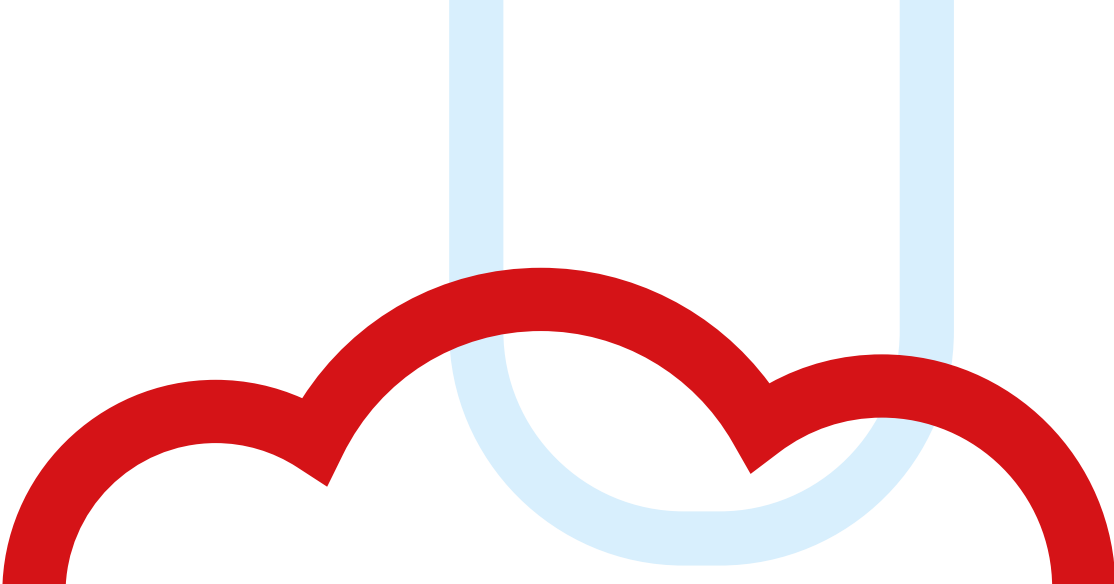




2024

Geschäftsbericht

Konzept & Design
xtrakt media gmbh
www.xtrakt-media.de

Inhalt

01 Corporate Governance Gemeinsamer Bericht von Aufsichtsrat und Vorstand

- 06 Vergütungsbericht: Grundzüge des Vergütungssystems
- 07 Vorstand: Leitung der Genossenschaft
- 08 Aufsichtsrat: Beratungs- und Kontrollarbeit
- 10 Bericht des Aufsichtsrats
- 11 Bericht des Finanzausschusses

02 Wirtschaftliche Faktoren Geschäftsverlauf und Entwicklung

- 14 Lagebericht des Vorstands
- 15 Allgemeine wirtschaftliche Lage und Wohnungsbau
- 16 Geschäftsentwicklung
- 20 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens
- 22 Bericht zu Prognose, Chancen und Risiken
- 24 Soziales Management

03 Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

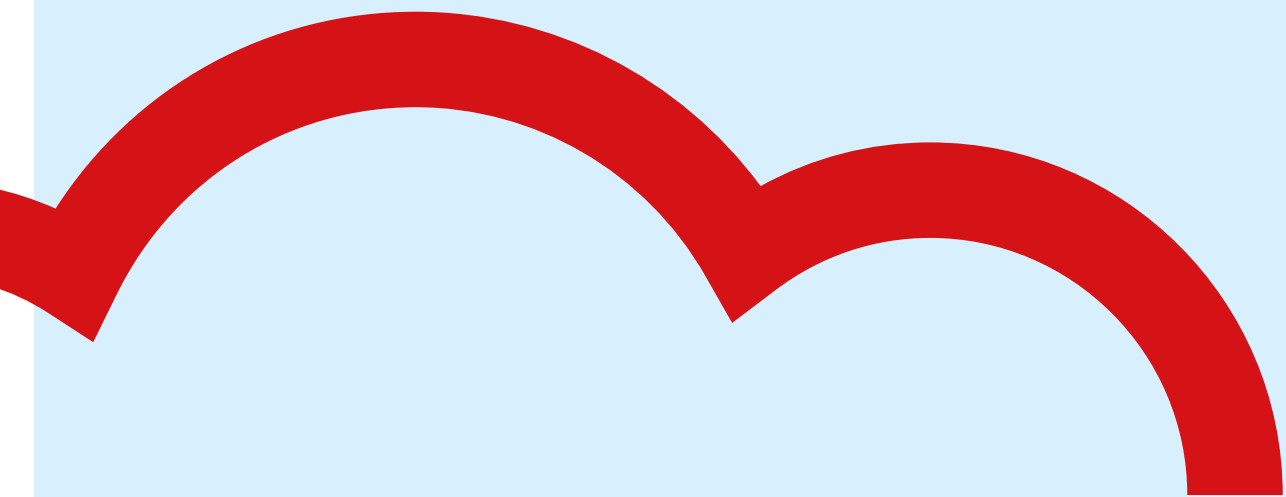
- 28 Bilanz zum 31. Dezember 2024
- 30 Gewinn- und Verlustrechnung 2024

04 Anhang Allgemeine Angaben und Erläuterungen

- 34 Allgemeine Angaben
- 35 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 37 Erläuterungen zur Bilanz
- 38 Sonstige Angaben
- 41 Verbindlichkeitspiegel
- 42 Entwicklung des Anlagevermögens 2024

05 Daten und relevante Fakten

- 46 Umsatzerlöse, Vermögensstruktur
- 47 Kapitalstruktur, Ertragsstruktur
- 48 Umsatzanteile, Durchschnittsmieten
- 49 Mitglieder und Geschäftsanteile
- 50 Betriebliche Kennzahlen der Familienheim Karlsruhe eG:
Vermögensstruktur und Rentabilität,
wohnungswirtschaftliche Kennzahlen
- 51 Karte der Mitglieder des Siedlungswerkes



01 Corporate Governance

Gemeinsamer Bericht von
Aufsichtsrat und Vorstand

Vergütungsbericht

Grundzüge des Vergütungssystems

Gemäß § 35 Abs. 1 G der Satzung wird die Vergütung für den Aufsichtsrat von der Vertreterversammlung festgelegt. In der Versammlung der Vertreter am 2. Juli 2004 wurde für die Vergütung der Aufsichtsräte ein Gesamtbudget in Höhe von 65.000 Euro festgelegt.

Die Vergütung des Aufsichtsrats wird durch Beschluss der Vertreterversammlung als Budget festgelegt. Über die Verteilung des Budgets entscheidet der Aufsichtsrat. Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder trägt der Verantwortung und dem Tätigkeitsumfang der Aufsichtsratsmitglieder sowie der wirtschaftlichen Lage und dem Erfolg des Unternehmens Rechnung. Dabei werden der Vorsitz und der stellvertretende Vorsitz im Aufsichtsrat berücksichtigt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten keine erfolgsbezogene Vergütung.

Die Vorstände erhalten für ihre Tätigkeit eine feste Vergütung. Aufwandspauschalen für die Teilnahme an Sitzungen oder sonstigen Veranstaltungen werden nicht gewährt. Leistungen über die vom Aufsichtsrat beschlossenen und vertraglich vereinbarten Vergütungen bedürfen der Beschlussfassung des Aufsichtsrats. Die Vergütung der Vorstandsmitglieder wird vom Aufsichtsrat in angemessener Höhe festgelegt.

Kriterien für die Angemessenheit der Vergütung bilden insbesondere die Aufgaben des jeweiligen Vorstandsmitglieds, seine persönliche Leistung, die Leistung des Vorstands sowie die wirtschaftliche Lage, der Erfolg und die Zukunftsaussichten des Unternehmens unter Berücksichtigung seines Vergleichsumfelds.

Die Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder umfasst die monetären Vergütungsteile, die Versorgungszusagen, die sonstigen Zusagen, insbesondere für den Fall der Beendigung der Tätigkeit, Nebenleistungen jeder Art und Leistungen von

Dritten, die im Hinblick auf die Vorstandstätigkeit zugesagt oder im Geschäftsjahr gewährt wurden. Die Gesamtvergütung des Vorstands wird aufgeteilt nach fixen und sachbezogenen Komponenten. Die Gesamtvergütung des Vorstands wird in diesem Vergütungsbericht offengelegt. Außerdem erfolgt eine regelmäßige Prüfung durch den Finanzausschuss des Aufsichtsrats, der auch die Kostenauslagen für die Mitglieder des Vorstands prüft.



Vorstand

Leitung der Genossenschaft

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 persönli-

che Interessen verfolgen und Geschäftschancen, die dem Unternehmen zustehen, für sich nutzen. Jedes Vorstandsmitglied hat Interessenskonflikte dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen und die anderen Vorstandsmitglieder hierüber zu informieren. Alle Geschäfte zwischen dem Unternehmen einerseits und den Vorstandsmitgliedern sowie ihnen nahestehenden Personen oder ihnen persönlich nahe stehenden Unternehmungen andererseits haben branchenüblichen Standards zu entsprechen.

Wesentliche Geschäfte bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrates.

Vergütung des Vorstands

Die Gesamtvergütungen des Vorstands im Geschäftsjahr 2024 betrugen 310.604,62 Euro.

Mitglieder	Beschäftigung	Zeitraum
Esslinger, Rüdiger	hauptamtlich	01.01. – 31.12.2024
Landhäußer, Heinz Peter	nebenamtlich	01.01. – 31.12.2024

Aufsichtsrat

Beratungs- und Kontrollarbeit

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 Aufsichtsrats 2024

Nach Alphabet geordnet.
Die Gesamtvergütungen des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2024 betrugen: **47.400,00 Euro**



Dr. Klaus
Dullenkopf



Daniel
Heath



Dr. Katharina
Ludwig



Christian
Pflaum



Gudrun
Troes

	von	bis	tätig seit
Dullenkopf, Dr. Klaus	01.01.2024	31.12.2024	18.10.2006
Heath, Daniel	01.01.2024	31.12.2024	02.06.2016
Dr. Ludwig, Katharina	01.01.2024	31.12.2024	15.06.2021
Pflaum, Christian	01.01.2024	31.12.2024	13.05.2011
Troes, Gudrun	01.01.2024	31.12.2024	22.06.2017

Sitzungen der Gremien

Anzahl im Jahresvergleich

	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Aufsichtsrat	5	2	4	6	12	8
Vertreterversammlung	1	1	1	1	1	1
Finanzprüfungsausschuss	1	1	1	0	0	1
Vorstandssitzungen	10	6	11	11	11	4
	17	10	17	17	24	14



Bericht des Aufsichtsrats 2024

Politische und wirtschaftliche Unsicherheiten bestimmen die Situation in Deutschland nun schon seit einigen Jahren und stellen die gesamte Gesellschaft permanent vor große Herausforderungen. Die politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Europa haben sich mit dem Überfall Russlands auf die Ukraine im Februar 2022 dramatisch verändert. Auch die Geschwindigkeit, mit der sich diese Umwälzungen momentan vollziehen, verursacht bei der Bevölkerung Zukunftsängste. Politik und Gesellschaft tun sich schwer, zügig neue Prioritäten zu setzen und angemessen auf die neuen Herausforderungen zu reagieren. Machen wir uns aber nichts vor, auch ohne die innen- und außenpolitischen Herausforderungen stünde Deutschland vor großem Druck zur Veränderung. Viel zu lange ignorierte Probleme wie der demografische Wandel, der allgemeine Fachkräftemangel, die Überbürokratisierung, die schleppende Digitalisierung, die marode Infrastruktur, Klimawandel und nicht zuletzt der dramatische Mangel an Wohnraum in den Ballungsräumen erfordert entschlossenes Handeln auf allen Ebenen.

Diese Probleme beeinflussen selbstverständlich auch die Immobilienwirtschaft. Der Wohnungsbau ist durch dramatische Preissteigerungen bei gleichzeitig ungünstigen Finanzierungskonditionen unter Druck geraten. Immer kleinteiligere Regulierungen verschärfen die Situation weiter. Der andauernde Mangel in der Wohnraumversorgung hat das Potenzial, insbesondere in Ballungsräumen, dramatische soziale Verwerfungen zu verursachen. Es bleibt zu hoffen, dass Bundes-, Landes- und Kommunalpolitik die Probleme endlich entschlossen angehen. Selbst wenn die Politik endlich ins Handeln kommt, wird der öffentliche Sektor die Probleme nicht allein lösen können. Baugenossenschaften als Solidargemeinschaften, die in ihren Werten und Grundsätzen die Ideen der gemeinschaftlichen Selbsthilfe abbilden, können neben der Aktivierung privater Kapitalgeber eine wichtige Rolle in der zukünftigen Entwicklung spielen.

Welche Themen prägten die Entwicklung der Familienheim Karlsruhe im Berichtsjahr 2024 aus Sicht des Aufsichtsrats? In den gemeinsamen Sitzungen informierte der Vorstand über aktuelle Themen wie verschiedene Neubauprojekte in Durmersheim und Bietigheim oder ein gemeinsames Projekt in Pfinztal-Söllingen zusammen mit

der Baugenossenschaft Familienheim Pforzheim. Weitere Schwerpunkte waren die Finanz- und Wirtschaftlichkeitsplanung 2024 bis 2026, die Sanierungsplanung, die weiteren Aktivitäten in der Bewirtschaftung unseres eigenen Wohnungsbestandes, die Projekt- und Bauaktivitäten sowie Veränderungen unseres Portfolios im Bereich der Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die mit externer Unterstützung erstellte Klima-Roadmap bildet dabei die Basis für die Planung der energetischen Sanierung unseres Gebäudebestandes in den kommenden Jahren. Die in den letzten Jahren intensivierte Zusammenarbeit mit der Erzdiözese Freiburg ermöglichte nicht nur die Option weitere Projekte auf Grundstücken der Kirche zu entwickeln, sondern auch seit 2024 die erneute Übernahme der Verwaltung zahlreicher Objekte der Kirche in Karlsruhe.

Durch den 2024 abgeschlossenen Verkauf des Hegele-Areals inklusive des Betriebsgebäudes in der Hardeckstrasse an die städtische Fächer GmbH konnte ein signifikanter Mittelfluss an der Familienheim realisiert werden. Dadurch wurde der Weg für eine grundsätzliche Überplanung und Neuentwicklung des gesamten Areals frei gemacht, der auch für uns in Zukunft Entwicklungschancen bieten wird. Das derzeit negative Marktumfeld bestimmt immer noch die Vermarktung bzw. Entwicklung des Bruker-Areals in Rheinstetten Silberstreifen. Obwohl mehrere potenzielle Käufer vom Entwicklungspotenzial des Areals überzeugt sind, konnte bisher noch kein Abschluss realisiert werden. In der Projektgesellschaft Silberstreifen wurden daher die Aktivitäten zur Aufstellung eines Bebauungsplans und der zwischenzeitlichen Vermietung von Teilen des Bruker-Areals intensiviert. 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.

Unser geschäftsführender Vorstand Rüdiger Esslinger wurde zum 1. Januar 2024 für weitere fünf Jahre bestätigt, und der Aufsichtsrat möchte ihm an dieser Stelle ausdrücklich für die erfolgreiche Arbeit und die ausgezeichnete Zusammenarbeit danken und ihm viel Erfolg für die kommenden Jahre wünschen. Zum Jahreswechsel ist Herr Heinz Peter Landhäußer altersbedingt aus dem Vor-

stand ausgeschieden. Der Aufsichtsrat möchte ihm für die erfolgreiche Arbeit und die ausgezeichnete Zusammenarbeit ganz herzlich danken und wünscht ihm alles Gute und vor allem Gesundheit in den kommenden Jahren. Wie bereits im letzten Bericht erwähnt, konnten wir als Nachfolger mit Herrn Peter Stammer einen ausgewiesenen Experten für den Vorstand der Familienheim Karlsruhe gewinnen. Herr Stammer hat am 01.01.2025 die Aufgabe als nebenamtlicher Vorstand der Familienheim Karlsruhe übernommen. Wir freuen uns von seinen jahrelangen Erfahrungen in der genossenschaftlichen Immobilienwirtschaft profitieren zu können und wünschen ihm viel Erfolg in seinem neuen Amt bei der Familienheim Karlsruhe.

Zu den wichtigsten Aufgaben des Aufsichtsrats gehörten, wie in den Vorjahren, die Kommunikation mit den Prüfern, die Entgegennahme des Prüfberichtes sowie die alljährliche ausführliche Prüfungsschlussbesprechung mit dem Prüfungsverband (vbw). Die gesetzliche Prüfung dieses Geschäftsberichts und des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2024 durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. erfolgte ab April 2025. Die Bewertung des Immobilienportfolios der Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG und ihrer Tochtergesellschaften wurde intensiv diskutiert, um für die gesetzliche Prüfung ein zutreffendes Bild der Lage des Unternehmens zu gewinnen. Der Aufsichts-

rat 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 2024 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, den 22.03.2025

Dr. Klaus Dullenkopf

Aufsichtsratsvorsitzender

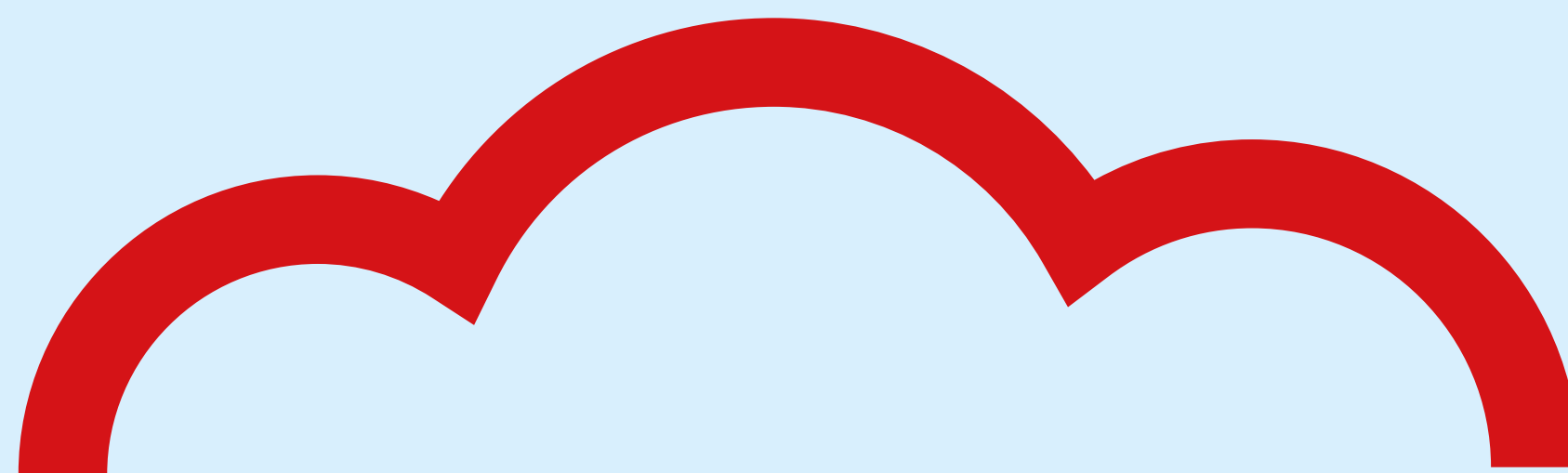
Bericht des Finanzausschusses 2024

Der Aufsichtsrat hat erstmalig für den Jahresabschluss 2024 die W T S Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH (Tochter des vbw) mit einer so genannten Überwachungsprüfung beauftragt. Diese findet vor der Prüfung durch den vbw statt und unterstützt maßgeblich die Arbeit des Finanzausschusses.

Gegenstand der Feststellungen waren der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024, die Inventarunterlagen, die Konten der Buchführung, die Buchungsbelege sowie die prüfungsrelevanten Akten und Schriften der Genossenschaft. Hier wurden Stichproben vorgenommen.

Bei den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ergaben sich gegenüber dem Vorjahr keine Veränderungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 ist ordnungsgemäß erstellt und durch ausführliche Unterlagen belegt. Er kann in der vorliegenden Form der Vertreterversammlung zur Feststellung empfohlen werden. Die vorgeschlagene Gewinnverwendung entspricht den Bestimmungen von Gesetz und Satzung.



02

Lagebericht des Vorstands

Wirtschaftliche Faktoren,
Geschäftsverlauf und Entwicklung

Lagebericht des Vorstands

Geschäftsjahr 2024

Grundlagen des Unternehmens

Die Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG wurde am 19.09.1947 in Karlsruhe gegründet. Zum 31.12.2024 hatte unsere Genossenschaft 6.032 Genossenschaftsmitglieder. Diese halten insgesamt 37.344 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 2024 gehörten zum Bestand der Genossenschaft 2689 Wohnungen (Vorjahr: 2690), 33 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 34) sowie 1970 Stellplätze und Garagen (Vorjahr: 1981).

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 Management 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.



Der Vorstand der Familienheim Karlsruhe eG:
Geschäftsführender Vorstand Rüdiger Esslinger
und **Heinz Peter Landhäußer**.

Allgemeine wirtschaftliche Lage und Wohnungsbau

Auch 2024 wirkte sich die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen im südchinesischen Meer, Wahlen in den USA) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Die Inflationsrate betrug nach vorläufigen Zahlen des statistischen Bundesamtes 2,2 %, während sie im Vorjahr noch 5,9 % betragen hatte. Für 2025 wird eine Inflationsrate in der Nähe des aktuellen Wertes erwartet.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024 erneut über dem Anstieg des Verbraucherpreisindex. Der Anstieg betrug im vierten Quartal 2024 3,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im vierten Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,7 %.

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungszinssatz noch 3,15 %. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus, sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3 % bei einer zehnjährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen. Von Januar bis Oktober 2024 wurden in Baden-Württemberg 16.958 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres 24.462 Baugenehmigungen erteilt wurden, was einem Rückgang von rund 30,6 % entspricht.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem Konjunkturgegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Dies führt nach den Berechnungen der deutschen Bundesbank 2024 zu einer Abnahme des Bruttoinlandsproduktes um 0,2 %, 2025 soll es dann leicht um 0,2 % steigen.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland hat 2024 mit rund 46,1 Millionen Beschäftigten (Vorjahr rund 45,9 Millionen) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet. 2024 betrug die Arbeitslosenzahl in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2,79 Millionen Menschen, was einen Anstieg um 178.000 Personen gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 % Punkte auf 6 %.

Das schlechte wirtschaftliche Umfeld hat auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Verbände sowie Sozialversicherung, einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht öffentlichen Bereich bis zum Ende des dritten Quartals 2024 mit 8,6 Milliarden Euro verschuldet. Damit stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,8 % oder 43,5 Milliarden Euro.

Das Statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Millionen im Jahr 2024-2040 auf 11,4 Millionen ansteigen. Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte nach den Ergebnissen des Mikrozensus. In Baden-Württemberg gab es im Jahr 2024 rund 5,4 Millionen Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 auf rund 5,6 Millionen ansteigen.

Geschäftsentwicklung

Das Geschäftsjahr 2024 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 CO₂-Einsparungen, gemäß Klimaroadmap unserer Mietobjekte.

Die im Jahr 2023 erarbeitete Klimaroadmap wurde 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 CO₂-Reduzierung zu erreichen. Welche Wohnanlagen und Objekte das im Detail sind, wird im Laufe des Jahres 2025 durch die Baugenossenschaft festgelegt werden.

Der prognostizierte Jahresüberschuss 2024 betrug 2.094.130,00 Euro. Der Jahresüberschuss 2024 hat vorbehaltlich der im Februar 2025 durch Vorstand und Aufsichtsrat beschlossenen Sonderabschreibung in Höhe von 1.250.000,00 Euro, den ursprünglich prognostizierten Jahresüberschuss übertroffen und beträgt nach Sonderabschreibung 1.570.045 Euro.

Die Aufwendungen aus der Bewirtschaftungstätigkeit setzen sich aus den Betriebskosten in Höhe von circa 6,8 Millionen Euro, den Modernisierungskosten in Höhe von circa 1,9 Millionen Euro und den Instandhaltungskosten in Höhe von circa 3,8 Millionen Euro zusammen. Die Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit sind somit von 11,6 Millionen Euro in 2023 auf 12,5 Millionen Euro in 2024 gestiegen. Die Finanzierung der Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand erfolgte ausschließlich aus Eigenmitteln.

Die Fluktuation ist im Vergleich zum Vorjahr auf 5,4 % (Vorjahr: 6,1 %) gesunken. 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 1,2 % (Vorjahr: 1,0 %). 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.

Abgelaufenes Geschäftsjahr 2024

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024 wurden 27 Wohnungen umfassend modernisiert (Vorjahr: 27) und 68 Wohnungen instandgesetzt (Vorjahr: 53).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden also insgesamt 95 Wohnungen nach Kündigungen umfassend saniert bzw. modernisiert. Dazu kamen in der Georg-Friedrich-Str. 19 fünf Wohngemeinschaften mit insgesamt 17 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 Sanierungsmaßnahme und Balkonsanierung

Fertigstellung mit Überarbeitung der Außenanlage und Errichtung einer Müll- und Fahrradeinhausung.

Friedrichstr. 10 b, Ettlingen

Energetische Sanierung und Aufstockung

Umschluss auf Fernwärme, Solarthermie zur Unterstützung von Heizung und Warmwasser, Photovoltaikanlage, vollständige Erneuerung der Heizungsanlage einschließlich Heizungsleitungen und Heizkörpern, Dach und Fassadensanierung, Aufstockung um ein Geschoss mit zwei neuen Mietwohnungen, Erneuerung der Balkone mit vergrößerter Balkonnutzfläche, Erneuerung der Klingel und Sprechanlage.

Moltkestr. 39, Karlsruhe

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

Zählerzentralisation

In 9 Hauseingängen (VJ 14) Einbau neuer Zählerschränke im Keller und elektrischer Neuanschluss der Wohnungen, zusätzlicher Neuanstrich der jeweiligen Treppenhäuser.

Errichtung von 7 Fahrrad- und Mülleinhausungen

In verschiedenen Wohnanlagen.



Laufendes Geschäftsjahr 2025

Im laufenden Geschäftsjahr 2025 werden nachfolgende Projekte umgesetzt:

Friedrichstr. 10 b, Ettlingen

Fertigstellung der im letzten Jahr umfangreich begonnen Sanierungs - und Aufstockungsarbeiten, wie Anbau neuer Balkone, Überarbeitung und Fertigstellung der Außenanlagen.

Moltkestr. 37 + 39, Karlsruhe

Sanierung von 4 Balkonen und einer großen Dachterrasse.

Hirschstraße 47 – 49, Karlsruhe

Inbetriebnahme einer elektronischen Schließanlage für 30 Wohnungen.

Luisenstr. 93, Karlsruhe

Komplettsanierung von 6 verglasten Erkern.

Schillerstr. 50, Karlsruhe

Sanierung von 3 Balkonen an der Hausvorderseite.

Grillparzerstr. 10, Karlsruhe

Balkonsanierung.

Wohnungs-Mod/Mod-Light

Bis Anfang Mai 2025 wurden 22 Mod-Wohnungen und 29 Mod-Light-Wohnungen saniert. Dazu kommen in der Georg-Friedrich-Str. 19 zwei Wohngemeinschaften mit insgesamt 14 Studentenzimmern (KSC-Internat), die komplett renoviert werden.

Zählerzentralisation

Bis Anfang Mai 2025 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 7 Wohnungen und einer Wohnfläche von ca. 550-600 m². Der Bauantrag wurde zum 11.03.2025 genehmigt.

Daneben prüfen wir die Bebauung mehrere Grundstücke, die uns zum Kauf bzw. in Erbpacht angeboten werden, auf ihre wirtschaftliche Realisierung.

Betreuungstätigkeit / Verwaltung für Dritte

Seit Oktober 2024 verwalten wir für unterschiedliche Stiftungen der Erzdiözese Freiburg ca. 120 Mietwohnung, sowohl in kaufmännischer als auch in technischer Hinsicht.

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 Bauteil 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 Bauteil 1 (8WE) und Bauteil 2 (16 WE) war im Juli 2023. Inzwischen sind Bauteil 1 und Bauteil 2 fertig und werden zum 01.05. 2025 vermietet. Bauteil 3 soll ab 01.10.2025, Bauteil 4 ab 01.11.2025 und Bauteil 5 ab 01.02.2026 fertiggestellt sein und in die Vermietung gehen.

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.

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 Finanzierungskonditionen, 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.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren wurde durch den Gemeinderat am 11.03.2024 beschlossen. 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

Vermögensanlage

Die Vermögenslage stellt sich bei Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2023 und 2024 wie folgt dar: Die Bilanzsumme hat sich von 160.560.489 Euro auf 143.619.007 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 115.097.078 Euro auf 114.306.230 Euro verringert.

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 weiter Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichend Mittel zur Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes und gegebenenfalls für Investitionen in den Neubau und auch für den Kauf von Bestandsimmobilien zur Verfügung stehen. Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen.

Das vorläufig geplante Investitionsvolumen für 2025 beläuft sich im Bereich Instandhaltung auf 900.000 Euro, im Bereich Modernisierung von Wohnungen auf 2.650.000 Euro und im Bereich Gebäudemodernisierungen allgemein auf 650.000 Euro.

Im Vergleich zum Vorjahr ist das Umlaufvermögen von 45.426.450 Euro auf 29.284.707 Euro gesunken. Das Eigenkapital hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 44.825.361 Euro auf 46.359.155 Euro um ca. 1.534 Euro erhöht, die Eigenkapitalquote liegt bei 32,3 % und ist gegenüber dem Vorjahr (27,9 %) gestiegen. Die Verbindlichkeiten haben sich von 113.199.673 Euro auf 94.938.787 Euro um ca. 18,3 Millionen Euro reduziert. Grund hierfür waren ca. 2,7 Millionen Euro laufende Tilgung und Rückführungen von genehmigten Kreditlinien.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Im Geschäftsjahr 2024 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 energetische Sanierung 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 22.599.294 Euro auf 27.130.254 Euro erhöht. Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit sind von 21.673.923 Euro im Vorjahr auf 22.862.482 Euro gestiegen. Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken sind von 849.500 Euro im Vorjahr auf 4.210.000 Euro, um ca. 3,4 Millionen Euro gestiegen.

Das Geschäftsjahr der Genossenschaft endet mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.570.045,38 Euro. Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, der Vertreterversammlung vorzuschlagen, hiervon insgesamt 1.350.000 Euro in die gesetzlichen und freien Ergebnismrücklagen einzustellen. Somit weist die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2024 einen Bilanzgewinn in Höhe von 237.174,82 Euro aus.

Aufgrund der Planungen für das Geschäftsjahr 2025 gehen wir davon aus, dass die Mieteinnahmen um ca. 4,9 %, von 17.933.512 Euro auf 18.804.434 Euro, steigen werden. Prognostiziert wurde im Geschäftsbericht des Vorjahres ein Sollmietenwachstum von 2,6 %. Erreicht wurden im Jahr 2024 ca. 2,3 %.

Auf Basis der aktuellen Planungen prognostizieren wir für das Geschäftsjahr 2025 ein Jahresergebnis von ca. 683.273 Euro. Für das Geschäftsjahr 2024 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von ca. 2.094.130 Euro prognostiziert. Realisiert wurde ein Jahresüberschuss von 1.570.045 Euro. Die Abweichung resultiert insbesondere aus Abschreibungen auf Forderung gegenüber der Projektgesellschaft Silberstreifen GmbH und auf die Beteiligung an der inwoca GmbH.

Die Ertragslage der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2024 ist geordnet.

Finanzielle Leistungsindikatoren

	Prognose 2025	Ist 2024
Jahresergebnis	683.273 €	1.570.045 €
Sollmiete Entwicklung	+4,9 %	+2,3 %
Instandhaltungskosten	5.000.000 €	5.720.414 €
Neubau / Großmodernisierung	1.670.000 €	1.474.040 €

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 2025 die Grundlage für eine positive Geschäftsentwicklung.

Auch 2024 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 CO₂-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 zu Beginn 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 2025 und 2026 nicht zu erkennen. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet und wird nicht ne-

gativ 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 (53.000qm) 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 stattet 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 Modernisierungsmaßnahmen 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.

Karlsruhe, 30.04.2025



Rüdiger Esslinger

Geschäftsführender Vorstand



Peter Stammer

Vorstand

Soziales Management

Jahresbericht 2024



In Zeiten steigender Mieten, Fachkräftemangel, angespannter Wohnungsmärkte und Krisen gewinnt das Leben in einer Genossenschaft immer mehr Bedeutung. Genossenschaften sind nämlich mehr als nur eine Organisationsform – sie stehen für Solidarität, wirtschaftliche Teilhabe, Autonomie, Unabhängigkeit, gemeinschaftliches Eigentum und für ein Modell, das sich gegen die Auswüchse des freien Marktes stellt. Auch die Familienheim Karlsruhe eG steht für diese Prinzipien. Ein genauer Blick auf das Prinzip der Genossenschaft zeigt, wie eng diese Werte mit sozialem Zusammenhalt verbunden sind. Vor diesem Hintergrund hat sich die Familienheim Karlsruhe eG schon vor Jahren dazu entschlossen, die Entscheidungen nicht allein von wirtschaftlichen Interessen abhängig zu machen, sondern auch von dem Wunsch, ein gemeinsames, gerechtes und stabiles Zusammenleben zu gewährleisten. Jedes Mitglied trägt Verantwortung – für die Genossenschaft selbst und für die Gemeinschaft, in der er lebt. Solidarität ist das Herzstück jeder Genossenschaft. Ein klarer Ausdruck dieser Solidarität ist der oft geregelte soziale Ausgleich. In vielen Wohnungsgenossenschaften gibt es Mechanismen, die darauf abzielen, schwächere Mitglieder zu unterstützen. Unser Soziales Management trägt einen großen Teil dazu bei.

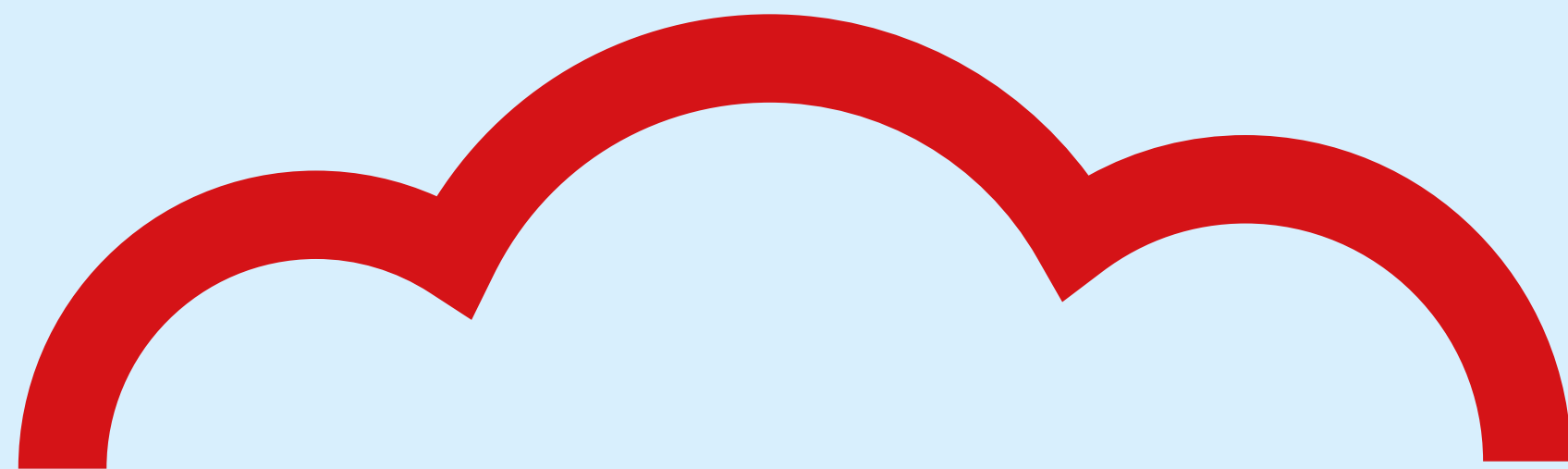
Zum Aufgabengebiet des Sozialen Managements gehören:

- Förderung der Nachbarschaft,
- individuelle Hilfe für alle Mitglieder,
- Konfliktmoderation,
- allgemeine Beratung zu Sozialleistungen,
- Beratung und Hilfestellung bei Verwaltungsverfahren oder bei persönlichen und sozialen Problemlagen,
- Information über und Vermittlung an Fachberatungsstellen und Anbieter von Dienstleistungen,
- Präventionsarbeit und
- Wohnungsanpassungsberatung.



Im Jahr 2024 betreuten die Mitarbeiter des Sozialen Managements insgesamt 27 Einzelpersonen regelmäßig. Besonders ältere oder alleinstehende Menschen profitieren von diesem Angebot und nehmen dies gerne in Anspruch. 51 Mieter wurden im Rahmen der präventiven Hausbesuche besucht und über mögliche Leistungen im Alter informiert. Das SoMa-Mobil fuhr das ganze Jahr die verschiedenen Quartiere an und bot die Möglichkeit zur Beratung und zum Gespräch vor Ort. Abgesehen davon fanden 190 Beratungsgespräche zu Themen wie Krankheit, Tod, Trennung, Verwahrlosung, Überforderung, Erziehungsprobleme und Alleinsein statt. Auch um die Betreuung bei größeren Wasserschäden, umfangreichen Sanierungen/Schäden und ausgefallenen Aufzügen sowie Nachlass kümmerte sich das Soziale Management. Insgesamt führten die Mitarbeiter des Sozialen Managements 214 Beratungsgespräche zu den Sozialleistungen und ge-

stiegenen Betriebskostenabrechnungen. Es fanden vier Mieterbefragungen zur Zufriedenheit statt, im Lärchenweg, in der Rüppurrerstraße, in der Gerwigstraße und im Hatzelheckweg. In der Stösserstraße in Karlsruhe konnten wir den ersten Nachbarschafts-Treff der Familienheim Karlsruhe eG eröffnen. Diese Räumlichkeiten stehen sowohl den Bewohnern der Stösserstraße und Moltkestraße als auch anderen Mitgliedern der Familienheim Karlsruhe eG für regelmäßige Veranstaltungen zur Verfügung. Insgesamt wurden auch in diesem Jahr wieder mehr als 500 Beschwerden bearbeitet. Diese erneut sehr hohen Zahlen zeigen, wie wichtig es ist, dass Werte wie Solidarität und Verständnis untereinander (wieder mehr) Einklang in unsere Gesellschaft finden sollten. Die Stärke einer Genossenschaft liegt in der Gemeinschaft. Wenn Menschen solidarisch zusammenarbeiten und -leben, können sie Großes bewirken.



03 Bilanz und Verlustrechnung

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva

Angaben in Euro

A. Anlagevermögen	Geschäftsjahr		Vorjahr
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	27.865,65		19.018,57
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	92.566.779,02		95.786.712,15
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.623.196,95		12.464.248,53
3. Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	115.774,01		115.774,01
5. Technische Anlagen	144.537,97		153.946,25
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	957.441,93		915.783,33
7. Anlagen im Bau	2.876.142,24		1.670.736,51
8. Bauvorbereitungskosten	458.966,95	108.770.705,23	190.332,71
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	744.525,08		994.525,08
2. Beteiligungen	4.770.000,00		2.765.000,00
3. Andere Finanzanlagen	21.000,00	5.535.525,08	21.000,00
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	15.113,78		15.113,78
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	838.046,28		838.046,28
3. Unfertige Leistungen	6.044.804,51		5.158.350,04
4. Andere Vorräte	103.882,19	7.001.846,76	258.990,74
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	197.346,08		161.261,87
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	89.417,18		146.791,79
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	19.997.490,80		36.650.748,25
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.547.232,01	21.831.486,07	1.411.065,38
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	451.374,31	451.374,31	786.082,32
C. Rechnungsabgrenzungsposten	28.070,01	28.070,01	36.960,77
Bilanzsumme		143.619.007,46	160.560.488,87

Passiva

Angaben in Euro

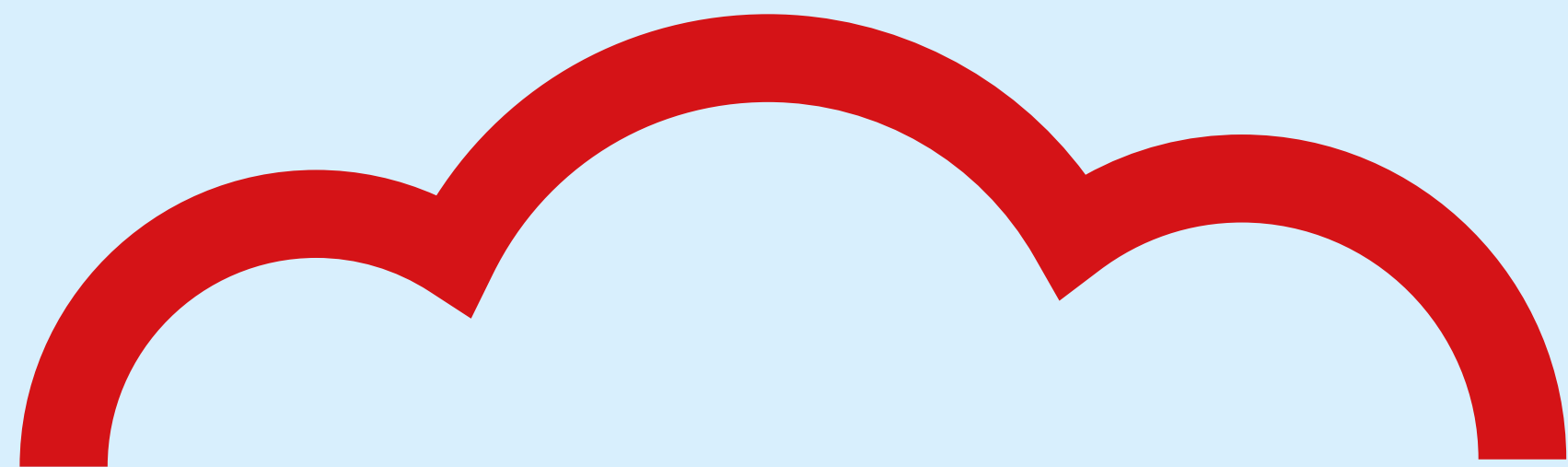
A. Eigenkapital	Geschäftsjahr		Vorjahr
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	253.774,17		243.571,97
2. der verbleibenden Mitglieder	5.770.664,50		5.614.465,23
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	17.541,69	6.041.980,36	3.860,74
4. Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 17.655,50 (21.644,77)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 160.000,00 (15.000,00)	6.165.000,00		6.005.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr aufgelöst: 0,00 (0,00)	8.275.000,00		8.275.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 (0,00) davon aus Jahresüberschuss (von Ergebnisrücklage) Geschäftsjahr eingestellt (entnommen): 1.190.000,00 (-100.000,00)	25.640.000,00	40.080.000,00	24.450.000,00
Bilanzgewinn			
III. Gewinnvortrag Vorjahr	17.129,44		28.277,92
IV. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	1.570.045,38		120.185,18
1. Einstellung in die Ergebnissrücklagen / Vorjahr Entnahme aus den Ergebnissrücklagen	1.350.000,00	237.174,82	-85.000,00
Eigenkapital insgesamt		46.359.155,18	44.825.361,04
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	590.472,00		633.638,00
2. Steuerrückstellungen	737.300,00		938.600,00
3. Sonstige Rückstellungen	731.800,00	2.059.572,00	692.200,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	87.671.608,92		106.582.995,80
2. Erhaltene Anzahlungen	5.954.105,60		5.525.920,97
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	155.036,34		195.961,71
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	386.694,07		14.192,10
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	607.429,13		640.039,51
4. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 52.214,52 (74.570,63) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 9.777,57 (5.100,43)	163.912,73	94.938.786,79	240.563,01
D. Rechnungsabgrenzungsposten	261.493,49	261.493,49	271.016,73
Bilanzsumme		143.619.007,46	160.560.488,87

Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024,
Angaben in Euro

Erlöse und Aufwendungen	Geschäftsjahr		Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	22.862.481,87		21.673.922,57
b) aus Verkauf von Grundstücken	4.210.000,00		849.500,00
c) aus Betreuungstätigkeit	22.168,48		3.114,60
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	35.603,66	27.130.254,01	72.757,18
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		886.454,47	490.322,10
3. Sonstige betriebliche Erträge		441.482,66	609.449,42
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	12.471.216,28		11.644.769,35
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	647.816,62	13.119.032,90	490.278,61
Rohergebnis		15.339.158,24	11.564.017,91
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.462.160,52		2.951.384,61
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon Altersversorgung: 138.888,65 (126.625,22)	811.874,58	4.274.035,10	695.526,72
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.700.548,43	3.713.086,53
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.405.294,89	1.231.579,65
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	290,00		280,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: 286.081,56 (634.183,19)	294.219,78	294.509,78	635.578,23
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des UV		250.000,00	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon für Aufzinsung der Pensionsrückstellung: 11.205,00 (11.642,00)		2.681.649,50	2.957.369,05
12. Aufwendungen aus Verlustübernahmen		13.500,00	3.232,31
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		312.901,31	102.205,08
Ergebnis nach Steuern		1.995.738,79	545.492,19
14. Sonstige Steuern		425.693,41	425.307,01
Jahresüberschuss		1.570.045,38	120.185,18
15. Gewinnvortrag Vorjahr		17.129,44	28.277,92
16. Entnahme aus Ergebnismrücklagen		0,00	100.000,00
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		1.350.000,00	15.000,00
Bilanzgewinn		237.174,82	233.463,10





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 Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet und die Vorjahreszahlen entsprechend angepasst. Das Gliederungsschema wurde um den Posten „andere Finanzanlagen“ erweitert. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB angewandt.

Bei den Positionen flüssige Mittel und Bausparguthaben, bzw. sonstige Vermögensgegenstände wurden die Vorjahreswerte angepasst, da der Ausweis von Portobeständen von der Position Flüssige Mittel und Bausparguthaben unter sonstige Vermögensgegenstände erfolgt.

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



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. Auf die Anteile der inwoca GmbH erfolgte eine Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von 250.000,00 Euro. Die anderen Finanzanlagen wurden zum Nennwert bilanziert.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet.

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.

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.

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 1,9 % und einer Rentensteigerung von 1,5 % p.a.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnitts-

Entstehenden Ausfallrisiken wurde durch Abschreibung Rechnung getragen. Bei den Forderungen aus Vermietung erfolgt der Ansatz einer Pauschalwertberichtigung. Auf die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen wurde eine Abschreibung in Höhe von 1.000.000,00 Euro vorgenommen.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

brauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

zinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt -2.566,00 Euro.

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 darstellen. Der Ausweis resultiert aus Mietvoraus-

zahlungen und einem Zuschuss aus dem Investitionsprogramm des Bundes für die Kindertageseinrichtung Kinderhaus Agnes.

C. Erläuterungen zur Bilanz

I. Bilanz

Anlagevermögen

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

Umlaufvermögen

Unter den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten in Höhe von 6.044.804,51 Euro (Vorjahr 5.158.350,04 Euro) erfasst.

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen ist ein Portobestand in Höhe von 2.288,40 Euro (Vorjahr 1.158,41 Euro) erfasst. Im Vorjahr war der Portobestand unter den flüssigen Mitteln. Die Vorjahreszahl wurde ebenso ausgewiesen.

Folgende Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr: Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 1.037.245,78 Euro (Vorjahr 940.755,90 Euro).

Rückstellungen

Sonstige wesentliche Rückstellungen sind:

	Euro
• Gewährleistungen	384.000,00
• Personalkosten	158.700,00

Verbindlichkeiten

Bei der Familienheim Karlsruhe eG sind Mietkautionen in Höhe von 393.073,25 Euro (Vorjahr 59.055,80 Euro) hinterlegt. Die Erhöhung resultiert überwiegend aus den im Jahr 2024 neu abgeschlossenen Hausverwalterverträgen mit der Erzdiözese Freiburg und der Übernahme der Mietkautionen für diese Objekte. Die Mietkautionen sind auf einem Kautionskonto hinterlegt.

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Bedeutung enthalten:

- Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken enthalten den Erlös aus dem Verkauf des Verwaltungsgebäudes in der Hardeckstr. 9 in Höhe von Euro 3.995.000.
 - Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten eine Abschreibung auf Forderungen an verbundenen Unternehmen auf den niedrigeren beizulegenden Wert. Die Abschreibung in Höhe von Euro 1.000.000 betrifft die Projektgesellschaft Silberstreifen GmbH.
- Die GuV-Position Abschreibung auf Finanzanlagen u. Wertpapiere des Umlaufvermögens wurde neu aufgenommen. Diese enthält eine Abschreibung auf Anteile an der inwoca GmbH in Höhe von Euro 250.000 auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

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:

Die über das Geschäftsjahr hinausreichenden Erbbauzinsverpflichtungen belaufen sich auf jährlich 199.428,00 Euro.

Des Weiteren besteht eine sonstige finanzielle Verpflichtung aus dem Mietvertrag für das Verwaltungsgebäude mit Außenfläche und Hof von 774.525 Euro. Die Laufzeit ist bis zum 28.02.2029 befristet.

In der Bilanz nicht ausgewiesen sind sonstige finanzielle Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben in Höhe von 858.000,00 Euro. Diese entfallen auf das Bauprojekte Friedrichstr. 10 b in Ettlingen.

Kapitalanteile an Unternehmen

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

	Kapitalanteil	Eigenkapital	Jahresergebnis
Projektgesellschaft Wohnbau Durlach mbH in 76185 Karlsruhe	100 %	227.247,66 €*	-2.408,49 €*
Genossenschaftliche Energieservice Ettlingen GbR in 76275 Ettlingen	50 %	290.936,15 €*	-26.563,77 €*
inwoca GmbH in 76185 Karlsruhe	90 %	744.542,91 €*	20.957,39 €*
Familienheim Karlsruhe Pforzheim GbR in 75175 Pforzheim	50 %	4.996.642,44 €**	-161.031,33 €**
ISR GbR in 76185 Karlsruhe	51 %	10.809,87 €*	-2.067,15 €*

* Gemäß Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2024.
** Gemäß Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2023.

Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich Mitarbeiter beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit
Mieterservice / Soziales Management	14	5
Regiebetrieb	26	0
Projektentwicklung / Vertrieb	2	1
Rechnungswesen / kfm. Mitarbeiter	7	1
Gesamt	49	7

Mitgliederbewegung

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2024	6.034	36.362
Zugang 2024	285	2.857
Abgang 2024	287	1.875
Ende 2024	6.032	37.344

Geschäftsguthaben Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um **156.199,27 Euro** erhöht.

Ergebnisverwendung

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 237.174,82 Euro, eine Dividende von 4 % an die Mitglieder auszuschütten und den Rest auf neue Rechnung vorzutragen.

Contracting	Laufzeit in Jahren	Verpflichtungen in Euro
Contractingverträge	< 5	504.012,00
Contractingverträge	5 - 10	120.996,00



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**
- Rüdiger Esslinger, geschäftsführender Vorstand
 - Peter Stammer (ab 01.01.2025)
 - Heinz-Peter Landhäußer (bis 31.12.2024)

Karlsruhe, den 31.03.2025


Rüdiger Esslinger
Geschäftsführender Vorstand


Peter Stammer
Vorstand

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten per 31.12.2024, Angaben in Euro	Restlaufzeit				davon gesichert	Art der Sicherung
	Insgesamt Euro	bis 1 Jahr Euro	über 1 Jahre Euro	davon über 5 Jahre Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	87.671.608,92 (106.582.995,80)	28.756.687,36 (45.425.455,77)	58.914.921,56 (61.157.540,03)	41.138.746,25 (43.659.822,86)	87.671.608,92 (106.582.995,80)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	5.954.105,60 (5.525.920,97)	5.954.105,60 (5.525.920,97)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	155.036,34 (195.961,71)	100.326,09 (141.750,01)	54.710,25 (54.211,70)	27.355,13 (2 7.105,85)	0,00 (0,00)	
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	386.694,07 (14.192,10)	38.935,07 (0,00)	347.759,00 (14.192,10)	173.879,50 (7.096,05)	0,00 (0,00)	
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	607.429,13 (640.039,51)	607.429,13 (640.039,51)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	163.912,73 (240.563,01)	163.912,73 (240.563,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Insgesamt	94.938.786,79 (113.199.673,10)	35.621.395,98 (51.973.729,27)	59.317.390,81 (61.225.943,83)	41.339.980,88 (43.694.024,76)	87.671.608,92 (106.582.995,80)	

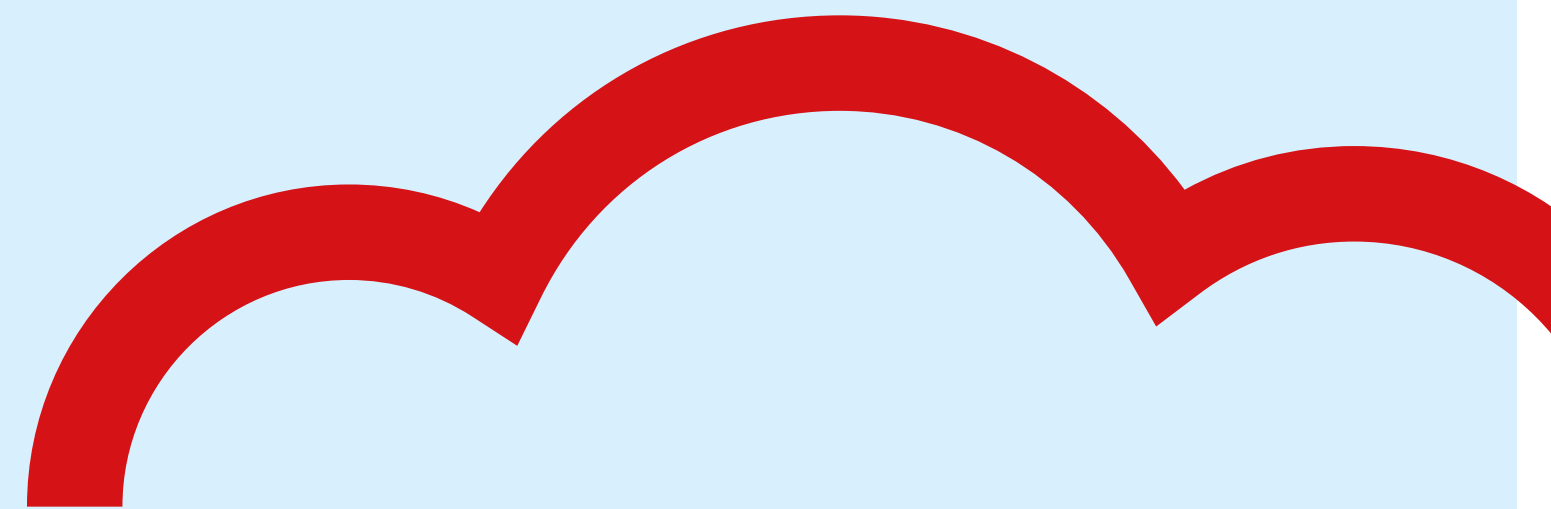
Vorjahreswerte in Klammern
GPR = Grundpfandrecht

Entwicklung des Anlagevermögens 2024

Angaben in Euro

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						(Kumulierte) Abschreibungen							Buchungswert	
	Stand zum 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen Zugänge Abgänge		Stand zum 31.12.2024	Stand zum 01.01.2024 (kumuliert)	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Umbuchungen Zugänge Abgänge		Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.2024 (kumuliert)	31.12.2024	31.12.2023
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	160.690,79	10.422,02	0,00	0,00	0,00	171.112,81	141.672,22	1.574,94	0,00	0,00	0,00	0,00	143.247,16	27.865,65	19.018,57
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	160.690,79	10.422,02	0,00	0,00	0,00	171.112,81	141.672,22	1.574,94	0,00	0,00	0,00	0,00	143.247,16	27.865,65	19.018,57
II. Sachanlagen															
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	170.081.584,63	0,00	152.075,00	0,00	0,00	169.929.509,63	74.294.872,48	3.105.063,31	37.205,18	0,00	0,00	0,00	77.362.730,61	92.566.779,02	95.786.712,15
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	19.703.799,70	0,00	1.566.781,34	0,00	0,00	18.137.018,36	7.239.551,17	314.198,90	1.039.928,66	0,00	0,00	0,00	6.513.821,41	11.623.196,95	12.464.248,53
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	115.774,01	0,00	0,00	0,00	0,00	115.774,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	115.774,01	115.774,01
5. Technische Anlagen und Maschinen	352.716,12	20.466,15	0,00	0,00	0,00	373.182,27	198.769,87	29.874,43	0,00	0,00	0,00	0,00	228.644,30	144.537,97	153.946,25
6. Andere Anlagen, Betriebs und Geschäfts- ausstattung	3.021.879,87	291.495,45	106.830,58	0,00	0,00	3.206.544,74	2.106.096,54	249.836,85	106.830,58	0,00	0,00	0,00	2.249.102,81	957.441,93	915.783,33
7. Anlagen im Bau	1.670.736,51	1.205.405,73	0,00	0,00	0,00	2.876.142,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.876.142,24	1.670.736,51
8. Bauvorbereitungskosten	190.332,71	268.634,24	0,00	0,00	0,00	458.966,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	458.966,95	190.332,71
Summe Sachanlagen	195.136.824,06	1.786.001,57	1.825.686,92	0,00	0,00	195.097.138,71	83.839.290,06	3.698.973,49	1.183.964,42	0,00	0,00	0,00	86.354.299,13	108.742.839,58	111.297.534,00
Summe Immat. VG + Sachanlagen	195.297.514,85	1.796.423,59	1.825.686,92	0,00	0,00	195.268.251,52	83.980.962,28	3.700.548,43	1.183.964,42	0,00	0,00	0,00	86.497.546,29	108.770.705,23	111.316.552,57
III. Finanzanlagen								*							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	994.525,08	0,00	0,00	0,00	0,00	994.525,08	0,00	250.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250.000,00	744.525,08	994.525,08
2. Beteiligungen	2.765.000,00	2.005.000,00	0,00	0,00	0,00	4.770.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.770.000,00	2.765.000,00
3. Anderen Finanzanlagen	21.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.000,00	21.000,00
Summe Finanzanlagen	3.780.525,08	2.005.000,00	0,00	0,00	0,00	5.785.525,08	0,00	250.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250.000,00	5.535.525,08	3.780.525,08
Anlagevermögen gesamt	199.078.039,93	3.801.423,59	1.825.686,92	0,00	0,00	201.053.776,60	83.980.962,28	3.950.548,43	1.183.964,42	0,00	0,00	0,00	86.747.546,29	114.306.230,31	115.097.077,65

* Sonderabschreibung auf Anteile an der inwoca GmbH



05

Daten Und relevante Fakten

Umsatzerlöse

Angaben in Euro

Umsätze	2024	2023
Bewirtschaftungstätigkeit	22.862.481,87	21.673.922,57
Verkauf von Grundstücken	4.210.000,00	849.500,00
Betreuungstätigkeit	22.168,48	3.114,60
andere Lieferungen und Leistungen	35.603,66	72.757,18
Umsatz	27.130.254,01	22.599.294,35

Vermögensstruktur

Angaben in Euro und Prozent

	31.12.2024		31.12.2023	
	€	%	€	%
Anlagevermögen	114.306.230,31	79,59	115.097.077,65	71,69
Umlaufvermögen	29.284.707,14	20,39	45.426.450,45	28,29
Rechnungsabgrenzungen	28.070,01	0,02	36.960,77	0,02
Gesamtvermögen	143.619.007,46	100	160.560.488,87	100
Fremdmittel	97.484.139,46		115.950.960,84	
Eigenkapital am Jahresende	46.134.868,00		44.609.528,03	
Eigenkapital am Jahresanfang	44.609.528,03		44.475.311,92	
Eigenkapitalzuwachs	1.525.339,97	3,42	134.216,11	0,30

Kapitalstruktur

Angaben in Euro und Prozent

	31.12.2024		31.12.2023	
	€	%	€	%
Eigenkapital	46.134.868,00	32,12	44.609.528,03	27,78
Rückstellungen	2.059.572,00	1,43	2.264.438,00	1,41
Verbindlichkeiten	95.163.073,97	66,26	113.415.506,11	70,64
Rechnungsabgrenzungen	261.493,49	0,19	271.016,73	0,17
Gesamtkapital	143.619.007,46	100	160.560.488,87	100

Ertragsstruktur

Angaben in Euro

Ertragsstruktur	2024	2023	Veränderung
1. Hausbewirtschaftung	4.682.424	3.884.942	797.482
2. Bau- und Verkaufstätigkeit	3.637.797	359.221	3.278.576
3. Betreuungstätigkeit	22.168	3.115	19.054
4. Kapitaldienste	290.089	628.766	-338.677
Deckungsbeiträge	8.632.479	4.876.045	3.756.434
Gemeinkosten	5.572.627	4.748.015	824.612
Betriebsergebnis	3.059.852	128.029	2.931.822
Sonstiges Ergebnis	-1.176.905	94.361	-1.271.266
Gesamtergebnis vor Steuern	1.882.947	222.390	1.660.556
Körperschaft- u. Gewerbesteuer	312.901	102.205	210.696
Jahresüberschuss	1.570.045	120.185	1.449.860

Umsatzanteil

Angaben in Euro und Prozent

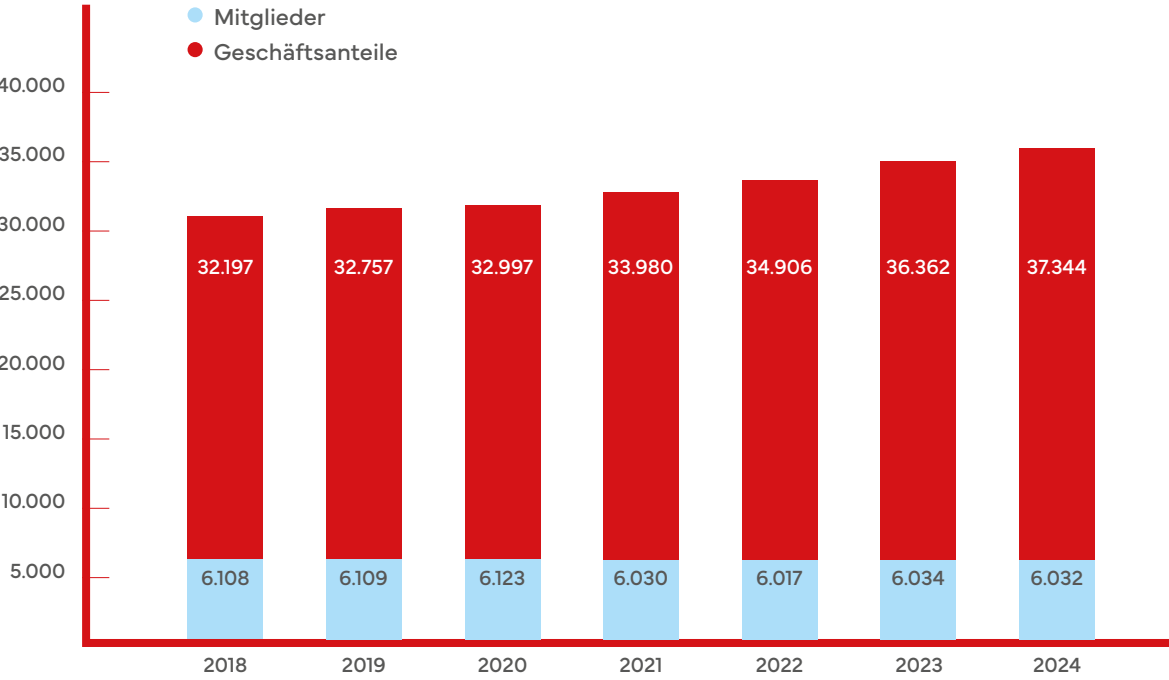
	2024		2023	
	€	%	€	%
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	22.862.482	80,34	21.673.923	91,45
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	4.210.000	14,79	849.500	3,58
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	22.168	0,08	3.115	0,01
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	35.604	0,13	72.757	0,31
Sonstige betriebliche Erträge	441.483	1,55	609.449	2,57
Bestandsveränderungen	886.454	3,11	490.322	2,07
Umsatzerlöse gesamt	28.458.191	100	23.699.066	100

Durchschnittsmieten

Dezember 2024 pro m² – Kaltmiete

Ort	Wohnungen	Miete	Miete	Miete	Miete
		3,00 - 5,99 €	6,00 - 7,99 €	8,00 - 9,99 €	10,00 € - höher
Ettlingen	823	134	411	228	50
Karlsruhe	1.134	59	379	261	435
Rheinstetten	482	53	245	181	3
Durmersheim	117	0	89	28	0
Übrige Orte	133	54	29	47	3
	2.689	300	1.153	745	491

Mitglieder und Geschäftsanteile



Betriebliche Kennzahlen

Angaben in Prozent

Vermögensstruktur und Rentabilität	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Eigenkapitalquote	22,90	25,40	27,11	27,58	27,78	32,12
Eigenkapitalrentalibität	-8,30	5,97	7,17	5,49	0,27	3,40
Gesamtkapitalrentalibität	-0,99	2,44	2,85	2,63	1,92	2,96
Fremdkapitalquote	77,10	74,60	72,89	74,42	72,22	67,88

Diverse Angaben

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Anzahl Wohnungen inkl. Gewerbl. Einheiten	2.695	2.694	2.676	2.726	2.724	2.722
Wohn-u. Nutzfläche inkl. Gewerbl. Einheiten (m²)	177.285	174.537	173.735	175.272	175.050	173.941
Durchschnittliche Sollmiete inkl. Gewerbl. Einheiten (m² / Monat / €)	7,43	7,63	7,74	7,91	8,34	8,59
Anteil Erlösschmälerungen (%)	2,34	2,21	2,40	2,86	2,21	1,78
Anteil der Mietforderungen (%)	0,81	1,06	1,53	0,87	0,74	0,86
Fluktuationsrate (Mieterwechsel) (%)	5,49	6,68	6,17	5,72	6,13	5,36
Leerstandquote (%)	1,04	1,04	0,49	1,43	1,03	1,21
Fremdkapitalzinsen (m² / Monat / €)	0,68	0,66	0,66	0,78	1,40	1,28
Betriebskosten (m² / Monat / €)	2,49	2,41	2,67	2,56	2,75	3,23
Instandhaltungskosten (m² / Jahr / €)	19,19	13,16	13,15	17,92	18,01	16,24
Modernisierungsquote (m² / Jahr / €)	8,80	7,07	11,69	11,21	14,80	15,63
Gebäudeerhaltungskoeffizient (m² / Jahr / €)	27,99	20,23	24,83	29,13	32,81	31,86
Abschreibungen (m² / Monat / €)	1,85	1,58	1,47	1,56	1,65	1,64
Tilgungen (m² / Monat / €)	1,84	1,32	1,54	2,12	1,27	1,30

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
www.familienheim-karlsruhe.de