



20  
19

GESCHÄFTSBERICHT





# Inhalt

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>I</b>   | <b>Editorial</b>   | <b>4</b>  |
| <b>II</b>  | <b>Unternehmensinfo</b>  | <b>5</b>  |
| <b>III</b> | <b>Bericht des Vorstands</b>                                   | <b>10</b> |
|            | I. Investitionen   |           |
|            | II. Digitalisierung  |           |
|            | III. Hausbewirtschaftung                                       |           |
|            | IV. Eigentumsverwaltung  |           |
|            | V. E-Business  |           |
|            | VI. Mitglieder   |           |
|            | VII. Vertreterversammlung                                      |           |
|            | VIII. Klimaschutz und Nachhaltigkeit                           |           |
|            | IX. Soziales Engagement  |           |
|            | X. Rahmenbedingungen und Geschäftsentwicklung                  |           |
|            | - Grundlagen des Unternehmens                                  |           |
|            | - Gesamtwirtschaftliche Lage                                   |           |
|            | - Vermögens-, Finanz- und Ertragslage                          |           |
|            | - Prognose-, Chancen- und Risikobericht                        |           |
|            | - Berichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten |           |
| <b>IV</b>  | <b>Bericht des Aufsichtsrates</b>                              | <b>34</b> |
| <b>V</b>   | <b>Jahresabschluss</b>   | <b>38</b> |
|            | - Bilanz   |           |
|            | - Gewinn- und Verlustrechnung                                  |           |
|            | - Anhang   |           |
| <b>VI</b>  | <b>Beteiligungen und Mitgliedschaften</b>                      | <b>50</b> |
|            | Impressum  | <b>53</b> |

# Editorial

In diesen Tagen, Wochen und Monaten verändert ein Virus die Welt.



Covid-19 brachte die Wirtschaft in vielen Bereichen zum Stillstand, setzte weltweit einen Rezessionszug in Gang und bremste das gesellschaftliche Leben aus. Bis sich die betroffenen Wirtschaftszweige wieder erholen und Vorkrisenniveau erreichen, werden Jahre vergehen. Auch die Rückkehr in die „Normalität“ ist mit ihren Abstandregeln und Hygienevorschriften eine andere, als wir sie gewohnt waren. So gravierend die Auswirkungen der Pandemie sind, so birgt sie doch auch eine große Chance für tiefgreifende, längst überfällige Veränderungen unserer Politik-, Gesellschafts- und Wirtschaftsmodelle. Sie sollte nicht vertan werden, sondern den Wiederaufbau an soziale, menschenfreundliche, ökologische Zielsetzungen binden. Mit mutigen Konzepten für eine nachhaltige grüne Zukunft könnten wir so auch der größten aller Krisen, der Klima-Krise, begegnen.

Das alte Sprichwort „Not macht erfinderisch“ hat sich in der aktuellen Krise erneut bewahrheitet. Denn die verheerende Pandemie ließ die Menschen nicht in Angst und Egoismus versinken, sondern mobilisierte ihren Gemeinsinn und ihre Kreativität. Corona läutete so die Geburtsstunde unzähliger neuer Geschäftsideen ein. Auch Genossenschaften sind vor 150 Jahren aus einer Not heraus entstanden. Ihr nachhaltiges krisenresistentes Geschäftsmodell, das auf Solidarität, Selbsthilfe und Eigenverantwortung gründet, schreibt seitdem Erfolgsgeschichte.

Ob und wie stark sich die Corona-Krise auf den Immobilienmarkt niederschlagen wird, hängt von der Dauer der Pandemie ab und wie sehr die einzelnen Branchen langfristig an den Folgen der Krise leiden. In einer aktuellen Studie des Wirtschaftsinstituts IW Köln kommen die Wissenschaftler gleichwohl zu dem Schluss, dass der Wohnimmobilienmarkt relativ gut durch die aktuelle Krise kommen wird. (WirtschaftsWoche 20. April und 7. Mai 2020). Da in Deutschland seit Jahren nicht über den Bedarf, sondern weit unter ihm gebaut wird, ist dem Institut zufolge keine Immobilienblase zu befürchten.

Die Baugemeinschaft Ettlingen setzte auch im Geschäftsjahr 2019 auf nachhaltiges Wachstum und die Weiterentwicklung ihres Wohnungsangebots in Ettlingen, Karlsruhe und den Umlandgemeinden. Rund 140 Mietwohnungen plant und baut die Genossenschaft über einen Zeitraum von vier Jahren. Vor dem Hintergrund einer wachsenden Zahl von Haushalten, die trotz durchschnittlichem Einkommen, Anspruch auf eine geförderte Wohnung haben, realisierte die Baugemeinschaft im Geschäftsjahr 17 Sozialwohnungen in Ettlingen sowie 48 Mietwohnungen und eine Wohneinheit für eine betreute Senioren-Wohngemeinschaft in Karlsruhe-Grötzingen.

Die Mieterumfrage, die wir 2019 durchführten, stellte unserer Baugemeinschaft ein sehr gutes Zeugnis aus. Die Auswertung aller sieben Kernbereiche mit über 50 Fragen ergab, dass durchschnittlich 90 Prozent nicht nur zufrieden oder sehr zufrieden mit unserem Service sind, sondern ebenso mit der Wohnqualität hinsichtlich Wohnlage, Wohnhaus, Wohnumfeld, Wohnungsausstattung und Größe. Die Digitalisierung unserer Unternehmensabläufe in den Vorjahren erwies sich in Zeiten des Lockdown einmal mehr als sehr vorteilhaft. Sie ermöglichte uns, alle Tätigkeiten, von der Wohnungsübergabe bis zur Vermietung, ohne jeglichen physischen Kontakt auszuführen.

Mit unserem Geschäftsergebnis 2019 sind wir als Vorstand sehr zufrieden. Ohne das Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und ohne die konstruktive Zusammenarbeit mit unserem Aufsichtsrat wäre uns dies nicht gelungen. Herzlichen Dank an alle. Wir freuen uns auf das weitere gemeinsame Wachsen und Wirken zum Wohle unserer Genossenschaft.

  
Thomas Müller  
Vorstand der Baugemeinschaft Ettlingen

  
Thomas Tritsch



# Unternehmensinfo

# Unternehmensinfo

## Gründung

20. November 1949

## Sitz

Am Dickhäuterplatz 20, 76275 Ettlingen

## Genossenschaftsregister

GnR 360010 des Amtsgerichts Mannheim

Die Beteiligung an der Genossenschaft steht jedem frei.

Die Mitgliedschaft erfordert die Übernahme eines Geschäftsanteils in Höhe von 150 €.

Geschäftsanteil: 150,00 €

## Organe der Genossenschaft

| Vorstand              |  |           |              |
|-----------------------|--|-----------|--------------|
| <b>Thomas Müller</b>  |  | Karlsruhe | Hauptamtlich |
| <b>Thomas Tritsch</b> |  | Karlsruhe | Nebenamtlich |

| Aufsichtsrat              |  |                      |                      |
|---------------------------|--|----------------------|----------------------|
| <b>Josef Offele</b>       | Bürgermeister a.D.   | Ettlingen            | Vorsitzender         |
| <b>Heinz Lang</b>         | Angestellter i.R.<br>Deutsche Flugsicherung GmbH                           | Bretten              | Stv. Vorsitzender    |
| <b>Jürgen Schuhmacher</b> | Einkaufsleiter   | Karlsruhe-Grötzingen | Schriftführer        |
| <b>Anja Wurm</b>          | Architektin  | Karlsruhe-Grötzingen | Stv. Schriftführerin |
| <b>Wolfgang Erhard</b>    | Dipl. Verwaltungswirt (FH), Leiter i.R.<br>im Amt für Wirtschaftsförderung | Ettlingen            |                      |
| <b>Axel Münch</b>         | Abt.-Leiter / Stv. Bereichsleiter<br>Wohnimmobilien L-Bank i.R.            | Ettlingen            |                      |

| Prokura              |                  |              |  |
|----------------------|------------------|--------------|--|
| <b>Sabine Gubler</b> | Kfm. Angestellte | Karlsruhe    |  |
| <b>Harald Stein</b>  | Architekt        | Rheinstetten |  |

| Handlungsbevollmächtigte |                  |           |  |
|--------------------------|------------------|-----------|--|
| <b>Sabine Walcher</b>    | Kfm. Angestellte | Waldbronn |  |

|                                     | 31.12.2019                |   | 31.12.2018                |
|-------------------------------------|---------------------------|---|---------------------------|
| Mitglieder                          | 3.462                     | ↑ | 3.150                     |
| Mitarbeiter                         | 19                        | − | 19                        |
| Geschäftsanteile                    | 38.122                    | ↑ | 35.214                    |
| Anlagevermögen                      | 60,9 Mio. €               | ↑ | 53,6 Mio. €               |
| Bilanzsumme                         | 68,47 Mio. €              | ↑ | 60,45 Mio. €              |
| Umsatzerlöse                        | 7,01 Mio. €               | ↑ | 6,54 Mio. €               |
| Verbindlichkeiten                   | 49,03 Mio. €              | ↑ | 41,69 Mio. €              |
| Eigenkapital                        | 18,1 Mio. €               | ↑ | 17,4 Mio. €               |
| Eigenkapitalquote                   | 26,5 %                    | ↓ | 28,9 %                    |
| Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag   | 0,5 Mio. €                | ↑ | -19.000 €                 |
| Bilanzgewinn                        | 210.645 €                 | ↑ | 205.535 €                 |
| Mietwohnungsbestand                 | 963                       | ↑ | 915                       |
| Gesamtwohnfläche                    | 64.609 qm                 | ↑ | 60.831 qm                 |
| Nettokaltmiete                      | 6,71 €/qm                 | ↑ | 6,67 €/qm                 |
| Gewerbeeinheiten                    | 7                         | ↑ | 6                         |
| Garagen/oberirdische Stellplätze    | 696                       | ↑ | 643                       |
| Gesamtbauleistung Wohnungen/Gewerbe | 2.308                     | ↑ | 2.259                     |
| WEG-Verwaltung                      | 58 WE, 37 Garagen, 1 Kita | − | 58 WE, 37 Garagen, 1 Kita |

# Unser Team



## Vorstand

**Thomas Müller**

07243 5417-10

mueller@bg-ettlingen.de

**Thomas Tritsch**

(nebenamtlich)



## Vorstandsassistentz

**Sabine Gubler**

07243 5417-11

gubler@bg-ettlingen.de

## Organisation

**Guido Benz**

07243 5417-20

benz@bg-ettlingen.de

## Buchhaltung

**Sabine Walcher**

07243 5417-23

walcher@bg-ettlingen.de



## Wohnungsvermietung / Mitgliederservice

**Jonas Borensztein**

07243 5417-19

borensztein@bg-ettlingen.de

**Rebecca Konac**

07243 5417-41

konac@bg-ettlingen.de

## Bauabteilung

**Harald Stein**

07243 5417-30

stein@bg-ettlingen.de

**Sarah Ungerer**

07243 5417-31

ungerer@bg-ettlingen.de



### Seniorenwohnanlage Wilhelmstraße 6

**Marjana Riemann    Andrea Schleithoff**  
07243 3587433    07243 3587433

### Auszubildende

**Miriam Kimmig    Stefan Pendelin**



### Instandhaltung / Reparaturen / Regiebetrieb

**Jacqueline Eisele**  
07243 5417-27  
eisele@bg-ettlingen.de

**Christophe Holtzweiler**  
07243 5417-34  
holtzweiler@bg-ettlingen.de

**Daniel Martin Serrano**  
07243 5417-34  
martin@bg-ettlingen.de

**Sören Kunz**  
07243 5417-40  
kunz@bg-ettlingen.de



### Instandhaltung / Reparaturen / Regiebetrieb

**Eric Weiler**

**Lars Michael Laber**

**Daniel Luck**

### Gebäudereinigung

**Birgitt Reichert**



# Bericht des Vorstands

# Wohnungswirtschaftliche Leistungen

Im Geschäftsjahr 2019 war die Baugemeinschaft Ettlingen mit der Neubauplanung und Realisierung von über 140 Mietwohnungen befasst. Die große Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen hält auch in Ettlingen, Karlsruhe und dem Umland unvermindert an. Mit zukunftsorientierten Investitionen in moderne Wohnbauten, in denen sich innovative ökologische Aspekte umsetzen lassen, tragen wir diesem Umstand Rechnung und sorgen so auch für die Wettbewerbsfähigkeit unserer Genossenschaft. Nachhaltige Investitionen in die Bestandswohnungen sichern die genossenschaftlichen Werte und schaffen die Voraussetzung für eine gute Wohnversorgung unserer Mitglieder. So haben wir in den zurückliegenden 20 Jahren große Anstrengungen unternommen und den Immobilienbestand komplett energetisch modernisiert. Im Geschäftsjahr 2019 haben wir aus diesem Grund keine Modernisierungen im Bestand vorgenommen, sondern 0,6 Mio. € in allgemeine Instandhaltungsmaßnahmen investiert (VJ: 0,8 Mio. €).

## I. Investitionen

Im Geschäftsjahr 2019 wurde in Karlsruhe-Grötzingen – auf dem Areal **Augustenburgstraße 8-8d** – ein ansprechendes Gebäudeensemble mit 48 barrierefreien, hochwertig ausgestatteten Zwei- bis Vierzimmer Mietwohnungen sowie eine Wohneinheit für eine ambulant betreute Wohngemeinschaft fertiggestellt und bezogen.

Erstmals kooperierte die Baugemeinschaft Ettlingen mit der Heimstiftung Karlsruhe, die sich in vielfältiger Weise für Senioren, Kinder und Jugendliche engagiert. Mit dieser Wohnform ermöglicht die Baugemeinschaft ihren Mietern mit Unterstützungs- und Versorgungsbedarf ein eigenständiges Leben innerhalb einer familiären Gemeinschaft. Entstanden sind neun modern eingerichtete Zimmer, ein großzügiger Wohn-, Koch- und Essbereich sowie eine Terrasse mit Parkblick.

Über das millionenschwere Förderprogramm „*Bezahlbares Wohnen in Baden 2.0*“, das 2014 von der Erzdiözese Freiburg aufgelegt wurde, um den Neubau von Mietwohnungen für Menschen mit mittlerem und geringem Einkommen zu fördern, werden in der Augustenburgstraße einige Wohnungen über einen Zeitraum von 10 Jahren mit einem Mietzuschuss in Höhe von 1,50 €/qm gefördert.

Das KfW 55 Effizienzhaus zeichnet sich durch ein ambitioniertes ökologisches Energiekonzept aus, das regenerative Energieerzeugung mit innovativer Speichertechnik kombiniert. Für multimedialen Wohnkomfort sorgen bis in jede Wohnung verlegte Glasfaserkabel. Das Investitionsvolumen beträgt 16 Mio. €, die Realisierung erfolgte im Zeitraum 2017 bis 2019.



Augustenburgstr. 8-8d



## I. Investitionen

Nach dem Erwerb eines städtischen Grundstücks in der Rheinstraße/Daimlerstraße fiel 2018 der Startschuss für den Neubau von zwei Wohngebäuden in zentraler Lage von Ettlingen. Im Dezember 2019 erfolgte die Fertigstellung der 17, vom Land Baden-Württemberg geförderten Mietwohnungen in der **Rheinstraße 145/145a**.

Ursprünglich waren die Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen für die Anschlussunterbringung von Geflüchteten geplant. Der Unterbringungsbedarf besteht zwischenzeitlich nicht mehr, die Stadt Ettlingen mietete dennoch das kleinere der beiden Gebäude an. Alle Wohnungen verfügen über eine sehr gute Ausstattung mit Fußbodenheizung und weiterem Komfort, eines der Häuser über ein Staffelgeschoss mit zwei Penthaus-Wohnungen. Die Baugemeinschaft setzt damit im Zuge ihrer nachhaltigen Wohnungsbewirtschaftung auch bei geförderten Mietwohnungen, für die eine zehnjährige Sozialbindung gilt, auf hohe Qualität. Das Investitionsvolumen für die im KfW-Effizienzhaus 70-Standard errichteten Wohngebäude liegt bei 5 Millionen Euro, der Landeszuschuss beträgt 840.000 Euro. Die Wohnungen wurden Anfang 2020 bezogen.



Rheinstraße 145/145a

## I. Investitionen

Mit großem Tempo entwickelte die Baugemeinschaft 2018/2019 gemeinsam mit der Gemeindeverwaltung Söllingen das Baugrundstück **Im Bahnwinkel in Pfnztal-Söllingen**. Das Besondere am Gesamtkonzept ist zum einen die Integration einer dreigruppigen Kindertagesstätte für 50 Kinder, deren Trägerschaft die Evangelische Kirchengemeinde Söllingen übernimmt, zum anderen die Förderung einiger Wohnungen mit Mietzuschüssen über das Förderprogramm „*Bezahlbares Wohnen in Baden 2.0*“ der Erzdiözese Freiburg.

Dadurch haben auch junge Familien die Möglichkeit, eine preiswerte Neubauwohnung an der Kindertagesstätte zu beziehen. Es entstehen zwei Gebäude mit 13 Mietwohnungen, oberirdischen Stellplätzen und Räumlichkeiten für die Kita. Das KfW Effizienzhaus 70 wird mit einer innovativen Gebäudetechnik sowie ökologischer Energieversorgung realisiert. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf 7,4 Mio. Euro, die Fertigstellung ist für 2020 vorgesehen.



Durlacher Straße



Nach dem Abbruch bestehender Gebäude gab die Baugemeinschaft im Januar 2020 den Startschuss für die Neubebauung des 4.068 qm großen Areals **Durlacher Straße/Steigenhohlstraße** in zentraler Lage von Ettlingen. Dort entstehen in einer architektonisch sehr ansprechenden Wohnanlage 53 hochwertige, barrierefreie Mietwohnungen, eine Gewerbeeinheit mit 160 qm sowie eine Tiefgarage. Der 4–5-geschossige Neubau setzt mit einer erhöhten Sockelzone im Erdgeschoss, die für die gewerbliche Nutzung vorgesehen ist, sowie einer vorgelegerten Freifläche attraktive städtebauliche Akzente. Vorausgegangen war diesem die Entmietung und der Abbruch bestehender Gebäude sowie ein umfänglicher städtebaulicher Architektenwettbewerb im Jahr 2017. Die Fertigstellung dieses Gebäudeensembles mit einem Investitionsvolumen von rund 21 Millionen Euro ist für 2022 geplant.

Für ein Grundstück in der **Seestraße** in **Ettlingenweier** hat die Genossenschaft Baupläne für ein Neubauvorhaben mit 12 geförderten Sozialwohnungen eingereicht. Der Grundstückskauf steht aufgrund von Verzögerungen noch aus. Voraussetzung für die Realisierung ist, dass die bereits bewilligten Landesförderungsmittel erhalten bleiben.

Im laufenden Geschäftsjahr ist der Rückbau eines leerstehenden Wohngebäudes der Baugemeinschaft in Karlsruhe-Grötzingen (Gustav-Hofmann-Straße) vorgesehen. Die Planungen für ein Ersatzbauvorhaben beginnen zeitnah.

## II. Digitalisierung

In puncto Digitalisierung hat die Baugemeinschaft ihre Nase weit vorn. Bereits seit 2017 setzt die Genossenschaft gemeinsam mit ihren Mitarbeitern die Optimierung der Geschäftsprozesse durch ein digitales Workflow-Management um. 2016 wurden sämtliche Mieter- und Mitgliederakten digitalisiert, ein digitales Archiv angelegt und die Beschäftigten aktiv in die Transformationsprozesse eingebunden. Die gewählte Software bietet den Vorteil, unterschiedliche Softwarelösungen auf einer Oberfläche zu integrieren und die verschiedenen Module sukzessive in den Workflow zu implementieren.

2017 ging die Baugemeinschaft mit einem digitalen Handwerkerportal an den Start, das der Baugemeinschaft und ihren Partnerunternehmen eine transparente Auftragsverarbeitung und Rechnungsprüfung ermöglicht. Für das Controlling lassen sich per Mausclick Ad-hoc-Analysen vom technischen Gebäudemanagement erstellen. 2019 wurde ein sehr effizientes Inventar- und Bestandsmanagement integriert, das auch mobile Wohnungsabnahmen gestattet und das Instandhaltungsmanagement unterstützt. Für den mobilen vor-Ort-Einsatz wurden Tablets für die Teams angeschafft.

Die Zeitersparnis, die sich durch die standardisierten Abläufe und komplette Transparenz aller Vorgänge ergibt, kommt einem Mehr an Service und individueller Betreuung der Mitglieder zugute.

Sie ist insbesondere im Hinblick auf die demografische Entwicklung und wachsende Zahl älterer Menschen mit geringem Budget sowie die sozio-kulturelle Durchmischung der Quartiere von großer Bedeutung. Die Investitionen in die Digitalisierung sichern daher nicht nur die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens, sondern dienen ebenso der Mitgliederförderung.



### III. Hausbewirtschaftung

Zum 31.12.2019 bewirtschaftete die Baugemeinschaft Ettlingen einen Eigenbestand von 963 Mietwohnungen (Vorjahr 915) mit einer Wohnfläche von insgesamt 64.609 qm, sowie 696 Garagen/oberirdischen Stellplätzen und sieben Gewerbeeinheiten. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 67 Quadratmetern.

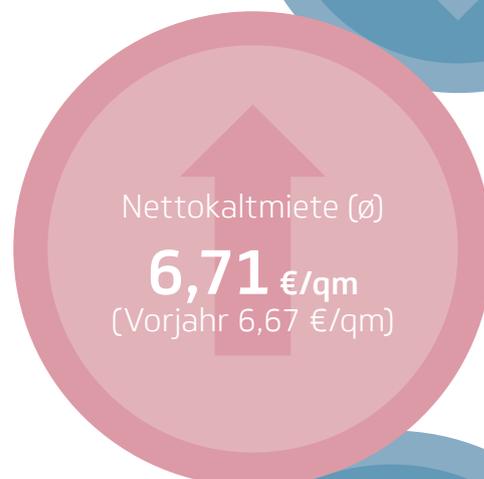
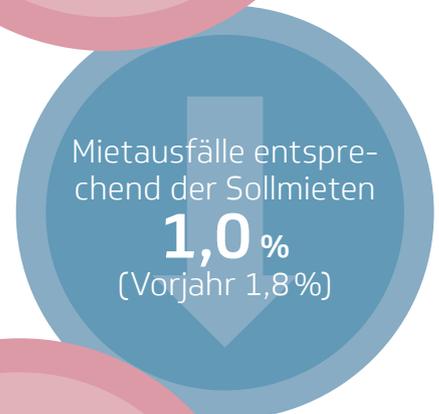
Der regionale Mietwohnungsmarkt war 2019 von einer starken Nachfrage nach preiswertem Wohnraum geprägt. Entsprechend niedrig ist die **Fluktuationsrate** bei den Wohnungen der Baugemeinschaft. Wie im Vorjahr betrug sie 6,5%. Im vergangenen Geschäftsjahr haben 63 Mieter das Mietverhältnis gekündigt (VJ: 60). 18 Mieter wechselten die Wohnung innerhalb der Baugemeinschaft (VJ: 15).

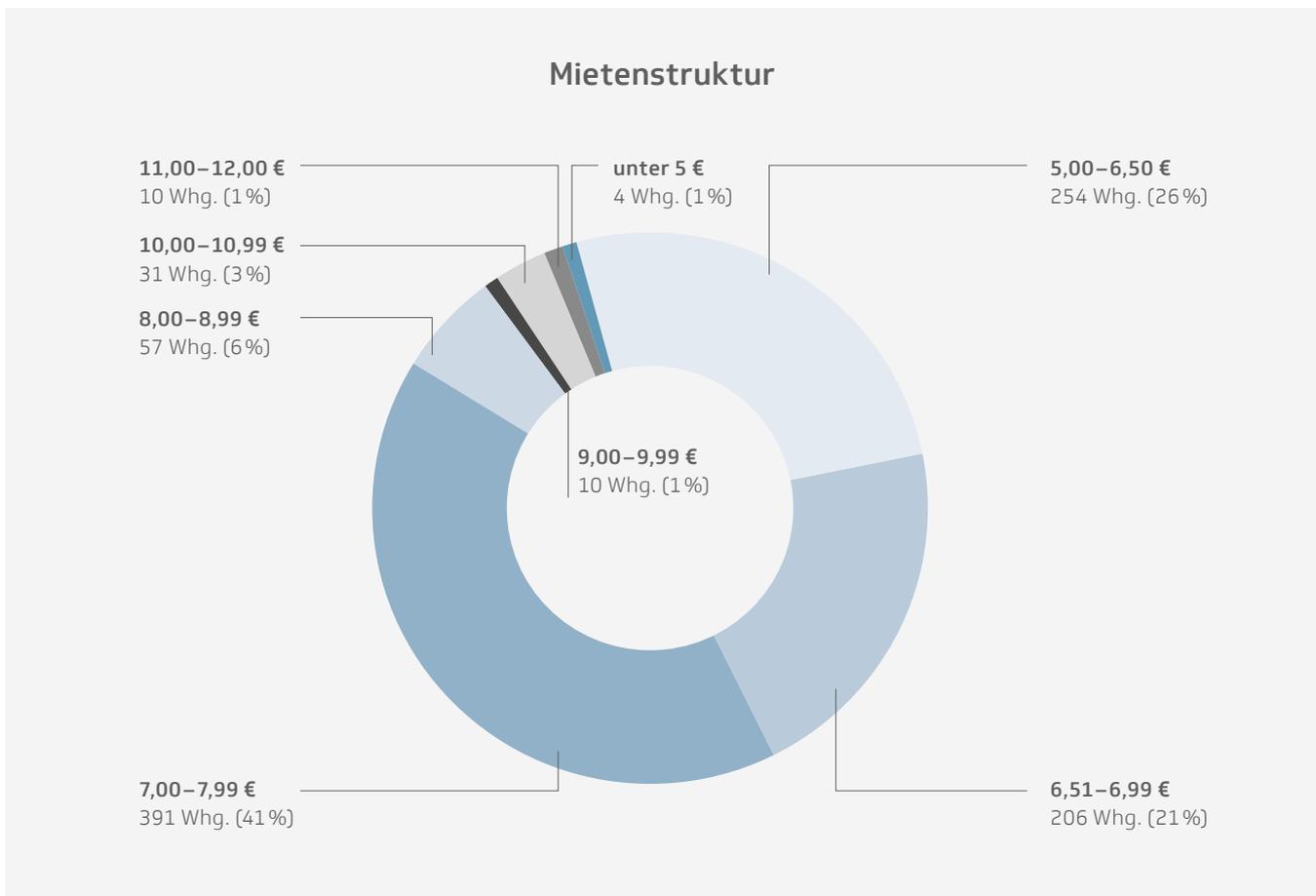
34 Wohnungen waren nicht vermietet (VJ: 20). Der **Leerstand** ist im Zuge der Neubauplanung durch Entmietungen in der Gustav-Hofmann-Straße und Eugen-Kleiber-Straße (Karlsruhe-Grötzingen) bedingt. Der fluktuationsbedingte zeitweilige Leerstand von fünf weiteren Wohnungen wurde für Modernisierungen genutzt. Strukturelle Leerstände bestehen lediglich bei einigen PKW-Stellplätzen in Bretten, Ettlingen und Karlsruhe-Grötzingen.

Die **Mietausfälle** von 55.027 € im Geschäftsjahr 2019 fielen wesentlich geringer aus als noch im Vorjahr (93.151 €), sie entsprechen 1,0% der Sollmieten (VJ: 1,8%).

Die durchschnittliche **Nettokaltmiete** hat sich 2019 gegenüber dem Vorjahr um 0,6% erhöht (VJ: 0,4%) und beträgt 6,71 €/qm Wohnfläche (VJ: 6,67 €/qm).

Die **Betriebskosten** verminderten sich gegenüber 2018 um 0,15 €/qm (7%) und betragen 1,98 €/qm. Im Vorjahr lagen die Mietnebenkosten noch bei 2,13 €/qm.





Stand 31.12.2019

## IV. Eigentumsverwaltung

Zum 31.12.2019 verwaltete die Baugemeinschaft Ettlingen drei Eigentümergemeinschaften mit 58 Wohnungen, 37 Garagen und Räumen für einen Kindergarten. Davon gehören 41 Wohnungen und 27 Garagen zum Immobilienbestand der Genossenschaft. Verwaltung und Rechnungslegung erfolgen gemäß Wohnungseigentumsgesetz. Zum Ende des Geschäftsjahres 2019 belaufen sich die Bankguthaben der Eigentumsverwaltung auf 167.076,84 € (Vorjahr 150.704,49 €).

## V. E-Business

Der Erfolg der Dienstleistungsbranchen, zu der auch die Immobilienwirtschaft gehört, wird maßgeblich von ihrer digitalen Präsenz im Internet und der Einbeziehung des E-Business in Unternehmensabläufe bestimmt. Die Baugemeinschaft Ettlingen vermietet und veräußert ihre Immobilien seit 2008 wesentlich über die eigene Homepage [www.bg-ettlingen.de](http://www.bg-ettlingen.de) sowie über [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de).





## VI. Mitglieder

Die Mitglieder der Baugemeinschaft Ettlingen sind über ihre eingezahlten Geschäftsanteile Miteigentümer der Genossenschaft. Ihr demokratisches Mitspracherecht räumt ihnen die Möglichkeit ein, an der Entwicklung ihrer Genossenschaft mitzuwirken. Alle Mitglieder haben die gleichen Rechte und Pflichten, unabhängig von der Anzahl der gezeichneten Anteile.

Mit Neubaumaßnahmen und einem Wohnungsbestand von 963 Wohneinheiten im Jahr 2019 kommt die Baugemeinschaft ihrem Auftrag zur Wohnversorgung ihrer Mitglieder in Ettlingen, den Umlandgemeinden, Bretten und in Karlsruhe-Grötzingen nach. Zum 31.12.2019 verzeichnet die Baugemeinschaft einen Zuwachs von 417 Neumitgliedern und zählte insgesamt 3.462 Mitglieder.

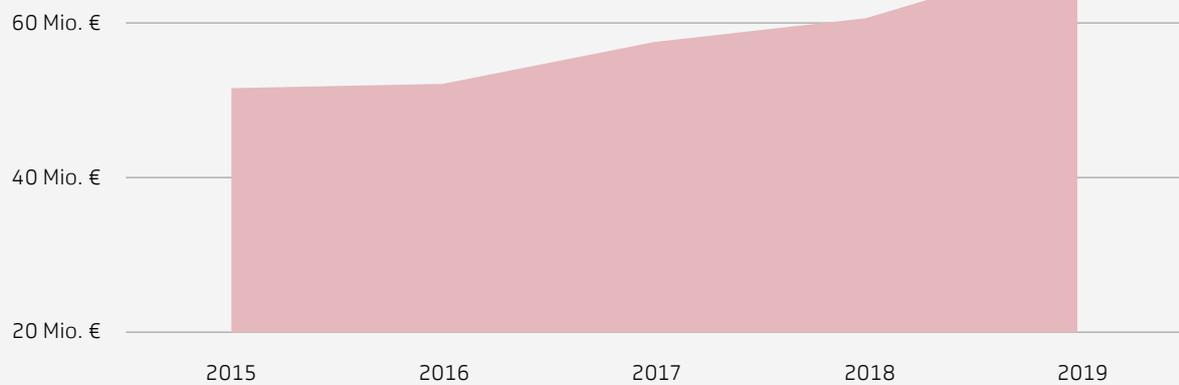
Für viele Mitglieder stellt die überdurchschnittliche Verzinsung der Genossenschaftsanteile in der seit Jahren anhaltenden Niedrigzinsphase eine besonders attraktive und gleichwohl sichere Geldanlage dar.

Die Anzahl der zeichenbaren Anteile ist daher begrenzt. Neben dem für die Mitgliedschaft begründenden Pflichtanteil von 150 Euro, sind bei Beginn eines Mietverhältnisses 14 nutzungsbezogene Pflichtanteile zu übernehmen.

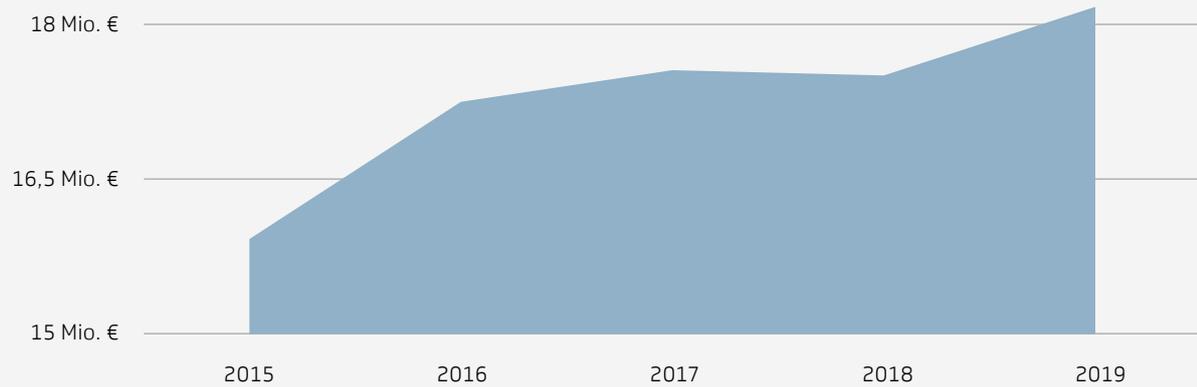
Im Geschäftsjahr 2019 haben sich die Geschäftsguthaben der Mitglieder, bedingt auch durch die Neuvermietungen in Karlsruhe-Grötzingen und der Rheinstraße in Ettlingen, um 409.853,94 € auf 5.678.403,57 € erhöht.



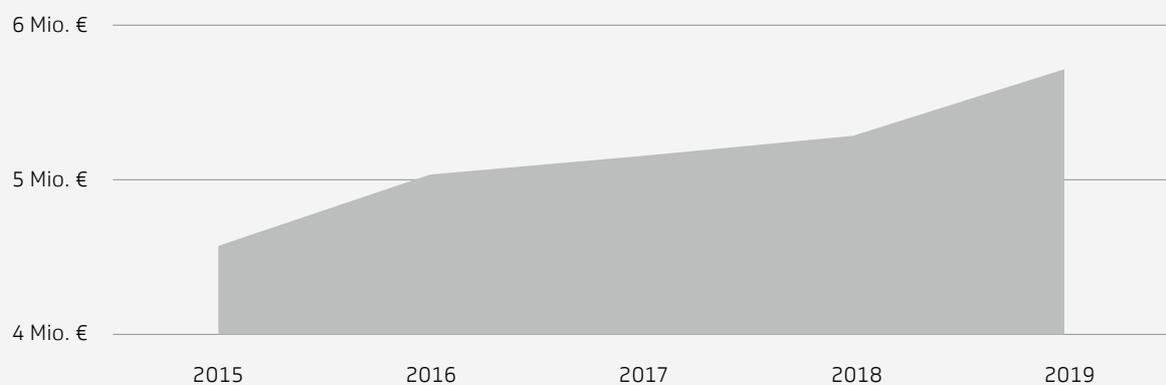
Die Entwicklung der Bilanzsumme (2015–2019)



Die Entwicklung des Eigenkapitals (2015–2019)



Die Entwicklung der Geschäftsguthaben (2015–2019)



## VII. Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung ist das höchste Gremium der Genossenschaft. Auf ihrer Versammlung vom 8. Juli 2019 stellten die Vertreter den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 fest, erteilten Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung und stimmten für eine Dividendenausüttung von 4 Prozent.

Die Vertreterversammlung wählte außerdem die Aufsichtsratsmitglieder *Anja Wurm* und *Jürgen Schuhmacher* (beide Karlsruhe-Grötzingen), die satzungsgemäß aus ihrem Amt ausgeschieden waren, erneut für drei Jahre in den Aufsichtsrat.

In der Zeit vom 13. September 2018 bis 27. Mai 2019 haben wir satzungsgemäß die Vertreterwahlen unter der Aufsicht des Wahlvorstandes durchgeführt. Die 5-jährige Amtszeit der neu gewählten Vertreter beginnt am 9. Juli 2019 und endet mit der Vertreterversammlung im Jahr 2024. Gemäß Satzung wurden in den sechs Wahlbezirken – Ettlingen, Karlsruhe, Bretten und Umlandgemeinden – 81 Vertreter und Vertreterinnen gewählt.

Versammlung  
der Vertreter



## Liste der gewählten Vertreter

(Stand 28.04.2020)

| Wahlbezirk 1   |            |                                   |           |
|--|------------|-----------------------------------|-----------|
| Andretzky  | Gerd       | Gerberweg 4                       | Ettlingen |
| Bader  | Clemens    | Buhlstr. 9b                       | Ettlingen |
| Barth  | Hildegard  | Schloßgartenstr. 27               | Ettlingen |
| Barth  | Gertrud    | Adolf-Kolping-Str. 21             | Ettlingen |
| Biolzi   | Luigi      | Tannenfeldring 2                  | Ettlingen |
| Broschwitz   | Michael    | Kronenstr. 12                     | Ettlingen |
| Bücherl  | Hermann    | Talstr. 38                        | Ettlingen |
| Deubel   | Ulrich     | Friedenstr. 6                     | Ettlingen |
| Gleißle  | Berthold   | Schlesierstr. 29                  | Ettlingen |
| Haist  | Fritz      | Mühlenstr. 49                     | Ettlingen |
| Haltmayer  | Iris       | Gottlob-Schneider-Str. 49         | Ettlingen |
| Immer  | Doris      | Gottlob-Schneider-Str. 51         | Ettlingen |
| Jahraus  | Birgit     | Lüderstr. 6                       | Ettlingen |
| Jurcik   | Karin      | Lachsweg 2-4                      | Ettlingen |
| Kehrbeck   | Werner     | Schleinkoferstr. 6                | Ettlingen |
| Köhler   | Heidi      | Schlossgartenstr. 29              | Ettlingen |
| Langer   | Ellen      | Durlacher Str. 19b                | Ettlingen |
| Laut   | Willi      | Belchenstr. 60                    | Ettlingen |
| Leibold  | Werner     | Gottlob-Schneider-Str. 52         | Ettlingen |
| Noshadi  | Dr. Valod  | Dieselstr. 61                     | Ettlingen |
| Ochs   | Hans-Peter | Annette v. Droste-Hülshoff Weg 2a | Ettlingen |
| Ockert   | Dieter     | Hirschgasse 7                     | Ettlingen |
| Saebel   | Barbara    | Langewingertstr. 13               | Ettlingen |
| Schantze   | Jürgen     | Pforzheimer Str. 6                | Ettlingen |
| Werner   | Dr. Ralph  | Rohrerweg 12                      | Ettlingen |
| Wiehe  | Matthias   | Pulvergartenstr. 5                | Ettlingen |
| Zimmer-Eble  | Ingrid     | Rheinstr. 143                     | Ettlingen |
| Stadt Ettlingen<br>vertr. d. Johannes Arnold               |            | Marktplatz 2                      | Ettlingen |
| Stadtbau Ettlingen<br>vertr. d. Steffen Neumeister         |            | Ottostr. 9                        | Ettlingen |
| Volksbank Ettlingen<br>vertr. d. Wolfram Trinks            |            | Wilhelmstr. 3-7                   | Ettlingen |
| Robert und Timo Schweitz GmbH<br>vertr. d. Robert Schweitz |            | Durlacher Str. 34c                | Ettlingen |

**Wahlbezirk 2**

|          |          |                    |           |
|----------|----------|--------------------|-----------|
| Aitl     | Erich    | Lärchenweg 25      | Ettlingen |
| Deubel   | Wolfgang | Hohewiesenstr. 51  | Ettlingen |
| Falk     | Wolfgang | Hohewiesenstr. 4   | Ettlingen |
| Findling | Ingrid   | Pappelweg 56       | Ettlingen |
| Hagemann | Winfried | Kiefernweg 17      | Ettlingen |
| Kleins   | Gabriele | Hohewiesenstr. 55a | Ettlingen |
| Kühn     | Petra    | Hohewiesenstr. 46a | Ettlingen |
| Palermo  | Eugenio  | Kiefernweg 31      | Ettlingen |
| Schlager | Brigitte | Kiefernweg 23      | Ettlingen |
| Wagner   | Rainer   | Kiefernweg 33      | Ettlingen |
| Weiß     | Irmgard  | Hohewiesenstr. 55a | Ettlingen |
| Weiß     | Thomas   | Pappelweg 49       | Ettlingen |
| Wenzel   | Michael  | Lärchenweg 34      | Ettlingen |

**Wahlbezirk 3**

|           |           |                     |           |
|-----------|-----------|---------------------|-----------|
| Betting   | Walter    | Reithohl 12         | Karlsruhe |
| Doll      | Stefan    | Krappmühlenweg 4    | Karlsruhe |
| Forster   | Volker    | Obere Setz 16       | Karlsruhe |
| Franz     | Ulrich    | Krappmühlenweg 2    | Karlsruhe |
| Heidt     | Hermann   | Augustenburgstr. 88 | Karlsruhe |
| Kunze     | Sabine    | Augustenburgstr. 47 | Karlsruhe |
| Mau       | Siegfried | Krappmühlenweg 2    | Karlsruhe |
| Radtke    | Benno     | Rodbergweg 4        | Karlsruhe |
| Schreck   | Julia     | Krappmühlenweg 4    | Karlsruhe |
| Schübel   | Klaus     | Ringelberghohl 15   | Karlsruhe |
| Schwaiger | Klaus     | Rodbergweg 1        | Karlsruhe |
| Toppazini | Ivonne    | Köblerweg 13        | Karlsruhe |

**Wahlbezirk 4**

|               |          |                     |         |
|---------------|----------|---------------------|---------|
| Dick          | Peter    | Otto-Hahn-Str. 25/5 | Bretten |
| Fischer       | Brigitte | Am Hagendorn 51     | Bretten |
| Kusmitsch     | Sascha   | St. Johannes Weg 7  | Bretten |
| Rinderspacher | Lothar   | Im Tal 1            | Bretten |
| Schuster      | Nico     | Otto-Hahn-Str. 25/1 | Bretten |
| Wegner        | Gerlinde | Am Hagendorn 51     | Bretten |

**Wahlbezirk 5**

|               |              |                      |           |
|---------------|--------------|----------------------|-----------|
| Anderer       | Roswitha     | Hasenweg 2           | Waldbronn |
| Cappek        | Dagmar       | Wilhelm-Busch-Str. 5 | Malsch    |
| Gerstenberger | Jochen       | Weissdornweg 48      | Waldbronn |
| Platteder     | Heike        | Stuttgarter Str. 58a | Waldbronn |
| Rausch        | Hans Joachim | Rheinstr. 9a         | Waldbronn |
| Welker        | Dr. Margot   | Nelkenstr. 17        | Waldbronn |

**Wahlbezirk 6**

|                |                    |                  |           |
|----------------|--------------------|------------------|-----------|
| Blume-Kullmann | Karola             | Hellbergweg 14   | Ettlingen |
| Faaß           | Sibille            | Feldbergweg 3    | Ettlingen |
| Fink           | Hannelore          | Feldbergweg 7    | Ettlingen |
| Fucik          | Peter              | Hasenbergweg 12  | Ettlingen |
| Gabler         | Wolfgang           | Im Ferning 24-26 | Ettlingen |
| Greiner        | Ludwig             | Hasenbergweg 9a  | Ettlingen |
| Haltmayer      | Erika              | Edelbergweg 4    | Ettlingen |
| Heidt          | Martina            | Im Ferning 24-26 | Ettlingen |
| Jung           | Wolfgang           | Hasenbergweg 7   | Ettlingen |
| Knebel         | Martin             | Im Ferning 12    | Ettlingen |
| Scharpf        | Dr. Hans-Christoph | Im Ferning 39d   | Ettlingen |
| Schwedas       | Hans-Joachim       | Feldbergweg 3    | Ettlingen |
| Tessen         | Werner             | Im Ferning 24-26 | Ettlingen |

**Wahlbezirk 1:** Ettlingen (ohne die Mitglieder in den Wahlbezirken 2 und 6)

sowie sonstige Auswärtige, die nicht den Wahlbezirken 3, 4 oder 5 zugeordnet sind.

**Wahlbezirk 2:** Ettlingen-West, Kernstadt westlich der Bahnlinie

**Wahlbezirk 3:** Stadtgebiet Karlsruhe

**Wahlbezirk 4:** Bretten, Kraichtal, Pfinztal und der übrige nördliche Landkreis Karlsruhe

**Wahlbezirk 5:** Karlsbad und südlicher Landkreis Karlsruhe (ohne Ettlingen)

**Wahlbezirk 6:** Kernstadt Ettlingen, ab Im Ferning/Wilhelmstraße nach Südosten

## VIII. Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Die Schonung der natürlichen Ressourcen, Umwelt- und Klimaschutz sind für unser Unternehmen von jeher große Anliegen. 2018 hatten wir bereits alle unsere Wohngebäude energetisch modernisiert und damit die CO<sub>2</sub>-Emissionen maßgeblich reduziert. Um mehr regenerative Energiequellen zu nutzen, stellte die Baugemeinschaft die Wärmeversorgung vor vielen Jahren auf die Versorgung durch Nahwärmenetze um.

Sonnenenergie wird seit 1997 für die zentrale Warmwasseraufbereitung in den Gebäuden genutzt. Zum Jahresende 2019 hatten wir 20 Anlagen mit einer Kollektorfläche von 464 Quadratmetern in unserem Bestand. Energieeffiziente Neubauten mit umweltfreundlichen Energiekonzepten ergänzen unsere Nachhaltigkeitsstrategie.

### Green Energy-Konzepte im Neubau

Im neuen Mehrfamilienhaus-Ensemble in der Augustenburgstraße in Karlsruhe-Grötzingen realisierte die Baugemeinschaft 2019 ein ökologisch effizientes und innovatives Energiekonzept mit Pilotcharakter. Es soll ebenfalls im Neubauprojekt Durlacher Straße/Steighohlstraße umgesetzt werden.

Der Energietechnologie-Mix besteht aus einer oberflächennahen geothermischen Anlage, einer Wärmepumpe, einem Erdspeicher sowie einer Photovoltaik-Anlage mit einer Leistung von 30 kWp. Durch den Einsatz eines PV-Speichers kann der Solarstrom rund um die Uhr genutzt werden; er ermöglicht somit eine flexiblere und effizientere Nutzung des Eigenstroms und ist ein weiterer Schritt zur Energiewende.



“  
*Das Green-Energy-Konzept ist ein neuer und wichtiger Baustein unserer Nachhaltigkeitsstrategie, um unsere Mieter zukunftsfähig mit klimafreundlicher Wärme und Energie zu versorgen und damit den Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Ausstoß in unseren Quartieren zu senken.*



Thomas Müller, Vorstand Baugemeinschaft Ettlingen

### BürgerEnergiegenossenschaft Karlsruhe Ettlingen

Seit der Gründung der BürgerEnergiegenossenschaft Karlsruhe Ettlingen eG am 22. Mai 2012 engagiert sich die Baugemeinschaft Ettlingen eG gemeinsam mit der Baugenossenschaft Ardensia eG (ehemals Familienheim Karlsruhe eG), der Stadtbau Ettlingen GmbH und der Alba Baugenossenschaft eG in ehrenamtlicher Tätigkeit für den Umwelt- und Klimaschutz in Ettlingen und der Region. Zu den 213 weiteren Mitgliedern zählen Bürger, Kommunen und Institutionen.

Ziel der Energiegenossenschaft ist es, aktiv an der Gestaltung der Energiewende mitzuwirken. Im Zeitraum 2012 bis 2019 wurden insgesamt 27 Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von 1.077 kWp installiert. In diesem Jahr gehen vier weitere Sonnenkraftwerke mit insgesamt rund 320 kWp ans Netz.

Geplante Standorte sind die Tribüne des Albgau-Stadions, die Mensa im Schulzentrum, die Fahrzeughalle der Stadtwerke Ettlingen und das Neubauprojekt der Baugemeinschaft in Pfinztal-Söllingen. Fachkundig begleitet wird die Genossenschaft vom Verband der BürgerEnergiegenossenschaften und vom vbw, Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.



Strom durch  
Sonnenenergie  
**1.077** kWp  
(2012-2019)



### Natur- und Artenschutz

2018 hatte die Baugemeinschaft einen Testballon gestartet und in einem ihrer Quartiere bunte Wildblumenwiesen angelegt, um den Artenschutz nützlicher Insekten wie Hummeln, Bienen oder Schmetterlinge zu fördern. Der Erfolg ließ angesichts der farbenfroh blühenden Wiesen nicht lange auf sich warten.

Inzwischen sind sie ein attraktives Gestaltungselement in unseren Grünanlagen. Zukünftig planen wir außerdem die Pflanzung von Streuobstbäumen, um seltenen Vogelarten wie Gartenrotschwanz, Grünspecht, Steinkauz und Co neuen Lebensraum zu bieten.

## IX. Soziales Engagement

Weltweit kämpfen über eine Milliarde Menschen Tag für Tag gegen lebensbedrohende Armut. Sie hungern, sie sind krank, sie hausen in Hütten oder leben auf der Straße. Die DESWOS (Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.) hat es sich vor über 50 Jahren zur Aufgabe gemacht, Menschen in Not ein Zuhause und eine Heimat zu geben. Sie unterstützt notleidende Familien in Asien, Afrika und Lateinamerika durch Entwicklungshilfeprojekte in allen Bereichen des Lebens. Denn menschenwürdige Wohn- und Lebensbedingungen bilden ebenso wie ein eigenes Auskommen wesentliche Grundlagen dafür, Armut zu überwinden und Fluchtursachen zu vermeiden.



*Menschenwürdige Wohn- und Lebensbedingungen in Ländern Afrikas, Asiens und Lateinamerikas zu schaffen, ist uns in der Wohnungswirtschaft ein großes Anliegen. Dafür unterstützen wir die DESWOS, unsere Partnerorganisation für wohnungswirtschaftliche Entwicklungszusammenarbeit, seit 34 Jahren als Mitglied und Förderer.*

Thomas Müller, Vorstand Baugemeinschaft Ettlingen



Mit Unterstützung der DESWOS-Spenden aus Deutschland baute Pablo Saigua ein schützendes Zuhause für seine Familie in Ecuador.

DESWOS-Projekte zeichnen sich dadurch aus, dass sie Hilfe zur Selbsthilfe leisten. Menschen in Entwicklungsländern erfahren Unterstützung beim eigenständigen Hausbau und der Schaffung von Infrastrukturen für sauberes Trinkwasser, medizinische Versorgung und Hygiene. DESWOS fördert den Bau von Kindertagesstätten, die berufliche Ausbildung junger Menschen und die Schaffung existenzsichernder Arbeitsplätze.

Seit 1984 unterstützt die Baugemeinschaft Ettlingen gemeinsam mit den Mitgliedsgenossenschaften des Siedlungswerks Baden e.V. die Arbeit der DESWOS als Fördermitglied und Spenderin. Mit einem Spendenaufruf für ausgewählte Selbsthilfe-Projekte wendet sich die Genossenschaft jedes Jahr an ihre Partnerunternehmen und Mitglieder. 2019 transferierte DESWOS 1,46 Mio. Euro in die Projektländer, 65.000 Euro kamen davon vom Siedlungswerk Baden.

## X. Rahmenbedingungen und Geschäftsentwicklung

### A. Grundlagen des Unternehmens

Die Baugemeinschaft Ettlingen eG wurde am 20. November 1949 gegründet. Sie ist im Genossenschaftsregister GnR 360010 des Amtsgerichts Mannheim eingetragen. Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortungsvolle Wohnversorgung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen. Und sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen.

Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Räume für Gewerbe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen sowie Dienstleistungen. Die Genossenschaft kann bebaute und unbebaute Grundstücke erwerben, belasten, veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Daneben kann sie sonstige Geschäfte tätigen, die zur Unterstützung des Förderzwecks geeignet sind. Die Genossenschaft kann Beteiligungen im Rahmen von § 1 Abs. 2 des Genossenschaftsgesetzes übernehmen; und verfügt über die Gewerbeerlaubnis nach § 34c GewO.

### B. Gesamtwirtschaftliche Lage

#### Deutsche Wirtschaft wächst 2019 um 0,6 Prozent

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Allerdings verlor das Wachstum deutlich an Schwung. In den beiden Vorjahren war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) deutlich stärker gestiegen, 2017 um 2,5% und 2018 um 1,5%. Im Mittel lag das preisbereinigte BIP nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2019 um 0,6% höher als im Vorjahr. Im Kern zeigte sich die deutsche Konjunktur deutlich zweigeteilt: Die Bauwirtschaft boomte nach wie vor und expandierte kräftig, die konsumnahen Dienstleistungen verzeichneten ein solides Wachstum, während sich nahezu alle Bereiche der Industrie in einer Rezession befanden.

Ende 2019 wurde von den führenden Wirtschaftsforschungsinstituten Deutschlands<sup>1</sup> noch ein Wirtschaftswachstum von 1,1% für dieses Jahr prognostiziert. Durch die weltweite Ausbreitung des Corona-Virus seit Januar und dem folgenden Stillstand von Wirtschaft und öffentlichem Leben können genauere Zahlen erst nach Überwindung der Weltwirtschaftskrise genannt werden.

Um die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Krise für Unternehmen und Bürger abzufedern, legte die Bundesregierung in kürzester Zeit milliardenschwere Hilfsprogramme für die Wirtschaft, und nach und nach auch für viele gesellschaftlichen Gruppen auf. Die finanziellen Hilfen haben allein in diesem Jahr ein Volumen von 1,3 Billionen Euro. Lagen die Staatsschulden 2019 noch bei 60% der deutschen Wirtschaftsleistung, dürften sich diese laut Bundesfinanzminister Olaf Scholz, Stand April 2020, durch die Rettungspakete auf rund 75 Prozent des Bruttoinlandsprodukts erhöhen.<sup>2</sup> Hinzu kommen die Leistungen des Konjunkturprogramms nach der Krise. Das Münchener Ifo-Institut prognostiziert, je nach Dauer der Pandemie, eine Staatsverschuldung Deutschlands von bis zu 80 Prozent der Wirtschaftsleistung. Dies entspräche der Schuldenquote Deutschlands während der Banken- und Finanzkrise 2009.

Die Wirtschaftsinstitute attestierten Deutschland in ihrem Frühjahrgutachten jedoch gute Voraussetzungen, den wirtschaftlichen Abschwung zu verkraften und mittelfristig wieder ein gutes wirtschaftliches Niveau zu erreichen.

#### Wachstumsrate der Weltwirtschaft 3,6 Prozent

Das weltwirtschaftliche Umfeld der deutschen Wirtschaft hat sich seit 2018 deutlich eingetrübt. Gebremst durch Handelskonflikte und politische Unsicherheiten wuchs das globale Bruttoinlandsprodukt 2019 nach vorläufigen Zahlen um +3,6 Prozent. Die fortgeschrittenen Volkswirtschaften wiesen in der Summe jedoch ein niedrigeres Wachstum auf (+1,8 Prozent). Im Euroraum schwächte sich die Dynamik nach flächendeckender Erholung im

<sup>1</sup> Zu den fünf Wirtschaftsforschungsinstituten, die zweimal im Jahr eine gemeinsame Diagnose der deutschen Wirtschaft vorlegen, gehören: das Ifo-Institut München, das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (FIW) Berlin, das Institut für Weltwirtschaft (IfW) Kiel, das Institut für Wirtschaftsforschung (IWH) Halle sowie das RWI Leibniz-Institut Essen.

<sup>2</sup> Zeit Online 15.4.20

Vorjahr im Laufe des Jahres 2019 ab. Infolgedessen verlangsamte sich der wirtschaftliche Aufholprozess der Euroländer nach der Finanz- und Wirtschaftskrise 2009, ebenso der Rückgang der Arbeitslosigkeit in Frankreich, Italien und Spanien. Deutschland belegte mit seiner Wachstumsrate (+0,6 Prozent) im Jahr 2019 wie schon im Vorjahr den vorletzten Platz im Euroraum. Vor Italien, dessen Wirtschaft um +0,1 Prozent zulegen. Aufgrund der Corona-Krise rechnet der Internationale Währungsfonds (IWF) für 2020 weltweit mit einer stark steigenden Verschuldung in Höhe von 3,3 Billionen Dollar pro Jahr (Stand April 2020).

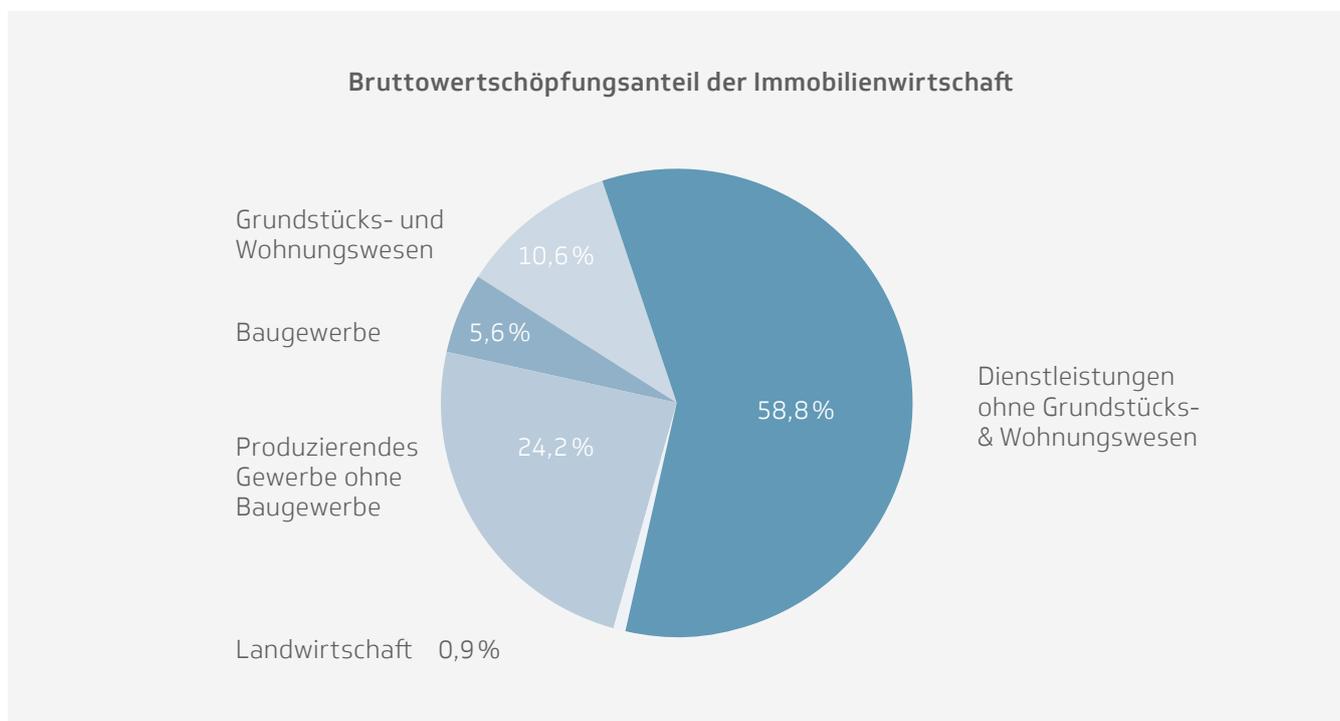
**Kräftige Zuwächse im Baugewerbe und in den Dienstleistungsbereichen**

In 2019 verzeichneten die Dienstleistungsbereiche und das Baugewerbe überwiegend kräftige Zuwächse, während die Wirtschaftsleistung des Produzierenden Gewerbes (ohne Bau), das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, um -3,6 Prozent einbrach. Dadurch stieg die

preisbereinigte Bruttowertschöpfung 2019 lediglich um +0,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Den stärksten Zuwachs verzeichnete 2019 das Baugewerbe mit +4,0 Prozent. Trotz Fachkräftemangels und Kapazitätsengpässen legte es damit so stark zu wie seit fünf Jahren nicht mehr. Überdurchschnittlich stark entwickelten sich auch die Bereiche Information und Kommunikation sowie Finanz- und Versicherungsdienstleistungen mit jeweils +2,9 Prozent, gefolgt vom Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe mit +2,4 Prozent. Zum Rückgang im Produzierenden Gewerbe trugen vor allem die Automobilindustrie und ihre Zulieferbranchen bei.

Die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft liegt tendenziell leicht unter der gesamtwirtschaftlichen und zeichnet sich durch geringere Konjunkturschwankungen aus. 2019 steigerte sie ihr Wachstum um +1,4 Prozent und erwirtschaftete nominal 327 Mrd. EUR. Ihr Anteil an der gesamten Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft betrug 10,6 Prozent.



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen; Bruttowertschöpfung zuzüglich Steuern abzüglich Subventionen entspricht dem Bruttoinlandsprodukt

### Demografische Entwicklung erfordert Zuwanderung

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2019 erstmals von mehr als 45 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht, und damit von rund 400.000 Personen mehr als 2018. Dieser Anstieg beruht vor allem auf einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten. Die höhere Erwerbsbeteiligung und Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland überwogen wie bereits in den Vorjahren die altersbedingten demografischen Effekte und Abwanderungen.

Nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB, Nürnberg) reduzierte sich das Erwerbspersonenpotenzial 2019 altersbedingt um 330.000 Arbeitskräfte. Um dem demografischen Trend entgegenzuwirken bzw. um die Erwerbspersonenzahl auf konstantem Niveau zu halten, bedarf es bis 2050 einer Nettozuwanderung von 346.000 bis 533.000 Personen. Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und die günstige Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland seit 2010 zu einem Hauptwanderungsziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Die Nettozuwanderung von Ausländern und Deutschen lag 2018 bei knapp 400.000 Personen, für 2019 geht das Statistische Bundesamt jedoch von einem Rückgang auf 300.000 bis 350.000 Personen aus.

### Binnennachfrage treibt Konjunktur

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland basierte 2019 vor allem auf der Steigerung privater Konsumausgaben um +1,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr, sowie der Konsumausgaben des Staates um +2,5 Prozent. Auch in Bauten wurde deutlich mehr investiert: Die Bauinvestitionen stiegen 2019 im Vergleich zum Vorjahr um +3,8 Prozent. Besonders stark war der Anstieg bei Tiefbauten (+4,8 Prozent) und Wohnbauten (+4,0 Prozent). Die sonstigen Anlagen, zu denen unter anderem die Investitionen in Forschung und Entwicklung gehören, lagen mit +2,7 Prozent ebenfalls weit über dem Vorjahresniveau. In einem weiterhin schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld mit Handelsstreitigkeiten, Sanktionen und Strafzöllen sowie den Unsicherheiten rund um die Brexit-Verhandlungen konnte die deutsche Außenwirtschaft im Jahr 2019 jedoch nicht mehr so stark zulegen wie in den Vorjahren. Preisbereinigt exportierte die deutsche Wirtschaft +0,9

Prozent mehr Waren und Dienstleistungen als 2018. Die preisbereinigten Importe stiegen um +1,9 Prozent.

### Deutliche Preissteigerungen im Wohnungsbau

Die Bauinvestitionen stiegen im Jahr 2019 um insgesamt +3,8 Prozent und übertrafen damit die Steigerung des Vorjahres (+2,5 Prozent). Der Wohnungsbau legte dabei - wie in den Vorjahren - überdurchschnittlich mit +4,0 Prozent zu, Nichtwohnbauten um +3,5 Prozent. Insbesondere der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich deutlich dynamischer als im Vorjahr, da viele Gemeinden vermehrt die verfügbaren Mittel des Kommunal-Investitionsförderungs-Fonds abriefen. Im gewerblichen Bau machte sich die konjunkturelle Schwäche der Industrie bemerkbar. Sie wuchs um +2,8 Prozentpunkte. Impulse kamen hier durch den Tiefbau und die Aufträge für den Breitbandausbau sowie durch Investitionsprojekte der Deutschen Bahn.

### Wohnungswirtschaft investiert 228 Milliarden Euro

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2019 rund 228 Milliarden Euro. Die gute Entwicklung der Einkommen, finanzpolitische Entlastungen wie etwa die Rückkehr zur paritätischen Krankenkassenfinanzierung, niedrige Baugeld-Zinsen und eine hohe Nettozuwanderung haben die Nachfrage nach Wohnimmobilien angeheizt. In den Städten blieb die Wohnraumnachfrage anhaltend hoch. Hinzu kamen kräftige Impulse des Staates durch das neu eingeführte Baukindergehalt und Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsbau.

Trotz des sukzessiven Personalaufbaus im Baugewerbe lag die Auslastung 2019 bei durchschnittlich 76 Prozent. Diese hohe Kapazitätsauslastung eröffnete dem Baugewerbe erhebliche Spielräume bei der Preisgestaltung. So stiegen die Preise für den Wohnungsneubau bei zugleich steigenden Löhnen um +4,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr - und verzeichneten damit den höchsten Zuwachs seit über zehn Jahren. Zum Jahresende beruhigte sich der Preisauftrieb etwas, hatte aber mit +3,8 Prozent weiterhin ein sehr hohes Niveau. Ob die Wohnungsbauinvestitionen auch im Jahr 2020 Motor der Bauwirtschaft bleiben werden, lässt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt aufgrund der Corona-Pandemie nicht prognostizieren.

### Baugenehmigungsrate beim Wohnungsbau gestiegen

Neu genehmigt wurden im Jahr 2019 insgesamt 351.000 Wohnungen. Damit lag die Genehmigungsquote 1,2 % über dem Vorjahreswert. Der Neubau von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau zeigte 2019 erneut eine positivere Tendenz als der Gesamttrend. Mit rund 100.000 neu genehmigten Mietwohnungen wurden 3,3 % mehr Mietwohnungen auf den Weg gebracht als im Jahr zuvor. Dieser Aufwärtstrend ist ein positives Zeichen, das in schwierigen Zeiten Hoffnung für die Zukunft des bezahlbaren Wohnraums in Deutschland gibt. Um einen weiteren Anstieg zu erzielen, müssten Bund, Länder und Kommunen gemeinsam an einem Strang ziehen, und wirkungsvolle Maßnahmen für einen schnelleren und günstigeren

Wohnungsneubau in die Tat umsetzen, forderte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, im März 2020. Nur so könne die Zahl der Baugenehmigungen auch im laufenden Jahr weiter ansteigen.

Dazu beigetragen hatten in erster Linie die Mitgliedsunternehmen des GdW, die sich insbesondere im Bereich der Mehrfamilienhäuser engagieren, einem Sektor, in dem es den größten Wohnraumangel in Deutschland gibt.

Aktuelle Beschlüsse des Koalitionsausschusses vom Frühjahr sehen vor, Beschleunigungspotenziale im Planungsverfahren zu nutzen, und ein Baubeschleunigungsgesetz zu installieren.

| Baugenehmigungen   | 2018    | 2019*          | Veränderung   |
|--|---------|----------------|---------------|
| Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)     | 346.810 | <b>351.000</b> | <b>1,2 %</b>  |
| dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern | 110.638 | <b>112.000</b> | <b>1,2 %</b>  |
| davon: Einfamilienhäuser                                 | 89.846  | <b>91.000</b>  | <b>1,3 %</b>  |
| Zweifamilienhäuser                                       | 20.792  | <b>21.000</b>  | <b>1,0 %</b>  |
| dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern          | 180.137 | <b>182.000</b> | <b>1,0 %</b>  |
| davon: Eigentumswohnungen                                | 83.325  | <b>82.000</b>  | <b>-1,6 %</b> |
| Mietwohnungen  | 96.812  | <b>100.000</b> | <b>3,3 %</b>  |

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; \*2019 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 11/2019

### 730.000 genehmigte Neubauwohnungen warten auf Baustart

Für den bestehenden Wohnungsmangel in etlichen wachsenden Großstädten und Ballungsräumen entscheidend ist insbesondere die Situation des Bauüberhangs – also der Wohnungen, deren Bau zwar genehmigt ist, deren Fertigstellung aber noch auf sich warten lässt. Zwischen 2008 und 2018 hat sich der Bauüberhang bundesweit von 320.000 auf 693.000 genehmigte und noch nicht fertiggestellte Wohnungen mehr als verdoppelt. 730.000 genehmigte Wohnungen warteten Ende 2019 auf ihre Fertigstellung. Gründe für den Verzug liegen in verlängerten Planungsphasen, lokalen Protesten und fehlenden Personalkapazitäten. Dies spiegelt sich auch in den Auftrags-

büchern des Bauhauptgewerbes. Der Auftragsbestand im Wohnungsbau erreichte nach kontinuierlichem Anstieg seit 2015 im Jahr 2019 einen Höchststand. Aufträge im Wert von 10,3 Mrd. Euro warten auf ihre Ausführung.

Den Bauunternehmen fehlt außerdem Personal zur zügigen Realisierung der Bauaufträge. Während die Anzahl der Beschäftigten im Wohnungsbau von 2008 bis 2018 lediglich um +25 Prozent stieg, haben sich die Auftragsbestände im gleichen Zeitraum nahezu verdreifacht. Ende 2018 waren in den Betrieben (8.448) des Bauhauptgewerbes 464.000 Beschäftigte tätig (Betriebe mit 20 und mehr Personen) – und damit rund 50 Prozent weniger als in den späten 1990er Jahren, in denen bei niedrigerem Bauvolumen mehr als 700.000 Personen

beschäftigt waren. 2019 waren es 487.000 Beschäftigte in 8.809 Betrieben.

### 300.000 Wohnungen fertiggestellt

2019 wurden erstmals wieder rund 300.000 Wohnungen fertiggestellt. Damit ist die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um +4,1 Prozent gestiegen. Im Geschosswohnungsbau wurden schwerpunktmäßig mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen errichtet. Ob der bestehende Bauüberhang von 308.000 Wohnungen aus den vergangenen Jahren in 2020 aufgelöst werden kann, bleibt noch abzuwarten.

### Bedarf an 140.000 Mietwohnungen im niedrigen Preissegment

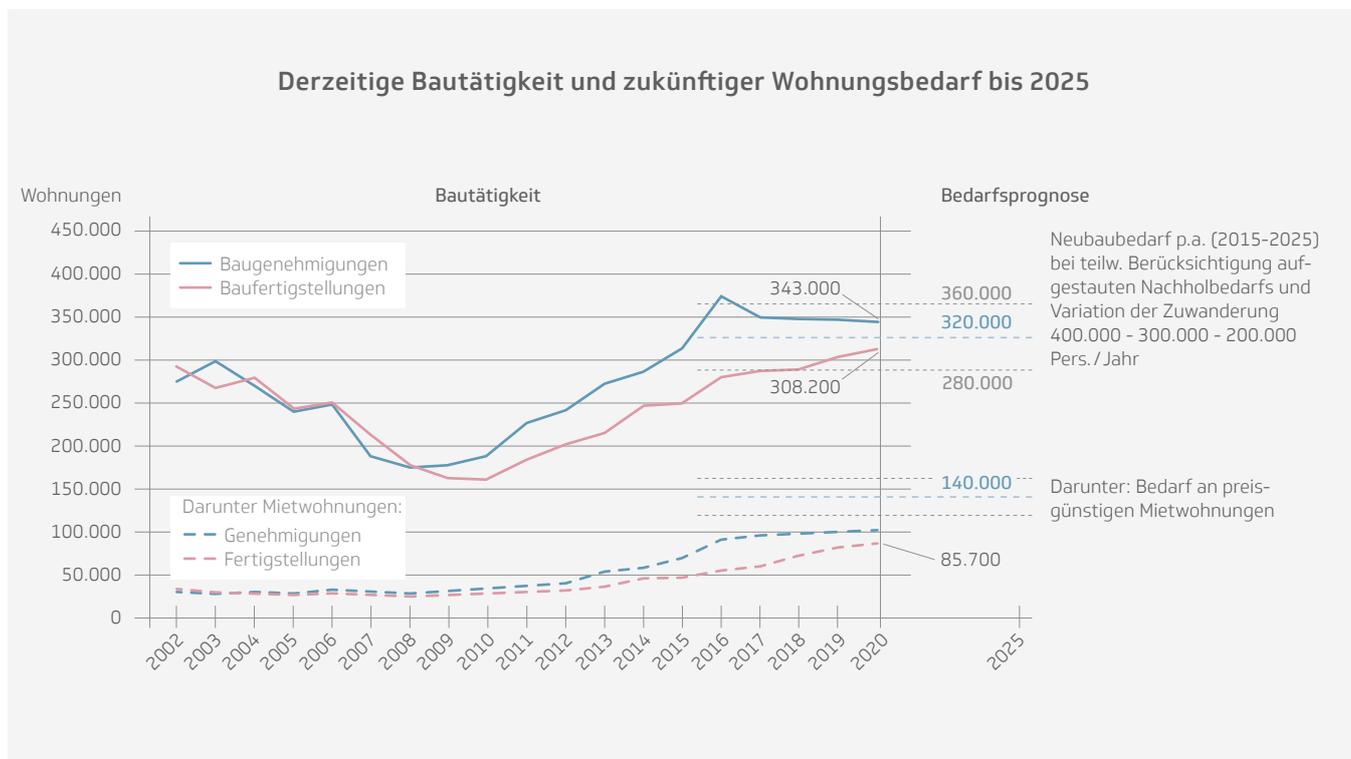
Die Zahl preisgebundener Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt sinkt seit Jahren beständig. Gab es 2012

noch rund 1,5 Millionen preisgebundene Wohnungen, so waren es Ende 2018 nur noch knapp 1,1 Millionen Wohnungen. Bis 2025 müssen deshalb jährlich 320.000 neue Wohnungen in Deutschland gebaut werden.

Rund 80.000 Wohnungen davon werden pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau benötigt, weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment.

Dies geht aus einer Modellrechnung des Pestel-Instituts Hannover hervor, die auf der Grundlage von Wohnungsmarktprognosen erstellt wurde, und von einer Nettozuwanderung von 300.000 Personen pro Jahr nach Deutschland ausgeht.

Der Bedarf an 320.000 Wohnungen setzt sich aus der Nettozuwanderung und dem aufgelaufenen Wohnungsdefizit zusammen. Gleichwohl wird mit einem allmählichen Absinken der Zuwanderungszahlen gerechnet.



Quelle: Die Texte und Zahlen zur gesamtwirtschaftlichen Lage basieren, sofern nicht anders angegeben, auf dem Kurzbericht des GdW (GdW Information 159).

## C. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### Vermögenslage

Die Vermögenswerte erhöhten sich im Geschäftsjahr um 8,0 Mio. € gegenüber dem Vorjahr, bedingt durch die Erhöhung des Umlaufvermögens um 0,6 Mio. € und durch die Erhöhung des Anlagevermögens um 7,4 Mio. €. Den Investitionen in Höhe von 9,5 Mio. € stehen die planmäßigen Abschreibungen sowie die Anlagenabgänge von 2,1 Mio. € gegenüber.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,6 Mio. €. Diese Veränderung resultiert aus der Erhöhung der liquiden Mittel um 0,5 Mio. € und der Erhöhung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände um 0,1 Mio. €.

Nach planmäßigen Tilgungen (2,0 Mio. €) und der Aufnahme weiterer Darlehen für den Neubau von Wohnungen (9,2 Mio. €) erhöhten sich die Verbindlichkeiten um 7,2 Mio. € gegenüber dem Vorjahr.

Aufgrund eines erhöhten Finanzierungsbedarfs für die Neubauten reduzierte sich die Eigenkapitalquote um 2,4 Punkte auf 26,5 %.

Die Vermögenslage ist geordnet.

### Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft wird anhand der folgenden Kapitalflussrechnung in Anlehnung an DRS 21 dargestellt. Sie bildet die Zahlungsströme ab, die darüber Auskunft geben, wie das Unternehmen finanzielle Mittel erwirtschaftet, und welche Investitions- und Finanzierungsmaßnahmen es im Berichtszeitraum vorgenommen hat.

|   | 2019/ T€ | 2018/T€  |
|---|----------|----------|
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit               | 3.036,3  | 2.412,4  |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit                  | -9.335,1 | -7.052,8 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit                 | 6.726,3  | 2.617,6  |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands | 427,5    | -2.022,8 |
| Finanzmittelbestand zum 01.01.                          | 1.193,2  | 3.216,0  |
| Finanzmittelbestand zum 31.12.                          | 1.620,7  | 1.193,2  |

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit reichte im Geschäftsjahr 2019 aus, um die planmäßigen Tilgungen und Zinszahlungen zu decken. Die Investitionen ins Anlagevermögen wurden in erster Linie durch Darlehensvalutierungen finanziert.

Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben und ist, soweit es Corona bedingt zum gegenwärtigen Zeitpunkt absehbar ist, auch in Zukunft gewährleistet.

Die Genossenschaft verfügte am 8. Mai 2020 über liquide Mittel in Höhe von 45,0 T €. Darüber hinaus bestehen ausreichend freie Kreditlinien.

Die Finanzlage ist geordnet.

### Ertragslage

Bedingt durch die Neuvermietung in der Augustenburgerstraße 8 – 8d (Karlsruhe-Grötzingen) und planmäßige Mieterhöhungen im Bestand sind die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr um 0,5 Mio. € gestiegen. Die aktivierten Eigenleistungen sowie die Auflösung von Rückstellungen fielen im Vergleich zum Vorjahr um 0,6 Mio. € niedriger aus. Die Aufwendungen für Zinsen und betriebliche Kosten reduzierten sich um 0,6 Mio. €. Dadurch erhöhte sich der Jahresüberschuss um 0,5 Mio. €.

Für das Jahr 2020 rechnen wir aufgrund der Neuvermietungen in der Rheinstraße (Ettlingen) und Im Bahnwinkel (Pfinztal-Söllingen) erneut mit einem positiven Ergebnis.

Die Ertragslage ist geordnet.

Die Wertschöpfung erhöhte sich 2019 gegenüber dem Vorjahr um 0,6 Mio. € auf 2,8 Mio. € (VJ: 2,2 Mio. €). Das Ergebnis resultiert aus gestiegenen Umsatzerlösen von insgesamt 7,0 Mio. € (VJ: 6,5 Mio. €). Grund hierfür ist im Wesentlichen die Neuvermietung in der Augustenburgerstraße 8 – 8d (Karlsruhe-Grötzingen)

Die Geschäftsleitung beurteilt die wirtschaftliche Lage weiterhin positiv.

#### D. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Auf der Basis einer nachhaltigen Wohnungspolitik und der Realisierung von Neubauprojekten, Modernisierungen und – sofern machbar – altersgerechtem Wohnungsumbau trägt die Baugemeinschaft der Nachfrage nach bezahlbaren, zeitgemäßen Wohnungen Rechnung. Dabei sorgen energetische Modernisierungen für einen energieeffizienten Wohnungsbestand, die Reduzierung der Gas-, Öl- und Stromverbräuche sowie klimaschädlicher Treibhausgase. Auf eine Bevorratung von Grundstücken, die nicht umgehend bebaut werden können, wird verzichtet.

Das genossenschaftliche Unternehmen verfügt als zuverlässiger und seriöser Partner über ein breites Fundament gewachsener Beziehungen zu Banken, Bauhandwerksbetrieben, Behörden und Mitgliedern.

Ziel der Baugemeinschaft ist es, Chancen und Risiken auf dem regionalen Wohnungsmarkt bzw. örtlichen Teilmarkt so früh wie möglich zu erkennen, um zeitnah geeignete Maßnahmen einzuleiten. Örtliche Teilmärkte werden einer differenzierten Betrachtung unterzogen.

Risiken bestehen in einem möglichen ungeplanten Leerstand von zur Vermietung vorgesehenen Immobilien (Mietwohnungen, Garagen, gewerbliche Einheiten) und nicht veräußerten Eigentumswohnungen. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen und dem kontinuierlichen Zuzug vieler Menschen in die Region Ettlingen/Karlsruhe ist das tatsächliche Risiko jedoch gering. Da Eigentumsmaßnahmen nur dann realisiert werden, wenn Absatzchancen bestehen, bleiben die finanziellen Risiken überschaubar.

Die Bemühungen, Leerstand zu vermeiden und eine Vollvermietung anzustreben, wurden im Jahr 2019 erfolgreich fortgesetzt. Für den Erhalt eines zukunftsfähigen Wohnungsbestands wurden in den vergangenen Jahren Millionenbeträge in die energetische Modernisierung investiert, sodass dieser nahezu vollständig auf aktuellem energetischem Stand ist. Bei Gebäuden, bei denen Investitionen aufgrund der Bausubstanz und Ausstattung unwirtschaftlich sind, erfolgen Abriss und Neubau, so in der Durlacher Straße/Steigenhohlstraße in Ettlingen und der Eugen-Kleiber-Straße oder Gustav-Hofmann-Straße in Karlsruhe-Grötzingen.

Die Corona-Pandemie könnte Auswirkungen auf den Mietertrag haben, da die Baugemeinschaft Mietern, die in Kurzarbeit sind oder als Kleinselbstständige in unseren

Gewerbeeinheiten tätig sind, derzeit kein Einkommen haben, die Mieten stunden muss. Dieses Risiko besteht zwar, ist aus Sicht des Vorstands jedoch eher unproblematisch. Das Zinsniveau am deutschen Kapitalmarkt bleibt voraussichtlich weiterhin günstig. Bei Neuabschlüssen oder Prolongationen von Darlehen werden die Zinssätze in der Regel über mehrere Jahre fest vereinbart. Aufgrund ihrer guten Bonität geht die Baugemeinschaft davon aus, den Fremdmittelbedarf auch künftig zu akzeptablen Konditionen zu decken.

Zum Bilanzstichtag liegen keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken vor.

Der Vorstand unterrichtet den Aufsichtsrat in Quartalsberichten über alle wesentlichen Chancen und Risiken des Unternehmens.

Das Risikomanagement wird in einem Risikohandbuch dokumentiert.

#### E. Berichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken und Sparkassen werden die verschiedenen Sicherungssysteme vollumfänglich genutzt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten. Diese betreffen ausschließlich Objektfinanzierungen.

Derivate Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Ettlingen, den 30. April 2020

Der Vorstand

  
Thomas Müller

  
Thomas Tritsch



# Bericht des Aufsichtsrats



Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2019 durch regelmäßige Berichterstattung des Vorstands über die wirtschaftliche Lage und Entwicklung der Baugemeinschaft informiert und von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Er war in alle grundlegenden Entscheidungen eingebunden. Notwendige Abweichungen vom Geschäftsverlauf wurden vom Vorstand zeitnah und umfassend begründet.

Über den aktuellen Stand der geplanten bzw. der sich im Bau befindlichen Projekte, insbesondere die Neubau-maßnahmen in der Augustenburgstraße in Karlsruhe-Grötzingen, in der Rheinstraße und der Durlacher Straße in Ettlingen sowie Im Bahnwinkel in Pfinztal-Söllingen wurde der Aufsichtsrat stets ausführlich informiert.

In einer Sitzung des Aufsichtsrats und fünf weiteren gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurden die für das Unternehmen relevanten Fragen der Planung, der strategischen Weiterentwicklung sowie der Unternehmens-, Finanz- und Investitionsplanung eingehend erörtert. Die nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung des Aufsichtsrates erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst.

Der Aufsichtsrat ist seiner satzungsgemäßen Aufgabe, die Geschäftsführung zu überwachen, zu beraten und zu fördern, im Geschäftsjahr 2019 in vollem Umfang nachgekommen.

Das Risikomanagement ist nach Ansicht des Aufsichtsrats geeignet, etwaige Risiken des Unternehmens zu minimieren oder gänzlich auszuschalten.

In der Vertreterversammlung am 8. Juli 2019 wurden die Aufsichtsratsmitglieder Anja Wurm und Jürgen Schuhmacher (Karlsruhe-Grötzingen) für drei weitere Jahre in ihrem Amt bestätigt. Der Aufsichtsrat setzt sich aus sechs Mitgliedern zusammen. Die Aufwendungen für ihn betragen im Geschäftsjahr 2019 insgesamt 19.959,64 € (Vorjahr 19.549,00 €). Der finanzielle Rahmen für die Aufwendungen ist seit 2013 mit maximal 30.000,00 Euro festgelegt.

Der Prüfungsbericht 2018 wurde allen Mitgliedern des Aufsichtsrates ausgehändigt; er war unter anderem Gegenstand der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 23. September 2019.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2019 durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. beginnt am 04. Mai 2020.

Die Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand war im Geschäftsjahr 2019 stets vertrauensvoll und konstruktiv. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für ihr Engagement und die erfolgreiche Umsetzung der Aufgaben und Ziele unserer Baugemeinschaft Ettlingen.

Ettlingen, 30. April 2020

Der Aufsichtsratsvorsitzende

Josef Offele, Oberbürgermeister a.D.





A large, semi-transparent, dark blue letter 'V' is centered on the page, serving as a background watermark for the title.

# Jahresabschluss 2019

# Bilanz zum 31. Dezember 2019

## Aktivseite

| A. Anlagevermögen  | Geschäftsjahr 2019/€ | 2018/€               |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                    | <b>669,00</b>        | 8.459,00             |
| <b>II. Sachanlagen</b>   |                      |                      |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                    | 47.590.350,36        | 36.560.440,77        |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 2.604.991,71         | 2.684.694,71         |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten                       | 1.326.209,38         | 1.326.209,38         |
| 4. Technische Anlagen und Maschinen  | 569.213,00           | 769.925,00           |
| 5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                          | 138.904,00           | 155.848,00           |
| 6. Anlagen im Bau  | 7.644.566,72         | 11.512.634,07        |
| 7. Bauvorbereitungskosten  | 771.003,46           | 287.633,29           |
|  | <b>60.645.238,63</b> |                      |
| <b>III. Finanzanlagen</b>  |                      |                      |
| 1. Beteiligungen   | 158.467,83           | 153.420,74           |
| 2. Sonstige Ausleihungen   | 92.983,21            | 104.990,67           |
| 3. Andere Finanzanlagen  | 20.200,00            | 20.200,00            |
|  | <b>271.651,04</b>    |                      |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>  | <b>60.917.558,67</b> | <b>53.584.455,63</b> |
| B. Umlaufvermögen  | Geschäftsjahr 2019/€ | 2018/€               |
| <b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>                 |                      |                      |
| 1. Bauvorbereitungskosten  | 9.710,39             | 9.710,39             |
| 2. Unfertige Leistungen  | 1.468.064,33         | 1.428.539,88         |
| 3. Andere Vorräte  | 24.523,57            | 10.482,69            |
|  | <b>1.502.298,29</b>  |                      |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>                       |                      |                      |
| 1. Forderungen aus Vermietung  | 31.825,29            | 55.746,28            |
| 2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen                          | 42.145,41            | 15.173,37            |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände   | 406.222,94           | 317.884,69           |
|  | <b>480.193,64</b>    |                      |
| <b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>                                |                      |                      |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten                                | 1.620.650,40         | 1.193.197,24         |
| 2. Bausparguthaben   | 3.874.566,47         | 3.832.513,59         |
|  | <b>5.495.216,87</b>  |                      |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten  | Geschäftsjahr 2019/€ | 2018/€               |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten  | 82.124,71            | 0,00                 |
| <b>Bilanzsumme</b>   | <b>68.477.392,18</b> | <b>60.447.703,76</b> |

# Passivseite

| A. Eigenkapital   | Geschäftsjahr 2019/€ |               | 2018/€        |
|---|----------------------|---------------|---------------|
| <b>I. Geschäftsguthaben</b>   |                      |               |               |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres<br>ausgeschiedenen Mitglieder                           | 75.600,00            |               | 145.800,00    |
| 2. der verbleibenden Mitglieder   | 5.678.403,57         |               | 5.268.549,63  |
| 3. aus gekündigten Geschäftsanteilen  | 55.546,52            | 5.809.550,09  | 4.050,00      |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:<br>€ 45.099,91 (Vorjahr: € 13.550,37) |                      |               |               |
| <b>II. Ergebnismrücklagen</b>   |                      |               |               |
| 1. Gesetzliche Rücklage   | 1.812.000,00         |               | 1.762.000,00  |
| davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt:<br>€ 50.000,00 (Vorjahr: € 0,00)     |                      |               |               |
| 2. Andere Gewinnrücklagen   | 10.299.498,48        | 12.111.498,48 | 10.063.925,47 |
| davon im Geschäftsjahr eingestellt:<br>€ 235.573,01 (Vorjahr: € 0,00)                         |                      |               |               |
| davon im Geschäftsjahr entnommen:<br>€ 0,00 (Vorjahr: € 225.006,96)                           |                      |               |               |
| <b>III. Bilanzgewinn</b>  |                      |               |               |
| 1. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag  | 496.219,00           |               | - 19.471,25   |
| 2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen  | - 285.573,01         |               | 0,00          |
| 3. Entnahmen aus Ergebnismrücklagen   | 0,00                 | 210.645,99    | 225.006,96    |
| <b>Eigenkapital insgesamt</b>   | <b>18.131.694,56</b> |               | 17.449.860,81 |
| B. Rückstellungen   | Geschäftsjahr 2019/€ |               | 2018/€        |
| 1. Rückstellungen für Pensionen / ähnliche Verpflichtungen                                    | 677.699,00           |               | 662.917,00    |
| 2. Steuerrückstellungen   | 87.594,53            |               | 85.407,90     |
| 3. Sonstige Rückstellungen  | 118.800,00           | 884.093,53    | 301.200,00    |
| C. Verbindlichkeiten  | Geschäftsjahr 2019/€ |               | 2018/€        |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten   | 46.645.808,74        |               | 39.482.545,68 |
| 2. Erhaltene Anzahlungen  | 1.582.200,76         |               | 1.509.454,40  |
| 3. Verbindlichkeiten aus Vermietung   | 5.721,79             |               | 1.462,51      |
| 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen   | 614.375,34           |               | 521.098,80    |
| 5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen,<br>mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht   | 10.558,88            |               | 20.029,18     |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten   | 171.449,75           | 49.030.115,26 | 155.142,08    |
| davon aus Steuern: € 104.040,58<br>(Vorjahr: € 91.119,21)                                     |                      |               |               |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 2.698,97<br>(Vorjahr: € 2.414,62)                  |                      |               |               |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten   | Geschäftsjahr 2019/€ |               | 2018/€        |
| Passive Rechnungsabgrenzungsposten  | 431.488,83           |               | 258.585,40    |
| <b>Bilanzsumme</b>  | <b>68.477.392,18</b> |               | 60.447.703,76 |

# Gewinn- und Verlustrechnung

## für den Zeitraum 01.01.2019 – 31.12.2019

|   | Geschäftsjahr 2019/€ |                     | 2018/€       |
|---|----------------------|---------------------|--------------|
| Umsatzerlöse  |                      |                     |              |
| a) aus der Hausbewirtschaftung  | 6.955.068,66         |                     | 6.523.376,46 |
| b) aus Betreuungstätigkeit  | 10.670,00            |                     | 10.570,00    |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen   | 40.290,56            | 7.006.029,22        | 5.444,22     |
| Erhöhung / Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen |                      | 39.524,45           | - 21.870,31  |
| Andere aktivierte Eigenleistungen   |                      | 143.000,00          | 369.000,00   |
| Sonstige betriebliche Erträge   |                      | 206.967,38          | 585.249,82   |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen  |                      |                     |              |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung   | 2.139.135,45         |                     | 2.331.706,51 |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen   | 9.729,71             | 2.148.865,16        | 9.224,50     |
| <b>Rohergebnis</b>  |                      | <b>5.246.655,89</b> | 5.130.839,18 |
| Personalaufwand   |                      |                     |              |
| a) Löhne und Gehälter   | 967.819,70           |                     | 916.107,59   |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung  | 284.886,18           | 1.252.705,88        | 253.993,64   |
| davon für Altersversorgung: € 78.351,27<br>(Vorjahr: € 63.968,29)   |                      |                     |              |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen  |                      | 2.155.664,92        | 2.046.066,61 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen  |                      | 359.221,43          | 930.257,53   |
| Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens   | 1.900,54             |                     | 2.079,19     |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge  | 19.565,13            | 21.465,67           | 25.019,08    |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen  |                      | 786.835,30          | 809.397,33   |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag  |                      | 92.930,61           | 91.011,88    |
| <b>Ergebnis nach Steuern</b>  |                      | <b>620.763,42</b>   | 111.102,87   |
| Sonstige Steuern  |                      | 124.544,42          | 130.574,12   |
| <b>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</b>  |                      | <b>496.219,00</b>   | -19.471,25   |
| Entnahmen aus Rücklagen   |                      | 0,00                | 225.006,96   |
| Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen   |                      | - 285.573,01        | 0,00         |
| <b>Bilanzgewinn</b>   |                      | <b>210.645,99</b>   | 205.535,71   |

# Anhang

## I. Allgemeine Angaben

1. Die Baugemeinschaft Ettlingen eG ist beim Amtsgericht Mannheim unter dem Genossenschaftsregister Nr. GnR 3600100 eingetragen.
2. Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff HGB, den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes (GenG) und der Satzung erstellt.
3. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem Formblatt für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.
4. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

## II. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

1. Die erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten bilanziert, und werden über eine Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben.
2. Im Anlagevermögen sind Sachanlagen mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt.
3. In den Herstellungskosten selbst erstellter Neubauten sowie den Aufwendungen für Bestandsmodernisierungen sind neben den Einzelkosten anteilige Gemeinkosten für kaufmännische Leistungen enthalten.
4. Sachanlagen sind nach Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauer auf der Grundlage steuerlich anerkannter Höchstsätze linear abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge des Anlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.
5. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Bei Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten liegt eine Nutzungsdauer von 40 bis 75 Jahren zugrunde, bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung 3 bis 13 Jahre. Es werden die steuerlich zulässigen Abschreibungssätze angewandt.
6. Technische Anlagen und Maschinen werden linear mit 5% oder 10% abgeschrieben.
7. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden seit dem Berichtsjahr 2015 sofort abgeschrieben.
8. Die Finanzanlagen sind mit ihrem Nennwert bewertet.
9. Im Umlaufvermögen sind die Bauvorbereitungskosten zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedriger beizulegenden Wert angesetzt.
10. Bei den unfertigen Leistungen (noch nicht abgerechnete Betriebskosten) wurden die Fremdkosten berücksichtigt.
11. Andere Vorräte (Material für den Regiebetrieb) werden anhand der FiFo-Methode (First in – First out) bewertet.

12. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nennwert angesetzt.
13. Die Flüssigen Mittel und Bausparguthaben sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.
14. Als Aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie einen Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.
15. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen erfolgen nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung einer Rentenanpassung von 1,5%. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 15 Jahre von 3,25 % (Stichtag Januar 2019) bzw. von 2,75 % für eine Restlaufzeit von 10 Jahren (Stichtag Dezember 2019).
16. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 54.986,00 €. Der Unterschiedsbeitrag unterliegt gemäß § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.
17. Die sonstigen Rückstellungen sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in der Höhe ihres Erfüllungsbetrages angesetzt.
18. Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.
19. Als Passive Rechnungsabgrenzungsposten sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie einen Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Der Ausweis resultiert aus Mietvorauszahlungen und einem Zuschuss vom Land Baden-Württemberg für die Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge.

# Erläuterungen zur Bilanz

## I. Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Positionen des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagespiegel (01.01.2019 – 31.12.2019/Handelsrecht) dargestellt.

| ANSCHAFFUNGSWERTE (in €)  |   |                          |                          |                                    |                                 |   |
|---|---|--------------------------|--------------------------|------------------------------------|---------------------------------|---|
|   | Anschaffungs-/<br>Herstellungskosten zum 01.01. | Zugänge<br>Geschäftsjahr | Abgänge<br>Geschäftsjahr | Umbuchungen (+/-)<br>Geschäftsjahr | Zuschreibungen<br>Geschäftsjahr | Anschaffungs-/<br>Herstellungskosten zum 31.12. |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                    | 60.193,62                                       | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                               | 0,00                            | 60.193,62                                       |
| <b>Sachanlagen</b>  |   |                          |                          |                                    |                                 |   |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                    | 67.136.087,30                                   | 53.000,00                | 0,00                     | 12.742.811,17                      | 0,00                            | 79.931.898,47                                   |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 4.582.234,66                                    | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                               | 0,00                            | 4.582.234,66                                    |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten                       | 1.326.209,38                                    | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                               | 0,00                            | 1.326.209,38                                    |
| Technische Anlagen und Maschinen  | 2.621.147,32                                    | 51.731,75                | 0,00                     | 0,00                               | 0,00                            | 2.672.879,07                                    |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                          | 485.088,53                                      | 32.884,59                | 24.570,97                | 0,00                               | 0,00                            | 493.402,15                                      |
| Anlagen im Bau  | 11.512.634,07                                   | 8.874.743,82             | 0,00                     | - 12.742.811,17                    | 0,00                            | 7.644.566,72                                    |
| Bauvorbereitungskosten  | 287.633,29                                      | 483.370,17               | 0,00                     | 0,00                               | 0,00                            | 771.003,46                                      |
| <b>Sachanlagen gesamt</b>   | <b>87.951.034,55</b>                            | <b>9.495.730,33</b>      | <b>24.570,97</b>         | <b>0,00</b>                        | <b>0,00</b>                     | <b>97.422.193,91</b>                            |
| <b>Finanzanlagen</b>  |   |                          |                          |                                    |                                 |   |
| Beteiligungen   | 153.420,74                                      | 6.579,26                 | 1.532,17                 | 0,00                               | 0,00                            | 158.467,83                                      |
| Sonstige Ausleihungen   | 104.990,67                                      | 0,00                     | 12.007,46                | 0,00                               | 0,00                            | 92.983,21                                       |
| Andere Finanzanlagen  | 20.200,00                                       | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                               | 0,00                            | 20.200,00                                       |
| <b>Finanzanlagen gesamt</b>   | <b>278.611,41</b>                               | <b>6.579,26</b>          | <b>13.539,63</b>         | <b>0,00</b>                        | <b>0,00</b>                     | <b>271.651,04</b>                               |
| <b>Anlagevermögen gesamt</b>  | <b>88.289.839,58</b>                            | <b>9.502.309,59</b>      | <b>38.110,60</b>         | <b>0,00</b>                        | <b>0,00</b>                     | <b>97.754.038,57</b>                            |

| ABSCHREIBUNGEN (in €)                |                              |                                      |                  |                   | RESTBUCHWERTE (in €)                 |                      |                            |
|--------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|------------------|-------------------|--------------------------------------|----------------------|----------------------------|
| Kumulierte Abschreibungen zum 01.01. | Abschreibungen Geschäftsjahr | Änderung der Abschreibungen durch... |                  |                   | Kumulierte Abschreibungen zum 31.12. | Buchwert am 31.12.   | Buchwert am 31.12. Vorjahr |
|                                      |                              | Zugänge/<br>Zuschreibungen           | Abgänge          | Umbuchungen (+/-) |                                      |                      |                            |
| 51.734,62                            | 7.790,00                     | 0,00                                 | 0,00             | 0,00              | 59.524,62                            | 669,00               | 8.459,00                   |
| 30.375.646,53                        | 1.765.901,58                 | 0,00                                 | 0,00             | 0,00              | 32.341.548,11                        | 47.590.350,36        | 36.560.440,77              |
| 1.897.539,95                         | 79.703,00                    | 0,00                                 | 0,00             | 0,00              | 1.977.242,95                         | 2.604.991,71         | 2.684.694,71               |
| 0,00                                 | 0,00                         | 0,00                                 | 0,00             | 0,00              | 0,00                                 | 1.326.209,38         | 1.326.209,38               |
| 1.851.222,32                         | 252.443,75                   | 0,00                                 | 0,00             | 0,00              | 2.103.666,07                         | 569.213,00           | 769.925,00                 |
| 329.240,53                           | 49.826,49                    | 0,00                                 | 24.568,97        | 0,00              | 354.498,15                           | 138.904,00           | 155.848,00                 |
| 0,00                                 | 0,00                         | 0,00                                 | 0,00             | 0,00              | 0,00                                 | 7.644.566,72         | 11.512.634,07              |
| 0,00                                 | 0,00                         | 0,00                                 | 0,00             | 0,00              | 0,00                                 | 771.003,46           | 287.633,29                 |
| <b>34.453.649,33</b>                 | <b>2.147.874,92</b>          | <b>0,00</b>                          | <b>24.568,97</b> | <b>0,00</b>       | <b>36.776.955,28</b>                 | <b>60.645.238,63</b> | <b>53.297.385,22</b>       |
| 0,00                                 | 0,00                         | 0,00                                 | 0,00             | 0,00              | 0,00                                 | 158.467,83           | 153.420,74                 |
| 0,00                                 | 0,00                         | 0,00                                 | 0,00             | 0,00              | 0,00                                 | 92.983,21            | 104.990,67                 |
| 0,00                                 | 0,00                         | 0,00                                 | 0,00             | 0,00              | 0,00                                 | 20.200,00            | 20.200,00                  |
| <b>0,00</b>                          | <b>0,00</b>                  | <b>0,00</b>                          | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>                          | <b>271.651,04</b>    | <b>278.611,41</b>          |
| <b>34.505.383,95</b>                 | <b>2.155.664,92</b>          | <b>0,00</b>                          | <b>24.568,97</b> | <b>0,00</b>       | <b>36.836.479,90</b>                 | <b>60.917.558,67</b> | <b>53.584.455,63</b>       |

# Erläuterungen zur Bilanz

## Aktivseite

### A. Anlagevermögen

#### II. Sachanlagen

##### Technische Anlagen und Maschinen

Für den Photovoltaik-Batteriespeicher in der Augustenburgstraße 8-8d in Karlsruhe-Grötzingen erhielt die Baugemeinschaft einen Zuschuss der L-Bank in Höhe von 8.450,00 €.

#### III. Finanzanlagen

##### 1. Beteiligungen

Die Baugemeinschaft Ettlingen eG ist als Gesellschafterin mit 50 Prozent (160.000 €) an der 2008 gegründeten Genossenschaftlichen Energieservice Ettlingen GbR (Nahwärmenetz Areal Erlenweg) beteiligt. Für das Geschäftsjahr 2019 wird ein Verlust von 1.532,17 € ausgewiesen (VJ: +6.579,26 €).

##### 2. Sonstige Ausleihungen

Das der BürgerEnergiegenossenschaft Region Karlsruhe Ettlingen eG gewährte Darlehen hat sich durch planmäßige Tilgung um 12.007,46 € auf 92.983,21 € gemindert.

### B. Umlaufvermögen

#### II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

##### Sonstige Vermögensgegenstände

Instandhaltungsrücklagen der Eigentümergemeinschaften: 393.305,00 € (VJ 311.756,01 €).

## Passivseite

### A. Eigenkapital

#### I. Geschäftsguthaben

Das Eigenkapital erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 681.833,75 € auf 18.131.694,56 €.

#### II. Ergebnisrücklagen

In die Ergebnisrücklagen wurden durch Zuweisung aus dem Jahresergebnis 285.573,01 € eingestellt, im Vorjahr wurden 225.006,96 € entnommen.

### B. Rückstellungen

#### 1. Rückstellungen für Pensionen

Die Differenz zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz (2,75%) und dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz (2%) ergibt einen Betrag von 54.986,00 €. Dieser Betrag unterliegt den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

**2. Sonstige Rückstellungen:**

|  |             |
|--|-------------|
| Urlaubsverpflichtungen                       | 24.000,00 € |
| Sach- und weitere Personalaufwendungen       | 74.800,00 € |
| Aufwendungen für unterlassene Instandhaltung | 20.000,00 € |

**C. Verbindlichkeiten**

Die Restlaufzeiten und die Besicherung der Verbindlichkeiten sind im Verbindlichkeitspiegel im Einzelnen dargestellt:

|  | Verbindlichkeiten<br>Gesamt / €         | Restlaufzeit<br>unter 1 Jahr / €      | Restlaufzeit<br>1 bis 5 Jahre / €      | Restlaufzeit<br>über 5 Jahre / €        | Besicherung durch<br>Grundpfandrechte   |
|--|---|---------------------------------------|--|---|---|
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                       | <b>46.645.808,74</b><br>(39.482.545,68) | <b>5.267.738,38</b><br>(4.690.530,85) | <b>10.289.468,14</b><br>(8.206.010,41) | <b>31.088.602,22</b><br>(26.586.004,42) | <b>46.645.808,74</b><br>(39.482.545,68) |
| Erhaltene Anzahlungen  | <b>1.582.200,76</b><br>(1.509.454,40)   | <b>1.582.200,76</b><br>(1.509.454,40) | <b>0,00</b><br>(0,00)                  | <b>0,00</b><br>(0,00)                   | <b>0,00</b><br>(0,00)                   |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                                   | <b>5.721,79</b><br>(1.462,51)           | <b>5.721,79</b><br>(1.462,51)         | <b>0,00</b><br>(0,00)                  | <b>0,00</b><br>(0,00)                   | <b>0,00</b><br>(0,00)                   |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                   | <b>614.375,34</b><br>(521.098,80)       | <b>614.375,34</b><br>(521.098,80)     | <b>0,00</b><br>(0,00)                  | <b>0,00</b><br>(0,00)                   | <b>0,00</b><br>(0,00)                   |
| Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis | <b>10.558,88</b><br>(20.029,18)         | <b>10.558,88</b><br>(20.029,18)       | <b>0,00</b><br>(0,00)                  | <b>0,00</b><br>(0,00)                   | <b>0,00</b><br>(0,00)                   |
| Sonstige Verbindlichkeiten   | <b>171.449,75</b><br>(155.142,08)       | <b>171.449,75</b><br>(155.142,08)     | <b>0,00</b><br>(0,00)                  | <b>0,00</b><br>(0,00)                   | <b>0,00</b><br>(0,00)                   |
| <b>Gesamtbetrag</b>  | <b>49.030.115,26</b><br>(41.689.732,65) | <b>7.652.044,90</b><br>(6.897.717,82) | <b>10.289.468,14</b><br>(8.206.010,41) | <b>31.088.602,22</b><br>(26.586.004,42) | <b>46.645.808,74</b><br>(39.482.545,68) |

Vorjahreszahlen in ( ) dargestellt

Folgende finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse sind nicht in der Bilanz ausgewiesen:

|   |              |
|---|--------------|
| Investitionen in laufende und künftige Bauvorhaben  | 3,6 Mio. €   |
| Bausparguthaben als Sicherheit für die Bausparzwischenfinanzierung verpfändet   | 3,9 Mio. €   |
| Erbbauzinsverpflichtungen (nominal) p.a.<br>Die Erbbaurechtsverträge mit der Stadt Ettlingen enden im Zeitraum 2059 bis 2080. | 119.407,18 € |
| Gesellschafteranteil Genossenschaftliche Energieservice Ettlingen GbR   | 160.000,00 € |
| Leasinggebühren für Bürogeräte (Kopierer, Drucker), Laufzeit 72 Monate, nominal   | 11.131,95 €  |

**Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis**

Das Nahwärmenetz Areal Erlenweg, das als „Genossenschaftliche Energieservice Ettlingen GbR“ geführt ist, wurde zum 31. Dezember 2018 mit einer Einlage von 320.000,00 € ausgestattet. Weitere Gesellschafterin: Baugenossenschaft Ardensia eG (ehemals Familienheim Karlsruhe eG).

Derivate Finanzinstrumente oder Finanzinnovationen werden nicht eingesetzt.

# Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

## Umsatzerlöse

### Aus der Hausbewirtschaftung

Die gestiegenen Umsatzerlöse ergeben sich aus der Vermietung der neu erstellten Wohngebäude Augustenburgstraße 8-8d in Karlsruhe-Grötzingen und aus Mieterhöhungen. Die Erlösschmälerungen betragen 55.027,74 €, im Vorjahr 93.151,88 €.

### Sonstige betriebliche Erträge

|                                     |              |
|-------------------------------------|--------------|
| Auflösung von Rückstellungen        | 119.091,09 € |
| Gutschriften und Kostenerstattungen | 5.593,04 €   |
| Versicherungsentschädigungen        | 62.559,87 €  |
| Gebühren und Sachbezüge             | 19.723,38 €  |
|                                     | 206.967,38 € |

### Zinsen und ähnliche Erträge

Zinsen aus Bausparguthaben in Höhe von 19.165,85 €

### Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Zinsaufwendungen sind 52.849,00 € für die Aufzinsung der Pensionsrückstellungen enthalten und 115.597,31 € Bereitstellungszinsen an die L-Bank.

# Sonstige Angaben

## Mitgliederbewegung

|                            | Mitglieder | Geschäftsanteile |
|----------------------------|------------|------------------|
| Anfang des Geschäftsjahres | 3.150      | 35.214           |
| Zugang                     | 417        | 3.892            |
| Abgang                     | 105        | 984              |
| Ende des Geschäftsjahres   | 3.462      | 38.122           |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres 2019 um 409.853,94 € erhöht.

## Mitglieder des Vorstandes

Thomas Müller, hauptamtlicher Vorstand  
Thomas Tritsch, nebenamtlicher Vorstand

## Mitglieder des Aufsichtsrates

Josef Offele, Vorsitzender  
Heinz Lang, Stv. Vorsitzender  
Jürgen Schuhmacher, Schriftführer  
Anja Wurm, Stv. Schriftführerin  
Wolfgang Erhard  
Axel Münch

## Datenschutzbeauftragter

Extern bestellt: Dieter Schmidt, bei der WTS  
Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH,  
Hohe Straße 16, 70174 Stuttgart

## Zuständiger Prüfverband

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

## Mitarbeiter im Geschäftsjahr 2019

Durchschnittlich wurden 19 Mitarbeiter, darunter zwei Auszubildende beschäftigt.

|                                 | Vollzeit-<br>beschäftigte | Teilzeit-<br>beschäftigte |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter/innen | 7                         | 1                         |
| Kaufmännische Auszubildende     | 2                         | 0                         |
| Technische Mitarbeiter/innen    | 2                         | 0                         |
| Regiebetrieb                    | 4                         | 0                         |
| Service Seniorenwohnungen       | 0                         | 2                         |
| Reinigungspersonal              | 0                         | 1                         |

## Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2019 bis zur Erstellung dieses Jahresberichts haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

## Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen auf Grundlage der Satzungsregelung, vom Jahresabschluss in Höhe von 496.219,00 € den Betrag von 285.573,01 € in die Ergebnisrücklage einzustellen.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von 210.645,99 € als Dividende mit 4 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben auszuschütten.

Ettlingen, 30. April 2020

Der Vorstand

  
Thomas Müller

  
Thomas Tritsch

# Beteiligungen und Mitgliedschaften

### Beteiligungen

Genossenschaftliche Energieservice Ettlingen GbR Ettlingen  
Einlage 160.000,00 €

### Mitgliedschaften

Der **Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (vbw)** Stuttgart ist einer der vierzehn wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Regionalverbände Deutschlands, die im GdW Bundesverband der deutschen Wohnungswirtschaft, Berlin, zusammengeschlossen sind. Als Interessenvertretungs- und Prüfungsverband vertritt der vbw in Baden-Württemberg die Interessen von rund 300 Wohnungsgenossenschaften und anderen Wohnungsunternehmen gegenüber politischen, wirtschaftlichen und sozialen Entscheidungsträgern sowie Behörden und Verbänden. In seiner Funktion als Prüfungsverband ist er für die Wirtschaftsprüfung seiner Mitgliedsunternehmen zuständig. Mit einem umfangreichen Dienstleistungsangebot steht der vbw seinen Mitgliedern in Wirtschafts-, Rechts-, Finanz- und Versicherungsfragen beratend zur Seite. Angebote zur Fort- und Weiterbildung ergänzen das Dienstleistungsspektrum. Die im vbw organisierten gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen bauen und bewirtschaften bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung, sie geben auch Menschen mit geringem Einkommen ein Zuhause und kümmern sich um Nachbarschaft und Integration.



### DESWOS e.V.

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln



### BürgerEnergiegenossenschaft Karlsruhe Ettlingen eG Ettlingen



Der **GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen** vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.



Die Wohnungswirtschaft  
Deutschland



Für sein Engagement bei der Gründung und kontinuierlichen Förderung der DESWOS-Projekte seit über 50 Jahren wurde der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. am 27. Februar 2020 in Köln mit dem immobilienmanager Award in der Kategorie ‚Corporate Social Responsibility‘ ausgezeichnet.

### Weitere Mitgliedschaften

**vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.**

Bonn

**Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V.**

Düsseldorf

**Gewerbeverein Ettlingen e.V.**

Ettlingen

**Industrie- und Handelskammer Karlsruhe**

Karlsruhe

**Volksbank Ettlingen eG**

Ettlingen



SIEDLUNGSWERK  
BADEN e.V.

Das **Siedlungswerk Baden e.V.**, Karlsruhe, ist eine Vereinigung von 25 Wohnungsbaugenossenschaften in der Erzdiözese Freiburg. Seine Aufgabe ist es, sich für eine sozialorientierte, familien- und bedarfsgerechte Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsschichten einzusetzen. Es unterstützt die Arbeit seiner Mitgliedsunternehmen bei der Raumordnung, im Städtebau, bei Infrastrukturmaßnahmen, bei der Stadt- und Dorfsanierung und beim Denkmalschutz.

Das Siedlungswerk vertritt die Anliegen der Genossenschaften gegenüber öffentlichen und kirchlichen Stellen, arbeitet mit nationalen und internationalen Institutionen sowie wohnungswirtschaftlichen Verbänden zusammen und fördert Familien bei der Schaffung von Wohneigentum. Die Vereinigung setzt sich darüber hinaus weltweit für die Bemühungen zur Verbesserung mangelnder Wohnversorgung durch Maßnahmen der Hilfe zur Selbsthilfe ein.

Die Partnerunternehmen des Siedlungswerks selbst unterstützen sich gegenseitig in Fragen des Planens, Bauens, Finanzierens und Verwaltens.

Die Genossenschaften im Siedlungswerk sind Schrittmacher im kostengünstigen und flächensparenden Bau von Wohnungen, Alten- und Betreuungseinrichtungen, Sozial- und Gemeinschaftsbauten sowie im ökologischen, energiesparenden Bauen. Ihren über 20.000 Mietern bieten sie gutes und preiswertes Wohnen in zeitgemäß modernisierten Wohnungen oder im Neubau.



**IMPRESSUM**

**Herausgeber und verantwortlich für den Inhalt:**  
 Baugemeinschaft Ettlingen eG – Thomas Müller  
**Koordination:**  
 Sabine Walcher, Guido Benz

**Konzeption/Redaktion:** Büro für PR | Texte | Redaktion Karina Mrowetz  
**Gestaltung:** designmaleins®  
**Druck:** Butz & Bürker  
**Fotos:** Baugemeinschaft Ettlingen eG | DESWOS (S. 22) | iStock.com (S. 25)

**Baugemeinschaft Ettlingen eG**

Am Dickhäuterplatz 20 | 76275 Ettlingen

[www.bg-ettlingen.de](http://www.bg-ettlingen.de)

