

2018

GESCHÄFTSBERICHT

FAMILIENHEIM KARLSRUHE EG



Erstellung des Geschäftsberichts:
xtrakt Verlag UG
www.xtrakt-media.de
Immobilienfotos: xtrakt Media

INHALT

4 Kurzbericht zur gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland 2018/2019

1. CORPORATE GOVERNANCE - GEMEINSAMER BERICHT VON AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

20 Vergütungsbericht –
Grundzüge des Vergütungssystems

21 Vorstand: Leitung der Genossenschaft

22 Aufsichtsrat: Beratungs- und Kontrollarbeit

24 Bericht des Aufsichtsrates 2018

25 Bericht des Finanzausschusses 2018

2. LAGEBERICHT DES VORSTANDS - WIRTSCHAFTLICHE FAKTOREN, GESCHÄFTSVERLAUF UND ENTWICKLUNG

28 Lagebericht des Vorstands

29 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

30 Geschäftsverlauf der Genossenschaft

34 Bericht über die künftige Entwicklung
sowie Chancen und Risiken des Unternehmens

36 Sponsoring als soziale Komponente

3. BILANZ, GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

40 Bilanz zum 31. Dezember 2018

42 Gewinn- und Verlustrechnung 2018

4. ANHANG - ALLGEMEINE ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN

46 Allgemeine Angaben, Erläuterungen zu den
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

48 Erläuterungen zur Bilanz und
zur Gewinn- und Verlustrechnung

51 Sonstige Angaben

54 Entwicklung des Anlagevermögens 2018

56 Verbindlichkeitspiegel

5. DATEN UND FAKTEN

60 Kapitalflussrechnung, Umsatzerlöse

61 Vermögensstruktur, Kapitalstruktur

62 Ertragsstruktur, Umsatzanteile

63 Durchschnittsmiete pro m²

64 Mitglieder und Geschäftsanteile

65 Vermögensstruktur und Rentabilität,
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

67 Vertreterinnen und Vertreter
im Berichtsjahr 2018

KURZBERICHT ZUR GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN LAGE IN DEUTSCHLAND 2018/2019

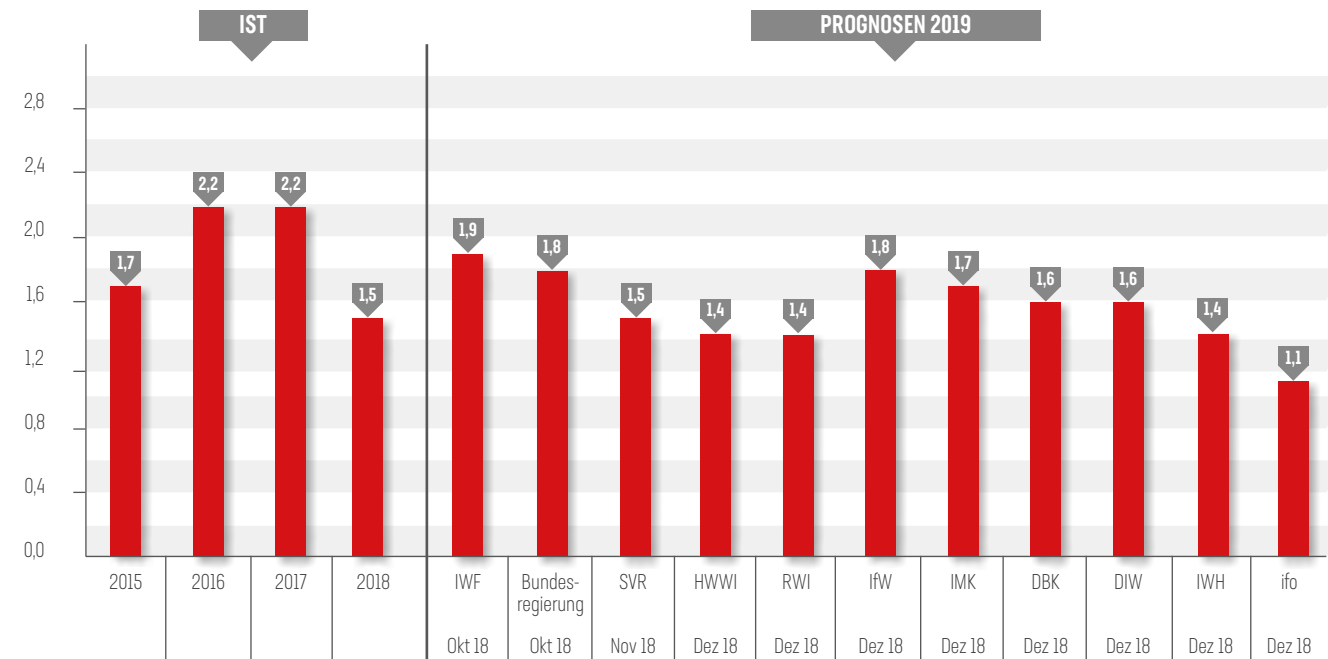
DEUTSCHE WIRTSCHAFT AUCH 2019 AUF WACHSTUMSKURS

Entgegen einiger Unkenrufe wird 2019 in Deutschland nicht das Jahr des wirtschaftlichen Abschwungs sein. Ein überraschender Rückgang der Wertschöpfung im 3. Quartal 2018 im Vergleich zum Vorquartal hatte hier und da Befürchtungen eines einsetzenden Abschwungs heraufbeschworen. Aber im Jahr 2019 werden weiterhin die hohe Wettbewerbsfähigkeit deutscher Exporteure, der Arbeitsmarktboom und große Überschüsse in den öffentlichen Haushalten zum Tragen kommen.

Die robuste Binnennachfrage bleibt dabei aller Voraussicht nach, wie bereits in den vergangenen Jahren, der Motor des Wachstums. Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute¹ erwarten für 2019 im Mittel ein BIP-Wachstum von 1,5 %. Das Wachstum hat damit zwar etwas an Schwung verloren, liegt aber dennoch über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von 1,2 %, eine Rezession ist nicht in Sicht.

PROGNOSEN FÜR 2019 BRUTTOINLANDSPRODUKT IN DEUTSCHLAND

PREISBEREINIGT, WACHSTUMSGRATE ZUM VORJAHR IN %



DIW	Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin	IfW	Institut für Weltwirtschaft, Kiel	RWI	Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen
HWWI	Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut	IMK	Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung, Düsseldorf	SVR	Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung
ifo	ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München	IWH	Institut für Wirtschaftsforschung, Halle	DBK	Deutsche Bundesbank
		IWF	Internationaler Währungsfonds, Washington		

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Quelle: Statistisches Bundesamt, sowie Prognosen der genannten Institute
© GdW-Schröder - 21.01.2019

¹ Die Einschätzungen des vorliegenden Berichts fußen auf den Konjunkturberichten folgender deutscher Wirtschaftsforschungsinstitute und stellen ein Mittel der dort dargestellten Entwicklungen dar: DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin; HWWI – Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut; ifo – Institut für Wirtschaftsforschung, München; IfW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel;

IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf; IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle; RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen. In wechselnder Zusammensetzung sind diese Institute auch im Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung vertreten.



Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich zum Jahreswechsel 2018/2019 also weiterhin gut dar. Seit nunmehr neun Jahren ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) kontinuierlich angewachsen. Dies ist die längste Aufschwungsphase seit der deutschen Wiedervereinigung. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes² legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2018 um 1,5 % zu. Die beiden vorangegangenen Jahre war das Bruttoinlandsprodukt noch um 2,2 % gestiegen. Damit normalisiert sich das Wachstumstempo der deutschen Wirtschaft nach Jahren der Expansion in etwa auf Höhe der Potentialrate.

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft bleibt trotz erheblicher Risiken robust. Die Eigendynamik der Konjunktur ist intakt. Der Anstieg des privaten Konsums bleibt kräftig, gestützt auf stärker steigende verfügbare

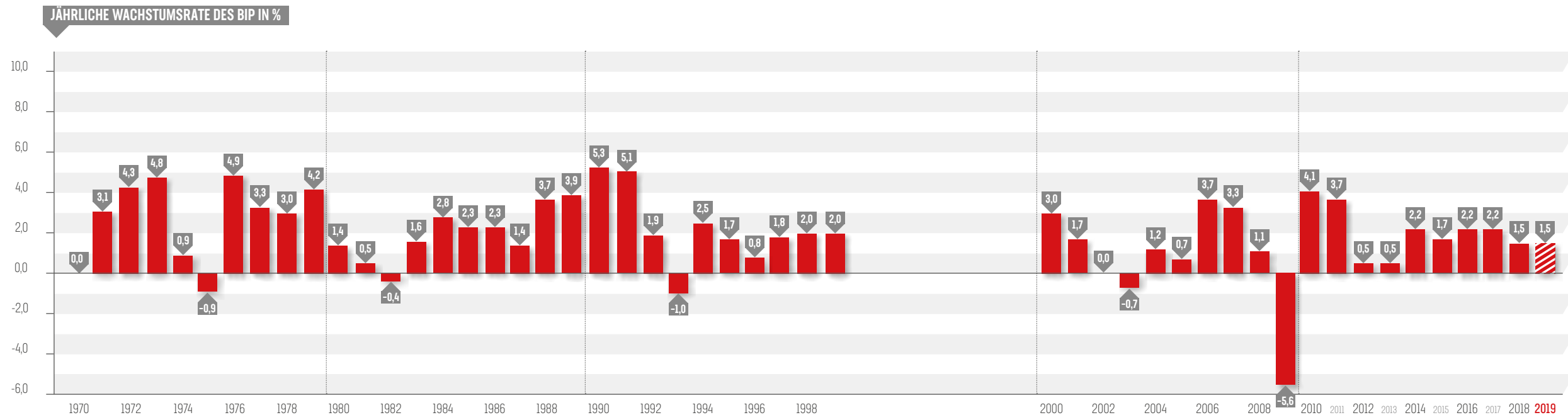
Einkommen der Beschäftigten sowie den weiter zunehmenden Beschäftigungsaufbau. Auch die Investitionen setzen ihren Aufwärtstrend fort. Unterstützung leisten hierbei die fortbestehende Niedrigzinspolitik der EZB und die steigenden Ausgaben des Staates.

Die Risiken für die Entwicklung der deutschen Wirtschaft kommen vor allem von außen. Die von den USA ausgehenden Handelskonflikte, der drohende harte Brexit sowie das Haushaltsverhalten der gegenwärtigen Regierungskoalition in Italien können zu einer rapiden Verschlechterung des außenwirtschaftlichen Umfeldes führen. Hierdurch würden die deutschen Exporte belastet und in der Folge die Investitionsbereitschaft der Unternehmen geschmälert. Mittelfristig geriete damit auch die robuste Binnennachfrage in Mitleidenschaft.

² Statistisches Bundesamt (2019): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Erste Jahresergebnisse. Fachserie 18 – Reihe 11. Wiesbaden.

WIRTSCHAFTSWACHSTUM IN DEUTSCHLAND

JÄHRLICHE WACHSTUMSRATEN DES PREISBEREINIGTEN BRUTTOINLANDSPRODUKTS 1970 – 2019



Zuständiger wissenschaftlicher Mitarbeiter im GdW:

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

Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR. Die Ergebnisse von 1970 bis 1991 (früheres Bundesgebiet) sowie die Angaben ab 1991 (Deutschland) werden in Preisen des jeweiligen Vorjahres als Kettenindex nachgewiesen. 2019 Schätzungen auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute.
© GdW-Schrader - 18.01.2019

Der kräftige globale Aufschwung hat sich gegen Ende 2018 etwas abgeschwächt. 2018 expandierte die Weltwirtschaft nach vorläufigen Zahlen um 4,3 %. Im Jahr 2019 wird sich die globale konjunkturelle Dynamik im Durchschnitt der Erwartungen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland mit 3,6 % abermals leicht verlangsamen. Damit läge das jahresdurchschnittliche Wachstum der Weltwirtschaft aber noch leicht über dem langjährigen Durchschnitt von 3,5 % seit dem Jahr 1980.

Sowohl in den entwickelten Volkswirtschaften als auch in den Schwellenländern lässt das Tempo der Expansion etwas nach. Die derzeit großen politischen Unwägbarkeiten bergen Risiken für die Investitionen sowie den Konsum, und im Falle einer Eskalation des Handelsstreits mit den USA besteht auch die Gefahr einer weltwirtschaftlichen Rezession. Die hohe Verschuldung des Unternehmenssektors in China stellt zudem die Finanzstabilität des Landes vor erhebliche Probleme, die durch den Zollstreit mit den USA verschärft werden.

Im Euroraum hat sich der Aufschwung 2018 flächendeckend fortgesetzt. Erneut zeigten alle Länder der Gemeinschaftswährung ein deutlich positives Wirtschaftswachstum. Deutschland belegt mit einer Wachstumsrate von 1,5 % den vorletzten Platz der Eurländer, vor Italien, dessen Produktion um 1,1 % zulegte. Die wirtschaftliche Entwicklung im Euroraum insgesamt war mit 2,1 % wieder dynamischer als in Deutschland. Die EU insgesamt expandierte mit der gleichen Wachstumsrate wie die Eurozone. Allerdings zeigte sich in etlichen Ländern der EU die Konjunktur 2018 schwächer als ein Jahr zuvor. Für das Jahr 2019 erwarten die Institute für die Eurozone im Durchschnitt eine weitere Dämpfung des Wachstumstempos auf dann 1,7 %.

Trotz des Wachstums ging die Arbeitslosigkeit in einigen Eurländern (insbesondere in Italien und Frankreich) nur wenig zurück und dämpfte

die konjunkturelle Erholung. In Spanien ist die Arbeitslosenquote dagegen seit dem Jahr 2013 um mehr als zehn Prozentpunkte gesunken, liegt aber immer noch über dem Vorkrisenniveau des Jahres 2007. In Portugal könnte die Arbeitslosenquote 2018 sogar den niedrigsten Stand seit 16 Jahren erreichen. Mit rund 20 % weist Griechenland nach wie vor die höchste Arbeitslosenquote in der Eurozone auf.³

GRUNDSTÜCKS- UND WOHNUNGSWIRTSCHAFT VERZEICHNETE EINEN ZUWACHS UM 1,1 %

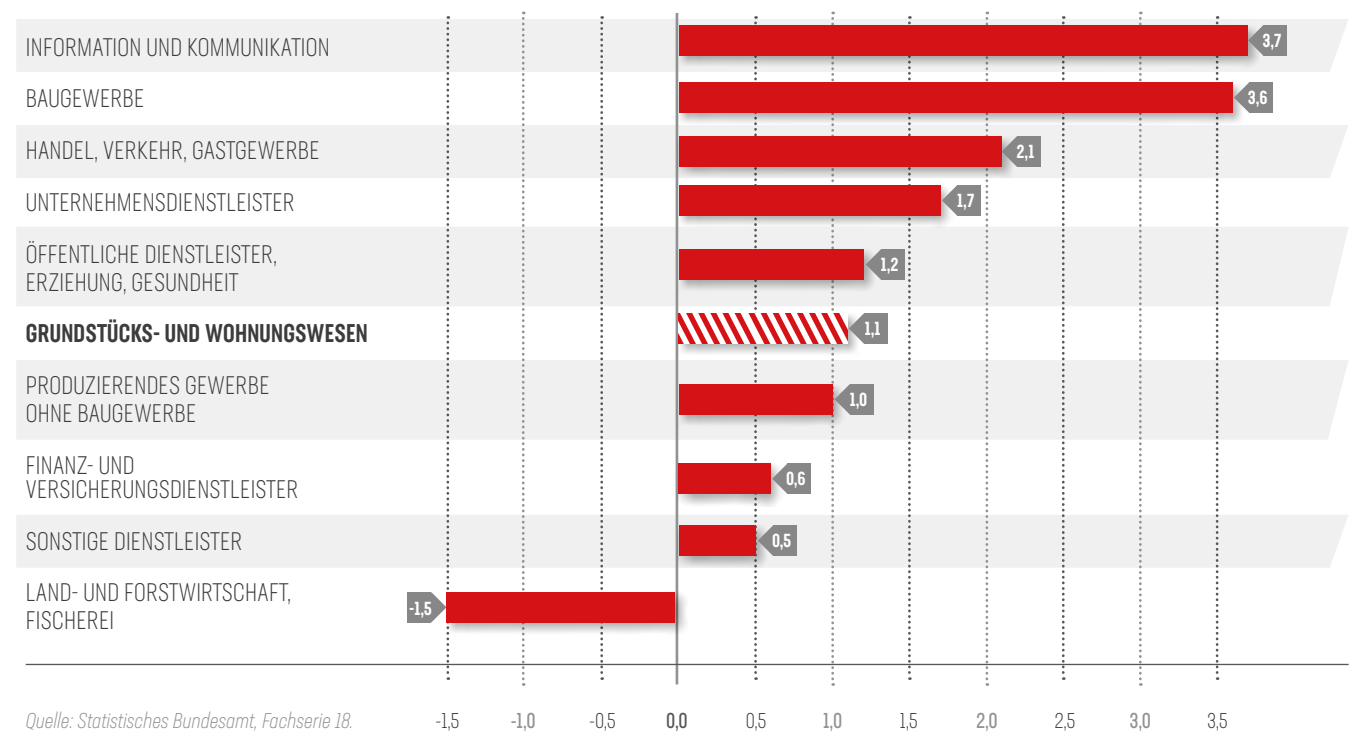
Die Wirtschaftsleistung ist 2018 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Nur die Land- und Forstwirtschaft verzeichnete einen Rückgang der Wertschöpfung. Überdurchschnittlich stark entwickelten sich die Wirtschaftsbereiche Information und Kommunikation mit +3,7 % und das Baugewerbe mit +3,6 %. Beide Wirtschaftsbereiche verzeichneten damit jeweils den höchsten Zuwachs der vergangenen vier Jahre. Der Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe (+2,1 %) steigerte seine preisbereinigte Bruttowertschöpfung ebenfalls überdurchschnittlich. Erstmals seit fünf Jahren lag dabei die konjunkturelle Dynamik im Produzierenden Gewerbe unter der im Dienstleistungsbereich.

So legte 2018 das Produzierende Gewerbe (ohne Baugewerbe), das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, mit +1,0 % unterdurchschnittlich zu. Dieser im Vergleich zu den Vorjahren deutlich schwächere Zuwachs ist zum Teil Sondereffekten wie den Produktionsrückgängen in der deutschen Automobilindustrie aufgrund von technischen Problemen bei der Zertifizierung von Abgasemissionen und Kraftstoffverbrauch geschuldet.

³ Statistisches Bundesamt (2019): Bruttoinlandsprodukt 2018 für Deutschland. Begleitmaterial zur Pressekonferenz. Wiesbaden.

BRUTTOWERTSCHÖPFUNG NACH WIRTSCHAFTSBEREICHEN 2018

PREISBEREINIGT; VERÄNDERUNG GEGENÜBER DEM VORJAHR IN %



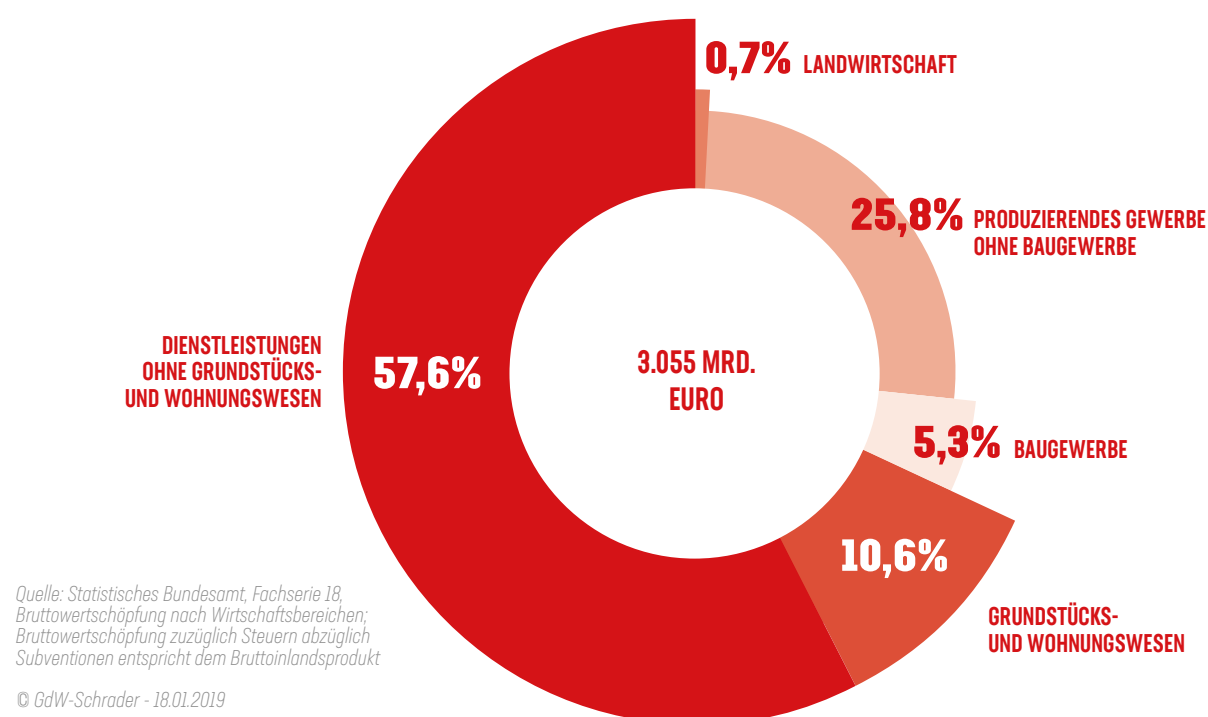
Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18.
© GdW-Schrader - 18.01.2019

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2018 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,1 % erhöhen. 2017 war sie sogar um 1,4 % gewachsen. Traditionell liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leicht unter dem Durchschnitt. Dies unterstreicht

die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Branche beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2018 eine Bruttowertschöpfung von 325 Milliarden Euro.

BRUTTOWERTSCHÖPFUNGSANTEIL DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

ANTEIL DER WIRTSCHAFTSBEREICHE AN DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG 2018, NOMINAL



HÖHENFLUG AUF DEM DEUTSCHEN ARBEITSMARKT HIELT 2018 AN – ZUWANDERUNG SANK LEICHT

Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte 2018 den höchsten Stand seit 1991. Rund 44,8 Millionen Erwerbstätige trugen zur Wirtschaftsleistung in Deutschland bei. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2018 rund 562.000 Personen mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Dieser Anstieg von 1,3 % resultiert hauptsächlich aus einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Wie schon in den Vorjahren glichen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland die altersbedingten demografischen Effekte aus.

Isoliert betrachtet hätte die Alterung der Bevölkerung das Arbeitskräfteangebot im Jahr 2018 um 310.000 Personen schrumpfen lassen.⁴ Für das

Jahr 2019 ist nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg ein Demografieeffekt von -330.000 Erwerbspersonen zu erwarten.

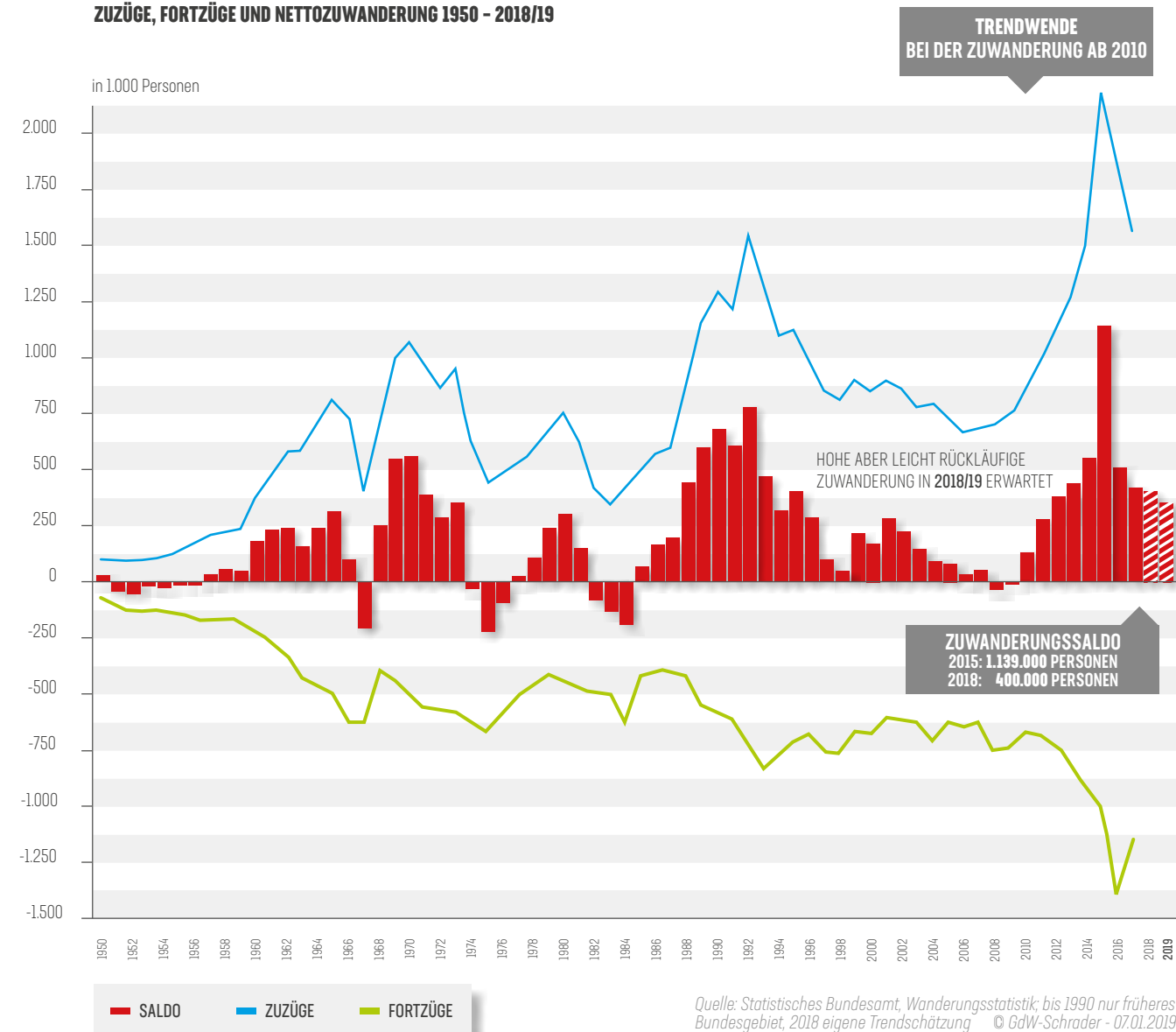
Damit das Erwerbspersonenpotenzial auch in Zukunft nicht schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB⁵ im Zeitraum 2015 bis 2025 einen Zugewinn von rund 450.000 erwerbsfähigen Personen pro Jahr, zwischen 2026 bis 2035 etwa 600.000 zugewanderte Erwerbsfähige pro Jahr und zwischen 2036 bis 2050 rund 550.000 zugewanderte Erwerbsfähige pro Jahr netto betragen.

⁴ IAB (2018): Aufschwung bleibt, verliert aber an Tempo, IAB-Kurzbericht 21/2018. Nürnberg.

⁵ IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung, Gütersloh.

WANDERUNGSBEWEGUNGEN NACH DEUTSCHLAND

ZUZÜGE, FORTZÜGE UND NETTOZUWANDERUNG 1950 – 2018/19



Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und der anhaltend günstige Trend der Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland in den Jahren seit 2010 zu einem Hauptwanderungsziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Die tatsächliche Nettozuwanderung im Jahr 2017 (Ausländer und Deutsche) wird vom Statistischen Bundesamt auf 416.000 Personen beziffert. Sie liegt damit deutlich unter der Nettozuwanderung des Jahres 2016 (-17 %) ist aber im langjährigen Rückblick eher als hoch einzuschätzen. Gegenüber dem Jahr 2015, das durch eine einmalig sehr hohe Flüchtlingszuwanderung geprägt war, hat sich die Nettozuwanderung 2017 mehr als halbiert.

Nach ersten groben Berechnungen für 2018 geht das Statistische Bundesamt von einem weiteren leichten Absinken des Zuwanderungssaldos auf nur noch 400.000 Personen aus. Für das laufende Jahr 2019 wird sich dieser Trend fortsetzen. Mittel- bis langfristig droht die Nettozuwanderung in Deutschland auf ein Niveau abzusinken, welches das natürliche Geburtendefizit nicht mehr ausgleichen kann.

WACHSTUMSIMPULSE KAMEN 2018 VOR ALLEM AUS DEM INLAND

Positive Wachstumsimpulse kamen 2018 vor allem vom Konsum und den Investitionen: Sowohl die privaten als auch die staatlichen Konsumausgaben waren höher als im Vorjahr. Die Zuwächse fielen mit +1,0 % beziehungsweise +1,1 % aber deutlich niedriger aus als in den letzten drei Jahren.

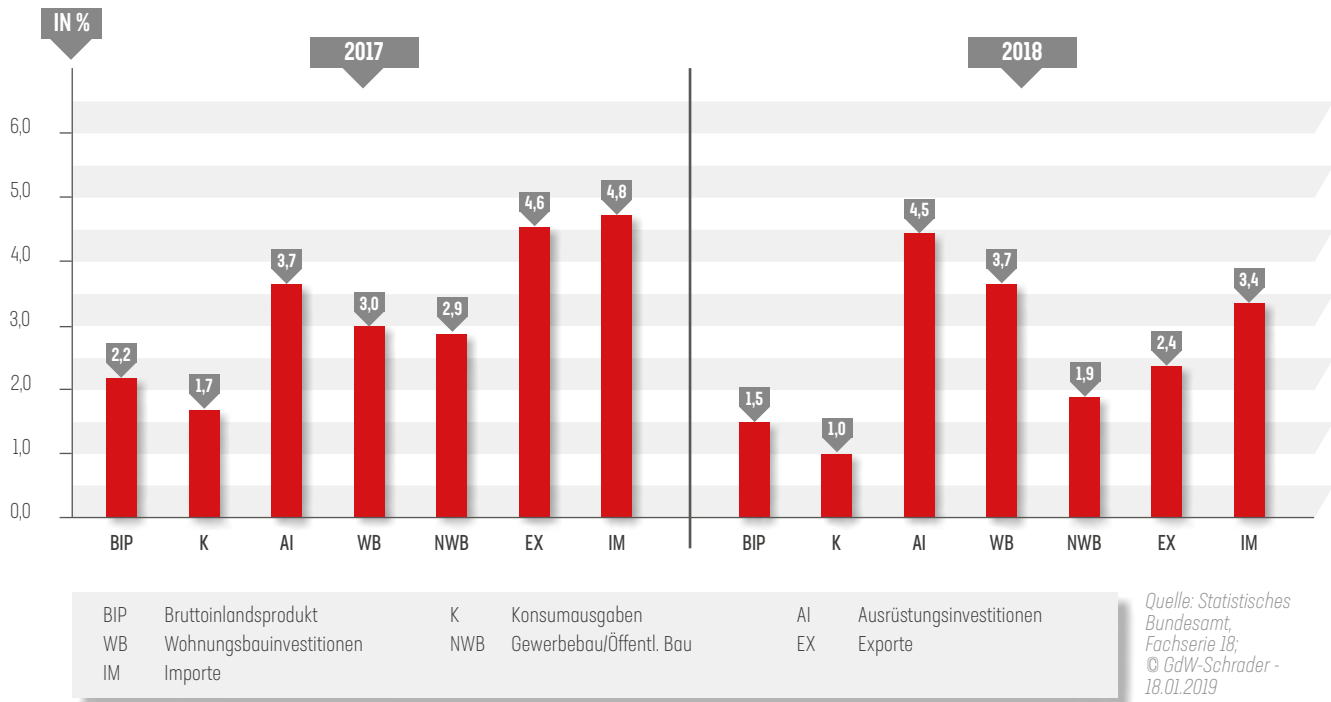
Die preisbereinigten Bruttoinvestitionen insgesamt, zu denen neben den Bruttoanlageinvestitionen noch die Vorratsveränderungen gehören, legten 2018 im Vorjahresvergleich um 4,8 % zu. Die Bruttoanlageinvestitionen, zu denen zum einen Ausrüstungen für den Produktionsprozess

und zum anderen die Bauinvestitionen zählen, waren preisbereinigt um 3,0 % höher als 2017. In Ausrüstungen – das sind vor allem Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurde 4,5 % mehr investiert als im Vorjahr.

Die Bauinvestitionen stiegen um 3,0 %; vor allem in den öffentlichen Tiefbau wurde deutlich mehr investiert als ein Jahr zuvor. Die sonstigen Anlagen, zu denen unter anderem die Ausgaben für Forschung und Entwicklung gehören, lagen um 0,4 % über dem Vorjahresniveau. Zu einem merklichen Vorratsaufbau führte unter anderem der bereits beschriebene Sondereffekt in der Automobilindustrie.

VERWENDUNG DES BRUTTOINLANDSPRODUKTS

VERÄNDERUNG GEGENÜBER DEM VORJAHR IN %, AUSGEWÄHLTE AGGREGATE, PREISBEREINIGT



Die deutschen Ausfuhren legten im Jahresdurchschnitt 2018 weiter zu, aber nicht mehr so stark wie in den Vorjahren: Die preisbereinigten Exporte von Waren und Dienstleistungen waren um 2,4 % höher als 2017. Die Importe nahmen im gleichen Zeitraum mit +3,4 % stärker zu. Der nominale Außenbeitrag hat im Vergleich zu 2017 um etwa 14 Milliarden Euro abgenommen. Da die Importe schneller stiegen als die Exporte, war der Außenbeitrag zum Wirtschaftswachstum negativ und bremste die wirtschaftliche Aufwärtsentwicklung um -0,2 Prozentpunkte.

Der Konsum trug mit einem Wachstumsbeitrag von 0,7 Prozentpunkten knapp die Hälfte zum Wachstum des BIP bei. Der Beitrag der Bruttoanlageinvestitionen lag leicht darunter bei 0,6 Prozentpunkten. Der Rest des Wertschöpfungszuwachses entfällt auf einen merklichen Vorratsaufbau, der unter anderem auf die beschriebenen Sondereffekte in der Automobilindustrie zurückzuführen ist.



ECKDATEN ZUR KONJUNKTURENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND

VERÄNDERUNG IN % GEGENÜBER DEM VORJAHR (REALE ENTWICKLUNG)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
REALES BRUTTOINLANDSPRODUKT	0,5	2,2	1,7	2,2	2,2	1,5	1,5
PRIVATER KONSUM	0,6	1,0	1,7	2,1	1,8	1,0	1,5
KONSUMAUSGABEN DES STAATES	1,4	1,5	2,9	3,7	1,4	1,1	1,9
BAUINVESTITIONEN	-1,1	2,2	-1,4	3,8	2,9	3,0	3,1
WOHNUNGSBAUINVESTITIONEN	-0,8	3,0	-0,7	5,0	3,0	3,7	4,0
EXPORTE	1,7	4,7	5,3	2,3	4,6	2,4	3,2

ARBEITSMARKT

ERWERBSTÄTIGE IN TSD. (JAHRES DURCHSCHNITT)	42.319	42.671	43.071	43.642	44.269	44.837	45.241
VERÄNDERUNG IN % GEGENÜBER VORJAHR	0,6	0,8	0,9	1,3	1,4	1,3	0,9
ARBEITSLOSE IN TSD. (JAHRES DURCHSCHNITT)	2.950	2.898	2.795	2.691	2.533	2.340	2.170
ARBEITSLOSENQUOTE*	6,9	6,7	6,4	6,1	5,7	5,2	4,8

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

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1 – 2018 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2019 Schätzung nach Institutionen und Bundesregierung Ende 2018/Anfang 2019

Die Entschleunigung der Weltkonjunktur dürfte nach Meinung der Institute, gepaart mit der weniger expansiven Geldpolitik, dazu führen, dass die Ausrüstungsinvestitionen 2019 weniger stark steigen. Die Vorzeichen für den privaten Verbrauch sind dagegen weiterhin sehr günstig. Der Arbeitsmarkt expandiert und die Löhne steigen kräftig. Zudem werden die Sozialabgaben der Arbeitnehmer durch die Wiedereinführung der

paritätischen Finanzierung der Krankenversicherung entlastet. Im Mittel der Prognosen dürfte der Konsum deshalb 2019 um 1,5 % und damit etwas stärker als 2018 zulegen. Eine gewisse Erholung wird auch der Exportwirtschaft bescheinigt. Mit einem Plus von 3,2 % könnte sie wieder stärker wachsen als 2018. Bei weiterhin stärker steigenden Importen wird allerdings auch 2019 ein negativer Außenbeitrag erwartet.

WEITERHIN GUTE STIMMUNG IM WOHNUNGSBAU – KAPAZITÄTSENGPÄSSE FÜHREN ZU DEUTLICHEN PREISSTEIGERUNGEN

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2018 um 3,0 % und übertrafen damit leicht die Wachstumsrate des Vorjahres (2,9 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 3,7 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,9 % zulegten.

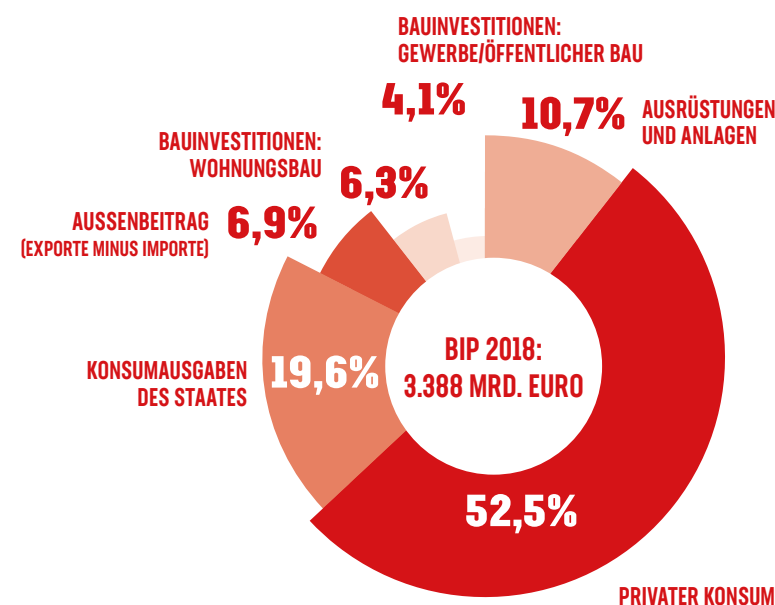
Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich dabei deutlich dynamischer als im Vorjahr (5,2 %). Wobei hier die Musik vor allem im öffentlichen Tiefbau spielte. Viele Gemeinden verfügen mittlerweile über die notwendigen „freien Spitzen“ um neue Investitionsprojekte anzustrengen, zumindest aber den Eigenanteil für die nach wie vor verfügbaren Mittel aus dem Kommunalinvestitionsförderungsfonds abzurufen.

ANTEIL DER BAUINVESTITIONEN AM BIP 2018

VERWENDUNGSSTRUKTUR DES DEUTSCHEN BRUTTOINLANDSPRODUKTS 2018, NOMINAL, IN %

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

© GdW-Schrader - 18.01.2019



Die gewerbliche Wirtschaft zögert offensichtlich trotz der weiterhin guten wirtschaftlichen Entwicklung auch in Betriebsgebäude zu investieren. Mit einer Wachstumsrate von nur 0,5 % stagnierte der gewerbliche Bau quasi auf Vorjahresniveau.

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2018 rund 215 Milliarden Euro. Das günstige Zinsumfeld, die sehr vorteilhafte Arbeitsmarktentwicklung und die mittlerweile auch recht ordentlichen Lohnabschlüsse werden die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch 2019 hochhalten.



Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Gepaart mit Umzügen innerhalb Deutschlands ist vor allem die Wohnraumnachfrage in den Städten anhaltend hoch. Hinzu kommen kräftige Impulse von Seiten des Staats, wie das neu eingeführte Baukindergeld und Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsbau.

Angesichts der florierenden Geschäfte gerät die Auslastung der Bauwirtschaft zunehmend an Grenzen. Im vierten Quartal 2018 lag die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe unverändert hoch bei 81 %. Im Ausbaugewerbe erreichte die Auslastung mit 82 % dabei noch etwas höhere Werte als im Bauhauptgewerbe (81 %). Selbst in dem durch die Wiedervereinigung ausgelösten Bauboom in den neunziger Jahren war

die Auslastung im Bauhauptgewerbe in der Spitze mit rund 70 % deutlich geringer. Die hohe Kapazitätsauslastung im Baugewerbe hat bereits zu einem deutlichen Preisauftrieb geführt. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland lagen im November 2018 um 4,8 % über dem Vorjahresniveau. Dies ist der stärkste Anstieg der Baupreise seit über zehn Jahren.

Der Preisauftrieb bei den Baupreisen wird die Nachfrage nach Bauleistungen etwas bremsen. Dennoch dürften die Wohnungsbauinvestitionen auch 2019 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 4 % steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen die 3-Prozentmarke kaum überschreiten.

WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN WIEDER MIT ZUWACHS – 2019 WEITERE ZUNAHME ERWARTET

Im Jahr 2018 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 352.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einem leichten Zuwachs von 1,2 % gegenüber dem Vorjahr. Der Genehmigungsboom ist damit nicht beendet, das Wachstum schlägt allerdings im Vergleich zu den Vorjahren eine deutlich langsamere Gangart ein.

Dabei markiert der deutliche Baugenehmigungsrückgang im Jahr 2017 einen Sondereffekt, ausgelöst durch die Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) im Jahr zuvor. Die betroffenen Bauherren wollten

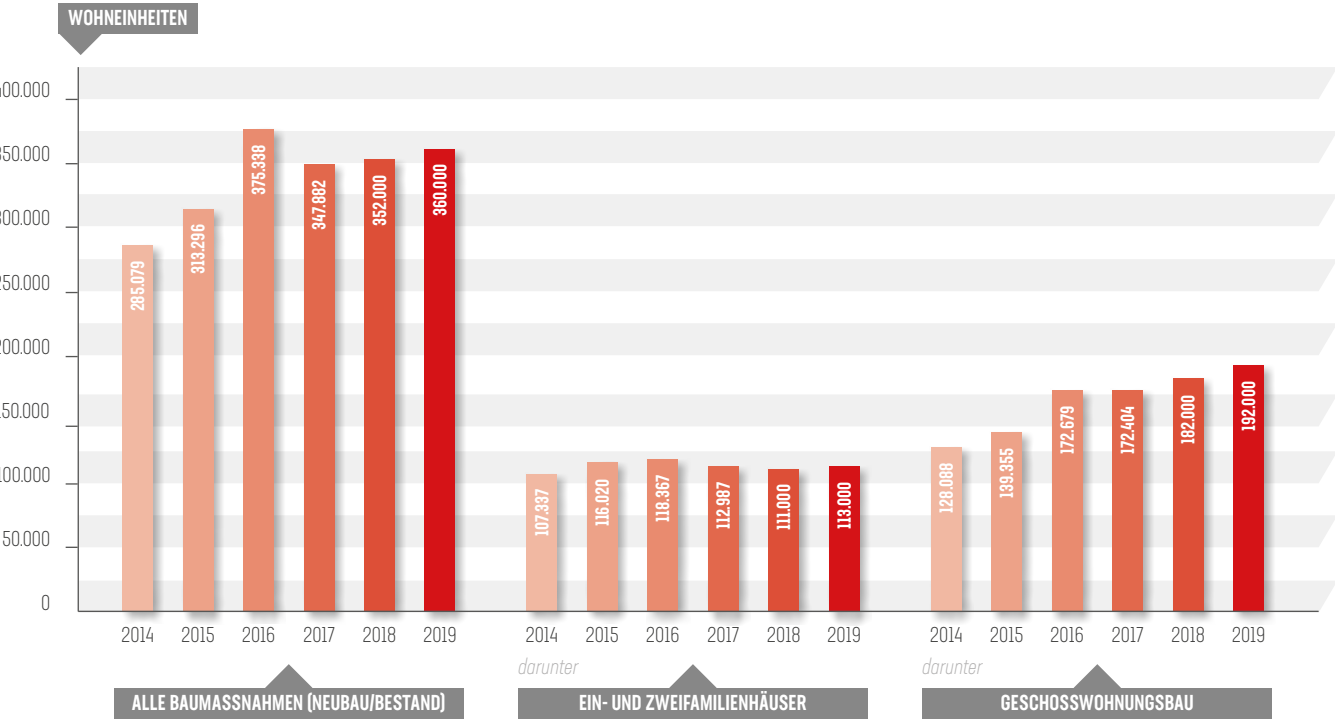
sich durch eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben schlicht eine Durchführung nach dem alten Standard sichern. Dazu war ein vorgezogener Bauantrag bis Ende Dezember 2015 ausreichend. Die Baugenehmigung hingegen wurde oft erst einige Monate später erteilt und in der Statistik erfasst. Seit Anfang 2016 gilt die verschärfte EnEV, die ein deutliches Plus an Bauwerkskosten von 7 % verursacht.⁶

⁶ ARGE/leV und InWIS (2016): Instrumentenkasten für wichtige Handlungsfelder der Wohnungspolitik. Bochum.



WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN 2013 – 2018 UND 2019 (PROGNOSE)

NEUBAU INSGESAMT, EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER, GESCHOSSWOHNUNGSBAU



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 3; 2017 Prognose auf Basis der Monatswerte bis Oktober 2017; 2018 Eigene Schätzung © GdW-Schröder - 10.01.2019

Der Mietwohnungsneubau legte 2018 etwas über dem Durchschnitt zu (+2,2 %). Deutlich stärker zogen hingegen die Zahlen für neu genehmigte Eigentumswohnungen an (+9,5 %). Mit rund 96.000 neu genehmigten Mietwohnungen wurden 2018 aber erneut mehr Miet- als Eigentums-

wohnungen auf den Weg gebracht. Insgesamt lag das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau bei 182.000 Wohneinheiten – im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung um 5,6 %.

BAUGENEHMIGUNGEN
Zahl der genehmigten Wohnungen

	2017 Januar bis Dezember	2018* Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahres- zeitraum
GENEHMIGUNGEN INSGESAMT (EINSCHL. BESTANDSMASSNAHMEN)	347.882	352.000	1,2 %
DAR.: WOHNUNGEN (NEUBAU) IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN	112.987	111.000	-1,8 %
DAVON EINFAMILIENHÄUSER	90.773	90.000	-0,9 %
ZWEIFAMILIENHÄUSER	22.214	21.000	-5,5 %
DAR.: WOHNUNGEN (NEUBAU) IN MEHRFAMILIENHÄUSERN	172.404	182.000	5,6 %
DAVON: EIGENTUMSWOHNUNGEN	78.515	86.000	9,5 %
MIETWOHNUNGEN	93.889	96.000	2,2 %

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; *2018 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 11/2018 © GdW-Schröder

Die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern waren 2018 erneut leicht rückläufig und sanken auf 111.000 Einheiten. Damit liegt das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau nun bereits seit sieben Jahren über dem im Ein- und Zweifamilienhausbau – und das mit steigender Tendenz.

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 352.000 Wohnungen im Jahr 2018 davon ausgegangen werden, dass etwa 182.000 dieser neu genehmigten Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen werden. Dabei wird berücksichtigt, dass auch von den neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von den Eigentumswohnungen ein Teil vermietet wird, die in Wohnheimen erstellten Wohnungen vollständig sowie ein Großteil der durch Maßnahmen im Bestand erstellten Wohneinheiten den Mietwohnungen zuzurechnen sind.

Im laufenden Jahr 2019 wird das Genehmigungsvolumen angesichts der weiter günstigen Nachfrageindikatoren erneut moderat zulegen.

Denn nach wie vor ist die Nachfrage nach Wohnraum in den Städten groß, wenngleich viele Haushalte neuerdings wieder in das nahe Umland abwandern.

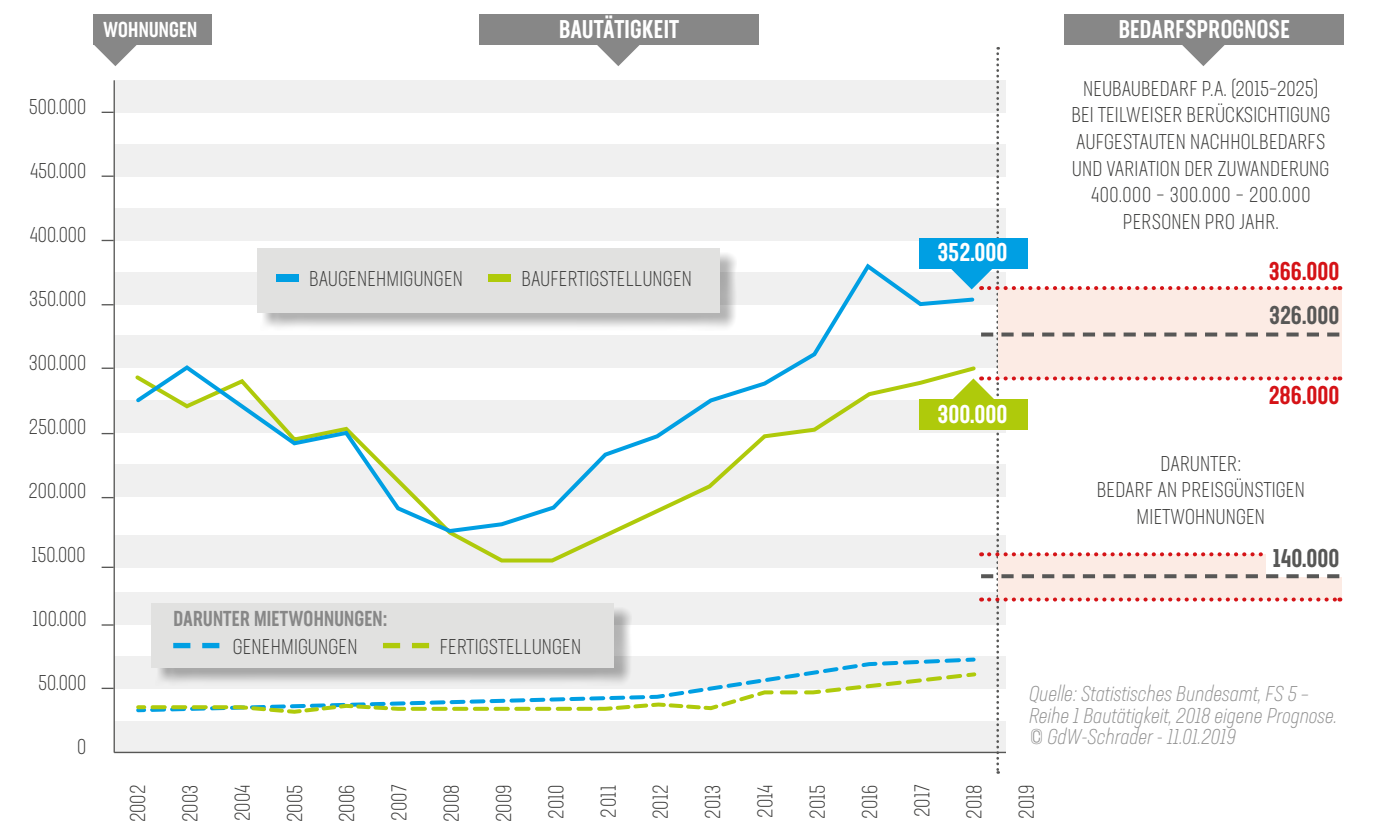
Allmählich fallen zudem wichtige Impulse für den Wohnungsneubau- boom schwächer aus. Die großen Zentralbanken haben den Ausstieg aus der ultralockeren Geldpolitik eingeleitet. Die US-Notenbank hat bereits die Leitzinsen behutsam erhöht. Und auch die EZB hat angekündigt, das Anleihenkaufprogramm zu beenden und eine geldpolitische Normalisierung herbeizuführen. Dies zeigt sich bereits im leichten Anstieg der Zinsen für Wohnungsbaukredite.

Das Genehmigungsvolumen dürfte in diesem Zuge 2019 deutlich schwächer als in den Boomjahren um knapp 2,3 % auf 360.000 Wohneinheiten steigen.



DERZEITIGE BAUTÄTIGKEIT UND ZUKÜNFTIGER WOHNUNGSBEDARF BIS 2025

FERTIGSTELLUNGEN UND BAUGENEHMIGUNGEN SEIT 2002



BAUTÄTIGKEIT NIMMT WEITER ZU - ABER NACH WIE VOR ZU WENIG PREISGÜNSTIGE MIETWOHNUNGEN

Die Baufertigstellungen vollziehen die Dynamik bei den Baugenehmigungen mit einer zeitlichen Verzögerung von ein- bis eineinhalb Jahren nach. 2018 werden die fertig gestellten Wohnungen deshalb noch durch den vorausgegangenen Genehmigungsboom geprägt sein. Mit rund 300.000 fertig gestellten Wohnungen wird die Zahl der neu errichteten Wohnungen 2018 voraussichtlich nochmals um 5 % gestiegen sein. Im laufenden Jahr 2019 dürfte die Dynamik bei den Wohnungsfertigstellungen zurückgehen, so dass die Zahl der neu errichteten Wohnungen 2019 nur noch auf etwa 310.000 Wohnungen wachsen dürfte. Dieser Zuwachs wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mehrfamilienhausbaus getragen werden. Dabei dürften 2018 erstmals mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertig gestellt werden. Eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet.

In Deutschland müssten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 326.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment. Dies ergibt

sich aus eine Modellrechnung auf Grundlage verschiedener Wohnungsmarktprognozen.⁷ Basisannahme ist dabei eine relativ hohe Nettozuwanderung nach Deutschland, die im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2025 rund 300.000 Personen pro Jahr beträgt. Derzeit liegt die Zuwanderung mit knapp 400.000 deutlich höher als dieser Durchschnittswert. Für den gesamten Betrachtungszeitraum wird aber mit einem allmählichen Absinken der Zuwanderung gerechnet.

Die Modellrechnung berücksichtigt zudem einen aufgestauten Nachholbedarf auf den Wohnungsmärkten, der sich aufgrund der zu geringen Bautätigkeit in den Jahren 2010 bis 2017 ergeben hat. Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut. Bereits vor der seit 2015 breit diskutierten Flüchtlingszuwanderung hat sich in Deutschland ein Wohnungsdefizit aufgebaut.

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

Spätestens mit der deutlichen Trendwende bei der Zuwanderung, die im Jahr 2010 begann, entstanden in Deutschland jedes Jahr deutlich weniger Wohnungen als rechnerisch erforderlich gewesen wären. Ende 2017 betrug dieser rechnerische Wohnungsfehlbetrag rund eine Million Wohnungen.

Da ein Großteil dieses durch die Bautätigkeit nicht befriedigten Bedarfs aber zeitlich bereits sehr weit zurückliegt und unterstellt werden kann, dass die Ungleichgewichte durch Elastizitäten auf der Nachfrage- wie auf der Angebotsseite des Wohnungsmarktes zumindest teilweise ausgeglichen sind, berücksichtigt die Modellrechnung nur einen Nachholbedarf von einem Drittel des sich rechnerisch ergebenden Fehlbestandes an Wohnungen, der in den kommenden acht Jahren abgebaut werden sollte.

Die Wohnungsbautätigkeit in einer Größenordnung von 326.000 Wohnungen pro Jahr ist somit erforderlich, um erstens bei einer

Nettozuwanderung von 300.000 Personen jährlich den jeweils aktuellen Wohnungsbedarf abzudecken und zweitens zusätzlich das bis Ende 2017 aufgelaufene Wohnungsdefizit abzubauen.

Insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit nach wie vor fort. Dies führt vor allem eines vor Augen: Es braucht ein konzentriertes Handeln aller Akteure und gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen.

Zu Lösung dieser gesamtgesellschaftlichen Aufgabe muss insbesondere der Bund im Zusammenspiel mit den Ländern weiterhin Verantwortung für den Sozialen Wohnungsbau übernehmen.



1

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 (§ 21 der Satzung). Er ist an das Unternehmensinteresse gebunden und hat gem. § 2 der Satzung dabei den Geschäftszweck der Genossenschaft zu verfolgen. Der Vorstand hat bei seiner Tätigkeit nur solche Beschränkungen zu beachten, die Gesetz oder Satzung vorsehen, anderweitige Beschränkungen sind unzulässig. Der Vorstand entwickelt die strategische Ausrichtung des Unternehmens, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung.

Die Vorstandsmitglieder sind dem Unternehmensinteresse verpflichtet. Kein Mitglied des Vorstands darf bei seinen Entscheidungen persönliche Interessen verfolgen und Geschäftschancen, die dem Unternehmen zustehen, für sich nutzen. Jedes Vorstandsmitglied hat Interessenskonflikte dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen und die anderen Vorstandsmitglieder hierüber zu informieren. Alle Geschäfte zwischen dem Unternehmen einerseits und den Vorstandsmitgliedern sowie ihnen nahe stehenden Personen oder ihnen persönlich nahe stehenden Unternehmungen andererseits haben branchenüblichen Standards zu entsprechen.

Wesentliche Geschäfte bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats.



VERGÜTUNG DES VORSTANDS IM GESCHÄFTSJAHR 2018 DIE GESAMTVERGÜTUNGEN DES VORSTANDS IM GESCHÄFTSJAHR 2018 BETRUGEN: 336.008,28 EURO

	BESCHÄFTIGUNG	ZEITRAUM
ESSLINGER, RÜDIGER	HAUPTAMTLICH	GESCHÄFTSJAHR
VEIGA, MICHAEL	HAUPTAMTLICH	GESCHÄFTSJAHR
LANDHÄUSSER, HEINZ PETER	NEBENAMTLICH	GESCHÄFTSJAHR



Der Aufsichtsrat besteht aus folgenden Mitgliedern: (v.l.) Daniel Heath, Dr. Klaus Dullenkopf, Gudrun Troes, Christian Pflaum, Christian Kantolic.

AUFSICHTSRAT: BERATUNGS- UND KONTROLLARBEIT

DIE VERGÜTUNGEN DER AUFSICHTSRATSMITGLIEDER IM GESCHÄFTSJAHR 2018 BETRUGEN INSGESAMT 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 Aufsichtsrats aus (§ 25 Abs. 8 der Satzung). Er koordiniert die Arbeit des Gremiums und leitet die Sitzungen. In regelmäßigen Gesprächen mit dem Vorstand ist der Aufsichtsrat über die Geschäftspolitik, die Unternehmensplanung und Strategie informiert. Der Aufsichtsratsvorsitzende wird über wichtige Ereignisse, die für die Beurteilung der Lage und Entwicklung sowie für die Leitung des Unternehmens von wesentlicher Bedeutung sind, unverzüglich durch den Vorsitzenden des Vorstands informiert.

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

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

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES 2018 (NACH ALPHABET GEORDNET) DIE GESAMTVERGÜTUNGEN DES AUFSICHTSRATES IM GESCHÄFTSJAHR 2018 BETRUGEN: 38.400,00 EURO

	VON	BIS
DULLENKOPF, DR. KLAUS	01.01.2018	31.12.2018
HEATH, DANIEL	01.01.2018	31.12.2018
KANTOLIC, CHRISTIAN	01.01.2018	31.12.2018
PFLAUM, CHRISTIAN	01.01.2018	31.12.2018
TROES, GUDRUN	01.01.2018	31.12.2018

SITZUNGEN DER GREMIEN

	2018	2017	2016	2015	2014	2013
AUFSICHTSRAT	8	11	11	10	9	7
VERTRETERVERSAMMLUNG	1	1	1	1	1	0
FINANZPRÜFUNGAUSSCHUSS	1	0	2	1	1	1
VORSTANDSSITZUNGEN	6	10	14	19	20	19
	16	22	28	31	31	27



BERICHT DES AUFSICHTSRATES 2018

Im Berichtsjahr 2018 haben Aufsichtsrat und Vorstand in sieben gemeinsamen Sitzungen die aktuelle Situation und die Weiterentwicklung der Familienheim und ihrer Tochterunternehmen beraten. Der Vorstand informierte dabei über die Aktivitäten in der Bewirtschaftung unseres eigenen Wohnungsbestandes, den Projekt- und Bauaktivitäten, Käufe und Verkäufe im Bereich Wohn- und Gewerbeimmobilien. Dabei wurde regelmäßig und ausführlich über alle Projekte sowohl der Familienheim als auch der inwoca berichtet. Das in den Vorjahren entwickelte standardisierte Reportingsystem ermöglicht einen schnellen und umfassenden Überblick über die wichtigsten Entwicklungen und Kennzahlen und bietet damit eine ausgezeichnete Basis für die Kommunikation mit dem Vorstand und unterstützt den Aufsichtsrat in der Erfüllung seiner satzungsgemäßen Aufgaben.

Neben ausführlichen Informationen zu den Immobilienprojekten wurde der Aufsichtsrat regelmäßig zu den in 2018 forcierten Aktivitäten zur Optimierung der Organisation informiert. Das strategische Ziel, die Familienheim in ein innovatives Unternehmen im Immobiliensektor weiterzuentwickeln, erfordert eine hohe Veränderungsbereitschaft auf allen Ebenen. Der Aufsichtsrat unterstützte Vorstand sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Entwicklung eines neuen Leitbildes und den Bemühungen für eine weitgehende Digitalisierung der Geschäftsprozesse.

Selbstverständlich spielen in allen Beratungen neben den strategischen und finanziellen Aspekten auch soziale Fragen eine gewichtige Rolle. Der Bereich des sozialen Managements wird dabei auch durch die überaus erfolgreiche Arbeit der Monsignore Friedrich Ohlhäuser Stiftung unterstützt. Der Aufsichtsrat möchte an dieser Stelle allen Unterstützern, Spendern und den

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

Die im Berichtsjahr 2018 den Aufsichtsrat betreffenden Personalentscheidungen wurden durch den in der Sitzung vom 9. Juli 2018 eingesetzten Personalausschuss, bestehend aus dem Vorsitzenden und seinem Stellvertreter, vorbereitet und im Gesamtgremium beraten und beschlossen.

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

Die gesetzliche Prüfung dieses Geschäftsberichts und des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2018 durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. wird voraussichtlich im Juli erfolgen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2018 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, 30.03.2019
Dr. Klaus Dullenkopf
Aufsichtsratsvorsitzender

BERICHT DES FINANZAUSSCHUSSES 2018

Im Fokus der Prüfungen standen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, auf Grund einer deutlichen Erhöhung der entsprechenden Kosten im Vergleich zum Vorjahr.

Es wurden hierzu die verschiedenen Konten betrachtet und eine stichprobenhafte Prüfung der Belege durch Herrn Kantolic und Herrn Heath durchgeführt. Frau Beer stellte die Buchungsunterlagen zur Verfügung und erläuterte diese auf Nachfrage.

Insbesondere wurden u.a. folgende Kosten geprüft: Telefonkosten, Werkzeuge bzw. Kleinmaterial und Reparaturen, Reisekosten, IT-Kosten, Fort- und Weiterbildungskosten, Spenden, Abschreibungen auf Mietforderungen, Bewirtung sowie sonstige Aufwendungen.

Es konnte festgestellt werden, dass die Erhöhung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Jahr 2018 insbesondere auf die Anschaffungen neuer EDV-Anlagen und Software im Zuge unseres Digitalisierungsprozesses zurückzuführen ist.

Außerdem wurde zunehmend in die Weiterbildung der Mitarbeiter investiert.

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

Die Prüfungen fanden in den neuen Geschäftsräumen der Genossenschaft in der Bannwaldallee 46 statt.

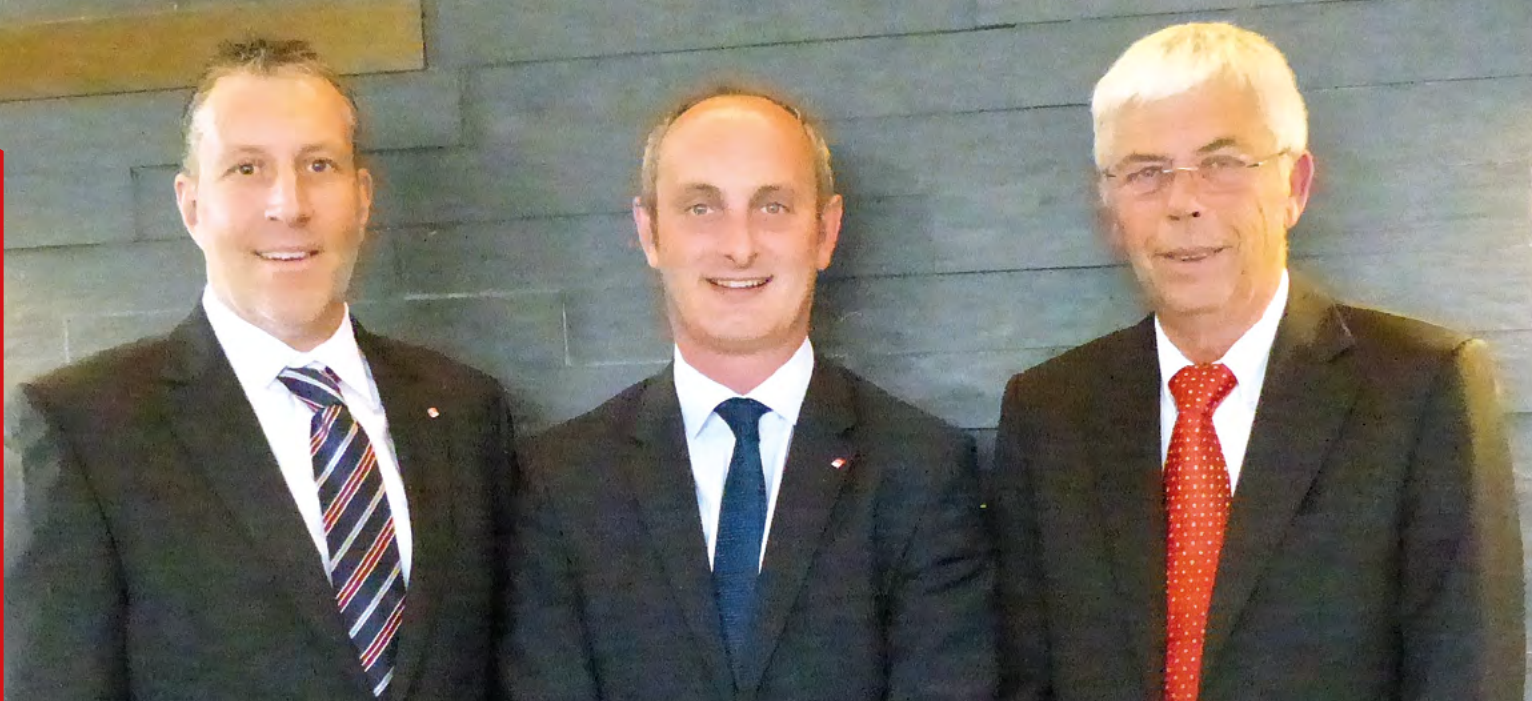
Karlsruhe, März 2018
Daniel Heath

2.

LAGEBERICHT DES VORSTANDS

WIRTSCHAFTLICHE FAKTOREN, GESCHÄFTSVERLAUF UND ENTWICKLUNG





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

LAGEBERICHT DES VORSTANDS

DIE BAUGENOSSENSCHAFT FAMILIENHEIM KARLSRUHE EG IST IM WESENTLICHEN IN DEN TÄTIGKEITSFELDERN WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG, PROJEKTENTWICKLUNG, NEUBAU UND VERKAUF VON WOHN- UND GEWERBEIMMOBILIEN TÄTIG UND BETREUT IMMOBILIEN FÜR DRITTE. SIE ÜBERNIMMT WEITERE IM BEREICH DER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT ANFALLENDE AUFGABEN, DAZU GEHÖREN SOZIALE AUFGABEN SOWIE DIE ERBRINGUNG VON DIENSTLEISTUNGEN RUND UM DIE BEWIRTSCHAFTUNG, DIE ERRICHTUNG, DEN ERWERB, DIE VERÄUSSERUNG UND DIE BETREUUNG VON IMMOBILIEN.

Die Genossenschaft ist zur Erfüllung dieser Aufgaben an weiteren Unternehmen beteiligt. Die Erfüllung sozialer Aufgaben erfolgt u.a. durch die Monsignore Friedrich Ohlhäuser-Stiftung sowie durch unser Soziales Management. Wesentlich beteiligt ist die Baugenossenschaft an der Genossenschaftlichen Energieservice GbR, an der Wohnbau Durlach GmbH sowie an der inwoca GmbH. Am 31. Dezember 2018 gehörten zum Bestand der Genossenschaft 2662 Wohnungen (Vorjahr: 2635), 34 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 33) sowie 2031 Stellplätze und Garagen (Vorjahr: 2000).

Die formulierten Grundsätze unserer Unternehmensphilosophie behalten ihre Gültigkeit. Arbeitsabläufe und Arbeitsprozesse werden durch die Verfügbarkeit modernerer Instrumente laufend geprüft und angepasst. Die Beratung über entsprechende Maßnahmen geschieht in gemeinsamen Sitzungen mit dem Aufsichtsrat, auf Empfehlungen des Prüfungsverbandes und anderer externer Berater. Unser Grundsatz, uns durch ein qualitativ höheres Angebot an Dienstleistungen rund um das Thema Wohnen von anderen Anbietern zu unterscheiden, wird weiterhin unsere Herausforderung sein. Wir nutzen dazu die zunehmende Digitalisierung und haben unsere Soft- und Hardware auf die neuesten Produkt-

versionen erneuert und Arbeitsabläufe aktualisiert und angepasst, um sie effizienter zu machen. Um die Wohnungsangebote und das Interessentenmanagement weiter zu verbessern, nutzen wir die Social-Media-Kanäle verstärkt, wir werden vorhandene digitale Lösungen für Wohnungsübergaben, für Besichtigungen und Serviceangebote verbessern und unsere Kompetenzen in den Bereichen Smart Home und Smart Living stärken. Zur Bündelung der Kompetenzen haben wir eine Stelle für Unternehmenskommunikation eingerichtet. Wir haben weitere Mitarbeiter mit entsprechenden Fachkompetenzen eingestellt, bzw. bilden Mitarbeiter in den relevanten Themenbereichen aus.

Unser Kerngeschäft wird weiterhin die Aufgabe sein, kostengünstigen Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu errichten und zur Miete oder als Eigentum für unsere Mitglieder bereit zu stellen. Dazu werden wir die Mitarbeiter weiterhin durch Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen qualifizieren und neue Mitarbeiter ausbilden. Alle Tätigkeiten sind darauf ausgerichtet, die Baugenossenschaft und deren Beteiligungsunternehmen langfristig weiterzuentwickeln, um damit auch Arbeitsplätze außerhalb der Genossenschaft zu sichern. Wir sehen dies als Teil unserer Unternehmensaufgabe.

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

DIE BAUGENOSSENSCHAFT KANN DIE NACHFRAGE NACH WOHNUNGEN, WIE BEREITS IN DEN VORJAHREN, WEITERHIN NICHT AUSREICHEND BEDIENEN. DIE ZAHL DER WOHNUNGSBEWERBER ÜBERSTEIGT DIE ANZAHL FREI WERDENDER WOHNUNGEN, DIE ZUR VERMIETUNG ANGEBOTEN WERDEN KÖNNEN, UM EIN VIELFACHES. DIES GILT FÜR ALLE STANDORTE, AN DENEN DIE BAUGENOSSENSCHAFT WOHNUNGEN BESITZT, PLANT ODER ZUR VERMIETUNG BAUT.

Insbesondere kann die Nachfrage an den drei Standorten Karlsruhe, Ettlingen und Rheinstetten – dort wo sich der überwiegende Teil der genossenschaftlichen Mietwohnungen befindet – nicht ausreichend bedient werden. Wohnungen fehlen in allen Größen- und Preisklassen, die bisher von der Baugenossenschaft angeboten werden. Eine besonders hohe Nachfrage herrscht nach günstigen und kleinen Wohnungen, z.B. für Studenten oder Berufspendler. Aufgrund der Prognosen der Stadt Karlsruhe im 8. Sachstandsbericht 2015 „Wohnen und Bauen in Karlsruhe“, wonach mit einer weiter steigenden Bevölkerung auch in den kommenden Jahren zu rechnen ist, wird der Wohnungsmarkt auch weiterhin sehr angespannt bleiben. Selbst die günstigsten Prognosebedingungen gehen davon aus, dass selbst bei Ausschöpfung aller Flächenreserven nicht mit einem Rückgang des Miet- und Kaufpreisniveaus zu rechnen ist. Der kürzlich erschienene „Karlsruher Mietspiegel 2019“ bestätigt wieder diesen Trend mit angestiegenen ortsüblichen Mieten.

Für Neubaumaßnahmen zur Verfügung stehende Grundstücke sind nicht nur in Karlsruhe, sondern aufgrund einer guten Anbindung des Umlandes, u.a. durch den ÖPNV im Großraum Karlsruhe, sehr gefragt. Die Baugenossenschaft bzw. ihre Tochtergesellschaft engagiert sich deshalb auch an Standorten im nördlichen Landkreis (u.a. Stutensee), hat dort Grundstücke erworben und errichtet Wohnungen und Reihenhäuser zum Verkauf. Auch hier herrscht eine hohe Nachfrage. Neben wenig verfügbaren Grundstücken für Neubaumaßnahmen beeinflussen lange Bearbeitungszeiten für Baugenehmigungen sowie die zunehmend schwierigere Verfügbarkeit geeigneter Bauunternehmen und eine steigende Zahl von Vorschriften und technischen Anforderungen die Möglichkeit, Wohnraum rasch herzustellen, negativ.

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

WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

Durch Kündigung neu zu vermietende Wohnungen können jederzeit kurzfristig wieder vermietet werden. Wohnungen, die wir in Neubaumaßnahmen zur Vermietung anbieten, können – trotz höherer Mietpreise als im Bestand – ebenfalls kurzfristig vermietet werden. Es gibt bei der Nachfrage nach unseren Wohnungen in sämtlichen Segmenten und Größen keine strukturellen Leerstände. Das betrifft ausnahmslos alle Wohnanlagen im Besitz der Genossenschaft. Die Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG wird wie in den vergangenen Jahren auch, neben den laufenden Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen einzelne Wohnanlagen umfassend sanieren und modernisieren. Dies vor dem Hintergrund, Betriebskostensteigerungen möglichst niedrig zu halten, eine bessere Wohnqualität zu schaffen und die Umwelt zu schonen. Diese Maßnahmen dienen dem Erhalt und der Verbesserung des genossenschaftlichen Vermögens.

PROJEKTENTWICKLUNG, VERKAUF UND NEUBAU

Die mangelnde Verfügbarkeit von Grundstücken als Neubauflächen für Wohnanlagen in Karlsruhe und an den übrigen Standorten, an denen die Genossenschaft aktiv ist, schränkt die Möglichkeit, den eigenen Wohnungsbestand zu erhöhen, ein. Maßnahmen, die im Bau und für den Verkauf geplant sind, werden stark nachgefragt und erfüllen die Absatzerwartungen. Sie werden langfristig zum Jahresergebnis der Genossenschaft beitragen. Projektentwicklungen werden unter Regie der Tochterfirma inwoca GmbH realisiert. Unter anderem sind Projekte im wohnungswirtschaftlichen, aber auch im gewerblichen Bereich in Bau oder Planung. Wesentliche Einflussfaktoren für neue Vorhaben sind die Voraussetzungen zur Beschaffung von Fremdkapital, die Zinsentwicklung, sowie verfügbare Kapazitäten bei Planern, Handwerkern und Generalunternehmern. Die Verfügbarkeit geeigneten Fachpersonals kann auch für unser Unternehmen einen Engpass darstellen. Derzeit sind alle entsprechenden Stellen besetzt.

GESCHÄFTSVERLAUF DER GENOSSENSCHAFT



BAUVORHABEN IM EIGENTUM ODER FÜR DEN BESTAND DER BAUGENOSSENSCHAFT FAMILIENHEIM KARLSRUHE EG:

Sophienstraße 25-31, Karlsruhe:

Aus Kostengründen scheidet die geplante Realisierung von Flächen für einen Kindergarten aus. Deshalb haben wir entschieden, das Objekt zur Nutzung durch Studenten umzubauen. Die möblierten Apartments werden vermietet, das Objekt bleibt im Bestand der Baugenossenschaft. Die Realisierung / Fertigstellung wird voraussichtlich in 2021 erfolgen, so dass wir mit einer Vermietung ab 2022 rechnen.

Rheinstraße 57, Ettlingen: Da für die geplante Realisierung von Wohnungen kein Generalunternehmer gefunden werden konnte, haben wir das Objekt saniert und vermietet. Es bleibt vorläufig im Bestand der Genossenschaft. Ob die Realisierung der Planungen für Wohnungen in Zukunft realisiert wird, hängt von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab.

BAUVORHABEN IM EIGENTUM ODER FÜR DEN BESTAND DER INWOCA GMBH:

Baugebiet Lachenfeld, Stutensee-Büchig:

Bis auf 7 Kettenhäuser wurden alle Immobilien veräußert. Auf zwei Grundstücken werden Doppelhäuser errichtet, die zum Verkauf bestimmt sind. Soweit Immobilien nach Fertigstellung nicht veräußert sind, werden diese vermietet.

Hardeckstraße 5, Karlsruhe: Ein Großteil der erworbenen Flächen ist bis zum Jahresende 2021 vermietet. Wir treiben derzeit die Entwicklungen zur Schaffung von Baurecht voran.

Kriegsstraße 97a, 99, Brauerstraße 1a + 1b:

Im März wurden drei Immobilien, die derzeit als Büro- und Laborflächen genutzt werden, erworben. Der Mietvertrag mit dem Nutzer läuft gegen Ende des Jahres (2019) aus und die Immobilie soll neuen Nutzungen zugeführt werden.

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

WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

Die Fluktuation ist im Vergleich zum Vorjahr auf 7,49 % (Vorjahr: 6,52 %) 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. Bei Neuvermietungen werden Mieterhöhungsmöglichkeiten generell geprüft und durchgeführt, wenn dies unter Berücksichtigung marktgerechter Mietpreise möglich ist. Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert im Geschäftsjahr aus Mieterhöhungen nach Sanierung bzw. Neuvermietungen oder aus Zugängen des Anlagevermögens. Steigende Betriebskosten sind Konsequenz allgemeiner Kos-

tensteigerungen. Die Aufwendungen der Hausbewirtschaftung setzen sich aus den Kosten für die Bestandsbewirtschaftung, Modernisierungen und Sanierungsmaßnahmen zusammen. Gegenüber dem Vorjahr sind diese Aufwendungen wesentlich von ca. 9 Millionen auf 9,7 Millionen Euro gestiegen.

Im Geschäftsjahr wurden 48 Wohnungen (Vorjahr: 60 Wohnungen) nach Kündigungen umfassend saniert. Weitere umfangreiche oder größere Maßnahmen wurden an dem Objekt Moltkestraße 119 - 121a in Karlsruhe durchgeführt.

Im laufenden Geschäftsjahr werden vor allem Sanierungsarbeiten an dem Objekt Moltkestraße 123 - 125 durchgeführt.

PROJEKTENTWICKLUNG, VERKAUF UND NEUBAU

Im Geschäftsjahr wurden keine Wohnungen (Vorjahr: 5 Wohnungen) aus dem Bestand der Genossenschaft veräußert. Die nachfolgend genannten Projekte der Genossenschaft oder ihrer Tochterunternehmen sind derzeit - d.h. mit Stand zum

31. März 2019 - in Planung, Bearbeitung oder Realisierung. Vorhaben, die im Vergleich zum Vorjahr nicht mehr in dieser Liste enthalten sind, wurden veräußert oder in den Bestand übernommen.





Dienstleistungen, Regiebetrieb und Soziales Management

Die zunehmenden Anforderungen und Chancen der Digitalisierung nutzen wir konsequent, um unsere Dienstleistungen weiter zu verbessern und auszubauen, Arbeitsabläufe zu automatisieren, zu vereinfachen und effizienter zu machen. Neben der persönlichen Ansprechmöglichkeit der Mitarbeiter für unsere Mieter und Mitglieder haben wir dazu unsere digitalen Angebote erweitert. Wichtig ist uns auch die persönliche Präsenz der Mitarbeiter der Baugenossenschaft vor Ort. Durch die regelmäßigen Besuche der Wohnanlagen kennen die Mitarbeiter deren Gegebenheiten und Besonderheiten genau. Unsere Techniker, Architekten und Handwerker des Regiebetriebs unterstützen dabei den kaufmännischen Mieterservice und gewährleisten, dass Reparaturen oder zur Sanierung anstehende Wohnungen und Gebäude möglichst rasch wieder neu vermietet werden können. Instandhaltungen, Sanierungen und Modernisierungen werden so möglichst effizient und rasch erledigt. Komplettiert werden unsere Leistungen durch einen genossenschaftseigenen Notdienst, der eng mit den Vertragshandwerkern der Genossenschaft zusammenarbeitet. Damit ein reibungsloser Ablauf und eine zeitnahe Realisierung von erforderlichen Sanierungsmaßnahmen möglich ist, haben wir weitere Handwerker wie Maler, Fliesenleger, etc. eingestellt.

Einen wesentlichen Beitrag zur Mieterzufriedenheit leistet unser Soziales Management. Im Geschäftsjahr 2018 wurden in zwei Wohnanlagen Mieterzufriedenheitsumfragen durchgeführt. 31 Beratungen fanden wegen Mietschulden oder Beratungen zu Sozialleistungen statt oder wurden an die Schuldnerberatung

des Caritasverbands Karlsruhe oder an das Landratsamt Karlsruhe weitervermittelt. Gestiegen ist der Aufwand zur Betreuung einzelner Mieter. 133 Beratungen waren erforderlich wegen Krankheit, Alleinsein im Alter, Tod des Lebensgefährten, Trennung, Verwahrlosung, Überforderung in verschiedenen Lebenssituationen, Erziehungsproblemen und 142 Beschwerden waren zu bearbeiten. Im Jahr 2018 erhielten Genossenschaftsmitglieder durch die finanzielle Unterstützung der Monsignore Friedrich Ohlhäuser-Stiftung insgesamt ca. 5.700 Euro. Finanziert wurden auch Einrichtungsgegenstände wie Betten, Kinderscheibische, Elektrogeräte. Gewährt wurden Umzugsbeihilfen, Stromschulden wurden beglichen. Ebenso gab es Kostenzuschüsse für Wohnhilfen. Durch Mediation konnten 6 Nachbarschaftskonflikte beendet werden. Insgesamt nahmen 27 Mieter eine Umzugsberatung in Anspruch. Seit Oktober 2018 unterstützt eine weitere Mitarbeiterin das Soziale Management. Sie ist duale Studentin an der iba Heidelberg und absolviert ein Studium im Bereich Sozialpädagogik und -management.

Die iba Heidelberg ist eine private Hochschule, die das Prinzip der geteilten Woche ausführt. Das heißt die Studenten gehen jede Woche zwei Tage an die iba Heidelberg, die anderen drei Tage sind sie in ihrem jeweiligen Praxisbetrieb. Der 7-semestrige Bachelorstudiengang Sozialpädagogik und -management verfolgt das Ziel, Führungskräfte für die mittlere Führungsebene in sozialen Einrichtungen auszubilden. Es werden sowohl die Grundsätze der Sozialen Arbeit geschult als auch die betriebswirtschaftlichen Zusammenhänge.

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DES UNTERNEHMENS

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage stellt sich bei Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2017 und 2018 wie folgt dar: Die Bilanzsumme hat sich von 169.867.367,00 Euro auf 162.367.502,00 Euro um ca. 7,5 Millionen Euro reduziert, der Wert des Anlagevermögens hat sich von 155.529.664,00 Euro auf 151.116.642,00 Euro um ca. 4,4 Millionen Euro reduziert. Dies resultiert aus der Neubautätigkeit sowie aus Zu- und Abgängen im Anlagevermögen und aus den Rückzahlungen von Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen. Weiterhin zeigen sich hinsichtlich der Vermögensstruktur zum 31.12.2018 überwiegend langfristig gebundenes Vermögen, insbesondere Grundstücke und Wohngebäude des Anlagevermögens. Detaillierte Planzahlen sind für diese Kennzahlen nicht Gegenstand der Unternehmenssteuerung, vielmehr erfolgt während des Geschäftsjahres eine jeweils einzelfallbezogene Entscheidung, welche dann Auswirkung auf den Wert des Anlagevermögens und auf die Bilanzsumme hat. 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 Verlaufe des Geschäftsjahres ändern können.

Im Vergleich zum Vorjahr ist das Umlaufvermögen durch die Bautätigkeit gesunken. Das Eigenkapital hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 39.677.530,00 Euro auf 40.316.917,00 Euro um ca. 0,6 Millionen Euro erhöht, die Eigenkapitalquote liegt bei 24,7 % und ist gegenüber dem Vorjahr (23,2 %) gestiegen. Die Verbindlichkeiten haben sich von 128.483.008,00 Euro auf 120.513.057,00 Euro um ca. 8 Millionen Euro reduziert. Dies resultiert insbesondere aus Rückzahlungen von Darlehen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

FINANZLAGE

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

Das vorläufig geplante Investitionsvolumen für 2019 beläuft sich auf ca. 14 Millionen Euro und betrifft die Sophienstr. 25-31 in Karlsruhe. Die Investitionen werden sowohl mit Eigen- als auch mit Fremdkapital finanziert.

Im Geschäftsjahr 2018 hat die Genossenschaft ihre Zahlungsverpflichtungen ohne Einschränkungen erfüllt. Die Zahlungsfähigkeit ist auch weiterhin uneingeschränkt gesichert. Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

ERTRAGSLAGE

Der Umsatz hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 22.506.187,00 Euro auf 21.112.954,00 Euro um ca. 1,4 Millionen Euro reduziert (Vorjahr: 1,5 Millionen). Die Umsatzenschwankungen resultieren aus der Bau- und Verkaufstätigkeit sowie aus der Aktivierung von Leistungen, die erst mit Bezugsfertigkeit bzw. Übergabe des Verkaufsobjektes an den Erwerber erfolgen können. Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung stieg von 18.714.386,00 Euro auf 19.072.720,00 Euro um rund 358.000,00 Euro (Vorjahr: 378.000,00 Euro). Das Ergebnis aus dem Verkauf von Grundstücken sank von 3.640.428,00 Euro auf 1.894.333,00 Euro um 1,7 Millionen Euro (Vorjahr: 1,9 Millionen). Die Schwankungen in den sonstigen Leistungen ergeben sich aus Gebühren für die Verwaltung von Immobilien für Dritte und sind abhängig von technischen Verwaltungsleistungen, die dort von uns erbracht werden. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Ergebnis insgesamt reduziert. Ursachen hierfür liegen in den planmäßig niedrigeren Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Neubauten und Bestandsimmobilien sowie in höheren Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung. Das Geschäftsjahr der Genossenschaft endet mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 753.089,51,00 Euro. Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, der Vertreterversammlung vorzuschlagen, hiervon 580.000,00 Euro in die Ergebnissrücklagen einzustellen und einen Bilanzgewinn in Höhe von 216.801,10 Euro auszuweisen.

Aufgrund der Planungen für das Geschäftsjahr 2019 gehen wir dennoch davon aus, dass die Sollmieten im laufenden Geschäftsjahr um ca. 3 % steigen. Prognostiziert wurde im Geschäftsbericht des Vorjahres ein Sollmietenwachstum von 4 %. Erreicht wurden ca. 2 %. Die Abweichung resultiert im Wesentlichen aus bei der Prognose nicht bekanntem Zu- und Abgängen von Immobilien zum Anlagevermögen.

Auf Basis der aktuellen Planungen prognostizieren wir für das Geschäftsjahr 2019 einen Jahresüberschuss in Höhe von ca. 1 Million Euro. Dieser ergibt sich im Wesentlichen aus einer Steigerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Für das Geschäftsjahr 2018 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von ca. 1 Million Euro prognostiziert, erreicht wurden ca. 753.000,00 Euro. Die Abweichung resultiert aus geringeren Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken und gestiegenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

BERICHT ÜBER DIE KÜNFTIGE ENTWICKLUNG SOWIE CHANCEN UND RISIKEN DES UNTERNEHMENS



DER JAHRESÜBERSCHUSS WIRD WEITERHIN STARK VON DEN ERGEBNISSEN AUS DEM VERKAUF VON GRUNDSTÜCKEN UND NEUBAUTEN BEEINFLUSST. ERTRÄGE AUS DEM GESCHÄFTSFELD PROJEKTENTWICKLUNG, VERKAUF UND NEUBAU WERDEN IN DER GENOSSENSCHAFT DABEI IN DEN FOLGEJAHREN ERST DURCH AUSSCHÜTTUNGEN SEITENS DER INWOCA GMBH BEEINFLUSST. DURCH DAS DYNAMISCHE WACHSTUM DER INWOCA GMBH UND DEN AUFBAU VON EIGENEN BESTÄNDEN, IST MIT AUSSCHÜTTUNGEN, BZW. MIT ERTRÄGEN AUS DER BETEILIGUNG AN DER INWOCA AN DIE BAUGENOSSENSCHAFT IN DEN KOMMENDEN JAHREN NICHT ZU RECHNEN. ERTRÄGE IM GESCHÄFTSFELD PROJEKTENTWICKLUNG, VERKAUF UND NEUBAU SIND DAVON ABHÄNGIG, OB BAUMASSNAHMEN ZU DEN KALKULIERTEN KOSTEN ERSTELLT UND ZU DEN PROGNOTIZIERTEN VERKAUFSPREISEN VERKAUFT WERDEN KÖNNEN. SIE HÄNGEN VON EXTERNEN RAHMENBEDINGUNGEN WIE DER ALLGEMEINEN WIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG UND DER ZINS-ENTWICKLUNG AB.

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

Das prognostizierte Jahresergebnis von 1 Million Euro für das Geschäftsjahr 2019 kann noch stark schwanken. Wir prognostizieren eine Steigerung durch geplante Neubaumaßnahmen, Zu- oder Verkäufe von Bestandsimmobilien, die derzeit noch nicht beschlossen wurden sowie bisher nicht geplante oder absehbare

Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen. So kann sich das prognostizierte Jahresergebnis erheblich positiv oder negativ verändern. Über die Durchführung solcher Aktivitäten entscheiden Vorstand und Aufsichtsrat nach operativer Notwendigkeit aufgrund ihrer satzungsmäßigen Verantwortlichkeiten.

Hinsichtlich der Eigenkapitalquote sehen die Planungen vor, einen Wert von 20 % generell nicht zu unterschreiten. Soweit dies im Hinblick auf Einzelinvestitionen aber sinnvoll erscheint, kann von dieser Vorgabe auch mittelfristig, d.h. mit dem Blick über einige Jahre, abgewichen werden.

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

Dieser Geschäftsbericht einschließlich Lagebericht enthält Aussagen, die sich auf zukünftige Entwicklungen beziehen.

Demnach beziehen sich Aussagen auf Annahmen, Planungen, erläutern kurzfristige Erwartungen und beschreiben Zukunftspläne und -strategien. Die Aussagen enthalten Vorhersagen zur erwarteten Ertrags- oder Finanzlage oder bringen andere zukunftsgerichtete Informationen zum Ausdruck. Die Möglichkeiten, Ergebnisse bzw. die tatsächlichen Auswirkungen von Zukunftsplänen und -strategien vorherzusagen, sind begrenzt. Der Vorstand geht davon aus, dass die Erwartungen eintreten, die mit diesem Lage- und Geschäftsbericht zum Ausdruck gebracht werden. Trotz angemessener Annahmen kann es bei zukunftsgerichteten Aussagen jedoch zu wesentlichen Abweichungen kommen. Im Rahmen der Bilanzierung und Bewertung treffen der Aufsichtsrat und der Vorstand Ermessensentscheidungen, die die im Abschluss ausgewiesenen Beträge wesentlich beeinflussen können. Wesentliche Schätzungen erfordern u.a. Ermessenentscheidungen für die Bildung von Rückstellungen, Schätzungen der Nutzungsdauer von Sachanlagen, die Beurteilung der Werthaltigkeit von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die konkrete Bewertung von Vorräten.

Unsere Prognosen beziehen sich auf den Zeitraum bis zum 31.12.2019.

RISIKOBERICHTERSTATTUNG IN BEZUG AUF DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

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

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

Karlsruhe, 31. März 2019

Michael Veiga, Vorstandsvorsitzender

Rüdiger Esslinger

Heinz Peter Landhäußer



SPONSORING ALS SOZIALE KOMPONENTE

ENGAGEMENT FÜR DIE BÜRGER DER STADT

VERANTWORTUNG LEBEN HEISST: SOZIALE, SPORTLICHE UND KULTURELLE ORGANISATIONEN UND VEREINE IN DER STADT ZU UNTERSTÜTZEN.

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

BÜRGERSCHAFTLICHES ENGAGEMENT

- Bürgerverein Grünwinkel
- Chor von St. Stephan
- Pfarrkirche St. Stephan, Karlsruhe
- Pfarrgemeinde St. Bernhard, Karlsruhe
- Bikers without Borders, Karlsruhe
- AWO, Karlsruhe
- Bürgerzentrum Mühlburg
- Landesgesundheitsamt Baden-Württemberg
- Sozialministerium
- Soziale Stadt Karlsruhe
- Kirchliche Sozialstation Rheinstetten
- Kirchliche Sozialstation Ettlingen
- Diakonisches Werk Ettlingen
- Lebenshilfe Stiftung, Karlsruhe

SPORTVEREINE MIT KINDER- UND JUGENDARBEIT

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

KULTUR

- 1. Karlsruher Kindertanz Zirkus
- Crazy Palace, Karlsruhe

AUS- UND FORTBILDUNG

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

SOZIALES ENGAGEMENT

- Caritasverband Karlsruhe e.V.
- Beiertheimer Tafel
- Vesperkirche, Karlsruhe
- Diakonisches Werk, Karlsruhe
- Pro Familia, Karlsruhe
- Amnesty International, Karlsruhe
- Arbeitskreis Asyl, Ettlingen
- LEA, Karlsruhe
- Nachbarschaftshilfe minikids, Karlsruhe
- Kinderheim St. Raphael, Bruchsal
- Caritasverband Bezirksverband Ettlingen e.V.
- Gesellschaft für bedrohte Völker
- Freundeskreis Zentrum Rösselsbrünne, Rheinstetten
- Obdachlosenspeisung der Schwestern vom Göttlichen Erlöser, Mühlburg



3.

BILANZ, GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

593,50
4.590,55
4.859,22
9.939,23
34.983,21
213,95
9.590,55
77.217,28

1.112,00
1.231,55
45.185,78

16
14
12
10
8
6
4
2
0

ARL

CFT

A

A

AKS

RES

312

10535

119

10224

119

D

E

F

L

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018

AKTIVA	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EURO	EURO	EURO
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	22.983,74		18.647,62
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	91.846.660,41		80.962.603,49
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.699.473,46		20.173.402,66
3. Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	225.856,99		274.602,21
5. Technische Anlagen	172.282,42		73.500,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	823.037,06		667.169,11
7. Anlagen im Bau	490.345,57		8.714.873,49
8. Bauvorbereitungskosten	105.076,46	114.385.716,62	5.839,81
III. FINANZANLAGEN			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	994.525,08		0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	35.493.000,00		43.393.000,00
3. Beteiligungen	160.000,00		1.154.525,08
4. Sonstige Ausleihungen	62.400,00		70.500,00
5. Andere Finanzanlagen	21.000,00	36.730.925,08	21.000,00
Anlagevermögen insgesamt		151.116.641,70	155.529.663,98
B. UMLAUVERMÖGEN			
I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
1. Grundstücke ohne Bauten	15.113,78		15.113,78
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	2.706.472,02		5.527.335,08
3. Unfertige Leistungen	4.348.963,64		4.177.758,69
4. Andere Vorräte	32.709,52	7.103.258,96	25.656,91
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	188.790,70		195.040,18
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	2.565,00		7.565,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	64.420,11		79.069,24
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	371.987,86		3.086.556,74
5. Sonstige Vermögensgegenstände	856.222,75	1.483.986,42	586.817,82
III. FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.235.271,40		262.350,52
2. Bausparguthaben	428.343,71	2.663.615,11	374.439,03
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	0,00	0,00	0,00
BILANZSUMME		162.367.502,19	169.867.366,97

PASSIVA	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EURO	EURO	EURO
A. EIGENKAPITAL			
I. GESCHÄFTSGUTHABEN			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	223.313,68		209.895,91
2. der verbleibenden Mitglieder	4.958.704,99		4.903.509,26
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	23.706,12	5.205.724,79	13.310,44
4. Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 31.830,01 (21.857,03)			
II. ERGEBNISRÜCKLAGEN			
1. Gesetzliche Rücklage	5.190.000,00		5.110.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 80.000,00 (210.000,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	8.275.000,00		8.275.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr aufgelöst: 0,00 (0,00)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	21.429.391,17	34.894.391,17	20.929.391,17
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 (0,00)			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 500.000,00 (1.700.000,00)			
BILANZGEWINN			
III. GEWINNVORTRAG VORJAHR	43.711,59		62.363,35
IV. JAHRESÜBERSCHUSS	753.089,51		2.084.059,76
1. Einstellung in / Entnahme aus Ergebnisrücklagen	580.000,00	216.801,10	1.910.000,00
EIGENKAPITAL INSGESAMT		40.316.917,06	39.677.529,89
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	799.941,00		791.138,00
2. Steuerrückstellungen	109.500,00		525.617,00
3. Sonstige Rückstellungen	595.000,00	1.504.441,00	352.600,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	114.587.321,54		121.996.481,73
2. Erhaltene Anzahlungen	4.711.943,15		4.503.053,81
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	190.264,17		188.852,53
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	231.189,70		239.553,33
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	665.313,95		1.419.695,86
6. Sonstige Verbindlichkeiten	127.024,70	120.513.057,21	135.370,72
davon gegenüber Mitgliedern 71.694,64 (74.226,93)			
davon aus Steuern 47.657,82 (56.816,47)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 7.672,24 (3.256,32)			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	33.086,92	33.086,92	37.474,10
BILANZSUMME		162.367.502,19	169.867.366,97

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2018

ERLÖSE UND AUFWENDUNGEN	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EURO	EURO	EURO
1. UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	19.072.719,93		18.714.386,30
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.894.333,18		3.640.428,45
c) aus Betreuungstätigkeit	50.134,46		69.856,40
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	95.766,74	21.112.954,31	81.515,63
2. Erhöhung / Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-1.373.278,85	-2.290.756,55
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		222.267,59	272.020,53
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.733.161,95		9.069.133,63
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	423.111,61	10.156.273,56	634.211,84
ROHERGEBNIS		9.805.669,49	10.784.105,29
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.564.233,80		2.420.057,06
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	656.179,78	3.220.413,58	611.895,82
davon für Altersversorgung 166.239,87 (147.564,48)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.481.501,45	3.420.103,31
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.461.456,62	1.082.722,71
9. Erträge aus Beteiligungen	0,00		300.000,00
10. Erträge aus anderen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.111.112,75		1.280.562,75
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.196,02	1.121.308,77	9.306,98
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon für Aufzinsung der Pensionsrückstellung 25.480,00 (28.522,00)		1.662.211,06	2.017.864,73
13. Steuern von Einkommen und Ertrag		-60.218,89	331.837,07
ERGEBNIS NACH STEUERN		1.161.614,44	2.489.494,32
14. Sonstige Steuern		408.524,93	405.434,56
JAHRESÜBERSCHUSS		753.089,51	2.084.059,76
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		580.000,00	1.910.000,00
16. Gewinnvortrag Vorjahr		43.711,59	62.363,35
17. Entnahme aus Ergebnismrücklagen		0,00	0,00
BILANZGEWINN		216.801,10	236.423,11



4

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 Wohnungs-

unternehmen. 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 Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 994.525,08 Euro, welche die inwoca GmbH mit 900.000,00 Euro und die Wohnbau Durlach GmbH mit 94.525,08 Euro betreffen, wurden im Vorjahr in der Bilanz als Beteiligungen ausgewiesen.

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- und Herstellungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

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

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

Bei den technischen Anlagen handelt es sich um eine Photovoltaikanlage und mehrere im Jahr 2018 angeschaffte 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 250,00 Euro bis einschließlich 1.000,00 Euro (bis 2017 von 150,00 bis 1000,00 Euro) werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben. Bewegliche Wirtschaftsgüter von nicht mehr als 250,00 Euro (bis 2017 von nicht mehr als 150,00 Euro) wurden unmittelbar als Aufwand verbucht.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligung sind zu Anschaffungskosten bewertet. Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen werden zum Nennwert angesetzt.



UMLAUFVERMÖGEN

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke ohne Bauten wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Die Bewertung der Grundstücke mit fertigen Bauten erfolgte zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert.

Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten ausgewiesen. Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den Heizölverräten erfolgt anhand der FiFo-Methode.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden 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.

RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen werden bei der Bewertung berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für den Eintritt vorliegen.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den ihrer Restlaufzeit entsprechenden von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst. Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen.

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

ANLAGEVERMÖGEN

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagen-
spiegel dargestellt. Die Inanspruchnahme der Darlehen an die inwoca GmbH zum Jahresende ist aus der Bilanz ersichtlich.

UMLAUFVERMÖGEN

Unter den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten in Höhe von 4.348.963,64 Euro erfasst
(Vorjahr 4.177.758,69 Euro).

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind innerhalb eines Jahres fällig.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Forderung in Höhe von 230.331,74 Euro, die erst nach dem Abschlussstichtag
rechtlich entstehen. Sie betreffen im Wesentlichen Ansprüche auf die Erstattung von Ertragssteuern.

EIGENKAPITAL

Aus dem Jahresüberschuss wurden 80.000,00 Euro in die gesetzliche und 500.000,00 Euro in die freien Rücklagen eingestellt.

RÜCKSTELLUNGEN

Für die Pensionsrückstellungen wird ein versicherungsmathematisches Gutachten unter Berücksichtigung der nach BilMoG gel-
tenden Bewertungsvorschriften jährlich erstellt. Dabei wird das modifizierte Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen
Entgelt- und Rentenanpassungen angewandt. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter
Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rück-
stellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Rechnungszinssatz von 3,29 % und einer Rentensteigerung von 1,5 % p.a.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewer-
tung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 53.298,00 Euro. Dieser Betrag steht nicht zur Ausschüttung zur Verfügung.

Die Steuerrückstellungen enthalten zu erwartende Steuernachzahlungen aus Vorjahren.

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

DIE SONSTIGEN RÜCKSTELLUNGEN SETZEN SICH WIE FOLGT ZUSAMMEN:

EURO

GEWÄHRLEISTUNGEN	322.400,00
PERSONALKOSTEN	79.150,00
FÜR VERÖFFENTLICHUNG DES JAHRESABSCHLUSSES	15.900,00
KOSTEN DER ARCHIVIERUNG	29.550,00
PROZESSKOSTEN	86.000,00
PRÜFUNGS- UND STEUERBERATUNGSKOSTEN	50.000,00
FÜR HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	12.000,00
	595.000,00

In der Gewährleistungskostenrückstellung sind nicht abgrenzbare Anteile an Prozesskosten enthalten.

VERBINDLICHKEITEN

Die bei der Baugenossenschaft Familienheim hinterlegten Mietkautionen über 296.360,16 Euro (Vorjahr 303.963,04 Euro) sind durch
eine Bankbürgschaft abgesichert.

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



II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE DIE SONSTIGEN BETRIEBLICHEN ERTRÄGE ENTHALTEN:		EURO
ERTRÄGE AUS DER AUFLÖSUNG VON RÜCKSTELLUNGEN		47.027,32
VERSICHERUNGSENTSCHÄDIGUNGEN		7.740,01
KOSTENERSTATTUNGEN		29.478,93
ERTRÄGE AUS DEM EINGANG ABGESCHRIEBENER FORDERUNGEN		20.129,81
ERTRÄGE AUS DER AUSBUCHUNG VERJÄHRTER VERBINDLICHKEITEN		2.622,44
VERSICHERUNGSENTSCHÄDIGUNGEN INSTANDHALTUNG		91.909,06
VERSCHIEDENE ERTRÄGE		3.808,01
ERTRÄGE AUS FRÜHEREN JAHREN		19.552,01
		222.267,59

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN DIE SONSTIGEN BETRIEBLICHEN AUFWENDUNGEN ENTHALTEN:		EURO
SÄCHLICHE VERWALTUNGSKOSTEN		933.686,70
KOSTEN FÜR UNTERNEHMENSWERBUNG U. REPRÄSENTATION		93.750,82
RAUMKOSTEN FÜR EIGENGENUTZTE RÄUME		234.737,50
FREIWILLIGE SOZIALE AUFWENDUNGEN		47.059,83
ABSCHREIBUNG AUF FORDERUNGEN		43.339,41
ÜBRIGE AUFWENDUNGEN		108.882,36
		1.461.456,62

D. SONSTIGE ANGABEN

IN DER BILANZ NICHT AUSGEWIESENE ODER VERMERKTE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN, DIE FÜR DIE BEURTEILUNG DER FINANZLAGE VON BEDEUTUNG SIND:

Mit der inwoca GmbH wurden zur Finanzierung von Neubauprojekten Darlehensverträge in Höhe von insgesamt 44,17 Millionen Euro geschlossen. Diese Projekte sind überwiegend abgeschlossen. Zum Ende des Geschäftsjahres sind noch insgesamt 35,49 Millionen Euro (Vorjahr 43,39 Millionen Euro) Darlehen in Anspruch genommen. Für die Forderungen der Darlehenszinsen wurden qualifizierte Rangrücktritte erklärt.

Die über das Geschäftsjahr hinausreichenden Erbbauzinsverpflichtungen belaufen sich auf jährlich 123.494,00 Euro.

Zudem bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene sonstige finanzielle Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben in Höhe von 457.720,00 Euro.

KAPITALANTEILE UNSER UNTERNEHMEN BESITZT KAPITALANTEILE IN HÖHE VON MINDESTENS 20 % AN FOLGENDEN UNTERNEHMEN:			
	KAPITALANTEIL IN %	EIGENKAPITAL IN EURO	JAHRESERGEBNIS IN EURO
PROJEKTGESELLSCHAFT WOHNBAU DURLACH MBH IN 76185 KARLSRUHE	100	364.575,12	-8.370,13
GENOSSENSCHAFTLICHE ENERGIESERVICE ETTLINGEN GBR	50	306.495,34	-13.158,52
INWOCA GMBH IN 76185 KARLSRUHE	90	0,00	947.871,64

CONTRACTING		
	LAUFZEIT IN JAHREN	VERPFLICHTUNGEN IN EURO
CONTRACTINGVERTRÄGE	< 5	1.257.294,00
CONTRACTINGVERTRÄGE	5 – 10	1.054.731,00
CONTRACTINGVERTRÄGE	> 10	120.996,00

MITARBEITER IM GESCHÄFTSJAHR WURDEN DURCHSCHNITTlich MITARBEITER BESCHÄFTIGT:		
	VOLLZEIT	TEILZEIT
MIETERSERVICE / SOZIALES MANAGEMENT	9	2
REGIEBETRIEB	19	0
PROJEKTENTWICKLUNG / VERTRIEB	2	2
RECHNUNGSWESEN / KFM. MITARBEITER	9	3
STUDENTEN / AUSZUBILDENDE	2	0
	41	7

MITGLIEDERBEWEGUNG

	ANZAHL DER MITGLIEDER	ANZAHL DER GESCHÄFTSANTEILE
ANFANG 2018	6.065	31.798
ZUGANG 2018	357	2.307
ABGANG 2018	314	1.908
ENDE 2018	6.108	32.197

GESCHÄFTSGUTHABEN MITGLIEDER UND HAFTSUMMEN

	EURO
DIE GESCHÄFTSGUTHABEN DER VERBLEIBENDEN MITGLIEDER HABEN SICH IM GESCHÄFTSJAHR ERHÖHT UM:	55.195,73
DIE HAFTSUMMEN HABEN SICH IM GESCHÄFTSJAHR ERHÖHT UM:	61.845,00
DER GESAMTBETRAG DER HAFTSUMMEN BELÄUFT SICH AUF:	4.990.535,00

NACHTRAGSBERICHT

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresabschluss unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklage in Höhe von 580.000,00 Euro festzustellen, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 216.801,10 Euro eine Dividende von 4 % 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
- Christian Kantolic, Stellvertretender Vorsitzender
- Daniel James Heath, Schriftführer
- Christian Pflaum
- Gudrun Troes

MITGLIEDER DES VORSTANDS

Karlsruhe, 31. März 2019

Michael Veiga, Vorstandsvorsitzender

Rüdiger Esslinger

Heinz Peter Landhäußer



ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2018

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN						(KUMULIERTE) ABSCHREIBUNGEN							BUCHWERT	
	STAND ZUM 01.01.2018	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN ZUGÄNGE	ABGÄNGE	STAND ZUM 31.12.2018	STAND ZUM 01.01.2018 (KUMULIERT)	ABSCHREIBUNGEN DES GESCHÄFTSJAHRES	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN ZUGÄNGE	ABGÄNGE	ZU- SCHREI- BUNGEN	STAND ZUM 31.12.2018 (KUMULIERT)	31.12.2018	31.12.2017
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	109.146,09	12.411,70	0,00	0,00	0,00	121.557,79	90.498,47	8.075,58	0,00	0,00	0,00	0,00	98.574,05	22.983,74	18.647,62
SUMME IMMAT. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	109.146,09	12.411,70	0,00	0,00	0,00	121.557,79	90.498,47	8.075,58	0,00	0,00	0,00	0,00	98.574,05	22.983,74	18.647,62
II. SACHANLAGEN															
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	138.295.423,38	3.888.308,56	10.692,11	9.608.873,65*	0,00	151.781.913,48	57.332.819,89	2.602.878,44	445,26	0,00	0,00	0,00	59.935.253,07	91.846.660,41	80.962.603,49
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	23.879.055,28	0,00	0,00	1.190.842,35**	0,00	25.069.897,63	3.705.652,62	664.771,55	0,00	0,00	0,00	0,00	4.370.424,17	20.699.473,46	20.173.402,66
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	274.602,21	0,00	48.745,22	0,00	0,00	225.856,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	225.856,99	274.602,21
5. Technische Anlagen und Maschinen	140.000,00	108.900,05	0,00	0,00	0,00	248.900,05	66.500,00	10.117,63	0,00	0,00	0,00	0,00	76.617,63	172.282,42	73.500,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.917.855,73	382.211,02	54.976,41	0,00	0,00	2.245.090,34	1.250.686,62	195.658,25	24.291,59	0,00	0,00	0,00	1.422.053,28	823.037,06	667.169,11
7. Anlagen im Bau	8.714.873,49	1.298.808,82	0,00	0,00	9.523.336,74	490.345,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	490.345,57	8.714.873,49
8. Bauvorbereitungskosten	5.839,81	99.236,65	0,00	0,00	0,00	105.076,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	105.076,46	5.839,81
SUMME SACHANLAGEN	173.227.650,41	5.777.465,10	114.413,74	10.799.716,00	9.523.336,74	180.167.081,03	62.355.659,13	3.473.425,87	24.736,85	0,00	0,00	0,00	65.804.348,15	114.362.732,88	110.871.991,28
SUMME IMMAT. VG + SACHANLAGEN	173.336.796,50	5.789.876,80	114.413,74	10.799.716,00	9.523.336,74	180.288.638,82	62.446.157,60	3.481.501,45	24.736,85	0,00	0,00	0,00	65.902.922,20	114.385.716,62	110.890.638,90
III. FINANZANLAGEN															
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	994.525,08	0,00	994.525,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	994.525,08	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	43.393.000,00	0,00	7.900.000,00	0,00	0,00	35.493.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35.493.000,00	43.393.000,00
3. Beteiligungen	1.154.525,08	0,00	0,00	0,00	994.525,08	160.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	160.000,00	1.154.525,08
4. Sonstige Ausleihungen	70.500,00	0,00	8.100,00	0,00	0,00	62.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	62.400,00	70.500,00
5. Andere 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	44.639.025,08	0,00	7.908.100,00	994.525,08	994.525,08	36.730.925,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36.730.925,08	44.639.025,08
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	217.975.821,58	5.789.876,80	8.022.513,74	11.794.241,08	10.517.861,82	217.019.563,90	62.446.157,60	3.481.501,45	24.736,85	0,00	0,00	0,00	65.902.922,20	151.116.641,70	155.529.663,98

* Positon II. 1. (davon Umgliederung vom Umlaufvermögen 85.536,91 Euro)
** Positon II. 2. (davon Umgliederung vom Umlaufvermögen 1.190.842,35 Euro)

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

VERBINDLICHKEITEN 2018
ANGABEN IN EURO

	INSGESAMT	RESTLAUFZEIT			GESICHERT
	INSGESAMT	BIS 1 JAHR	ÜBER 1 JAHR	DAVON ÜBER 5 JAHRE	INSGESAMT
VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN	114.587.321,54	55.662.349,46 (56.733.146,02)	58.924.972,08	49.496.872,29	114.587.321,54*
ERHALTENE ANZAHLUNGEN	4.711.943,15	4.711.943,15 (4.503.053,81)	0,00	0,00	0,00
VERBINDLICHKEITEN AUS VERMIETUNG	190.264,17	115.404,35 (114.933,47)	74.859,82	9.689,36	0,00
VERBINDLICHKEITEN AUS BETREUUNGSTÄTIGKEIT	231.189,70	0,00 (0,00)	231.189,70	0,00	0,00
VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	665.313,95	665.313,95 (1.419.695,86)	0,00	0,00	0,00
SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN	127.024,70	127.024,70 (135.370,72)	0,00	0,00	0,00
INSGESAMT	120.513.057,21	61.282.035,61 (62.906.199,88)	59.231.021,60	49.506.561,65	114.587.321,54

* Art der Sicherung: Grundpfandrecht





5.

DATEN UND FAKTEN

KAPITALFLUSSRECHNUNG

KAPITALFLUSS IN TAUSEND EURO		
	2018	2017
CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	7.866,2	10.406,2
CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	3.313,2	-9.117,6
CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	-9.206,5	-2.259,7
ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELFONDS	1.972,9	-971,1
FINANZMITTELFONDS ZUM 01.01.	262,4	1.233,5
FINANZMITTELFONDS ZUM 31.12.	2.235,3	262,4

UMSATZERLÖSE

UMSÄTZE IN EURO		
	2018	2017
HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	19.072.719,93	18.714.386,30
VERKAUF VON GRUNDSTÜCKEN	1.894.333,18	3.640.428,45
BETREUUNGSTÄTIGKEIT	50.134,46	69.856,40
SONSTIGE LEISTUNGEN	95.766,74	81.515,63
UMSATZ	21.112.954,31	22.506.186,78

VERMÖGENSSTRUKTUR

	31.12.2018		31.12.2017	
	EURO	%	EURO	%
ANLAGEVERMÖGEN	151.116.641,70	93,07	155.529.663,98	91,56
UMLAUFVERMÖGEN	11.250.860,49	6,93	14.337.702,99	8,44
RECHNUNGSABGRENZUNGEN	0,00	0,00	0,00	0,00
GESAMTVERMÖGEN	162.367.502,19	100,00	169.867.366,97	100,00
FREMDMITTEL	122.246.263,45		130.382.063,91	
EIGENKAPITAL AM JAHRESENDE	40.121.238,74		39.485.303,06	
EIGENKAPITAL AM JAHRESANFANG	39.485.303,06		37.501.835,44	
EIGENKAPITALZUWACHS	635.935,68	1,61	1.983.467,62	5,29

KAPITALSTRUKTUR

	31.12.2018		31.12.2017	
	EURO	%	EURO	%
EIGENKAPITAL	40.121.238,74	24,71	39.485.303,06	23,24
RÜCKSTELLUNGEN	1.504.441,00	0,93	1.669.355,00	0,98
VERBINDLICHKEITEN	120.708.735,53	74,34	128.675.234,81	75,75
RECHNUNGSABGRENZUNGEN	33.086,92	0,02	37.474,10	0,02
GESAMTKAPITAL	162.367.502,19	100,00	169.867.366,97	100,00

ERTRAGSSTRUKTUR

ERTRAGSSTRUKTUR
IN EURO

	2018	2017	VERÄNDERUNG
BETRIEBSFUNKTION			
1. HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	4.766.120	4.930.368	-164.248
2. BAU- UND VERKAUFSTÄTIGKEIT	-8.589	475.640	-484.230
3. BETREUUNGSTÄTIGKEIT	67.962	73.616	-5.654
4. KAPITALDIENSTE	1.108.419	1.284.915	-176.496
DECKUNGSBEITRÄGE	5.933.912	6.764.540	-830.628
GEMEINKOSTEN	5.242.401	4.749.047	493.355
BETRIEBSERGEBNIS	691.510	2.015.493	-1.323.983
SONSTIGES ERGEBNIS	1.360	400.404	-399.044
GESAMTERGEBNIS VOR STEUERN	692.871	2.415.897	-1.723.026
KÖRPERSCHAFT- U. GEWERBESTEUER	-60.219	331.837	-392.056
JAHRESÜBERSCHUSS	753.090	2.084.060	-1.330.970

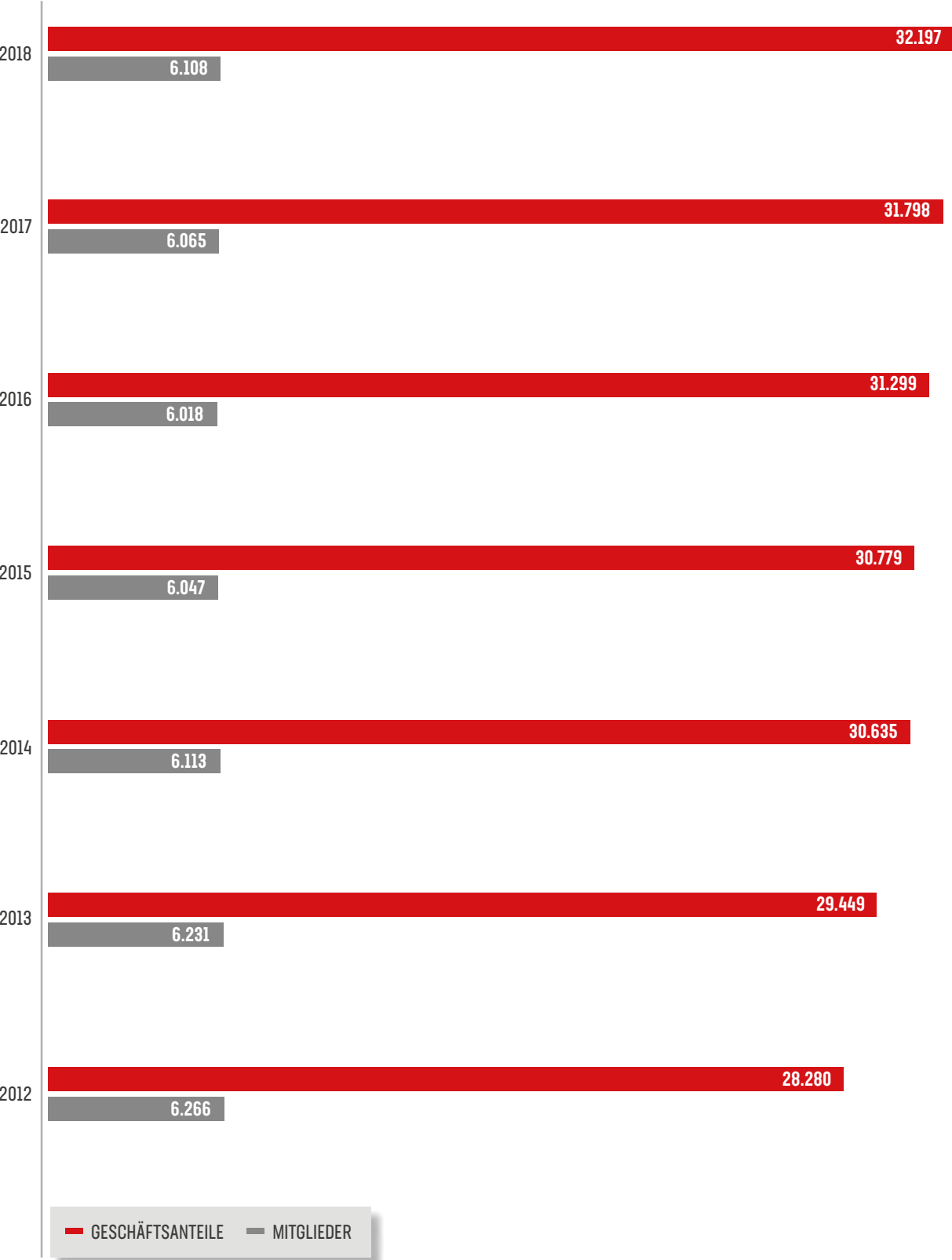
UMSATZANTEILE

	2018		2017	
	EURO	ANTEIL %	EURO	ANTEIL %
UMSATZERLÖSE AUS DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	19.072.720	95,55	18.714.386	91,35
UMSATZERLÖSE AUS VERKAUF VON GRUNDSTÜCKEN	1.894.333	9,49	3.640.428	17,77
UMSATZERLÖSE AUS BETREUUNGSTÄTIGKEIT	50.134	0,25	69.856	0,34
UMSATZERLÖSE AUS ANDEREN LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	95.767	0,48	81.516	0,40
SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	222.268	1,11	272.021	1,33
BESTANDSVERÄNDERUNGEN	-1.373.279	-6,88	-2.290.757	-11,18
UMSATZERLÖSE GESAMT	19.961.943	100	20.487.451	100

DURCHSCHNITTSMIETE PRO M² (OHNE BETRIEBSKOSTEN)

ORT	ANZAHL DER WOHNUNGEN		WOHNFLÄCHE IN M²		MIETE JE M²/EURO	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
ETTLINGEN	835	835	54.876	54.876	6,30	6,18
KARLSRUHE	1.072	1.050	56.647	55.060	9,88	9,72
RHEINSTETTEN	489	489	33.043	33.043	6,90	6,65
DURMERSHEIM	126	126	8.836	8.836	6,90	6,85
ÜBRIGE ORTE	135	135	8.269	8.269	6,12	6,05
	2.657	2.635	161.671	160.084	7,40	7,23

MITGLIEDER UND GESCHÄFTSANTEILE



VERMÖGENSSTRUKTUR UND RENTABILITÄT

	IN PROZENT					
	2013	2014	2015	2016	2017	2018
EIGENKAPITALQUOTE	25,46	22,76	22,79	22,42	23,24	24,71
EIGENKAPITALRENTABILITÄT	4,04	0,34	4,64	6,47	5,28	1,88
GESAMTKAPITALRENTABILITÄT	2,82	1,59	2,45	2,69	2,41	1,49
FREMDKAPITALQUOTE	74,54	77,24	77,21	77,58	76,76	75,29

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
ANZAHL WOHNUNGEN INKL. GEWERBLICHE EINHEITEN	2.548	2.536	2.505	2.641	2.670	2.696
WOHN- U. NUTZFLÄCHE INKL. GEWERBL. EINHEITEN IN M²	168.701	168.112	169.901	169.896	171.367	175.377
DURCHSCHNITTL. SOLLMIETE INKL. GEWERBL. EINHEITEN M²/MONAT/EURO	6,74	6,92	7,07	7,29	7,39	7,37
ANTEIL ERLÖSSCHMÄLERUNGEN IN %	2,74	3,17	3,15	3,08	2,43	2,03
ANTEIL DER MIETFORDERUNGEN IN %	0,78	0,72	1,26	1,01	1,03	0,98
FLUKTUATIONSRATE (MIETERWECHSEL) IN %	8,63	8,48	8,38	7,19	6,52	7,49
LEERSTANDQUOTE IN %	0,68	0,66	0,67	0,64	0,59	0,67
FREMDKAPITALZINSEN M²/MONAT/EURO	1,17	1,13	1,13	1,09	1,03	0,82
BETRIEBSKOSTEN M²/MONAT/EURO	2,11	2,28	2,34	2,25	2,34	2,26
INSTANDHALTUNGSKOSTEN M²/JAHR/EURO	19,52	25,19	32,46	24,80	26,47	26,81
MODERNISIERUNGSQUOTE / AKTIVIERUNG M²/JAHR/EURO	7,71	3,93	0,98	2,62	0,99	4,85
GEBÄUDEERHALTUNGSKOEFFIZIENT M²/JAHR/EURO	27,23	29,11	33,44	27,42	27,46	31,66
ABSCHREIBUNGEN M²/MONAT/EURO	1,32	1,33	1,59	1,64	1,58	1,55
TILGUNGEN M²/MONAT/EURO	0,90	0,85	0,92	1,02	1,08	2,55



VERTRETERINNEN UND VERTRETER IM BERICHTSJAHR 2018

EINE LISTE DER VERTRETERINNEN UND VERTRETER WIRD JEDEM MITGLIED
AUF VERLANGEN AUSGEHÄNDIGT. AUS DATENSCHUTZGRÜNDEN WIRD AUF
EINE VERÖFFENTLICHUNG AN DIESER STELLE VERZICHTET.



WOHNEN.ZUKUNFT.WIR.
FAMILIENHEIM KARLSRUHE EG

FAMILIENHEIM KARLSRUHE EG | BANNWALDALLEE 46 | 76185 KARLSRUHE
TELEFON 0721/57001-0 | TELEFAX 0721/57001-64
INFO@FAMILIENHEIM-KARLSRUHE.DE | WWW.FAMILIENHEIM-KARLSRUHE.DE