



Familienheim
Karlsruhe eG

2022

GESCHÄFTSBERICHT



INHALT

4 **KURZBERICHT**
ZUR GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN
LAGE IN DEUTSCHLAND 2022/2023

01 CORPORATE GOVERNANCE
GEMEINSAMER BERICHT
VON AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

26	Vergütungsbericht: Grundzüge des Vergütungssystems
27	Vorstand: Leitung der Genossenschaft
28	Aufsichtsrat: Beratungs- und Kontrollarbeit
30	Bericht des Aufsichtsrates
31	Bericht des Finanzausschusses

**03 BILANZ,
GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNG**

48	Bilanz zum 31. Dezember 2022
50	Gewinn- und Verlustrechnung 2022

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

34	Lagebericht des Vorstands
35	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
38	Geschäftsverlauf der Genossenschaft
40	Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens
41	Prognose-, Chancen- und Risikobericht
44	Soziales Management

04 ANHANG
ALLGEMEINE ANGABEN
UND ERLÄUTERUNGEN

54	Allgemeine Angaben
55	Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
57	Erläuterungen zur Bilanz
58	Sonstige Angaben
61	Verbindlichkeitspiegel
62	Entwicklung des Anlagevermögens 2022

KONZEPT & DESIGN

XTRAKT MEDIA GMBH

www.xtrakt-media.de**05 DATEN
UND RELEVANTE FAKTEN**

- 66 Kapitalflussrechnung, Umsatzerlöse, Vermögensstruktur
- 67 Kapitalstruktur, Ertragsstruktur
- 68 Umsatzanteile, Durchschnittsmieten
- 69 Mitglieder und Geschäftsanteile
- 70 Betriebliche Kennzahlen der Familienheim Karlsruhe eG:
Vermögensstruktur und Rentabilität,
wohnungswirtschaftliche Kennzahlen
- 71 Karte der Mitglieder des Siedlungswerkes

KURZBERICHT

ZUR GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN LAGE IN DEUTSCHLAND 2022/2023

HERAUSGEBER:

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

**ZUSTÄNDIGER
WISSENSCHAFTLICHER
MITARBEITER IM GDW:**

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

©GdW 2023

TROTZ KRIEG IN DER UKRAINE, ENERGIEKRISE UND INFLATION NUR LEICHTE REZESSION DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT ERWARTET

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

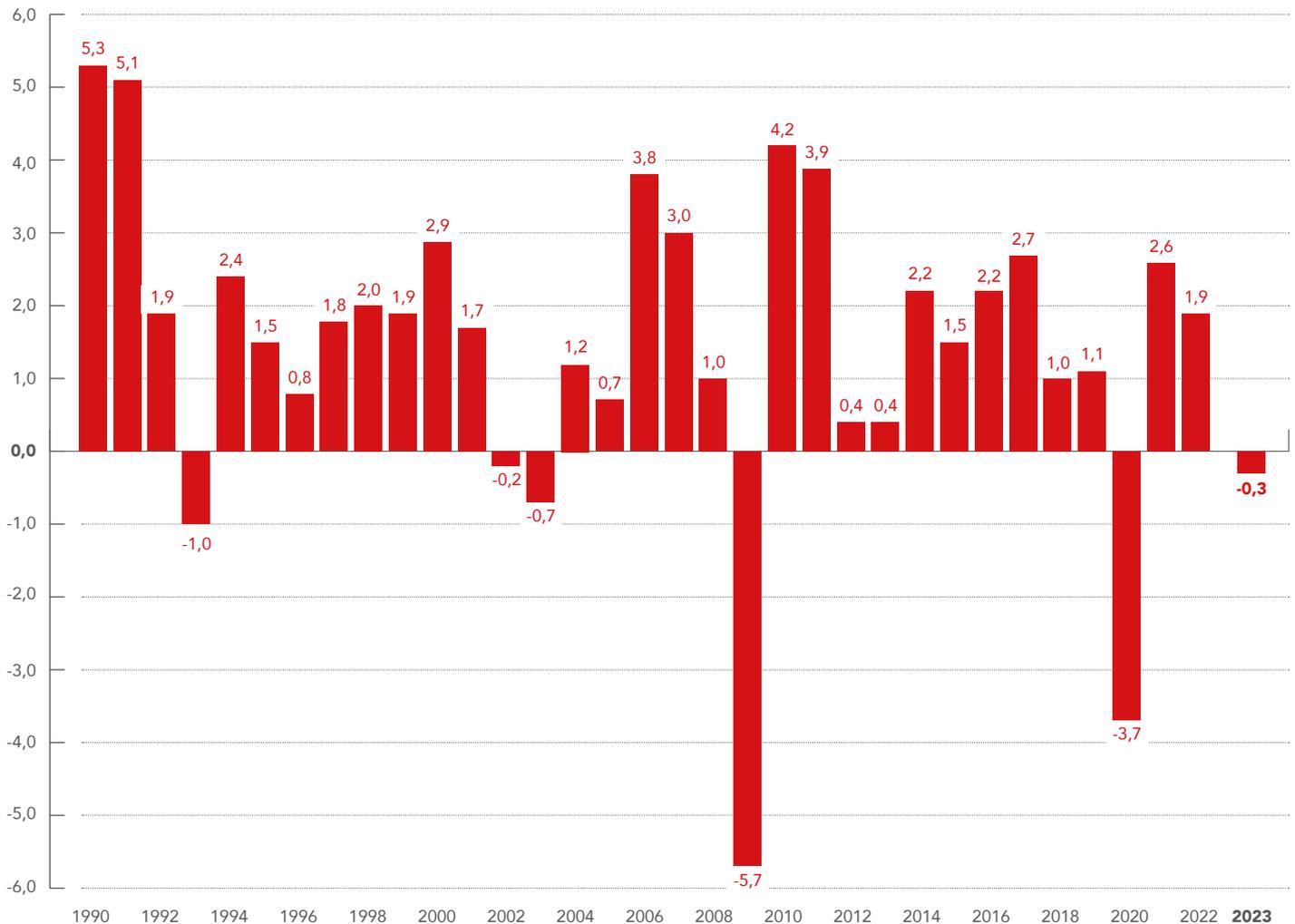
Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken. Für das vierte Quartal 2022 schätzt das Statistische Bundesamt mit seiner Jahresrechnung implizit eine Stagnation der wirtschaftlichen Entwicklung gegenüber dem Vorquartal, nachdem das BIP im 3. Quartal noch gewachsen war. Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

WIRTSCHAFTSWACHSTUM IN DEUTSCHLAND

JÄHRLICHE WACHSTUMSRATE DES PREISBEREINIGTEN
BRUTTOINLANDSPRODUKTS 1990 – 2023

Quelle:
Statistisches Bundesamt.VGR, 2023
Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen
Wirtschaftsinstitute, ©GdW – Schrader – 17.01.2023

Jährliche Wachstumsrate
des BIP in %



Die derzeitige konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Dies belastet sowohl die russische Wirtschaft als auch die aller EU-Mitgliedstaaten. Eine langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland werden die Erdgaspreise vermutlich weiter in die Höhe treiben, aber zumindest auf einem hohen Niveau halten.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebens-

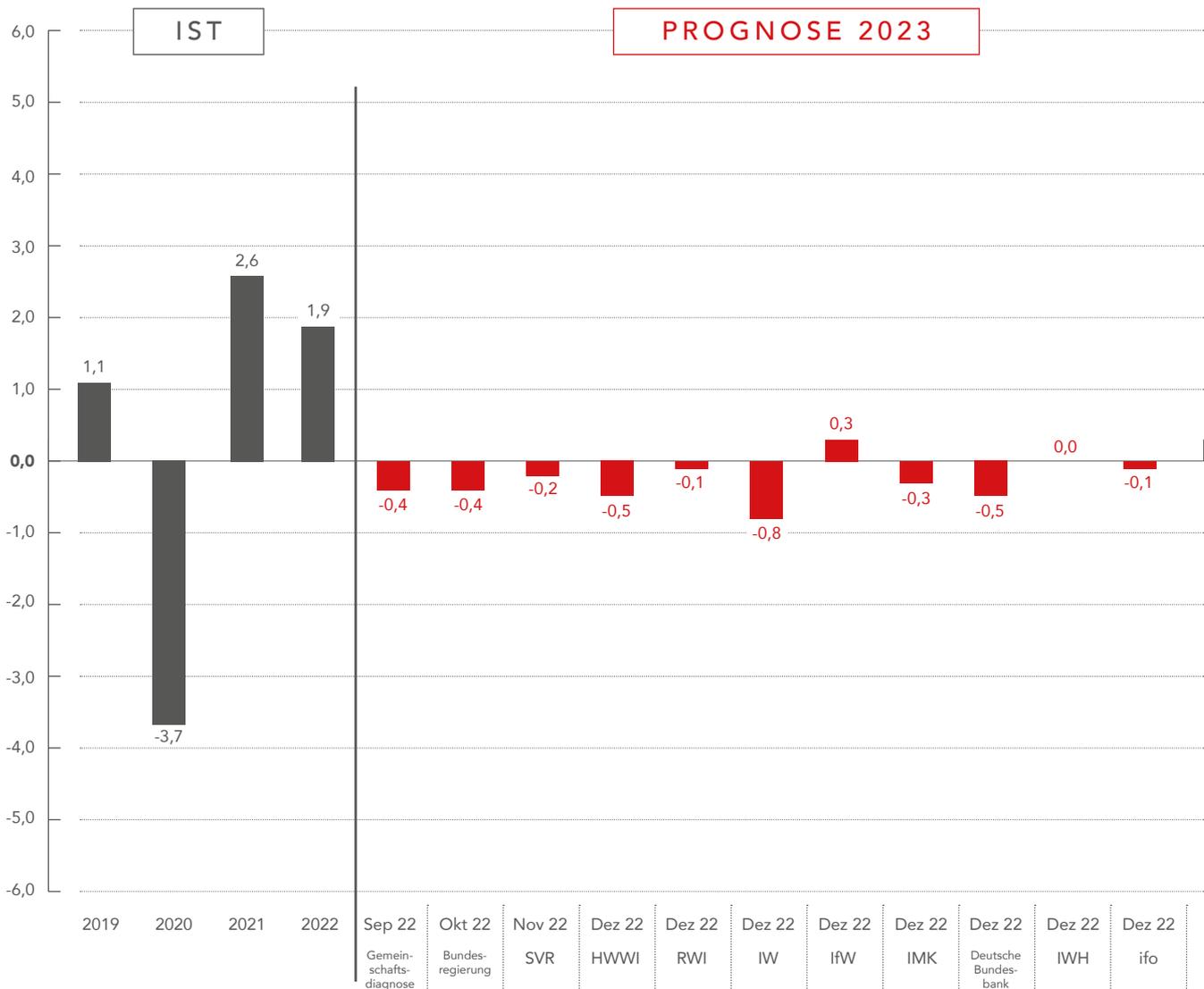
mittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten. Dies könnte sich auch auf die Kerninflation auswirken und somit eine restriktivere geldpolitische Reaktion rechtfertigen.

Der hohe Preisauftrieb wird die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte sinken lassen und damit die Konsumkonjunktur abkühlen. Erst gegen Jahresende 2023 dürften die Einkommen wieder stärker zulegen als die Preise. Hohe Tarifabschlüsse dürften dann sowohl die Kaufkraft als auch die Lohnkosten merklich steigern. Die Nachfragen nach Waren und Dienstleistungen, die in den Jahren 2023/2024 auch durch die breit angelegten staatlichen Entlastungsmaßnahmen gestützt werden, dürften dann wieder auf einen Wachstumskurs zurückkehren.

PROGNOSEN FÜR 2023 BRUTTOINLANDSPRODUKT IN DEUTSCHLAND

PREISBEREINIGT,
WACHSTUMSRATE ZUM VORJAHR IN %

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



- HWWI** Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut
- ifo** ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München
- IfW** Institut für Weltwirtschaft, Kiel
- IMK** Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung, Düsseldorf
- IW** Institut für deutschen Wirtschaft, Köln
- IWF** Internationaler Währungsfonds, Washington
- IWH** Institut für Wirtschaftsforschung, Halle
- RWI** Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen
- SVR** Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute¹ zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von -0,8 % bis 0,3 %. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr dürfte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen. Insgesamt erwarten aber nahezu alle Institute im laufenden Jahr eine leichte Rezession. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,3 % schrumpfen.

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

HOHE PREISE, MATERIALMANGEL UND ZINSEN LIESSEN DEN BAU EINBRECHEN, DIENSTLEISTUNGEN PROFITIERTEN VON NACHHOLEFFEKTEN

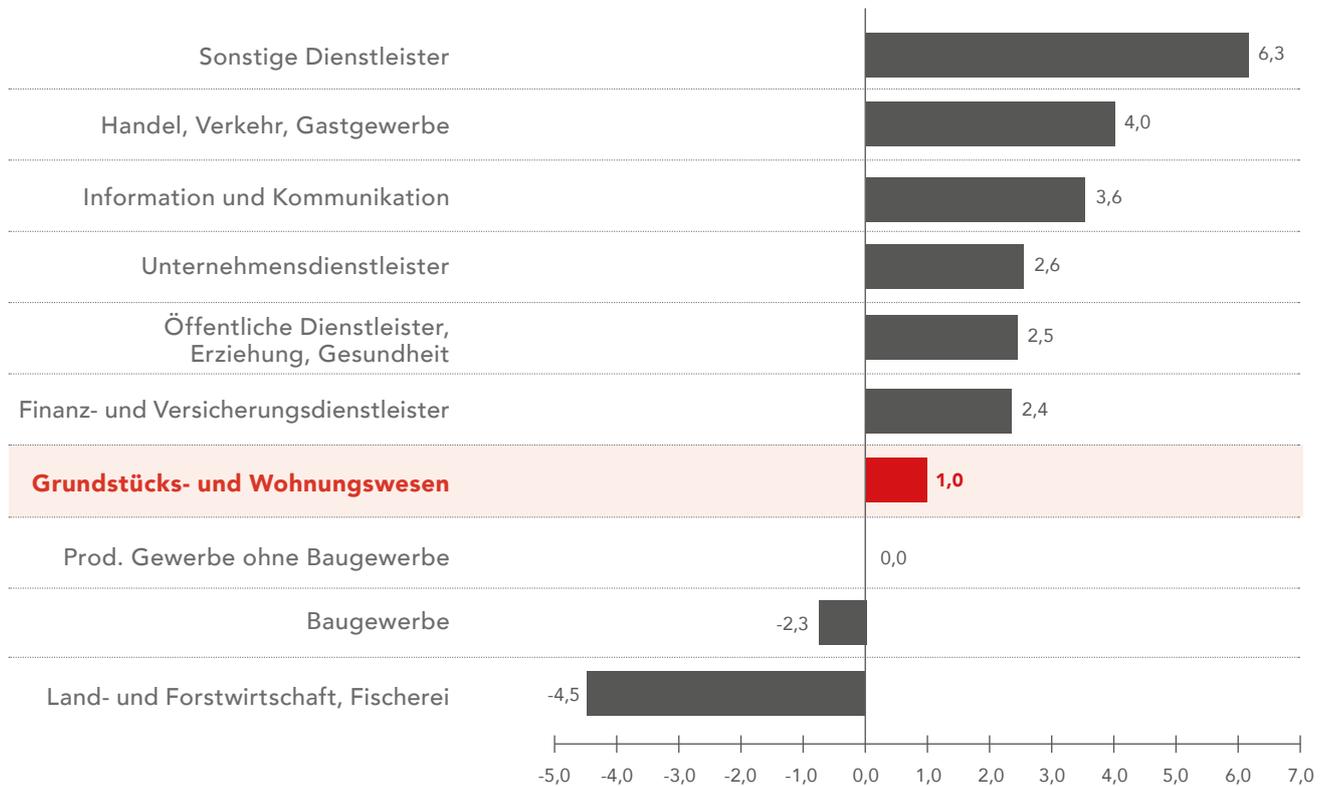
Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2022 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich: Einige Dienstleistungsbereiche profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. Besonders stark zulegen konnten die Sonstigen Dienstleister, zu denen auch die Kreativ- und Unterhaltungsbranche zählt (+6,3 %). Auch die Wirtschaftsbereiche Verkehr und Gastgewerbe profitierten von der Aufhebung der Schutzmaßnahmen. Diese beiden Bereiche sorgten für ein kräftiges Plus im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+4,0 %).

Die Bruttowertschöpfung im Handel ging dagegen zurück, nachdem sie im Vorjahr noch gestiegen war. Der Bereich Information und Kommunikation knüpfte an seine langjährige, nur im ersten Corona-Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an und verzeichnete ebenfalls einen deutlichen Zuwachs (+3,6 %).



BRUTTOWERTSCHÖPFUNG 2022 NACH WIRTSCHAFTSBEREICHEN

PREISBEREINIGT, VERÄNDERUNG GEGENÜBER
DEM VORJAHR IN %



Quelle:
Statistisches Bundesamt, Fachserie 18.
©GdW – Schrader – 17.01.2023

Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück.

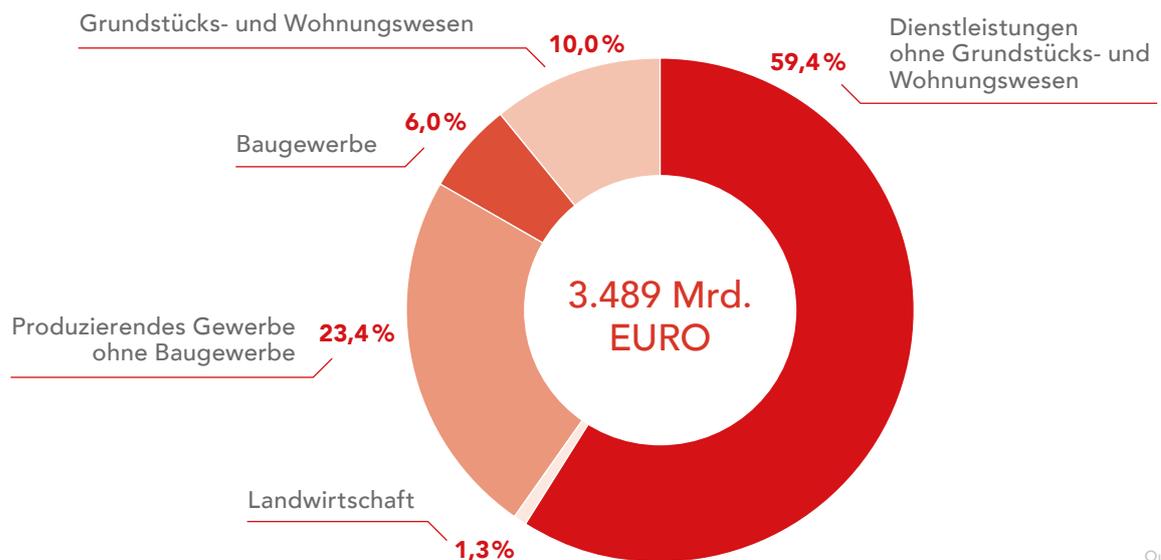
Das Produzierende Gewerbe ohne den Bausektor konnte gegenüber dem Vorjahr nicht zulegen (0,0%) und verfehlte damit das Corona-Vorkrisenniveau deutlich um 3 %. Aufgrund des massiven Anstiegs der Energiepreise infolge des Kriegs in der Ukraine und einer drohenden Gasmangel-

lage in Deutschland schrumpfte insbesondere die Produktion in den energieintensiven Wirtschaftszweigen. Dazu gehören die Chemie- und Metallindustrie, die Herstellung von Papier und Pappe sowie die Herstellung von Glas, Keramik und die Verarbeitung von Steinen und Erden. Hinzu kam generell, dass das Verarbeitende Gewerbe in der ersten Jahreshälfte 2022 wie schon im Jahr 2021 unter gestörten internationalen Lieferketten litt. In der Folge konnte die Industrie ihre Aufträge nicht wie gewohnt abarbeiten.

Einen deutlichen Rückgang gab es auch bei der Land- und Forstwirtschaft, die freilich nur einen Anteil von weniger als 1 % der gesamten Wertschöpfung der deutschen Wirtschaft verkörpert.

BRUTTOWERTSCHÖPFUNGSANTEIL DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

ANTEIL DER WIRTSCHAFTSBEREICHE AN DER
BRUTTOWERTSCHÖPFUNG 2022, NOMINAL



Quelle:
Statistisches Bundesamt, Fachserie 18,
Bruttowertschöpfung nach Wirtschafts-
bereichen, Bruttowertschöpfung zuzüglich
Steuern abzüglich Subventionen entspricht
dem Bruttoinlandsprodukt
©GdW – Schrader – 17.01.2023

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen, Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden Euro.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse in den vergangenen zwei Jahren hat die Wirtschaftsleistung Ende 2022 in einigen Wirtschaftsbereichen das Vorkrisenniveau noch nicht erreicht. So liegt das Verarbeitende Gewerbe insgesamt noch mehr als 3 % unter dem Vorkrisenniveau von 2019. Auch der Handel, das Gastgewerbe, der Verkehr sowie die sonstigen Dienstleistungen konnten noch nicht wieder an das Vorkrisenniveau anknüpfen. Die Bauwirtschaft, die relativ gut durch die Coronakrise gekommen war, rutschte dagegen erst mit dem Jahr 2022 unter den Vorkrisenstand.



ARBEITSMARKT AUF REKORDNIVEAU, ZUNEHMENDER FACHKRÄFTEMANGEL

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Zwei Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Jahr 2021 war die Erwerbstätigkeit nur leicht gewachsen.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2022 unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, besonders aus der Ukraine, zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung, insbesondere von weiblichen und älteren Erwerbspersonen. Diese positiven Effekte überwogen den dämpfenden Effekt des demografischen Wandels.

Ein Blick auf die Wirtschaftsbereiche zeigt, dass der Beschäftigungsaufbau fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen stattfand: Die größten Beschäftigungszuwächse gab es 2022 wie schon im Vorjahr im Bereich Information und Kommunikation (+4,9 %) sowie im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,6 %), in dem mehr als ein Viertel aller Erwerbstätigen beschäftigt ist. Ebenfalls deutlich wuchs die Beschäftigung im Handel, Verkehr,

Gastgewerbe (+1,8 %) sowie bei den Unternehmensdienstleistern (+1,4 %). Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnete mit 0,8 % ebenfalls einen kleinen Erwerbstätigenaufbau. Kaum zulegen konnten dagegen das Produzierende Gewerbe sowie die Bauwirtschaft.

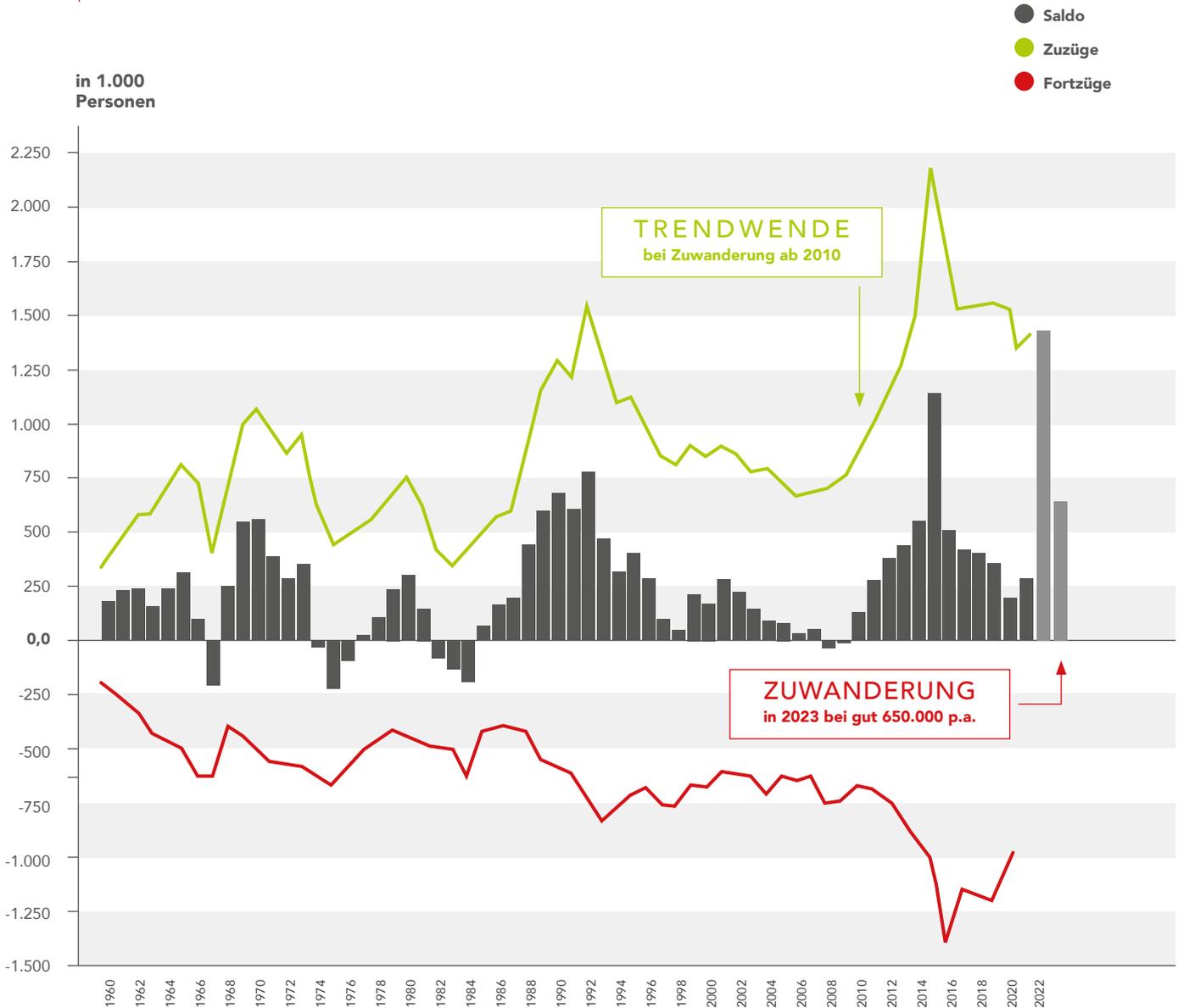
Entsprechend der positiven Beschäftigungslage ist die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 um 195.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 7 %. Die Arbeitslosenquote – bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – betrug 5,3 %. Im Jahr 2021 hatte sie noch 5,7 % erreicht. Insgesamt waren im Jahresdurchschnitt 2022 in Deutschland 2.418.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Rechnet man die Staatsangehörigen aus der Ukraine heraus, ist die Arbeitslosigkeit jahresdurchschnittlich noch deutlich stärker um 297.000 Personen bzw. 11 % zurückgegangen.

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpfte das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2022 und im Jahr 2023 jeweils um 390.000 Arbeitskräfte.² Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland dagegen von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

² IAB (2022): Konjunkturaufschwung ausgebremst, IAB-Kurzbericht 07|2022. Nürnberg.

WANDERUNGSBEWEGUNGEN NACH DEUTSCHLAND

ZUZÜGE, FORTZÜGE UND NETTOZUWANDERUNG
1960 – 2022/23



Quelle:
Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik, bis 1990 nur früheres
Bundesgebiet, 2022/23 eigene Trendschätzung
©GdW – Schrader – 19.01.2023

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

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



Das Jahr 2022 war durch eine starke Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine geprägt. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes kamen 1,42 Millionen bis 1,45 Millionen Personen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind. Damit war die Nettozuwanderung 2022 über viermal so hoch wie im Vorjahr (2021: 329.163) und so hoch wie noch nie seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1950. Neben der starken Zuwanderung der Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine hat aber auch die Zuwanderung von Menschen aus anderen Regionen zugenommen. Aufgrund der fortdauernden Kriegssituation in der Ukraine ist auch im laufenden Jahr mit einer im historischen Vergleich eher hohen Nettozuwanderung von rund 650.000 Personen zu rechnen.

Trotz der hohen Nettozuwanderung ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden

Problem geworden, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Juli 2022, dass bei knapp 50 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das waren erheblich mehr als noch ein Quartal zuvor (43,6 %) und so viele wie noch nie seit Beginn der Befragung.

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

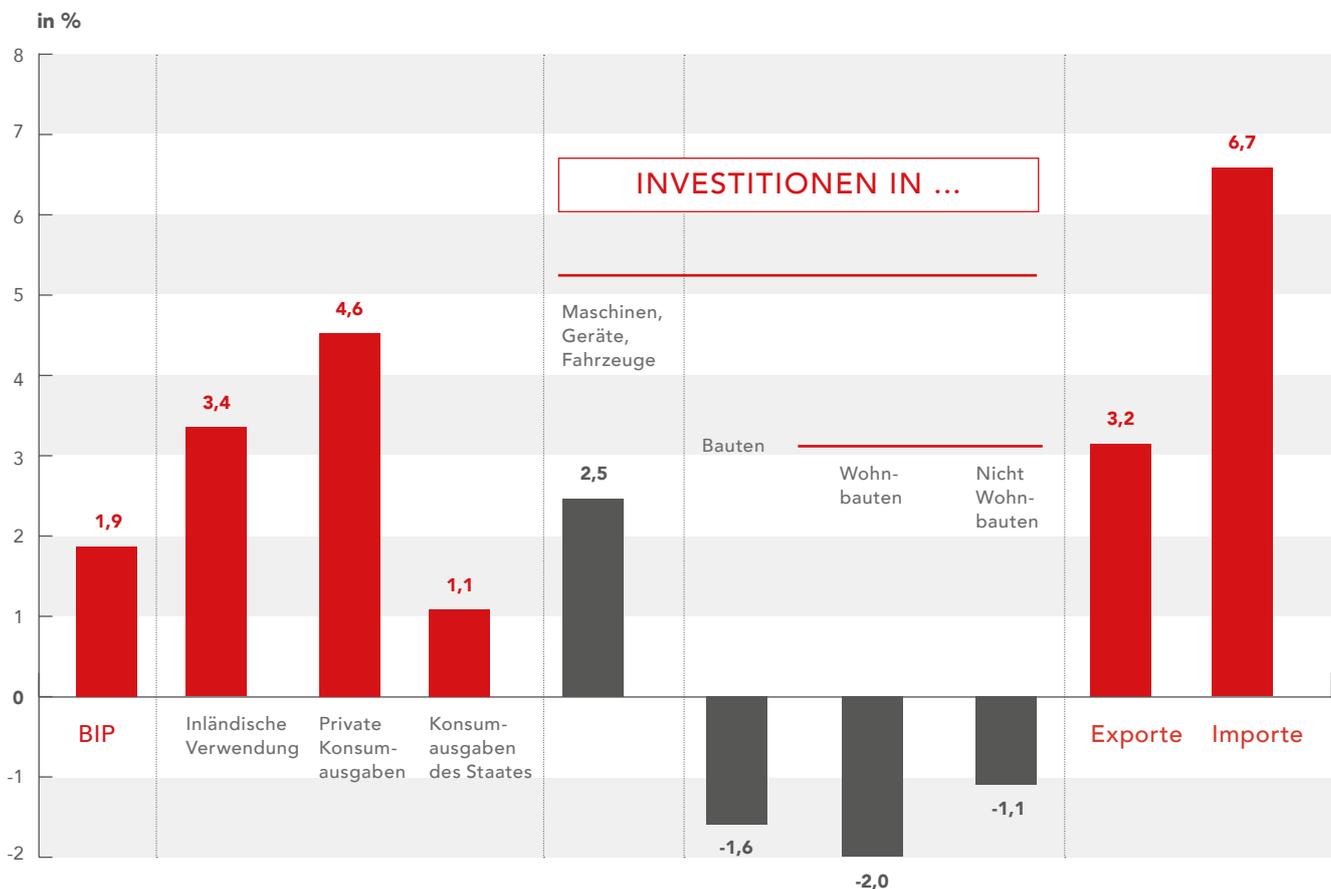
PRIVATE KONSUMAUSGABEN STÜTZTEN DAS WACHSTUM

Auf der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben im Jahr 2022 die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen preisbereinigt um 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr und erreichten damit fast das Vorkrisenniveau von 2019. Grund hierfür waren Nachholeffekte im Zuge der Aufhebung fast aller Coroneinschränkungen im Frühjahr 2022. Dies wird besonders deutlich bei den Ausgaben für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen im Inland (+45,4 %). Auch im Bereich Freizeit, Unterhaltung und Kultur gaben die privaten Haushalte in Deutschland wieder mehr aus als noch vor einem Jahr

(+13,2 %). Der in den ersten beiden Corona-Jahren boomende Internet- und Versandhandel schwächte sich hingegen im Jahr 2022 ab: Die privaten Haushalte kauften weniger online als im Jahr 2021, aber immer noch deutlich mehr als vor der Corona-Pandemie. Niedriger als im Jahr zuvor waren auch die preisbereinigten Konsumausgaben für Nahrungsmittel. Ursachen hierfür dürften zum einen die Aufhebung der Corona-Beschränkungen in der Gastronomie gewesen sein und zum anderen die besonders starken Preissteigerungen für Lebensmittel.

VERWENDUNG DES BRUTTOINLANDSPRODUKTS 2022

PREISBEREINIGT, VERÄNDERUNG GEGENÜBER DEM VORJAHR IN %, AUSGEWÄHLTE AGGREGATE



Weitere Wachstumsstützen waren 2022 die Ausrüstungsinvestitionen der Unternehmen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge. Der Staat gab deutlich mehr Geld aus, um die zahlreichen Schutzsuchenden aus der Ukraine und anderen Staaten zu unterstützen. Dagegen sanken die staatlichen Ausgaben zur Bekämpfung der Corona-Pandemie, auch wenn weiterhin umfangreich Impfstoffe beschafft und finanziert wurden. In der Summe erhöhte sich der Staatskonsum um moderate 1,1%. Die Bauinvestitionen brachen 2022 nach sechs Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen spürbar ein und zwar sowohl im Wohnungsbau als auch im Gewerbehochbau. Allein der Tiefbau konnte 2022 noch

8 etwas zulegen. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigende Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. Im Jahresmittel gingen die Bauinvestitionen um 1,6 % zurück. Der Außenhandel nahm trotz starker Preisanstiege im Jahr 2022 zu: Da die Importe aber deutlich stärker anwuchsen als die Exporte, wirkte sich der Außenbeitrag negativ auf das Wirtschaftswachstum aus. Ausschlaggebend für den starken Anstieg der Importe waren die nach der Coronakrise wieder deutlich angestiegenen Auslandsurlaubsreisen der Bevölkerung.

ECKDATEN ZUR KONJUNKTURENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND

VERÄNDERUNG IN % GEGENÜBER DEM VORJAHR
(REALE ENTWICKLUNG)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Reales Bruttoinlandsprodukt	2,7	1,0	1,1	-3,7	2,6	1,9	-0,3
Privater Konsum	1,4	1,5	1,6	-5,7	0,4	4,6	-0,5
Konsumausgaben des Staates	1,7	0,8	2,6	4,0	3,8	1,1	0,2
Bauinvestitionen	1,0	2,6	1,0	3,9	0,0	-1,6	-3,3
Wohnungsbauinvestitionen	0,9	3,0	1,4	4,6	0,6	-2,0	-3,9
Exporte	4,9	2,2	1,3	-9,3	9,7	3,2	2,2
Arbeitsmarkt							
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	44.251	44.866	45.277	44.915	44.980	45.569	45.660
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	1,4	1,4	0,9	-0,8	0,1	1,3	0,2
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.533	2.340	2.267	2.695	2.613	2.418	2.530
Arbeitslosenquote*	5,7	5,2	5,0	5,9	5,7	5,3	5,5

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

Quelle:
Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2021 erste vorläufige Ergebnisse;
Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2022 Schätzung nach
Instituten und Bundesregierung Ende 2022/Anfang 2023

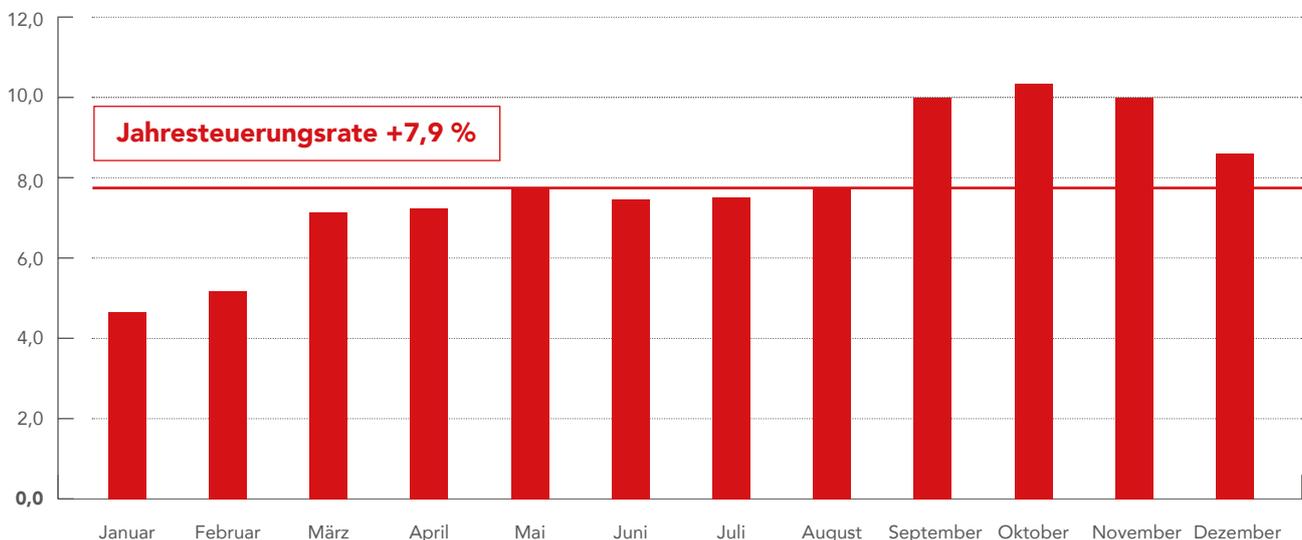
LEBENSHALTUNGSKOSTEN UND BAUPREISE KLETTERN AUF EINEN LANGJÄHRIGEN HÖCHSTWERT

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand im wiederver-

einigten Deutschland. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9 % erhöht. Die historisch hohe Jahresteuerungsrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit

VERBRAUCHERPREISINDEX INSGESAM FÜR DEUTSCHLAND

VERÄNDERUNG GEGENÜBER VORJAHR IN %

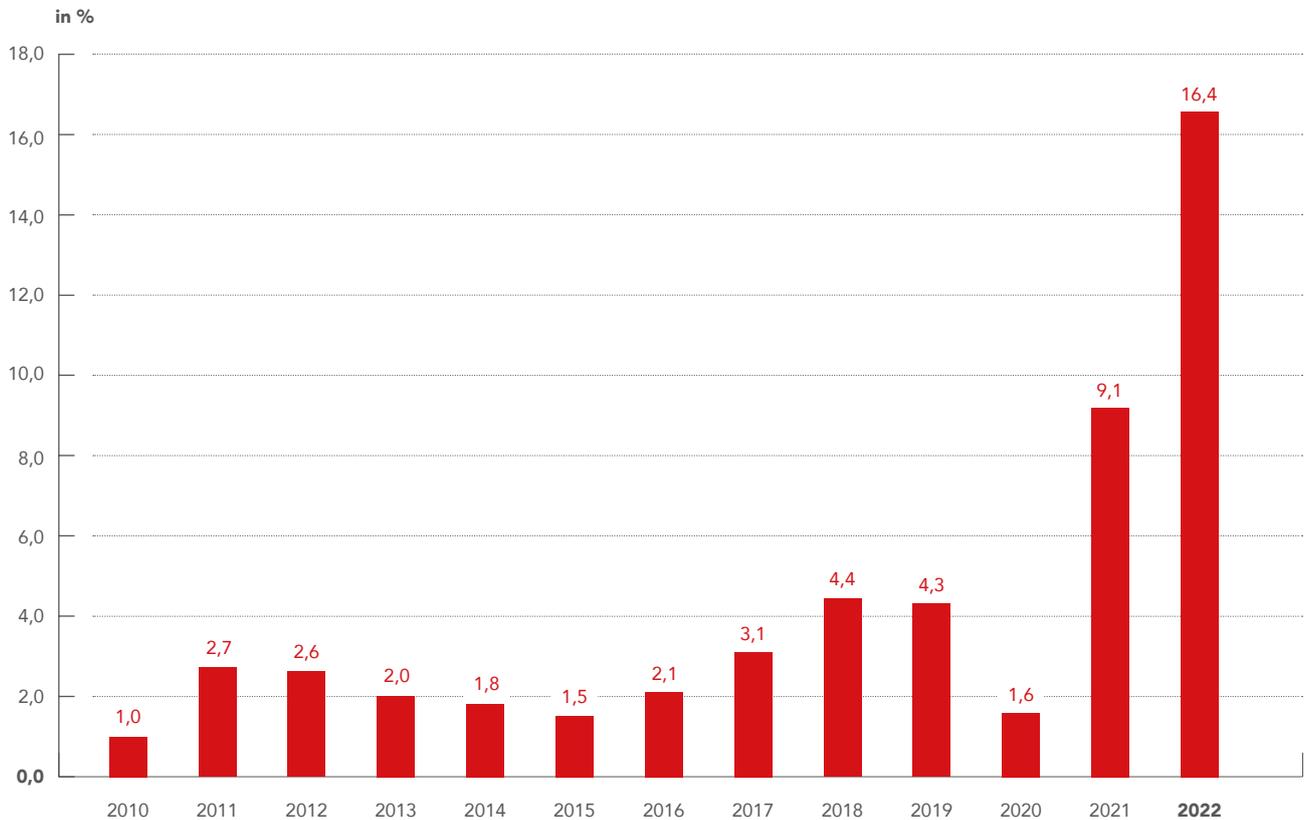


Quelle:
Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.

BAUPREISE FÜR WOHNGEBÄUDE 2010 – 2022

VERÄNDERUNG GEGENÜBER VORJAHR IN %



Quelle:
Statistisches Bundesamt, Preisindizes für die Bauwirtschaft,
Wohngebäude mit Umsatzsteuer. ©GdW – Schrader – 17.01.2022

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß. Seit Juli konnte bei einigen Materialien allerdings eine leichte Preisberuhigung beobachtet werden. Dies konnte die Steigerung der Vormonate aber nicht vollständig ausgleichen. Das Preisniveau liegt bei den meisten Baumaterialien noch deutlich über dem Vorjahresniveau und insbesondere über dem Niveau zu Jahresbeginn 2021.

Von der Preisberuhigung profitieren allerdings nicht alle Produkte. So belasten die stark gestiegenen Energiekosten – der Erzeugerpreis für Energie lag im November 2022 um 65,8 % über dem Vorjahresniveau – die in ihrer Produktion besonders energieintensiven Produkte, wie etwa Flachglas, nach wie vor: Deren Preis ist in den vergangenen

10 Monaten regelrecht explodiert und lag im November um 56,4 % über dem Vorjahr.

Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 16,6 % etwas stärker als die Rohbauarbeiten (16,1 %). Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Betonarbeiten sind gegenüber 2021 um 18,3 % teurer geworden, Mauerarbeiten um 12,2 %. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 19,6 %.

Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sich vor allem die Preise für Tischlerarbeiten um 18,7 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten den größten Anteil am Preisindex für Wohngebäude. Überdurchschnittlich stiegen zudem die Preise für Verglasungsarbeiten (+21,2 %), Metallbauarbeiten (+20,7 %) und raumlufttechnische Anlagen (+17,8 %).

SCHWIERIGERES FINANZIERUNGSUMFELD UND HOHE BAUPREISE SCHICKEN BAUINVESTITIONEN AUF TALFAHRT

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %.

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

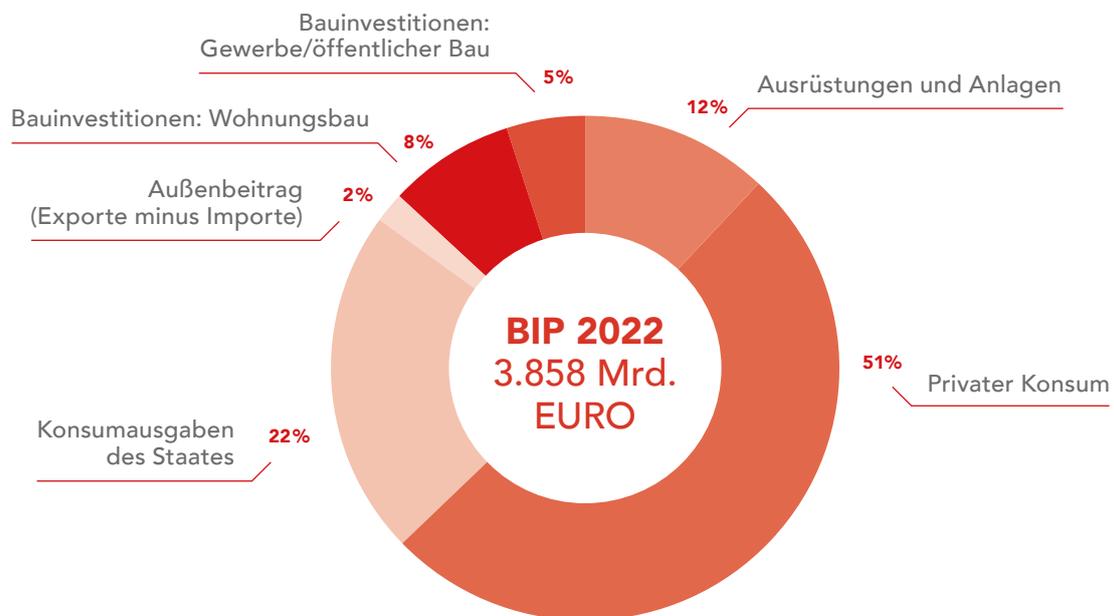
Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche und gewerbliche Tiefbau konnten 2022 gegenüber dem Vorjahr Zuwächse erzielen. Insgesamt blieb aber auch der Nichtwohnungsbau im Vorjahresvergleich im Minus (-1,1 %).

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 293 Mrd. EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen nicht halten. 2022 wurden 62 % der Bauinvestitionen für den Neubau und die Modernisierung von 11 Wohnungen verwendet. Leicht weniger als im Vorjahr. In den vergangenen fünfzehn Jahren dagegen hatte der Wohnungsbau seinen Anteil kontinuierlich um 6 Prozentpunkte steigern können. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2022 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.



ANTEIL DER BAUINVESTITIONEN AM BRUTTOINLANDSPRODUKT 2022

VERWENDUNGSSTRUKTUR DES DEUTSCHEN BRUTTOINLANDSPRODUKTES 2022, NOMINAL, IN %



Quelle:
Statistisches Bundesamt, Fachserie 18,
Ausrüstungsinvestitionen inkl. Investitionen in
sonstige Anlagen und Lagerveränderungen
©GdW – Schrader – 18.01.2023

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die steigenden Kreditvergabestandards und die hohen Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die zunächst weiter sinkenden Realeinkommen der Privathaushalte erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahr 2023 dürften die Investitionen in Wohnbauten weiter zurückgehen. Die Nachfrage nach Wohnungsbau ist am aktuellen Rand weiter rückläufig, und auch die Geschäftsaussichten der Unternehmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stagnieren auf historisch niedrigem Niveau. Angebotsseitig behindern besonders der hohe Fachkräftemangel und immer noch in einigen Bereichen bestehende Materialengpässe die Bauprozesse. Dies führt zu längeren

Produktionszeiten und weiteren Unsicherheiten bei der Kostenkalkulation.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2023 um 3,5 % bis 3,9 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2024 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

BAUGENEHMIGUNGEN

ANZAHL GENEHMIGTER WOHNUNGEN IM VERGLEICH 2021 UND 2022

	2021	2022*	
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahr
Anzahl der genehmigten Wohnungen			
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	380.736	350.000	-8,1%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	126.042	106.000	-15,9%
▪ davon Einfamilienhäuser	93.894	78.000	-16,9%
▪ davon Zweifamilienhäuser	32.148	28.000	-12,9%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	193.515	195.000	0,8%
▪ davon Eigentumswohnungen	80.813	82.000	1,5%
▪ davon Mietwohnungen	112.702	113.000	0,3%

Quelle:
Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; *2022 eigene
Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 11/2022

WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN BRECHEN SPÜRBAR EIN

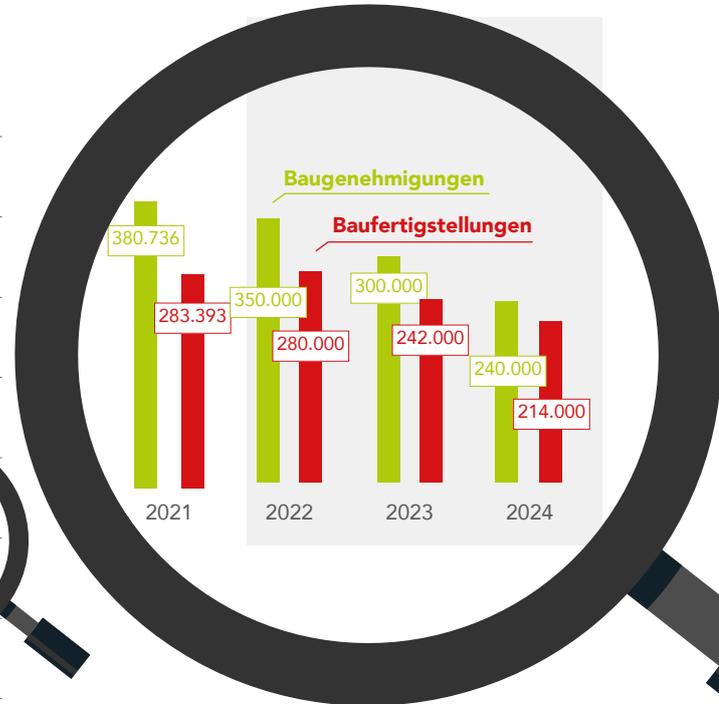
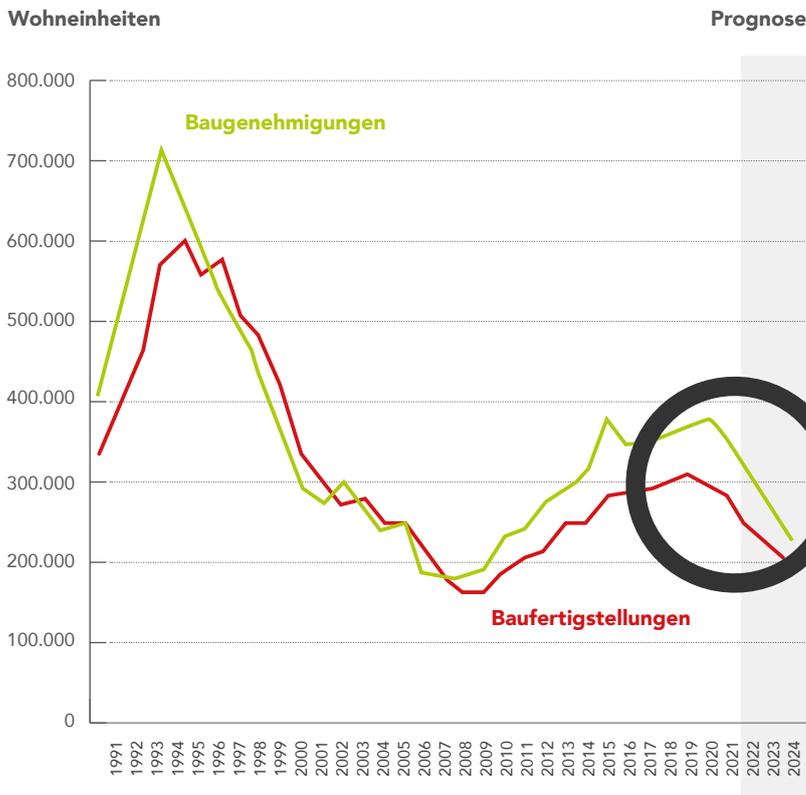
Im Jahr 2022 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 8,1 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Zum ersten Mal seit vielen Jahren bricht damit die Zahl der Baugenehmigungen deutlich ein. Letztmalig waren diese im Jahr 2017 gesunken. Der damalige Rückgang war allerdings vorrangig eine Reaktion auf Vorzieheffekte im Jahr 2016. Die betroffenen Bauherren wollten sich damals durch eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben eine Durchführung nach einem alten Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) sichern.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau dramatischer: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen

trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und ein Hin- und Her bei den Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2022 zuerst bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern nieder. Ihre Zahl sank um voraussichtlich rund 20.000 Einheiten (-15,9 %).

Mehr Wohnungen wurden 2022 voraussichtlich allein im Geschosswohnungsbau (+0,8 %) auf den Weg gebracht. Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen stieg dabei ersten Schätzungen zufolge etwas stärker (+1,5 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (+0,3 %). Insgesamt wurden 2022 wohl rund 82.000 Eigentumswohnungen und 113.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht.

PROGNOSE BAUTÄTIGKEIT 2023/2024: DEUTLICHER EINBRUCH ERWARTET



Prognose: 2023/24 rund **118.000 fertiggestellte Wohnungen weniger als 2021/22**

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

BAUFERTIGSTELLUNGEN EBENFALLS DEUTLICH RÜCKLÄUFIG

Im Jahr 2022 wurden voraussichtlich 280.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit setzte sich der Abwärtstrend bei den Fertigstellungen, der bereits im Vorjahr einsetzte, leicht verstärkt fort (2022: -4,6 %). Für die Jahre 2023 und 2024 ist ein noch stärkerer Rückgang zu erwarten.

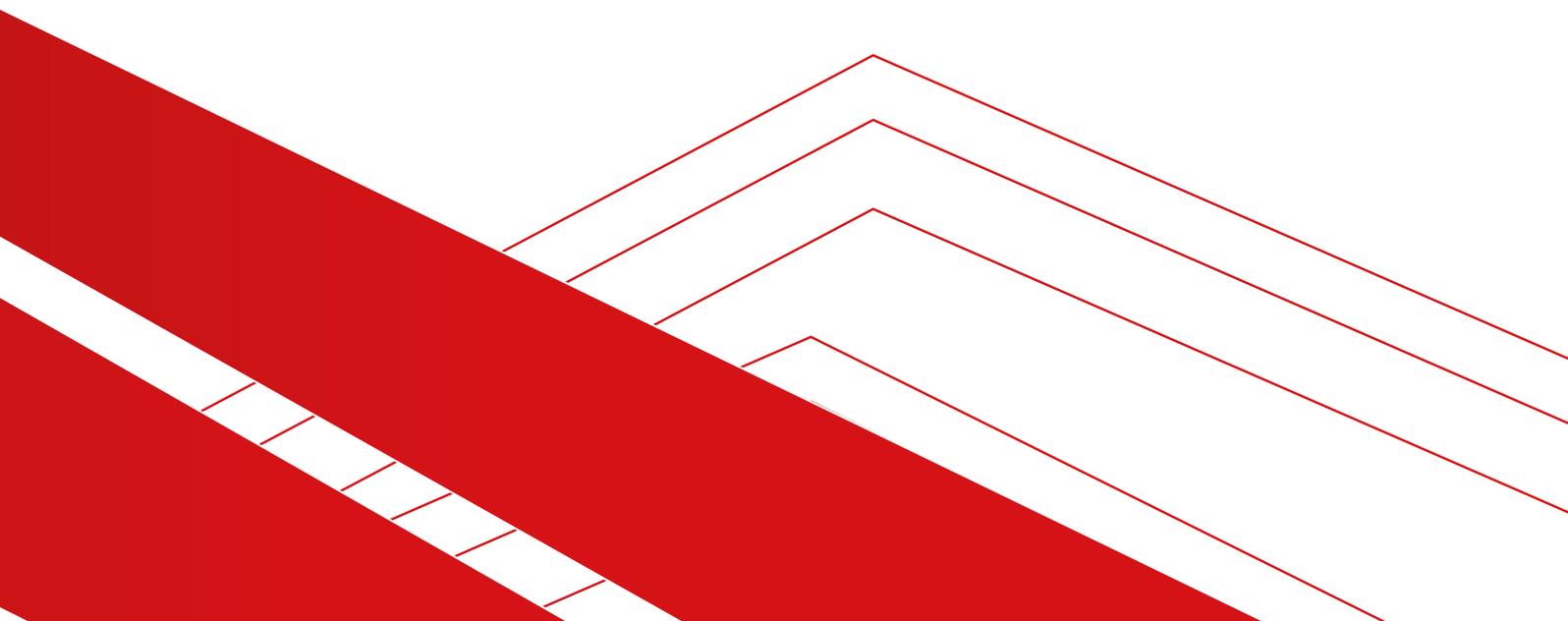
Eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen des GdW zum Jahresende 2022 ergab, dass rund ein Drittel der von den Unternehmen für die Jahre 2023 und 2024 geplanten neuen Wohnungen (32 %) unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden können.



Von den ursprünglich geplanten 61.000 Wohnungen werden die Unternehmen im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW also knapp 20.000 weniger errichten können. Nahezu zwei Drittel der Unternehmen geben unter anderem die nicht verlässliche (64 %) und unzureichende (62 %) Förderung der Bundesregierung als Ursache an. Mehr als drei Viertel der Wohnungsunternehmen (79 %) nennen außerdem die gestiegenen Materialkosten und ebenfalls mehr als drei Viertel (76 %) die gestiegenen Finanzierungszinsen. Darüber hinaus schlagen fehlende Bau- und Handwerkskapazitäten (42 %), Materialengpässe (38 %) und gestiegene Energiekosten (30 %) zu Buche.

Eine ebenso dramatische Lage ergibt die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben: Rund ein Fünftel der vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen (19 %) werden die sozial orientierten Wohnungsunternehmen 2023 und 2024 nicht umsetzen können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 272.000 Wohneinheiten werden 53.000 weniger erneuert werden können. Von den verbleibenden etwa 219.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (19 %) der Umfang der Maßnahmen bei der Modernisierung deutlich reduziert werden müssen.

Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau insgesamt auf nur noch 242.000 Wohnungen für 2023 und lediglich 214.000 Wohnungen im Jahr 2024. Damit würde die Zahl der neu auf den Markt kommenden Wohnungen 2023 um 14 % und im Folgejahr um weitere 11% sinken. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbaue- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.





01



CORPORATE GOVERNANCE

GEMEINSAMER BERICHT VON
AUF SICHTSRAT UND VORSTAND



VERGÜTUNGSBERICHT

GRUNDZÜGE DES VERGÜTUNGSSYSTEMS

GEMÄSS § 35 ABS. 1 G DER SATZUNG WIRD DIE VERGÜTUNG FÜR DEN AUFSICHTSRAT VON DER VERTRETERVERSAMMLUNG FESTGELEGT. IN DER VERSAMMLUNG DER VERTRETER AM 2. JULI 2004 WURDE FÜR DIE VERGÜTUNG DER AUFSICHTSRÄTE EIN GESAMTBUDGET IN HÖHE VON 65.000 EURO FESTGELEGT.

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

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

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

Die Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder umfasst die monetären Vergütungsteile, die Versorgungszusagen, die sonstigen Zusagen, insbesondere für den Fall der Beendigung der Tätigkeit, Nebenleistungen jeder Art und Leistungen von Dritten, die im Hinblick auf die Vorstandstätigkeit zugesagt oder im Geschäftsjahr gewährt wurden. Die Gesamtvergütung des Vorstands wird aufgeteilt nach fixen und sachbezogenen Komponenten. Die Gesamtvergütung des Vorstands wird in diesem Vergütungsbericht offengelegt. Außerdem erfolgt eine regelmäßige Prüfung durch den Finanzausschuss des Aufsichtsrats, der auch die Kostenauslagen für die Mitglieder des Vorstands prüft.

VORSTAND

LEITUNG DER GENOSSENSCHAFT

DIE VORSTANDSMITGLIEDER SIND DEM UNTERNEHMENSINTERESSE VERPFLICHTET. KEIN MITGLIED DES VORSTANDS DARF BEI SEINEN ENTSCHEIDUNGEN PERSÖNLICHE INTERESSEN VERFOLGEN UND GESCHÄFTSCHANCEN, DIE DEM UNTERNEHMEN ZUSTEHEN, FÜR SICH NUTZEN.

Der Vorstand leitet die Genossenschaft unter eigener Verantwortung (§ 22 der Satzung). Er ist an das Unternehmensinteresse gebunden und hat gem. § 2 der Satzung dabei den Geschäftszweck der Genossenschaft zu verfolgen. Der Vorstand hat bei seiner Tätigkeit nur solche Beschränkungen zu beachten, die Gesetz oder Satzung vorsehen, anderweitige Beschränkungen sind unzulässig. Der Vorstand entwickelt die strategische Ausrichtung des Unternehmens, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. Die Vorstandsmitglieder sind dem Unternehmensinteresse verpflichtet. Kein Mitglied des Vorstands darf bei seinen Entscheidungen persönliche Inte-

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

Wesentliche Geschäfte bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats.

VERGÜTUNG DES VORSTANDS

DIE GESAMTVERGÜTUNGEN DES VORSTANDS IM GESCHÄFTSJAHR 2022 BETRUGEN: **298.518,46 EURO.**

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

AUFSICHTSRAT

BERATUNGS- UND KONTROLLARBEIT

DIE GESAMTVERGÜTUNGEN DES AUFSICHTSRATES
IM GESCHÄFTSJAHR 2022 BETRUGEN: **38.400,00 EURO**

In Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen wird der Aufsichtsrat entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen eingebunden.

Die strategische Ausrichtung des Unternehmens stimmt der Vorstand mit dem Aufsichtsrat ab. Der Vorstand berichtet dem Aufsichtsrat außerdem regelmäßig hierüber. Der Aufsichtsratsvorsitzende führt die Beschlüsse des 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, Dr. Katharina Ludwig und Christian Pflaum.



MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES 2022

NACH ALPHABET GEORDNET; DIE GESAMTVERGÜTUNGEN DES AUFSICHTSRATES IM GESCHÄFTSJAHR 2022 BETRUGEN: **38.400,00 EURO**

	von	bis	tätig seit
Dullenkopf, Dr. Klaus	01.01.2022	31.12.2022	18.10.2006
Heath, Daniel	01.01.2022	31.12.2022	02.06.2016
Ludwig, Dr. Katharina	01.01.2022	31.12.2022	15.06.2021
Pflaum, Christian	01.01.2022	31.12.2022	13.05.2011
Troes, Gudrun	01.01.2022	31.12.2022	22.06.2017

SITZUNGEN DER GREMIEN

ANZAHL IM JAHRESVERGLEICH

	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Aufsichtsrat	4	6	12	8	8	11
Vertreterversammlung	1	1	1	1	1	1
Finanzprüfungsausschuss	1	0	0	1	1	0
Vorstandssitzungen	11	11	11	4	6	10
	17	18	24	14	16	22

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Seit 1947 hat sich die Familienheim Karlsruhe zu einer erfolgreichen Institution im Wohnungsbau in Karlsruhe und Umgebung entwickelt. 75 Jahre Firmengeschichte sind ohne Zweifel ein Grund, mit Stolz auf das Erreichte zurückzublicken und mit Zuversicht in die Zukunft zu schauen. Das Firmenjubiläum wurde am 19.09.2022 gemeinsam mit vielen Gästen, Weggefährten, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Lichthof des BGV gefeiert. In den zahlreichen Redebeiträgen und Grußworten wurde die Bedeutung und die feste Einbindung unserer Baugenossenschaft in die Region Karlsruhe und Umgebung gewürdigt. Aus Anlass des Firmenjubiläums wurden zahlreiche soziale Projekte und Einrichtungen mit Spenden der Familienheim und der Monsignore Friedrich Ohlhäuser-Stiftung unterstützt. Der Aufsichtsrat möchte sich an dieser Stelle auch bei allen Unterstützern, Spendern und den Organen der Monsignore Friedrich Ohlhäuser-Stiftung ausdrücklich für das große Engagement und die erfolgreiche Arbeit bedanken und hofft weiterhin auf diese Unterstützung.

Das Berichtsjahr 2022 stellte uns aber auch vor neue Herausforderungen und wird unter dem Begriff Zeitenwende vermutlich noch lange im Gedächtnis bleiben. Die politischen Randbedingungen in Europa haben sich mit dem Überfall Russlands auf die Ukraine im Februar 2022 dramatisch verändert. Viele Probleme, die in Europa überwunden schienen, wurden plötzlich wieder aktuell. Die Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine in Kombination mit den Herausforderungen des Klimawandels werden die gesamte Gesellschaft auch in den folgenden Jahren intensiv beschäftigen. Gerade der Immobiliensektor steht durch die komplexen Wechselwirkungen verschiedener Einflussfaktoren, wie dem Mangel an Wohnraum in den Ballungsräumen, den Herausforderungen der Energiewende, den dramatisch steigenden Finanzierungskonditionen, dem allgemeinen Fachkräftemangel und nicht zuletzt immer kleinteiligere Regulierungen vor großen Herausforderungen. Die aktuelle und andauernde Diskussion über die beunruhigende Situation der Wohnraumversorgung zeigt, dass die Preisentwicklung der letzten Jahre massive soziale Probleme verursacht hat. Baugenossenschaften, die in ihren Werten und Grundsätzen die ursprünglichen Ideen von der „Genossenschaft als Solidargemeinschaft“ abbilden und nicht ausschließlich mit Blick auf Gewinnmaximierung handeln, spielen eine eminent wichtige Rolle in der zukünftigen

Entwicklung. Glücklicherweise wird dies jetzt auch im politischen Umfeld wahrgenommen. Es bleibt interessant zu sehen, welche Konsequenzen sich daraus im Bereich des sozialen Wohnungsbaus ergeben werden.

Wie bereits in der Vertreterversammlung 2021 von Vorstand und Aufsichtsrat ausgeführt, steht die Stärkung der Werte, die sich aus unserer Historie ergeben, im Fokus der Weiterentwicklung unserer Baugenossenschaft. In diesem Kontext ist auch die in der Vertreterversammlung 2022 mit breiter Zustimmung beschlossene Namensänderung zurück zur Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG, zu sehen. Im Rahmen dieser Vertreterversammlung war die Neuwahl eines der fünf Aufsichtsratsmitglieder erforderlich. Frau Gudrun Troes wurde einstimmig als Mitglied des Aufsichtsrats bestätigt und übt weiterhin das Amt der Schriftführerin aus.

Im April letzten Jahres hatten Vorstand und Aufsichtsrat in einer gemeinsamen Klausurtagung die Grundzüge der zukünftigen Entwicklung beraten. Besondere Schwerpunkte waren dabei die Neuausrichtung der strategischen Entwicklungsziele mit der Konzentration auf den Wohnungsbau- und Modernisierungsmaßnahmen sollen dabei nach ökonomischen, sozialen und ökologischen Gesichtspunkten erfolgen. Auch die Kommunikation mit den Mitgliedern, zur Stärkung des gemeinschaftlichen Genossenschaftsgedankens, soll weiter intensiviert werden.

Wie eingangs erwähnt, stellt der Klimawandel und die dadurch erforderliche Energiewende eine der maßgeblichen Herausforderungen für den gesamten Gebäudesektor in den kommenden Jahrzehnten dar. Aus diesem Grund haben Vorstand und Aufsichtsrat vereinbart, eine Klimaroadmap zu entwickeln, um den Gebäudebestand der Familienheim an die Herausforderungen des Klimawandels anzupassen. In einem ersten Schritt wurde eine detaillierte Bestandsaufnahme initiiert, die als Basis für einen Fahrplan zur energetischen Sanierung unseres Bestandes unerlässlich ist. Erste Ergebnisse werden voraussichtlich Anfang 2023 vorliegen. Vorstand und Aufsichtsrat waren auch im Jahr 2022 intensiv bemüht, das Portfolio der inwoca GmbH zu bereinigen und Bestände zu verkaufen, um das geschäftliche Risiko und die gebundenen Mittel zu reduzieren. Allerdings hat sich das geschäftliche Umfeld durch die

steigenden Kapitalmarktzinsen seit Jahresbeginn 2022 erheblich verschlechtert. Trotzdem konnten erfolgreiche Verhandlungen mit verschiedenen Interessenten geführt werden und verschiedene Abschlüsse erreicht werden.

Satzungsgemäß informierte der Vorstand in den gemeinsamen Sitzungen über die finanziellen Rahmenbedingungen, die Wirtschaftlichkeitsplanung, die Sanierungsplanung, die weiteren Aktivitäten in der Bewirtschaftung unseres eigenen Wohnungsbestandes, die Projekt- und Bauaktivitäten sowie Veränderungen unseres Portfolios im Bereich der Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Zu den weiteren Aktivitäten des Aufsichtsrats gehörten, wie in den Vorjahren, die Kommunikation mit den Prüfern, die Entgegennahme des Prüfberichtes sowie die alljährliche ausführliche Prüfungsschlussbesprechung mit dem Prüfungsverband (vbw). Die gesetzliche Prüfung dieses Geschäftsberichts und des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2021 durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. erfolg-

te ab Mai 2022. Die Bewertung des Immobilienportfolios der Familienheim und ihrer Tochtergesellschaften wurde diskutiert, um für die gesetzliche Prüfung ein zutreffendes Bild der Lage des Unternehmens zu gewinnen. Der Aufsichtsrat möchte an dieser Stelle dem Vorstand und allen beteiligten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ausdrücklich für das hohe Engagement und die intensive Mitarbeit bei der Erstellung der Unterlagen für den Prüfbericht danken.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2022 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, 28.04.2023

Dr. Klaus Dullenkopf
Aufsichtsratsvorsitzender

BERICHT DES FINANZAUSSCHUSSES

Im Bereich der Projektaktivitäten wurden die bisherigen Verträge, Ausgaben und Tätigkeiten für das Bauprojekt Pfinztal (gemeinsam mit der Familienheim Pforzheim) sowie für das Bruker Areal in Rheinstetten-Silberstreifen geprüft.

Es wurden die Ausgaben folgender Buchungskonten angesehen und auf formelle Richtigkeit geprüft: Sonstige Aufwendungen, Gästebewirtung, Bewirtung Externe, Bewirtung Mitarbeiter, Bewirtung Aufsichtsrat, Reisekosten GF, Präsente bis und ab 35 Euro, Fortbildungen, Abschreibung Mietausfälle, Reisekosten.

Stichprobeartig wurden 10 Belege gezogen und auf korrekte Genehmigung und Verbuchung geprüft.

Karlsruhe, 23.01.2023

Daniel Heath
Mitglied des Aufsichtsrates

02



LAGEBERICHT DES VORSTANDS

WIRTSCHAFTLICHE FAKTOREN,
GESCHÄFTSVERLAUF
UND ENTWICKLUNG



LAGEBERICHT DES VORSTANDS

GESCHÄFTSJAHR 2022

Die Familienheim Karlsruhe eG ist in den Geschäftsfeldern Wohnungsbewirtschaftung, Projektentwicklung, kaufmännische und technische Verwaltung und Vermarktung von Immobilien tätig. Entsprechend der Satzung kann die Genossenschaft Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen.

Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle, kirchliche und öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen. Am 31. Dezember 2022 gehörten zum Bestand der Genossenschaft 2691 Wohnungen (Vorjahr: 2644), 35 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 32) sowie 1991 Stellplätze und Garagen (Vorjahr: 2007). Die Steigerung resultiert vor allem aus der Bestandssanierung der Sophienstraße 27–31 mit 71 Studentenwohnheiten die neu dazugekommen sind. Zur Bereinigung unseres Bestandsportfolios wurden 24 Wohneinheiten verkauft. Es handelt sich dabei um die Objekte Hohewiesenstr. 56–56a in Ettlingen (12 Einheiten), Quettigstraße 16 in Baden-Baden (5 Einheiten), Dietrich-Bonhoeffer-Str. 1–17 in Durmersheim (5 Einheiten), Alfred-Delp-Str. 3 in Durmersheim (1 Einheit) und Hauptstraße 42 in Pfinztal Söllingen (1 Einheit).

Zur Erfüllung ihrer Aufgaben ist die Genossenschaft an weiteren Unternehmen beteiligt. Wesentlich beteiligt ist die Genossenschaft an der Genossenschaftlichen Energieservice GbR, an der Projektgesellschaft Wohnbau Durlach mbH, der Familienheim Karlsruhe Pforzheim GbR und an der inwoca GmbH. Die inwoca GmbH ist wiederum hundertprozentige Gesellschafterin der Projektgesellschaft Silberstreifen GmbH, die im Geschäftsjahr 2019 zur Entwicklung von Grundstücken im Silberstreifen/Rheinstetten gegrün-

det wurde. Zur Erfüllung unserer sozialen und gesellschaftlichen Verpflichtungen und Aufgaben wird unsere Abteilung Soziales Management ebenso eingesetzt wie die Monsignore Friedrich Ohlhäuser-Stiftung, die 2009 von der Familienheim Karlsruhe eG gegründet wurde.

Die Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum in allen Angebotsformen, d.h. zur Miete oder zum Kauf, als Wohnung, Studentenappartement, als möblierte Wohnung oder Reihenhäuser für unsere Mitglieder ist weiterhin unsere Kernaufgabe. Unser Ziel ist der Erhalt und die moderate Erweiterung unserer Angebote auch durch kontinuierliche Modernisierung der vorhandenen Immobilienbestände.

Alle Aktivitäten sollen wesentlich zur Erreichung dieses Ziels beitragen, insbesondere durch Projektentwicklungen, Neubaumaßnahmen und die aus Veräußerungen resultierenden Ergebnisse.



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

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Weiterhin herrscht eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnungen. Dort wo sich der überwiegende Teil unserer Wohnungsbestände befindet – Karlsruhe, Ettlingen, Rheinstetten und Durmersheim – übersteigt die Nachfrage die Möglichkeit, alle Mietinteressenten mit Wohnraum zu versorgen.

Nach mehr als zwölf Jahren Immobilienboom in Deutschland erwarten Experten fallende Preise, aber einen zunehmenden Anstieg der Mieten. Denn mit steigenden Kreditzinsen und hohen Baukosten können sich viele Menschen kein Eigentum mehr leisten oder treten von Bauprojekten zurück. Die Nachfrage nach Mietwohnungen steigt, und dadurch auch die Mietpreise.

Das betrifft in Deutschland viele Menschen, da nur rund die Hälfte der Bevölkerung in Eigentum lebt – so wenige wie kaum in einem anderen Land Europas.

Es ist ein ungewohntes Bild: Nach über einem Jahrzehnt steigender Preise sind Häuser und Wohnungen wieder etwas billiger zu haben, auch in begehrten Städten. Die Position von Kaufinteressenten hat sich etwas verbessert.

Fachleute bezweifeln auch, dass Deutschland vor dem Platzen einer Immobilienblase steht. Der Wohnungsmarkt gilt als robust, selbst in Wirtschaftskrisen, denn Immobilien werden oft konservativ und langfristig finanziert. So hatten sich viele Käufer die Niedrigzinsen über 10 oder 15 Jahre gesichert.

Wenn aber eine hohe Wohnungsnachfrage auf ein verknapptes Angebot trifft, bleiben die Preise hoch. Zudem erhöht die Zuwanderung aus dem Ausland die Nachfrage nach Wohnraum, vor allem in größeren Städten.

Was passiert aber, wenn die Immobilienpreise nur leicht fallen und Kredite immer teurer werden? Für eigenkapitalstarke Käufer bietet das Marktumfeld Chancen. Kaufinteressenten mit wenigen Ersparnissen müssen dagegen ein hohes Einkommen nachweisen, um die hohen Kreditraten zu begleichen.

Die Nachfrage nach Wohnraum wird sich unmittelbar auf den Mietwohnungsmarkt verlagern und dort den Druck er-

höhen, heißt es in einer Studie der Landesbank Helaba. Nach einer Phase mit geringen Preiserhöhungen bei Neuvermietung, steigen die Neuvertragsmieten mit einem Plus von fünf Prozent nun wieder stärker, beobachtet die DZ Bank.

Der Mietmarkt steht unter großem Druck. Die starke Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum trifft auf sinkende Leerstandsquoten in den Städten. An diesem Engpass wird sich im neuen Jahr nichts ändern, auch mit Hinblick auf die Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine. Zudem haben hohe Materialpreise und deutlich gestiegene Finanzierungskosten die Wohnungsunternehmen gezwungen die Mieten zu erhöhen.

Dementsprechend gibt es keine strukturellen Leerstände, Wohnungen fehlen in allen Größen- und Preisklassen. 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. Auch hier herrscht eine hohe Nachfrage. Neben wenig verfügbaren Grundstücken für Neubaumaßnahmen beeinflussen lange Bearbeitungszeiten für Baugenehmigungen sowie die zunehmend schwierigere Verfügbarkeit geeigneter Bauunternehmen, Baumaterialien und die Zunahme von Vorschriften und steigenden technischen Anforderungen, aber auch die rasant gestiegenen Finanzierungskosten, die Möglichkeit Wohnraum rasch und sozialverträglich herzustellen, negativ.

Durch diese Rahmenbedingungen steigen auch die Kosten der Bewirtschaftung unserer Wohnungsbestände. Die Wohnungsunternehmen sind darüber hinaus gezwungen, die steigenden Materialpreise und Finanzierungskosten wenigstens teilweise auf die Miete umzulegen.

Unabhängig davon, ob neu erstellte Wohnungen oder Wohnungen aus unserem Bestand zur Vermietung angeboten werden, ist eine bessere Erfüllung der Nachfrage mit günstigem Wohnraum weiterhin nur schwer möglich. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen führen in unseren jeweiligen Betätigungsfeldern zu den nachfolgenden Feststellungen.

WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

In den letzten Jahren konnten gekündigte Wohnungen grundsätzlich jederzeit wieder vermietet werden. In zahlreichen Fällen wurden diese Wohnungen jedoch vorher einer Sanierung unterzogen, d.h. in Einzelfällen standen diese Wohnungen durch die Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten einige Wochen nicht zur Verfügung. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 wurden 17 Wohnungen umfassend modernisiert (Vorjahr: 33) und 61 Wohnungen Instandgesetzt (Vorjahr: 34). Dazu kamen in der Georg-Friedrich-Straße 19 noch 6 Wohngemeinschaften mit insgesamt 25 Studentenzimmern, die komplett renoviert wurden (Gemeinschaftsräume, Bäder und Küchen inkl. neuer Einbauküchen). Im Geschäftsjahr wurden die Modernisierungs- bzw. Renovierungsarbeiten überwiegend durch unsere Vertragshandwerker umgesetzt, mit welchen wir schon seit Jahren zusammenarbeiten. Unsere eigenen Regiebetriebsmitarbeiter wurden bei zeitlichen Engpässen auch in diesem Bereich eingesetzt.

Ansonsten sind sie für die täglich anfallenden Instandhaltungsarbeiten verantwortlich. Ziel bleibt es auch weiterhin, Wohnungen so schnell wie möglich wieder zur Vermietung zu bringen.

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 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. Aufsichtsrat, Vorstand und die verantwortlichen Mitarbeiter der Abteilungen Mieterservice und Technik haben im Februar 2021 einen Fünfjahresplan für die Sanierung und Modernisierung unseres Bestandes beschlossen. Diese Maßnahmen dienen dem Erhalt und der Verbesserung des genossenschaftlichen Vermögens. Gleichzeitig wurden Neubaumaßnahmen für den Bestand geplant, um die Anzahl der Bestandswohnungen zu erhöhen. Darüber hinaus sind wir in Zusammenarbeit mit einem Beratungsbüro dabei, eine KlimaRoadMap für unseren gesamten Wohnungsbestand zu erstellen.

Wir orientieren uns bei Neuvermietungen unserer Bestandswohnungen an den örtlichen Mietspiegeln. Für Karlsruhe und Ettlingen besteht ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Dieser weist die ortsüblichen Vergleichsmieten aus. Für die Gemeinde Rheinstetten liegt aktuell noch kein Mietspiegel vor.





PROJEKTENTWICKLUNG, VERKAUF UND NEUBAU

Die Konzentration im Geschäftsfeld Projektentwicklung liegt derzeit bei der Realisierung von Immobilienprojekten für den eigenen Bestand. In der Sophienstraße Karlsruhe wurde 2022 ein Kindergarten, Schulungsräume für die Erzdiözese Freiburg und Studentenappartements fertiggestellt. Gemeinsam mit der Baugenossenschaft Familienheim Pforzheim eG konnten Grundstücke der Gemeinde Söllingen im Jahr 2022 erworben werden; hier sollen ca. 34 Wohnungen, ca. 14 Reihenhäuser und drei Gewerbeeinheiten für den eigenen Bestand errichtet werden. Die Baumaßnahmen hierzu werden voraussichtlich im ersten Halbjahr 2023 beginnen.

Die mangelnde Verfügbarkeit von Grundstücken als Neubauf Flächen für Wohnanlagen in Karlsruhe, Ettlingen und den übrigen Standorten, an denen die Genossenschaft aktiv ist, schränkt die Möglichkeit, den eigenen Wohnungsbestand zu erhöhen, ein. Projektentwicklungen sollen künftig wieder direkt in der Genossenschaft realisiert werden. Die Projekte und Grundstücke der Tochterfirma inwoca GmbH, u.a. Projekte im gewerblichen Bereich, sollen kurz- und mittelfristig veräußert werden. Hier konnte Anfang 2022 das Projekt Christian-Weiß-Siedlung in Ludwigshafen mit 78 Mietwohnungen und 83 TGStellplätzen (5.038 m² Grundstücksfläche und 7.275 m² Wohnfläche) erfolgreich verkauft werden. Die

Projektentwicklung Christian-Weiß-Siedlung war von Beginn an als Verkaufsprojekt konzipiert, da der Standort Ludwigshafen nicht in das Bestandsportfolio der Genossenschaft passt.

Im Geschäftsjahr 2019 wurde von der inwoca GmbH die Projektgesellschaft Silberstreifen GmbH mit dem Ziel gegründet, Flächen in Rheinstetten – Silberstreifen zu erwerben. Um diese Entwicklungsvorhaben realisieren zu können, ist die Entwicklung von neuem Baurecht für die erworbenen Grundstücke erforderlich. Gemeinsam mit dem bereits oben beschriebenen Verkauf der Liegenschaften in Ludwigshafen, konnte in einem Paketverkauf auch das Gewerbegrundstück (ca. 53.000 m²) der Projektgesellschaft (ehemaliges Bruker-Areal im Silberstreifen) notariell verkauft werden. Zu diesem Zeitpunkt hatte der Investor noch keine Finanzierungsbestätigung, ging aber unter den damaligen Marktbedingungen von einer klassischen Finanzierung im Laufe des vertraglich festgelegten Zeitraums aus. Durch den Beginn des Ukraine-Kriegs und der anschließend rasant gestiegenen Finanzierungsbedingungen, Eigenkapitalanforderungen und Gebühren der Bankinstitute konnte der Investor bis Anfang 2023 keine Finanzierung abschließen und somit auch die Kaufpreiszahlung nicht leisten. Der Kaufvertrag vom 08.02.2022 wurde am 13.03.2023 aufgehoben und rückabgewickelt.

GESCHÄFTSVERLAUF DER GENOSSENSCHAFT

WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

Die Fluktuation ist im Vergleich zum Vorjahr auf 5,7 % (Vorjahr: 6,2 %) gesunken. Gekündigte Wohnungen können aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage umgehend wieder neu vermietet werden. Strukturelle Leerstände gibt es im Wohnungsbestand der Genossenschaft nicht. Gewollte Leerstände finden sich dort, wo Sanierungsmaßnahmen geplant oder in Durchführung sind. Die Leerstandsquote der Genossenschaft betrug 1,4 % (Vorjahr: 0,5 %). Bei Neuvermietungen werden Mieterhöhungsmöglichkeiten generell geprüft und sozialverträglich durchgeführt, wenn dies unter Berücksichtigung marktgerechter Mietpreise möglich ist. Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung im Geschäftsjahr resultiert aus Mieterhöhungen im Karlsruher Wohnungsbestand und Mietanpassungen nach Sanierungen bzw. bei Neuvermietung. Im Jahr 2022 hat die Genossenschaft sozialverträgliche Mieterhöhungen im Bestand Ettlingen und Rheinstetten durchgeführt. Die Aufwendungen der Hausbewirtschaftung setzen sich aus den Kosten für Bestandsbewirtschaftung, Modernisierungen und Sanierungsmaßnahmen zusammen. Gegenüber dem Vorjahr sind diese Aufwendungen von ca. 9,9 Millionen auf ca. 10,6 Millionen Euro gestiegen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 wurden 17 Wohnungen umfassend modernisiert (Vorjahr: 33) und 61 Wohnungen Instand gesetzt (Vorjahr: 34). Dazu kamen in der Georg-Friedrich-Straße 19 noch sechs Wohngemeinschaften mit insgesamt 25 Studentenzimmern, die komplett renoviert wurden (Gemeinschaftsräume, Bäder und Küchen inkl. neuer Einbauküchen).

Weitere umfangreiche Maßnahmen wurden an folgenden Objekten durchgeführt:

Stösserstraße 30–34, Karlsruhe:

Energetische Sanierung, Fassadenarbeiten, Kellerdeckendämmung, Außenanlage, Dachsanierung, Häuser 30 + 32 Anbau von Balkonen, Elektrozähler- und Gaszählerzentralisation, Überarbeitung Treppenhäuser.

Karlsruher Straße 51, Rheinstetten:

Dachsanierung mit Dämmung und Deckung, Fassadenanstrich, Erneuerung Balkongeländer, teilweise Erneuerung der Balkonbodenbeläge.

Zählerzentralisation:

Einbau neuer Zählerschränke im Keller und elektrischer Neuanschluss der Wohnungen in zehn Hauseingängen. Neuanstrich der jeweiligen Treppenhäuser.

Im laufenden Geschäftsjahr sollen dazu nachfolgend aufgeführte Großprojekte umgesetzt werden:

Friedrichstraße 10 b, Ettlingen:

Energetische Sanierung unter Einbezug erneuerbarer Energien, Dach- und Fassadensanierung, Aufstockung um ein Geschoss mit zwei Wohnungen, Erneuerung der Balkone. 2023: Baugesuch, Werkplanung und Ausschreibung ggf. Beginn Ausführung.

Hirschstraße 47/49, Karlsruhe:

Energetische Sanierung, Dachsanierung, Zählerzentralisation und Überarbeitung Treppenhäuser, Außenanlage.

Oberfeldstraße 1–3, Rheinstetten:

Sanierung Balkone, Dachreparatur, Fassadenanstrich: Restarbeiten Balkon Erdgeschoss.

Hirtenweg 5–7, Rheinstetten:

Sanierung der Balkone im Erdgeschoss (Hausrückseite), Sanierung und Dämmung Haussockel: Restarbeiten Balkon Erdgeschoss.

Im Jahr 2023 wurden bisher 28 größere und 15 kleinere Wohnungsmodernisierungen sowie die Zählerzentralisation für zwei Gebäude in Auftrag gegeben.

BAUVORHABEN IM EIGENTUM DER FAMILIENHEIM KARLSRUHE EG UND PROJEKTENTWICKLUNGEN IN DER INWOCA GMBH

FAMILIENHEIM KARLSRUHE EG

Sophienstraße 25–31, Karlsruhe:

Das Objekt wurde für eine andere Nutzung umgebaut und verbleibt im Bestand der Genossenschaft. Hier wurden im Jahr 2022 ein Kindergarten (6 Gruppen) für den Caritasverband Karlsruhe, Schulungsräume für die Erzdiözese Freiburg und Studentenappartements (71 Zimmer) fertiggestellt.

Pfintal-Söllingen:

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

INWOCA GMBH

Hardeckstraße 5, Karlsruhe:

Ein Großteil der erworbenen Flächen ist bis zum Jahresende 2023 vermietet. Wir befinden uns in Gesprächen mit verschiedenen Investoren und auch der Stadt Karlsruhe über den Verkauf des Areals bzw. der Geschäftsanteile an der inwoca GmbH.

Christian-Weiß-Siedlung, Ludwigshafen:

Hier konnten Anfang 2022, wie bereits erwähnt, 78 Mietwohnungen und 83 Tiefgaragen-Stellplätze erfolgreich verkauft werden.

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DES UNTERNEHMENS

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage stellt sich bei Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2021 und 2022 wie folgt dar:

Die Bilanzsumme hat sich von 155.604.894 Euro auf 161.272.076 Euro erhöht. Dies resultiert aus der Modernisierungstätigkeit sowie aus Zu- und Abgängen.

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

Der Wert des Anlagevermögens hat sich von 146.047.778 Euro auf 117.574.685,86 Euro verringert.

Dies ist im Wesentlichen auf die im Geschäftsjahr erfolgte Umgliederung des Bilanzpostens „Ausleihungen an verbundene Unternehmen“ des Anlagevermögens in den Posten „Forderungen gegen verbundene Unternehmen“ des Umlaufvermögens zurückzuführen.

Unter anderem dadurch ist im Vergleich zum Vorjahr das Umlaufvermögen von 9.535.643,34 Euro auf 43.680.088,65 Euro gestiegen. Das Eigenkapital hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 42.384.741 Euro auf 44.685.184 Euro um ca. 2,3 Millionen Euro erhöht, die Eigenkapitalquote liegt bei 27,7 % und ist gegenüber dem Vorjahr (27,1 %) gestiegen. Die Verbindlichkeiten haben sich von 111.047.787 Euro auf 114.308.880 Euro um ca. 3,3 Millionen Euro erhöht.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

FINANZLAGE

Die gestiegenen Zinsen sorgen in den kommenden Jahren auch bei der Baugenossenschaft für eine deutliche höhere Zinslast. Wir gehen davon aus, dass wir kurz- bzw. mittelfristig einige Verkäufe in den Tochtergesellschaften realisieren werden, womit wir unsere kurzfristigen Verbindlichkeiten deutlich reduzieren. Dadurch könnten steigende Zinsen kompensiert werden.

Nach unserer Einschätzung werden die Zinsen in den kommenden Jahren nicht weiter steigen, sondern sich auf dem aktuellen Stand einpendeln bzw. wieder sinken.

Fällige Prolongationen und das damit verbundene Zinsänderungsrisiko beobachten wir mit Sorgfalt. Sollten hier besondere Maßnahmen erforderlich werden, werden wir rechtzeitig für deren Umsetzung sorgen, um jederzeit eine geordnete Finanzlage sicherzustellen.

In regelmäßigen Gesprächen mit unseren Bankpartnern 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 Reserven zur Sicherung der Liquidität und für die geplanten Investitionen.

Das vorläufig geplante Investitionsvolumen für 2023 beläuft sich auf ca. 8,4 Millionen Euro (ein Teil der Investitionen wird aktiviert).

Im Geschäftsjahr 2022 hat die Genossenschaft ihre Zahlungsverpflichtungen ohne Einschränkungen erfüllt. Die Zahlungsfähigkeit ist auch weiterhin uneingeschränkt gesichert.

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

ERTRAGSLAGE

Der Umsatz insgesamt hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 23.115.283 Euro auf 26.099.169 Euro erhöht. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind von 20.595.588 Euro im Vorjahr auf 20.954.335 Euro gestiegen.

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken sind von 2.369.000 Euro im Vorjahr auf 5.064.725 Euro, um ca. 2,7 Millionen Euro gestiegen.

Das Geschäftsjahr der Genossenschaft endet mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.439.886,54 Euro.

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, der Vertreterversammlung vorzuschlagen, hiervon insgesamt 2.230.000 Euro in die gesetzlichen und freien Ergebnisrücklagen einzustellen und einen Bilanzgewinn in Höhe von 238.665,18 Euro auszuweisen.

Aufgrund der Planungen für das Geschäftsjahr 2023 gehen wir davon aus, dass die Mieteinnahmen um ca. 4,2 %, von 16.636.866 Euro auf 17.334.910 Euro, steigen werden. Prognostiziert wurde im Geschäftsbericht des Vorjahres ein Sollmietenwachstum von 2 %. Erreicht wurden im Jahr 2022 ca. 3 %.

Auf Basis der aktuellen Planungen prognostizieren wir für das Geschäftsjahr 2023 ein Jahresergebnis von ca. 514.000,00 Euro. Für das Geschäftsjahr 2022 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von ca. 2.079.947 Euro prognostiziert. Realisiert wurde ein Jahresüberschuss von 2.439.887 Euro. Die Abweichung resultiert insbesondere aus gestiegenen Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Immobilien, zur Bereinigung des Bestandsportfolios.

Die Ertragslage der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2022 ist geordnet.

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

PROGNOSE UND IST-ZUSTAND

	Prognose 2023	Ist 2022
Jahresergebnis	514.374 €	2.439.887 €
Sollmiete Entwicklung	4,2%	3%
Instandhaltungskosten	5.363.483 €	5.207.265 €
Neubau/Grossmodernisierung	3.800.000 €	2.273.892 €

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Mit unserer genossenschaftlichen Unternehmensstrategie leisten wir einen Beitrag zur Lösung der Zukunftsaufgaben, die sich uns durch die aktuellen Megatrends stellen. Unser nachhaltiges und robustes Geschäftsmodell ist auch im Jahr 2022 die Grundlage für eine positive Geschäftsentwicklung gewesen.

Auch 2022 war kein einfaches Immobilienjahr. Die Energiekrise und der Ukraine-Krieg waren das Mega-Thema, die neue Grundsteuer und die steigenden Finanzierungszinsen bleiben uns als Dauerbrenner erhalten.

Preisbremsen für Strom und Gas, Steueranreize für Mietwohnungsbau, Photovoltaik & Co. – der Bundesrat hat in

seiner letzten Sitzung des Jahres am 16. Dezember noch einige Gesetzesvorhaben gebilligt, die die Immobilienbranche betreffen; vieles davon als Reaktion auf die Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine. Manches greift kurzfristig, anderes soll mittelfristig in Kraft treten.

Nach jahrelanger Nullzinspolitik hat die Europäische Zentralbank (EZB) als Reaktion auf die hohe Inflation im Jahr 2022 seither vier Mal den Leitzins angehoben. Dadurch steigen die Finanzierungskosten für Immobilien weiter.

Die seit geraumer Zeit erkennbaren Megatrends, Urbanisierung und Wohnungsmangel, Klimaschutz und CO₂-Reduktion, Digitalisierung sowie demografischer Wandel sind

im Zusammenhang mit den jüngsten Entwicklungen ebenfalls auf ihre ökonomischen, politischen und gesellschaftlichen Implikationen für Strategie und Geschäftsmodell neu zu würdigen. Ziel ist es, im Kontext der Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft, Anpassungsfähigkeit und Innovationskraft als zentrale Fähigkeiten zur Bewältigung der Zukunftsaufgaben zu bewahren.

Die aktuellen Preissteigerungen bei Rohstoffen und Baumaterialien, sowie der immer stärker werdende Fachkräftemangel, führen zu Risiken im zukünftigen Geschäftsverlauf der Familienheim Karlsruhe eG. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von deutlichen Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Ebenso gibt es eine Unsicherheit bei der zukünftigen Preis- und Zinsentwicklung von Immobilien, die wir aktuell nicht absehen können.

Risiken und Chancen bestehen natürlich auch bei den verbundenen Unternehmen und Beteiligungsgesellschaften der Genossenschaft. Die inwoca GmbH ist Eigentümerin eines großen Gewerbeareals in der Hardeckstraße 5 und beabsichtigt dieses an Investoren oder die Stadt Karlsruhe zu verkaufen. Der aktuelle Mietvertrag läuft bis Ende 2023 (eine Verlängerung bis 2026 ist im ersten Halbjahr geplant). Hier können aktuelle Entwicklungen ausschlaggebend für den Verkaufspreis bzw. die Anschlussvermietung sein, sowohl positiv als auch negativ.

Die Genossenschaft stützt die verbundenen Unternehmen und Beteiligungsgesellschaften mit Liquidität aus und übernimmt Risiken bei Finanzierungen. Bewertungs- und Zahlungsrisiken können bei negativen Entwicklungen in den einzelnen Projekten entstehen.

Aufgrund der letzten beiden Jahre haben wir zahlreiche Maßnahmen zum Schutz unserer Mieter und Mitarbeiter und zur Reduzierung möglicher wirtschaftlicher negativer Auswirkungen auf unser Unternehmen umgesetzt. Gleichwohl erwarten wir, dass auf Grund des aktuellen Konfliktes

in der Ukraine und der weiter anhaltenden Zinsentwicklung die Gebäudetransaktionen, Neubauvorhaben, Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden nur verzögert durchgeführt werden können. Dies wird sich auf die Erträge, Aufwendungen und Zahlungsströme auswirken. Dies haben wir in unseren Planungen für die Folgejahre so weit wie möglich berücksichtigt.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland hat dies zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft geführt. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u.a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen. Hierzu haben wir der Stadt Karlsruhe für zwei Jahre in unserem Studentenwohnheim in der Sophienstraße eine komplette Etage mit 22 Zimmern und 2 Gemeinschaftsküchen, zur Unterbringung ukrainischer Flüchtlinge, vermietet.

Die aktuelle Entwicklung macht es schwierig, die weiteren Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. So kann sich das prognostizierte Jahresergebnis noch erheblich positiv oder negativ verändern.

Hinsichtlich der Eigenkapitalquote sehen die Planungen vor, einen Wert von 20 % (derzeit 27,7%) generell nicht zu unterschreiten. Soweit dies im Hinblick auf Einzelinvestitionen aber sinnvoll erscheint, kann von dieser Vorgabe auch 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, vor allem in der aktuellen Lage, jedoch

zu wesentlichen Abweichungen kommen. Im Rahmen der Bilanzierung und Bewertung treffen Aufsichtsrat und Vorstand Ermessensentscheidungen, die die im Abschluss ausgewiesenen Beträge wesentlich beeinflussen können. Wesentliche Schätzungen erfordern u.a. Ermessensentscheidungen für die Bildung von Rückstellungen, der Festlegung der Nutzungsdauer von Sachanlagen, die Modernisierungsaktivitäten, 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 31.12.2023.

RISIKOBERICHT 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.

Karlsruhe, 30.04.2023



Rüdiger Esslinger
Geschäftsführender Vorstand



Heinz Peter Landhäußer
Vorstand

SOZIALES MANAGEMENT

JAHRESBERICHT 2022

2022 war ein Jahr, das weltweit von Herausforderungen geprägt war. Auch das Soziale Management stellte dies vor neue Aufgaben.



Die Ukraine Krise, die damit einhergehenden steigenden Lebenshaltungskosten und die Nachwirkungen der Pandemie verursachen Unsicherheiten. Während die einen händeringend nach Wohnraum suchen, verzweifeln andere an den Kosten, die auf sie zukommen. Viele Menschen sind angespannt, gereizt, andere haben sich in der letzten Zeit zurückgezogen und von der Außenwelt abgeschottet. Viele leben in Angst und Sorge. Für manch einen ist der Nachbar der einzige Kontakt nach außen und in der Not der rettende Anker. Ein Ziel des Sozialen Managements war es also, die Mieter (wieder) mehr in Kontakt zu bringen.

Das gelang durch verschiedene nachbarschaftliche Veranstaltungen, die im Rahmen des Jubiläumsjahres der Familienheim Karlsruhe eG gefeiert wurden. Im September, noch vor Beginn des eigentlichen Jubiläumsjahres, wurden Nachbarschaftsfrühstücke angeboten. Kurz vor Weihnachten fanden in Ettlingen Weihnachtskonzerte für die Mieter statt. Und in der Josef-Schofer-Straße wurde gemeinsam mit der Firma „Refarm“ ein Urban Gardening Projekt umgesetzt.

Mieterbefragungen wurden in der Sofienstraße 15 und im Hirtenweg 5, 7 in Rheinstetten durchgeführt. Darüber hinaus fanden Quartiersgespräche in vier der größeren Wohnanlagen, der Königsbergerstraße, der Karl-Schlageter-Straße, der Zehntwiesenstraße und Haydn-/Bach-/Karl-Friedrich-Straße, statt. Vorstände, Mitarbeiter des Mietservices, der Technik, des Sozialen Managements und die Objektbetreuer kamen vor Ort. Ziel dieser Gesprächsrunde war es, sich kennenzulernen und auszutauschen. Die Mieter konnten die Gelegenheit nutzen, Kritik an ihrer Wohnsituation bei uns anzubringen, aber uns auch sagen, was ihnen gefällt.





Hauptaufgabe des Sozialen Managements war neben der Verknüpfung der Nachbarschaft aber weiterhin die individuelle Betreuung der Mieter.

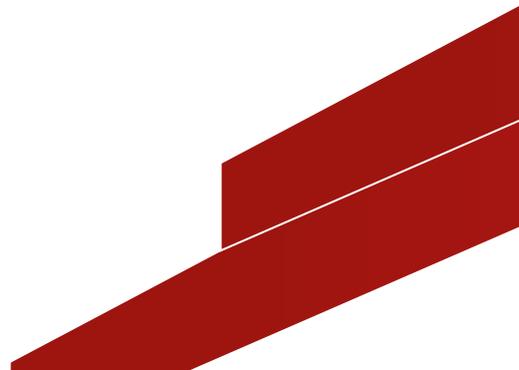
2022 führte nochmals zu einer Steigerung der Beschwerden, die an das Soziale Management herangetragen wurden. Insgesamt wurden 639 Beschwerden bearbeitet. Daneben fanden 141 Beratungsgespräche zu Themen wie Krankheit, Tod, Trennung, Verwahrlosung, Überforderung, Erziehungsprobleme und Alleinsein statt. Beratungen zu Mietschulden und Beantragung von Sozialleistungen fanden 120 statt. Regelmäßig durch das Soziale Management betreut wurden in diesem Jahr 36 Mietparteien. Weitere Themen waren die Betreuung einzelner Mieter während Sanierungsarbeiten oder bei Schäden an der Mietsache, ausgefallene Aufzüge, die Unterbringung von geflüchteten Menschen aus der Ukraine sowie Hilfe und Beratung mit dem Nachlass.

Um die Mieter über die persönliche Beratung hinaus zu unterstützen, verfasste das Soziale Management Hilfsleitfäden zu verschiedenen Themen. So wurde ein Mieterhandbuch in einfacher Sprache entworfen. Um die Belastung der steigenden Energiekosten so niedrig wie möglich zu halten, konnten sich die Mieter in Hilfebroschüren zum Thema Energie sparen informieren.

Auch für das neue Studentenwohnheim „SophienStudios“ wurde ein umfangreiches Handbuch mit Tipps und Hilfen für Studierende entworfen.



03



BILANZ, GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	23.832,64		31.082,34
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	99.549.218,26		85.426.273,75
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.802.494,60		13.140.740,67
3. Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	115.774,01		155.572,64
5. Technische Anlagen	175.149,32		135.836,07
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	924.178,92		568.437,23
7. Anlagen im Bau	197.265,02		16.009.310,14
8. Bauvorbereitungskosten	6.247,50	113.794.160,78	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	994.525,08		994.525,08
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00		28.400.000,00
3. Beteiligungen	2.765.000,00		1.165.000,00
4. Andere Finanzanlagen	21.000,00	3.780.525,08	21.000,00
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	15.113,78		15.113,78
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	838.046,28		838.046,28
3. Unfertige Leistungen	4.668.027,94		4.672.460,35
4. Andere Vorräte	30.910,72	5.552.098,72	33.421,58
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	183.594,14		316.960,65
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	182.370,63		187.282,39
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	35.550.151,98		396.732,32
4. Sonstige Vermögensgegenstände	947.180,71	36.863.297,46	1.040.341,63
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.264.692,47	1.264.692,47	2.035.284,36
C. Rechnungsabgrenzungsposten	17.301,84	17.301,84	21.472,02
Bilanzsumme		161.272.076,35	155.604.893,79

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	235.778,58		310.661,00
2. der verbleibenden Mitglieder	5.390.458,87		5.247.571,11
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.280,94	5.631.518,39	9.303,06
4. Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
	19.971,13 (19.328,89)		
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	5.990.000,00		5.740.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
	250.000,00 (310.000,00)		
2. Bauerneuerungsrücklage	8.275.000,00		8.275.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr aufgelöst:			
	0,00 (0,00)		
3. Andere Ergebnisrücklagen	24.550.000,00	38.815.000,00	22.570.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
	0,00 (0,00)		
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
	1.980.000,00 (2.500.000,00)		
Bilanzgewinn			
III. Gewinnvortrag Vorjahr	28.778,64		16.557,24
IV. Jahresüberschuss	2.439.886,54		3.025.648,16
1. Einstellung in die Ergebnisrücklagen	2.230.000,00	238.665,18	2.810.000,00
Eigenkapital insgesamt			
		44.685.183,57	42.384.740,57
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	673.036,00		680.346,00
2. Steuerrückstellungen	826.300,00		804.300,00
3. Sonstige Rückstellungen	696.200,00	2.195.536,00	614.900,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	108.136.083,70		104.742.479,37
2. Erhaltene Anzahlungen	5.039.231,23		4.618.820,01
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	106.047,26		107.024,07
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	14.192,10		14.192,10
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	857.352,43		1.418.774,51
6. Sonstige Verbindlichkeiten	155.973,02	114.308.879,74	146.496,79
davon gegenüber Mitgliedern	98.429,03 (80.711,44)		
davon aus Steuern	46.960,08 (42.246,48)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	7.782,79 (7.444,91)		
D. Rechnungsabgrenzungsposten	82.477,04	82.477,04	72.820,37
Bilanzsumme			
		161.272.076,35	155.604.893,79

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Erlöse und Aufwendungen			
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	20.954.335,17		20.595.588,22
b) aus Verkauf von Grundstücken	5.064.725,00		2.369.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	3.114,60		3.114,60
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	76.994,30	26.099.169,07	147.580,07
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-4.432,41	18.872,97
3. Sonstige betriebliche Erträge		314.844,69	278.151,86
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.594.776,14		9.871.755,08
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.870.974,05	13.465.750,19	810.086,12
Rohergebnis		12.943.831,16	12.730.466,52
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.882.040,31		2.851.594,62
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	704.705,77	3.586.746,08	681.972,14
davon für Altersversorgung 154.022,58 (130.290,42)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.500.557,52	3.277.459,47
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.359.870,94	928.469,62
8. Erträge aus anderen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00		320.764,16
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	358.391,99	358.391,99	539,94
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.805.827,90	1.406.123,40
davon für Aufzinsung der Pensionsrückstellung 13.235,00 (12.948,00)			
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		184.415,92	469.921,41
Ergebnis nach Steuern		2.864.804,79	3.436.229,96
12. Sonstige Steuern		424.918,25	410.581,80
Jahresüberschuss		2.439.886,54	3.025.648,16
13. Gewinnvortrag Vorjahr		28.778,64	16.557,24
14. Entnahme aus Ergebnisrücklagen		0,00	0,00
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.230.000,00	2.810.000,00
Bilanzgewinn		238.665,18	232.205,40



04

ANHANG

ALLGEMEINE ANGABEN
UND ERLÄUTERUNGEN



A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

DIE NAMENSÄNDERUNG VON ARDENIA EG IN BAUGENOSSENSCHAFT FAMILIENHEIM KARLSRUHE EG WURDE VON DER VERTRETERVERSAMMLUNG AM 23.06.2022 BESCHLOSSEN UND AM 04.08.2022 IN DAS GENOSSENSCHAFTSREGISTER EINGETRAGEN.



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

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Das Gliederungsschema wurde um die Posten „andere Finanzanlagen“, „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ und „Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit“ erweitert.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB angewandt.

Die im Vorjahr im Posten „Ausleihungen an verbundene Unternehmen“ ausgewiesenen Ausleihungen werden im Geschäftsjahr im Posten „Forderungen gegen verbundene Unternehmen“ ausgewiesen.

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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

ANLAGEVERMÖGEN

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

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

Wohngebäude werden linear über die Nutzungsdauer von 80 Jahren (Anschaffung oder Herstellung vor dem 01.01.1961) bzw. 50 Jahren (Anschaffung oder Herstellung nach dem 31.12.1960) abgeschrieben. Bei Erwerb von gebrauchten Wohngebäuden wird die Abschreibungsdauer unter Berücksichtigung der maximalen Restnutzungsdauer festgelegt.

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

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

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

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

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

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird entsprechend ihrer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von mehr als 250 Euro bis einschließlich 1.000,00 Euro netto werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben. Bewegliche Wirtschaftsgüter von nicht mehr als 250 Euro netto werden unmittelbar als Aufwand verbucht.

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



UMLAUFVERMÖGEN

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

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

Vorräte (Heizölvorräte) erfolgt anhand der FiFo-Methode. Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert oder mit dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Entstehenden Ausfallrisiken wurde durch Abschreibung Rechnung getragen. Bei den Forderungen aus Vermietung erfolgt der Ansatz einer Pauschalwertberichtigung.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

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

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

RÜCKSTELLUNGEN

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

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

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Als Passive Rechnungsabgrenzungsposten sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Der Ausweis resultiert aus Mietvorauszahlungen.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

ANLAGEVERMÖGEN

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

UMLAUFVERMÖGEN

Unter den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten in Höhe von 4.668.027,94 Euro (Vorjahr 4.672.460,35 Euro) erfasst.

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind innerhalb eines Jahres fällig.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Forderung in Höhe von 44.998,58 Euro (Vorjahr 204.624,39 Euro), die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Sie betreffen im Wesentlichen Ansprüche auf die Erstattung von Ertragssteuern und Umsatzsteuer.

RÜCKSTELLUNGEN

Für die Pensionsrückstellungen wird jährlich ein versicherungsmathematisches Gutachten unter Berücksichtigung der nach BilMog geltenden Bewertungsvorschriften erstellt. Dabei wird das modifizierte Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen angewandt. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rück-

stellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Rechnungszinssatz von 1,78 % und einer Rentensteigerung von 1,5 % p.a.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 16.105,00 Euro. Dieser Betrag steht nicht zur Ausschüttung zur Verfügung.

Sonstige wesentliche Rückstellungen sind:

	Euro
▪ Gewährleistungen	404.000,00
▪ Prozesskosten	107.300,00

In der Gewährleistungskostenrückstellung sind nicht abgrenzbare Anteile an Prozesskosten enthalten.

VERBINDLICHKEITEN

Bei der Familienheim Karlsruhe eG sind Mietkautionen in Höhe von 52.230,57 Euro (Vorjahr 52.863,75 Euro) hinterlegt. Die Mietkautionen sind auf einem Kautionskonto hinterlegt.

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

D. SONSTIGE ANGABEN

NACHFOLGEND AUFGEFÜHRT SIND DIE IN DER BILANZ NICHT AUSGEWIESENEN ODER VERMERKTEN FINANZIELLEN VERPFLICHTUNGEN, DIE FÜR DIE BEURTEILUNG DER FINANZLAGE VON BEDEUTUNG SIND:

Mit der inwoca GmbH wurden zur Finanzierung von Neubauprojekten Darlehensverträge in Höhe von insgesamt 44,17 Millionen Euro geschlossen. Zum Ende des Geschäftsjahres sind noch insgesamt 13,5 Millionen Euro (Vorjahr 21 Millionen Euro) Darlehen zu tilgen. Für die Forderungen der Darlehenszinsen wurden qualifizierte Rangrücktritte erklärt.

Für die im Jahr 2019 gegründete Projektgesellschaft Silberstreifen GmbH wurde von der Ardensia eG, der heutigen Familienheim Karlsruhe eG eine Patronatserklärung abgegeben. Die Patronatserklärung wurde an die Bruker-Physik GmbH zur Besicherung aller von der Gesellschaft in dem Kaufvertrag eingegangenen Verpflichtungen, insbesondere zur Zahlung des Kaufpreises in Höhe von 14 Millionen Euro (zzgl. einer etwa anfallenden Umsatzsteuer), eines etwaigen Zusatzkaufpreises, der Grunderwerbsteuer sowie der Notarkosten für die Beurkundung des Kaufvertrages abgegeben. Die Projektgesellschaft Silberstreifen GmbH hat mit der Bruker Physik GmbH am 29.07.2019 einen Grundstückskaufvertrag über den Grundbesitz mit der Anschrift Akazienweg, Herrenalber Straße 3, Silberstreifen, Silberstreifen 2 und Silberstreifen 4 in Rheinstetten abgeschlossen.

Die Patronatserklärung ist 4 Jahre nach der Beurkundung des Kaufvertrages am 29.07.2023 zurückzugeben, sofern

zu diesem Zeitpunkt keine gesicherten Ansprüche aus dem Kaufvertrag mehr existieren.

Mit der Projektgesellschaft Silberstreifen GmbH wurde ein Darlehensvertrag in Höhe von 20,2 Millionen Euro abgeschlossen, wovon zum Jahresende 19,66 Millionen Euro (Vorjahr 7,4 Millionen Euro) in Anspruch genommen wurden. Die Projektgesellschaft Silberstreifen GmbH ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der inwoca GmbH.

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

Die über das Geschäftsjahr hinausreichenden Erbbauzinsverpflichtungen belaufen sich auf jährlich 189.754,00 Euro.

In der Bilanz nicht ausgewiesen sind sonstige finanzielle Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben in Höhe von 708.000,00 Euro. Diese entfallen im Wesentlichen auf das Bauprojekt Hirschstraße 47 – 49 in Karlsruhe.

KAPITALANTEILE AN UNTERNEHMEN

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

	Kapitalanteil	Eigenkapital	Jahresergebnis
Projektgesellschaft Wohnbau Durlach mbH in 76185 Karlsruhe	100 %	333.513,27 €*	-1.750,63 €*
Genossenschaftliche Energieservice Ettlingen GbR in 76275 Ettlingen	50 %	315.709,02 €*	-1.823,93 €*
inwoca GmbH in 76185 Karlsruhe	90 %	3.017.642,82 €*	2.344.950,21 €*
Familienheim Karlsruhe Pforzheim GbR in 75175 Pforzheim	50 %	1.985.607,15 €**	-14.392,85 €**
ISR GbR in 76185 Karlsruhe	51 %	9.744,47 €*	-3.344,00 €*

* Gemäß Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2022.

** Gemäß Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2021.

CONTRACTING

	Laufzeit in Jahren	Verpflichtungen in Euro
Contractingverträge	< 5	735.492,72
Contractingverträge	5 – 10	362.988,00

MITARBEITER

IM GESCHÄFTSJAHR WURDEN DURCHSCHNITTLICH MITARBEITER BESCHÄFTIGT:

	Vollzeit	Teilzeit
Mieterservice/Soziales Management	12	4
Regiebetrieb	18	0
Projektentwicklung/Vertrieb	2	1
Rechnungswesen/kfm. Mitarbeiter	8	2
Studenten/Auszubildende	1	0
Gesamt	41	7

MITGLIEDERBEWEGUNG

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2022	6.030	33.980
Zugang 2022	304	2.671
Abgang 2022	317	1.745
Ende 2022	6.017	34.906

Geschäftsguthaben Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um **142.887,76 Euro** erhöht.

ERGEBNISVERWENDUNG

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, die unverbindliche Vorwegzuweisung in die anderen Ergebnisrücklagen in Höhe von 2.230.000,00 Euro zu billigen, von dem sich ergebenden Bilanzgewinn eine Dividende von 4 % an die Mitglieder auszuschütten und den Rest auf neue Rechnung vorzutragen.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Im Berichtszeitraum gehörten folgende Mitglieder dem Aufsichtsrat an:

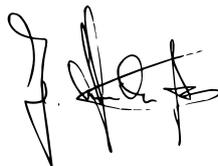
- Dr. Klaus Dullenkopf, Vorsitzender
- Daniel James Heath, Stellvertretender Vorsitzender
- Gudrun Troes, Schriftführerin
- Dr. Katharina Ludwig
- Christian Pflaum

Mitglieder des Vorstands

Karlsruhe, den 30.04.2023



Rüdiger Esslinger
Geschäftsführender Vorstand



Heinz Peter Landhäußer
Vorstand

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

VERBINDLICHKEITEN PER 31.12.2022, ANGABEN IN EURO,
VORJAHRESWERTE IN KLAMMERN

	Insgesamt	Restlaufzeit			Gesichert
		bis 1 Jahr	über 1 Jahr	davon über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	108.136.083,70 (104.742.479,37)	44.287.962,38 (42.466.867,80)	63.848.121,32 (62.275.611,57)	46.270.290,63 (51.429.957,23)	108.136.083,70* (104.742.479,37*)
Erhaltene Anzahlungen	5.039.231,23 (4.618.820,01)	5.039.231,23 (4.618.820,01)	00,00 (00,00)	00,00 (00,00)	00,00 (00,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	106.047,26 (107.024,07)	58.648,79 (59.052,42)	47.398,47 (47.971,65)	23.699,24 (23.985,83)	00,00 (00,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	14.192,10 (14.192,10)	00,00 (00,00)	14.192,10 (14.192,10)	7.096,05 (7.096,05)	00,00 (00,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	857.352,43 (1.418.774,51)	857.352,43 (1.418.774,51)	00,00 (00,00)	00,00 (00,00)	00,00 (00,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	155.973,02 (146.496,79)	155.973,02 (146.496,79)	00,00 (00,00)	00,00 (00,00)	00,00 (00,00)
Insgesamt	114.308.879,74 (111.047.786,85)	50.399.167,85 (48.710.011,53)	63.909.711,89 (62.337.775,32)	46.301.085,92 (51.461.039,11)	108.136.083,70 (104.742.479,37)

*Art der Sicherung: Grundpfandrecht

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2022

BRUTTOANLAGENSPIEGEL, IN EURO

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand zum	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
	01.01.2022			Zugänge	Abgänge
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	160.690,79	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	160.690,79	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	154.390.347,01	0,00	3.175.146,52	19.632.163,00	0,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	19.703.799,70	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,51	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	155.572,64	0,00	39.798,63	0,00	0,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	281.625,05	64.857,85	0,00	0,00	0,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.381.658,44	560.517,93	104.016,46	0,00	0,00
7. Anlagen im Bau	16.009.310,14	3.820.117,88	0,00	0,00	19.632.163,00
8. Bauvorbereitungskosten	0,00	6.247,50	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	192.922.313,49	4.451.741,16	3.318.961,61	19.632.163,00	19.632.163,00
Summe Immat. VG + Sachanlagen	193.083.004,28	4.451.741,16	3.318.961,61	19.632.163,00	19.632.163,00
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	994.525,08	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	28.400.000,00	12.260.000,00	7.500.000,00	0,00	33.160.000,00
3. Beteiligungen	1.165.000,00	1.600.000,00	0,00	0,00	0,00
4. Anderen Finanzanlagen	21.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	30.580.525,08	13.860.000,00	7.500.000,00	0,00	33.160.000,00
Anlagevermögen gesamt	223.663.529,36	18.311.741,16	10.818.961,61	19.632.163,00	52.792.163,00

Die Umbuchung /Abgang im Posten „Ausleihungen an verbundene Unternehmen“ betrifft den geänderten Ausweis kurzfristiger Forderungen gegen verbundene Unternehmen.

(Kumulierte) Abschreibungen								Buchwert	
Stand zum	Stand zum	Abschreibungen des GF	Abgänge	Umbuchungen		Zuschreibungen	Stand zum	31.12.2022	31.12.2021
31.12.2022	01.01.2022 (Kumuliert)			Zugänge	Abgänge		31.12.2022 (Kumuliert)		
160.690,79	129.608,45	7.249,70	0,00	0,00	0,00	0,00	136.858,15	23.832,64	31.082,34
160.690,79	129.608,45	7.249,70	0,00	0,00	0,00	0,00	136.858,15	23.832,64	31.082,34
170.847.363,49	68.964.073,26	2.938.254,92	604.182,95	0,00	0,00	0,00	71.298.145,23	99.549.218,26	85.426.273,75
19.703.799,70	6.563.059,03	338.246,07	0,00	0,00	0,00	0,00	6.901.305,10	12.802.494,60	13.140.740,67
0,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51
115.774,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	115.774,01	155.572,64
346.482,90	145.788,98	25.544,60	0,00	0,00	0,00	0,00	171.333,58	175.149,32	135.836,07
2.838.159,91	1.813.221,21	191.262,23	90.502,45	0,00	0,00	0,00	1.913.980,99	924.178,92	568.437,23
197.265,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	197.265,02	16.009.310,14
6.247,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.247,50	0,00
194.055.093,04	77.486.142,48	3.493.307,82	694.685,40	0,00	0,00	0,00	80.284.764,90	113.770.328,14	115.436.171,01
194.215.783,83	77.615.750,93	3.500.557,52	694.685,40	0,00	0,00	0,00	80.421.623,05	113.794.160,78	115.467.253,35
994.525,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	994.525,08	994.525,08
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.400.000,00
2.765.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.765.000,00	1.165.000,00
21.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.000,00	21.000,00
3.780.525,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.780.525,08	30.580.525,08
197.996.308,91	77.615.750,93	3.500.557,52	694.685,40	0,00	0,00	0,00	80.421.623,05	117.574.685,86	146.047.778,43



05

DATEN

UND RELEVANTE FAKTEN

KAPITALFLUSSRECHNUNG

IN TAUSEND EURO

	2022	2021
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.263,0	6.391,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.704,6	-1.883,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.671,0	-4.013,9
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-770,6	494,3
Finanzmittelfonds zum 01.01.	2.035,3	1.541,0
Finanzmittelfonds zum 31.12.	1.264,7	2.035,3

UMSATZERLÖSE

UMSÄTZE IN EURO

	2022	2021
Hausbewirtschaftung	20.954.335,17	20.595.588,22
Verkauf von Grundstücken	5.064.725,00	2.369.000,00
Betreuungstätigkeit	3.114,60	3.114,60
Sonstige Leistungen	76.994,30	147.580,07
Umsatz	26.099.169,07	23.115.282,89

VERMÖGENSSTRUKTUR

IN EURO UND PROZENT

	31.12.2022		31.12.2021	
	Euro	%	Euro	%
Anlagevermögen	117.574.685,86	72,90	146.047.778,43	93,86
Umlaufvermögen	43.680.088,65	27,09	9.535.643,34	6,13
Rechnungsabgrenzungen	17.301,84	0,01	21.472,02	0,01
Gesamtvermögen	161.272.076,35	100,00	155.604.893,79	100,00
Fremdmittel	116.796.764,43		113.423.580,49	
Eigenkapital am Jahresende	44.475.311,92		42.181.313,30	
Eigenkapital am Jahresanfang	42.181.313,30		39.183.439,46	
Eigenkapitalzuwachs	2.293.998,62	5,44	2.997.873,84	7,65

KAPITALSTRUKTUR

IN EURO UND PROZENT

	31.12.2022		31.12.2021	
	Euro	%	Euro	%
Eigenkapital	44.475.311,92	27,58	42.181.313,30	27,10
Rückstellungen	2.195.536,00	1,36	2.099.546,00	1,35
Verbindlichkeiten	114.518.751,39	71,01	111.251.214,12	71,50
Rechnungsabgrenzungen	82.477,04	0,05	72.820,37	0,05
Gesamtkapital	161.272.076,35	100,00	155.604.893,79	100,00

ERTRAGSSTRUKTUR

IN EURO

Betriebsfunktion	2022	2021	Veränderung
1. Hausbewirtschaftung	4.739.463	6.096.220	-1.356.757
2. Bau- und Verkaufstätigkeit	2.193.751	1.606.250	587.501
3. Betreuungstätigkeit	20.386	17.135	3.251
4. Kapitaldienste	351.651	313.082	38.569
Deckungsbeiträge	7.305.251	8.032.687	-727.436
Gemeinkosten	4.663.592	4.708.224	-44.633
Betriebsergebnis	2.641.659	3.324.463	-682.804
Sonstiges Ergebnis	-17.357	171.107	-188.463
Gesamtergebnis vor Steuern	2.624.302	3.495.570	-871.267
Körperschaft- u. Gewerbesteuer	184.416	469.921	-285.505
Jahresüberschuss	2.439.887	3.025.648	-585.762

UMSATZANTEILE

IN EURO UND PROZENT

	2022		2021	
	Euro	Anteil %	Euro	Anteil %
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	20.954.335	79,34	20.595.588	87,97
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	5.064.725	19,18	2.369.000	10,12
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	3.115	0,01	3.115	0,01
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	76.994	0,29	147.580	0,63
Sonstige betriebliche Erträge	314.845	1,19	278.152	1,19
Bestandsveränderungen	-4.432	0,02	18.873	0,08
Umsatzerlöse gesamt	26.409.581	100,00	23.412.308	100,00

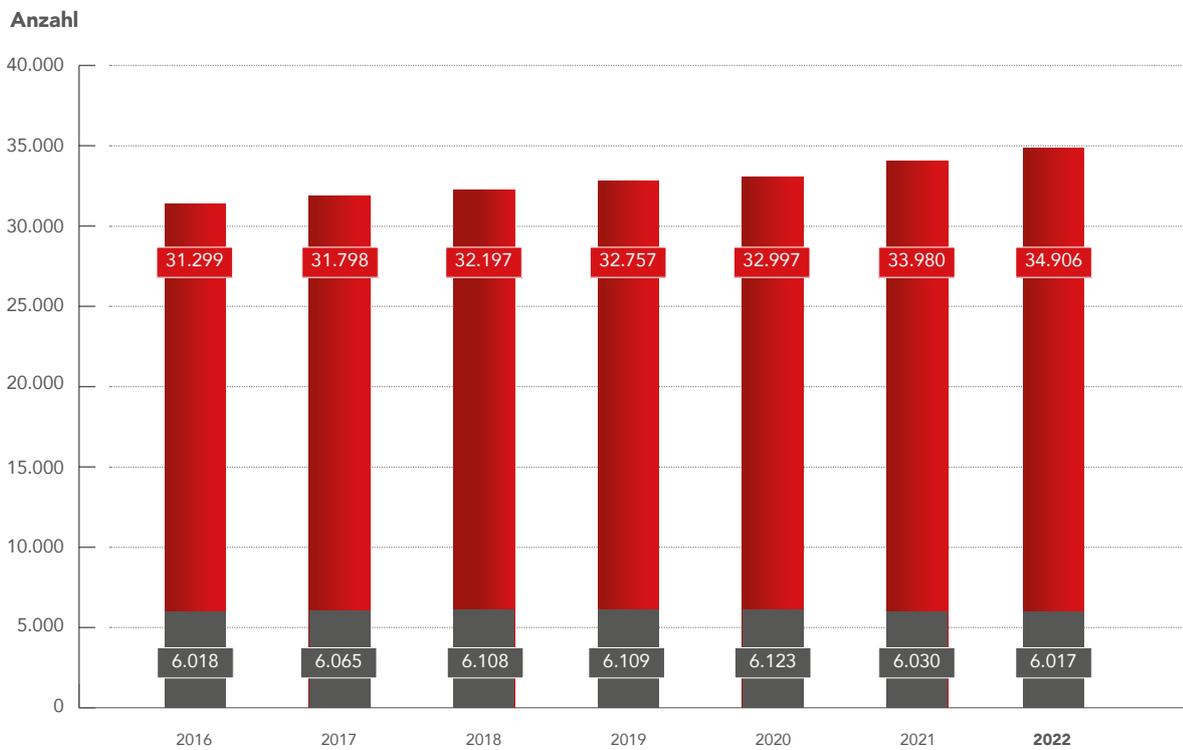
DURCHSCHNITTSMIETEN

DEZEMBER 2022 PRO M²,
KALTMIETE (OHNE BETRIEBSKOSTEN)

Ort	Wohnungen	Miete m ²			
		3,00 – 4,99 €	5,00 – 5,99 €	6,00 – 6,99 €	7,00 € – höher
Ettlingen	823	114	175	162	372
Karlsruhe	1.132	18	44	114	956
Rheinstetten	484	48	112	120	204
Durmersheim	118	0	14	55	49
übrige Orte	134	23	39	22	50
Gesamt	2.691	203	384	473	1.631

MITGLIEDER UND GESCHÄFTSANTEILE

- Mitglieder
- Geschäftsanteile



BETRIEBLICHE KENNZAHLEN DER FAMILIENHEIM KARLSRUHE

VERMÖGENSSTRUKTUR UND RENTABILITÄT

IN PROZENT

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Eigenkapitalquote	23,24	24,71	22,90	25,40	27,11	27,58
Eigenkapitalrentabilität	5,28	1,88	-8,30	5,97	7,17	5,49
Gesamtkapitalrentabilität	2,41	1,49	-0,99	2,44	2,85	2,63
Fremdkapitalquote	76,76	75,29	77,10	74,60	72,89	72,42

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN

DIVERSE ANGABEN

		2017	2018	2019	2020	2021	2022
Anzahl Wohnungen inkl. Gewerbl. Einheiten		2.670	2.696	2.695	2.694	2.676	2.726
Wohn- u. Nutzfläche inkl. Gewerbl. Einheiten	m ²	171.367	175.377	177.285	174.537	173.735	175.272
Durchschnittl. Sollmiete inkl. Gewerbl. Einheiten	m ² /Monat/€	7,39	7,37	7,43	7,63	7,74	7,91
Anteil Erlösschmälerungen		2,43%	2,03%	2,34%	2,21%	2,40%	2,86%
Anteil der Mietforderungen		1,03%	0,98%	0,81%	1,06%	1,53%	0,87%
Fluktuationsrate (Mieterwechsel)		6,52%	7,49%	5,49%	6,68%	6,17%	5,72%
Leerstandquote		0,59%	0,67%	1,04%	1,04%	0,49%	1,43%
Fremdkapitalzinsen	m ² /Monat/€	1,03	0,82	0,68	0,66	0,66	0,78
Betriebskosten	m ² /Monat/€	2,34	2,26	2,49	2,41	2,67	2,56
Instandhaltungskosten	m ² /Jahr/€	26,47	26,81	19,19	13,16	13,15	17,92
Modernisierungsquote	m ² /Jahr/€	0,99	4,85	8,80	7,07	11,69	11,21
Gebäudeerhaltungskoeffizient	m ² /Jahr/€	27,46	31,66	27,99	20,23	24,83	29,13
Abschreibungen	m ² /Monat/€	1,58	1,55	1,85	1,58	1,47	1,56
Tilgungen	m ² /Monat/€	1,08	2,55	1,84	1,32	1,54	2,12

KARTE DER MITGLIEDER DES SIEDLUNGSWERKES





Familienheim
Karlsruhe eG

FAMILIENHEIM KARLSRUHE EG

Hardeckstr. 9
76185 Karlsruhe

T 0721 57001-0
F 0721 57001-64

info@familienheim-karlsruhe.de
www.familienheim-karlsruhe.de