



20  
20

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 2020</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

Seit über 14 Monaten steht die Welt vor einer Jahrhundertausforderung.



Seit über 14 Monaten steht die Welt vor einer Jahrhundertausforderung. Die Corona-Pandemie, die bisher allein in Deutschland über 86.000 Menschen das Leben kostete, hat unser privates und gesellschaftliches Leben, hat Wirtschaft und Kultur noch immer fest im Griff. So sehr, dass wohl kein Tag vergeht, an dem wir unseren Blick nicht auf steigende oder fallende Infektionszahlen, auf 7-Tages-Inzidenzen, Todesfallzahlen und jüngst auch auf Impfquoten richten. Von ihnen hängen die politischen Entscheidungen und Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung ab, die unseren Lebensalltag bestimmen. Ob Lockerung oder Lockdown, Ausgangssperren oder Reiseverbote. Sehr unterschiedlich sind die Reaktionen darauf, auch hierzulande. Für den Einen sind sie zu halbherzig und mutlos, für den Anderen gehen sie zu weit in der individuellen Einschränkung. Dabei hat sich im Frühjahr 2020 nach dem ersten Shutdown sehr wohl gezeigt, wie dem Virus wirksam beizukommen ist. Die Infektionszahlen gingen rasant zurück, und die Menschen gewannen ihre persönlichen Freiräume zurück. Die wirksamste Waffe gegen das Virus ist allerdings unsere Freiheit zur Eigenverantwortung, mit der wir uns und unsere Mitmenschen verantwortungsvoll schützen. Wir selbst sind es, die den Verlauf der Pandemie und ihre Dauer durch unser eigenes Verhalten bestimmen.

Wirtschaft und Politik befinden sich seit März letzten Jahres ob der Dynamik des Infektionsgeschehens in Daueranspannung. Das Pandemiejahr 2020 hatte extreme wirtschaftliche Einbrüche in fast allen Branchen zur Folge. Anders als in der Wirtschafts- und Finanzkrise 2008/2009 erholten sich viele Bereiche rasch wieder und verzeichneten sogar kräftige Umsatzzuwächse – auch dank ihrer Kreativität und Flexibilität und der immensen staatlichen Unterstützungsleistungen. Dennoch wird es eine Vielzahl von Unternehmen wohl nicht schaffen, die Pandemie zu überstehen, insbesondere diejenigen aus der Kulturbranche und Gastronomie, die unser gesellschaftliches Leben so sehr bereichern. Es bleibt zu hoffen, dass sie ihren Mut nicht verlieren, und nach Corona mit neuen Ideen wieder öffnen können.

Mut, Einsehen und entschlossenes Handeln bedarf es auch seitens der Politik und Wirtschaft, um mit aller Konsequenz eine wirtschaftlich nachhaltige, klimabewusste und sozial gerechtere Zukunft zu gestalten. Der größten aller Krisen, der Klimakrise, müssen wir mit ambitionierten ökologischen Konzepten begegnen, um den kommenden Generationen überhaupt Zukunft zu ermöglichen – weltweit. Mögen die Verantwortlichen und jeder Einzelne die Pandemie als Chance für den notwendigen tiefgreifenden Wandel erkennen und nutzen.

Mit unserem Neubau Augustenburgstraße (Karlsruhe-Grötzingen) haben wir 2019 ebenfalls Neuland betreten, indem wir erstmals ein umfassendes „Green-Energy-Konzept“ realisierten. Im Dezember 2020 wurde es mit dem Effizienzpreis „Bauen und Modernisieren“ des Landes Baden-Württemberg in Gold ausgezeichnet – für uns Ansporn und Lohn zugleich. Es wird auch in unserem aktuellen Bauvorhaben in Ettlingen zum Einsatz kommen. Um die wachsende Zahl der Menschen, deren Einkommen nicht mehr ausreicht, die immens hohen Mieten zu zahlen, weiterhin mit preisgünstigem Wohnraum zu versorgen, setzte die Baugemeinschaft auch im Geschäftsjahr 2020 auf die Weiterentwicklung ihres Wohnungsangebots.

Solidarität, Selbsthilfe und Eigenverantwortung sind die Werte, die dem genossenschaftlichen Geschäftsmodell von jeher nachhaltig Erfolg bescheren. Im Hinblick auf das erzielte Geschäftsergebnis sind wir wieder sehr zufrieden. Herzlich danken möchten wir dafür unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, ohne deren Engagement wir es nicht erreicht hätten, und dem Aufsichtsrat für die stets konstruktive Zusammenarbeit!

  
Thomas Müller

  
Thomas Tritsch  
Vorstand der Baugemeinschaft Ettlingen



# 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>	Oberbürgermeister a.D.	Ettlingen	Vorsitzender bis 06.07.2020
	<b>Axel Münch</b>	Abt.-Leiter / Stv. Bereichsleiter Wohnimmobilien L-Bank i.R.	Ettlingen	Vorsitzender seit 21.09.2020
	<b>Heinz Lang</b>	Angestellter i.R. Deutsche Flugsicherung GmbH	Bretten	Stv. Vorsitzender
	<b>Jürgen Schuhmacher</b>	Einkaufsleiter	Karlsruhe-Grötzingen	Schriftführer
	<b>Anja Wurm</b>	Architektin	Karlsruhe-Grötzingen	Stv. Schriftführerin
	<b>Mathias Heiser</b>	Dipl. Bauingenieur	Ettlingen	seit 06.07.2020
	<b>Wolfgang Erhard</b>	Dipl. Verwaltungswirt (FH), Leiter i.R. im Amt für Wirtschaftsförderung	Ettlingen	
Prokura				
	<b>Sabine Gubler</b>	Kfm. Angestellte	Karlsruhe	
	<b>Harald Stein</b>	Architekt	Rheinstetten	
Handlungsbevollmächtigte				
	<b>Sabine Walcher</b>	Kfm. Angestellte	Waldbronn	

	31.12.2020		31.12.2019
Mitglieder	3.661	↑	3.462
MitarbeiterInnen	23	↑	19
Geschäftsanteile	38.124	↑	38.122
Anlagevermögen	69,52 Mio. €	↑	60,91 Mio. €
Bilanzsumme	73,82 Mio. €	↑	68,47 Mio. €
Umsatzerlöse	7,52 Mio. €	↑	7,01 Mio. €
Verbindlichkeiten	53,91 Mio. €	↑	49,03 Mio. €
Eigenkapital	18,26 Mio. €	↑	18,13 Mio. €
Eigenkapitalquote	24,7 %	↓	26,5 %
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	309.496 €	↓	496.219 €
Bilanzgewinn	226.632 €	↑	210.645 €
Mietwohnungsbestand	983	↑	963
Gesamtwohnfläche	68.434 qm	↑	64.609 qm
Nettokaltmiete	7,25 €/qm	↑	6,71 €/qm
Gewerbeeinheiten	8	↑	7
Garagen/oberirdische Stellplätze	724	↑	696
Gesamtbauleistung Wohnungen/Gewerbe	2.338	↑	2.308
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

**Olga Oruschilo**

07243 5417-12  
oruschilo@bg-ettlingen.de



## Wohnungsvermietung / Mitgliederservice

**Jonas Borensztein**

07243 5417-19  
borensztein@bg-ettlingen.de

**Rebecca Konac**

07243 5417-41  
konac@bg-ettlingen.de

## Seniorenwohnanlage Wilhelmstraße 6

**Marjana Riemann**

07243 358 74 33

**Andrea Schleithoff**

07243 358 74 33



**Bauabteilung**

**Studentin/Auszubildende**

**Harald Stein**

**Sarah Ungerer**

**Stefan Pendelin**

**Miriam Kimmig**

**Celine Seeger**

07243 5417-30

07243 5417-31

07243 5417-24

07243 5417-0

07243 5417-0

stein@bg-ettlingen.de

ungerer@bg-ettlingen.de

pendelin@bg-ettlingen.de

kimmig@bg-ettlingen.de

celine.seeger@bg-ettlingen.de



**Instandhaltung / Reparaturen / Regiebetrieb**

**Jacqueline Eisele**

**Christophe Holtzweiler**

**Daniel Martin Serrano**

**Sören Kunz**

07243 5417-27

07243 5417-34

07243 5417-34

07243 5417-40

eisele@bg-ettlingen.de

holtzweiler@bg-ettlingen.de

martin@bg-ettlingen.de

kunz@bg-ettlingen.de



**Instandhaltung / Reparaturen / Regiebetrieb**

**Gebäudereinigung**

**Klaus Hild**

**Lars Michael Laber**

**Daniel Luck**

**Eric Weiler**

**Birgitt Reichert**



# Bericht des Vorstands

# Wohnungswirtschaftliche Leistungen

Im Geschäftsjahr 2020 war die Baugemeinschaft Ettlingen mit der Realisierung und Fertigstellung von 30 Mietwohnungen und einer Kita 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 2020 haben wir aus diesem Grund keine Modernisierungen im Bestand vorgenommen, sondern 0,6 Mio. € in allgemeine Instandhaltungsmaßnahmen investiert € (VJ: 0,6 Mio. €).

## I. Investitionen

Im Januar 2020 gab die Baugemeinschaft Ettlingen gemeinsam mit den Planern des Karlsruher Architekturbüros Archis, Vertretern der Stadt Ettlingen und Partnerunternehmen des Bauhandwerks den Startschuss für das lang geplante, umfangreiche Neubauprojekt **Durlacher Straße/Steigenhohlstraße**. Bis 2022 entstehen in zentraler Lage

von Ettlingen moderne mehrgeschossige Wohngebäude mit 52 Mietwohnungen, einer Gewerbeeinheit sowie einer Tiefgarage. Die barrierefreien, hochwertig ausgestatteten Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen verfügen straßenseitig über Loggien, in Richtung der privaten und gemeinschaftlichen grünen Freibereiche über Balkone. Am Kreisel Durlacher Straße/Steigenhohlstraße setzt ein imposanter Kopfbau mit erhöhter Sockelzone attraktive städtebauliche Akzente. Bedingt durch die prominente Lage war dem Planungsprozess eine Mehrfachbeauftragung vorausgegangen, zu der fünf Architekturbüros eingeladen wurden, städtebauliche Ideen zu entwickeln.

Das KfW-Effizienzhaus 55 zeichnet sich durch ein ambitioniertes innovatives Energiekonzept mit Sole-Wasser-Wärmepumpe, Solarthermie, Photovoltaik, Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung und Spitzenlast-Brennwertkessel aus. Aufgrund des Klimawandels und damit einhergehend, zunehmenden Dürreperioden und Starkregenfällen, wurde ein unterirdischer Regenwasserspeicher zur kostengünstigen Bewässerung von Bäumen, Sträuchern und Grünanlagen eingeplant. Für multimedialen Wohnkomfort sorgen schließlich bis in die Wohnungen hinein verlegte Glasfaserkabel. Die Baugemeinschaft Ettlingen investiert insgesamt 18 Millionen Euro in dieses ansprechende Gebäudeensemble.





## I. Investitionen

Mit großem Tempo hatte die Baugemeinschaft 2018/2019 gemeinsam mit der Gemeindeverwaltung Söllingen das Baugrundstück **Im Bahnwinkel** in Pfnztal-Söllingen entwickelt. Das Besondere am Gesamtkonzept ist zum einen die Integration einer 3-gruppigen Kindertagesstätte für 50 Kinder, deren Trägerschaft die Evangelische Kirchengemeinde Söllingen übernimmt, zum anderen die Förderung einiger Wohnungen mit Mietzuschüssen über das Förderprogramm „Genossenschaftliches bezahlbares Wohnen Baden“ der Erzdiözese Freiburg. Dadurch haben auch junge Familien die Möglichkeit erhalten, eine preiswerte Neubauwohnung an der Kindertagesstätte zu beziehen. 2020 wurden die beiden Wohngebäude mit insgesamt 13 Mietwohnungen, oberirdischen Stellplätzen und Räumen für die Kita fertiggestellt.

Während die Wohnungen pünktlich bezogen werden konnten, verhinderte ein durch die Installationsfirma verursachter immenser Wasserschaden den geplanten Einzugstermin der drei Kita-Gruppen. Da alles unter Wasser stand, mussten sämtliche Möbel entfernt, Bö-

den aufgestemmt und Wände geöffnet werden, um eine intensive Bautrocknung einzuleiten. Mit drei Monaten Verspätung konnten die Räumlichkeiten dann schließlich übergeben werden.

Das KfW Effizienzhaus 70 wurde mit einer innovativen Gebäudetechnik sowie ökologischer Energieversorgung realisiert. Das Investitionsvolumen belief sich auf 7,4 Mio. Euro, die Baumsetzung erfolgte von November 2018 bis Juli 2020.



Im Bahnwinkel 3/5



## I. Investitionen

Bezüglich ihres Neubauvorhabens in der **Seestraße** in **Ettlingenweier**, für das bereits Landesförderungsmittel bewilligt wurden, wartet die Baugemeinschaft noch auf die finale Entscheidung der Stadt Ettlingen.

### Engagiert für bezahlbaren Wohnraum

Für die Entwicklung eines Ersatzneubaus auf eigenem Grundstück in der **Eugen-Kleiber-Straße** in Karlsruhe stellte die Baugemeinschaft 2020 eine Bauvoranfrage, die positiv beschieden wurde. Da zu der in die Jahre gekommenen, energetisch nicht mehr sanierungsfähigen Wohnbebauung ein großes Gartengrundstück gehört,

und eine Nachverdichtungsplanung mit einem modernen Punkthaus dagegen abschlägig beschieden wurde, wurde das Neubaukonzept um die Räumlichkeiten für eine Kita ergänzt. Nach erneutem Vorliegen eines Bauvorbescheids soll das Baugenehmigungsverfahren umgehend eingeleitet werden.

Auf genossenschaftseigenem Grundstück in der **Gustav-Hofmann-Straße** in Karlsruhe startet die Baugemeinschaft im laufenden Geschäftsjahr mit dem Neubau von 3 Reihenhäusern als Eigentumsmaßnahme.

### Auszeichnung mit dem Effizienzpreis Gold

Im Dezember 2020 vergab das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg zum zweiten Mal den „*Effizienzpreis Bauen und Modernisieren*“, um die Wärmewende im Gebäudesektor zu lancieren. Mit diesem Preis werden besonders kostengünstig und zugleich energieeffizient modernisierte oder neugebaute Gebäude in sechs verschiedenen Kategorien ausgezeichnet – vom Einfamilienhaus bis zum Industriegebäude. „*Dass sich unser eigenes Bemühen um Nachhaltigkeit, um Klima- und Umweltschutz lohnt*“, so Baugemeinschaftsvorstand Thomas Müller, „*zeigt die Auszeichnung unseres Neubauprojekts Augustenburgstraße mit dem Effizienzpreis in der Prämierungsstufe Gold.*“

Das Neubauprojekt wurde 2019 in Karlsruhe-Grötzingen mit einem sehr ambitionierten ökologischen Energiekonzept auf der Basis einer Solarthermie-Anlage mit Erdspeicherspeicher, Wärmepumpe, Photovoltaik, Solarstromspeicher sowie einem Gasbrennwertkessel für Spitzenlasten realisiert.



Augustenburgstraße 8-8d





*Gebäude müssen klimafreundlicher werden. Die heutigen Gewinnerinnen und Gewinner beweisen eindrucksvoll, wie dies kosteneffizient möglich ist. Wenn alle diesen Beispielen folgten, wären wir dem Klimaziel im Gebäudesektor ein gutes Stück näher.*

Franz Untersteller,  
Minister des Landes für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft  
bei der Preisverleihung im Dezember 2020



*Der Effizienzpreis Bauen und Modernisieren für unseren Neubau Augustenburgstraße untermauert unseren Ansporn, nicht nur aktuelle Bauprojekte wie jenes in der Durlacher Straße in Ettlingen, sondern auch zukünftige Bauprojekte ebenso innovativ und klimafreundlich zu realisieren – so wir denn bezahlbare Baugrundstücke erhalten, um bezahlbare Wohnungen schaffen zu können.*

Thomas Müller,  
Vorstand der Baugemeinschaft Ettlingen

## II. Digitalisierung

In den Jahren 2016 bis 2019 hat die Baugemeinschaft die meisten Geschäftsprozesse in ein digitales Workflow-Management implementiert. Sie umfassen das Mieterarchiv, ein digitales Handwerkerportal zur transparenten Auftragsverarbeitung und Rechnungsprüfung, das Controlling des technischen Gebäudemanagements, sowie ein sehr effizientes Inventar- und Bestandsmanagement. Die Zeitersparnis, die sich durch die standardisierten transparenten 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 von Menschen mit geringem Budget von großer Bedeutung. Die Investitionen in die Digitalisierung sichern daher nicht nur die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens, sondern dienen ebenso der Mitgliederförderung.

### Wohnungsvermietung in Zeiten der Corona-Pandemie

Der fortgeschrittene Digitalisierungsprozess bei der Baugemeinschaft kommt in Corona-Zeiten allen zugute. Vermietungen, Wohnungsabnahmen- und übergaben erfolgten und erfolgen seit dem Ausbruch der Pandemie im Frühjahr 2020 ohne jeglichen physischen Kontakt. Im Verlauf des Geschäftsjahres 2020 wurde der Prozess im Haus weiter vorangetrieben, um zukünftig alle Daten

und Programme sicher in einer Cloud speichern zu können, und von einem Computing-Dienstleister verwalten zu lassen. Diese Umstellung erspart der Genossenschaft wiederkehrende Investitionen in neue Server und ist eine zukunftsorientierte, ressourcen- und energiesparende Lösung. Ein weiteres Plus in der Pandemiezeit: Cloud-Computing ermöglicht MitarbeiterInnen im Lockdown oder im Fall mobilen Arbeitens von Zuhause aus, einen sicheren Zugriff auf alle erforderlichen Daten.



### III. Hausbewirtschaftung

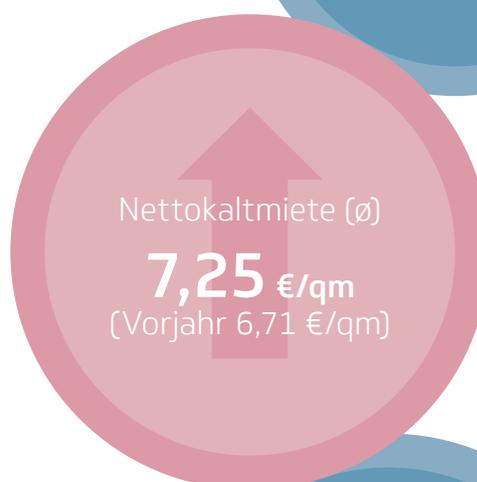
Zum 31.12.2020 bewirtschaftete die Baugemeinschaft Ettlingen einen Eigenbestand von 983 Mietwohnungen (Vorjahr 963) mit einer Wohnfläche von insgesamt 68.434 qm, sowie 724 Garagen/oberirdischen Stellplätzen und acht Gewerbeeinheiten. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 69,6 Quadratmetern.

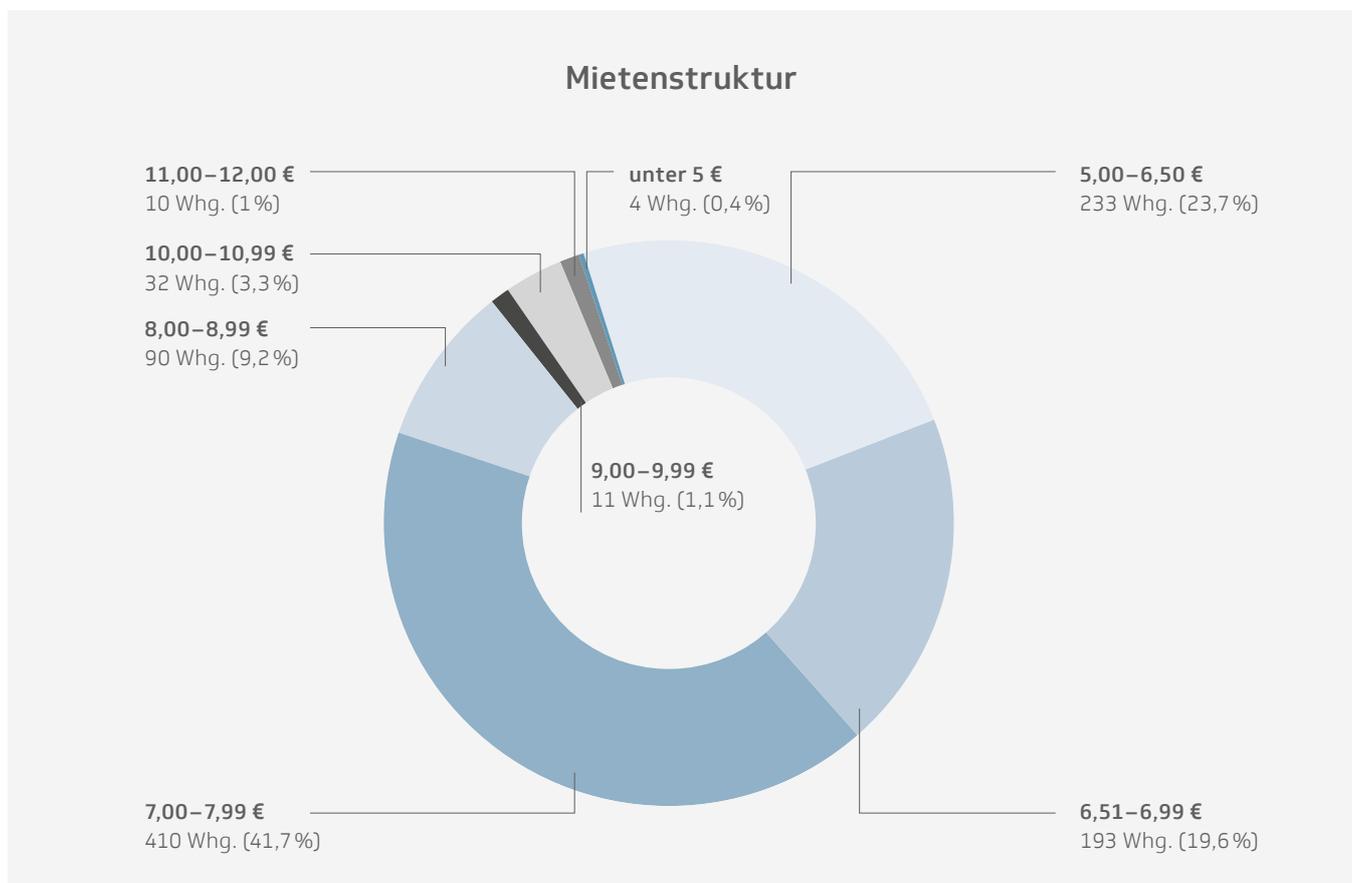
Der regionale Mietwohnungsmarkt war auch 2020 von einer starken Nachfrage nach preiswertem Wohnraum geprägt. Entsprechend niedrig ist die Fluktuationsrate bei den Wohnungen der Baugemeinschaft. Sie betrug 4,9 % (VJ: 6,5 %). Im vergangenen Geschäftsjahr haben 48 Mieter das Mietverhältnis gekündigt (VJ: 63). 7 Mieter wechselten die Wohnung innerhalb der Baugemeinschaft (VJ: 18). 20 Wohnungen waren nicht vermietet (VJ: 34).

Der **Leerstand** ist im Zuge der Neubauplanung durch Entmietungen in der Eugen-Kleiber-Straße (Karlsruhe-Grötzingen) bedingt. Der fluktuationsbedingte zeitweilige Leerstand von 9 weiteren Wohnungen wurde für die Sanierung genutzt. Strukturelle Leerstände bestehen lediglich bei einigen PKW-Stellplätzen in Bretten und Ettlingen.

Die **Mietausfälle** von 120.263 € im Geschäftsjahr 2020 fielen – bedingt durch diverse Wasserschäden in den Neubauwohnungen - wesentlich höher aus, als noch im Vorjahr (55.027 €), sie entsprechen 2,0 % der Sollmieten (VJ: 1,0 %). Die durchschnittliche **Nettokaltmiete** hat sich 2020 gegenüber dem Vorjahr um 8,1 % erhöht (VJ: 0,6 %) und beträgt 7,25 €/qm Wohnfläche (VJ: 6,71 €/qm).

Die **Betriebskosten** nahmen um 0,13 €/qm (6,5 %) gegenüber 2019 zu und betragen 2,11 €/qm. Im Vorjahr lagen die Mietnebenkosten noch bei 1,98 €/qm.





Stand 31.12.2020

## IV. Eigentumsverwaltung

Zum 31.12.2020 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 2020 belaufen sich die Bankguthaben der Eigentumsverwaltung auf 180.912,32 Euro (Vorjahr 167.076,84 Euro).

## 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 983 Wohneinheiten im Jahr 2020 kommt die Baugemeinschaft ihrem Auftrag zur Wohnversorgung ihrer Mitglieder in Ettlingen, den Umlandgemeinden, Bretten und in Karlsruhe-Grötzingen nach. Zum 31.12.2020 verzeichnete die Baugemeinschaft einen Zuwachs von 209 Neumitgliedern und zählte inklusive der Zu- und Abgänge 3.661 Mitglieder.

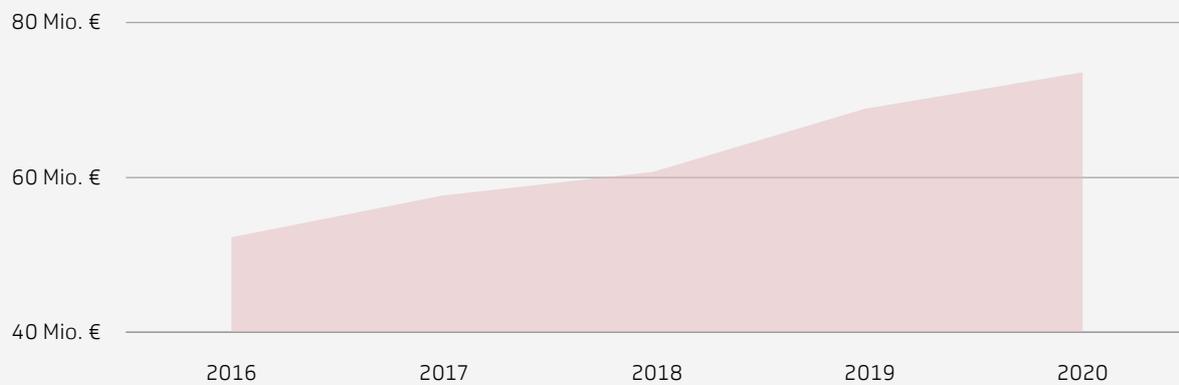
Für viele Mitglieder stellt die überdurchschnittliche Verzinsung der Genossenschaftsanteile in der seit Jahren anhaltenden Niedrigzinsphase eine besonders attraktive und gleichwohl sichere Geldanlage dar.

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.

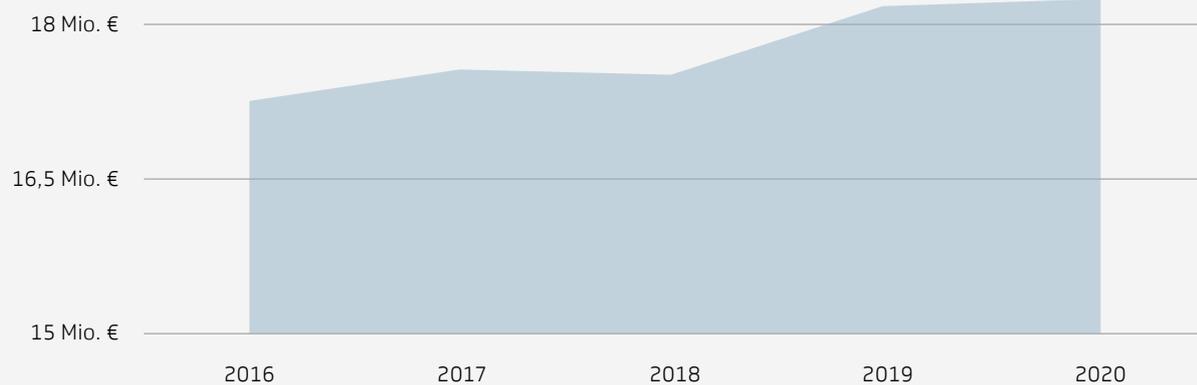
Im Geschäftsjahr 2020 haben sich die Geschäftsguthaben der Mitglieder, unter anderem bedingt durch die Neuvermietungen in Pfnztal-Söllingen, um 18.750,29 € auf 5.697.153,86 € erhöht.



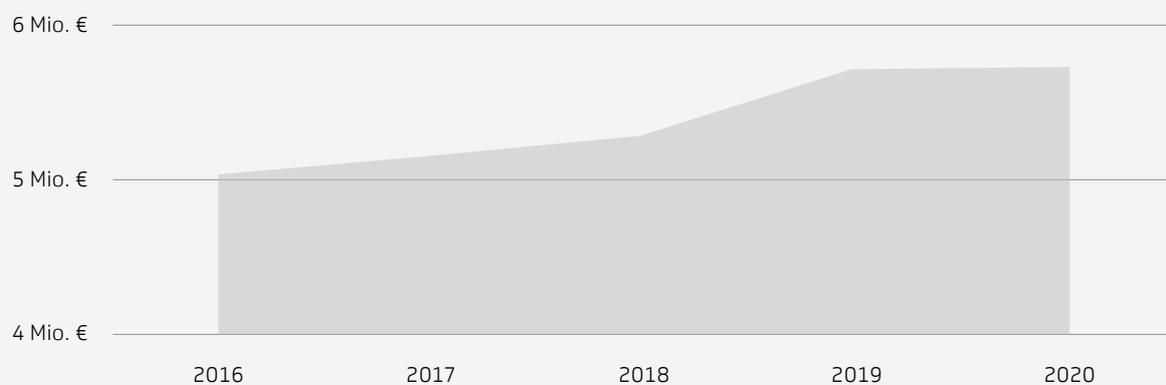
Die Entwicklung der Bilanzsumme (2016–2020)



Die Entwicklung des Eigenkapitals (2016–2020)



Die Entwicklung der Geschäftsguthaben (2016–2020)



## VII. Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung ist das höchste Gremium der Genossenschaft. Unter Corona-Bedingungen, mit gestrafftem Programmablauf, ausreichend Abstand und unter Einhaltung der Hygienevorschriften, fand diese auch 2020 statt. Gekommen waren ebenso viele Vertreterinnen und Vertreter wie in den Vorjahren. Auf ihrer Jahresversammlung am 6. Juli 2020 stellten sie den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 fest, und stimmten für eine Dividendenausschüttung von 4 Prozent. In seiner Funktion als Vertreter veranlasste Wolfram Trinks, Vorstand der Volksbank Ettlingen, die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat durch die Vertreterversammlung.

Auf der Tagesordnung stand außerdem die Wahl eines neuen Aufsichtsratsmitglieds, da der langjährige Aufsichtsratsvorsitzende, Josef Offele, nach Erreichen der Altersgrenze satzungsgemäß ausschied. Neu in das Gremium wurde Mathias Heiser aus Ettlingen gewählt, Mitglied der Geschäftsleitung des Pforzheimer Unternehmens, Thost Projektmanagement. Durch Wiederwahl in seinem Amt bestätigt wurde das Aufsichtsratsmitglied Wolfgang Erhard aus Ettlingen. In einer konstituierenden Sitzung am 21. September 2020 wählte das Gremium Axel Münch zum neuen Vorsitzenden. Münch gehört dem Aufsichtsrat seit 2015 an.

## Liste der gewählten Vertreter

(Stand 30.04.2021)

Wahlbezirk 1			
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
Kessler-Mackert	Sylvia	Steigenhohlstr. 13	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
Straub	Norbert	Rheintalstr. 19	Ettlingen
Werner	Dr. Ralph	Rohrerweg 12	Ettlingen
Wiehe	Matthias	Pulvergartenstr. 5	Ettlingen
Zimmer-Eble	Ingrid	Rheinstr. 143	Ettlingen
Stadt Ettlingen vertr. d. Johannes Arnold		Marktplatz 2	Ettlingen
Stadtbau Ettlingen vertr. d. Steffen Neumeister		Ottostr. 9	Ettlingen
Robert und Timo Schweitz GmbH vertr. d. Robert Schweitz		Durlacher Str. 34c	Ettlingen



Vertreter-  
versammlung  
unter Corona-  
Bedingungen  
am 6. Juli 2020

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 Hagdorn 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 Hagdorn 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
Erbrecht	Ilona	Kreuzelbergweg 4	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
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
Tessen	Werner	Im Ferning 24-26	Ettlingen
Wenz	Erika	Edelbergweg 4	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 sparsame Nutzung der begrenzten natürlichen Ressourcen sowie Umwelt- und Klimaschutz gehören seit Langem zu unserer Unternehmenspolitik. 2018 hatte die Baugemeinschaft bereits alle Wohngebäude – mit Ausnahme der denkmalgeschützten und zum Abbruch bestimmten Gebäude – energetisch modernisiert und damit die klimaschädlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen erheblich reduziert. Vor vielen Jahren stellte die Baugemeinschaft außerdem die Wärmeversorgung eines Großteils der Mieterhaushalte auf Nahwärmetechnik um. Seit 1997 nutzt die Baugemeinschaft Sonnenenergie für die zentrale Warmwasseraufbereitung in zahlreichen Gebäuden. Zum Jahresende 2020 wurden 22 Anlagen mit einer Kollektorfläche von 626 Quadratmetern betrieben. Energieeffiziente Neubauten mit klimafreundlichen Energiekonzepten ergänzen die Nachhaltigkeitsstrategie.



### Green Energy-Konzepte im Neubau

2019 realisierte die Baugemeinschaft beim Neubauprojekt Augustenburgstraße in Karlsruhe-Grötzingen ein ökologisch effizientes und innovatives Energiekonzept mit Pilotcharakter. Im Dezember 2020 wurde dieses vom Ministerium für Umwelt, Klima, und Energiewirtschaft des Landes Baden-Württemberg mit dem „Effizienzpreis Bauen & Modernisieren“ in Gold ausgezeichnet. Auch im aktuellen Neubauprojekt Durlacher Straße/Steigenhohlstraße (Ettlingen) kommt der Energietechnologie-Mix aus Solarthermie, Wärmepumpe, Erdspeicher und Photovoltaik-Anlage (30 kWp) zum Tragen. Dank eines PV-Speichers kann der Solarstrom rund um die Uhr genutzt werden, und ermöglicht somit eine flexiblere und effizientere Nutzung des Eigenstroms. Der Green-Energy-Mix ist ein weiterer Schritt zur Energiewende und ein wichtiger Baustein unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Indem wir unsere MieterInnen mit klimafreundlicher Wärme und Energie versorgen, senken wir den Energieverbrauch und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß in unseren Quartieren maßgeblich.



Der Erdspeicher unter der Tiefgarage ist ein wesentlicher Bestandteil unseres ambitionierten Green Energy-Konzepts.

### BürgerEnergiegenossenschaft Karlsruhe Ettlingen

Seit der Gründung der BürgerEnergiegenossenschaft Karlsruhe Ettlingen eG (BEG) am 22. Mai 2012 engagiert sich die Baugemeinschaft Ettlingen eG gemeinsam mit der Baugenossenschaft Ardensia (ehemals Familienheim Karlsruhe eG), der Stadtbau Ettlingen GmbH und Alba Baugenossenschaft eG ehrenamtlich für die Gestaltung der Energiewende und den Ausbau erneuerbarer Energien. Dabei steht die BEG in engem Austausch mit den Stadtwerken Ettlingen. Zu den 213 engagierten Mitgliedern der Energiegenossenschaft zählen des Weiteren Bürger, Kommunen und Institutionen.

Am 7. September 2020 lud die BEG zur ordentlichen Mitgliederversammlung, um den Jahresabschluss vorzustellen. Seit ihrer Gründung wurden insgesamt 29 Photovoltaikanlagen mit einer Anlagenleistung von 1.247 (kWp) installiert. Im Geschäftsjahr 2020 gingen zwei weitere Sonnenkraftwerke mit rund 134,5 kWp ans Netz: Sie befinden sich auf den Dachanlagen der Fahrzeughalle der Stadtwerke Ettlingen (99,5 kWp) und der neuen Kita der Baugemeinschaft in Pfnztal-Söllingen (35 kWp). Fachkundig begleitet wird die BEG vom Verband der BürgerEnergiegenossenschaften und dem Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (vbw).



Wildblumeninseln in unseren Quartieren bieten den vom Aussterben bedrohten Wildbienen und anderen Nützlingen Lebensraum und Nahrung.

### Natur- und Artenschutz

Seit geraumer Zeit schon leistet die Baugemeinschaft einen Beitrag für den Artenschutz, indem sie in ihren Grünanlagen bunte Wildblumenwiesen anlegt, und damit für das Überleben nützlicher Insekten wie Hummeln, Bienen oder Schmetterlingen sorgt. Inzwischen sind die Wildblumen zu einem attraktiven Gestaltungselement in den Quartieren geworden. 2020 wurden schließlich Streuobstbäume gepflanzt, um auch seltenen Vogelarten wie Gartenrotschwanz, Grünspecht, Steinkauz und Co neue Lebensräume zu bieten.

Im vergangenen Herbst spendete die Landtagsabgeordnete der Grünen *Barbara Säbel* der Baugemeinschaft Obstbäume, die sie gemeinsam mit Vorstand *Thomas Müller* einpflanzte. Die Landtagsabgeordnete der Grünen für den Wahlkreis Ettlingen im Stuttgarter Landtag war mit ihrem Büro lange Zeit selbst Mieterin bei der Baugemeinschaft. O-Ton Säbel: „*Die Baugemeinschaft Ettlingen leistet einen wertvollen Beitrag für mehr bezahlbaren Wohnraum in Ettlingen. Ich hoffe, dass die Bäume noch in vielen Jahren schöne Früchte tragen und großen und kleinen Anwohnern Freude bereiten.*“



Grünen-Politikerin Barbara Säbel und Vorstand Thomas Müller pflanzten im vergangenen Herbst Obstbäume in den Quartieren der Baugemeinschaft.

## IX. Soziales Engagement

Weltweit kämpfen über eine Milliarde Menschen Tag für Tag ums Überleben. Sie hungern, sie sind krank, sie hausen in Hütten oder leben auf der Straße. 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 Projekte der Hilfe zur Selbsthilfe 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.



In Malawi wurden von den Spendengeldern des Siedlungswerks Baden 56 Schultoiletten für zwei Schulen angeschafft.



*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 über 36 Jahren als Mitglied und Förderer.*

Thomas Müller, Vorstand Baugemeinschaft Ettlingen

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 Baugemeinschaft jedes Jahr an ihre Partnerunternehmen und Mitglieder. Im Dezember 2020 kamen 5.580 Euro zusammen, dank derer 60 Familien im nicaraguanischen Dorf Mirazul del Llano das Weihnachtsfest in sanierten oder neu errichteten Häusern feiern konnten. Zuvor hatten sie in „Minifaldas“ gelebt, kleinen, sehr einfachen Hütten, die immer wieder von Überschwemmungen und Hurrikanen zerstört wurden.

Im Herbst 2020 hatte das Siedlungswerk Baden eine gemeinsame Spendenaktion initiiert, die 15.350 Euro einbrachte. Die Spendensumme kam einem Projekt im südostafrikanischen Malawi zugute, bei dem zwei Schulen mit 56 Schultoiletten für insgesamt 5.000 SchülerInnen ausgestattet wurden. Darüber hinaus wurden Aufklärungsveranstaltungen zu den Themen Hygiene, Gesund-

heit und Corona-Schutzmaßnahmen durchgeführt. DESWOS transferierte 2020 insgesamt 1.310.770 Euro in die Projektländer, 20.200 Euro kamen davon vom Siedlungswerk Baden als Spenden.



Familie Hernandez im nicaraguanischen Dorf Mirazul del Llano feierte Weihnachten dank des Spendenerlöses der Baugemeinschaft in einem neu errichteten Haus.

## 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 betreiben. 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

#### Corona-Pandemie trifft deutsche Wirtschaft schwer

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 maßgeblich von der Corona-Pandemie geprägt. Covid-19 ließ die deutsche Wirtschaftsleistung gegenüber 2019 massiv einbrechen. Die Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts (BIP) verzeichnete preisbereinigt einen Rückgang von 4,9 % im Vergleich zum Vorjahr.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Destatis, Pressemitteilung Nr. 081, 24.2.2021

Nach dem ersten Lockdown und historischen Einbruch im 2. Quartal 2020 um 9,7 % hatte sich die deutsche Wirtschaft wieder kräftig erholt (+ 8,5 %). Im 4. Quartal kam der Erholungsprozess durch den zweiten Lockdown jedoch wieder zum Erliegen (+ 0,3 %).

Die deutsche Wirtschaft ist damit nach zehnjähriger Wachstumsphase in eine tiefe Rezession geraten. Der konjunkturelle Einbruch fällt allerdings etwas weniger stark aus als in der weltweiten Finanz- und Wirtschafts-

krise 2008/2009. Damals war das Bruttoinlandsprodukt um 5,7 % gesunken. Während die Finanz- und Wirtschaftskrise schleichend einsetzte, und sich die deutsche Wirtschaft nur langsam erholte, wurde sie im Frühjahr 2020 abrupt von der Pandemie ausgebremst, um sich dann schnell wieder zu erholen. Die Corona-Krise stellt allerdings einen Einbruch von historischem Ausmaß dar, dessen weltwirtschaftliche und gesellschaftspolitische Auswirkungen noch nicht absehbar sind.

#### Lockdowns senken Wachstumsprognose für 2021

Auch im 1. Quartal 2021 ist die deutsche Wirtschaft durch die Covid-19-Pandemie massiv beeinflusst. Die Bundesregierung hatte ihre Konjunkturprognose im Januar nach den ursprünglich erwarteten 4,4 % auf 3,0 % gesenkt. Aufgrund des aktuell dynamischen Wirtschaftsgeschehens korrigierte sie Ihre Wachstumsprognose zuletzt jedoch wieder auf ein BIP-Anstieg von 3,5 % (April 2021). Die dritte Infektionswelle und die getroffenen Eindämmungsmaßnahmen verzögern die Konjunkturerholung, so die führenden Wirtschaftsinstitute im April 2021. Sie reduzierten ihre zuletzt im Herbstgutachten getroffene Prognose von 4,7 % auf 3,7 % für das laufende Jahr. Die Experten unterstreichen, dass im Sommer eine kräftige Erholung einsetzen werde, sobald die Infektionsgefahren durch das Impfen gebannt sind. Ab Mitte des Jahres würden auch die deutsche Binnenwirtschaft und private Konsumausgaben zum Wachstum beitragen.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Tagesschau.de, 27.4.2021

Das Wirtschaftswachstum wurde im ersten Quartal vor allem vom Exportboom und der hohen Nachfrage nach deutschen Industrieprodukten (Elektronik, Maschinenbau, Chemie) aus den sich belebenden Absatzmärkten USA und China getragen.

Die Lage in den personennahen Dienstleistungen bleibt dagegen weiterhin extrem angespannt. Nach Angaben des Ifo-Instituts erzeugt die Corona-Krise in vielen deutschen Unternehmen wachsende Existenzangst. Insbesondere die von den Einschränkungen besonders betroffenen Branchen Gastronomie, Hotellerie, Einzelhandel und Veranstaltungswirtschaft sehen sich in einer katastrophalen Lage. So befürchteten 70 bis 80 % der Betriebe im Februar 2021, aufgeben zu müssen.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Badische Zeitung, 19.3.2021



*Sobald es gelingt, das Infektionsgeschehen effektiv zu begrenzen und größere Anteile der Bevölkerung zu impfen, dürften sich die von den Kontaktbeschränkungen oder Schließungen stark betroffenen Dienstleistungsbereiche wie das Gastgewerbe, die Kulturwirtschaft oder der stationäre Einzelhandel wieder beleben, (...) und damit zu einem kräftigeren Wachstum beitragen.*

Achim Truger, Ratsmitglied im Sachverständigenrat (März 2021)

### Wirtschaft 2022 wieder auf Vorkrisenniveau

Die Ökonomen des Sachverständigenrats rechnen damit, dass die deutsche Wirtschaft im kommenden Jahr wieder ihr Vorkrisenniveau erreicht. 2022 sollte sich die wirtschaftliche Erholung, nicht zuletzt gestützt durch die weltweit steigende Nachfrage und privaten Konsum, mit hohem Tempo fortsetzen. Der Sachverständigenrat erwartet deshalb für 2022 einen Anstieg des BIP um 4 %.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Sachverständigenrat 21-172, März 2021

### Staatsdefizit von 139,6 Milliarden Euro durch Corona-Krise

Um die wirtschaftlichen, sozialen und gesellschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie abzufedern, Unternehmen und Kommunen zu unterstützen, sowie Arbeitsplätze und die Gesundheitsversorgung zu sichern, legte die Bundesregierung 2020 mit einem Volumen von bis zu 1,3 Billionen Euro das größte Hilfsprogramm in der Geschichte Deutschlands auf. Der Bundeshaushalt 2020 schloss infolgedessen zum ersten Mal seit 2011 mit einem Defizit in Höhe von 139,6 Milliarden Euro ab. Gemessen am BIP in jeweiligen Preisen entspricht das einem Staatsdefizit von 4,2 %. Dies ergibt sich aus der Differenz gesunkener Einnahmen und gesteigener Ausgaben des Staates im Vergleich zum Vorjahr.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Distatis, Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 82, 24.2.2021

### Deutsche Wirtschaft kam im europäischen Vergleich besser durch das Krisenjahr 2020.

Die deutsche Wirtschaft kam mit einem Rückgang des BIP um 4,9 % voraussichtlich besser durch die Corona-Krise als im europäischen Durchschnitt. Die Europäische Kommission rechnet für die 19 Staaten der Eurozone im Schnitt mit einem Einbruch um 7,8 %. Im weltweiten Vergleich wurde die Konjunktur Europas stärker von der Pande-

Wirtschaftliche Eckdaten für Deutschland	Einheit	2019	2020
Bruttoinlandsprodukt <sup>2,3</sup>	Wachstum in %	0,6	-4,9
Bruttoinlandsprodukt, kalenderbereinigt <sup>2,3</sup>	Wachstum in %	0,6	-5,3
Leistungsbilanzsaldo <sup>4</sup>	%	7,1	7,1
Erwerbstätige	Tausend	45.269	44.782
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	Tausend	33.518	33.578
Registriert Arbeitslose	Tausend	2.267	2.695
Arbeitslosenquote <sup>5</sup>	%	5,0	5,9
Verbraucherpreise <sup>3</sup>	Wachstum in %	1,4	0,5
Finanzierungssaldo des Staates <sup>6</sup>	%	1,5	-4,2

<sup>1</sup> Prognose des Sachverständigenrates <sup>2</sup> Preisbereinigt <sup>3</sup> Veränderung zum Vorjahr <sup>4</sup> In Relation zum nominalen BIP <sup>5</sup> Registriert Arbeitslose in Relation zu allen zivilen Erwerbspersonen <sup>6</sup> In Relation zum nominalen BIP; Gebietskörperschaften und Sozialversicherung in der Abgrenzung der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen

mie getroffen als die der Vereinigten Staaten (-3,5 %). Die Wirtschaft der Volksrepublik China ist dagegen um 2,3 % gewachsen, so gering wie seit vier Jahrzehnten nicht mehr.

Anders als während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009, in der der gesamte Konsum die deutsche Wirtschaft stützte, gingen die privaten Konsumausgaben im Jahr 2020 preisbereinigt um 5,0 % zurück – und damit so stark wie zuletzt 1970. Stabilisierend wirkten sich in der Corona-Krise die Konsumausgaben des Staates aus. Für einen Zuwachs der Ausgaben um 3,4 % (preisbereinigt) sorgten unter anderem die Beschaffung von Schutzrüstungen und Krankenhausleistungen.

#### 2020: Fast alle Wirtschaftsbereiche im Minus – Baugewerbe und Onlinehandel legten zu

Nahezu alle Wirtschaftsbereiche verzeichneten im Krisenjahr 2020 einen starken konjunkturellen Einbruch. Die Wirtschaftsleistung der **Dienstleistungsbereiche** Handel, Verkehr und Gastgewerbe ging im Vorjahresvergleich um 6,3 % zurück, während der Internet- und Versandhandel Rekordumsätze erzielte. Das **Produzierende Gewerbe** (ohne Bau) verzeichnete mit 9,7 % einen sehr deutlichen Rückgang seiner Wirtschaftsleistung gegenüber dem Vorjahr, ebenso das **Verarbeitende Gewerbe** mit 10,4 %. Die Industrie war vor allem in der ersten Jahreshälfte von den unterbrochenen globalen Lieferketten betroffen. Ähnlich sah es im Bereich der **Unternehmensdienstleister** aus, zu denen beispielsweise die Messe-,

Ausstellungs- und Kongressveranstalter gehören. Einreisebeschränkungen, Reisewarnungen und abgesagte Messen verringerten die Bruttowertschöpfung um 7,9 %. Bei den sonstigen Dienstleistungen **Sport, Unterhaltung, Kreativwirtschaft** sank die Bruttowertschöpfung infolge der pandemiebedingten Einschränkungen um 11,3 %.

Eine Branche, die sich trotz aller Einschränkungen in der Krise behaupten konnte, war das Baugewerbe. Dabei legten insbesondere der Wohnungsbau und der öffentliche Bau weiter deutlich zu.

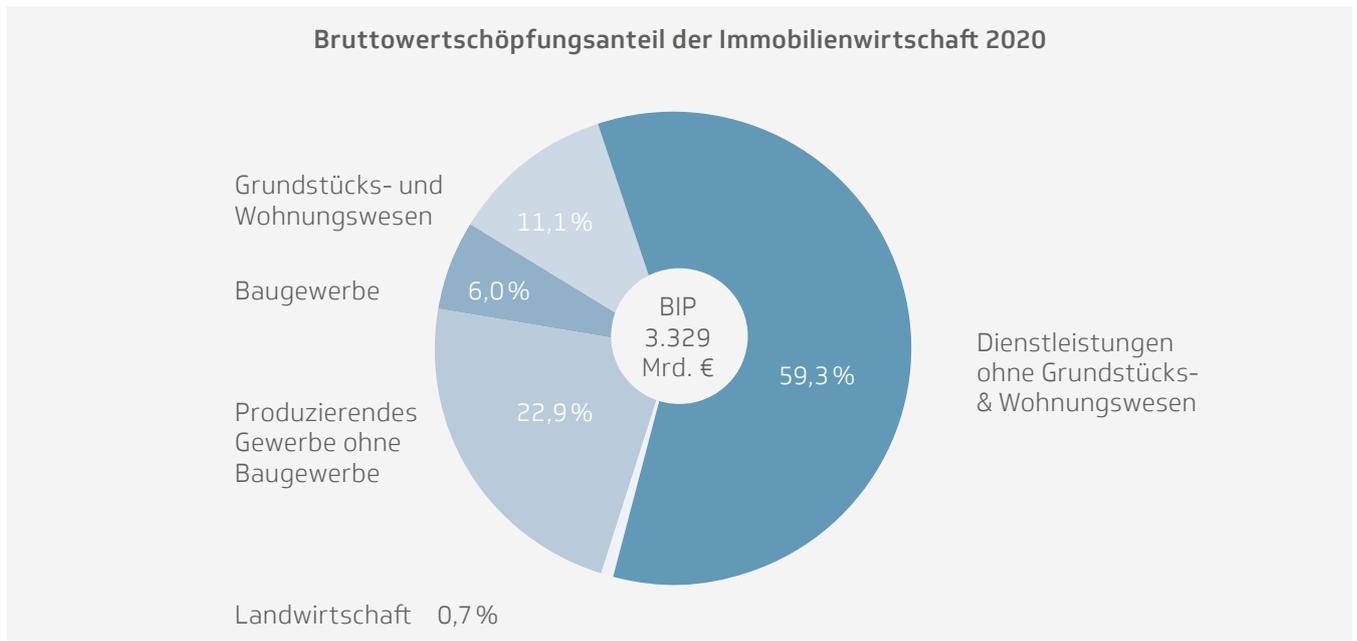
Von Konjunkturschwankungen ist die **Grundstücks- und Wohnungswirtschaft** generell in geringerem Maß betroffen. Im Jahr 2020 musste sie – bedingt durch Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und des Immobilienhandels – nur leichte Einbußen hinnehmen und verlor 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung. 2019 war sie noch um 1,4 % gewachsen. Trotz des Wertschöpfungsrückgangs beweisen die Immobiliendienstleister auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung in Höhe von von 335 Milliarden EUR – sie trägt damit einen Anteil von 11,1 % an der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland.

#### Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland

	2017	2018	2019	2020 <sup>1</sup>	2021 <sup>1</sup>
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)					
Reales Bruttoinlandsprodukt	2,6	1,3	0,6	-4,9	3,0
Privater Konsum	1,5	1,5	1,6	-5,0	3,6
Konsumausgaben des Staates	1,6	1,2	2,7	3,4	0,0
Bauinvestitionen	0,8	2,6	3,8	1,5	1,3
Wohnungsbauinvestitionen	0,6	3,0	4,0	2,1	1,5
Exporte	5,4	5,4	5,4	-9,9	7,6

Quellen: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 081

Werte für 2021: Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2020/Anfang 2021



Quelle: Distatis, Statistisches Bundesamt, Pressebroschüre 14. Januar 2021

### Anstieg der Erwerbstätigenzahl nach 14 Jahren beendet

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2020 von durchschnittlich 44,8 Millionen Erwerbstätigen im Inland erbracht. Das waren 477.000 Personen (- 1,1 %) weniger als im Vorjahr. Damit endete der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigenzahl, den auch die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 nicht ausgebremsst hatte. Besonders betroffen waren 2020 geringfügig Beschäftigte und Selbstständige, während die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten auch dank der Kurzarbeit stabiler blieb. Die Zahl der registrierten Arbeitslosen stieg nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit im Jahresdurchschnitt auf 2,7 Millionen Personen – 429.000 oder 18,9 % mehr als im Vorjahr. Die Arbeitslosenquote, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, stieg von 5,0 % im Jahr 2019 auf 5,9 % im Jahr 2020.

### Niedrige Zuwanderungsgewinne lassen Erwerbspersonenpotenzial weiter schrumpfen

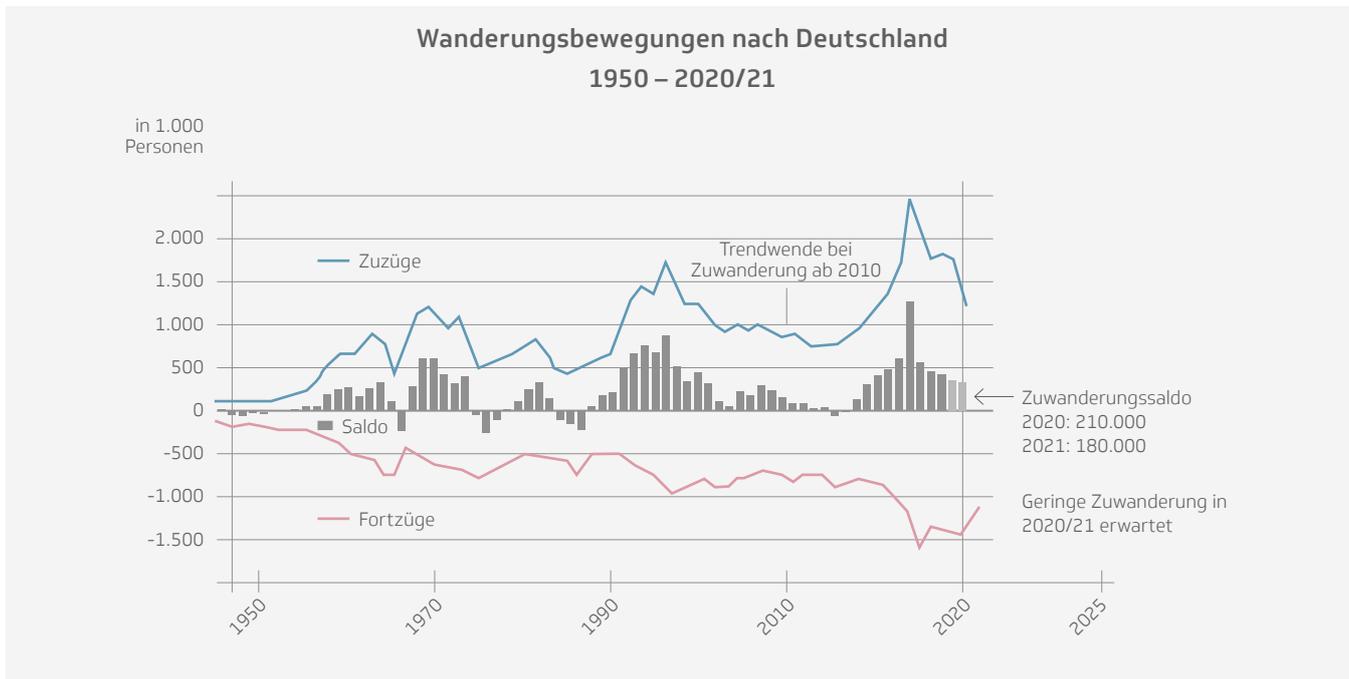
Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit Längerem ab, da mehr Personen in den Ruhestand wechseln als neu in das Erwerbsleben eintreten. 2020 schrumpfte es wie bereits im Vorjahr um rund 330.000 Arbeitskräfte.<sup>1</sup> Um das Potenzial an Arbeitskräften bis zum Jahr 2050 auf einem Niveau von rund 45 Millionen Erwerbspersonen zu halten, ist nach

Modellrechnungen des IAB bis 2050 eine Nettozuwanderung von 346.000 bis 533.000 Personen pro Jahr nötig.<sup>2</sup>

Nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes haben in Deutschland 2020 insgesamt 83,2 Millionen Menschen gelebt. Bereits seit 1972 basiert das Bevölkerungswachstum in Deutschland allein auf Zuwanderungsgewinnen von außen, da jedes Jahr mehr Menschen sterben als geboren werden. Im Pandemiejahr 2020 ist die Nettozuwanderung nach Deutschland jedoch so stark gesunken, dass weder der natürliche Bevölkerungsrückgang noch das schrumpfende Erwerbspersonenpotenzial ausgeglichen werden konnte.<sup>3</sup> Von März bis Oktober 2020 wanderten insgesamt 28 % weniger Menschen ein als im Jahr zuvor, so erste Schätzungen des Statistischen Bundesamts. Erstmals seit 2011 nahm die Bevölkerungszahl damit nicht zu. Im laufenden Jahr 2021 wird sich dieser Trend voraussichtlich fortsetzen, da sich die coronabedingten Reisebeschränkungen weiterhin auf die Zuwanderungsquote auswirken. Sollen die Bevölkerungszahlen in Deutschland stabil bleiben, so kann dies aufgrund der Sterbeüberschüsse nur durch Zuwanderung von außen erreicht werden.<sup>4</sup>

Quellen:

1 IAB (2020): Arbeitsmarkt auf schwierigem Erholungskurs, IAB-Kurzbericht 19|2020. Nürnberg 2 IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung. Gütersloh 3 Distatis, Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 16, 12.1.2021 4 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Raumordnungsprognose 2040



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik; bis 1990 nur früheres Bundesgebiet; 2020/21 eigene Trendschätzung

### Bauwirtschaft trotz der Corona-Krise

Das Baugewerbe konnte seine Wirtschaftsleistung im Pandemiejahr 2020 um 1,4 % steigern, wenn auch weniger dynamisch als im Vorjahr (+ 3,8 %). Der **Wohnungsbau** entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 2,1 %, während die **Nichtwohnbauten** mit einem Zuwachs von 0,5 % kaum noch zulegen konnten. Der **öffentliche Hoch- und Tiefbau** entwickelte sich 2020 ebenfalls positiv (+ 1,7 %). Der Auftragsbestand aus den Zeiten gut gefüllter öffentlicher Kassen befindet sich weiterhin auf komfortablem Niveau. Zudem werden die Kommunen, die für einen Großteil der öffentlichen Bautätigkeit verantwortlich sind, durch die Hilfspakete des Bundes finanziell unterstützt. So ist im laufenden Jahr mit einem Anziehen der öffentlichen Bauinvestitionen zu rechnen. Im **gewerblichen Bau** konnte das bereits niedrige Investitionsniveau des Vorjahres lediglich gehalten werden. Die anhaltende Unsicherheit über den weiteren Verlauf der Pandemie und die gesamtwirtschaftliche Erholung dürften den Anreiz reduzieren, langfristige Bauprojekte anzustoßen.

### Wohnungswirtschaft investiert 8 Milliarden mehr als 2019

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnbestände flossen 2020 rund 236 Milliarden Euro. Trotz anhaltender Preissteigerungen werden die Wohnungsbauinvestitionen auch im laufenden Jahr Motor der Bauwirtschaft bleiben. Die Wirtschaftsinstitute prognostizieren einen Anstieg von 1,5 %.

Vor dem Hintergrund niedriger Zinsen sowie krisenbedingter Zukunftsängste bleiben Wohnimmobilien eine sehr attraktive Anlageform. Die Preisentwicklung hat sich bei Wohnimmobilien daher nicht abgeschwächt. Einen zusätzlichen Nachfrageimpuls könnte die pandemiebedingte Verlagerung beruflicher Tätigkeiten ins häusliche Umfeld ausgelöst haben. Außerdem könnte sich die Wohnraumnachfrage stärker auf Gebiete außerhalb der Ballungszentren konzentrieren.

### Wohnungsbaugenehmigungen weiter auf hohem Niveau

Die Corona-Krise hat im Jahr 2020 nicht zu einem Rückgang der Baugenehmigungen für Wohnungen geführt. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts wurde der Bau von rund 368.400 Wohnungen (inkl. Bestandsmaßnahmen) genehmigt – mit einem Zuwachs von 2,2 % waren es knapp 8.000 Wohnungen mehr als 2019. In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden im Jahr 2020 rund 320.200 Wohnungen genehmigt. Das waren 2,9 % mehr als im Vorjahr. Dies ist insbesondere auf die Entwicklung bei den Zweifamilienhäusern (+ 4.317 oder + 2,5 %)

zurückzuführen. Die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser ist um 2,4 % und die für Mehrfamilienhäuser um 0,4 % gestiegen.<sup>1</sup>

Voraussichtlich 52 % der genehmigten Wohnungen, also rund 191.500 Wohnungen werden vermietet. Diese Zahlen berücksichtigen, dass neu genehmigte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen teilweise vermietet werden sowie die in Wohnheimen und im Bestand erstellten Wohnungen den Mietwohnungen zuzurechnen sind.

<sup>1</sup> Destatis, Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 131, 17.3.2021

Baugenehmigungen	2019	2020	Veränderung
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	360.493	<b>368.439</b>	<b>+2,2%</b>
Wohnungen (Neubau)	311.138	<b>320.225</b>	<b>+2,9%</b>
davon: Einfamilienhäuser	90.901	<b>93.126</b>	<b>+2,4%</b>
Zweifamilienhäuser	21.310	<b>25.627</b>	<b>+2,5%</b>
Mehrfamilienhäuser	188.481	<b>189.256</b>	<b>+0,4%</b>
darunter Eigentumswohnungen	84.701	<b>80.119</b>	<b>- 5,4%</b>
Wohnheime	10.446	<b>12.171</b>	<b>+ 16,5%</b>
Nichtwohngebäude	6.685	<b>6.904</b>	<b>+ 3,3%</b>
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	42.670	<b>41.310</b>	<b>- 3,2%</b>

Quelle: Destatis, Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 131, 17.3.2021

### Bauüberhang von 740.000 Wohnungen sorgt für anhaltende Wohnungsknappheit

Für die anhaltende Wohnungsknappheit in wachsenden Großstädten und Ballungsräumen ist die Situation des Bauüberhangs verantwortlich – also der Wohnungen, deren Bau zwar genehmigt ist, deren Fertigstellung aber noch auf sich warten lässt. Zwischen 2008 und 2019 hat sich der Bauüberhang bundesweit von rund 320.000 auf den Rekordwert von 740.000 genehmigten, noch nicht fertiggestellten Wohnungen erhöht. Bei dem gegenwärtigen Tempo dürfte es zwei Jahre dauern, bis der Überhang abgearbeitet ist.

Dabei weist das Bündnis „*Soziales Wohnen*“ auf die zunehmende Wohnungsnot infolge der Corona-Pandemie hin. Es fehlten bundesweit 670.000 Wohneinheiten, „*fast ausschließlich Wohnungen mit bezahlbarer Miete und Sozialwohnungen*.“<sup>1</sup> Bis 2030 werden mindestens zwei Millionen zusätzliche Sozialwohnungen benötigt. Zum einen durch den Neubau von jährlich 80.000 Wohnungen im sozialen Mietwohnungsbau und 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment, zum anderen durch Modernisierungsförderungen und den Ankauf von Beleg-

rechten. Dies ergibt eine Modellrechnung auf Grundlage verschiedener Wohnungsmarktprognosen.

1 Tagesschau.de, 5.2.2021

### Mehr Baufertigstellungen in 2021

Die Fertigstellungszahlen für 2020 werden erst Mitte des laufenden Jahres veröffentlicht. Für 2021 wird mit einem Zuwachs von etwa 2,1 % bzw. rund 308.000 fertiggestellten Wohnungen gerechnet. Der Anstieg beruht auf der Ausweitung des Mietwohnungsbaus und wird deshalb erneut mehr Miet- als Eigentumswohnungen entstehen lassen.

Den Zahlen zum Wohnungsbedarf liegt eine Nettozuwanderung von durchschnittlich rund 300.000 Personen pro Jahr zu Grunde. Bedingt durch die Corona-Krise dürfte diese in den Jahren 2020 und 2021 bei schätzungsweise 200.000 Personen liegen. Sollte sich das niedrige Niveau der Zuwanderung verstetigen, dürfte die Wohnungsnachfrage sinken, auf dann jährlich rund 280.000 neu zu errichtende Wohneinheiten. Unter diesen Rahmenbedingungen wäre die derzeitige Bautätigkeit ausreichend, um den Wohnungsbedarf zu decken. Allerdings ist damit noch nicht das bestehende regionale Ungleichgewicht erfasst. Denn der Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten ist nach wie vor immens, und wird bei Weitem nicht von der aktuellen Bautätigkeit abgedeckt.

### Soziales Bauen ist das Gebot der Zeit

All diese Zahlen bedeuten: Das konzertierte Handeln aller Akteure und eine gezielte Förderung durch Bund, Länder und Kommunen muss trotz der erreichten Erfolge konsequent fortgesetzt werden, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen. Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft GdW, fordert deshalb erneut *„Genehmigungsbehörden, die den Weg für zukünftiges und soziales Bauen frei machen.“* Statt der gängigen Praxis bei Baugenehmigungen, Planungs- und Vergabeverfahren *„aus dem Postkutschenzeitalter“* müsse Deutschland *„digitalisieren, beschleunigen und effizienter werden.“*<sup>2</sup>

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

2 GdW, Pressemitteilung 17. März 2021

**Hinweis:** Die Darstellung der gesamtwirtschaftlichen Lage basiert in Teilen auf dem Kurzbericht des GdW (GdW Information 161), sofern keine anderen Quellen genannt sind.

## C. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### Vermögenslage

Die Vermögenswerte erhöhten sich im Geschäftsjahr um 5,3 Mio. € gegenüber dem Vorjahr, bedingt durch die Verminderung des Umlaufvermögens um 3,3 Mio. € und durch die Erhöhung des Anlagevermögens um 8,6 Mio. €. Den Investitionen in Höhe von 11,5 Mio. € stehen die planmäßigen Abschreibungen sowie die Anlagenabgänge von 2,9 Mio. € gegenüber.

Das Umlaufvermögen verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 3,3 Mio. €. Diese Veränderung resultiert aus der Verminderung der liquiden Mittel um 1,2 Mio. € sowie der Bausparguthaben um 2,6 Mio. € und der Erhöhung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände um 0,5 Mio. €.

Nach planmäßigen Tilgungen (2,3 Mio. €) und Rückzahlung von Darlehen (2,7 Mio. €) und der Aufnahme weiterer Darlehen für den Neubau von Wohnungen und den Erwerb einer Gewerbeimmobilie (9,5 Mio. €) verringerten sich die Verbindlichkeiten auf 4,5 Mio. € gegenüber dem Vorjahr.

Aufgrund eines erhöhten Finanzierungsbedarfs für die Neubauten reduzierte sich die Eigenkapitalquote um 1,8 Punkte auf 24,7 %.

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.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte im Geschäftsjahr 2020 aus, um die planmäßigen Tilgungen und Zinszahlungen zu decken. Die Auszahlungen für 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 gegen-

	2020/T€	2019/T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.066,8	3.036,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-10.884,5	-9.335,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	6.631,7	6.726,3
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-1.186,0	427,5
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.620,7	1.193,2
Finanzmittelbestand zum 31.12.	434,7	1.620,7

wärtigen Zeitpunkt absehbar ist, auch in Zukunft gewährleistet. Die Genossenschaft verfügte am 30. April 2021 über liquide Mittel in Höhe von 733,0 T €. Darüber hinaus bestehen ausreichend freie Kreditlinien.

Die Finanzlage ist geordnet.

### Ertragslage

Bedingt durch die Neuvermietung der Neubauten Rheinstraße (Ettlingen) und Im Bahnwinkel (Pfinztal-Söllingen) sowie durch planmäßige Mieterhöhungen im Bestand sind die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr um 0,5 Mio. € gestiegen. Die aktivierten Eigenleistungen und die sonstigen betrieblichen Erträge (Verkauf einer Wohnung) fielen im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 Mio. € höher aus. Die Aufwendungen für Zinsen reduzierten sich um 0,1 Mio. €, die betrieblichen Kosten erhöhten sich um 1,1 Mio. €. Dadurch verringerte sich der Jahresüberschuss um 0,2 Mio. €.

Die Ertragslage ist geordnet.

Die Wertschöpfung verringerte sich 2020 gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Mio. € auf 2,5 Mio. € (VJ: 2,8 Mio. €). Das Ergebnis resultiert einerseits aus gestiegenen Umsatzerlösen von insgesamt 0,5 Mio. € auf 7,5 Mio. € (VJ: 7,0 Mio. €), andererseits auf höheren bezogenen Leistungen und Abschreibungen von 0,8 Mio. €. Grund für die Mehrleistungen sind im Wesentlichen Wasserschäden in unseren Neubauten (Augustenburgstr. 8-8d, Karlsruhe-Grötzingen und Im Bahnwinkel 3/5, Pfinztal-Söllingen).

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 2020 erfolgreich fortgesetzt. Für den Erhalt eines zukunftsfähigen Wohnungsbestands wurden in den vergangenen Jahren Millionenbeträge in die energetische Modernisierung investiert, sodass dieser nahezu vollständig auf dem aktuellen energetischen Stand ist. Bei Gebäuden, bei denen Investitionen aufgrund der Bausubstanz und Ausstattung unwirtschaftlich sind, erfolgen Abriss und Neubau, so in 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 Kleinselbständige Mieter in unseren Gewerbeeinheiten tätig sind, derzeit kein Einkommen ha-

ben, 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 voll umfänglich 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 2021

Der Vorstand

  
Thomas Müller

  
Thomas Tritsch

The background features large, semi-transparent letters 'N' and 'W' in a dark blue color. The 'N' is on the left and the 'W' is on the right, both rendered in a bold, sans-serif font. The text 'Bericht des Aufsichtsrats' is centered over the 'W' in a white, sans-serif font.

# Bericht des Aufsichtsrats



Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2020 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 Neubauprojekte in der Durlacher Straße in Ettlingen sowie Im Bahnwinkel in Pfinztal-Söllingen wurde der Aufsichtsrat stets ausführlich informiert.

In zwei Sitzungen des Aufsichtsrats und drei 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. Zwei weitere geplante gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand und dem Aufsichtsrat wurden aufgrund der Corona-Lage abgesagt.

Der Aufsichtsrat ist seiner satzungsgemäßen Aufgabe, die Geschäftsführung zu überwachen, zu beraten und zu fördern, im Geschäftsjahr 2020 in vollem Umfang nachgekommen.

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

Da Josef Offele als langjähriger Aufsichtsratsvorsitzender nach Erreichen der Altersgrenze im vergangenen Jahr satzungsgemäß aus dem Gremium ausschied, wurde in der Vertreterversammlung am 6. Juli 2020 zunächst Mathias Heiser aus Ettlingen, Mitglied der Geschäftsleitung des Pforzheimer Unternehmens, Thost Projektmanagement, neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Im Rahmen dieser Vertreterversammlung wurde das Aufsichtsratsmitglied Wolfgang Erhard für weitere drei Jahre in seinem Amt bestätigt.

In einer konstituierenden Sitzung am 21. September 2020 wählte der Aufsichtsrat mich, Axel Münch, zum neuen Vorsitzenden des Gremiums. Ich gehöre dem Aufsichtsrat seit 2015 an.

Der Aufsichtsrat setzt sich aus sechs Mitgliedern zusammen. Die Aufwendungen für ihn betragen im Geschäftsjahr 2020 insgesamt 23.279,10 € (Vorjahr 19.549,00 €). Der finanzielle Rahmen für die Aufwendungen ist seit 2013 mit maximal 30.000,00 Euro festgelegt.

Der Prüfungsbericht 2019 wurde allen Mitgliedern des Aufsichtsrates ausgehändigt; er war unter anderem Gegenstand der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 21. September 2020.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2020 durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. beginnt am 03. Mai 2021.

Die Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand war im Geschäftsjahr 2020 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, 14. April 2021

Der Aufsichtsratsvorsitzende

  
Axel Münch







# Jahresabschluss 2020

## Bilanz zum 31. Dezember 2020

## Aktivseite

A. Anlagevermögen	Geschäftsjahr 2020/€	2019/€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>1.562,00</b>	669,00
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	56.864.986,22	47.590.350,36
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.586.590,71	2.604.991,71
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,52	1.326.209,38
4. Technische Anlagen und Maschinen	381.338,00	569.213,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	170.408,00	138.904,00
6. Anlagen im Bau	7.764.259,00	7.644.566,72
7. Bauvorbereitungskosten	94.461,80	771.003,46
8. Geleistete Anzahlungen	1.478.882,76	0,00
	<b>69.340.927,01</b>	
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Beteiligungen	159.370,56	158.467,83
2. Sonstige Ausleihungen	0,00	92.983,21
3. Andere Finanzanlagen	20.200,00	20.200,00
	<b>179.570,56</b>	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>69.522.059,57</b>	<b>60.917.558,67</b>
B. Umlaufvermögen	Geschäftsjahr 2020/€	2019/€
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Bauvorbereitungskosten	13.325,67	9.710,39
2. Unfertige Leistungen	1.564.518,67	1.468.064,33
3. Andere Vorräte	18.208,77	24.523,57
	<b>1.596.053,11</b>	
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	59.910,52	31.825,29
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	23.386,85	42.145,41
3. Sonstige Vermögensgegenstände	818.077,05	406.222,94
	<b>901.374,42</b>	
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	434.715,55	1.620.650,40
2. Bausparguthaben	1.283.594,20	3.874.566,47
	<b>1.718.309,75</b>	
C. Rechnungsabgrenzungsposten	Geschäftsjahr 2020/€	2019/€
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	78.316,73	82.124,71
<b>Bilanzsumme</b>	<b>73.816.113,58</b>	<b>68.477.392,18</b>

# Passivseite

A. Eigenkapital	Geschäftsjahr 2020/€		2019/€
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	57.150,00		75.600,00
2. der verbleibenden Mitglieder	5.697.153,86		5.678.403,57
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	81.147,95	5.835.451,81	55.546,52
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 21.898,19 (Vorjahr: € 45.099,91)			
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	1.843.000,00		1.812.000,00
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: € 31.000,00 (Vorjahr: € 50.000,00)			
2. Andere Gewinnrücklagen	10.351.361,93	12.194.361,93	10.299.498,48
davon im Geschäftsjahr eingestellt: € 51.863,45 (Vorjahr: € 235.573,01)			
<b>III. Bilanzgewinn / Bilanzverlust</b>			
1. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	309.495,64		496.219,00
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-82.863,45	226.632,19	-285.573,01
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>18.256.445,93</b>		18.131.694,56
B. Rückstellungen	Geschäftsjahr 2020/€		2019/€
1. Rückstellungen für Pensionen/ähnliche Verpflichtungen	672.965,00		677.699,00
2. Steuerrückstellungen	92.521,15		87.594,53
3. Sonstige Rückstellungen	110.391,62	875.877,77	118.800,00
C. Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr 2020/€		2019/€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	51.178.047,88		46.645.808,74
2. Erhaltene Anzahlungen	1.685.376,53		1.582.200,76
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.654,01		5.721,79
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	857.131,96		614.375,34
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	8.622,78		10.558,88
6. Sonstige Verbindlichkeiten	177.124,87	53.907.958,03	171.449,75
davon aus Steuern: € 106.883,65 (Vorjahr: € 104.040,58)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 3.326,09 (Vorjahr: € 2.698,97)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten	Geschäftsjahr 2020/€		2019/€
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	775.831,85		431.488,83
<b>Bilanzsumme</b>	<b>73.816.113,58</b>		68.477.392,18

# Gewinn- und Verlustrechnung

## für den Zeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020

	Geschäftsjahr 2020/€		2019/€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.476.938,36		6.955.068,66
b) aus Betreuungstätigkeit	10.922,00		10.670,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	35.932,51	7.523.792,87	40.290,56
Erhöhung / Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		96.454,34	39.524,45
Andere aktivierte Eigenleistungen		300.000,00	143.000,00
Sonstige betriebliche Erträge		267.138,61	206.967,38
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.622.249,25		2.139.135,45
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	102,50		0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	10.253,18	2.632.604,93	9.729,71
<b>Rohergebnis</b>		<b>5.554.780,89</b>	5.246.655,89
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.026.403,58		967.819,70
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 71.991,59 (Vorjahr: € 78.351,27)	289.062,19	1.315.465,77	284.886,18
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.366.146,25	2.155.664,92
Sonstige betriebliche Aufwendungen		690.065,24	359.221,43
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	792,05		1.900,54
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.108,17	10.900,22	19.565,13
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		662.413,40	786.835,30
Steuern vom Einkommen und Ertrag		95.240,00	92.930,61
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>436.350,45</b>	620.763,42
Sonstige Steuern		126.854,81	124.544,42
<b>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</b>		<b>309.495,64</b>	496.219,00
Entnahmen aus Rücklagen		0,00	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		-82.863,45	-285.573,01
<b>Bilanzgewinn / Bilanzverlust</b>		<b>226.632,19</b>	210.645,99

# 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 16. Oktober 2020. 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 entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten bilanziert, und werden über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben.
2. Die Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen die Abschreibungen grundsätzlich zeitanteilig. 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.
3. In den Herstellungskosten selbst erstellter Neubauten sind neben den Einzelkosten anteilige Gemeinkosten für kaufmännische Leistungen enthalten.
4. Technische Anlagen und Maschinen werden linear über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 10 bis 20 Jahren abgeschrieben.
5. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden seit dem Berichtsjahr 2015 sofort abgeschrieben.
6. Die Bauvorbereitungskosten sowie die geleisteten Anzahlungen auf Gebäude und Grundstücke sind mit den tatsächlichen Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten bilanziert.
7. Die Finanzanlagen sind mit ihrem Nennwert bewertet.
8. Im Umlaufvermögen sind die Bauvorbereitungskosten zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedriger beizulegenden Wert angesetzt.
9. In der Position „*Unfertige Leistungen*“ sind 1.564.518,67 € (VJ: 1.468.064,33 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.
10. Andere Vorräte (Material für den Regiebetrieb) werden anhand der FiFo-Methode (First in – First out) bewertet.
11. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nennwert angesetzt.

12. Die Flüssigen Mittel und Bausparguthaben sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.
13. Als Aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie einen Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.
14. Das Eigenkapital wird zum Nennwert bilanziert.
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 2,75% (Stichtag Januar 2020) bzw. von 2,38% für eine Restlaufzeit von 10 Jahren (Stichtag Dezember 2020).
16. Die sonstigen Rückstellungen sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in der Höhe ihres Erfüllungsbetrages angesetzt. Die Aufbewahrungsrückstellung wurde gemäß § 253 Abs. 2 HGB mit dem Rechnungszins der Rückstellungsabzinsungsverordnung abgezinst.
17. Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.
18. 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 (01.01.2020 – 31.12.2020 / Handelsrecht) im Anlagenspiegel dargestellt.

ANSCHAFFUNGSWERTE (in €)						
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.	Zugänge Geschäftsjahr	Abgänge Geschäftsjahr	Umbuchungen (+/-) Geschäftsjahr	Zuschreibungen Geschäftsjahr	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	60.193,62	1.785,00	1.487,50	0,00	0,00	60.491,12
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	79.931.898,47	13.431,50	453.489,24	11.710.515,51	0,00	91.202.356,24
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.582.234,66	62.079,00	0,00	0,00	0,00	4.644.313,66
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.326.209,38	0,00	0,00	-1.326.208,86	0,00	0,52
Technische Anlagen und Maschinen	2.672.879,07	2.136,75	0,00	0,00	0,00	2.675.015,82
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	493.402,15	84.597,67	44.688,59	0,00	0,00	533.311,23
Anlagen im Bau	7.644.566,72	9.817.640,66	0,00	-9.697.948,38	0,00	7.764.259,00
Bauvorbereitungskosten	771.003,46	9.816,61	0,00	-686.358,27	0,00	94.461,80
Geleistete Anzahlungen	0,00	1.478.882,76	0,00	0,00	0,00	1.478.882,76
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>97.422.193,91</b>	<b>11.468.584,95</b>	<b>498.177,83</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>108.392.601,03</b>
<b>Finanzanlagen</b>						
Beteiligungen	158.467,83	1.532,17	629,44	0,00	0,00	159.370,56
Sonstige Ausleihungen	92.983,21	0,00	92.983,21	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	20.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.200,00
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>271.651,04</b>	<b>1.532,17</b>	<b>93.612,65</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>179.570,56</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>97.754.038,57</b>	<b>11.471.902,12</b>	<b>593.277,98</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>108.632.662,71</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/ Zuschreibungen	Abgänge	Umbuchungen (+/-)			
59.524,62	891,00	0,00	1.486,50	0,00	58.929,12	1.562,00	669,00
32.341.548,11	2.041.672,83	0,00	45.850,92	0,00	34.337.370,02	56.864.986,22	47.590.350,36
1.977.242,95	80.480,00	0,00	0,00	0,00	2.057.722,95	2.586.590,71	2.604.991,71
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,52	1.326.209,38
2.103.666,07	190.011,75	0,00	0,00	0,00	2.293.677,82	381.338,00	569.213,00
354.498,15	53.090,67	0,00	44.685,59	0,00	362.903,23	170.408,00	138.904,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.764.259,00	7.644.566,72
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	94.461,80	771.003,46
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.478.882,76	0,00
<b>36.776.955,28</b>	<b>2.365.255,25</b>	<b>0,00</b>	<b>90.536,51</b>	<b>0,00</b>	<b>39.051.674,02</b>	<b>69.340.927,01</b>	<b>60.645.238,63</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	159.370,56	158.467,83
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	92.983,21
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>179.570,56</b>	<b>271.651,04</b>
<b>36.836.479,90</b>	<b>2.366.146,25</b>	<b>0,00</b>	<b>92.023,01</b>	<b>0,00</b>	<b>39.110.603,14</b>	<b>69.522.059,57</b>	<b>60.917.558,67</b>

# Erläuterungen zur Bilanz

## Aktivseite

### A. Anlagevermögen

#### II. Sachanlagen

##### Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Im Anlagenabgang ist ein Zuschuss des Landes Baden-Württemberg in Höhe von 372.000,00 € enthalten.

##### Anzahlungen auf Gebäude und Grundstücke

Für den Erwerb des Gebäudes Am Dickhäuterplatz 18 in Ettlingen wurden schon Zahlungen in Höhe von 1.478.882,76 € geleistet. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgt erst im Jahr 2021.

#### III. Finanzanlagen

##### 1. Beteiligungen

Die Baugemeinschaft Ettlingen eG ist als Gesellschafterin mit 50 Prozent (160.000,00 €) an der 2008 gegründeten Genossenschaftlichen Energieservice Ettlingen GbR (Nahwärmenetz Areal Erlenweg) beteiligt. Für das Geschäftsjahr 2020 wird ein Verlust von 629,44 € ausgewiesen (VJ: +1.532,17 €).

##### 2. Sonstige Ausleihungen

Das der BürgerEnergiegenossenschaft Region Karlsruhe Ettlingen eG gewährte Darlehen wurde komplett getilgt.

### B. Umlaufvermögen

#### II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

##### Sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Schadenersatzansprüchen aufgrund von Wasserschäden: 27.347,35 €

Sonstige Forderungen aus einem Zuschuss des Landes Baden-Württemberg für die Schaffung von zusätzlichen Kindergartenplätzen: 372.000,00 €

Instandhaltungsrücklagen der Eigentümergemeinschaften: 415.401,41 € (VJ: 393.305,00 €)

## Passivseite

### A. Eigenkapital

#### I. Geschäftsguthaben

Das Eigenkapital erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 124.751,37 € auf 18.256.445,93 €.

#### II. Ergebnisrücklagen

In die Ergebnisrücklagen wurden durch Zuweisung aus dem Jahresergebnis 82.863,45 € (VJ: 285.573,01 €) eingestellt.

### B. Rückstellungen

#### 1. Rückstellungen für Pensionen

Die Differenz zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz (2,38 %) und dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz (1,68 %) ergibt einen Betrag von 50.067,00 €. Dieser Betrag unterliegt den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

## 2. Steuerrückstellungen

Für die Körperschaftsteuer wurde eine Rückstellung in Höhe von 92.521,15 € gebildet.

## 3. Sonstige Rückstellungen:

Aufwendungen für unterlassene Instandhaltung	7.500,00 €
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	36.300,00 €
Urlaubsverpflichtungen	18.000,00 €
Vertreterversammlung	20.000,00 €
Sach- und weitere Personalaufwendungen	19.000,00 €
Aufbewahrung	9.591,62 €

## C. Verbindlichkeiten

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

	Verbindlichkeiten Gesamt / €	Restlaufzeit unter 1 Jahr / €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre / €	Restlaufzeit über 5 Jahre / €	Besicherung durch Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>51.178.047,88</b> (46.645.808,74)	<b>2.612.175,05</b> (5.267.738,38)	<b>8.253.489,58</b> (10.289.468,14)	<b>40.312.383,25</b> (31.088.602,22)	<b>51.177.999,27</b> (46.645.808,74)
Erhaltene Anzahlungen	<b>1.685.376,53</b> (1.582.200,76)	<b>1.685.376,53</b> (1.582.200,76)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>1.654,01</b> (5.721,79)	<b>1.654,01</b> (5.721,79)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>857.131,96</b> (614.375,34)	<b>857.131,96</b> (614.375,34)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	<b>8.622,78</b> (10.558,88)	<b>8.622,78</b> (10.558,88)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>177.124,87</b> (171.449,75)	<b>177.124,87</b> (171.449,75)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>53.907.958,03</b> (49.030.115,26)	<b>5.342.085,20</b> (7.652.044,90)	<b>8.253.489,58</b> (10.289.468,14)	<b>40.312.383,25</b> (31.088.602,22)	<b>51.177.999,27</b> (46.645.808,74)

Vorjahreszahlen in ( ) dargestellt

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

Investitionen in laufende und künftige Bauvorhaben	3,8 Mio. €
Bausparguthaben als Sicherheit für die Bausparzwischenfinanzierung verpfändet	2,2 Mio. €
Erbbauzinsverpflichtungen (nominal) p.a. Die Erbbaurechtsverträge mit der Stadt Ettlingen enden im Zeitraum 2059 bis 2080.	120.783,98 €
Gesellschafteranteil Genossenschaftliche Energieservice Ettlingen GbR	160.000,00 €
Leasinggebühren für Bürogeräte (Kopierer, Drucker), Laufzeit 72 Monate, nominal	8.313,19 €

## 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 (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 Neubauten in der Rheinstraße 145 und 145a in Ettlingen sowie der neu errichteten Wohngebäude inkl. Kindergarten Im Bahnwinkel 3/5 in Pfinztal-Söllingen. Die Erlösschmälerungen betragen 120.263,54 €, im Vorjahr 55.027,74 €.

### Sonstige betriebliche Erträge

Anlagenverkäufe	148.005,21 €
Auflösung von Rückstellungen	10.661,25 €
Gutschriften und Kostenerstattungen	13.341,25 €
Versicherungsentschädigungen	73.803,68 €
Gebühren und Sachbezüge	21.327,22 €
	267.138,61 €

### Zinsen und ähnliche Erträge

Zinsen aus Bausparguthaben in Höhe von 9.252,75 €

### Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Zinsaufwendungen sind 42.508,31 € für die Aufzinsung der Pensionsrückstellungen sowie 177,31 € für die Abzinsung der Aufbewahrungsrückstellung enthalten und 3.733,45 € Bereitstellungszinsen an die L-Bank und LBS.

# Sonstige Angaben

## Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang des Geschäftsjahres	3.462	38.122
Zugang	294	1.064
Abgang	95	1.062
Ende des Geschäftsjahres	3.661	38.124

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres 2020 um 18.750,29 € erhöht.

## Mitglieder des Vorstandes

Thomas Müller, hauptamtlicher Vorstand  
Thomas Tritsch, nebenamtlicher Vorstand

## Mitglieder des Aufsichtsrates

Axel Münch, Vorsitzender  
Heinz Lang, Stv. Vorsitzender  
Jürgen Schumacher, Schriftführer  
Anja Wurm, Stv. Schriftführerin  
Wolfgang Erhard  
Mathias Heiser (ab 06.07.2020)  
Josef Offele (bis 06.07.2020)

## Datenschutzbeauftragter

Extern bestellt: Christoph 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

## MitarbeiterInnen im Geschäftsjahr 2020

Durchschnittlich wurden 23 MitarbeiterInnen, darunter eine Auszubildende und eine Studentin, beschäftigt.

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische MitarbeiterInnen	6	4
Kaufmännische Auszubildende	1	0
Kaufmännische Studentin	0	1
Technische MitarbeiterInnen	3	0
Regiebetrieb	5	0
Service Seniorenwohnungen	0	2
Reinigungspersonal	0	1

## Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 bis zur Erstellung dieses Jahresberichts haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

## Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelung beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 309.495,64 € einen Betrag von 31.000,00 € in die gesetzliche Rücklage und 51.863,45 € in die Ergebnsrücklage einzustellen.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von 226.632,19 € als Dividende von 4 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben auszuschütten.

Ettlingen, den 30. April 2021

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.



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  
**Druck:** Butz & Bürker

**Konzeption/Redaktion:** Büro für PR | Texte | Redaktion Karina Mrowetz  
**Gestaltung:** designmaleins®  
**Fotos:** Baugemeinschaft Ettlingen eG | DESWOS (S. 24) | iStock.com (S. 15, 22)

**Baugemeinschaft Ettlingen eG**

Am Dickhäuterplatz 20 | 76275 Ettlingen

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

