



**Familienheim**  
Karlsruhe eG

# 2023

## GESCHÄFTSBERICHT

# INHALT

4 **KURZBERICHT**  
ZUR GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN  
LAGE IN DEUTSCHLAND 2023/2024

---

**01 CORPORATE GOVERNANCE**  
GEMEINSAMER BERICHT  
VON AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

28	Vergütungsbericht: Grundzüge des Vergütungssystems
29	Vorstand: Leitung der Genossenschaft
30	Aufsichtsrat: Beratungs- und Kontrollarbeit
32	Bericht des Aufsichtsrates
33	Bericht des Finanzausschusses

**03 BILANZ,  
GEWINN- UND  
VERLUSTRECHNUNG**

52	Bilanz zum 31. Dezember 2023
54	Gewinn- und Verlustrechnung 2023

**02 LAGEBERICHT  
DES  
VORSTANDS**  
WIRTSCHAFTLICHE FAKTOREN,  
GESCHÄFTSVERLAUF UND ENTWICKLUNG

36	Lagebericht des Vorstands
37	Allgemeine wirtschaftliche Lage und Wohnungsbau
40	Geschäftsentwicklung
44	Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens
46	Prognose-, Chancen- und Risikobericht
48	Soziales Management

**04 ANHANG**  
ALLGEMEINE ANGABEN  
UND ERLÄUTERUNGEN

58	Allgemeine Angaben
59	Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
61	Erläuterungen zur Bilanz
62	Sonstige Angaben
65	Verbindlichkeitspiegel
66	Entwicklung des Anlagevermögens 2023

**KONZEPT & DESIGN**

XTRAKT MEDIA GMBH

[www.xtrakt-media.de](http://www.xtrakt-media.de)**05 DATEN  
UND RELEVANTE FAKTEN**

- |    |   |
|----|---|
| 70 | Umsatzerlöse, Vermögensstruktur   |
| 71 | Kapitalstruktur, Ertragsstruktur  |
| 72 | Umsatzanteile, Durchschnittsmieten  |
| 73 | Mitglieder und Geschäftsanteile   |
| 74 | Betriebliche Kennzahlen der Familienheim Karlsruhe eG:<br>Vermögensstruktur und Rentabilität,<br>wohnungswirtschaftliche Kennzahlen |
| 75 | Karte der Mitglieder des Siedlungswerkes  |

---

# KURZBERICHT

## ZUR GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN LAGE IN DEUTSCHLAND 2023/2024

**HERAUSGEBER:**

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.  
Klingelhöferstraße 5  
10785 Berlin

**ZUSTÄNDIGER****WISSENSCHAFTLICHER****MITARBEITER IM GDW:**

Dipl.-Geogr. Klaus Schrader  
Telefon: 030 82403-135  
E-Mail: [schrader@gdw.de](mailto:schrader@gdw.de)

©GdW 2024





## **FOLGEN DER GLOBALEN KRISEN BELASTEN DIE DEUTSCHE WIRTSCHAFT**

---

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Wichtige Bereiche des Verarbeitenden Gewerbes haben an Wettbewerbsfähigkeit eingebüßt, insbesondere die Automobilindustrie im Zuge des Umstiegs von Verbrennern auf Elektromotoren und die Chemiebranche aufgrund der höheren Energiepreise in Europa. So verharnte die Produktion in der chemischen Industrie auf dem niedrigen Niveau, auf das sie Ende des Jahres 2022 im Zuge der Energiekrise gedrosselt wurde.

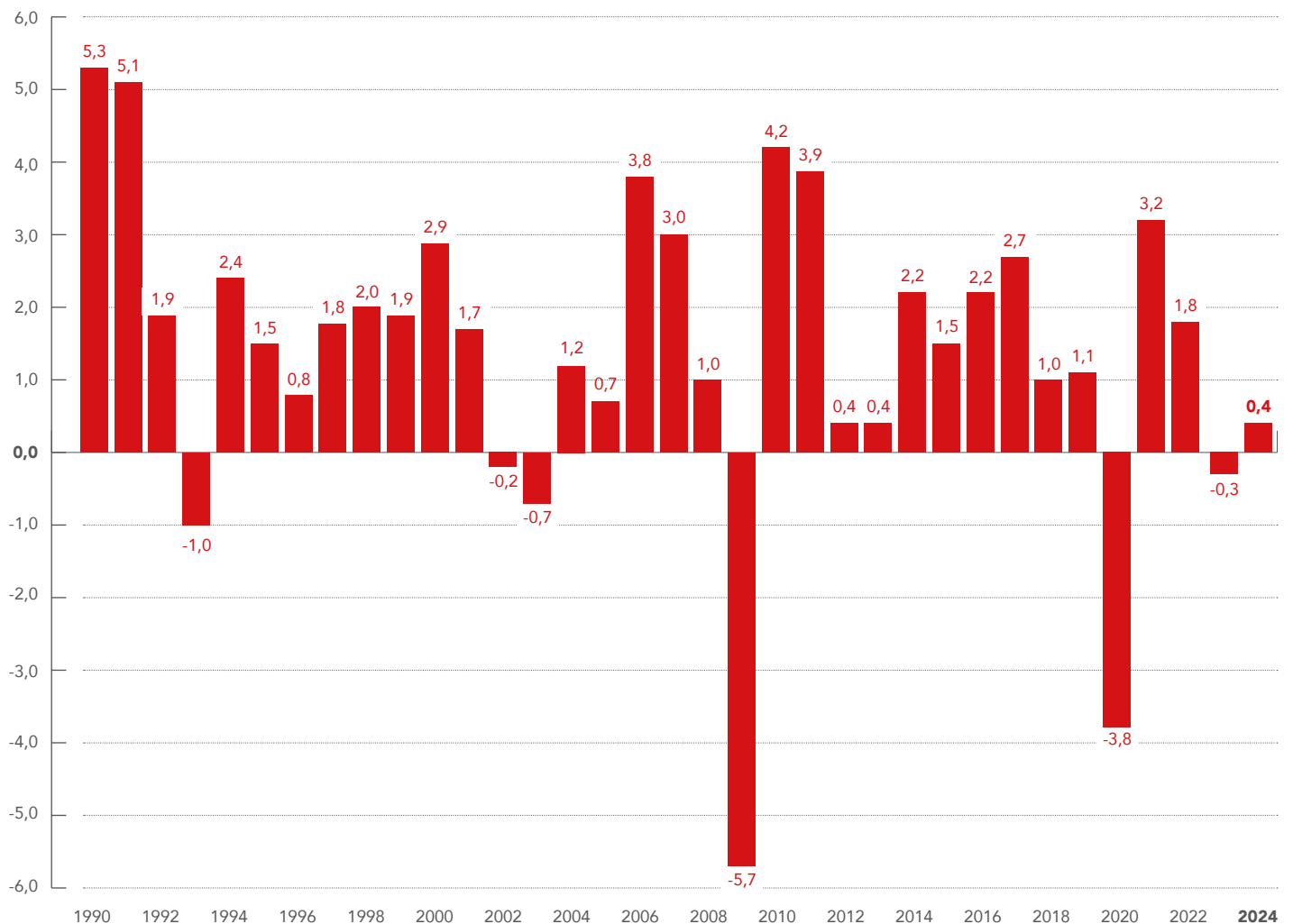
Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

# WIRTSCHAFTSWACHSTUM IN DEUTSCHLAND

JÄHRLICHE WACHSTUMSRATE DES PREISBEREINIGTEN  
BRUTTOINLANDSPRODUKTS 1990 – 2024

Quelle:  
Statistisches Bundesamt, VGR, 2024  
Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen  
Wirtschaftsinstitute, ©GdW-Schrader – 17.01.2024

Jährliche Wachstumsrate  
des BIP in %



Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Seit dem Verfassungsgerichtsurteil vom 15. November muss sich die Wirtschaft für das Jahr 2024 auf neue Belastungen einstellen. Denn dem Bund ist es nun verwehrt, einen Teil seiner geplanten Ausgaben den Sondervermögen des Klima- und Transformationsfonds und des Wirtschaftsstabilisierungsfonds Energie zuzurechnen und auf diese Weise die auf den Bundeshaushalt bezogene Schuldenbremse in den kommenden Jahren einzuhalten. Die Kürzungen der öffentlichen Subventionen und die Verunsicherung dürften die privaten Investitionen unmittelbar und in den kommenden Quartalen deutlich schmälern.

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Die

relevanten Akteure im Nahen Osten haben zwar durchblicken lassen, dass sie keine Eskalation anstreben. Doch unvorhergesehene Ereignisse könnten die Energiepreise steigen lassen. Der Wegfall öffentlicher Gelder und die Unsicherheit infolge des Verfassungsgerichtsurteils werden das Wachstum 2024 spürbar schmälern.

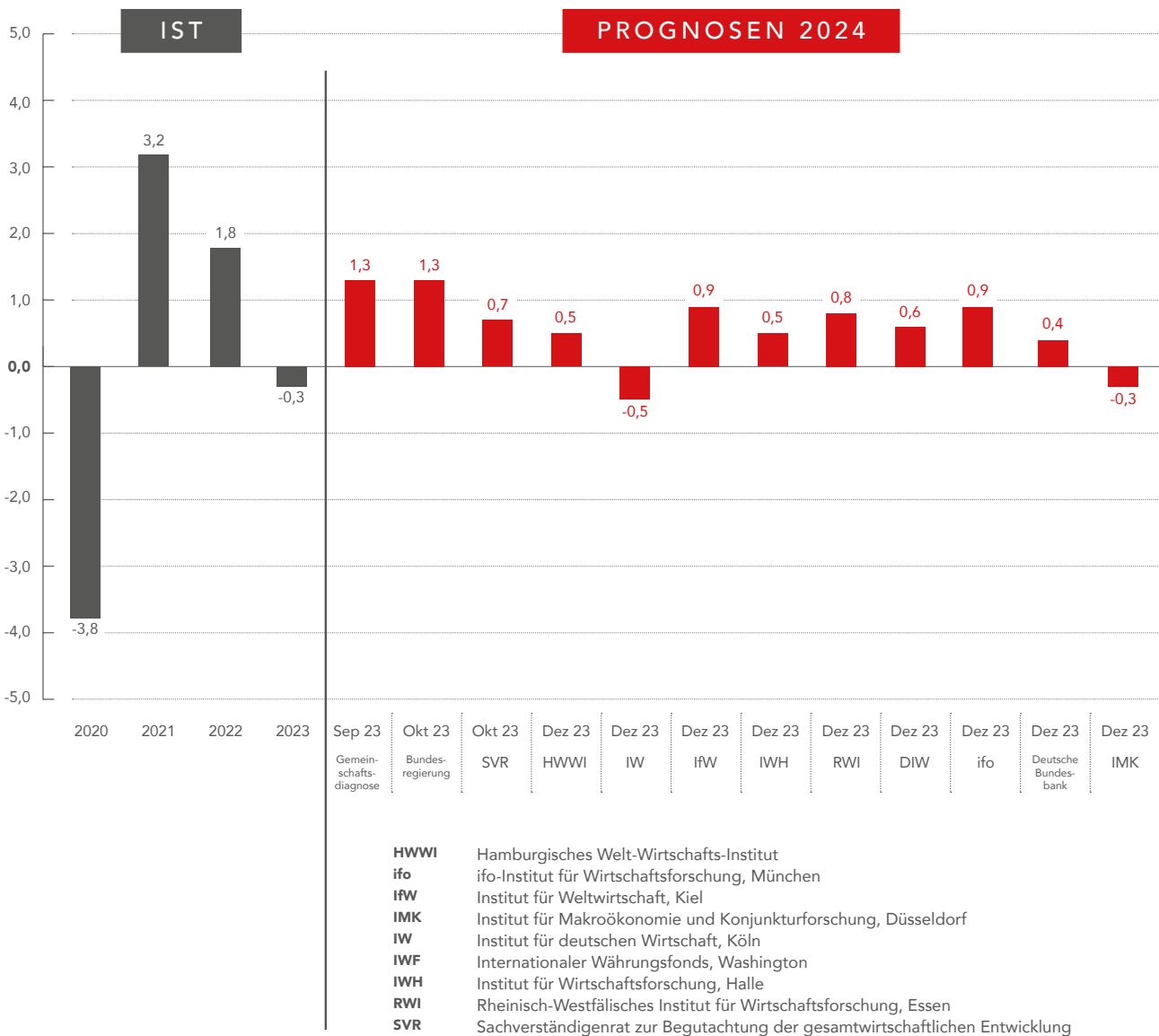
Zudem kommt der private Verbrauch nur schwer in die Gänge. Mit dem Anstieg der realen Lohneinkommen legten auch die realen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte zuletzt kräftig zu. Die Reallohnzuwächse konnten die Kaufkraftverluste der vergangenen Jahre jedoch bei Weitem noch nicht ausgleichen.



# PROGNOSEN FÜR 2024 BRUTTOINLANDSPRODUKT IN DEUTSCHLAND

PREISBEREINIGT,  
WACHSTUMSRATE ZUM VORJAHR IN %

Quelle:  
Statistisches Bundesamt, sowie Prognosen  
der genannten Institute  
©GdW-Schrader – 17.01.2023



Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute<sup>1</sup> zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von -0,5 % bis +1,3 %. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,4 % wachsen.

Nach einem schwierigen Winterhalbjahr sollte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen.

<sup>1</sup> In die Analyse dieses Berichtes zur zukünftigen Wirtschaftsentwicklung flossen die Ergebnisse der aktuellen Konjunkturberichte der folgenden Institute ein: DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin; HWWI – Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut; Gemeinschaftsdiagnose – ifo mit KOF Konjunkturforschungsstelle ETH Zürich, IWH mit Kiel Economics, IfW, RWI mit Institut für Höhere Studien Wien; IAB – Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung; ifo – ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München; IfW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel; IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf; IW – Institut der Deutschen Wirtschaft, Köln; IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle; RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen; SVR – Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

# BRUTTOWERTSCHÖPFUNG IM PRODUZIERENDEN GEWERBE RÜCKLÄUFIG. DIENSTLEISTUNGSBEREICHE STÜTZTEN DIE WIRTSCHAFT

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2023 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich: Die meisten Dienstleistungsbereiche konnten ihre wirtschaftlichen Aktivitäten im Vorjahresvergleich erneut ausweiten und stützten die Wirtschaft. Der Anstieg fiel aber insgesamt schwächer aus als in den beiden vorangegangenen Jahren. Den größten preisbereinigten Zuwachs verzeichnete der Bereich Information und Kommunikation mit +2,6 % und knüpfte damit an seine langjährige, nur im ersten Corona-Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und der Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit konnten 2023 um 1,0 % zulegen.

Gastgewerbe (-1,0 %) zurück. Das lag vor allem am Groß- und am Einzelhandel, die deutlich nachgaben, während der Kraftfahrzeughandel und der Verkehrsbereich zulegen.

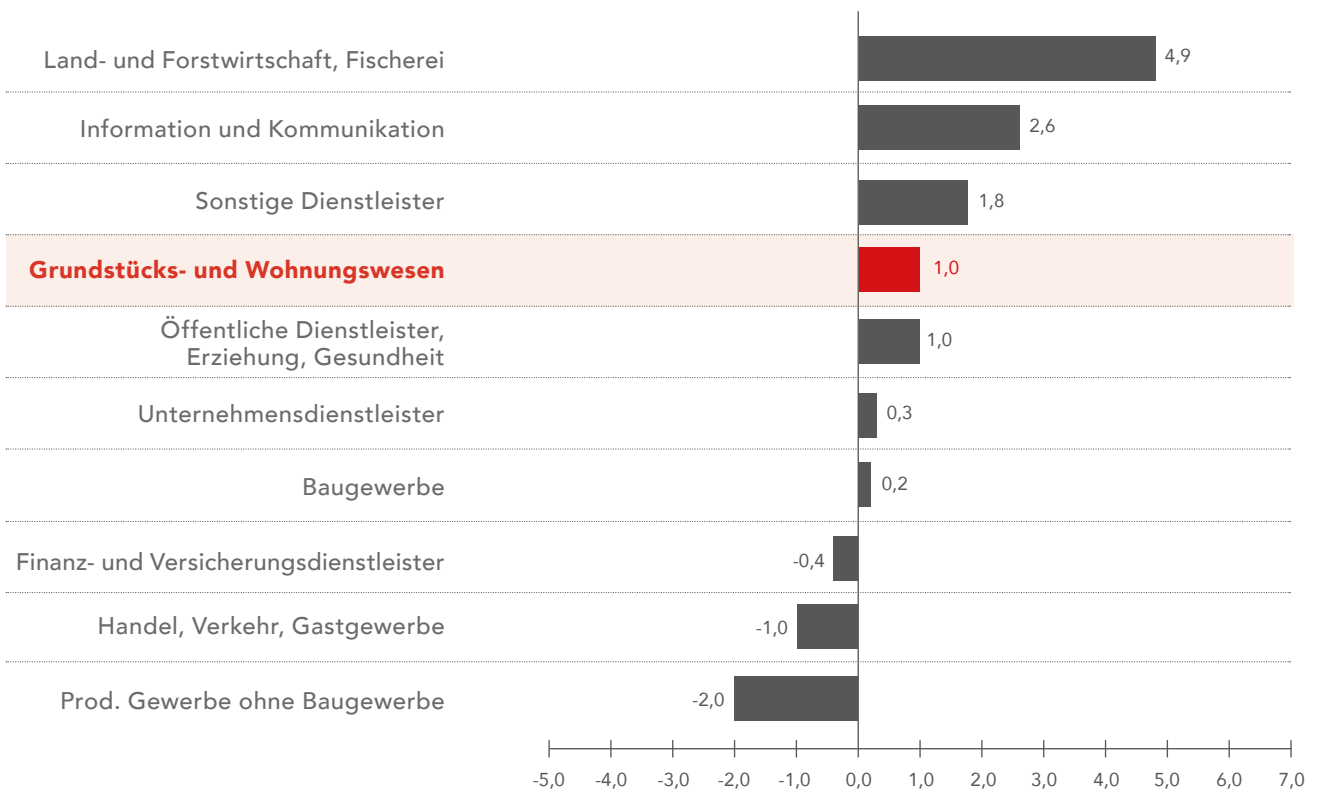
Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen. Dagegen konnte die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gesteigert werden. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %.

Dagegen ging die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr,

## BRUTTOWERTSCHÖPFUNG 2023 NACH WIRTSCHAFTSBEREICHEN

PREISBEREINIGT, VERÄNDERUNG GEGENÜBER DEM VORJAHR IN %

Quelle: Statistisches Bundesamt ©GdW-Schrader – 16.01.2024



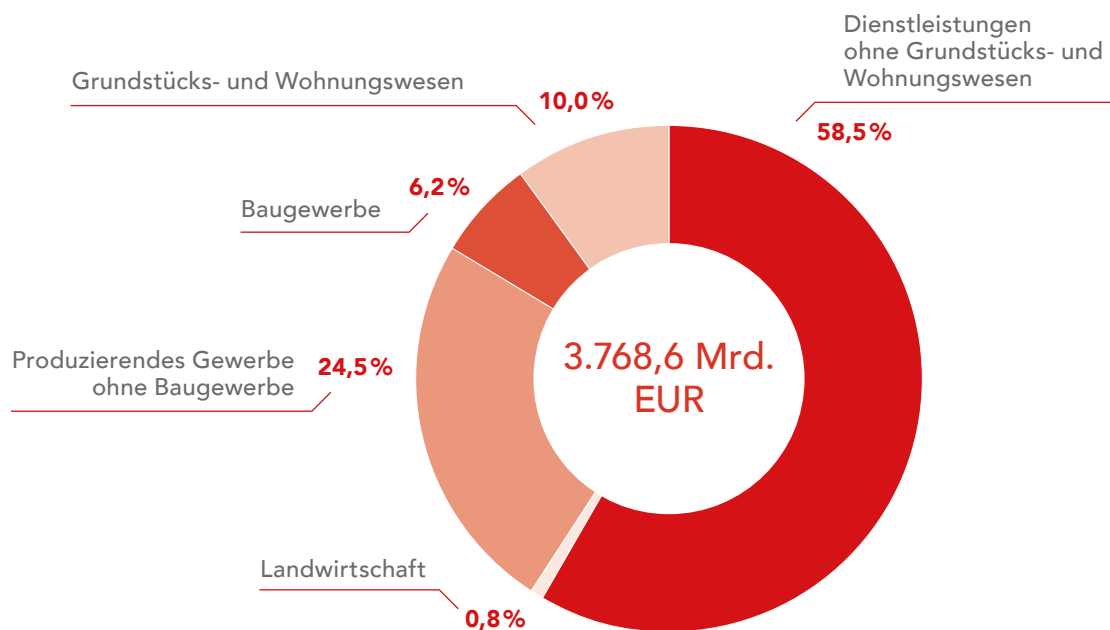
Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ging insgesamt deutlich um 2,0 % zurück. Entscheidend dafür war eine sehr viel niedrigere Produktion im Bereich der Energieversorgung.

Das Verarbeitende Gewerbe, das fast 85 % des Produzierenden Gewerbes (ohne Bau) ausmacht, war im Jahr 2023 preisbereinigt ebenfalls, wenngleich deutlich weniger, im Minus (-0,4 %). Vor allem in den energieintensiven Industriezweigen wie der Chemie- und Metallindustrie sanken Produktion und Wertschöpfung erneut, nachdem die Wirtschaftsleistung in diesen Branchen bereits 2022 besonders stark auf die steigenden Energiepreise reagiert hatte.

## BRUTTOWERTSCHÖPFUNGSANTEIL DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

ANTEIL DER WIRTSCHAFTSBEREICHE AN DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG 2023, NOMINAL

Quelle:  
Statistisches Bundesamt, Fachserie 18,  
Bruttowertschöpfung nach Wirtschafts-  
bereichen, Bruttowertschöpfung zuzüglich  
Steuern abzüglich Subventionen entspricht  
dem Bruttoinlandsprodukt  
©GdW-Schrader – 17.01.2024



Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist aber nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die

stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2023 eine Bruttowertschöpfung von 376 Milliarden EUR.

## GUTE NETTOZUWANDERUNG FÜHRT ZU NEUEM HÖCHSTSTAND AN BESCHÄFTIGTEN, FACHKRÄFTEMANGEL DAUERT AN

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang trotz den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Drei Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit bereits im Jahr 2022 kräftig gestiegen.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 0,7 % oder 333.000 Personen mehr als im Jahr zuvor. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung.

Diese positiven Effekte überwogen die dämpfenden Effekte des demografischen Wandels. Ein Blick auf die Wirtschaftsbereiche zeigt, dass der Beschäftigungsaufbau wie im Vorjahr fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen stattfand: Die prozentual größten Beschäftigungszuwächse gab es 2023 im Bereich Information und Kommunikation (+2,6 %) sowie im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,0 %), in dem mehr als ein Viertel aller Erwerbstätigen beschäftigt ist. Auch im zusammengefassten Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe gab es mehr Beschäftigte als im Vorjahr (+0,9 %), die hohen Beschäftigungsverluste während der Pandemie-Jahre 2020 und 2021 konnten damit aber nicht ausgeglichen werden.

Das gilt auch für das Verarbeitende Gewerbe, in dem die Zahl der Erwerbstätigen 2023 nur geringfügig stieg (+0,1 %). Vom Baugewerbe kamen dagegen trotz des Produktionsrückgangs im Wohnungsbau erneut positive Impulse (+0,6 %). Im Sektor der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft blieb die Beschäftigung stabil bei 477.000 Erwerbstätigen.

Trotz des weiteren Beschäftigungsaufbaus ist die schwache Konjunktur nicht spurlos am Arbeitsmarkt vorüber gegangen. Zwar zählte 2023 zu den Jahren mit der niedrigsten Arbeitslosigkeit seit der Wiedervereinigung dennoch erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 191.000 auf 2.609.000 Menschen.

Die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 % . Auf der Ebene der Bundesländer reicht die Arbeitslosenquote von 3,4 % in Bayern bis zu 10,6 % in Bremen. In allen Ländern hat die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote im Vorjahresvergleich zugenommen. Die stärksten Anstiege gab es mit +0,6 Prozentpunkten in Hamburg, Sachsen und Thüringen. Die schwächsten wurden mit jeweils +0,3 Prozentpunkten in Schleswig-Holstein, Rheinland-Pfalz, Bayern, Berlin und Brandenburg ausgewiesen.

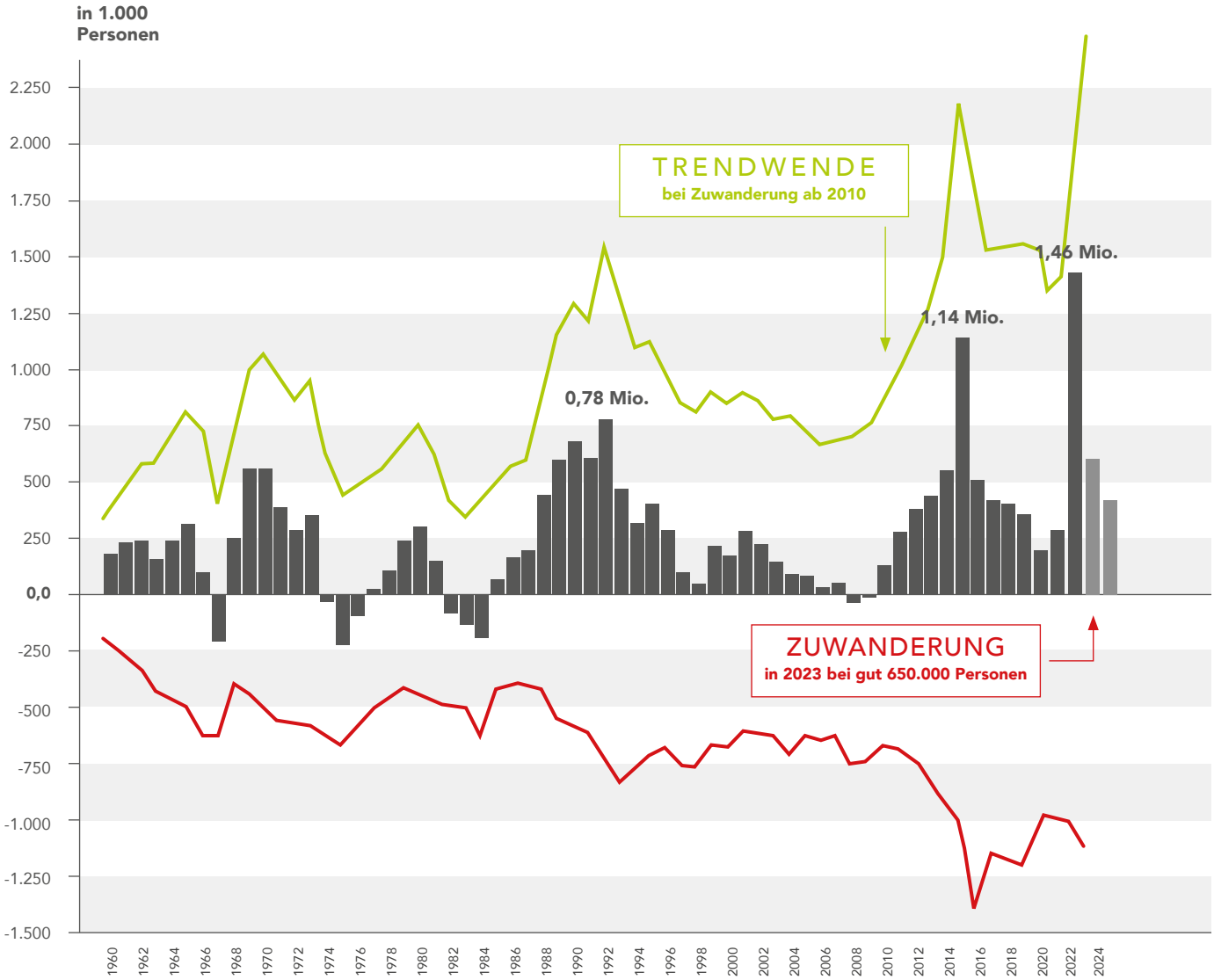
Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg wird das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2024 und im Jahr 2025 jeweils um 420.000 Arbeitskräfte schrumpfen.<sup>2</sup> Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland dagegen bislang von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

<sup>2</sup> IAB (2023): Konjunkturfalte dämpft den Arbeitsmarkt, IAB-Kurzbericht 18|2023. Nürnberg.



# WANDERUNGSBEWEGUNGEN NACH DEUTSCHLAND

ZUZÜGE, FORTZÜGE UND NETTOZUWANDERUNG  
1960 – 2023/24



- Saldo
- Zuzüge
- Fortzüge

Quelle:  
Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik, bis 1990 nur früheres Bundesgebiet, 2023 eigene Trendschätzung auf Basis der vorliegenden Entwicklung in 2023; 2024 Prognose  
©GdW-Schrader – 18.01.2024

Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 in einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten der inländischen Bevölkerung) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.<sup>3</sup>

Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine hat einen sprunghaften Anstieg der Zuzüge von Schutzsuchenden verursacht. Bereits im Jahr 2022 wurden rund 1.098 000 Zuzüge von Menschen aus der Ukraine registriert. Die Nettozuwanderung aus der Ukraine lag im selben Jahr bei 960.000 Personen. Der Großteil der Zuwanderung fand von März bis Mai 2022 statt und sank seit August 2022 stetig. Im Jahr 2023 sind bis November im Saldo 114.000 Schutzsuchende aus der Ukraine nach Deutschland geflohen.

Insgesamt kamen im Jahr 2023, die Nettozuwanderung ukrainischer Kriegsflüchtlinge eingerechnet, nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes rund 650.000 bis 700.000 Personen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind. Damit war die Nettozuwanderung deutlich geringer als im Vorjahr (2022: 1,5 Mio.) aber deutlich höher als im Durchschnitt des letzten Jahrzehnts.

Trotz der guten Nettozuwanderung ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Juli 2023, dass

bei knapp 43 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das bisherige Allzeithoch des Indikators war im Juli 2022 mit einem Wert von 49,7% erreicht worden. Die Fachkräfteknappheit hat sich durch die schwächere Konjunktur verringert, ist aber weiterhin historisch hoch.

Langfristig gesehen zeigt der Verlauf, dass sich der Fachkräftemangel seit 2009 deutlich erhöht hat. Zwischen 2009 und 2011 stieg der Indikator von ca. 10 % auf knapp 20 % sichtlich an. Im April 2018 erreichte der Indikator einen zwischenzeitlichen Höchststand von 36,2 %, der mittlerweile deutlich übertroffen ist. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

<sup>3</sup> IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung. Gütersloh.



## PRIVATE KONSUMAUSGABEN, STAATSKONSUM UND BAUINVESTITIONEN GINGEN DEUTLICH ZURÜCK

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Inland sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 1,1 % gegenüber dem Vorjahr und lagen damit weiter unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (-2,1 %). Mit einem Anteil von knapp 51 % stellen die privaten Konsumausgaben das bedeutendste Aggregat der Nachfrageseite dar. Der neuerliche Rückgang dürfte vor allem auf die hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Die steigenden Preise führten zu einem deutlichen Reallohnverlust der privaten Haushalte. Zwar sind die Löhne und Gehälter durch hohe Tarifabschlüsse und die steuer- und abgabenfreie einmalige Inflationsausgleichsprämie im zweiten und dritten Quartal 2023 erstmals seit drei Jahren wieder stärker gestiegen als die Inflation. Die zurückliegenden Reallohnverluste konnten allerdings bei weitem nicht ausgeglichen werden.

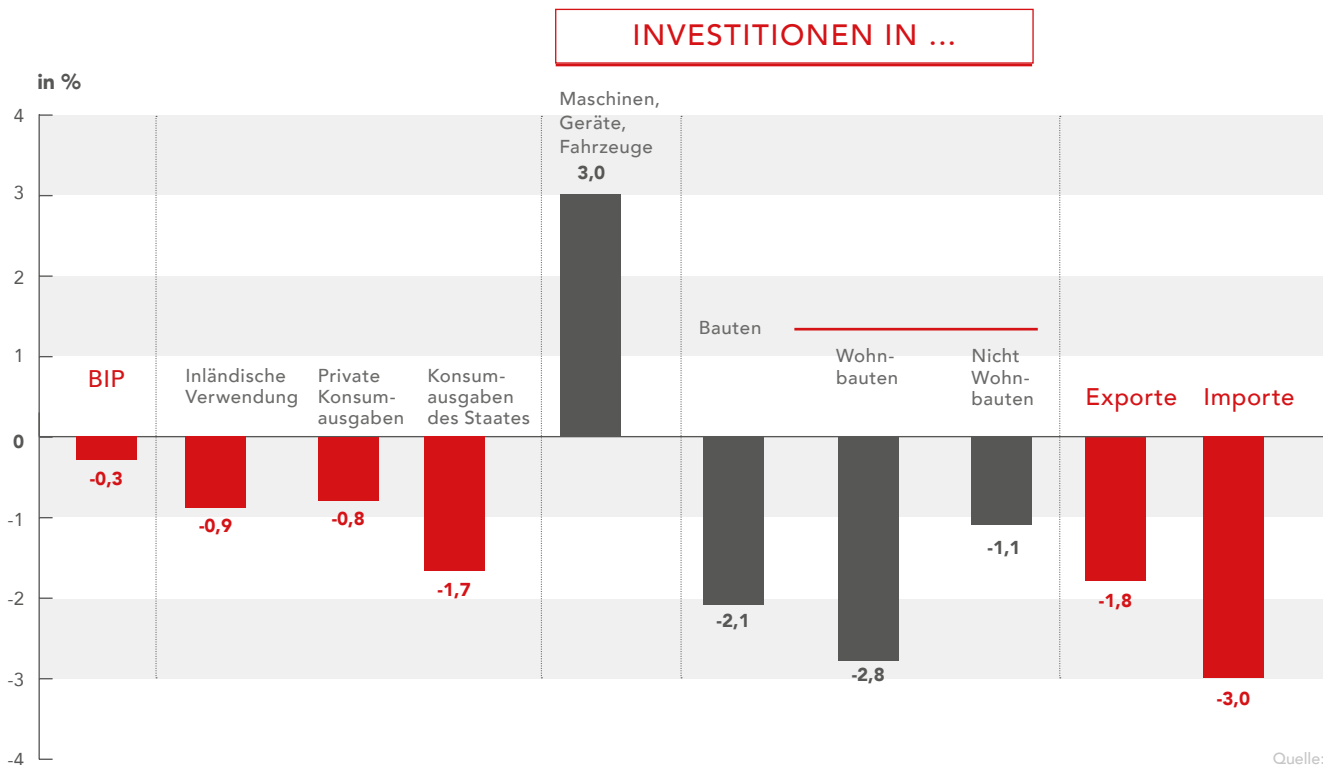
Vom Rückgang des privaten Konsums waren vor allem die Bereiche betroffen, in denen die Preise im Jahresverlauf entweder auf dem hohen Niveau des Vorjahres verharrten oder sogar noch weiter anstiegen. Das gilt insbesondere für Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, für die im Jahr 2023 preisbereinigt deutlich weniger ausgegeben wurde als im Vorjahr (-4,5 %). Für langlebige Güter wie Einrichtungsgegenstände und Haushaltsgeräte, deren Preise 2023 weiterhin hoch waren, sanken die preisbereinigten Ausgaben sogar noch stärker (-6,2 %). Zudem kauften die privaten Haushalte auch weniger kurzlebige Güter wie Bekleidung und Schuhe (-0,8 %).

Auch die Ausgaben für Wohnung, Wasser, Strom, Gas u.a. Brennstoffe sanken in ihrer Summe 2023 preisbereinigt leicht um 0,6 %. Dies ist bei deutlich steigenden Energiekosten vor allem dem Umstand zu verdanken, dass die Nettokaltmieten in sehr viel geringerem Umfang gestiegen sind (+2,1 %) als die allgemeine Teuerung (+5,9 %), also deutlich preisdämpfend wirkten. Demgegenüber nahmen die Konsumausgaben der privaten Haushalte für Verkehr im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,4 % zu. Darin enthalten sind beispielsweise Autokäufe und Ausgaben für Verkehrsdienstleistungen. Auch für Freizeit, Unterhaltung und Kultur (+1,3 %) gaben die privaten Haushalte mehr aus als im Vorjahr, was sich zum Beispiel in höheren Ausgaben für Pauschalreisen zeigte.



## VERWENDUNG DES BRUTTOINLANDSPRODUKTS 2023

PREISBEREINIGT, VERÄNDERUNG GEGENÜBER DEM VORJAHR IN %, AUSGEWÄHLTE AGGREGATE



Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR; das Aggregat private Konsumausgaben umfasst hier neben den privaten Haushalten auch privaten Organisationen ohne Erwerbszweck. ©GdW-Schrader – 18.01.2024

Auch der Staat reduzierte im Jahr 2023 erstmals seit fast 20 Jahren seine preisbereinigten Konsumausgaben (-1,7 %). Das lag vor allem am Wegfall staatlich finanzierter Corona-Maßnahmen wie Impfungen und Ausgleichszahlungen für freie Bettenkapazitäten in Krankenhäusern. Durch solche Maßnahmen hatte der Staatskonsum in den Jahren ab 2020 die Wirtschaftsleistung spürbar gestützt.

Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsten. Das zeigen auch die unterjährigsten Konjunkturstatistiken aus dem Baugewerbe: Sowohl die Auftragseingänge im Wohnungsbau als auch die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen sanken in den ersten drei Quartalen 2023 deutlich gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Positive Signale kamen vom Ausbaugewerbe, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen gelegen haben dürfte.

Allein in Ausrüstungen – das sind vor allem Investitionen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge – wurde 2023 deutlich mehr investiert als im Vorjahr (+3,0 %). Dazu trug vor allem der Anstieg der gewerblichen Pkw-Neuzulassungen bei, der durch den bis August 2023 geltenden Umweltbonus für Elektroautos im Firmenwagenbereich verstärkt wurde. Vom Außenbeitrag kam im Jahr 2023 zwar ebenfalls ein positiver Impuls, der das Wirtschaftswachstum stützte. Diese resultierte aber allein daraus, dass bei sinkenden Exporten die Importe aufgrund der verhaltenen inländischen Nachfrage noch weit stärker zurück gingen.

## ECKDATEN ZUR KONJUNKTURENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND

### VERÄNDERUNG IN % GEGENÜBER DEM VORJAHR (REALE ENTWICKLUNG)

	2019	2020	2021	2022	2023	2023
<b>Reales Bruttoinlandsprodukt</b>	1,1	-3,8	3,2	1,8	-0,3	<b>0,4</b>
Privater Konsum	1,6	-5,9	1,5	3,9	-0,8	<b>1,0</b>
Konsumausgaben des Staates	2,6	4,1	3,1	1,6	-1,7	<b>0,5</b>
Bauinvestitionen	1,0	3,9	-2,6	-1,8	-2,1	<b>-2,4</b>
Wohnungsbauinvestitionen	1,4	4,6	-2,3	-2,2	-2,8	<b>-3,6</b>
Exporte	2,3	-9,3	9,7	3,3	-1,8	<b>0,5</b>
<b>Arbeitsmarkt</b>						
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	45.276	44.915	44.984	45.596	45.929	<b>45.975</b>
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	0,9	-0,8	0,2	1,4	0,7	<b>0,1</b>
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.266	2.695	2.613	2.418	2.609	<b>2.679</b>
Arbeitslosenquote*	5,0	5,9	5,7	5,3	5,7	<b>5,8</b>

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

Quelle:  
Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2023 erste vorläufige Ergebnisse;  
Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2024 Schätzung nach  
Instituten und Bundesregierung Ende 2023/Anfang 2024

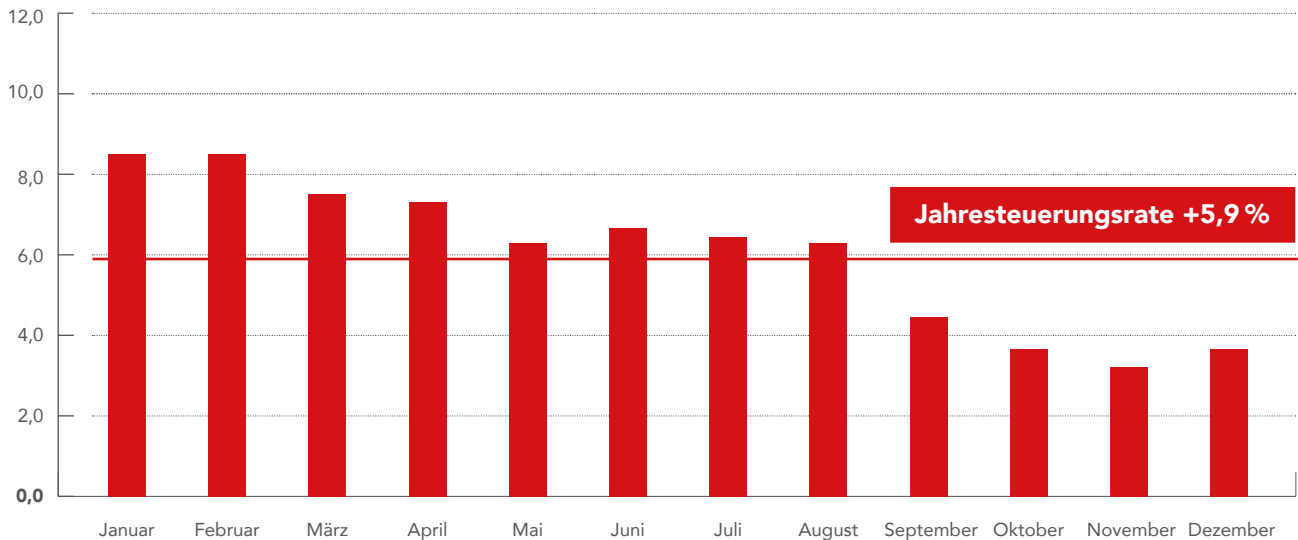
## INFLATION SINKT, ENTWICKLUNG DER BAUPREISE LEICHT GEBREMST AUF HOHEM NIVEAU

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2023 deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 %. Damit liegt sie weiterhin spürbar über dem Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 5,9 % erhöht. Damit lag die Preissteigerung deutlich unter dem Rekordwert des Vorjahres (+7,9 %). Die historisch hohe Jahresteuersatzrate wurde vor allem von den extremen

Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen.

# VERBRAUCHERPREISINDEX INSGESAMT FÜR DEUTSCHLAND

VERÄNDERUNG GEGENÜBER VORJAHR IN %



Quelle:  
Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex  
©GdW-Schrader – 18.01.2024

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb

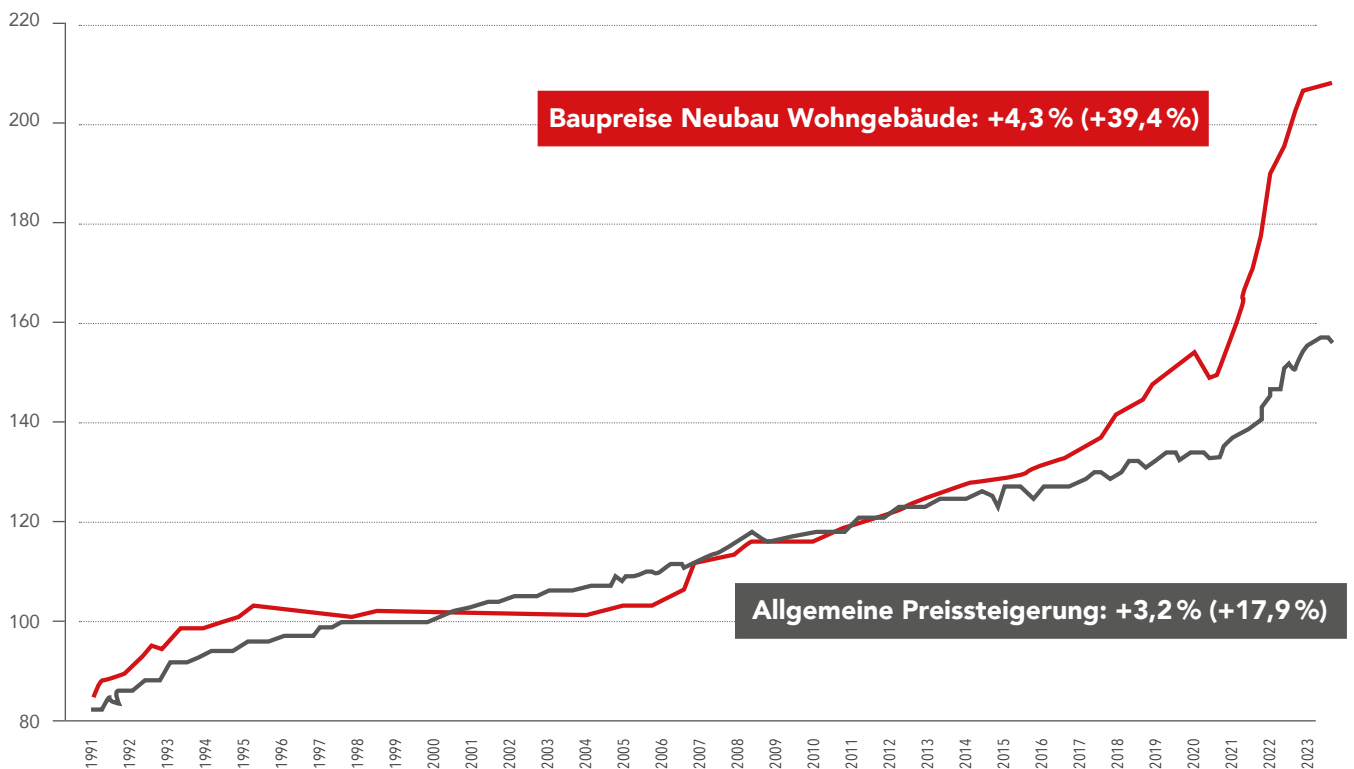
bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Diese lag im November 2023 im Vorjahresvergleich bei 3,2 %. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor.

# BAUPREISE FÜR DEN NEUBAU VON WOHNGBÄUDEN IM VERGLEICH ZUR ALLGEMEINEN PREISSTEIGERUNG

INDEXWERTE (2000=100)

Index 2000 = 100  
prozentuale Veränderung  
**Vorjahresvergleich Q4 2023 zu Q4 2022**  
(in Klammern Vorkrisenvergleich Q4 2023 zu Q4 2019)

Quelle:  
Statistisches Bundesamt



War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2023 um insgesamt 39,4 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahr um 6,5 % zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Tischlerarbeiten um 5,5 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen (zum Beispiel Wärmepumpen) stiegen die Preise um 9,0 %, bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter) um 8,0 %. Die Preise für Wärmedämm-Verbundsysteme nahmen um 7,1 % zu.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Diese lagen im 4. Quartal 2023 um 6,6 % über denen des Vorjahresmonats.

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden haben sich dagegen, angesichts der rück-

läufigen Bautätigkeit, bereits 2023 deutlich moderater entwickelt. Sie stiegen von November 2022 bis November 2023 lediglich um 1,5 %. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,3 % günstiger waren, nahmen die Preise für Mauerarbeiten im Vergleich zum November 2022 um 3,3 % zu. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 4,6 %, Erdarbeiten waren 6,2 % teurer als im November 2022. Die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten sind im Vergleich zum November 2022 um 1,9 % gesunken.

Obwohl sich die Preisdynamik im vergangenen Jahr damit in einigen Bereichen deutlich abgeschwächt hat, bleibt das Niveau weiterhin hoch. Durch die schwindende Nachfrage ist die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken und lag im Hochbau zum Jahresende 2023 unterhalb der 70-Prozent-Marke.

Dies mindert zusammen mit nachlassenden Materialpreisen den Preisdruck. Die Baupreise dürften nach drei Jahren enormer Anstiege im Jahr 2024 erstmals wieder etwas zurückgehen. Darauf weisen auch die Preiserwartungen der Bauunternehmen hin.



## SCHWIERIGERES FINANZIERUNGSUMFELD UND HOHE BAUPREISE SCHICKEN BAUINVESTITIONEN AUF TALFAHRT

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2023 rückläufig und sanken um 2,1 %. Bereits im Vorjahr waren sie erstmals seit sechs Jahren um 1,8 % zurückgegangen.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren. Erst zum Jahresende 2023 zeigen die Auftragseingänge im Wohnungsbau eine leicht stabilisierende Tendenz.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2023 mit 2,8 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende

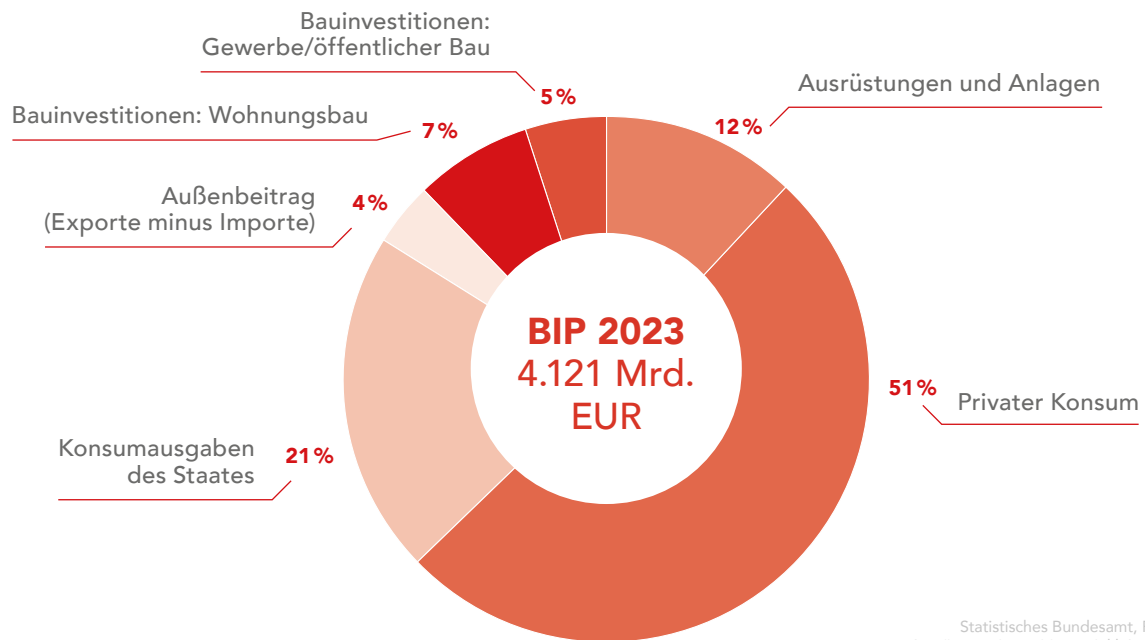
Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche Bau zeigte sich 2023 mit einem nur geringen Rückgang (-0,2 %) weitgehend stabil. Der gewerbliche Bau schrumpfte um 1,2 %. Insgesamt blieb der Nichtwohnungsbau auch 2023 im Vorjahresvergleich deutlich im Minus (-1,0 %).

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2023 rund 300 Mrd. EUR. Anteilig wurden 61,0 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2023 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.



# ANTEIL DER BAUINVESTITIONEN AM BRUTTOINLANDSPRODUKT 2023

VERWENDUNGSSTRUKTUR DES DEUTSCHEN BRUTTOINLANDSPRODUKTES 2023, NOMINAL, IN %



Quelle:  
Statistisches Bundesamt, Fachserie 18,  
Ausrüstungsinvestitionen inkl. Investitionen in  
sonstige Anlagen und Lagerveränderungen  
©GdW-Schrader – 18.01.2024

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die weiterhin hohen Zinsen und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die bisher nicht ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte in den vergangenen drei Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahr 2024 dürften die Investitionen in Wohnbauten nochmals deutlich zurückgehen, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken. Angesichts der deutlich sinkenden Inflationsraten im Euro-Raum hat die Geldpolitik der EZB aber ihren Zinsgipfel wohl erreicht. Im Sommer/Herbst des kommenden Jahres erwarten Experten eine erste Leitzinssenkung. Der Zinssätze für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte dürften dann bis Mitte 2025 allmählich auf etwa die Hälfte des heutigen Niveaus sinken. Baupreis- und Zinsreduktion werden damit die Bedingungen für Bauinvestitionen nur langsam schrittweise verbessern.

---

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im Jahr 2024 um 3,7 % bis 4,2 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2025 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Dann dürften auch die Effekte der Anfang 2024 eingeführten degressiven Sonderabschreibung im Wohnungsneubau wirksam werden. Diese ist freilich für die große Mehrheit der professionellen gewerblichen Anbieter ohne Bedeutung, ermöglicht allerdings Steuersparmodelle für gutverdienende Einzelinvestoren.

Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten verbunden mit den postulierten Zielen des Klimaschutzes starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

## WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN BRECHEN WEITER EIN

Im Jahr 2023 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 27 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit setzt sich der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrends im Wohnungsbau (2022: -7 %) dramatisch verstärkt fort.

# BAUGENEHMIGUNGEN

## ANZAHL GENEHMIGTER WOHNUNGEN IM VERGLEICH 2022 UND 2023

	2022	2023*	
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahr
<b>Anzahl der genehmigten Wohnungen</b>			
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	354.162	<b>260.000</b>	<b>-26,6%</b>
dar.: <b>Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern</b>	105.839	<b>63.000</b>	<b>-40,5%</b>
▪ davon Einfamilienhäuser	78.111	<b>49.000</b>	<b>-37,3%</b>
▪ davon Zweifamilienhäuser	27.728	<b>14.000</b>	<b>-49,5%</b>
dar.: <b>Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern</b>	190.408	<b>143.000</b>	<b>-24,9%</b>
▪ davon Eigentumswohnungen	81.620	<b>64.000</b>	<b>-21,6%</b>
▪ davon Mietwohnungen	108.788	<b>79.000</b>	<b>-27,4%</b>

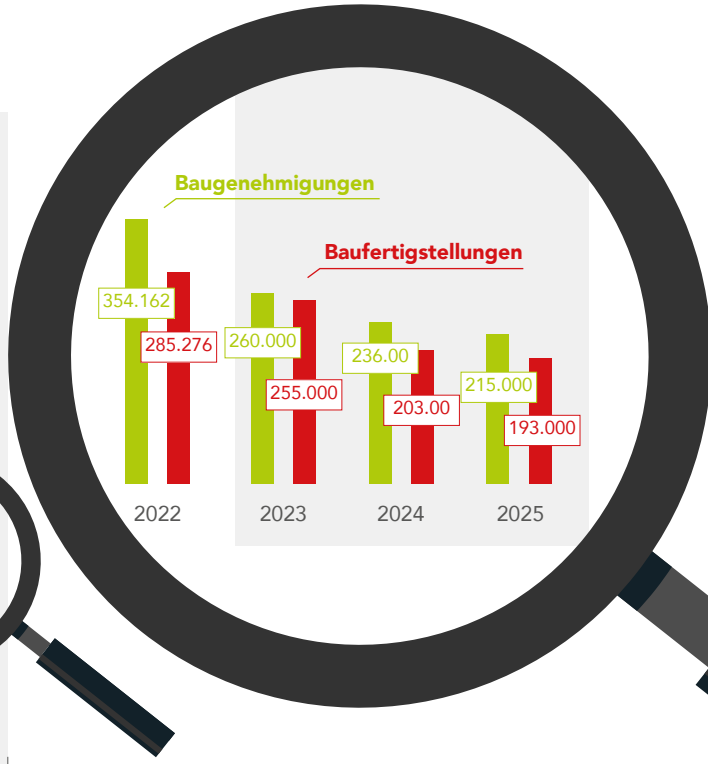
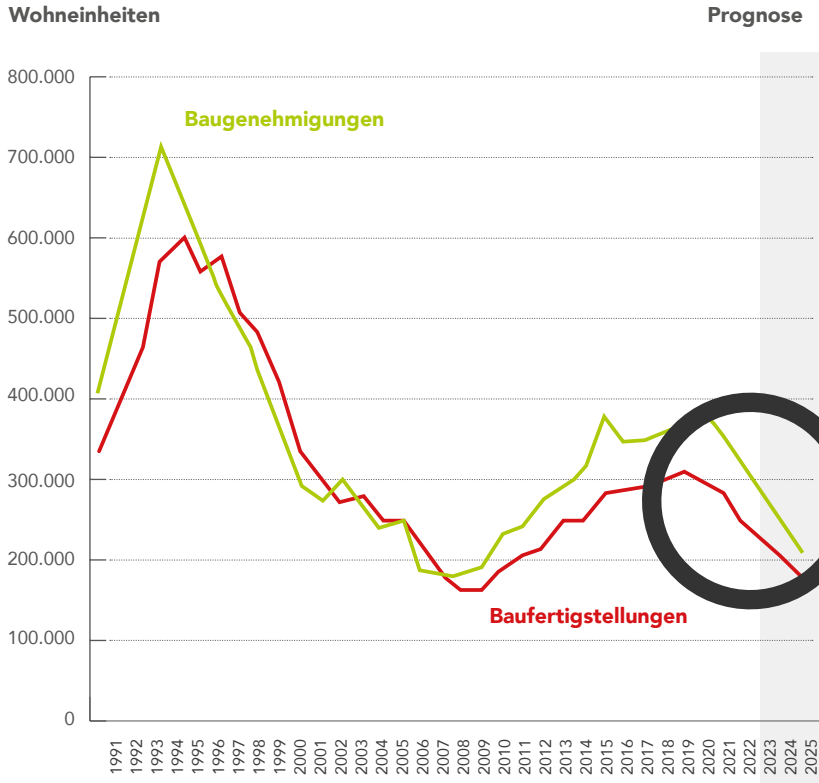
Quelle:  
Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; \*2023 eigene  
Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 11/2023

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau äußerst schwierig: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2023 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder. Dabei ging die Zahl der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern (-41 %) noch deutlich stärker zurück

als die genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-25 %).

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen etwas weniger stark (-22 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-27 %). Insgesamt wurden 2023 wohl rund 64.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

# PROGNOSE BAUTÄTIGKEIT 2024/2025: DEUTLICHER EINBRUCH ERWARTET



Prognose: 2024/25 rund **149.000 fertiggestellte Wohnungen** weniger als 2022/23

Quelle:  
Statistisches Bundesamt, Baufertigungsstatistik bis  
Oktober 2023, eigene Schätzung 2022 – 2024

## BAUFERTIGSTELLUNGEN EBENFALLS DEUTLICH RÜCKKLÄUFIG

Im Jahr 2023 wurden voraussichtlich 255.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Nach dem leichten Fertigstellungsanstieg im Vorjahr, der durch einen Schlusspurt bereits genehmigter Projekte geprägt war, wurde der Einbruch im Wohnungsbau 2023 auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-14 %). Für das Jahr 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten. Die Fertigstellungen dürften dann um weitere 18 % auf rund 208.000 neu errichtete Wohnungen einbrechen. Auch 2025 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen.

Wie eine Umfrage unter den im GdW organisierten Unternehmen zum Jahresende 2023 zeigt, ist die Lage für den Neubau dramatisch und spitzt sich weiter zu: Mehr als 22 %, der von den Unternehmen für das Jahr 2024 geplanten neuen Wohnungen, können unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden. Im Jahr 2025 sind sogar 38 % der Neubaupläne nicht realisierbar. Hochgerechnet auf alle Unternehmen im GdW bedeutet dies gut 18.000 Wohnungen, die entgegen der ursprünglichen Planung (60.000 WE) nach derzeitiger Sachlage in den Jahren 2024/2025 nicht mehr realisierbar sein werden. Über zwei Drittel der GdW-Wohnungsunternehmen werden in den kommenden beiden Jahren nach gegenwärtiger Lage gar keine Wohnungen mehr errichten können (2024: 68 %; 2025: 69 % der Unternehmen).

Eine ebenso angespannte Lage ergab die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben: 2024 werden die GdW-Wohnungsunternehmen rund 13 %, 2025 rund 18 % weniger Wohnungen modernisieren können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 184.000 Wohneinheiten werden 28.000 nicht klima- und altersgerecht angepasst werden können. Von den verbleibenden etwa 156.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (22 %) der Umfang der ursprünglich geplanten Maßnahmentiefe deutlich reduziert. Dies betrifft insgesamt 35.000 Wohneinheiten.

Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell weitere Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die jüngst in der Bereinigungssitzung zum Bundeshaushalt 2024 beschlossene Bereitstellung von einer Milliarde Euro für ein neues Förderprogramm für den Neubau energieeffizienter, bezahlbarer Wohnungen mit Wohnflächenbegrenzung ist ein erster Schritt in die richtige Richtung.

# 01

# CORPORATE GOVERNANCE

GEMEINSAMER BERICHT VON  
AUF SICHTSRAT 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.

Die Vergütung des Aufsichtsrates 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 Aufsichtsrates 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 Aufsichtsrates. 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 Aufsichtsrates, der auch die Kostenauslagen für die Mitglieder des Vorstands prüft.



# VORSTAND

## LEITUNG DER GENOSSENSCHAFT

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.

Der Vorstand leitet die Genossenschaft unter eigener Verantwortung (§ 22 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 Inte-

ressen 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 nahestehenden Personen oder ihnen persönlich nahe stehenden Unternehmen andererseits haben branchenüblichen Standards zu entsprechen.

Wesentliche Geschäfte bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrates.

## VERGÜTUNG DES VORSTANDS

DIE GESAMTVERGÜTUNGEN DES VORSTANDS IM GESCHÄFTSJAHR 2023 BETRUGEN: **319.628,55 EURO.**

Mitglieder	Beschäftigung	Zeitraum
Esslinger, Rüdiger	hauptamtlich	Geschäftsjahr
Landhäußer, Heinz Peter	nebenamtlich	Geschäftsjahr

# AUFSICHTSRAT

## BERATUNGS- UND KONTROLLARBEIT

DIE GESAMTVERGÜTUNGEN DES AUFSICHTSRATES  
IM GESCHÄFTSJAHR 2023 BETRUGEN: **38.400,00 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 Aufsichtsrates aus (§ 25 Abs. 8 der Satzung). Er koordiniert die Arbeit des Gremiums und leitet die Sitzungen. In regelmäßigen Gesprächen mit dem Vorstand ist der Aufsichtsrat über die Geschäftspolitik, die Unternehmensplanung und Strategie informiert. Der Aufsichtsratsvorsitzende wird über wichtige Ereignisse, die für die Beurteilung der Lage und Entwicklung sowie für die Leitung des Unternehmens von wesentlicher Bedeutung sind, unverzüglich durch den Vorsitzenden des Vorstands informiert.

Der Aufsichtsratsvorsitzende soll sodann den Aufsichtsrat unterrichten und erforderlichenfalls eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung einberufen. Zur Steigerung der Effizienz der Aufsichtsratsarbeit oder der Behandlung komplexer Sachverhalte bildet der Aufsichtsrat Ausschüsse. Die jeweiligen Ausschüsse berichten regelmäßig dem Aufsichtsrat über ihre Arbeit.

Zum Zweck der Prüfung von Angelegenheiten, die sich insbesondere mit Fragen und der Überwachung der Rechnungslegung und des laufenden Rechnungswesens befassen, hat der Aufsichtsrat der Baugenossenschaft einen Finanzausschuss gebildet, dem folgende Mitglieder angehören: Daniel Heath, Dr. Katharina Ludwig und Christian Pflaum.



## MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES 2023

NACH ALPHABET GEORDNET; DIE GESAMTVERGÜTUNGEN DES AUFSICHTSRATES IM GESCHÄFTSJAHR 2023 BETRUGEN: **38.400,00 EURO**



**DR. KLAUS  
DULLENKOPF**



**DANIEL  
HEATH**



**DR. KATHARINA  
LUDWIG**



**CHRISTIAN  
PFLAUM**



**GUDRUN  
TROES**

	von	bis	tätig seit
Dr. Dullenkopf, Klaus	01.01.2023	31.12.2023	18.10.2006
Heath, Daniel	01.01.2023	31.12.2023	02.06.2016
Dr. Ludwig, Katharina	01.01.2023	31.12.2023	15.06.2021
Pflaum, Christian	01.01.2023	31.12.2023	13.05.2011
Troes, Gudrun	01.01.2023	31.12.2023	22.06.2017

## SITZUNGEN DER GREMIEN

ANZAHL IM JAHRESVERGLEICH

	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Aufsichtsrat	2	4	6	12	8	8
Vertreterversammlung	1	1	1	1	1	1
Finanzprüfungsausschuss	0	1	0	0	1	1
Vorstandssitzungen	6	11	11	11	4	6
	9	17	18	24	14	16

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES 2023

Leider war die Wahrnehmung auch dieser Berichtsperiode wieder geprägt von zahlreichen Krisen und den sich daraus ergebenden Herausforderungen für die gesamte Gesellschaft. Die politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Europa haben sich mit dem Überfall Russlands auf die Ukraine im Februar 2022 dramatisch verändert. Ein Krieg in Europa, quasi vor unserer Haustür, ein Schreckensgespenst, das wir für einige Jahrzehnte als endgültig überwunden geglaubt haben, wurden plötzlich wieder real. Darüber hinaus haben uns die Wetterereignisse gerade des letzten Jahres deutlich vor Augen geführt, dass der Klimawandel spürbare Realität ist und uns alle zum Handeln zwingen wird. Damit müssen wir als Gesellschaft Vieles, was wir viele Jahre als selbstverständlich angesehen haben, kritisch hinterfragen und an die sich wandelnden Bedingungen anpassen. Insbesondere die Geschwindigkeit, mit der sich diese Veränderungen vollziehen, verursacht bei vielen Menschen Bedenken und Zukunftsängste. Erschwerend kommt hinzu, dass Öffentlichkeit und Politik nur sehr schwer einen Konsens finden, um angemessen auf die Herausforderungen zu reagieren.

Was bedeutet dies für den Immobiliensektor? Der dramatische Mangel an Wohnraum in den Ballungsräumen, die Investitionen für die Energiewende, der allgemeine Fachkräftemangel usw. stellen Politik und Gesellschaft vor große Herausforderungen. Gleichzeitig ist der Bausektor durch dramatische Preissteigerungen bei gleichzeitig ungünstigen Finanzierungskonditionen und nicht zuletzt durch immer kleinteiligere Regulierungen massiv eingebrochen. Es ist daher nicht verwunderlich, wenn insbesondere frei finanzierte, private Bauvorhaben im letzten Jahr einen massiven Rückgang verzeichnet haben. Diese andauernde, beunruhigende Situation in der Wohnraumversorgung hat das Potenzial, massive soziale Verwerfungen zu verursachen. Leider vermitteln weder die Bundes- und Landespolitik noch die zuständigen Bauverwaltungen derzeit den Eindruck, die Tragweite vollumfänglich erfasst zu haben.

Was können wir als Gesellschaft diesen Entwicklungen entgegensetzen? Die öffentlichen Hände werden die Probleme allein nicht lösen können. Solidargemeinschaften wie unsere Baugenossenschaften, die in ihren Werten und Grundsätzen die Ideen der gemeinschaftlichen Selbsthilfe abbilden, können eine wichtige Rolle in der zukünftigen Entwicklung spielen. Gerade weil ihr Handeln nicht auf kurzfristige Gewinnmaximierung fokussiert ist. Glücklicherweise wird dies zunehmend auch im politischen Umfeld wahrgenommen. Es bleibt interessant zu sehen, welche

konkreten Konsequenzen sich daraus im Bereich des sozialen Wohnungsbaus ergeben werden.

In Anbetracht dieser Entwicklung haben Vorstand und Aufsichtsrat bereits in den vergangenen Vertreterversammlungen ausgeführt, dass die Rückbesinnung auf Werte, die sich aus unserer Historie ergeben, im Zentrum der Weiterentwicklung unserer Baugenossenschaft steht. In der Umsetzung der beschlossenen Strategie, der Konzentration auf den Wohnungssektor, wurde das Portfolio der Tochtergesellschaft inwoca GmbH bereits signifikant reduziert. Dem Vorstand ist es gelungen, trotz des erheblich verschlechterten geschäftlichen Umfelds, den Verkauf des Hegele-Geländes an die städtische Fächer GmbH in die Wege zu leiten und zwischenzeitlich erfolgreich abzuschließen. Somit verbleibt als wichtiger nächster Schritt noch die Vermarktung des Bruker-Areals in Rheinstetten am Silberstreifen. Wie bereits in der letzten Vertreterversammlung thematisiert, hatten beide Gelände in der Vergangenheit zu kontroversen Diskussionen über die bilanzielle Bewertung mit dem Prüfungsverband geführt. Durch den erfolgreichen Verkauf des Hegele-Geländes konnte bereits ein wichtiger Schritt zur Konsolidierung gemacht werden. Sollten sich bei den Verkaufsaktivitäten des Bruker-Areals auf Grund des Marktumfeldes Abweichungen von der derzeitigen Planung ergeben, ist vorgesehen, in Absprache mit dem Prüfungsverband, eventuell bilanzielle Korrekturen vorzunehmen.

Wie eingangs erwähnt, stellt die Energiewende eine der maßgeblichen Herausforderungen für den gesamten Immobiliensektor in den kommenden Jahrzehnten dar. Aus diesem Grund wurde mit externer Unterstützung eine Klima-Roadmap entwickelt, die den energetischen Sanierungsbedarf der Familienheim Karlsruhe eG feststellen und Maßnahmen zur Erreichung der geforderten Energieeinsparziele aufzeigen soll. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme wurden in gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat beraten. Darüber hinaus informierte der Vorstand in den gemeinsamen Sitzungen über finanzielle Rahmenbedingungen, die Wirtschaftlichkeitsplanung, die Sanierungsplanung, die weiteren Aktivitäten in der Bewirtschaftung unseres eigenen Wohnungsbestandes, den Projekt- und Bauaktivitäten sowie Veränderungen unseres Portfolios im Bereich der Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Einer der Tätigkeitsschwerpunkte des Aufsichtsrates im vergangenen Jahr lag in der Sicherstellung der personellen Kontinuität im Vorstand der Familienheim Karlsruhe. Wir freuen uns daher, dass wir unseren geschäftsführenden

Vorstand Herrn Rüdiger Esslinger zum 1. Januar 2024 für weitere fünf Jahre bestellen konnten. Wir möchten ihm an dieser Stelle ausdrücklich für die erfolgreiche Arbeit und die ausgezeichnete Zusammenarbeit danken und ihm viel Erfolg für die kommenden Jahre wünschen.

Unser nebenamtlicher Vorstand, Herr Heinz Peter Landhäußer, wird Ende 2024 aus seinem Amt ausscheiden. Wir möchten auch ihm an dieser Stelle ausdrücklich für die erfolgreiche Arbeit und ausgezeichnete Zusammenarbeit danken und ihm viel Erfolg und Gesundheit für die kommenden Jahre wünschen. Mit der Suche für seine Nachfolge haben wir bereits 2023 begonnen und wir freuen uns, dass wir mit Herrn Peter Stammer einen ausgewiesenen Experten für den Vorstand der Familienheim Karlsruhe gewinnen konnten. Herr Stammer war als hauptamtlicher Vorstand der Familienheim Heidelberg sowie in zahlreichen weiteren Gremien über viele Jahre sehr erfolgreich im genossenschaftlichen Wohnungswesen aktiv. Wir sind uns sicher, dass wir von seinen Erfahrungen profitieren können und wünschen ihm viel Erfolg in seinem neuen Amt bei der Familienheim Karlsruhe, das er zum 01.01.2025 antreten wird.

Zu den wichtigsten Aufgaben des Aufsichtsrates gehörten, wie in den Vorjahren, die Kommunikation mit den Prüfern, die Entgegennahme des Prüfberichtes sowie die alljährli-

che, ausführliche Prüfungsschlussbesprechung mit dem Prüfungsverband (vbw). Die gesetzliche Prüfung dieses Geschäftsberichts und des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2023 durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. erfolgte ab Mai 2024. Die Bewertung des Immobilienportfolios der Familienheim Karlsruhe eG und ihrer Tochtergesellschaften wurde intensiv diskutiert, um für die gesetzliche Prüfung ein zutreffendes Bild der Lage des Unternehmens zu gewinnen. Der Aufsichtsrat möchte an dieser Stelle dem Vorstand und allen beteiligten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ausdrücklich für das hohe Engagement und die intensive Mitarbeit bei der Erstellung der Unterlagen für den Prüfbericht danken.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2023 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, 24.04.2024

**Dr. Klaus Dullenkopf**  
Aufsichtsratsvorsitzender

## BERICHT DES FINANZAUSSCHUSSES 2023

---

**Geprüft wurde am 11.5.2023 in den Räumlichkeiten der Familienheim Karlsruhe eG.**

Anwesend waren Prüferin Bosancic vom Verband und Daniel Heath.

Geprüft wurden die Belege betreffend des Objektes Sophienstraße (Kindergarten und Studentenwohnungen) auf sachlich und fachlich korrekte Verbuchung (Höhe, betreffendes Objekt, Leistungszeitraum, Aktivierung oder Kosten sowie ggf. Skontoabzug). Die Plan- und Ist-Kosten wurden vergleichend gegenübergestellt, das Objekt wurde einer Ertragswertberechnung unterzogen. Gegenüber dem Buchwert besteht kein Abschreibungsbedarf.

Darüber hinaus wurden die Belege für sonstige betriebliche Aufwendungen und generell die Konten, die eine hohe Abweichung zum Vorjahr erfahren haben, einer Prüfung unterzogen. Die Buchhaltung und -führung war geordnet und einwandfrei.

**Daniel Heath**  
Mitglied des Aufsichtsrates

# 02



# LAGEBERICHT DES VORSTANDS

WIRTSCHAFTLICHE FAKTOREN,  
GESCHÄFTSVERLAUF  
UND ENTWICKLUNG



# LAGEBERICHT DES VORSTANDS

GESCHÄFTSJAHR 2023

## GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG wurde am 19.09.1947 in Karlsruhe gegründet.

Zum 31.12.2023 hatte unsere Genossenschaft 6.034 Genossenschaftsmitglieder. Diese halten insgesamt 36.362 Genossenschaftsanteile.

Die Familienheim Karlsruhe eG ist in den Geschäftsfeldern Wohnungsbewirtschaftung, Projektentwicklung, kaufmännische und technische Verwaltung und Vermarktung von Immobilien tätig. Entsprechend der Satzung kann die Genossenschaft Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle, kirchliche und öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen.

Am 31. Dezember 2023 gehörten zum Bestand der Genossenschaft 2690 Wohnungen (Vorjahr: 2691), 34 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 35) sowie 1981 Stellplätze und Garagen (Vorjahr: 1991).

Zur Erfüllung ihrer Aufgaben ist die Genossenschaft an weiteren Unternehmen beteiligt. Wesentlich beteiligt ist die Genossenschaft an der Genossenschaftlichen Energieservice GbR, an der Projektgesellschaft Wohnbau Durlach mbH, der Familienheim Karlsruhe Pforzheim GbR und an der inwoca GmbH. Die inwoca GmbH ist wiederum 100%ige Gesellschafterin der Projektgesellschaft Silberstreifen GmbH, die im Geschäftsjahr 2019 zur Entwicklung von Grundstücken im Silberstreifen/Rheinstetten gegründet wurde. Zur Erfüllung unserer sozialen und gesellschaftlichen Verpflichtungen und Aufgaben wird unsere Abteilung Soziales Ma-



Der Vorstand der Familienheim Karlsruhe eG: (v.o.)  
Geschäftsführender Vorstand Rüdiger Esslinger und  
Heinz Peter Landhäußer.

nagement ebenso eingesetzt wie die Monsignore Friedrich Ohlhäuser-Stiftung, die 2009 von der Familienheim Karlsruhe eG gegründet wurde.

Die Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG stellt am Wohnungsmarkt im Stadt- und Landkreis Karlsruhe attraktive Mietwohnungen zu bezahlbaren Preisen in einem nach wie vor angespannten Wohnungsmarkt zur Verfügung.

## ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE LAGE UND WOHNUNGSBAU

---

Die weltpolitischen Spannungen (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen in Ostasien, China und Nordkorea) wirken sich weiterhin hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen. Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam somit deutlich ins Stocken. Der Wegfall öffentlicher Gelder und die Unsicherheiten in Folge des Verfassungsgerichtsurteils werden das Wachstum 2024 spürbar schmälern. Zudem kommt der private Verbrauch nur schwer in die Gänge. Mit dem Anstieg der realen Lohneinkommen legten auch die real verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte zuletzt kräftig zu. Die Reallohnzuwächse konnten die Kaufkraftverluste der vergangenen Jahre jedoch bei Weitem noch nicht ausgleichen.

Im Baugewerbe machen sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Hiervon war vor allem der Rohbau betroffen. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %.

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang trotz der wirtschaftlichen Herausforderungen der

Energiekrise und der hohen Inflation robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Das waren 0,7 % oder 333.000 Personen mehr als im Jahr zuvor. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung. Trotz des weiteren Beschäftigungsaufbaus ist die schwache Konjunktur nicht spurlos am Arbeitsmarkt vorüber gegangen.

Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsen. Das zeigen auch die unterjährigen Konjunkturstatistiken aus dem Baugewerbe. Sowohl die Auftragseingänge im Wohnungsbau als auch die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen sanken in den ersten drei Quartalen 2023 deutlich gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Positive Signale kamen von Ausbaugewerken, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen der Bestandswohnungen gelegen haben dürfte. Die Inflationsrate in Deutschland, gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat, ist im Laufe des Jahres 2023 deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 %. Damit liegt sie weiterhin spürbar über dem Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 5,9 % erhöht. Damit lag die Preissteigerung deutlich unter dem Rekordwert des Vorjahres (+7,9 %). Die historisch hohe Jahresteuerrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Krieges in der Ukraine getrieben. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im IV. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im III. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation

angenähert. Diese lag im November 2023 im Vorjahresvergleich bei 3,2 %. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor. War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkriegsniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2023 um insgesamt 39,4 %.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung, nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen, das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu hohen Stornierungsraten im Wohnungsbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren.

Aufgrund der weiteren hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren geringen Fördermittel, die weiterhin hohen Zinsen und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die bisher nicht ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte in den vergangenen drei Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahr 2024 dürften die Investitionen in Wohnbauten nochmals deutlich zurückgehen, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken. Angesichts der deutlich sinkenden Inflationsraten im

Euroraum hat die Geldpolitik der EZB aber ihren Zinsgipfel wohl erreicht. Im Sommer/Herbst erwarten Experten eine erste Leitzinssenkung.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im Jahr 2023 um 3,7 % bis 4,2 % sinken. Erst im kommenden Jahr 2025 dürfte allmählich eine Trendwende zur wieder wachsenden Wohnbauinvestition eingeleitet werden.

Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten verbunden mit den postulierten Zielen des Klimaschutzes starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Im Jahr 2023 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 27 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Es setzt sich der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrend im Wohnungsbau 2022 (-7 %) dramatisch fort. Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau äußerst schwierig. Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen. Die schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2023 sowohl bei den Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder. Dabei ging die Zahl der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser (-41 %)

noch deutlich stärker zurück als die genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-25 %).

Im Jahr 2023 wurden ca. 255.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Nach dem leichten Fertigstellungsanstieg im Vorjahr, der durch einen Schlusspurt bereits genehmigter Projekte geprägt war, wurde der Einbruch im Wohnungsbau 2023 auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-14 %). Für das Jahr 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten. Die Fertigstellungen dürften dann um weitere 18 % auf rund 208.000 neu errichtete Wohnungen einbrechen. Auch 2025 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000er-Marke liegen.

Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit noch deutlicher vom Ziel der Bundesregierung rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbaue- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell weitere Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die jüngste in der Bereinigungssitzung zum Bundeshaushalt 2024 beschlossene Bereitstellung von einer Milliarde Euro für ein neues Förderprogramm für den Neubau energieeffizienter, bezahlbarer Wohnungen mit Wohnflächenbegrenzung ist ein erster Schritt in die richtige Richtung.

## FAZIT

Die derzeit toxische Kombination von hohen Baupreisen und deutlich gestiegenen Zinsen zeigt spürbare Auswir-

kungen. Bauprojekte, die noch Mitte 2021 rentabel waren, sind heute oftmals nicht mehr finanzierbar. In den vergangenen vier Jahren sind die Bauleistungspreise um fast 40 % gestiegen. Erheblich mehr als die Inflation im gleichen Zeitraum (17 %). Höhere Qualitätsanforderungen aus Normen, Gesetzen und Vorschriften sowie die Verfahrensverzögerungen verteuern die Baukosten zusätzlich. Dadurch sind die Bauwerkskosten neuer Vorhaben von Mitte 2021 bis Ende 2023 voraussichtlich um rund 50 % gestiegen. Der straffere geldpolitische Kurs der EZB hat im Vergleich zum Tiefstand der Zinsen für Wohnungsbaukredite (Oktober 2020) innerhalb eines kurzen Zeitraumes zu einer Vervierfachung der Finanzierungskosten geführt. Baukostensteigerungen und Zinsanhebungen führen in Kombination dazu, dass Neubauvorhaben in angespannten Märkten derzeit nur bei einer Anfangsmiete von 18 oder mehr Euro rentabel kalkuliert werden können. Dies bedeutet gegenüber Mitte 2021 einen Anstieg der Anfangsmiete um 7,15 €/m<sup>2</sup>. Angesichts dieser Rahmenbedingungen werden immer mehr Wohnbauprojekte verschoben, storniert oder scheitern gar schon in der Planungsphase. Der Wohnungsneubau bricht deutlich mit allen negativen Folgen für die Wohnungsverfügbarkeit und die zu bezahlenden Mieten ein.



## GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Das Geschäftsjahr 2023 zeigt eine zufriedenstellende Geschäftsentwicklung. Die Geschäftsleitung beurteilt die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG als geordnet.

Nach wie vor investieren wir in die Wertverbesserung, insbesondere in eine zeitgemäße Ausstattung, durch Instandhaltungen und Modernisierungen unserer Bestandswohnungen – parallel dazu in die deutliche Verbesserung der energetischen Standards, auch vor dem Hintergrund der CO<sub>2</sub>-Einsparungen, gemäß Klimaroadmap unserer Mietobjekte.

Die im Jahr 2023 erarbeitete Klimaroadmap wird im Jahr 2024 strategisch weiterentwickelt und angepasst. In den nächsten Jahren werden einige Wohnanlagen an Wärmenetze angeschlossen. Andere Objekte unterziehen wir einer umfangreichen energetischen Sanierung, um die gesetzten Ziele zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung zu erreichen. Welche Wohnanlagen und Objekte das im Detail sind, wird im Lauf des Jahres 2024 durch die Baugenossenschaft festgelegt werden. Der im Geschäftsjahr 2023 erwirtschaftete Jahresüberschuss hat die im Wirtschaftsplan angesetzten Erwartungen erreicht.

Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung setzen sich aus den Betriebskosten in Höhe von circa 5,8 Millionen Euro, den Modernisierungskosten in Höhe von circa 1,8 Millionen Euro und den Instandhaltungskosten in Höhe von circa 4,0 Millionen Euro zusammen. Die Aufwendungen der Hausbewirtschaftung sind somit von 10,6 Millionen Euro in 2022 auf 11,6 Millionen Euro in 2023 gestiegen. Die Finanzierung

der Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand erfolgte ausschließlich aus Eigenmitteln.

Die Fluktuation ist im Vergleich zum Vorjahr auf 6,1 % (Vorjahr: 5,7 %) gestiegen. Gekündigte Wohnungen können aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage umgehend wieder neu vermietet werden. Strukturelle Leerstände gibt es im Wohnungsbestand der Genossenschaft nicht. Gewollte Leerstände finden sich dort, wo Sanierungsmaßnahmen geplant oder in Durchführung sind. Die Leerstandsquote der Genossenschaft betrug 1,0 % (Vorjahr: 1,4 %). Bei Neuvermietungen werden Mieterhöhungsmöglichkeiten generell geprüft und sozialverträglich durchgeführt, wenn dies unter Berücksichtigung marktgerechter Mietpreise möglich ist. Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung im Geschäftsjahr resultiert aus Mieterhöhungen im Karlsruher Wohnungsbestand und Mietanpassungen nach Sanierungen bzw. bei Neuvermietung. Im Jahr 2023 hat die Genossenschaft sozialverträgliche Mieterhöhungen im Bestand in Rheinstetten durchgeführt und wird dies in allen Gebieten kontinuierlich fortführen.

## **ABGELAUFENES GESCHÄFTSJAHR 2023**

Im **abgelaufenen Geschäftsjahr 2023** wurden 27 Wohnungen umfassend modernisiert (Vorjahr: 17) und 53 Wohnungen instand gesetzt (Vorjahr: 61). Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden also insgesamt 80 Wohnungen nach Kündigungen umfassend saniert bzw. modernisiert. Dazu kamen in der Georg-Friedrich-Straße 19 drei Wohngemeinschaften mit insgesamt 21 Studentenzimmern, die komplett renoviert wurden (Gemeinschaftsräume, Bäder und Küchen inkl. neuer Einbauküchen).

## **WEITERE UMFANGREICHE MASSNAHMEN WURDEN AN FOLGENDEN OBJEKTEN DURCHGEFÜHRT:**

### **Hirschstraße 47–49, Karlsruhe:**

Energetische Sanierung, Dachsanierung, Kellerdeckendämmung, Außenanlage, Elektrozähler-Zentralisation, Erneuerung der Klingel- und Sprechanlage, Überarbeitung der Treppenhäuser.

### **Heinrich-Hübsch-Straße 1–3, Rheinstetten:**

Fassadenanstrich, Ertüchtigung der Balkongeländer, Erneuerung der Balkon- und Dachterrassenbodenbeläge.

### **Oberfeldstraße 1–3, Rheinstetten:**

Sanierung der Balkone, Dachsanierung, Fassadenanstrich.

### **Hirtenweg 5–7, Rheinstetten:**

Sanierung eines Balkons im EG, Sanierung und Dämmung Haussockel.

### **Zählerzentralisation:**

In 14 Hauseingängen Einbau neuer Zäblerschränke im Keller und elektrischer Neuanschluss der Wohnungen, Neuanstrich der jeweiligen Treppenhäuser.

### **Errichtung von 3 Fahrrad- und Mülleinhausungen**

in verschiedenen Objekten.

### **Umstieg auf Fernwärmeversorgung Rheinstetten:**

3 Objekte mit insgesamt 80 Wohneinheiten.

## LAUFENDES GESCHÄFTSJAHR 2024

### IM LAUFENDEN GESCHÄFTSJAHR 2024 WERDEN NACHFOLGENDE PROJEKTE UMGESETZT:

#### **Friedrichstraße 10 b, Ettlingen:**

Energetische Sanierung unter Einbezug von Fernwärme, Solarthermie zur Unterstützung von Heizung und Warmwasser, Photovoltaikanlage, vollständige Erneuerung der Heizungsanlage einschließlich Heizungsleitungen und Heizkörpern, Dach- und Fassadensanierung, Aufstockung um 1 Geschoss mit zwei Wohnungen, Erneuerung der Balkone mit Vergrößerung der Balkonfläche, Erneuerung der Klingel- und Sprechanlage, Überarbeitung der Außenanlage, Errichtung eines Müll- und Fahrradhauses. Baubeginn März 2024.

#### **Moltkestraße 39, Karlsruhe:**

Anschluss an Fernwärme und Umbau der Heizungs- und Warmwasser-Versorgung der 6 Mieteinheiten von Gaskombithermen auf Wohnungsstationen.

#### **Fahrrad- und Mülleinhausungen:**

Weitere 4 Fahrrad- und Mülleinhausungen in verschiedenen Objekten.

#### **Wohnungs-Mod/Mod-Light:**

Bis Anfang Mai 2024 wurden 15 Mod-Wohnungen und 23 Mod-Light-Wohnungen saniert. Dazu kommen in der Georg-Friedrich-Straße 19 vier Wohngemeinschaften mit insgesamt 16 Studentenzimmern, die komplett renoviert wurden.

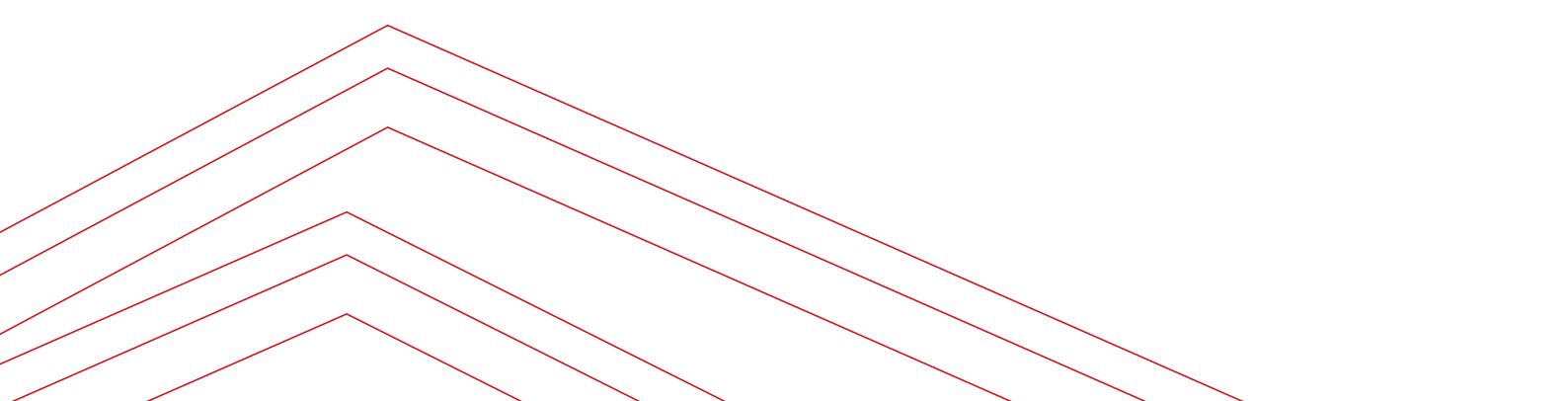
#### **Zählerzentralisation:**

Bis Anfang Mai 2024 wurden 6 Elektro-Zählerzentralisationen beauftragt.

## NEUBAUVORHABEN IM EIGENTUM DER FAMILIENHEIM KARLSRUHE EG

#### **Bietigheim**

Im Oktober 2023 wurde ein notarieller Kaufvertrag mit dem Katholischen Kirchenfonds Bietigheim zum Erwerb eines Erbbaugrundstücks abgeschlossen. Auf dem Grundstück planen wir den Neubau eines MFH mit ca. 6 Wohnungen und einer Wohnfläche von ca. 550-600 m<sup>2</sup>. Der Bauantrag soll im 2.Quartal 2024 eingereicht werden.



## BETEILIGUNGEN

### Familienheim Karlsruhe Pforzheim GbR

Zusammen mit der Familienheim Pforzheim eG haben wir die Familienheim Karlsruhe Pforzheim GbR (Anteil jeweils 50%) gegründet. Diese hat im Jahr 2022 Grundstücke im Neubaugebiet „Neue Mitte Heilbrunn-Engelfeld“ von der Gemeinde Pfinztal-Söllingen erworben. Hier werden ca. 14 Reihenhäuser, 3 Gewerbeflächen und ca. 34 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern für den Bestand entstehen.

Im Jahr 2023 wurde die Werkplanung für die Bauteile 1 und 2 und teilweise für BT 3,4 und 5 fertiggestellt. Die Fachplanungen Elektro, Sanitär, Heizung und Statik wurden ebenso vorangetrieben. Es fanden die Ausschreibungen und Vergaben für die Gewerke Rohbauarbeiten, Dachdecker, Gerüstbau, Fenster, Schlosser, Trockenbau, Sanitär, Heizung und Elektro statt.

Baubeginn Rohbau BT 1 (8WE) und BT 2 (16 WE) war im Juli 2023. Inzwischen ist der Rohbau für BT 1 und BT 2 in den Endzügen und die Ausbaugewerke haben bereits teilweise begonnen.

### inwoca GmbH

#### *Hardeckstraße 5, Karlsruhe:*

Das komplette Hegele-Areal (Hardeckstr. 5) wurde am 21.12.2023 mit notariellem Kaufvertrag an die Karlsruher Fächer GmbH (Tochtergesellschaft der Stadt Karlsruhe) verkauft. Die Kaufpreiszahlung und Übergabe des Areals haben zum 01.03.2024 stattgefunden. Die Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG wird noch einige Zeit als Dienstleister für die Karlsruher Fächer GmbH das Gesamtareal verwalten.

In diesem Zuge wurde auch das Grundstück Hardeckstr. 9, Sitz unserer Hauptverwaltung, an die Karlsruher Fächer GmbH verkauft. Die Kaufpreiszahlung und Übergabe des Grundstücks haben zum 01.03.2024 stattgefunden. Die Familienheim Karlsruhe eG hat das Gebäude/Grundstücke zurück gemietet. Nach der Entwicklung des gesamten Gewerbeareals haben wir das Recht, ein Grundstück für den Neubau unserer Hauptverwaltung zu erwerben.

### Projektgesellschaft Silberstreifen GmbH (100 % Tochtergesellschaft der inwoca GmbH)

Im Geschäftsjahr 2019 wurde von der inwoca GmbH die Projektgesellschaft Silberstreifen GmbH gegründet und Flächen in Rheinstetten – Silberstreifen erworben. Um das Entwicklungsvorhaben realisieren zu können, ist die Entwicklung von neuem Baurecht für die erworbenen Grundstücke erforderlich. Im Jahr 2022 wurde dieses Areal zwar an einen Investor verkauft, allerdings konnte durch den Beginn des Ukraine-Kriegs und der anschließend rasant gestiegenen Finanzierungsbedingungen, Eigenkapitalanforderungen und Gebühren der Bankinstitute der Investor bis Anfang 2023 keine Finanzierung abschließen und somit auch die Kaufpreiszahlung nicht leisten. Der Kaufvertrag vom 08.02.2022 wurde am 13.03.2023 aufgehoben und rückabgewickelt. Die Zinsen für diesen Zeitraum wurden vom Investor entrichtet. Im Jahr 2023 wurde die Entwurfsplanung für das Areal gemeinsam mit der Gemeinde Rheinstetten vorangetrieben. Ziel der Gemeinde ist es, im Jahr 2024 einen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren durch den Gemeinderat beschließen zu lassen.

Bereits ab Januar 2024 startete die Vermietung auf dem Areal, um entsprechende Mieteinnahmen für die Dauer des Bebauungsplanverfahrens zu generieren. Parallel werden weiterhin Gespräche mit Investoren zum Verkauf des Gesamtareals geführt.

# VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DES UNTERNEHMENS

## VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage stellt sich bei Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2022 und 2023 wie folgt dar:

Die Bilanzsumme hat sich von 161.272.076 Euro auf 160.560.489 Euro reduziert. Dies resultiert aus der Modernisierungstätigkeit sowie aus Zu- und Abgängen.

Generelles Ziel ist es, das Anlagevermögen stetig zu erhöhen, d.h. es sollen mindestens die vorgenommenen Abschreibungen kompensiert werden. Dieses Ziel kann aber auch mittelfristig, d.h. über mehrere Jahre hinweg, unterschritten werden. Die Auswirkungen ergeben sich aus sinnvollen, wirtschaftlichen Einzelentscheidungen, die sich im Verlauf des Geschäftsjahres ändern können.

Der Wert des Anlagevermögens hat sich von 117.574.686 Euro auf 115.097.078 Euro verringert.

Im Vergleich zum Vorjahr ist das Umlaufvermögen von 43.680.089 Euro auf 45.426.450 Euro gestiegen. Das Eigenkapital hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 44.685.184 Euro auf 44.825.361 Euro um ca. 140 TSD Euro erhöht, die Eigenkapitalquote liegt bei 27,9 % und ist gegenüber dem Vorjahr (27,7 %) leicht gestiegen.

Die Verbindlichkeiten haben sich von 114.308.880 Euro auf 113.199.673 Euro um ca. 1,1 Millionen Euro reduziert.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

## FINANZLAGE

Im Rahmen unseres Finanzierungsmanagements wird darauf geachtet, dass sämtlichen Zahlungsverpflichtungen im laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachgekommen wird. Im Regelfall werden unsere Rechnungen mit Skontoabzug beglichen. Darüber hinaus gilt es, Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer angemessenen Dividende weiterer Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichend Mittel zur Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes und gegebenenfalls für Investitionen in den Neubau und auch in den Kauf von Bestandsimmobilien zur Verfügung stehen. Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen.

Das vorläufig geplante Investitionsvolumen für 2024 beläuft sich im Bereich Instandhaltung auf 900.000 Euro, im Bereich Modernisierung von Wohnungen auf 2.450.000 Euro, im Bereich Gebäudemodernisierungen allgemein auf

1.200.000 Euro und im Bereich Großprojekte (energetisch) auf 2.770.000 Euro (ein Teil der Investitionen wird aktiviert).

Im Geschäftsjahr 2023 hat die Genossenschaft ihre Zahlungsverpflichtungen ohne Einschränkungen erfüllt. Die Zahlungsfähigkeit ist auch weiterhin uneingeschränkt gesichert.

Es kann festgestellt werden, dass unsere Genossenschaft über eine geordnete Finanzsituation verfügt. Somit ist sichergestellt, dass entsprechende Mittel für die geplanten Investitionen, sowohl in die Instandhaltung als auch in die Modernisierung, sowie teilweise in die energetischen Sanierungen unseres eigenen Hausbestandes laut Klimaroadmap zur Verfügung stehen. Daneben bestehen Beleihungsreserven durch unbelastete Immobilien sowie nicht in Anspruch genommene Kontokorrentlinien.

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

## ERTRAGSLAGE

Der Umsatz insgesamt hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 26.099.169 Euro auf 22.599.294 Euro reduziert. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind von 20.954.335 Euro im Vorjahr auf 21.673.923 Euro gestiegen. Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken sind von 5.064.725 Euro im Vorjahr auf 849.500 Euro, um ca. 4,2 Millionen Euro gesunken.

Das Geschäftsjahr der Genossenschaft endet mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 120.185,18 Euro. Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, der Vertreterversammlung vorzuschlagen, hiervon insgesamt 15.000 Euro in die gesetzlichen und freien Ergebnisrücklagen einzustellen und eine Vorabentnahme aus den Ergebnisrücklagen in Höhe von 100.000 Euro vorzunehmen. Somit weist die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2023 einen Bilanzgewinn in Höhe von 233.463,10 Euro aus.

Aufgrund der Planungen für das Geschäftsjahr 2024 gehen wir davon aus, dass die Mieteinnahmen um ca. 2,6 %, von 17.528.761 Euro auf 17.988.197 Euro, steigen werden. Prognostiziert wurde im Geschäftsbericht des Vorjahres ein Sollmietenwachstum von 4,2 %. Erreicht wurden im Jahr 2023 ca. 5,4 %.

Auf Basis der aktuellen Planungen prognostizieren wir für das Geschäftsjahr 2024 ein Jahresergebnis von ca. 2.094.130 Euro. Für das Geschäftsjahr 2023 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von ca. 514.374 Euro prognostiziert. Realisiert wurde ein Jahresüberschuss von 120.185 Euro. Die Abweichung resultiert insbesondere aus höheren Instandhaltungs- und Modernisierungsausgaben im Bestand.

Die Ertragslage der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2023 ist geordnet.

## FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

### PROGNOSE UND IST-ZUSTAND

	Prognose 2024	Ist 2023
Jahresergebnis	2.094.130 €	120.185 €
Sollmiete Entwicklung	+2,6 %	+5,4 %
Instandhaltungskosten	6.050.000 €	5.867.264 €
Neubau/Grossmodernisierung	2.770.000 €	1.657.557 €

# PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

---

## PROGNOSE

Mit unserer genossenschaftlichen Unternehmensstrategie leisten wir einen Beitrag zur Lösung der Zukunftsaufgaben, die sich uns durch die aktuellen Megatrends stellen. Unser nachhaltiges und robustes Geschäftsmodell ist auch im Jahr 2023 die Grundlage für eine positive Geschäftsentwicklung gewesen.

Auch 2023 war kein einfaches Immobilienjahr. Die Energiekrise und der Ukraine-Krieg waren die Mega-Themen, die neue Grundsteuer und die steigenden Finanzierungszinsen bleiben uns als Dauerbrenner erhalten.

Die seit geraumer Zeit erkennbaren globalen Trends Urbanisierung und Wohnungsmangel, Klimaschutz und CO<sub>2</sub>-Reduktion, Digitalisierung sowie demografischer Wandel sind im Zusammenhang mit den jüngsten Entwicklungen ebenfalls auf ihre ökonomischen, politischen und gesellschaftlichen Implikationen für Strategie und Geschäftsmodell neu zu würdigen. Ziel ist es, im Kontext der Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft, Anpassungsfähigkeit und Innovationskraft als zentrale Fähigkeiten zur Bewältigung der Zukunftsaufgaben zu bewahren.

## CHANCEN

Trotz der im Vorstandsbericht eingangs erwähnten schwierigen Rahmenbedingungen bleibt unser satzungsgemäßer Auftrag der Mitgliederförderung oberste Priorität unseres Handelns. Durch den Erhalt und die Schaffung bezahlbarer und attraktiver Wohnungen möchten wir mittelfristig der überzeichneten Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Stadt- und Landkreis Karlsruhe entgegenreten.

Durch die Erhaltung eines zeitgemäßen Wohnungsbestandes durch Modernisierung und Instandhaltung, insbesondere in energetischer Hinsicht und durch wirtschaftlich vertretbare Neubautätigkeit, wird die Entwicklung unserer Genossenschaft nachhaltig gesichert.

Langjährige Geschäftsbeziehungen zu Kommunen, Kirchen, Banken und Behörden unterstützen die erfolgreiche Entwicklung der Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG. Bestandsgefährdende Risiken sind für die Jahre 2024 und 2025 nicht zu erkennen. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet und wird nicht negativ beeinflusst.

Die organisatorischen Grundlagen und die wirtschaftlichen Verhältnisse sind nach wie vor geordnet. Wir gehen deshalb davon aus, dass sich die positive Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auch in der Zukunft fortsetzen wird.

## RISIKOBERICHT

Risiken und Chancen bestehen natürlich auch bei den verbundenen Unternehmen und Beteiligungsgesellschaften der Genossenschaft.

Die inwoca GmbH ist 100 % Gesellschafterin der Projektgesellschaft Silberstreifen GmbH. Diese ist im Eigentum eines großen Gewerbeareals (53.000 m<sup>2</sup>) im Silberstreifen/Rheinstetten und beabsichtigt dieses an einen Investor zu verkaufen. Hier können aktuelle Entwicklungen ausschlaggebend für den Verkaufspreis bzw. die weitere Vermietung der Flächen sein, sowohl positiv als auch negativ. Die Genossenschaft stützt die verbundenen Unternehmen und Beteiligungsgesellschaften mit Liquidität aus und übernimmt Risiken bei Finanzierungen. Bewertungs- und Zahlungsrisiken können bei negativen Entwicklungen in den einzelnen Projekten entstehen.

## BRANCHENSPEZIFISCHE RISIKEN

Die Risiken weiter steigender Preise am Bau sowie Kapazitäts- und Materialengpässe können nicht ausgeschlossen werden. Derzeit ist jedoch festzustellen, dass die Preise aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Lage eher stagnieren. Für anstehende Instandhaltungs- und Modernisie-

rungsmaßnahmen hat unsere Genossenschaft durch den Abschluss von Rahmenverträgen mit Dienstleistern und Handwerkern entsprechend Vorsorge getroffen. Hierdurch kann auf auftretende Risiken kurzfristig reagiert werden. Insgesamt sind die Risiken als beherrschbar einzustufen. Risiken einer möglichen weiter konjunkturbedingten negativen Kaufkraftentwicklung könnten wir aufgrund unserer Vermögens-, Finanz- und Ertragslage begegnen.

### **ERTRAGSORIENTIERTE RISIKEN**

Aufgrund der nach wie vor guten Vermietbarkeit unseres Bestandes, dem großen Nachfrageüberhang an bezahlbarem Wohnraum und den soliden vertraglichen Beziehungen zu unseren Auftragnehmern gehen wir davon aus, dass wir unsere geplanten Ziele grundsätzlich erreichen können. Risiken bestehen gegebenenfalls aus der Verzögerung bei der Durchführung von Neubauvorhaben sowie bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Hiermit verbunden ist das Risiko weiterer Kostensteigerungen der Rohstoff- und Baustoffverknappung und der weiteren Verzögerung von geplanten Einnahmen. Wir erwarten daher keinen drastischen Anstieg von Mietausfällen.

### **FINANZWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN**

Nachdem die Zinssteigerungen wohl ihren höchsten Peak erreicht haben, gehen wir davon aus, dass sich die Zinsen für Kapitalmarktdarlehen im 10-Jahreszeitraum zwischen 3 und 4 % einpendeln werden.

Die Zinsausläufe für langfristige Kapitalmarktdarlehen sind temporär gestaffelt. Bei den Kreditinstituten, zu denen unsere Genossenschaft Geschäftsbeziehungen unterhält, verfügen wir über ein gutes Rating. Somit kann jederzeit auf Fremdfinanzierungsreserven zu guten Konditionen zurückgegriffen werden.

Hinsichtlich der Eigenkapitalquote sehen die Planungen vor, einen Wert von 20 % (derzeit 27,9 %) generell nicht zu

unterschreiten. Soweit dies im Hinblick auf Einzelinvestitionen aber sinnvoll erscheint, kann von dieser Vorgabe auch abgewichen werden.

Unsere Prognosen im Wirtschaftsplan beziehen sich auf den Zeitraum bis zum 31.12.2027. Bestandsgefährdende Risiken und Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind derzeit nicht erkennbar.

Karlsruhe, 30.04.2024



**Rüdiger Esslinger**  
Geschäftsführender Vorstand



**Heinz Peter Landhäußer**  
Vorstand

# SOZIALES MANAGEMENT

JAHRESBERICHT 2023



Eigentlich hätte das Jahr 2023 einen Grund zum Feiern bei der Familienheim Karlsruhe gehabt. Immerhin besteht unser Soziales Management seit 15 Jahren.

Doch leider leben wir in anstrengenden Zeiten. Der Pandemie gerade den Rücken zugekehrt überschatten Kriege und die Inflation die gute Laune unserer Mieter. Wir springen von einem Krisenmodus zum anderen. Zur allgemeinen Nachrichtenlage gesellen sich oft noch private Hiobsbotschaften. Mal sind es unerwartete Rechnungen, Krankheiten, der Verlust der Arbeit oder das Fernbleiben der Angehörigen.

Wen wundert es, dass da die Unzufriedenheit wächst und die Zahl der Beschwerden bei uns so hoch wie noch nie gestiegen ist. So wurden in diesem Jahr 764 Beschwerden bearbeitet, nachdem schon im letzten Jahr ein enormer Anstieg von Beschwerden die 600er-Marke überschritt.

Doch nicht nur das, auch an den Anfragen zu Beratungsgesprächen zu Sozialleistungen spiegelte sich die derzeitige Lage wider. Durch Altersarmut, Inflation und Jobverlust kommen immer mehr Menschen in die Situation sich an der Armutsgefährdungsgrenze zu bewegen. (als armutsgefährdet gilt, wer über weniger als 60 % des Nettoäquivalenzeinkommens verfügt). Deshalb werden Hilfen vom Staat für viele Menschen immer wichtiger. Da mit Beginn des Jahres 2023 zusätzlich noch die Wohngeldreform stattfand und das ALG II vom Bürgergeld abgelöst wurde, war somit der Beratungsbedarf besonders hoch. So wurden in diesem Jahr 177 Beratungen und Unterstützungen bei der Beantragung von Sozialleistungen geleistet. (Vorjahresvergleich: 120 Gespräche)



Weiterhin wichtig und immer wieder gern in Anspruch genommen, wurde auch in diesem Jahr die regelmäßige Betreuung von Einzelpersonen. Gerade ältere und/oder alleinstehende Menschen freuen sich über einen kurzen Besuch oder einen Anruf von uns. 26 Mieter nahmen diese Art von Kontakt an und warteten buchstäblich auf uns.

Daneben fanden 210 Beratungsgespräche zu Themen wie Krankheit, Tod, Trennung, Verwahrlosung, Überforderung, Erziehungsprobleme und Alleinsein statt. Auch die Betreuung bei größeren Wasserschäden und einem Brand, umfangreichen Sanierungen/Schäden und ausgefallenen Aufzügen sowie Nachlass fielen in das Aufgabengebiet des Sozialen Managements.

Aufgrund der gestiegenen Beschwerden und Beratungsgesprächen konnte nur eine Mieterbefragung in der Zehntwiesenstraße 46 durchgeführt werden. Zudem fanden in der Moltke-/Stösserstraße, Oberfeldstraße und Hohewiesenstraße Objektbegehungen statt. An diesen Terminen standen der Vorstand, die Mitarbeiter, die für die jeweilige Wohnanlage zuständig sind und das Soziale Management für sämtliche Fragen und Anliegen zur Verfügung. Die Mieter konnten als Experten der Wohnanlage aufzeigen, wo Verbesserungsbedarf besteht.

Um nicht immer erst dann zu agieren, wenn es dringend erforderlich ist, starteten wir im Jahr 2023 mit den „Präventiven Hausbesuchen im Alter“. Im Rahmen dieser Besuche laden sich die Mitarbeiterinnen des Sozialen Managements zu den Mietern ab 75 Jahren nach Hause ein und klären auf über sämtliche Themen rund ums Alter. So erfahren sie beispielsweise, wie man einen Pflegegrad beantragt, was bei einer Patientenverfügung zu beachten ist oder welche Vorsorgemaßnahmen man sinnvollerweise treffen sollte. Wer dieses Angebot nicht in Anspruch nehmen möchte, kann den Termin jederzeit absagen. Im Jahr 2023 nutzen 51 Mieter diese Form der Aufklärung.

Im Dezember 2023 startete das Soziale Management mit dem Mobilien Beratungsdienst im „SoMa Mobil“. Das „SoMa Mobil“ kommt monatlich in (bisher) drei Quartiere, um für die Mieter vor Ort da zu sein. Nach und nach sollen die Gebiete ausgeweitet werden. Die Mieter haben so die Chance, sich persönlich mit ihren Sorgen, Fragen oder anderen Anliegen an die Mitarbeiterinnen zu wenden.

# 03



# BILANZ, GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG



# BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

## AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	19.018,57		23.832,64
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	95.786.712,15		99.549.218,26
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.464.248,53		12.802.494,60
3. Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	115.774,01		115.774,01
5. Technische Anlagen	153.946,25		175.149,32
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	915.783,33		924.178,92
7. Anlagen im Bau	1.670.736,51		197.265,02
8. Bauvorbereitungskosten	190.332,71	111.316.552,57	6.247,50
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	994.525,08		994.525,08
2. Beteiligungen	2.765.000,00		2.765.000,00
3. Andere Finanzanlagen	21.000,00	3.780.525,08	21.000,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	15.113,78		15.113,78
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	838.046,28		838.046,28
3. Unfertige Leistungen	5.158.350,04		4.668.027,94
4. Andere Vorräte	258.990,74	6.270.500,84	30.910,72
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	161.261,87		183.594,14
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	146.791,79		182.370,63
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	36.650.748,25		35.550.151,98
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.409.906,97	38.368.708,88	947.180,71
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	787.240,73	787.240,73	1.264.692,47
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	36.960,77	36.960,77	17.301,84
<b>Bilanzsumme</b>	<b>160.560.488,87</b>	<b>161.272.076,35</b>	

**PASSIVA**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	243.571,97		235.778,58
2. der verbleibenden Mitglieder	5.614.465,23		5.390.458,87
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.860,74	5.861.897,94	5.280,94
4. Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
	21.644,77 (19.971,13)		
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	6.005.000,00		5.990.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
	15.000,00 (250.000,00)		
2. Bauerneuerungsrücklage	8.275.000,00		8.275.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr aufgelöst:			
	0,00 (0,00)		
3. Andere Ergebnisrücklagen	24.450.000,00	38.730.000,00	24.550.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			0,00 (0,00)
davon für (aus Jahresüberschuss)			
Geschäftsjahr entnommen (eingestellt):			-100.000,00 (1.980.000,00)
<b>Bilanzgewinn</b>			
III. Gewinnvortrag Vorjahr	28.277,92		28.778,64
IV. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	120.185,18		2.439.886,54
1. Entnahme aus der/Vorjahr Einstellung in die Ergebnisrücklagen	-85.000,00	233.463,10	2.230.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>44.825.361,04</b>	<b>44.685.183,57</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	633.638,00		673.036,00
2. Steuerrückstellungen	938.600,00		826.300,00
3. Sonstige Rückstellungen	692.200,00	2.264.438,00	696.200,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	106.582.995,80		108.136.083,70
2. Erhaltene Anzahlungen	5.525.920,97		5.039.231,23
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	195.961,71		106.047,26
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	14.192,10		14.192,10
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	640.039,51		857.352,43
6. Sonstige Verbindlichkeiten	240.563,01	113.199.673,10	155.973,02
davon gegenüber Mitgliedern	115.952,94 (98.429,03)		
davon aus Steuern	74.570,63 (46.960,08)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	5.100,43 (7.782,79)		
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	271.016,73	271.016,73	82.477,04
<b>Bilanzsumme</b>		<b>160.560.488,87</b>	<b>161.272.076,35</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
<b>Erlöse und Aufwendungen</b>			
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.673.922,57		20.954.335,17
b) aus Verkauf von Grundstücken	849.500,00		5.064.725,00
c) aus Betreuungstätigkeit	3.114,60		3.114,60
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	72.757,18	22.599.294,35	76.994,30
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		490.322,10	-4.432,41
3. Sonstige betriebliche Erträge		609.449,42	314.844,69
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.644.769,35		10.594.776,14
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	490.278,61	12.135.047,96	2.870.974,05
<b>Rohergebnis</b>		<b>11.564.017,91</b>	<b>12.943.831,16</b>
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.951.384,61		2.882.040,31
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	695.526,72	3.646.911,33	704.705,77
davon für Altersversorgung 126.625,22 (154.022,58)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.713.086,53	3.500.557,52
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.231.579,65	1.359.870,94
8. Erträge aus anderen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	280,00		0,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	635.578,23	635.858,23	358.391,99
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.957.369,05	1.805.827,90
davon für Aufzinsung der Pensionsrückstellung 11.642,00 (13.235,00)			
11. Aufwendungen aus Verlustübernahmen		3.232,31	0,00
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		102.205,08	184.415,92
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>545.492,19</b>	<b>2.864.804,79</b>
13. Sonstige Steuern		425.307,01	424.918,25
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>120.185,18</b>	<b>2.439.886,54</b>
14. Gewinnvortrag Vorjahr		28.277,92	28.778,64
15. Entnahme aus Ergebnisrücklagen		100.000,00	0,00
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		15.000,00	2.230.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>233.463,10</b>	<b>238.665,18</b>



# 04

# ANHANG

ALLGEMEINE ANGABEN  
UND ERLÄUTERUNGEN

## A. ALLGEMEINE ANGABEN

DIE BAUGENOSSENSCHAFT FAMILIENHEIM KARLSRUHE EG MIT SITZ IN KARLSRUHE IST EINGETRAGEN IN DAS GENOSSENSCHAFTSREGISTER BEIM AMTSGERICHT MANNHEIM UNTER DER NUMMER GNR 100061.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Das Gliederungsschema wurde um die Posten „andere Finanzanlagen“, „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ und „Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit“ erweitert. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB angewandt.

Die Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG ist eine mittelgroße Genossenschaft i.S. des § 267 HGB.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die Genossenschaft hat mit Vertrag vom 21. Dezember 2023 und Wirkung zum 1. März 2024 das in ihrem Eigentum stehende Verwaltungsgebäude in der Hardeckstraße 9, Karlsruhe, an die Karlsruher Fächer GmbH & Co. Stadtentwicklungs-KG, Karlsruhe, verkauft und das Objekt mit Mietvertrag vom 21. Dezember 2023 wieder angemietet. Dieses Sale-and-lease-back-Geschäft führt zu einem deutlichen Anstieg der Mietaufwendungen und zu einer deutlichen Verbesserung der Liquidität. Im Vergleich zum Abschlussjahr 2023 werden Mietaufwendungen für das Verwaltungsgebäude von 206.000 Euro p.a. im Jahr 2024 und den dar-

auffolgenden Jahren anfallen. Dem stehen ein Rückgang der Abschreibungsaufwendungen von 32.000 Euro p.a. ab 2024 sowie ein einmaliger Mittelzufluss im Geschäftsjahr 2024 von 4 Millionen Euro entgegen. Durch das Sale-and-lease-back-Geschäft soll die Kapitalbindung der Gesellschaft reduziert werden.



## B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

BEI DER AUFSTELLUNG DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG WURDEN FOLGENDE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN ANGEWANDT.

### ANLAGEVERMÖGEN

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden mit den Anschaffungskosten vermindert um die planmäßigen Abschreibungen bewertet. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer beträgt 4 Jahre. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten von nicht mehr als 250 Euro netto. Diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich erhaltener Zuschüsse angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um die planmäßige Abschreibung 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. Bei Erwerb von gebrauchten Wohngebäuden wird die Abschreibungsdauer unter Berücksichtigung der maximalen Restnutzungsdauer festgelegt.

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

Aufwendungen für bauliche Maßnahmen an Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung (Modernisierung) oder einer Erweiterung des Vermögensgegenstandes führten.

Die nachträglichen Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum zwischen 25 und 40 Jahren neu festgelegt.

Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Bei den technischen Anlagen handelt es sich um Photovoltaikanlagen und Paketkastenanlagen, welche entsprechend ihrer Nutzungsdauer linear abgeschrieben werden.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird entsprechend ihrer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von mehr als 250 Euro bis einschließlich 1.000,00 Euro netto werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben. Bewegliche Wirtschaftsgüter von nicht mehr als 250 Euro netto werden unmittelbar als Aufwand verbucht.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligung sind zu Anschaffungskosten bewertet. Die anderen Finanzanlagen wurden zum Nennwert bilanziert.

## UMLAUFVERMÖGEN

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke ohne Bauten werden zu Anschaffungskosten bewertet. Die Bewertung der Grundstücke mit fertigen Bauten erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert.

Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt. Die Ermittlung der Anschaffungskosten der anderen

Vorräte (Heizölvorräte, Material für den Regiebetrieb) erfolgt anhand der FiFo-Methode.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert oder mit dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Entstehenden Ausfallrisiken wurde durch Abschreibung Rechnung getragen. Bei den Forderungen aus Vermietung erfolgt der Ansatz einer Pauschalwertberichtigung. Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

## AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Als Aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht

für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

## RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen werden bei der Bewertung berücksichtigt, sofern ausreichend objektive Hinweise für den Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als

einem Jahr werden mit den ihrer Restlaufzeit entsprechenden von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen (durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre) abgezinst. Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen.

## VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Als Passive Rechnungsabgrenzungsposten sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt dar-

stellen. Der Ausweis resultiert aus Mietvorauszahlungen und einem Zuschuss aus dem Investitionsprogramm des Bundes für die Kindertageseinrichtung Kinderhaus Agnes.

## C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### ANLAGEVERMÖGEN

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel dargestellt. Zuschüsse im Rahmen

der „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ in Höhe von 169.487,00 Euro wurden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens abgesetzt.

### UMLAUFVERMÖGEN

Unter den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten in Höhe von 5.158.350,04 Euro (Vorjahr 4.668.027,94 Euro) erfasst.

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind innerhalb eines Jahres fällig.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten unter anderem Forderung an das Finanzamt in Höhe von 230.227,42 Euro (Vorjahr 44.998,58 Euro) und Forderungen an Versicherungen in Höhe von 202.774,26 Euro (Vorjahr 0,00 Euro).

### RÜCKSTELLUNGEN

Für die Pensionsrückstellung wird jährlich ein versicherungsmathematisches Gutachten unter Berücksichtigung der nach BilMog geltenden Bewertungsvorschriften 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 (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der

Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Rechnungszinssatz von 1,83 % und einer Rentensteigerung von 1,5 % p.a.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 3.340,00 Euro. Dieser Betrag steht nicht zur Ausschüttung zur Verfügung.

Sonstige wesentliche Rückstellungen sind:

	<b>Euro</b>
▪ Gewährleistungen	384.000,00
▪ Prozesskosten	117.800,00

In der Gewährleistungskostenrückstellung sind nicht abgrenzbare Anteile an Prozesskosten enthalten.

## VERBINDLICHKEITEN

Bei der Familienheim Karlsruhe eG sind Mietkautionen in Höhe von 59.055,80 Euro (Vorjahr 52.230,57 Euro) hinterlegt.

Die Mietkautionen sind auf einem Kautionskonto hinterlegt. Die Zusammenstellung der Verbindlichkeiten nach der Fristigkeit ergibt sich aus dem Verbindlichkeitsspiegel.

## D. SONSTIGE ANGABEN

NACHFOLGEND AUFGEFÜHRT SIND DIE IN DER BILANZ NICHT AUSGEWIESENEN ODER VERMERKTEN FINANZIELLEN 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 Millionen Euro geschlossen. Zum Ende des Geschäftsjahres sind noch insgesamt 14,2 Millionen Euro (Vorjahr 13,5 Millionen Euro) Darlehen zu tilgen. Für die Forderungen der Darlehenszinsen wurden qualifizierte Rangrücktritte erklärt. Durch die Verkaufserlöse aus dem Verkauf des „Hegele Areals“ an die Karlsruher Fächer GmbH & Co. Stadtentwicklungs-KG mit Kaufvertrag vom 21.12.2023, hat die inwoca GmbH das Darlehen im März 2024 komplett zurückbezahlt.

Für die im Jahr 2019 gegründete Projektgesellschaft Silberstreifen GmbH wurde von der Ardensia eG, der heutigen Familienheim Karlsruhe eG eine Patronatserklärung abgegeben. Die Patronatserklärung wurde an die Bruker-Physik GmbH zur Besicherung aller von der Gesellschaft in dem Kaufvertrag eingegangenen Verpflichtungen, insbesondere zur Zahlung des Kaufpreises in Höhe von 14 Millionen Euro (zzgl. einer etwa anfallenden Umsatzsteuer), eines etwaigen Zusatzkaufpreises, der Grunderwerbsteuer sowie der Notarkosten für die Beurkundung des Kaufvertrages abgegeben. Die Projektgesellschaft Silberstreifen GmbH hat mit der Bruker Physik GmbH am 29.07.2019 einen Grundstückskaufvertrag über den Grundbesitz mit der Anschrift Akazienweg,

Herrenalber Straße 3, Silberstreifen, Silberstreifen 2 und Silberstreifen 4 in Rheinstetten abgeschlossen.

Mit der Projektgesellschaft Silberstreifen GmbH wurde ein Darlehensvertrag in Höhe von 23 Millionen Euro abgeschlossen, wovon zum Jahresende 21,92 Millionen Euro (Vorjahr 19,66 Millionen Euro) in Anspruch genommen wurden. Die Projektgesellschaft Silberstreifen GmbH ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der inwoca GmbH.

Mit der Darlehensgewährung war die Projektgesellschaft Silberstreifen in der Lage, die Zahlungsverpflichtungen aus dem Kaufvertrag der Bruker-Physik GmbH zu erfüllen. Insofern rechnen wir mit keiner Inanspruchnahme aus der Patronatserklärung.

Die über das Geschäftsjahr hinausreichenden Erbbauzinsverpflichtungen belaufen sich auf jährlich 189.440,00 Euro.

In der Bilanz nicht ausgewiesen sind sonstige finanzielle Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben in Höhe von 516.000,00 Euro. Diese entfallen auf die Bauprojekte Hirschstr. 47–49 in Karlsruhe, Friedrichstr. 10 b in Ettlingen und die Heinrich-Hübsch-Str. 1–3 in Rheinstetten.

## KAPITALANTEILE AN UNTERNEHMEN

UNSER UNTERNEHMEN BESITZT KAPITALANTEILE IN HÖHE VON MINDESTENS 20% AN FOLGENDEN UNTERNEHMEN:

	Kapitalanteil	Eigenkapital	Jahresergebnis
<b>Projektgesellschaft Wohnbau Durlach mbH</b> in 76185 Karlsruhe	100 %	229.656,15 €*	-103.857,12*
<b>Genossenschaftliche Energieservice Ettlingen GbR</b> in 76275 Ettlingen	50 %	317.806,49 €*	-1.886,94 €*
<b>inwoca GmbH</b> in 76185 Karlsruhe	90 %	723.585,52 €*	-2.294.057,30 €*
<b>Familienheim Karlsruhe Pforzheim GbR</b> in 75175 Pforzheim	50 %	5.157.673,77 €**	-27.933,38 €**
<b>ISR GbR</b> in 76185 Karlsruhe	51 %	7.877,02 €*	-1.867,45 €*

\* Gemäß Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2023.

\*\* Gemäß Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2022.

## CONTRACTING

	Laufzeit in Jahren	Verpflichtungen in Euro
Contractingverträge	< 5	534.988,00
Contractingverträge	5 – 10	241.992,00

## MITARBEITER

IM GESCHÄFTSJAHR WURDEN DURCHSCHNITTLICH MITARBEITER BESCHÄFTIGT:

	Vollzeit	Teilzeit
Mieterservice/Soziales Management	12	5
Regiebetrieb	21	0
Projektentwicklung/Vertrieb	2	1
Rechnungswesen/kfm. Mitarbeiter	6	1
<b>Gesamt</b>	<b>41</b>	<b>7</b>

## MITGLIEDERBEWEGUNG

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2023	6.017	34.906
Zugang 2023	295	3.235
Abgang 2023	278	1.779
<b>Ende 2023</b>	<b>6.034</b>	<b>36.362</b>

### Geschäftsguthaben Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um **224.006,36 Euro** erhöht.

## ERGEBNISVERWENDUNG

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 233.463,10 Euro eine Dividende von 4 % an die Mitglieder auszuschütten und den Rest auf neue Rechnung vorzutragen.

### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

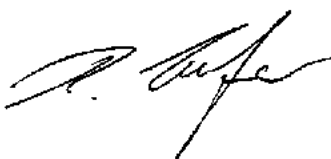
vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

### Im Berichtszeitraum gehörten folgende Mitglieder dem Aufsichtsrat an:

- Dr. Klaus Dullenkopf, Vorsitzender
- Daniel James Heath, Stellvertretender Vorsitzender
- Gudrun Troes, Schriftführerin
- Dr. Katharina Ludwig
- Christian Pflaum

### Mitglieder des Vorstands

Karlsruhe, den 30.04.2024



**Rüdiger Esslinger**  
Geschäftsführender Vorstand



**Heinz Peter Landhäußer**  
Vorstand

## VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

VERBINDLICHKEITEN PER 31.12.2023, ANGABEN IN EURO,  
VORJAHRESWERTE IN KLAMMERN

	Insgesamt	Restlaufzeit			Gesichert
		bis 1 Jahr	über 1 Jahr	davon über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	106.582.995,80 (108.136.083,70)	45.425.455,77 (44.287.962,38)	61.157.540,03 (63.848.121,32)	43.659.822,86 (46.270.290,63)	106.582.995,80* (108.136.083,70*)
Erhaltene Anzahlungen	5.525.920,97 (5.039.231,23)	5.525.920,97 (5.039.231,23)	00,00 (00,00)	00,00 (00,00)	00,00 (00,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	195.961,71 (106.047,26)	141.750,01 (58.648,79)	54.211,70 (47.398,47)	27.105,85 (23.699,24)	00,00 (00,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	14.192,10 (14.192,10)	00,00 (00,00)	14.192,10 (14.192,10)	7.096,05 (7.096,05)	00,00 (00,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	640.039,51 (857.352,43)	640.039,51 (857.352,43)	00,00 (00,00)	00,00 (00,00)	00,00 (00,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	240.563,01 (155.973,02)	240.563,01 (155.973,02)	00,00 (00,00)	00,00 (00,00)	00,00 (00,00)
<b>Insgesamt</b>	<b>113.199.673,10</b> (114.308.879,74)	<b>51.973.729,27</b> (50.399.167,85)	<b>61.225.943,83</b> (63.909.711,89)	<b>43.694.024,76</b> (46.301.085,92)	<b>106.582.995,80</b> (108.136.083,70)

\*Art der Sicherung: Grundpfandrecht

# ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2023

BRUTTOANLAGENSPIEGEL, IN EURO

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand zum	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
	01.01.2023			Zugänge	Abgänge
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	160.690,79	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>160.690,79</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	170.847.363,49	0,00	765.778,86	0,00	0,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	19.703.799,70	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,51	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	115.774,01	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	346.482,90	6.233,22	0,00	0,00	0,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.838.159,91	206.803,96	23.084,00	0,00	0,00
7. Anlagen im Bau	197.265,02	1.473.471,49	0,00	0,00	0,00
8. Bauvorbereitungskosten	6.247,50	184.085,21	0,00	0,00	0,00
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>194.055.093,04</b>	<b>1.870.593,88</b>	<b>788.862,86</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Summe Immat. VG + Sachanlagen</b>	<b>194.215.783,83</b>	<b>1.870.593,88</b>	<b>788.862,86</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	994.525,08	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Beteiligungen	2.765.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Anderen Finanzanlagen	21.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>3.780.525,08</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>197.996.308,91</b>	<b>1.870.593,88</b>	<b>788.862,86</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

(Kumulierte) Abschreibungen								Buchwert	
Stand zum 31.12.2023	Stand zum 01.01.2023 (Kumuliert)	Abschrei- bungen des GJ	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.2023 (Kumuliert)	31.12.2023	31.12.2022
				Zugänge	Abgänge				
160.690,79	136.858,15	4.814,07	0,00	0,00	0,00	0,00	141.672,22	19.018,57	23.832,64
<b>160.690,79</b>	<b>136.858,15</b>	<b>4.814,07</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>141.672,22</b>	<b>19.018,57</b>	<b>23.832,64</b>
170.081.584,63	71.298.145,23	3.127.391,55	130.664,30	0,00	0,00	0,00	74.294.872,48	95.786.712,15	99.549.218,26
19.703.799,70	6.901.305,10	338.246,07	0,00	0,00	0,00	0,00	7.239.551,17	12.464.248,53	12.802.494,60
0,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51
115.774,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	115.774,01	115.774,01
352.716,12	171.333,58	27.436,29	0,00	0,00	0,00	0,00	198.769,87	153.946,25	175.149,32
3.021.879,87	1.913.980,99	215.198,55	23.083,00	0,00	0,00	0,00	2.106.096,54	915.783,33	924.178,92
1.670.736,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.670.736,51	197.265,02
190.332,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	190.332,71	6.247,50
<b>195.136.824,06</b>	<b>80.284.764,90</b>	<b>3.708.272,46</b>	<b>153.747,30</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>83.839.290,06</b>	<b>111.297.534,00</b>	<b>113.770.328,14</b>
<b>195.297.514,85</b>	<b>80.421.623,05</b>	<b>3.713.086,53</b>	<b>153.747,30</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>83.980.962,28</b>	<b>111.316.552,57</b>	<b>113.794.160,78</b>
994.525,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	994.525,08	994.525,08
2.765.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.765.000,00	2.765.000,00
21.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.000,00	21.000,00
<b>3.780.525,08</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.780.525,08</b>	<b>3.780.525,08</b>
<b>199.078.039,93</b>	<b>80.421.623,05</b>	<b>3.713.086,53</b>	<b>153.747,30</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>83.980.962,28</b>	<b>115.097.077,65</b>	<b>117.574.685,86</b>



# 05

## DATEN

UND RELEVANTE FAKTEN

## UMSATZERLÖSE

### UMSÄTZE IN EURO

	2023	2022
Hausbewirtschaftung	21.673.922,57	20.954.335,17
Verkauf von Grundstücken	849.500,00	5.064.725,00
Betreuungstätigkeit	3.114,60	3.114,60
Sonstige Leistungen	72.757,18	76.994,30
<b>Umsatz</b>	<b>22.599.294,35</b>	<b>26.099.169,07</b>

## VERMÖGENSSTRUKTUR

### IN EURO UND PROZENT

	31.12.2023		31.12.2022	
	Euro	%	Euro	%
Anlagevermögen	115.097.077,65	71,69	117.574.685,86	72,90
Umlaufvermögen	45.426.450,45	28,29	43.680.088,65	27,09
Rechnungsabgrenzungen	36.960,77	0,02	17.301,84	0,01
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>160.560.488,87</b>	<b>100,00</b>	<b>161.272.076,35</b>	<b>100,00</b>
Fremdmittel	115.950.960,84		116.796.764,43	
Eigenkapital am Jahresende	44.609.528,03		44.475.311,92	
Eigenkapital am Jahresanfang	44.475.311,92		42.181.313,30	
<b>Eigenkapitalzuwachs</b>	<b>134.216,11</b>	<b>0,30</b>	<b>2.293.998,62</b>	<b>5,44</b>

## KAPITALSTRUKTUR

IN EURO UND PROZENT

	31.12.2023		31.12.2022	
	Euro	%	Euro	%
Eigenkapital	44.609.528,03	27,78	44.475.311,92	27,58
Rückstellungen	2.264.438,00	1,41	2.195.536,00	1,36
Verbindlichkeiten	113.415.506,11	70,64	114.518.751,39	71,01
Rechnungsabgrenzungen	271.016,73	0,17	82.477,04	0,05
<b>Gesamtkapital</b>	<b>160.560.488,87</b>	<b>100,00</b>	<b>161.272.076,35</b>	<b>100,00</b>

## ERTRAGSSTRUKTUR

IN EURO

Betriebsfunktion	2023	2022	Veränderung
1. Hausbewirtschaftung	3.884.942	4.739.463	-854.521
2. Bau- und Verkaufstätigkeit	359.221	2.193.751	-1.834.530
3. Betreuungstätigkeit	3.115	20.386	-17.272
4. Kapitaldienste	628.766	351.651	277.116
Deckungsbeiträge	4.876.045	7.305.251	-2.429.206
Gemeinkosten	4.748.015	4.663.592	84.424
Betriebsergebnis	128.029	2.641.659	-2.513.630
Sonstiges Ergebnis	94.361	-17.357	111.718
Gesamtergebnis vor Steuern	222.390	2.624.302	-2.401.912
Körperschaft- u. Gewerbesteuer	102.205	184.416	-82.211
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>120.185</b>	<b>2.439.887</b>	<b>-2.319.701</b>

## UMSATZANTEILE

IN EURO UND PROZENT

	2023		2022	
	Euro	Anteil %	Euro	Anteil %
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	21.673.923	91,45	20.954.335	79,34
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	849.500	3,58	5.064.725	19,18
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	3.115	0,01	3.115	0,01
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	72.757	0,31	76.994	0,29
Sonstige betriebliche Erträge	609.449	2,57	314.845	1,19
Bestandsveränderungen	490.322	2,07	-4.432	-0,02
<b>Umsatzerlöse gesamt</b>	<b>23.699.066</b>	<b>100,00</b>	<b>26.409.581</b>	<b>100,00</b>

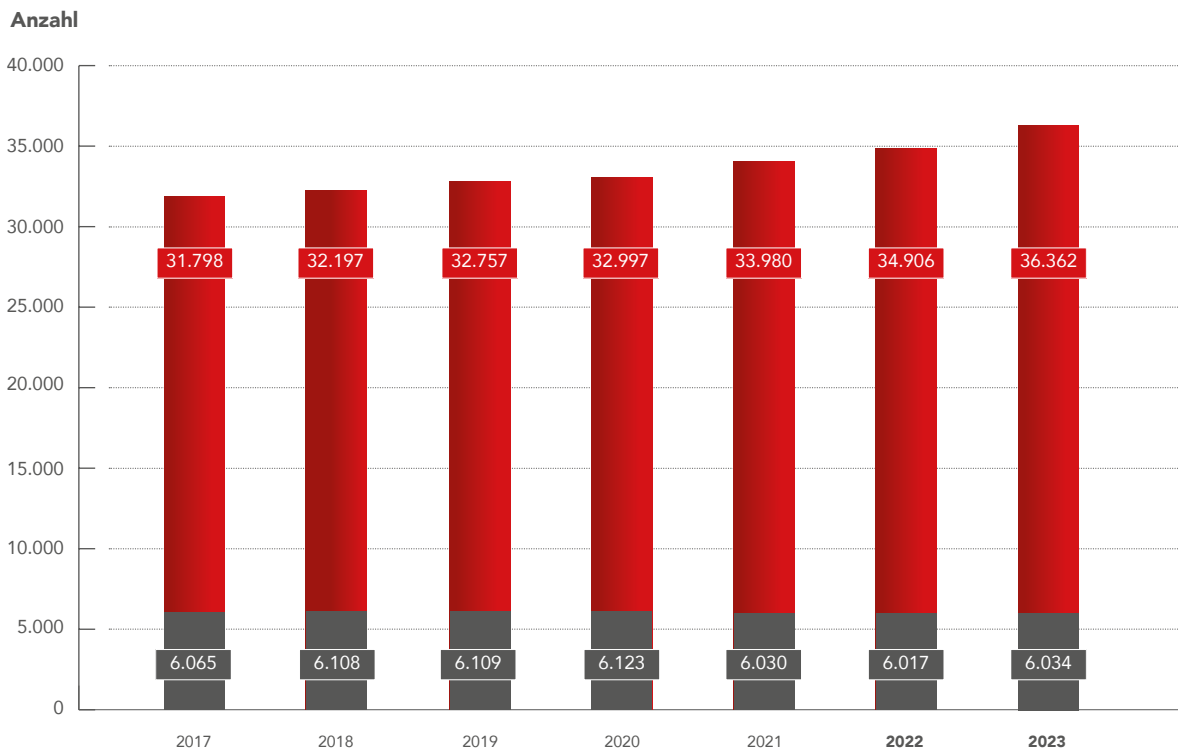
## DURCHSCHNITTSMIETEN

DEZEMBER 2023 PRO M<sup>2</sup>,  
KALTMIETE (OHNE BETRIEBSKOSTEN)

Ort	Wohnungen	Miete m <sup>2</sup>			
		3,00 – 4,99 €	5,00 – 5,99 €	6,00 – 6,99 €	7,00 € – höher
Ettlingen	823	55	83	219	466
Karlsruhe	1.132	18	43	115	956
Rheinstetten	483	46	104	114	219
Durmersheim	118	0	14	52	52
übrige Orte	134	21	37	19	57
<b>Gesamt</b>	<b>2.690</b>	<b>140</b>	<b>281</b>	<b>519</b>	<b>1.750</b>

# MITGLIEDER UND GESCHÄFTSANTEILE

- Mitglieder
- Geschäftsanteile



## BETRIEBLICHE KENNZAHLEN DER FAMILIENHEIM KARLSRUHE

### VERMÖGENSSTRUKTUR UND RENTABILITÄT

IN PROZENT

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Eigenkapitalquote	24,71	22,90	25,40	27,11	27,58	<b>27,78</b>
Eigenkapitalrentabilität	1,88	-8,30	5,97	7,17	5,49	<b>0,27</b>
Gesamtkapitalrentabilität	1,49	-0,99	2,44	2,85	2,63	<b>1,92</b>
Fremdkapitalquote	75,29	77,10	74,60	72,89	72,42	<b>72,22</b>

### WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN

DIVERSE ANGABEN

		2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl Wohnungen inkl. Gewerbl. Einheiten		2.696	2.695	2.694	2.676	2.726	<b>2.724</b>
Wohn- u. Nutzfläche inkl. Gewerbl. Einheiten	m <sup>2</sup>	175.377	177.285	174.537	173.735	175.272	<b>175.050</b>
Durchschnittl. Sollmiete inkl. Gewerbl. Einheiten	m <sup>2</sup> /Monat/€	7,37	7,43	7,63	7,74	7,91	<b>8,34</b>
Anteil Erlösschmälerungen		2,03%	2,34%	2,21%	2,40%	2,86%	<b>2,21%</b>
Anteil der Mietforderungen		0,98%	0,81%	1,06%	1,53%	0,87%	<b>0,74%</b>
Fluktuationsrate (Mieterwechsel)		7,49%	5,49%	6,68%	6,17%	5,72%	<b>6,13%</b>
Leerstandquote		0,67%	1,04%	1,04%	0,49%	1,43%	<b>1,03%</b>
Fremdkapitalzinsen	m <sup>2</sup> /Monat/€	0,82	0,68	0,66	0,66	0,78	<b>1,40</b>
Betriebskosten	m <sup>2</sup> /Monat/€	2,26	2,49	2,41	2,67	2,56	<b>2,75</b>
Instandhaltungskosten	m <sup>2</sup> /Jahr/€	26,81	19,19	13,16	13,15	17,92	<b>18,01</b>
Modernisierungsquote	m <sup>2</sup> /Jahr/€	4,85	8,80	7,07	11,69	11,21	<b>14,80</b>
Gebäudeerhaltungskoeffizient	m <sup>2</sup> /Jahr/€	31,66	27,99	20,23	24,83	29,13	<b>32,81</b>
Abschreibungen	m <sup>2</sup> /Monat/€	1,55	1,85	1,58	1,47	1,56	<b>1,65</b>
Tilgungen	m <sup>2</sup> /Monat/€	2,55	1,84	1,32	1,54	2,12	<b>1,27</b>

# KARTE DER MITGLIEDER DES SIEDLUNGSWERKES





**Familienheim**  
Karlsruhe eG

**FAMILIENHEIM KARLSRUHE EG**

Hardeckstr. 9  
76185 Karlsruhe

**T** 0721 57001-0  
**F** 0721 57001-64

[info@familienheim-karlsruhe.de](mailto:info@familienheim-karlsruhe.de)  
[www.familienheim-karlsruhe.de](http://www.familienheim-karlsruhe.de)