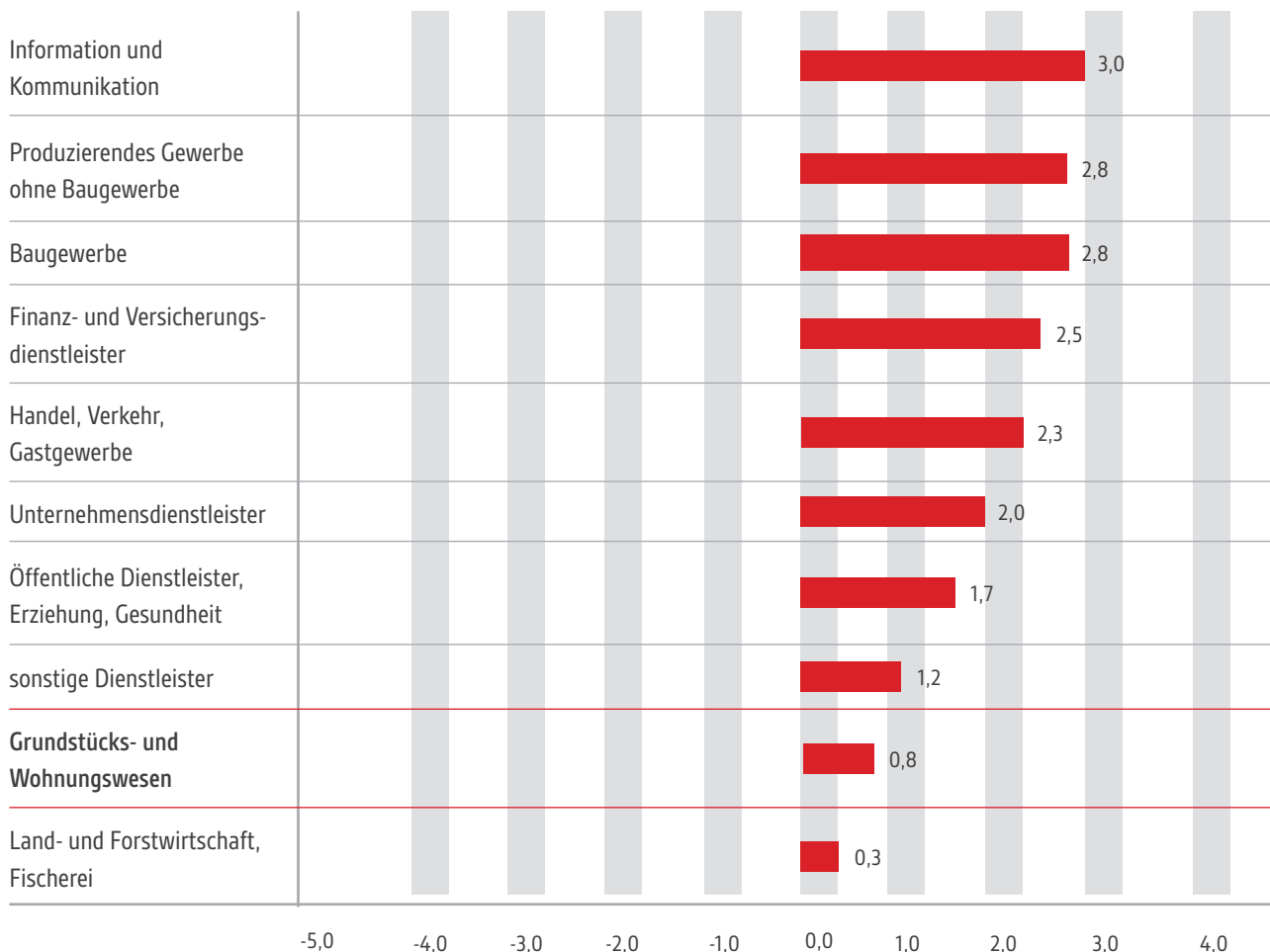
Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wächst um 0,8 %

Die Wirtschaftsleistung ist 2016 in allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Überdurchschnittlich entwickelte sich das Baugewerbe, das im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % zu- legte. Auch im Produzierenden Gewerbe nahm die Wirtschaftsleistung zu, allerdings mit +1,6 % sehr viel moderater. Deutliche Zunahmen gab es daneben in den meisten Dienstleistungs- bereichen: Information und Kommunikation, Finanz- und Versiche- rungsdienstleister sowie Handel, Verkehr, Gastgewerbe hatten Wachstumsraten von jeweils über 2 %.

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 10,9 % der ge- samten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 0,8 % etwa mit derselben Rate wie im Vorjahr (0,9 %). In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft damit eine Bruttowertschöpfung von 307 Milliarden EUR. Die leicht unter- durchschnittliche Wachstumsrate unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft beispiels- weise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbe- reiche ein positives Wachstum aufzuweisen.

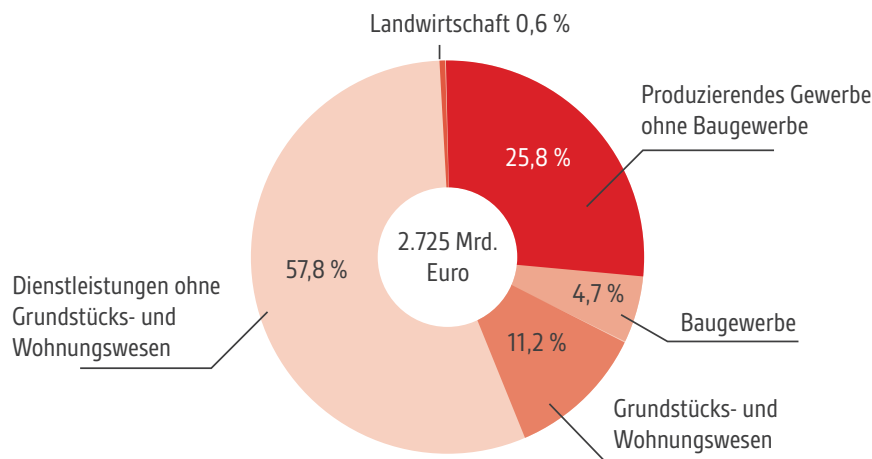
Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen 2016

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 - 26.01.2016

Erwerbstätigkeit erreicht erneut einen historischen Höchststand – Zuwanderung sinkt deutlich

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2016 von knapp 43,5 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Nach ersten vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2016 rund 429.000 Personen oder 1 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor.

Damit setzte sich der seit über zehn Jahren anhaltende Aufwärtstrend fort. Der Anstieg fiel im Jahr 2016 wieder etwas stärker aus als in den Jahren zuvor (+0,9 % im Jahr 2015 und +0,8 % im Jahr 2014). 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 2016 um 310.000 Personen schrumpfen lassen³. Ein Demografieeffekt in gleicher Höhe ist auch 2017 zu erwarten.

³ IAB (2016): Beschäftigung und Arbeitskräfteangebot so hoch wie nie, IAB-Kurzbericht 6/2016. Nürnberg.

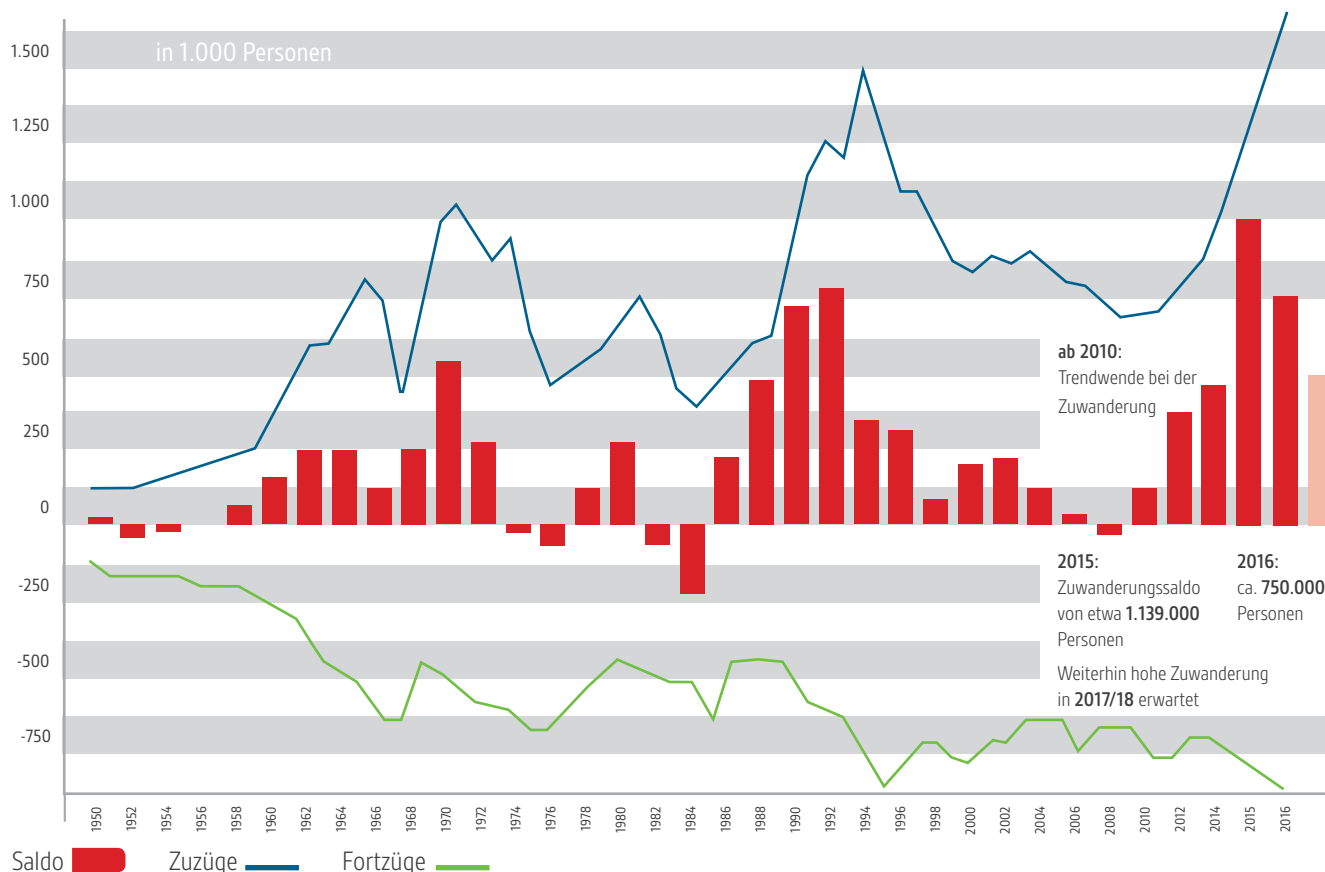
Damit das Erwerbspersonenpotenzial auch in Zukunft nicht schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg⁴ offensichtlich deutlich höher sein als in der Vergangenheit. Modellrechnungen des IAB zeigen, dass im Zeitraum 2015 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.

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 2016 (Ausländer und Deutsche) kann aufgrund der vorliegenden Daten des Ausländerzentralregisters auf insgesamt 750.000 Personen geschätzt werden. Gegenüber dem Jahr 2015, das durch eine einmalig sehr hohe Flüchtlingszuwanderung geprägt war, lag die Nettozuwanderung im abgelaufenen Jahr etwa 34 % niedriger.

⁴ IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung. Gütersloh.

Wanderungsbewegung nach Deutschland

Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1950 - 2016



Die Aufnahme von Flüchtlingen in Deutschland ist mit Schließung der sogenannten Balkanroute deutlich zurückgegangen. Im Dezember 2016 wurden 16.000 neu in Deutschland eintreffende Flüchtlinge im EASY-System der Ersterfassung registriert. Im Vergleich zum Vorjahr zeichnet sich ein starker Rückgang der Fluchtmigration nach Deutschland ab: Seit April 2016 hat sich die Zahl der neu erfassten Flüchtlinge bei 16.000 Personen eingependelt, im November 2015 hatte sie noch 206.000 betragen. Im gesamten Jahr 2016 sind rund 320.000 Flüchtlinge neu erfasst worden. Wie im Vorjahr muss dabei beachtet werden, dass beim EASY-System wegen der zu diesem Zeitpunkt noch fehlenden erkennungsdienstlichen Behandlung und der fehlenden Erfassung der persönlichen Daten Fehl- und Doppelerfassungen unterlaufen. Das Bundesinnenministerium rechnet deshalb in ersten Modellrechnungen mit einem Nettozu- gang von rund 280.000 Flüchtlingen im Jahr 2016.

Die Herkunftsländer der Flüchtlingsmigration konzentrieren sich auf Länder, die von Kriegen, Bürgerkriegen oder starker politischer Verfolgung betroffen sind. Mit Schließung der Balkanroute wurde die Ursache der Flüchtlingsbewegung allerdings nicht gelöst, sondern die Last lediglich in andere europäische Staaten verlagert.

Die Nettozuwanderung in Deutschland insgesamt dürfte auch 2017 und 2018 auf einem hohen Niveau liegen und Werte oberhalb von 400.000 Personen erreichen.

Konsum wichtigster Wachstumsmotor

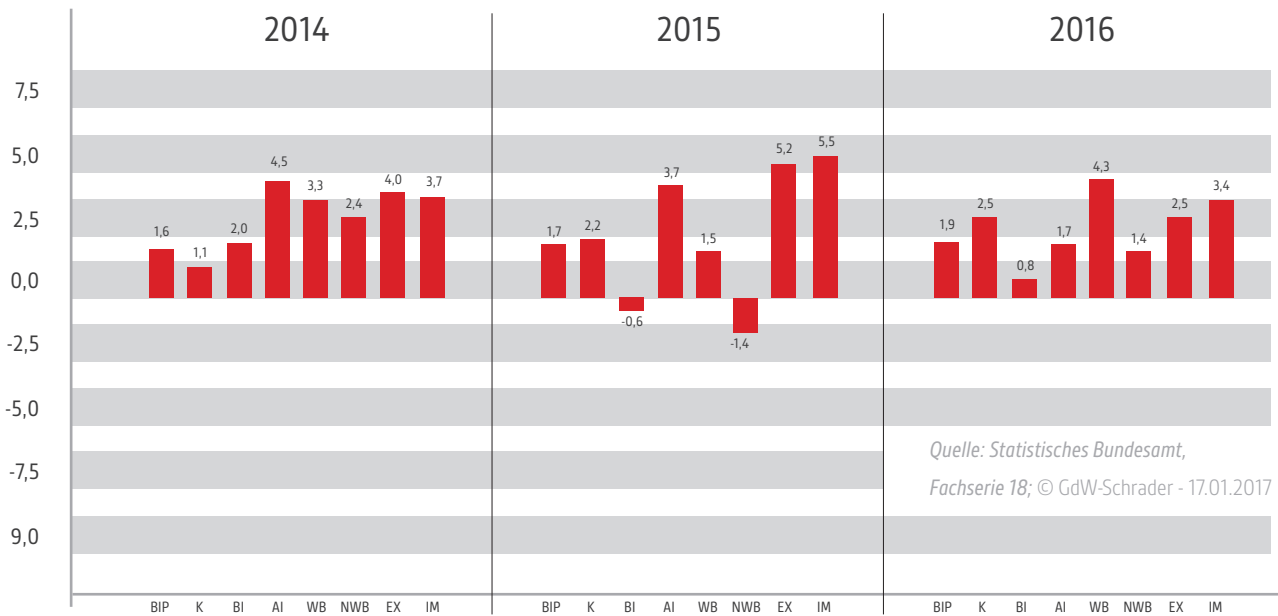
Ausschlaggebend für die positive Entwicklung der deutschen Wirtschaft im Jahr 2016 war die inländische Verwendung. Neben dem Konsum stützten vor allem die Anlageinvestitionen das BIP-Wachstum. Leicht gedämpft wurde es dagegen vom Außenbeitrag.

Maßgebend für die positive Wirtschaftsentwicklung war der inländische Konsum. Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 2 % höher als ein Jahr zuvor. Die staatlichen Konsumausgaben erhöhten sich mit +4,2 % sogar noch deutlich stärker. Dieser kräftige Anstieg ist unter anderem auf die hohe Zuwanderung von Schutzsuchenden und die daraus resultierenden Kosten zurückzuführen. Einen stärkeren Zuwachs des Staatskonsums hatte es zuletzt 1992 infolge der deutschen Wiedervereinigung gegeben. Insgesamt legten die Konsumausgaben um 2,5 % zu und waren auch im Jahr 2016 die größte, jedoch nicht die einzige Stütze des deutschen Wirtschaftswachstums.

Auch die Bruttoanlageinvestitionen – das sind Ausrüstungsinvestitionen, Bauinvestitionen sowie sonstige Anlagen – stützten das Wachstum und legten im Vorjahresvergleich deutlich zu (+2,5 %). Entscheidend für diesen Zuwachs waren die Investitionen in Wohnbauten, die um 4,3 % höher waren als im Jahr zuvor. Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2016 um 3,1 %. In Ausrüstungen – das sind vor allem Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurde preisbereinigt um 1,7 % mehr investiert als im Vorjahr.

Verwendung des Bruttoinlandsprodukts

Veränderung gegenüber dem Vorjahr, ausgewählte Aggregate, preisbereinigt



BIP Bruttoinlandsprodukt
AI Ausrüstungsinvestitionen
EX Exporte

K Konsumausgaben
WB Wohnungsbauinvestitionen
IM Importe

BI Bruttoinvestitionen
NWB Gewerbebau/Öffentl. Bau

Trotz bremsender Impulse konnte auch der deutsche Außenhandel im Jahresdurchschnitt 2016 zulegen: Die preisbereinigten Exporte von Waren und Dienstleistungen waren um 2,5 % höher als im Vorjahr. Die Importe zeigten allerdings eine deutlich stärkere Dynamik (+3,4 %). Preisbereinigt überstieg der Wert der Importe den der Exporte leicht, sodass der Außenbeitrag das Wirtschaftswachstum geringfügig bremste.

Der private Verbrauch dürfte auch 2017 weiter zulegen, wenn auch nicht mehr so deutlich wie in der Vergangenheit. Ein fortgesetzter Beschäftigungsausbau sowie die Ausweitung von Sozialleistungen, unter anderem durch zusätzliche Leistungen für die anerkannten Flüchtlinge, lassen das nominal verfügbare Einkommen steigen. Eine höhere Inflation als bisher dürfte den Zuwachs beim privaten Konsum aber bremsen. Unter dem Strich rechnen die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute für 2017 mit einem Wachstum des privaten Konsums um 1,4 %.

Der Zuwachs beim Staatskonsum dürfte mit dem Rückgang der zusätzlichen Aufwendungen für Flüchtlinge nicht mehr so dynamisch ausfallen. Insgesamt rechnen die Institute nur noch mit einem Anstieg des Staatskonsums um rund 2,5 %.

Im Einklang mit der weltwirtschaftlichen Entwicklung, die nach Meinung der Institute einen vorläufigen Höhepunkt im ersten Quartal 2017 haben dürfte, sind vom Außenhandel auch 2017 keine Impulse für das Wirtschaftswachstum zu erwarten.

Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland

Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Reales Bruttoinlandsprodukt	3,7	0,5	0,5	1,6	1,7	1,9	1,5
Privater Konsum	1,3	1,3	0,7	0,9	2,0	2,0	1,4
Öffentlicher Konsum (Staat)	0,9	1,1	1,2	1,2	2,7	4,2	2,5
Bauinvestitionen	8,1	0,5	-1,1	1,9	0,3	3,1	1,8
Wohnungsbauinvestitionen	10,0	3,4	-0,8	3,0	1,5	4,3	2,7
Exporte	8,3	2,8	1,9	4,1	5,2	2,5	2,6

Arbeitsmarkt

Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	41.577	42.061	42.328	42.662	43.057	43.486	43.790
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	1,4	1,2	0,6	0,8	0,9	1,0	0,7
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.977	2.897	2.950	2.898	2.794	2.691	2.705
Arbeitslosenquote*	7,1	6,8	6,9	6,7	6,4	6,1	6,1

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

Zuständiger wissenschaftlicher Mitarbeiter im GdW:

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

Im Einklang mit der weltwirtschaftlichen Entwicklung, die nach Meinung der Institute einen vorläufigen Höhepunkt im ersten Quartal 2017 haben dürfte, sind vom Außenhandel auch 2017 keine Impulse für das Wirtschaftswachstum zu erwarten.

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

Gutes Klima für den Wohnungsbau

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2016 um 3,1 % und damit deutlich stärker als im Vorjahr (0,3 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren deutlich überdurchschnittlich und stieg um 4,3 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,4 % zulegten. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich dabei deutlich dynamischer (2,4 %) als der gewerbliche Bau (0,9 %). Hier schlagen die besser gefüllten Steuereinkassen und auch die zusätzlichen Ausgaben zur Bewältigung der Flüchtlingsunterbringung zu Buche. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2016 rund 189,4 Milliarden EUR.

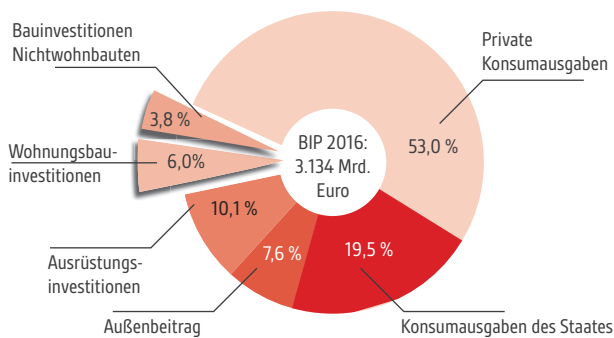
Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich weiterhin positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich auf einem äußerst niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2017 deutlich kräftiger fortgesetzt wird. Im Verlauf des Jahres 2016 hatten die Baugenehmigungen sehr deutlich zugenommen, vor allem im Mietwohnungsbau.

Die Bauinvestitionen werden auch 2017 um etwa 1,8 % gegenüber dem Vorjahr expandieren. Getragen wird diese Entwicklung vor allem vom Wohnungsbau, der seinen Höhenflug 2017 leicht vermindert fortsetzen wird. Hier rechnen die Institute mit einem weiteren Zuwachs der Investitionen um 2,7 %.

Dagegen sind die Aussichten für den Wirtschaftsbau eher verhalten. Die derzeit rückläufige Auftragsentwicklung lässt die Mehrheit der Institute vermuten, dass das Vorjahresniveau des gewerblichen Baus 2017 nicht gehalten werden kann. Der öffentliche Bau kann angesichts einer sich weiter verbesserten Kassenlage der öffentlichen Hand weiterhin expandieren. Hier spielen auch zusätzliche Mittel zur Förderung kommunaler Investitionen, zum Beispiel im Rahmen der Städtebauförderung, eine wichtige Rolle. Der Zuwachs könnte nach Berechnungen der Institute 2017 nochmals 2,3 % betragen.

Anteil der Bauinvestitionen am BIP 2016

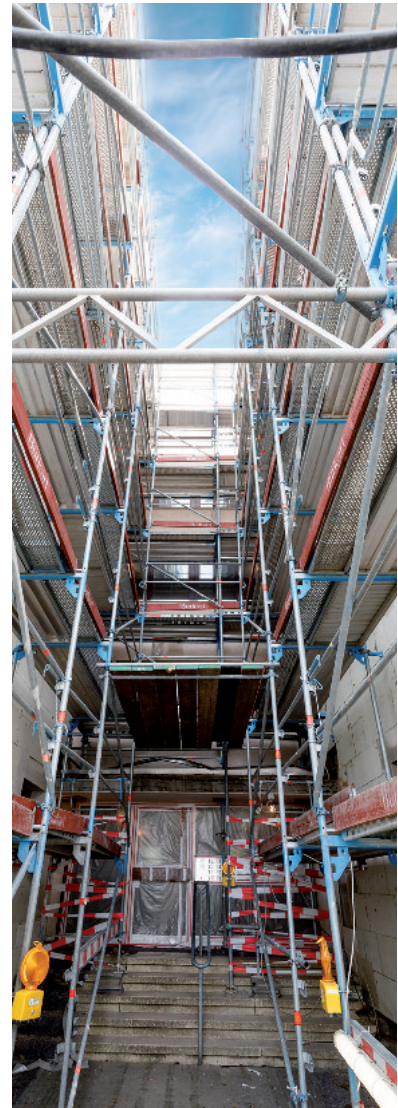
Verwendungsstruktur des deutschen Bruttoinlandsprodukts 2016, nominal



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18,
Ausrüstungsinvestitionen inkl. Investitionen in sonstige Anlagen und Lagerveränderungen.
© GdW-Schrader - 20.01.2017

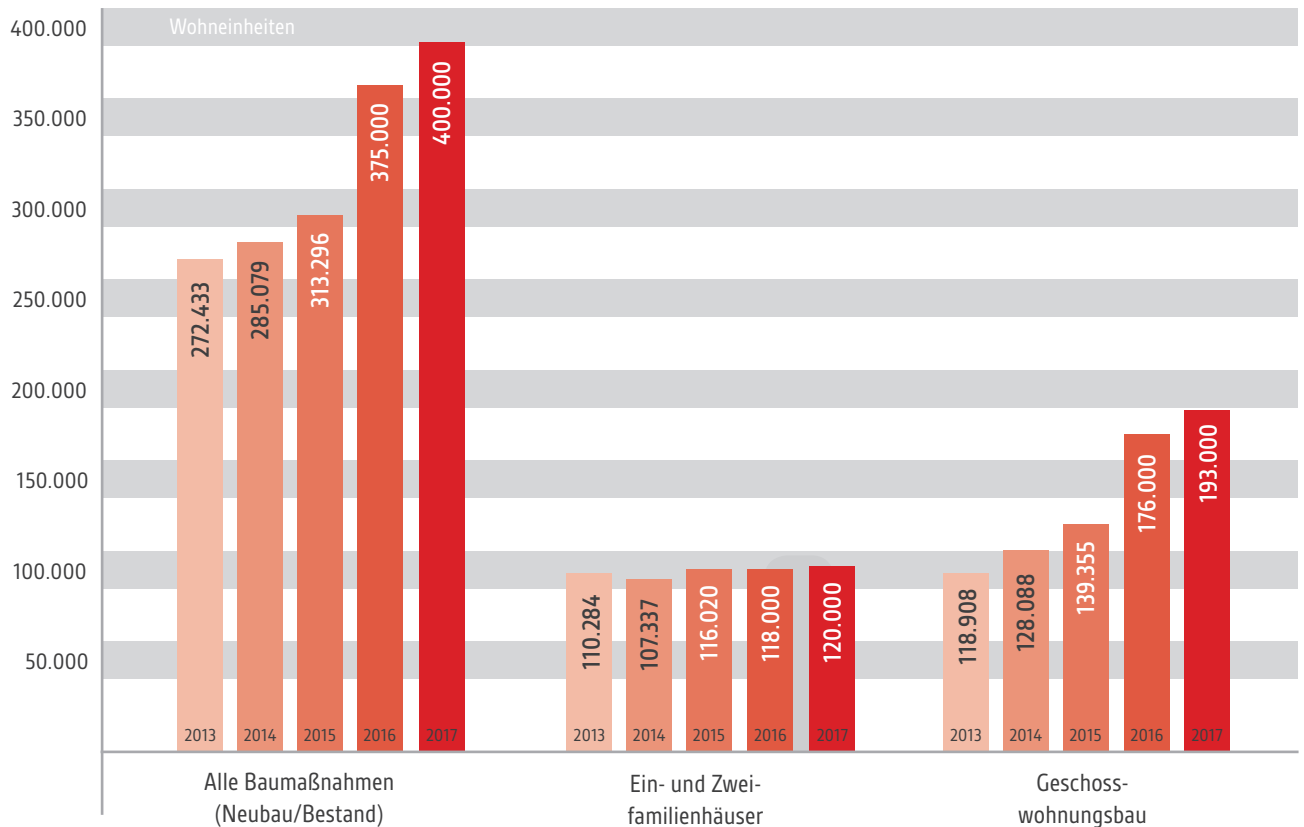
Rund 375.000 Baugenehmigungen in 2016 – Zuwachs auf 400.000 im Jahr 2017 erwartet

Im Jahr 2016 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 375.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einer Steigerung um 19,7 % gegenüber dem Vorjahr. 2015 hatte der Anstieg noch bei 6,3 % gelegen.



Wohnungsbaugenehmigungen 2013 bis 2016 und 2017 (Prognose)

Neubau insgesamt, Ein- und Zweifamilienhäuser, Geschosswohnungsbau



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 3, 2016 Prognose aufgrund Monatswerten bis Oktober 2016, 2017 eigene Schätzung

© GdW Schrader

Der Mietwohnungsneubau wuchs wie in den Vorjahren am schnellsten (+34,9 %). Mit rund 91.000 neu genehmigten Wohneinheiten lag die Zahl der Genehmigungen bei Mietwohnungen um fast 23.500 Einheiten höher als im Vorjahr. Die Genehmigungen für Eigentumswohnungen zeigten nach dem leichten Einbruch im Vorjahr 2016 mit einem Plus von 18,2 % wieder deutlich nach oben. Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 176.000 Wohnungen auf den Weg gebracht.

Die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind 2016 wie im Vorjahr leicht angewachsen. Im Vergleich zu 2015 stieg die Zahl der genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern um 1,7 % auf 118.000 Einheiten. Das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau liegt nun bereits seit fünf Jahren über dem im Ein- und Zweifamilienhausbau – und das mit steigender Tendenz.

Baugenehmigungen

Anzahl der genehmigten Wohnungen	2015 Januar bis Dezember	2016* Januar bis Dezember	2016* Veränderungen gegenüber Vorjahreszeitraum
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	313.296	375.000	19,7 %
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	116.020	118.000	1,7 %
davon Einfamilienhäuser	95.718	97.000	1,3 %
davon Zweifamilienhäuser	20.302	21.000	3,4 %
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	139.355	176.000	26,3 %
davon Eigentumswohnungen	71.898	85.000	18,2 %

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik;

*2016 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 11/2016

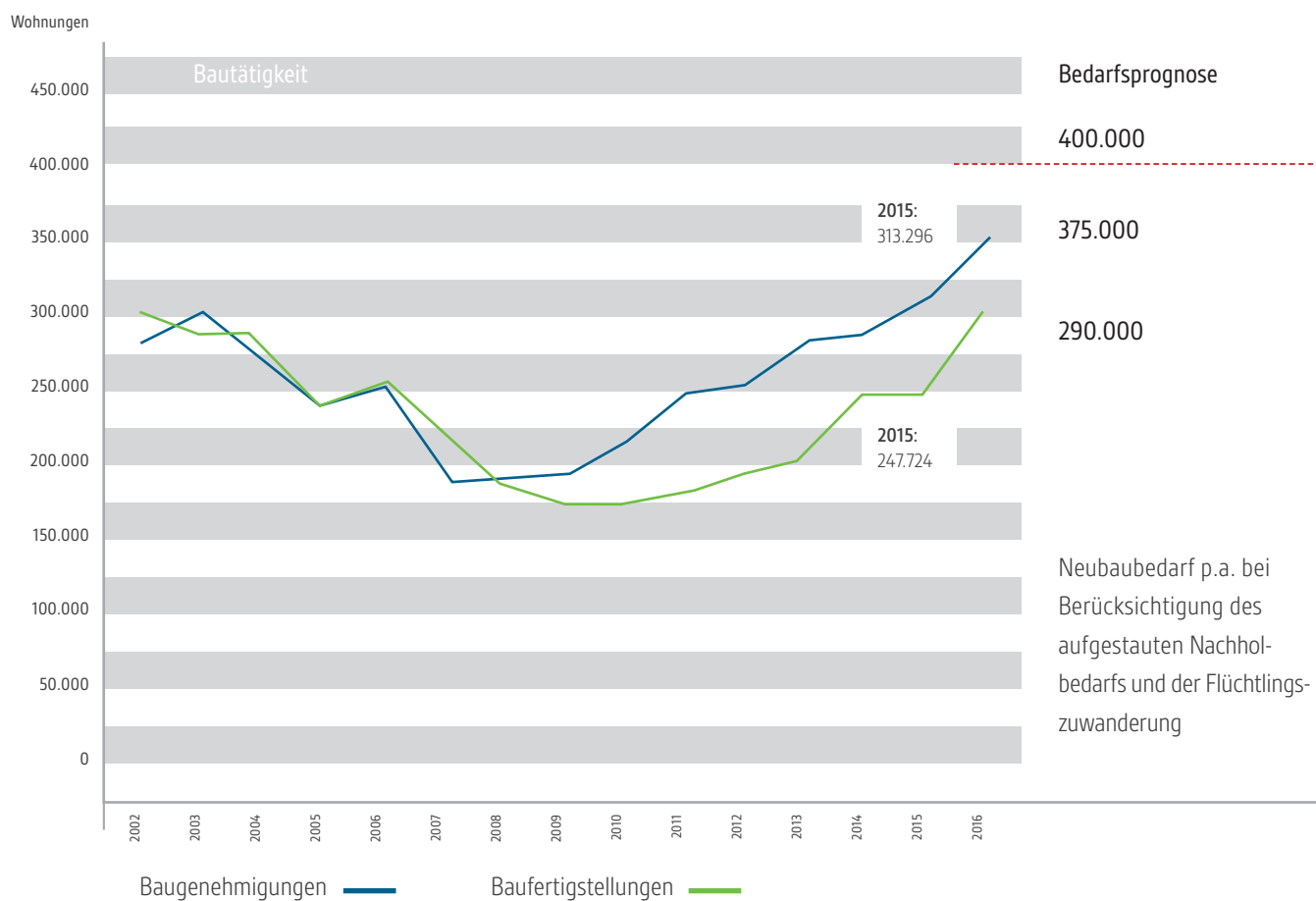
© GdW Schrader

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 375.000 Einheiten im Jahr 2016 davon ausgegangen werden, dass etwa 211.000 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, die in Wohnheimen erstellten Wohnungen vollständig sowie ein Großteil der durch Maßnahmen im Bestand erstellten Wohneinheiten den Mietwohnungen zuzurechnen sind.

Die derzeitige Lagebeurteilung und die Geschäftserwartungen der Wohnungsbauunternehmen sind nach übereinstimmenden Erhebungen der Institute äußerst positiv. Gerade in den großen Städten und Verdichtungsräumen bleibt die Nachfrage nach Wohnimmobilien vor dem Hintergrund der guten Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten und der anhaltenden Zuwanderung hoch. Das Genehmigungsvolumen dürfte deshalb 2017 nochmals um knapp 7 % auf 400.000 Wohneinheiten steigen. Davon würden schätzungsweise 193.000 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau entstehen.

Derzeitige Bautätigkeit und zukünftiger Wohnungsbedarf bis 2020

Fertigstellungen und Baugenehmigungen seit 2002



Quelle: Statistisches Bundesamt Fs 5 – Reihe 1 Bautätigkeit,
Werte 2016 eigene Schätzung, eigene Berechnung

© GdW-Schrader - 17.01.2017

Fertigstellungen liegen weiterhin unter dem Bedarf

Allerdings zeigt die Bautätigkeitsstatistik eine wachsende Lücke zwischen Baugenehmigungen und Baufertigstellungen, die wohl nicht mehr in Gänze als Bauüberhang interpretiert werden kann. Nach einem insgesamt nur geringen Zuwachs von weniger als 1 % im Jahr 2015, dürften die Baufertigstellungen 2016 um insgesamt 17 % auf 290.000 neu errichtete Wohnungen gestiegen sein. Im laufenden Jahr 2017 dürften sich die Wohnungsfertigstellungen weiter beleben, sodass die Zahl der neu errichteten Wohnungen auf etwa 325.000 Wohnungen steigen könnte. Dieser Zuwachs dürfte weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsneubaus getragen werden.

In Deutschland müssten zwischen 2015 und 2020 allerdings rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 im bezahlbaren Segment. Das geht aus einer Studie des Pestel-Instituts (Hannover) im Auftrag des Verbändebündnisses Wohnungsbau hervor⁵. Grund dafür sind der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der EU sowie der Zuzug von Flüchtenden.

Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut. Bereits vor der aktuell breit diskutierten Flüchtlingszuwanderung hat sich in Deutschland ein Wohnungsdefizit⁶ aufgebaut.

Die Wohnungsbautätigkeit in einer Größenordnung von 400.000 Wohnungen pro Jahr ist somit erforderlich, um erstens bei einer Nettozuwanderung von 300.000 Personen jährlich den jeweils aktuellen Wohnungsbedarf abzudecken und zweitens zusätzlich das bis Ende 2015 aufgelaufene Wohnungsdefizit⁶, das sich in der Summe auf 800.000 Wohnungen beläuft, bis 2025 vollständig abzubauen. 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 weiter fortbestehende 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.

⁵ Pestel-Institut (2015): Modellrechnung zu den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs. Hannover

⁶ 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 2016

Vorstand	Beschäftigung	Zeitraum
Esslinger, Rüdiger	Hauptamtlich	01.04.2016 - 31.12.2016
Veiga, Michael	Hauptamtlich	Geschäftsjahr
Blum, Manfred	Nebenamtlich	Geschäftsjahr
Landhäußer, Heinz Peter	Nebenamtlich	Geschäftsjahr

Die Gesamtvergütungen des Vorstands im Geschäftsjahr 2016 betrugen

262.918,08 Euro



Der Aufsichtsrat besteht aus folgenden Mitgliedern: (v.l.) Daniel Heath, Michael Gros (†), Christian Kontolic, Christian Pflaum und Dr. Klaus Dullenkopf.

Aufsichtsrat: Beratungs- und Kontrollarbeit

Die Vergütungen der Aufsichtsratsmitglieder im Geschäftsjahr 2016 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 bis zur Vertreterversammlung 2016 folgende Mitglieder angehörten: Michael Gros, Monika Leßle, Christian Kontolic und Christian Pflaum. Nach der Neuwahl des Aufsichtsrats setzt sich der Finanzausschuss aus Daniel Heath, Christian Kontolic und Christian Pflaum zusammen.

Im Jahr 2016 bestand der Aufsichtsrat aus folgenden Mitgliedern (nach Alphabet geordnet).

Aufsichtsrat	von	bis
Dullenkopf, Dr. Klaus	01.01.2016	31.12.2016
Garcia-Carmona, Isolde	01.01.2016	02.06.2016
Gros, Michael	01.01.2016	26.11.2016
Heath, Daniel	02.06.2016	31.12.2016
Kantolic, Christian	01.01.2016	31.12.2016
Leßle, Monika	01.01.2016	02.06.2016
Pflaum, Christian	01.01.2016	31.12.2016
Weniger, Brigitte	01.01.2016	02.06.2016

Sitzungen der Gremien	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Aufsichtsrat	11	10	9	7	8	10
Vertreterversammlung	1	1	1	1	1	1
Finanzprüfungsausschuss	2	1	1	1	1	1
Vorstandssitzungen	14	19	20	19	21	20
	28	31	31	28	31	32

Bericht des Aufsichtsrats 2016

Nach Ablauf der Wahlperioden standen im Berichtsjahr Neuwahlen der Vertreter sowie des Aufsichtsrates an. Mit Erreichen der Altersgrenze schieden zwei langjährige Mitglieder des Gremiums aus. Nach intensiven Beratungen des gemeinsamen Vorschlages von Aufsichtsrat und Vorstand über die Neubesetzung des Aufsichtsrates wurde ein fünfköpfiges Gremium gewählt. In diesem dürfen wir Daniel Heath als neues Mitglied des Aufsichtsrates begrüßen. Im Anschluss an die Wahl der Mitglieder wurden der Vorsitzende Dr. Klaus Dullenkopf und sein Stellvertreter Christian Kantolic in der konstituierenden Sitzung des neuen Aufsichtsrates wiedergewählt. Im Namen des Aufsichtsrates möchten wir den ausgeschiedenen Kolleginnen Isolde Garcia-Carmona, Monika Leßle und Brigitte Weniger unseren ausdrücklichen Dank für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit in den vergangenen Jahren aussprechen.

Eine schmerzliche Lücke im Aufsichtsrat hinterließ unser Kollege Michael Gros, der leider Ende letzten Jahres völlig unerwartet verstorben ist. Wir werden ihm ein ehrendes Andenken bewahren.

Nachdem Ende 2016 Manfred Blum ebenfalls aus Altersgründen aus dem Vorstand ausgeschieden ist, kamen Aufsichtsrat und Vorstand überein, der hervorragenden Entwicklung des Unternehmens und dem damit verbundenen Aufgabenumfang in der Zusammensetzung des Vorstandes Rechnung zu tragen, um diese auch für die Zukunft abzusichern. Neben der Verlängerung der Vorstandsverträge mit Michael Veiga und Heinz Peter Landhäuser wurde Rüdiger Esslinger zum weiteren hauptamtlichen Vorstandsmitglied bestellt und die Geschäftsbereiche der Vorstandsmitglieder wurden neu geordnet. Wir möchten uns bei allen Vorstandsmitgliedern, insbesondere bei Manfred Blum, für die ausgezeichnete Arbeit für das Unternehmen und die vertrauensvolle Zusammenarbeit bedanken und Rüdiger Esslinger viel Erfolg für seine neue Aufgabe wünschen.

Im Zug der Neuorganisation der Arbeit des Aufsichtsrates und zur Optimierung des Zusammenwirkens mit dem Vorstand auf den vielfältigen Geschäftsfeldern der Familienheim Karlsruhe und ihrer Tochtergesellschaften wurde Mitte 2016 ein befristetes Sondermandat an ein Aufsichtsratsmitglied erteilt. Ziel ist die Weiterentwicklung des Reportingsystems für den Aufsichtsrat. In regelmäßigen Berichten und anhand der Kennzahlensysteme

wird der Aufsichtsrat den Vorstand in seinen Aufgaben so optimal unterstützen können. Nach Beendigung des Projektes ist vorgesehen, diese Tätigkeiten in den Arbeitsauftrag eines zukünftigen Finanzausschusses zu überführen, der dann auch die Aufgaben des derzeitigen Rechnungsprüfungsausschusses übernehmen wird.

Anhand der im Bericht des Vorstandes beschriebenen Projekte wird deutlich, dass weiter erfolgreich an der Umsetzung der im Vorjahr zwischen Vorstand und Aufsichtsrat vereinbarten strategischen Ausrichtung der Familienheim Karlsruhe und ihrer Tochterunternehmen gearbeitet wird. 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 und die erforderliche Erneuerung und die Reinvestitionen in den eigenen Bestand langfristig gewährleistet werden. Dabei spielt die erfolgreiche Entwicklung unseres Tochterunternehmens inwoca GmbH eine wichtige Rolle.

Wie im Bericht des Vorstandes detailliert dargelegt, wurden 2016 zahlreiche Projekte und Aktivitäten in 11 gemeinsamen Sitzungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates intensiv diskutiert. Dazu kamen mehrere interne Sitzungen sowie zahlreiche Einzelgespräche zur Vorbereitung der wichtigen Entscheidungen. In den Beratungen spielten neben den strategischen und finanziellen Aspekten auch soziale Fragen eine wichtige Rolle. So wurde auch unsere Baugenossenschaft mit den Problemen der Erst- und Zweitunterbringung von Flüchtlingen konfrontiert. Hier wurden in Eigeninitiative und in Zusammenarbeit mit den Kommunen unbürokratische Lösungen gesucht und gefunden, um unserer Verantwortung gerecht zu werden. In Zusammenarbeit mit der Caritas konnte das Projekt Haus Sonnensang mit Kita, Familienzentrum der Caritas, Büros und Studentenwohnungen erfolgreich abgeschlossen werden. Weitere Projekte mit der Caritas sind in der Planungsphase und demonstrieren zusammen mit unserem Engagement im Sozialen Management und der Monsignore Friedrich Ohlhäuser-Stiftung, dass sich Aufsichtsrat und Vorstand dieser Verantwortung bewusst sind. Der Aufsichtsrat möchte an dieser Stelle allen Unterstützern, Spendern und den Organen der

Monsignore Friedrich Ohlhäuser-Stiftung ausdrücklich für ihr Engagement und ihre Arbeit im vergangenen Jahr danken.

Die im Berichtsjahr 2016 im Aufsichtsrat getroffenen Personalentscheidungen wurden bedingt durch die Wechsel in der Zusammensetzung des Aufsichtsrates durch den Vorsitzenden und seinen Stellvertreter vorbereitet und im Gesamtgremium beraten und beschlossen.

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 2016 durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. wird voraussichtlich im Juli 2017 erfolgen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2016 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 2017

Dr. Klaus Dullenkopf, Aufsichtsratsvorsitzender

Bericht des Finanzausschusses 2016

Im Fokus der Prüfungen standen im Geschäftsjahr die Geschäftsbeziehungen zwischen der Familienheim Karlsruhe eG zu deren Tochterunternehmen, der inwoca GmbH und der iSR GbR.

Die iSR GbR hat ein Bauprojekt in der Hohenzollernstraße in Karlsruhe realisiert, welches fertiggestellt und an die Käufer übergeben wurde. Haftungsrisiken ergeben sich aus Gewährleistungsansprüchen bis zum Ablauf der fünfjährigen Frist. Weitere Projekte oder Maßnahmen der Gesellschaft sind nicht geplant. Gegenüber den Feststellungen des vergangenen Jahres ergaben sich keine Änderungen.

Im Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2015 empfehlen die Verbandsprüfer die Einrichtung eines Aufsichtsrats für die inwoca GmbH. Da die wesentlichen kaufmännischen Entscheidungen und Geschäftsvorfälle im Vorstand und im Aufsichtsrat der Genossenschaft beraten werden, wurde bisher kein Aufsichtsrat eingerichtet. Hierauf soll aus Effektivitätsgründen auch bis auf weiteres verzichtet werden. Die Prüfung des Jahresabschlusses der inwoca GmbH erfolgt zudem durch einen neutralen und verbandsunabhängigen Wirtschaftsprüfer. Der Prüfungsbericht ist Gegenstand

der Beratungen im Aufsichtsrat und wird für die Prüfung des Jahresabschlusses der Genossenschaft auch den Verbandsprüfern zur Verfügung gestellt. Soweit sich hieraus Fragen oder Anforderungen ergeben, werden diese unter Beteiligung des Vorstands und des Aufsichtsrats erläutert und beantwortet.

Rückfragen der Finanzausschussmitglieder, die sich während des Verlaufs der Prüfungen ergaben, wurden von den verantwortlichen Mitarbeitern umfassend beantwortet. In den regelmäßig stattfindenden gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand werden die sich aus den regelmäßigen Berichten des Vorstands ergebenden Fragen erörtert und ggf. erforderliche Maßnahmen beraten. Zukünftige Schwerpunkte der Prüfungsinhalte werden vom Aufsichtsrat bestimmt, entsprechend wird der Finanzausschuss mit der Prüfung beauftragt.

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

Karlsruhe, März 2017

Daniel Heath, Christian Kantolic, Christian Pflaum

LAGEBERICHT DES VORSTANDS

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Baugenossenschaft kann die Nachfrage nach Wohnungen wie bereits in den Vorjahren weiterhin nicht zufriedenstellend bedienen. Die Zahl der Wohnungsbewerber übersteigt die Anzahl frei werdender Wohnungen, die zur Vermietung angeboten werden können, um ein Vielfaches. Dies gilt für alle Standorte, an denen die Baugenossenschaft Wohnungen besitzt, plant oder zur Vermietung baut.

Insbesondere kann die Nachfrage an den drei Standorten Karlsruhe, Ettlingen und Rheinstetten - dort wo sich der überwiegende Teil der genossenschaftlichen Mietwohnungen befindet – nicht ausreichend bedient werden. Wohnungen fehlen in allen Größen- und Preisklassen, die bisher von der Baugenossenschaft angeboten werden. Eine besonders hohe Nachfrage herrscht nach günstigen und kleinen Wohnungen, z.B. für Studenten oder Berufspendler. Aufgrund der Prognosen der Stadt Karlsruhe im 8. Sachstandsbericht 2015 „Wohnen und Bauen in Karlsruhe“, wonach mit einer weiter steigenden Bevölkerung auch in den kommenden Jahren zu rechnen ist, wird der Wohnungsmarkt auch weiterhin sehr angespannt bleiben. Selbst die günstigsten Prognosebedingungen gehen davon aus, dass selbst bei Ausschöpfung aller Flächenreserven nicht mit einem Rückgang des Miet- und Kaufpreisniveaus zu rechnen ist. Der kürzlich erschienene „Karlsruher Mietspiegel 2017“ bestätigt diesen Trend mit angestiegenen ortsüblichen Mieten wieder unverändert.

Für Neubaumaßnahmen zur Verfügung stehende Grundstücke sind nicht nur in Karlsruhe, sondern aufgrund einer guten Anbindung des Umlandes, u.a. durch den ÖPNV im Großraum Karlsruhe, sehr gefragt. Die Baugenossenschaft engagiert sich deshalb auch an Standorten im nördlichen Landkreis (u.a. Linkenheim und Stutensee), hat dort Grundstücke erworben und errichtet dort Wohnungen und Reihenhäuser zum Verkauf. Auch hier herrscht eine hohe Nachfrage nach Eigentum und Mietwohnungen.

Neben wenig verfügbaren Grundstücken für Neubaumaßnahmen beeinflussen lange Bearbeitungszeiten für Baugenehmigungen sowie die zunehmend schwierigere Verfügbarkeit geeigneter Bauunternehmen und eine steigende Zahl von Vorschriften und technischen Anforderungen die Möglichkeit, Wohnraum rasch herzustellen, negativ.

Durch diese Rahmenbedingungen steigen auch die Kosten der Bewirtschaftung unserer Wohnungsbestände. Unabhängig davon, ob neu erstellte Wohnungen oder Wohnungen aus unserem Bestand zur Vermietung angeboten werden, ist eine bessere Erfüllung der Nachfrage nach günstigem Wohnraum weiterhin nicht möglich. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen führen in unseren jeweiligen Betätigungsfeldern zu den nachfolgenden Feststellungen:



Der Vorstand der Familienheim Karlsruhe eG: (v.l.) Vorstandsvorsitzender Michael Veiga, Rüdiger Esslinger, Heinz Peter Landhäuser sowie Manfred Blum.

Wohnungsbewirtschaftung

Durch Kündigung neu zu vermietende Wohnungen können jederzeit kurzfristig wieder vermietet werden. Wohnungen, die wir in Neubaumaßnahmen zur Vermietung anbieten, können – trotz höherer Mietpreise als im Bestand – ebenfalls kurzfristig vermietet werden. Es gibt bei der Nachfrage nach unseren Wohnungen in sämtlichen Segmenten und Größen keine strukturellen Leerstände. Das betrifft ausnahmslos alle Wohnanlagen im Besitz der Genossenschaft. Die Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG wird wie in den vergangenen Jahren auch, neben den laufenden Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen, einzelne Wohnanlagen umfassend sanieren und modernisieren, dies vor dem

Hintergrund Betriebskostensteigerungen möglichst niedrig zu halten, eine bessere Wohnqualität zu schaffen und die Umwelt zu schonen. Diese Maßnahmen dienen dem Erhalt und der Verbesserung des genossenschaftlichen Vermögens. Soweit es sich um einzelne in Eigentümergemeinschaften, ehemals für den Verkauf geplante Wohnungen handelte, die bereits mittel- oder langfristig im Bestand der Genossenschaft waren, haben wir uns auch in diesem Geschäftsjahr wiederum durch Verkauf von einigen Wohnungen getrennt. Gleichzeitig wurden Neubaumaßnahmen für den Bestand durchgeführt, um die Anzahl an Mietwohnungen zu erhöhen.





Projektentwicklung, Verkauf und Neubau

Die mangelnde Verfügbarkeit von Grundstücken als Neubauf lächen für Wohnanlagen in Karlsruhe und an den übrigen Standorten, an denen die Genossenschaft aktiv ist, schränkt die Möglichkeit, den eigenen Wohnungsbestand zu erhöhen, ein. Maßnahmen, die im Bau und für den Verkauf geplant sind, werden stark nachgefragt und erfüllen die Absatzerwartungen, sie werden langfristig zum Jahresergebnis der Genossenschaft beitragen. Projektentwicklungen werden unter Regie der Tochterfirma inwoca GmbH realisiert. Projekte im wohnungswirtschaftlichen, aber auch im gewerblichen Bereich, sind in Bau oder Planung. Wesentliche Einflussfaktoren für neue Vorhaben sind die Voraussetzungen zur Beschaffung von Fremdkapital, die Zinsentwicklung, sowie verfügbare Kapazitäten bei Planern, Handwerkern und Generalunternehmen. Die Verfügbarkeit geeigneten Fachpersonals kann auch für unser Unternehmen einen Engpass darstellen, derzeit arbeitet die Baugenossenschaft an der Kapazitätsgrenze und sucht weiteres Fachpersonal.

Unternehmensstrategie

Die formulierten Grundsätze unserer Unternehmensphilosophie behalten ihre Gültigkeit. Arbeitsabläufe und Arbeitsprozesse sind aufgrund der Verfügbarkeit modernerer Instrumente aber zu prüfen und anzupassen. Die Beratung über entsprechende Maßnahmen geschieht in gemeinsamen Sitzungen mit dem Aufsichtsrat, auf Empfehlungen des Prüfungsverbandes und anderer externer Berater. Unser Grundsatz, uns durch ein qualitativ höheres Angebot an Dienstleistungen rund um das Thema Wohnen von anderen Anbietern zu unterscheiden, wird weiterhin unsere Herausforderung sein. Wir werden dazu die zunehmende Digitalisierung nutzen und in konkrete Maßnahmen und Lösungen umsetzen. Um die Wohnungsangebote und das Interessentenmanagement weiter zu verbessern, werden wir die Social Media Kanäle nutzen, wir werden vorhandene digitale Lösungen für Wohnungsübergaben, für Besichtigungen und Serviceangebote verbessern. Die im kommenden Jahr 2018 in Kraft tretende EU-Datenschutz-Grundverordnung wird das bisherige BDSG (Bundesdatenschutzgesetz) ablösen. Auch diese Umsetzung der neuen Gesetzgebung wollen wir für neue Impulse nutzen, um unsere Genossenschaft weiter zu entwickeln.

Unser Kerngeschäft wird weiterhin die Aufgabe sein, kostengünstigen Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu errichten und zur Miete oder als Eigentum für unsere Mitglieder bereit zu stellen. Dazu werden wir die Mitarbeiter weiterhin durch Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen qualifizieren und neue Mitarbeiter ausbilden. Alle Tätigkeiten sind darauf ausgerichtet, die Baugenossenschaft langfristig weiterzuentwickeln, um damit auch Arbeitsplätze außerhalb der Genossenschaft zu sichern. Wir sehen dies als Teil unserer Unternehmensaufgabe. Durch die Anforderungen der fortschreitenden Digitalisierung werden wir neue Arbeitsplätze schaffen, die zur Erfüllung dieser Aufgaben, u.a. in den Bereichen der Smart Home und Smart Living, Lösungen anbieten.

Mit Erreichen der Altersgrenze ist zum 31.12.2016 Manfred Blum aus dem Vorstand ausgeschieden. Bereits zum 01.04.2016 wurde Rüdiger Esslinger zum Vorstand bestellt.







Geschäftsverlauf der Genossenschaft

Wohnungsbewirtschaftung

Die Fluktuation ist im Vergleich zum Vorjahr weiter auf 7,19 % (Vorjahr: 8,38 %) gesunken. Gekündigte Wohnungen können aufgrund der weiterhin guten Nachfrage umgehend neu vermietet werden. Strukturelle Leerstände gibt es im Wohnungsbestand der Genossenschaft nicht. Gewollte Leerstände dort, wo Sanierungsmaßnahmen geplant oder in Durchführung sind. Bei Neuvermietungen werden Mieterhöhungsmöglichkeiten generell geprüft und durchgeführt, wenn dies unter Berücksichtigung marktgerechter Mietpreise möglich ist. Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert im Geschäftsjahr aus Mieterhöhungen nach Sanierung oder Neuvermietungen oder aus Zugängen des Anlagevermögens. Steigende Betriebskosten sind Konsequenz allgemeiner Kostensteigerungen. Die Aufwendungen der Hausbewirtschaftung setzen sich aus den Kosten für die Bestandsbewirtschaftung, Modernisierungen und Sanierungsmaßnahmen zusammen. Gegenüber dem Vorjahr sind diese Aufwendungen insgesamt gesunken.

Im Geschäftsjahr wurden 55 Wohnungen (Vorjahr: 58 Wohnungen) nach Kündigungen umfassend saniert. Weitere umfangreiche oder größere Maßnahmen wurden an den Objekten in Karlsruhe, Wilhelmstraße 68 (Balkone), Werderstraße 9 (Hofanlage und Versorgungsleitungen), Buntestraße 2a (Sanierung des Kindergartens) und in Rheinstetten im Hatzelheckweg 2 (Dach), in der Gottesauerstraße 1-5 (Dach, Fassade, Balkone), in Ettlingen in der Damaschkestraße 2 und 4 und in der Hohewiesenstraße 1-3, 22-24, 26-28 (jeweils Treppenhäuser und Kellerdämmung) durchgeführt.

Die im Geschäftsbericht des Vorjahres angekündigte Sanierungsmaßnahme in der Josef-Schofer-Straße 8-10 in Karlsruhe befindet sich in der Realisierung. Durch Errichtung eines weiteren Geschosses entstehen 8 zusätzliche Wohnungen, die voraussichtlich ab Oktober 2017 zur Vermietung angeboten werden. Das Bestandsgebäude wird dabei umfangreich modernisiert, erhält u.a. Aufzüge sowie eine neue Fassade (Wärmedämmung). An weiteren Sanierungsmaßnahmen sind mit Beginn im laufenden Geschäftsjahr u.a. Dach- und Balkonsanierungsmaßnahmen in der Karl-Schlageter-Straße 17 in Rheinstetten geplant. Weitere Maßnahmen werden in Abhängigkeit verfügbarer Kapazitäten und Mittel geplant und durchgeführt.

Projektentwicklung, Verkauf und Neubau

Im Geschäftsjahr wurden 16 Wohnungen (Vorjahr: 35 Wohnungen) aus dem Bestand der Genossenschaft veräußert. Die nachfolgend genannten Projekte der Genossenschaft oder ihrer Tochterunternehmen sind derzeit – d.h. mit Stand zum 31. März 2017 – in Planung, Bearbeitung oder Realisierung. Vorhaben, die im Vergleich zum Vorjahr nicht mehr in dieser Liste enthalten sind, wurden veräußert oder in den Bestand übernommen.

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

Sofienstraße 15, Rheinstetten-Forchheim:

Die neu errichteten sechs Wohnungen wurden vermietet und gehen im laufenden Geschäftsjahr dem Bestand zu.

Kraichgaustraße 5-7, Rheinstetten-Forchheim:

Die neu errichteten sechs Wohnungen wurden vermietet und gehen im laufenden Geschäftsjahr dem Bestand zu.

Sophienstraße 25-31, Karlsruhe:

Die Mietverhältnisse mit dem Caritasverband Karlsruhe e.V. für Pflegeheim und Kindergarten enden zum 31.12.2017. Die Entwicklung einer neuen Immobilie auf dem Gelände erfolgt derzeit. Geplant werden Flächen für einen neuen Kindergarten sowie für Wohnnutzungen (Studenten, betreute Seniorenwohngemeinschaften). Das Objekt wird nach Fertigstellung in den Bestand der Genossenschaft übernommen. Bauliche Maßnahmen sollen in 2018 beginnen und bis ca. 2020 fertiggestellt und zur Nutzung übergeben werden.

Brauerstraße 41, Karlsruhe:

Die Fertigstellung der Wohnanlage verzögert sich, die 16 Wohnungen werden jedoch im Geschäftsjahr fertiggestellt und an Mieter übergeben. Das Objekt wird nach Fertigstellung in den Bestand der Genossenschaft übernommen.

Rheinstraße 57, Ettlingen:

Für das Grundstück liegt die Genehmigung vor, 24 Wohnungen und Tiefgaragenplätze zu errichten. Derzeit werden die Flächen noch von einem Autohaus als Betriebsstandort genutzt. Mit einem Baubeginn dort ist nicht vor 2018 zu rechnen.





Bauvorhaben im Eigentum oder für den Bestand der inwoca GmbH:

Baugebiet Lachenfeld, Stutensee-Büchig:

Die Baumaßnahmen im Baugebiet haben begonnen. Von den 29 Reihenhäusern wurden bislang 27 Verkäufe notariell beurkundet. Für die restlichen beiden Reihenhäuser, für die geplanten und im Bau befindlichen 14 Wohnungen sowie für die Kettenhäuser finden derzeit Verkaufsgespräche statt. Zwei weitere Grundstücke werden ebenfalls mit zwei Doppelhäusern beplant und zum Verkauf angeboten. Wir erwarten den vollständigen Verkauf, die Fertigstellung und die Übergabe aller Eigenheime bis Ende 2018.

Baugebiet Biegen / Durlacher Weg, Linkenheim:

Im Rahmen der Zuteilung wurden der inwoca GmbH insgesamt fünf Grundstücke für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern überlassen. Wir führen sowohl Verhandlungen über den Verkauf von einzelnen Grundstücken sowie über die Bebauung und den Verkauf von noch zu errichtenden Mehrfamilienhäusern auf den Grundstücken. Mit Baumaßnahmen kann voraussichtlich im Frühjahr kommenden Jahres begonnen werden.

Hardeckstraße 5, Karlsruhe:

Ein Teil der erworbenen Flächen ist bis zur Jahresmitte 2018 vermietet. Parallel führen wir verschiedene Gespräche mit Interessenten über die Nutzung der Flächen. Detaillierte Nutzungskonzeptionen wurden noch nicht erarbeitet. In Abhängigkeit der Ergebnisse von Gesprächen mit Interessenten und Investoren erwarten wir für Teilflächen innerhalb des laufenden Geschäftsjahres eine Konzeption zu erarbeiten. Die derzeitigen Mieteinnahmen übersteigen die Finanzierungskosten deutlich.

Christian-Weiss-Siedlung, Ludwigshafen:

Entgegen der ursprünglichen Planungen wird die inwoca GmbH die 78 Wohnungen, welche derzeit errichtet werden, im Bestand halten und nicht verkaufen. Die Wohnungen werden voraussichtlich zum August 2018 fertiggestellt sein.

Karlstraße 45 a-c, Karlsruhe:

Diverse weitere Sanierungsmaßnahmen am Gebäude (Außenanlagen, Klimatisierung, etc.) wurden durchgeführt. Das Objekt ist derzeit vollständig vermietet.

Mit weiteren Projekten befasst sich die Baugenossenschaft/inwoca GmbH laufend. Kurzfristige Erwerbe oder Projektrealisierungen sowohl zur Erhöhung des Bestandes an Mietwohnungen oder aber auch für den Verkauf sind jederzeit möglich.

Dienstleistungen, Regiebetrieb und Soziales Management

Die zunehmenden Anforderungen und Chancen der Digitalisierung werden wir nutzen, um unsere Dienstleistungen weiter zu verbessern und auszubauen. Neben der persönlichen Ansprachemöglichkeit der Mitarbeiter für unsere Mieter und Mitglieder werden wir dazu unsere digitalen Angebote erweitern. Wichtig ist uns weiterhin die persönliche Präsenz der Mitarbeiter der Baugenossenschaft vor Ort in den Wohnanlagen. Durch die regelmäßigen Besuche kennen die Mitarbeiter deren Gegebenheiten und Besonderheiten genau. Unsere Techniker, Architekten und Handwerker des Regiebetriebs unterstützen dabei den kaufmännischen Mieterservice und gewährleisten, dass Reparaturen oder zur Sanierung anstehende Wohnungen und Gebäude möglichst rasch wieder vermietet werden können. Instandhaltungen, Sanierungen und Modernisierungen werden möglichst effizient und rasch erledigt. Komplettiert werden unsere Leistungen durch einen genossenschaftseigenen Notdienst, der eng mit den Vertragshandwerkern der Genossenschaft zusammenarbeitet.

Einen wesentlichen Beitrag zur Mieterzufriedenheit leistet unser Soziales Management. Im Geschäftsjahr 2016 wurden in zwei Wohnanlagen Zufriedenheitsumfragen durchgeführt und deren Ergebnisse analysiert. Umfangreiche Mieterinformationen waren zudem durch die Sanierungsmaßnahme in der Josef-Schofer-Straße 8-10 in Karlsruhe erforderlich. In 27 Fällen leistete unser

Soziales Management Hilfe bei Mietschulden bzw. Beratungen zu Sozialleistungen, insbesondere auch durch Weitervermittlung an die Schuldenberatungsstellen des Caritasverbandes Karlsruhe e.V. bzw. des Landratsamtes. 152 Mieter erhielten Einzelberatungen, so z.B. durch Unterstützung bei Krankheit, Einsamkeit im Alter, Tod des Lebensgefährten, Trennung, Verwahrlosung, Überforderung in Lebenssituationen und Erziehungsproblemen. In drei Fällen konnten durch Mediation Nachbarschaftskonflikte gelöst werden, acht Mieter nahmen unsere Umzugsberatung in Anspruch. Durch den hohen Nachfragedruck am Wohnungsmarkt erreichen uns fast täglich Anfragen nach Mithilfe oder Unterstützung bei der Suche nach einer geeigneten Wohnung. Auffällig ist auch eine Zunahme von Konflikten mit psychisch – oder (offensichtlich) alkoholkranken Mietern. In 11 Fällen waren Polizeieinsätze und zeitweise Einweisungen in Krankenhäuser oder Pflegeeinrichtungen erforderlich. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum führt auch zu nicht genehmigten Wohnungsüberlassungen an Dritte bzw. zur Überbelegung von Wohnungen. Hier mussten wir in 13 Fällen aktiv werden bzw. Wohnungsbegehungen durchführen. Die Aufgaben des Sozialen Managements sind vielfältig. In weiteren Fällen wurde unsere Hilfe wegen häuslicher Gewalt an Frauen erforderlich oder wir mussten das Jugendamt einschalten, um drohende Schäden von Kindern abzuwenden.



Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich bei Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2015 und 2016 wie folgt dar: Die Bilanzsumme hat sich um ca. 12,9 Mio. Euro erhöht, der Wert des Anlagevermögens hat sich um ca. 17,8 Mio. Euro erhöht. Dies resultiert aus der Neubautätigkeit, sowie aus Zu- und Abgängen im Anlagevermögen. Weiterhin zeigten sich hinsichtlich der Vermögensstruktur zum 31.12.2016 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. 2,3 Mio. Euro erhöht, die Eigenkapitalquote liegt bei 22,4 % und ist gegenüber 2015 leicht gesunken (22,8 %). Die Verbindlichkeiten haben sich um ca. 10,6 Mio. Euro erhöht. Dies resultiert insbesondere aus der Erhöhung von Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen (inwoca GmbH), um Grundstücke für weitere Baumaßnahmen zu erwerben.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Finanzlage

Auf eine fristgerechte Finanzierung der langfristigen Vermögenswerte mit Eigen- und Fremdkapital wurde zur Nutzung aktueller Finanzierungsbedingungen weiterhin verzichtet. Seit 2011 nutzen wir die anhaltende Niedrigzinsphase und finanzieren wesentliche Verbindlichkeiten kurzfristig. Durch die laufende Beobachtung des Kapitalmarktes und der Zinsrisiken in unserem Kreditportfolio sichern wir eine geordnete Finanzlage. In regelmäßigen Gesprächen mit unseren Geldgebern, sowie durch regelmäßiges Reporting berichten wir laufend über unsere Sanierungs- und Neubauvorhaben und gewährleisten so, dass eine Änderung der Finanzierungsstrategie kurzfristig möglich ist, um Nachteile für das Unternehmen 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 erwarteten Verkaufserlöse im Neubaubereich Reserven.

Im Geschäftsjahr 2016 hat die Genossenschaft ihre Zahlungsverpflichtungen ohne Einschränkungen erfüllt. Die Zahlungsfähigkeit ist auch weiterhin uneingeschränkt gesichert. Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Ertragslage

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Ergebnis noch einmal deutlich verbessert. Ursachen hierfür liegen in den höheren Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Neubauten und Bestandsimmobilien, sowie in geringeren Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung. Das Geschäftsjahr der Genossenschaft endet mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.466.457,02 Euro. Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, der Vertreterversammlung vorzuschlagen, hiervon 2.300.000 Euro in die Ergebnissrücklagen einzustellen und unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages des Vorjahres in Höhe von 86.071,96 Euro einen Bilanzgewinn in Höhe von 252.528,98 Euro auszuweisen.

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 weiterhin stark von den Ergebnissen aus dem Verkauf von Grundstücken und Neubauten beeinflusst. Erträge aus dem Geschäftsfeld Projektentwicklung, Verkauf und Neubau werden in der Genossenschaft dabei in den Folgejahren erst durch Ausschüttungen seitens der inwoca GmbH beeinflusst. Durch das dynamische Wachstum der inwoca GmbH und den Aufbau von eigenen Beständen, ist jedoch hiermit in den kommenden Jahren nicht zu rechnen. Erträge im Geschäftsfeld sind davon abhängig, ob Neubaumaßnahmen zu den kalkulierten Kosten erstellt und zu den prognostizierten Verkaufspreisen verkauft werden können.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden durch das Wachstum der Sollmieten, insbesondere durch Mieterhöhungen steigen. Eine Steigerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erfolgt insbesondere dann, wenn erworbene oder neu erstellte Wohnanlagen oder Immobilien der Genossenschaft zur Vermietung langfristig zur Verfügung stehen. Für die Realisierung der geplanten Mieterlöse ist dabei eine kosten- und fristgerechte Fertigstellung der Neubauvorhaben erforderlich. Soweit Bauvorhaben noch nicht fertig gestellt wurden, können unvorhergesehene Ereignisse dazu führen, dass der Mietzahlungsbeginn sich verzögert, d.h. die Prognoseangabe kann vom tatsächlichen Ergebnis abweichen.

Aufgrund der derzeitigen Planungen gehen wir dennoch davon aus, dass die Sollmieten im laufenden Geschäftsjahr um ca. 2 % steigen. Prognostiziert wurde im Geschäftsbericht des Vorjahres ein Sollmietenwachstum von 2 %. Erreicht wurden ca. 3 %. Die Abweichung resultiert im Wesentlichen aus bei der Prognose nicht bekanntem Zugang von Immobilien im Anlagevermögen.

Auf Basis der aktuellen Planungen prognostizieren wir für das Geschäftsjahr 2017 einen Jahresüberschuss in Höhe von ca. 1 Mio. Euro. Für das Geschäftsjahr 2016 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von ca. 1,2 Mio. Euro prognostiziert, erreicht wurden ca. 2,46 Mio. Euro. Die Abweichung resultiert aus fertiggestellten Bauträgermaßnahmen und geringeren Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung durch zeitliche Verzögerungen bei Sanierungsmaßnahmen. Die Aufwendungen hierfür werden im laufenden Geschäftsjahr anfallen. Das hier prognostizierte Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2017 kann noch stark schwanken. 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 erheblich positiv oder negativ verändern. Über die Durchführung

derlei Aktivitäten entscheiden Vorstand und Aufsichtsrat nach operativer Notwendigkeit aufgrund ihrer satzungsmäßigen Verantwortlichkeiten.

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 zukünftige Entwicklungen beziehen. Demnach beziehen sich Aussagen auf Annahmen, Planungen, erläutern kurzfristige Erwartungen und beschreiben Zukunftspläne und -strategien. Die Aussagen erhalten 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 u.a. 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 31.12.2017.

Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Genossenschaft hat eine konservativ ausgerichtete Wertestrategie. Die Anlage von flüssigen Mitteln erfolgt bei Banken als Tagesgelder. 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 Liquiditätsrisiken werden kurz-, mittel- und langfristige Liquiditätspläne erstellt.



Karlsruhe, 31. März 2017

Michael Veiga

Rüdiger Esslinger

Heinz Peter Landhäußer

Sponsoring als soziale Komponente: Engagement für die Bürger der Stadt

Verantwortung leben heißt: Soziale, sportliche und kulturelle Organisationen und Vereine in der Stadt zu unterstützen.

Die Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG sowie deren Monsignore Friedrich Ohlhäuser-Stiftung fördern seit Langem engagierte Initiativen, die sich in unterschiedlicher Weise für das Wohl der Menschen in der Region Karlsruhe einsetzen und zu einer vielfältigen Stadtkultur beitragen:

Bürgerschaftliches Engagement

- Bürgerverein Grünwinkel
- Chor von St. Stephan
- Pfarrkirche St. Stephan, Karlsruhe
- Pfarrgemeinde St. Bernhard, Karlsruhe
- Bikers without Borders, Karlsruhe

Sportvereine mit Kinder- und Jugendarbeit

- Karlsruher SC
- KSC - Freundeskreis
- PSK Lions Karlsruhe
- Golfclub Bruchsal
- Graf Hardenberg Arena, Karlsruhe

Kultur

- 1. Karlsruher Kindertanz Zirkus
- Crazy Palace Karlsruhe

Aus-und Fortbildung

- Förderverein für die Aus-und Fortbildung im EBZ e.V., Bochum

Soziales Engagement

- Caritasverband Karlsruhe e.V.
- Beiertheimer Tafel
- Vesperkirche, Karlsruhe
- Diakonisches Werk Karlsruhe
- Pro Familia, Karlsruhe
- Amnesty International Karlsruhe
- Arbeitskreis Asyl Ettlingen
- LEA, Karlsruhe
- Nachbarschaftshilfe minikids, Karlsruhe
- Kinderheim St. Raphael, Bruchsal
- Caritasverband Bezirksverband Ettlingen e.V.
- Gesellschaft für bedrohte Völker
- Freundeskreis Zentrum Rösselsbrünne, Rheinstetten
- Obdachlosenspeisung der Schwestern vom Göttlichen Erlöser, Mühlburg
- AWO Karlsruhe
- Bürgerzentrum Mühlburg
- Landesgesundheitsamt Baden-Württemberg
- Sozialministerium
- Soziale Stadt Karlsruhe
- Kirchliche Sozialstation Rheinstetten
- Kirchliche Sozialstation Ettlingen
- Diakonisches Werk Ettlingen
- Lebenshilfe Stiftung, Karlsruhe





BILANZ, GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2016

Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	20.497,47		6.525,97
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	79.711.730,47		82.303.010,42
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.854.046,66		15.762.592,93
3. Grundstücke ohne Bauten	313.793,06		1.304.383,23
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	274.602,21		297.866,44
5. Technische Anlagen	80.500,00		87.500,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	726.000,20		854.678,68
7. Anlagen im Bau	7.025.875,16		3.672.275,18
8. Bauvorbereitungskosten	0,00		803,25
9. Geleistete Anzahlungen	0,00	109.007.027,23	2.592.782,14
III. Finanzanlagen			
1. Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen	39.693.000,00		23.993.000,00
2. Beteiligungen	1.154.525,08		1.154.525,08
3. Sonstige Ausleihungen	0,00		0,00
4. Andere Finanzanlagen	21.000,00	40.868.525,08	21.000,00
Anlagevermögen insgesamt		149.875.552,31	132.050.943,32
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	15.113,78		15.113,78
2. Bauvorbereitungskosten	0,00		0,00
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00		778.910,94
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	9.104.624,35		10.709.286,38
5. Unfertige Leistungen	3.883.050,07		3.727.984,82
6. Andere Vorräte	31.786,56	13.034.574,76	35.854,61
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	188.125,73		227.940,67
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	32.105,32		1.585.087,25
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	59.421,86		76.546,46
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.709.697,32		1.279.562,96
5. Sonstige Vermögensgegenstände	824.550,85	2.813.901,08	1.477.502,83
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	1.233.454,08		2.179.018,12
2. Bausparguthaben	321.508,21	1.554.962,29	269.534,04
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	1.853,63
Bilanzsumme		167.278.990,44	154.415.139,81

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	213.442,33		243.113,36
2. der verbleibenden Mitglieder	4.810.803,68		4.747.208,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	10.834,91	5.035.080,92	15.685,90
4. Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 40.057,98 (5.223,09)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	4.900.000,00		4.650.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 250.000,00 (180.000,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	8.275.000,00		8.275.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr aufgelöst: 0,00 (0,00)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	19.229.391,17	32.404.391,17	17.179.391,17
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 (0,00)			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.050.000,00 (1.300.000,00)			
Bilanzgewinn			
III. Gewinnvortrag Vorjahr	86.071,96		6.239,41
IV. Jahresüberschuss	2.466.457,02		1.748.883,27
1. Einstellung in / Entnahme aus Ergebnisrücklagen	2.300.000,00	252.528,98	1.480.000,00
Eigenkapital insgesamt		37.692.001,07	35.385.521,11
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	790.291,00		850.593,00
2. Steuerrückstellungen	369.044,00		167.121,00
3. Sonstige Rückstellungen	339.732,00	1.499.067,00	560.659,45
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	122.050.854,23		111.507.700,23
2. Erhaltene Anzahlungen	4.351.191,56		4.240.907,71
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	155.510,69		107.030,51
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	244.050,77		241.634,40
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	753.263,74		757.816,44
6. Sonstige Verbindlichkeiten	491.478,68	128.046.349,67	529.890,45
davon gegenüber Mitgliedern 68.824,29 (77.985,71)			
davon aus Steuern 117.454,67 (40.119,08)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 3.225,36 (2.399,05)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten	41.572,70	41.572,70	66.265,51
Bilanzsumme		167.278.990,44	154.415.139,81

Gewinn- und Verlustrechnung 2016

Erlöse und Aufwendungen	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	18.336.414,41		17.750.110,64
b) aus Verkauf von Grundstücken	5.526.470,00		10.907.761,65
c) aus Betreuungstätigkeit	70.754,52		1.203.247,33
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	111.552,43	24.045.191,36	131.578,99
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-2.228.507,72	-6.748.890,03
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		885.493,16	1.670.102,60
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.904.191,42		9.908.821,69
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.123.649,23		3.812.262,67
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	11.027.840,65	0,00
Rohergebnis		11.674.336,15	11.192.826,82
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.243.997,47		2.286.436,93
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	509.755,15	2.753.752,62	644.859,81
davon für Altersversorgung 87.727,35 (215.458,16)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.539.408,44	3.504.557,57
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		984.816,82	890.592,20
9. Erträge aus anderen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	948.295,49		592.958,58
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.735,74	959.031,23	13.400,89
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.215.632,88	2.217.133,00
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.139.756,62	2.255.606,78
12. Steuern von Einkommen und Ertrag		283.724,00	147.139,59
13. Sonstige Steuern		389.575,60	359.583,92
Jahresüberschuss		2.466.457,02	1.748.883,27
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		2.300.000,00	1.480.000,00
15. Gewinnvortrag Vorjahr		86.071,96	6.239,41
16. Entnahme aus Ergebnismrücklagen		0,00	0,00
Bilanzgewinn		252.528,98	275.122,68

ANHANG

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

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

Der Jahresabschluss wurde nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen aufgestellt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.

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

Der vorliegende Jahresabschluss wurde erstmalig unter Anwendung des Bilanzrichtlinienumsetzungsgesetzes (BilRUG) gemäß Art. 75 EGHGB aufgestellt.

Durch die erstmalige Anwendung des BilRUG sind die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse und der sonstigen betrieblichen Erlöse aufgrund der Neufassung des § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert beibehalten.

Anlagevermögen

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

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

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

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

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

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

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

Die Anteile an verbundenen Unternehmen sind zu Anschaffungskosten bewertet.



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

	Kapitalanteil in %	Eigenkapital in Euro	Jahresergebnis 2016 in Euro
Projektgesellschaft Wohnbau Durlach mbH	100 %	671.640,75	- 43.959,48
inwoca GmbH	90 %	0,00	- 378.861,22
Genossenschaftliche Energieservice Ettlingen GbR	50 %	142.817,57	- 11.848,14

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 beziehungsweise 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 Vermögensgegenständen 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.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellungen mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 45.554 Euro. Dieser Betrag steht nicht für Ausschüttungen zur Verfügung.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

43

I. Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagepiegel dargestellt.

Sonderabschreibungen in Höhe von 150.000 Euro wurden vorgenommen.

Die Inanspruchnahme der Darlehen an die inwoca GmbH zum Jahresende ist aus der Bilanz ersichtlich.

Umlaufvermögen

Unter den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 3.883.050,07 Euro erfasst (3.727.984,82 Euro).

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr betragen 82.208,39 Euro (21.555,88 Euro) und betreffen Forderungen aus Vermietung.

Eigenkapital

Aus dem Jahresüberschuss wurden 250.000 Euro in die gesetzliche und 2.050.000 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 Rechnungszinssatzes von 4,03 % und einer Rentensteigerung von 1,5 % p.a.

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

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Euro
Gewährleistungen	116.865,00
Personalkosten	37.333,00
Veröffentlichungen des Jahresabschlusses	31.878,00
Kosten der Archivierung	5.656,00
Prozesskosten	95.000,00
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	53.000,00
	339.732,00

Verbindlichkeiten

Die bei der Baugenossenschaft Familienheim hinterlegten Mietkautionen über 288.498,73 Euro sind durch eine Bankbürgschaft abgesichert.

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse wurden für das Geschäftsjahr 2016 erstmalig entsprechend der Neudefinition des § 277 Abs.1 HGB in der Fassung des BilRUG erfasst.

Im Vorjahr sind bei den sonstigen betrieblichen Erträgen 1.147.988,17 Euro aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken

des Anlagevermögens, 2.206,57 Euro aus Automatenprovisionen und 16.835,67 Euro aus Erbbauzinsen ausgewiesen, welche nach der Neudefinition des BilRUG den Umsatzerlösen zuzuordnen sind. Die Umsatzerlöse des Vorjahres betragen nach dieser Anpassung in der Hausbewirtschaftung insgesamt 17.766.946,31 Euro, aus Verkauf von Grundstücken 12.055.749,82 Euro und aus Lieferung und Leistung 133.785,56 Euro.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten:

Euro

Erträge aus dem Verkauf von Geschäftsausstattung	10.831,22
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	99.251,01
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (Sachaufwand)	10.705,82
Versicherungsentschädigungen	3.764,50
Kostenerstattungen (umsatzsteuerfrei)	53.503,09
Kostenerstattungen (umsatzsteuerpflichtig)	2.419,62
Erträge aus dem Eingang abgeschriebener Forderungen	2.259,14
Erträge aus der Ausbuchung verjährter Verbindlichkeiten	8.521,41
Versicherungsentschädigungen Instandhaltung	220.042,46
Erträge aus Finanzierung	31.235,67
Verschiedene Erträge	4.094,85
Erträge aus früheren Jahren	438.864,37
	885.493,16

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten:

Euro

Sächliche Verwaltungskosten	635.485,24
Kosten für Unternehmenswerbung und Repräsentation	83.789,88
Raumkosten für eigengenutzte Räume	13.714,29
Freiwillige soziale Aufwendungen	20.085,07
Abschreibungen auf Forderungen	173.399,43
Übrige Aufwendungen	58.342,91
	984.816,82

D. Sonstige Angaben

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

Mit der inwoca GmbH wurden zur Finanzierung von Neubauprojekten Darlehensverträge in Höhe von insgesamt 44,17 Mio. Euro geschlossen. Einschließlich des Geschäftsjahres wurden bis dahin insgesamt 39,69 Mio. Euro in Anspruch genommen.

Für die Forderungen der Darlehenszinsen wurden qualifizierte Rangrücktritte erklärt.

Die über das Geschäftsjahr hinausreichenden Erbbauzinsverpflichtungen belaufen sich auf jährlich 123.961,13 Euro.

Contracting	Laufzeit in Jahren	Verpflichtungen in Euro
Contractingverträge	< 5	1.203.522
Contractingverträge	5-10	1.426.867
Contractingverträge	> 10	604.980

Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich Mitarbeiter beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter/innen	18	2
Technische Mitarbeiter/innen	3	
Mitarbeiter/innen im techn. Mieterservice	17	11
Projekt/Vertriebsabteilung	4	
Studenten / Auszubildende	2	
	44	13

*Mitgliederbewegung***Mitglieder****Geschäftsanteile**

Anfang 2016	6.047	30.779
Zugang 2016	286	2.065
Abgang 2016	315	1.545
Ende 2016	6.018	31.299

Euro

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um:	58.335,56
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um:	80.600,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf:	4.851.345,00



Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresabschluss unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklage in Höhe von 2.300.000 Euro festzustellen, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 252.528,98 Euro eine Dividende von 4 % auszuschütten und den Rest auf neue Rechnung 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 (bis 02.06.2016)
Michael Gros (verstorben am 26.11.2016)
Daniel James Heath, Schriftführer (ab 02.06.2016)
Monika Leßle (bis 02.06.2016)
Christian Pflaum
Brigitte Weniger (bis 02.06.2016)

Mitglieder des Vorstands

Karlsruhe, 03. April 2017



Michael Veiga, Vorstandsvorsitzender



Rüdiger Esslinger



Heinz Peter Landhäußer



Manfred Blum

Entwicklung des Anlagevermögens 2016

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Stand zum 01.01.2016	Zugänge*	Abgänge	Umbuchungen		Stand zum 31.12.2016
				Zugänge	Abgänge	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	87.539,02	17.144,57	0,00	0,00	0,00	104.683,59
Summe Immat. Vermögensgegenstände	87.539,02	17.144,57	0,00	0,00	0,00	104.683,59
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	135.232.348,42	267.580,00	788.098,98	0,00	0,00	134.711.829,44
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.927.592,01	3.637.253,29	13.725,41	2.467.867,59	0,00	24.018.987,48
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.304.383,23	0,00	990.590,17	0,00	0,00	313.793,06
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	297.866,44	0,00	23.264,23	0,00	0,00	274.602,21
5. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Technische Anlagen und Maschinen	140.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	140.000,00
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.049.416,72	144.913,25	227.909,51	0,00	0,00	1.966.420,46
8. Anlagen im Bau	3.672.275,18	3.353.581,98	0,00	0,00	0,00	7.025.857,16
9. Bauvorbereitungskosten	140.735,45	0,00	0,00	0,00	140.735,45	0,00
10. Geleistete Anzahlungen	2.592.782,14	0,00	265.650,00	0,00	2.327.132,14	0,00
Summe Sachanlagen	163.357.399,59	7.403.328,52	2.309.238,30	2.467.867,59	2.467.867,59	168.451.489,81
Summe Immat. VG + Sachanlagen	163.444.938,61	7.420.473,09	2.309.238,30	2.467.867,59	2.467.867,59	168.556.173,40
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Beteiligungen	1.154.525,08	0,00	0,00	0,00	0,00	1.154.525,08
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	23.993.000,00	15.700.000,00	0,00	0,00	0,00	39.693.000,00
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Sonstige Ausleihungen	21.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.000,00
Summe Finanzanlagen	25.168.525,08	15.700.000,00	0,00	0,00	0,00	40.868.525,08
Anlagevermögen gesamt	188.613.463,69	23.120.473,09	2.309.238,30	2.467.867,59	2.467.867,59	209.424.698,48

* In den Zugängen des Postens [...] sind gem. § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB aktivierte Fremdkapitalzinsen in Höhe von 0,00 € (Vorjahr 0,00 € enthalten).

[...]

(Gemäß § 284 Abs. 3 Satz 4 HGB ist die Angabe für jeden Posten zu machen, der aktivierte Fremdkapitalzinsen enthält.)

		(Kumulierte) Abschreibungen					Buchwert		
	Stand zum 01.01.2016 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftjahres	Abgänge	Umbuchungen		Zu- schrei- bungen	Stand zum 31.12.2016 (kumuliert)	31.12.2016	31.12.2015
				Zugänge	Abgänge				
	81.013,05	3.173,07	0,00	0,00	0,00	0,00	84.186,12	20.497,47	6.525,97
	81.013,05	3.173,07	0,00	0,00	0,00	0,00	84.186,12	20.497,47	6.525,97
	52.929.338,00	2.505.527,00	434.766,03	0,00	0,00	0,00	55.000.098,97	79.711.730,47	82.303.010,42
	2.164.999,08	861.300,00	1.290,46	139.932,20	0,00	0,00	3.164.940,82	20.854.046,66	15.762.592,93
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	313.793,06	1.304.383,23
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	274.602,21	297.866,44
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	52.500,00	7.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59.500,00	80.500,00	87.500,00
	1.194.738,04	163.698,83	118.016,61	0,00	0,00	0,00	1.240.420,26	726.000,20	854.678,68
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.025.857,16	3.672.275,18
	139.932,20	0,00	0,00	0,00	139.932,20	0,00	0,00	0,00	803,25
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.592.782,14
	56.481.507,32	3.537.525,83	554.073,10	139.932,20	139.932,20	0,00	59.464.960,05	108.986.529,76	106.875.892,27
	56.562.520,37	3.540.698,90	554.073,10	139.932,20	139.932,20	0,00	59.549.146,17	109.007.027,23	106.882.418,24
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.154.525,08	1.154.525,08
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	39.693.000,00	23.993.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.000,00	21.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40.868.525,08	25.168.525,08
	56.562.520,37	3.540.698,90	554.073,10	139.932,20	139.932,20	0,00	59.549.146,17	149.875.552,31	132.050.943,32

Verbindlichkeiten 2016 Angaben in Euro	insgesamt	Restlaufzeit			davon gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	122.050.854,23	54.402.855,48 (60.630.539,55)	23.616.660,83	44.031.337,92	122.050.854,23	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	4.351.191,56	4.351.191,56 (4.240.907,71)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	155.510,69	101.853,37 (56.662,07)	44.447,96	9.209,36	0,00	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	244.050,77	0,00 (0,00)	244.050,77	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	753.263,74	753.263,74 (757.816,44)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	491.478,68	439.313,66 (645.117,97)	21.446,85	30.718,17	0,00	
Insgesamt	128.046.349,67	60.048.477,81 (66.623.345,02)	23.926.606,41	44.071.265,45	122.050.854,23	





DATEN UND FAKTEN

Kapitalflussrechnung

in Euro	2016	2015
Jahresüberschuss	2.466.457,02	1.748.883,27
Abschreibungen	3.397.373,59	3.527.514,95
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	-60.302,00	27.515,00
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge / Aufwendungen	165.433,00	0,00
1. Cash flow	5.968.961,61	5.303.913,22
Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	-277.269,45	-336.963,63
Veränderung aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-939.669,30	-1.098.943,33
Veränderung des Umlaufvermögens	-1.795.369,65	3.537.467,15
Mittelveränderung aus der Finanzierung	12.841.811,26	11.337.588,03
2. Mittelveränderung aus laufender Geschäftstätigkeit	9.829.502,86	13.439.148,22
3. Mittelabfluss für Investitionen ins Anlagevermögen	-16.502.378,28	-19.468.107,72
4. Auszahlungen an Mitglieder (Dividende)	-189.676,06	-180.916,53
a. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-893.589,87	-905.962,81
b. Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	2.448.552,16	3.354.514,97
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	1.554.962,29	2.448.552,16

Die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft wird durch die Kapitalflussrechnung dargestellt.

Die Zahlungsbereitschaft war im Geschäftsjahr jederzeit gegeben.

Umsatzerlöse

in Euro	2016	2015
Hausbewirtschaftung	18.336.414,41	17.750.110,64
Verkauf von Grundstücken	5.526.470,00	10.907.761,65
Betreuungstätigkeit	70.754,52	1.203.247,33
Sonstige Leistungen	111.552,43	131.578,99
Umsatz	24.045.191,36	29.992.698,61

Vermögensstruktur

	31.12.2016		31.12.2015	
	Euro	%	Euro	%
Anlagevermögen	149.875.552,31	89,60	132.050.943,32	85,52
Umlaufvermögen	17.403.438,13	10,40	22.362.342,86	14,48
Rechnungsabgrenzungen	0,00	0,00	1.853,63	0,00
Gesamtvermögen	167.278.990,44	100,00	154.415.139,81	100,00
Fremdmittel	129.776.665,43		119.218.300,49	
Eigenkapital am Jahresende	37.502.325,01		35.196.839,32	
Eigenkapital am Jahresanfang	35.196.839,32		33.602.669,42	
Eigenkapitalzuwachs	2.305.485,69	6,55	1.594.169,90	4,74

Kapitalstruktur

	31.12.2016		31.12.2015	
	Euro	%	Euro	%
Eigenkapital	37.502.325,01	22,42	35.196.839,32	22,76
Rückstellungen	1.499.067,00	0,90	1.578.373,45	1,28
Verbindlichkeiten	128.236.025,73	76,66	117.573.661,53	75,93
Rechnungsabgrenzungen	41.572,70	0,02	66.265,51	0,03
Gesamtkapital	167.278.990,44	100,00	154.415.139,81	100,00

Ertragsstruktur

in Euro	2016	2015	Veränderung
Betriebsfunktion			
1. Hausbewirtschaftung	4.578.691	2.950.922	1.627.769
2. Bau- und Verkaufstätigkeit	1.011.694	277.584	734.110
3. Betreuungstätigkeit	101.514	1.331.595	-1.230.081
4. Kapitaldienste	943.671	559.033	384.638
Deckungsbeiträge	6.635.569	5.119.134	1.516.435
Gemeinkosten	4.381.431	4.367.812	13.618
Betriebsergebnis	2.254.138	751.322	1.502.817
Sonstiges Ergebnis	496.043	1.144.701	-648.659
Gesamtergebnis	2.750.181	1.896.023	854.158
Körperschaft- und Gewerbesteuer	283.724	147.140	-61.379
Jahresüberschuss	2.466.457	1.748.883	915.537

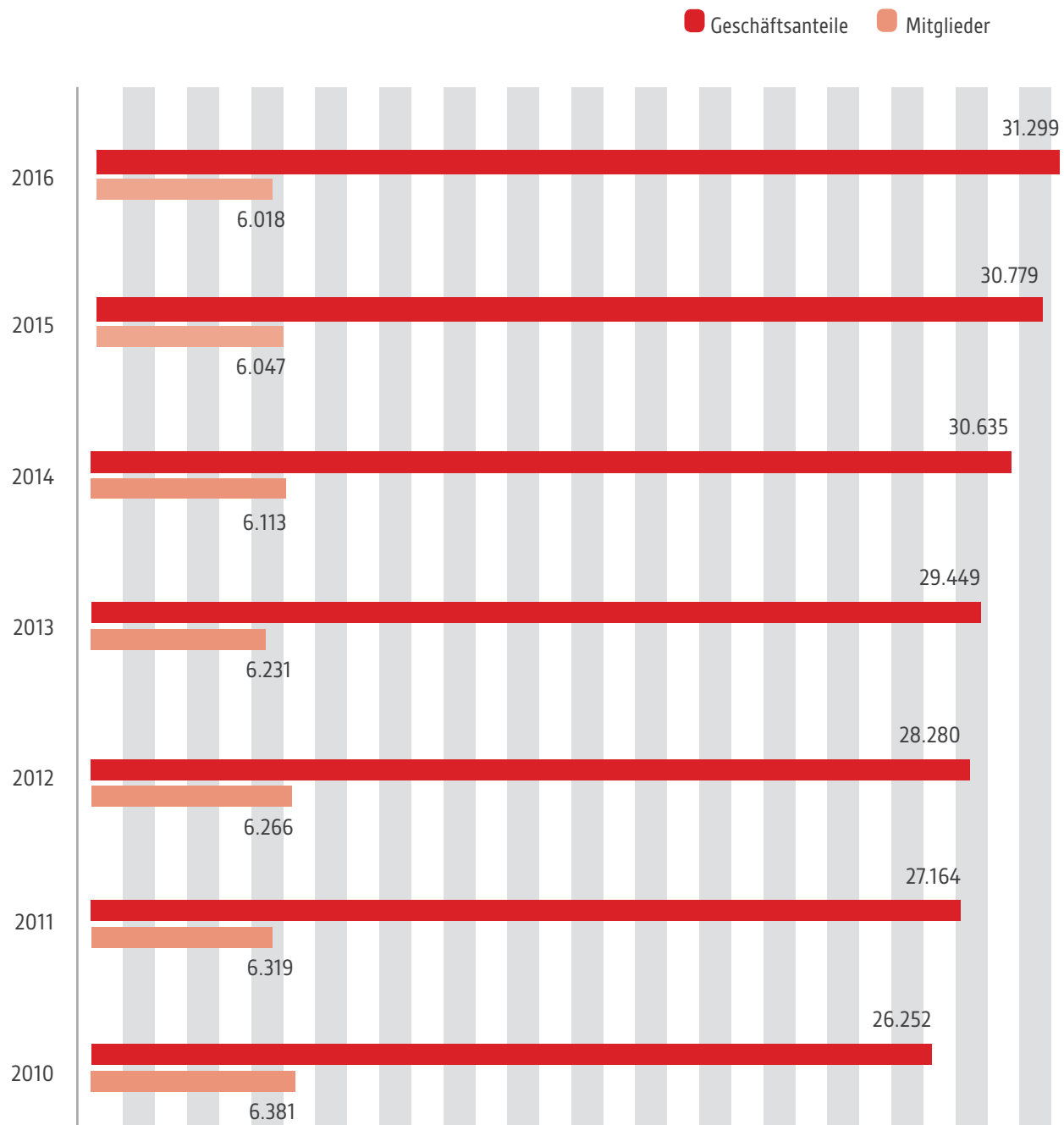
Umsatzanteile

	2016	Anteil	2015	Anteil
	Euro	%	Euro	%
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	18.336.414	80,77	17.750.111	71,25
Umsatzerlöse bebaute und unbebaute Grundstücke	5.526.470	24,34	10.907.762	43,78
Umsatzerlöse Betreuungstätigkeit	70.755	0,31	1.203.247	4,83
Umsatzerlöse Lieferungen und Leistungen	111.552	0,49	131.579	0,53
Sonstige Erlöse	885.493	3,90	1.670.103	6,70
Bestandsveränderungen	-2.228.508	-9,82	-6.748.890	-27,09
Umsatzerlöse gesamt	22.702.177	100,00	24.913.911	100,00

Durchschnittsmiete pro m² (ohne Betriebskosten)

Ort	Anzahl der Wohnungen		Wohnfläche in m ²		Miete je m ² /€	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Ettlingen	835	835	54.876	54.938	6,10	6,00
Karlsruhe	1.061	894	56.302	51.999	9,45	9,06
Rheinstetten	473	487	31.854	32.896	5,99	6,37
Durmersheim	126	127	8.836	9.456	4,97	6,27
übrige Orte	135	135	8.269	8.268	5,90	5,54
	2.630	2478	160.137	157.557	7,28	7,08





Vermögensstruktur und Rentabilität

57

in %	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Eigenkapitalquote	20,73	24,00	25,46	22,76	22,79	22,42
Eigenkapitalrentabilität	-0,25	20,15	4,04	0,34	4,64	6,47
Gesamtkapitalrentabilität	2,30	5,98	2,82	1,59	2,45	2,69
Fremdkapitalquote	79,27	76,00	74,54	77,24	77,21	77,58

Betriebliche Kennzahlen der Familienheim Karlsruhe eG

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl Wohnungen inkl. gewerbl. Einheiten	2.556	2.548	2.548	2.536	2.505	2.641
Wohn- u. Nutzfläche inkl. gewerbl. Einheiten in m²	164.886	165.651	168.701	168.112	169.901	169.896
Durchschnittliche Sollmiete inkl. gewerbl. Einheiten in Euro/m²/Monat	6,62	6,66	6,74	6,92	7,07	7,29
Anteil Erlösschmälerungen in %	2,15	1,86	2,74	3,17	3,15	3,08
Anteil der Mietforderungen in %	0,71	0,60	0,78	0,72	1,26	1,01
Fluktuationsrate (Mieterwechsel) in %	8,61	8,63	8,63	8,48	8,38	7,19
Leerstandsquote in %	0,70	0,71	0,68	0,66	0,67	0,64
Fremdkapitalzinsen in Euro/m²/Monat	1,47	1,29	1,17	1,13	1,13	1,09
Betriebskosten in Euro/m²/Monat	2,15	2,16	2,11	2,28	2,34	2,25
Instandhaltungskosten in Euro/m²/Jahr	16,74	21,72	19,52	25,19	32,46	24,80
Modernisierungsquote/Aktivierung in Euro/m²/Jahr	2,897	1,843	7,71	3,93	0,98	2,62
Gebäudeerhaltungskoeffizient in Euro/m²/Jahr	19,64	23,56	27,23	29,11	33,44	27,42
Abschreibungen in Euro/m²/Monat	1,27	1,26	1,32	1,33	1,59	1,64
Tilgungen in Euro/m²/Monat	0,88	0,86	0,90	0,85	0,92	1,02

Vertreterinnen und Vertreter im Berichtsjahr 2016

Wahlbezirk I Rheinstetten

Name

Anschrift

Osen	Helmut	76287	Rheinstetten	Theodor-Heuss-Str. 32 a
Leibold	Claudius	76287	Rheinstetten	Wilhelm-Röntgen-Str. 7
Weber	Uwe	76287	Rheinstetten	Kantstr. 9
Schlager	Jürgen	76287	Rheinstetten	Rosenstr. 79
Heinrich	Andreas	76287	Rheinstetten	Gottesauer Str. 3
Keller	Konrad	76287	Rheinstetten	Bickesheimer Str. 19
Weiler	Willibald	77833	Ottersweier	Rheinstr. 14
Röhm	Werner	76448	Durmersheim	Dietrich-Bonhoeffer-Str. 1-3
Lechler	Klaus	76287	Rheinstetten	Oberfeldstr. 8
Merkel	Andreas	76571	Gaggenau	Eckenerstr. 72

Wahlbezirk II Ettlingen

Name

Anschrift

Selinger	Valentin	76275	Ettlingen	Gansgrabenweg 9
Haas	Anneliese	76316	Malsch	Elsa-Brandström-Str. 8
Dike	Jane	76275	Ettlingen	Hermann-Löns-Weg 15
Kehrbeck	Werner	76275	Ettlingen	Schleinkoferstr. 6
Schön	Margrit	76275	Ettlingen	Annette-von-Droste-Hülshoff-Str. 12
Siegwarth	Peter	76275	Ettlingen	Zehntwiesenstr. 56
Völk	Christiane	76316	Malsch	Am Langrück 4
Menzel	Thomas	76275	Ettlingen	Wattkopfweg 4
Rösler	Thomas	76275	Ettlingen	Zehntwiesenstr. 34
Schuster	Ralf	76316	Malsch	Dieter-Süss-Str. 17
Ungerer	Roland	76275	Ettlingen	Damaschkestr. 10
Dike	Maduabuchi Emmanuel	76275	Ettlingen	Hermann-Löns-Weg 15
Winter	Bruno	76316	Malsch	Goethestr. 29
Riedl	Ruth	76275	Ettlingen	Schwarzwaldring 57 a

Wahlbezirk III Karlsruhe**Name****Anschrift**

Bodin	Frank	76185	Karlsruhe	Binger Str. 42
Bauer	Wolfgang	76187	Karlsruhe	Nancystr. 3 a
Giovine	Ingo	76199	Karlsruhe	Rastatter Str. 85
Opp	Willi	76137	Karlsruhe	Rüppurrer Str. 86 a
Kühn-Santamaria	Margrit	76199	Karlsruhe	Lange Str. 78 a
Baumann	Michael	76327	Pfinztal	Mozartstr. 10
Heim	Rita	76139	Karlsruhe	Königsbergerstr. 21 a
Bold	Gabriele	76135	Karlsruhe	Schillerstr. 50
Faniello	Domenico	76137	Karlsruhe	Boeckhstr. 4
Hegmann	Sigrid	76135	Karlsruhe	Hübschstr. 14
Mähliß	Sandra	76133	Karlsruhe	Mathystr. 26 a
Hofmann	Dipl. Ing. Hanns-Chr.	76133	Karlsruhe	Hirschstr. 1
Hufenreuter	Antje	76189	Karlsruhe	Weidenweg 23
Kraut	Bernd	76199	Karlsruhe	Am Rüppurrer Schloß 5 App. 2228
Voß	Claudia	76199	Karlsruhe	Graf-Eberstein-Str. 65
Brauer	Andreas	76137	Karlsruhe	Boeckhstr. 4
Leuci	Dominik	76676	Graben-Neudorf	Schloßstr. 9
Schadt	Thomas	79703	Kraichtal	Kirschenstr. 23
Reiniger	Henning	76547	Sinzheim	Hans-Thoma-Str. 4
Bold	Richard	76135	Karlsruhe	Schillerstr. 50
Müller	Eckart	76327	Pfinztal	Bonhoefferweg 1
Mauritz	Jürgen	76199	Karlsruhe	Graf-Eberstein-Str. 65
Werling	Roger	76137	Karlsruhe	Schützenstr. 47
Roesch	Dr. Norbert	76137	Karlsruhe	Hermannstr. 14
Schäfer	Hans	76185	Karlsruhe	Kärcherstr. 14
Zahn	Rainer	75045	Walzbachtal	Kirchgrund 1



**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
