



20
21

GESCHÄFTSBERICHT



Inhalt

I	Editorial	4
II	Unternehmensinfo	5
III	Bericht des Vorstands	10
	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	
IV	Bericht des Aufsichtsrates	34
V	Jahresabschluss 2021	38
	- Bilanz	
	- Gewinn- und Verlustrechnung	
	- Anhang	
VI	Beteiligungen und Mitgliedschaften	50
	Impressum	53

Editorial



Menschen haben die einzigartige Fähigkeit, sich die Zukunft vorzustellen, aber auch sie zu verdrängen.

Dies betrifft die tiefgreifenden internationalen Verflechtungen mit einem imperialen, autokratischen Staat wie Russland, und ebenso die zu erwartenden verheerenden Auswirkungen des Klimawandels.

Der barbarische Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine am 24. Februar 2022 hat die europäischen Wohlstandsgesellschaften nach zwei pandemischen Krisenjahren in eine neue, weltumspannende Krise katapultiert. Blitzschnell rückten die Bedeutung von Frieden und Demokratie für Europa in den Fokus – und die weltwirtschaftlichen Auswirkungen. Die Abhängigkeit von Russland als Lieferant von Öl, Gas, Kohle, Rohstoffen und Getreide erweist sich nun als fatal. Im Hinblick auf die internationale Ordnung steht die Weltgemeinschaft vor den größten Herausforderungen seit dem Zweiten Weltkrieg, konstatierte UN-Generalsekretär António Guterres auf der Weltsicherheitsrats-Konferenz im April.

Der jüngste Bericht des Weltklimarats dagegen macht deutlich, dass ein Verdrängen der Klima-Krise keinesfalls mehr geboten ist. Die Regierungen dürften deshalb nicht weiter an der Krise vorbeischaun, sondern müssten die sehr konkreten Empfehlungen des Weltklimarats umsetzen. Nicht in ferner Zukunft, sondern jetzt. Es geht um nichts weniger, als die Welt lebenswert zu erhalten. Im Handeln der Nationen sieht der Rat „eine größere Angst vor dem Heute als vor dem Morgen“. Dabei ist unstrittig, dass die Auswirkungen des Klimawandels unumkehrbar für den Planeten sein werden.

Was zu tun ist, ist eigentlich bekannt. So müssen die Treibhausgasemissionen in den kommenden acht Jahren um die Hälfte sinken, wenn die Erderwärmung noch auf 1,5 Grad begrenzt werden soll. Im vergangenen Jahr wurden jedoch 36 Milliarden Tonnen emittiert: so viel wie noch nie. Ebenso müssen die Methan-Emissionen aus der industriellen Tierhaltung und Fleischproduktion drastisch sinken. Mobilität

und Verkehr müssen unabhängiger werden von fossilen Kraftstoffen, und vor allem: muss ihr Verbrauch schrumpfen. Jetzt. Trotzdem wehrt man sich in Deutschland gegen ein Tempolimit auf Autobahnen und Straßen, wie es in vielen europäischen Ländern gang und gäbe ist.

Zur Pflicht der Stunde gehört, dass sich die nationale und internationale Politik angesichts des grausamen Krieges in der Ukraine zu Moral und mutigem Handeln entschließt. Und damit auch den Bevölkerungen Veränderungen ihres Konsumverhaltens zumutet. Über Jahrzehnte haben moralische Erwägungen beim Konsum keine Rolle gespielt. Jetzt werden sich alle auf eine Zeit der Selbstbeschränkung einstellen müssen. Die höheren Preise, die für Energie, Nahrungsmittel, Konsum- und Industriegüter zu zahlen sind, sind der Preis für den Freiheitskampf, den die Ukraine – auch für Europa – führt.

Jeder Bürger kann durch Energieverzicht seinen Teil dazu beitragen, Deutschland für den nächsten Winter zu wappnen und damit zugleich das kriegerische Russland zu treffen. Jede und jeder Einzelne ist gefordert, in dieser Selbstbeschränkung nicht eine Bedrohung der eigenen Gewohnheiten, sondern die Chance für eine lebenswerte Zukunft zu sehen. Diese sind wir auch den nachfolgenden Generationen schuldig.

Solidarität, Selbsthilfe und Eigenverantwortung sind die Werte, die (nicht nur) in der bundesdeutschen Gesellschaft dringend umzusetzen sind – es sind auch die Werte, die unsere Genossenschaft seit über 70 Jahren prägen. Mit nachhaltigem Erfolg. Herzlich danken möchten wir dafür unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, ohne deren Engagement wir das gute Geschäftsergebnis 2021 nicht erreicht hätten. Danken möchten wir auch 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			
Thomas Müller		Karlsruhe	Hauptamtlich
Thomas Tritsch		Karlsruhe	Nebenamtlich

Aufsichtsrat			
Axel Münch	Abt.-Leiter / Stv. Bereichsleiter Wohnimmobilien L-Bank i.R.	Ettlingen	Vorsitzender
Heinz Lang	Angestellter i.R. Deutsche Flugsicherung GmbH	Bretten	Stv. Vorsitzender bis 5.7.2021
Jürgen Schuhmacher	Einkaufsleiter	Karlsruhe-Grötzingen	Stv. Vorsitzender seit 20.9.2021
Anja Wurm	Architektin	Karlsruhe-Grötzingen	Schriftführerin seit 20.9.2021
Mathias Heiser	Dipl. Bauingenieur	Ettlingen	Stv. Schriftführer seit 20.9.2021
Wolfgang Erhard	Dipl. Verwaltungswirt (FH), Leiter i.R. im Amt für Wirtschaftsförderung	Ettlingen	
Tamara Schönhaar	1. Bürgermeisterin Stadt Stutensee	Pfinztal-Söllingen	seit 5.7.2021

Prokura			
Sabine Gubler	Kfm. Angestellte	Karlsruhe	
Harald Stein	Architekt	Rheinstetten	

Handlungsbevollmächtigte			
Sabine Walcher	Kfm. Angestellte	Waldbronn	

	31.12.2021		31.12.2020
Mitglieder	3.850	↑	3.661
MitarbeiterInnen	23	−	23
Geschäftsanteile	38.168	↑	38.124
Anlagevermögen	73,77 Mio. €	↑	69,52 Mio. €
Bilanzsumme	77,30 Mio. €	↑	73,82 Mio. €
Umsatzerlöse	7,93 Mio. €	↑	7,52 Mio. €
Verbindlichkeiten	57,74 Mio. €	↑	53,91 Mio. €
Eigenkapital	18,08 Mio. €	↓	18,26 Mio. €
Eigenkapitalquote	23,4 %	↓	24,7 %
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	47.227 €	↓	309.496 €
Bilanzgewinn	226.994 €	↑	226.632 €
Mietwohnungsbestand	983	−	983
Gesamtwohnfläche	66.484 qm	−	66.484 qm
Nettokaltmiete	7,08 €/qm	↑	6,96 €/qm
Gewerbeeinheiten	10	↑	8
Gewerbefläche	3.148 m²	↑	2.700 m²
Garagen/oberirdische Stellplätze	738	↑	724
Gesamtbauleistung Wohnungen/Gewerbe	2.338	−	2.338
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

Nicole Lehre

07243 5417-21

nicole.lehre@bg-ettlingen.de

Seniorenwohnanlage Wilhelmstraße 6

Marjana Riemann

07243 3587433

Andrea Schleithoff

07243 3587433



Harald Stein

07243 5417-30

stein@bg-ettlingen.de



Bauabteilung

Sarah Ungerer

07243 5417-31

ungerer@bg-ettlingen.de



Stefan Pendelin

07243 5417-24

pendelin@bg-ettlingen.de



Studentin/Auszubildende

Miriam Kimmig

07243 5417-0

kimmig@bg-ettlingen.de



Celine Seeger

07243 5417-0

celine.seeger@bg-ettlingen.de



Jacqueline Eisele

07243 5417-27

eisele@bg-ettlingen.de



Christophe Holtzweiler

07243 5417-34

holtzweiler@bg-ettlingen.de



Daniel Martin Serrano

07243 5417-34

martin@bg-ettlingen.de



Sören Kunz

07243 5417-40

kunz@bg-ettlingen.de

Instandhaltung / Reparaturen / Regiebetrieb



Klaus Hild



Lars Michael Laber



Daniel Luck



Eric Weiler



Gebäudereinigung

Birgitt Reichert

Instandhaltung / Reparaturen / Regiebetrieb



Bericht des Vorstands

Wohnungswirtschaftliche Leistungen

Die große Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen hält auch in Ettlingen, Karlsruhe und dem Umland unvermindert an. Mit zukunftsorientierten Investitionen in moderne Wohnungsbauten, in denen wir innovative ökologische Technologien umsetzen, 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.

I. Investitionen

In den zurückliegenden 20 Jahren hat unsere Genossenschaft große Anstrengungen unternommen, um den Immobilienbestand energetisch zu modernisieren. Gemäß

einem langfristigen Investitionsplan investierte die Baugemeinschaft im Geschäftsjahr 2021 1,02 Mio. € in die Sanierung von Fassaden und Dächern des Hochhauses **Hohewiesenstraße 55a**, sowie in die Sanierung der Fassaden, Balkone und Dachloggien im **Odertalweg 12-18** in Ettlingen, mit jeweils 32 Wohnungen. 830.000 € wurden für laufende Instandsetzungsmaßnahmen ausgegeben. Alle Arbeiten wurden Ende 2021 fertiggestellt.

Hohewiesenstraße 55 a/
Odertalweg 12-18





I. Investitionen

Im Geschäftsjahr 2021 war die Baugemeinschaft vor allem mit der Realisierung ihres umfangreichen Neubauprojekts **Durlacher Straße/Steigenhohlstraße** in Ettlingen befasst. 2020 hatte die Genossenschaft gemeinsam mit den Planern des Karlsruher Architekturbüros Archis, Vertretern der Stadt Ettlingen und Partnerunternehmen des Bauhandwerks den Startschuss für dieses anspruchsvolle Wohnungsbauprojekt gegeben. In zentraler Lage von Ettlingen entstanden bis April 2022 zwei moderne, mehrgeschossige Wohngebäude mit 52 Mietwohnungen, eine Gewerbeeinheit sowie eine 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. Die Gewerbeeinheit wurde an den renommierten Küchenmöbelhersteller bulthaup vermietet. Be-

dingt durch die prominente Lage in Ettlingen 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 investierte insgesamt 17 Mio. € in dieses ansprechende Gebäudeensemble.

Durlacher Straße/
Steigenhohlstraße



I. Investitionen

Engagiert für bezahlbaren Wohnraum

Für die Entwicklung eines Ersatzneubaus auf eigenem Grundstück in der **Eugen-Kleiber-Straße** in Karlsruhe-Grötzingen stellte die Baugemeinschaft 2020 eine Bauvoranfrage für drei Wohngebäude mit 40 Mietwohnungen. Da zu dem Grundstück ein sehr großer Garten gehört, war als Nachverdichtungsmaßnahme ein modernes Punkthaus geplant. Der Bauvorbescheid wurde jedoch abschlägig beschieden, so dass die Bauplanung komplett überarbeitet werden musste. Die Neubauplanung sieht nun 22 Mietwohnungen sowie eine Kindertagesstätte für fünf Gruppen vor. Baustart soll Anfang 2023 sein.

Das auf genossenschaftseigenem Grundstück in der **Gustav-Hofmann-Straße** in Karlsruhe-Grötzingen geplante Bauvorhaben von 3 Reihenhäusern als Eigentumsmaßnahme wurde aufgrund der übermäßig gestiegenen Preise von Baumaterialien und Handwerkerleistungen sowie Lieferengpässen zurückgestellt. Es widerspricht dem Selbstverständnis der Baugemeinschaft, ein einziges Reihenhäuser zu einem Preis von über einer Million Euro an unsere Genossenschaftsmitglieder veräußern zu müssen.



Im Bahnwinkel 3/5

II. Digitalisierung

In den vergangenen fünf Jahren wurden die meisten Geschäftsprozesse der Baugemeinschaft 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. Letztere 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 kam auch im zweiten Pandemiejahr MieterInnen und MitarbeiterInnen zugute. Vermietungen, Wohnungsabnahmen und -übergaben erfolgten seit dem Ausbruch der Pandemie weitgehend ohne physischen Kontakt. 2020 hatte die Baugemeinschaft den Digitalisierungsprozess weiter vorangetrieben, so dass alle Daten und Programme sicher in

einer Cloud gespeichert werden. Diese Umstellung bietet zugleich eine zukunftsorientierte, ressourcen- und energiesparende Lösung, die unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in der Pandemiezeit über das Cloud-Computing einen sicheren Zugriff auf alle Daten vom Homeoffice aus erlaubt.



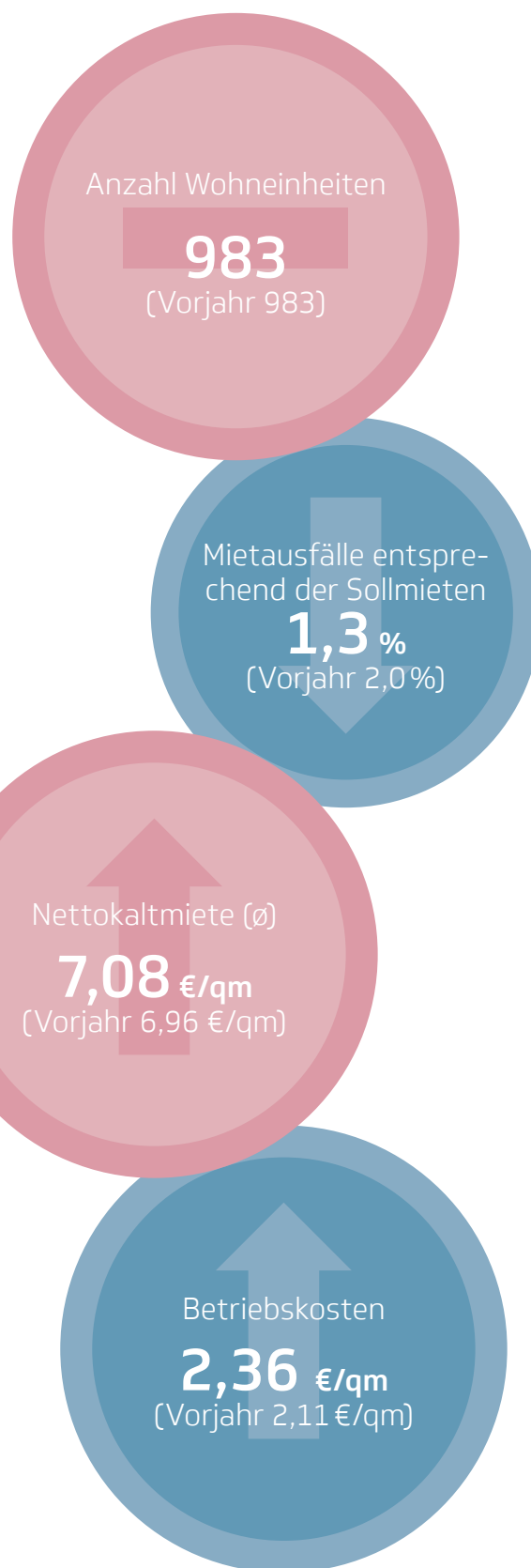
III. Hausbewirtschaftung

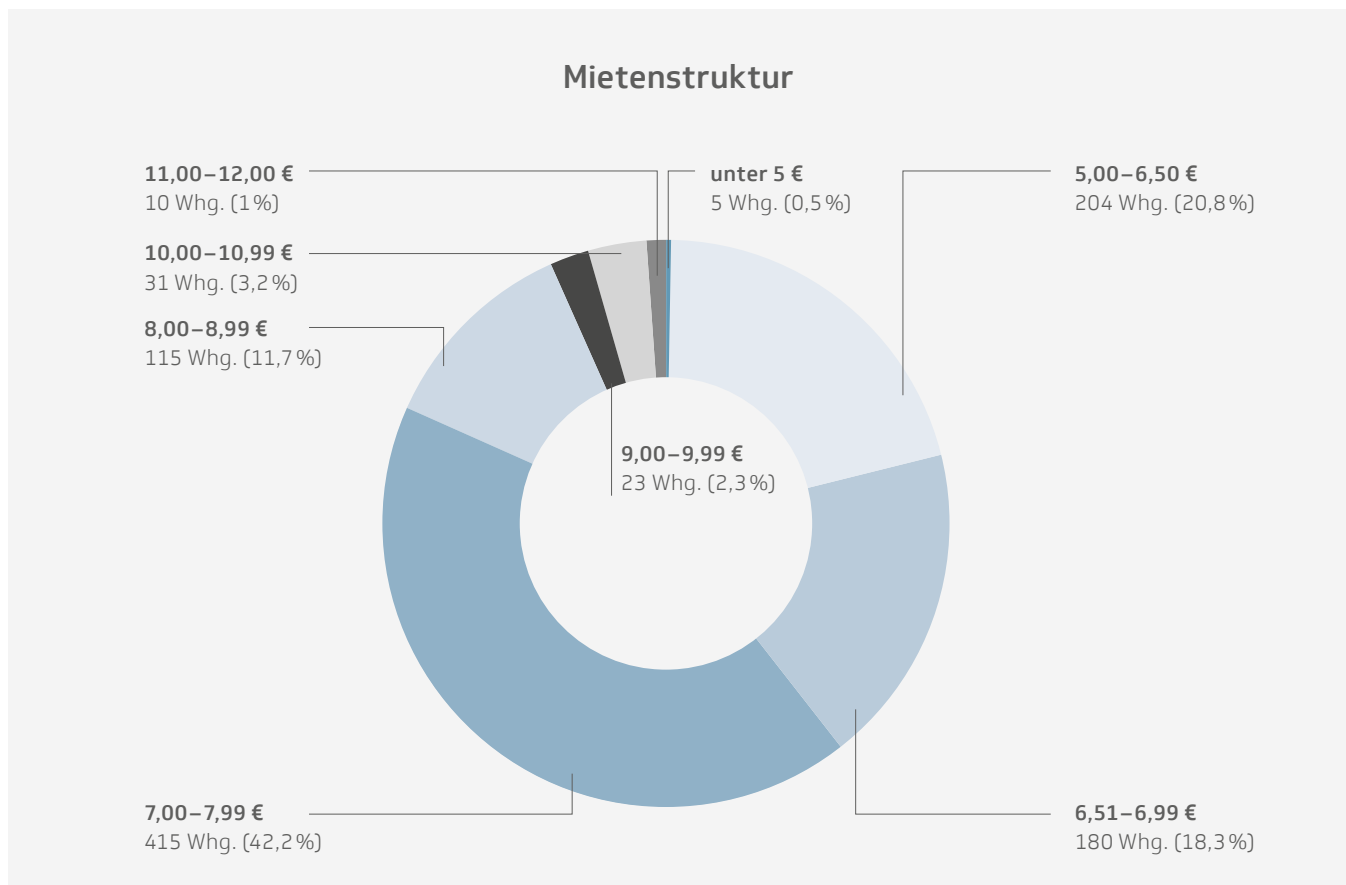
Zum 31.12.2021 bewirtschaftete die Baugemeinschaft Ettlingen einen Eigenbestand von 983 Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 66.484 m², sowie 738 Garagen/oberirdischen Stellplätzen und zehn Gewerbeeinheiten. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 67,63 Quadratmetern.

Der regionale Mietwohnungsmarkt war auch 2021 von einer starken Nachfrage nach preiswertem Wohnraum geprägt. Entsprechend niedrig ist die **Fluktuationsrate** bei den Wohnungen der Baugemeinschaft. Sie betrug 5,3 % (VJ: 4,9 %). Im vergangenen Geschäftsjahr haben 52 Mieter das Mietverhältnis gekündigt (VJ: 48). Acht Mieter wechselten die Wohnung innerhalb der Baugemeinschaft (VJ: 7). 23 Wohnungen waren nicht vermietet (VJ: 20). Der Leerstand ist im Zuge der Neubauplanung durch Entmietungen in der Eugen-Kleiber-Straße (Karlsruhe-Grötzingen) bedingt. Der fluktuationsbedingte zeitweilige **Leerstand** von 5 weiteren Wohnungen wurde für die Sanierung genutzt. Strukturelle Leerstände bestehen lediglich bei einigen PKW-Stellplätzen in Bretten und Ettlingen.

Die **Mietausfälle** von 78.951,69 € im Geschäftsjahr 2021 fielen wesentlich niedriger aus als noch im Vorjahr (120.263 €), sie entsprechen 1,3 % der Sollmieten (VJ: 2,0 %). Die durchschnittliche **Nettokaltmiete** hat sich 2021 gegenüber dem Vorjahr um 1,6 % erhöht (VJ: +8,1 %) und beträgt 7,08 €/m² Wohnfläche (VJ: 6,96 €/m²).

Die **Betriebskosten** nahmen gegenüber 2020 um 0,25 €/m² (+11,9 %) zu und betragen 2,36 €/m². Im Vorjahr lagen die Mietnebenkosten noch bei 2,11 €/m².





Stand 31.12.2021

IV. Eigentumsverwaltung

Zum 31.12.2021 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 2021 belaufen sich die Bankguthaben der Eigentumsverwaltung auf 181.849,53 € (VJ: 180.912,32 €).

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 sowie über www.immobilienscout24.de.

VI. Mitglieder

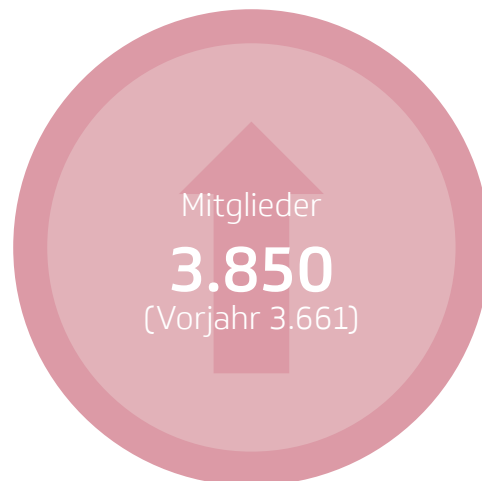
Die Mitglieder der Baugemeinschaft Ettlingen sind über ihre eingezahlten Geschäftsanteile Miteigentümer der Genossenschaft. Ihr demokratisches Mitspracherecht räumt ihnen die Möglichkeit ein, an der Entwicklung ihrer Genossenschaft mitzuwirken. Alle Mitglieder haben die gleichen Rechte und Pflichten,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

Mit Neubaumaßnahmen und einem Wohnungsbestand von 983 Wohneinheiten im Jahr 2021 kommt die Baugemeinschaft ihrem Auftrag zur Wohnversorgung ihrer Mitglieder in Ettlingen, den Umlandgemeinden und in Karlsruhe-Grötzingen nach. Zum 31.12.2021 verzeichnete die Baugemeinschaft einen Zuwachs von 189 Neumitgliedern und zählte insgesamt 3.850 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 erforderlichen Pflichtanteil von 150 €, sind bei Beginn eines Mietverhältnisses 14 nutzungsbezogene Anteile verpflichtend.

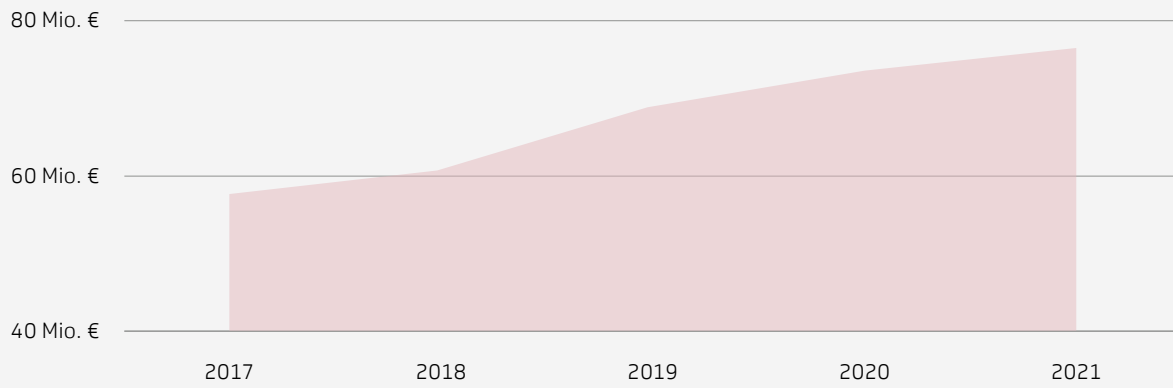
Im Geschäftsjahr 2021 haben sich die Geschäftsguthaben der Mitglieder um 17.075,69 € auf 5.714.229,55 € erhöht.



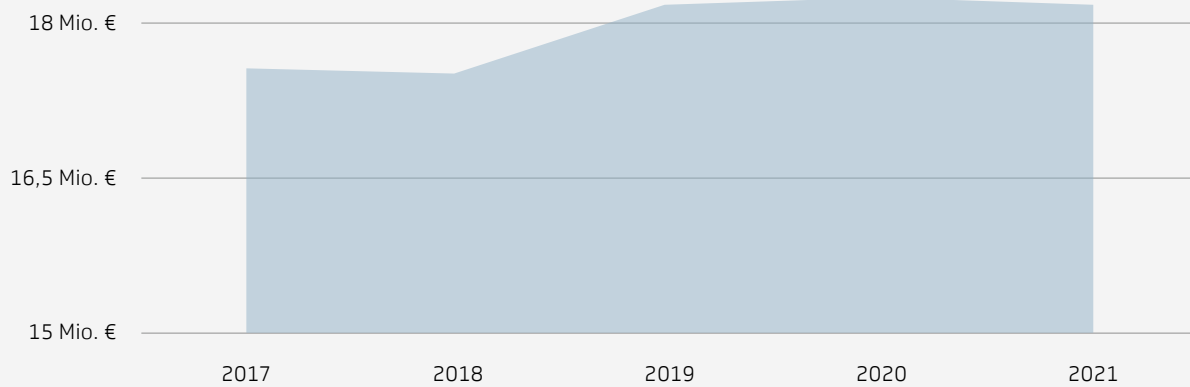
Treppenhaus
Rheinstraße 145



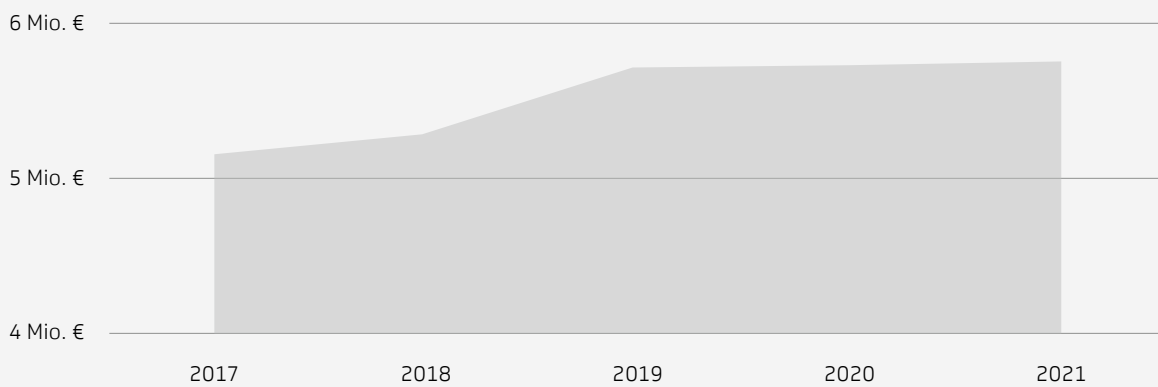
Die Entwicklung der Bilanzsumme (2017–2021)



Die Entwicklung des Eigenkapitals (2017–2021)



Die Entwicklung der Geschäftsguthaben (2017–2021)



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 2021 statt. Auf ihrer Jahresversammlung am 05. Juli 2021 wurde der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 festgestellt; die Vertreterinnen und Vertreter stimmten dem Vorschlag einer Dividendenausschüttung in Höhe von 4 % zu. In seiner Funktion als Vertreter veranlasste Klaus Schwaiger (Grötzingen) die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat durch die Vertreterversammlung.

Auf der Tagesordnung standen außerdem Wahlen im Aufsichtsrat. Ausgeschieden ist satzungsbedingt nach Erreichen der Altersgrenze unser langjähriges Mitglied Heinz Lang aus Bretten. Neu in den Aufsichtsrat wählte die Vertreterversammlung Tamara Schönhaar, 1. Bürgermeisterin der Stadt Stutensee. Für das Amt des stellvertretenden Vorsitzenden, das Heinz Lang zuvor ausgeübt hatte, wurde Aufsichtsrat Jürgen Schuhmacher aus Karlsruhe-Grötzingen vorgeschlagen, und am 20. September 2021 in der konstituierenden Aufsichtsratsitzung gewählt.



Liste der gewählten VertreterInnen

(Stand 29.4.2022)

Wahlbezirk 1			
Bader	Clemens	Buhlstr. 9b	Ettlingen
Barth	Hildegard	Schloßgartenstr. 27	Ettlingen
Barth	Gertrud	Im Ferning 20	Ettlingen
Biolzi	Luigi	Tannenfeldring 2	Ettlingen
Broschwitz	Michael	Kronenstr. 12	Ettlingen
Bücherl	Hermann	Talstr. 38	Ettlingen
Deubel	Ulrich	Friedenstr. 6	Ettlingen
Gleißle	Berthold	Edelbergweg 1	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. 12	Ettlingen
Werner	Dr. Ralph	Obere Sonnhalde 14	Todtnau
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

Auf der konstituierenden Aufsichtsratsitzung am 20. September 2021 wurde Aufsichtsrat Jürgen Schuhmacher aus Karlsruhe-Grötzingen in das Amt des stellvertretenden Vorsitzenden gewählt.

Neu in den Aufsichtsrat wählte die Vertreterversammlung am 5. Juli 2021 Tamara Schönhaar, 1. Bürgermeisterin der Stadt Stutensee.

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	Brenzstr. 5	Stuttgart
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	Durlacher Str. 14	Ettlingen

Wahlbezirk 6			
Blume-Kullmann	Karola	Hellbergweg 14	Ettlingen
Erbrecht	Ilona	Kreuzelbergweg 4	Ettlingen
Deck	Anna	Im Ferning 14	Ettlingen
Faaß	Sibille	Feldbergweg 3	Ettlingen
Fink	Hannelore	Feldbergweg 7	Ettlingen
Fucik	Peter	Hasenbergweg 12	Ettlingen
Gabler	Wolfgang	Im Ferning 24-26	Ettlingen
Heidt	Martina	Im Ferning 24-26	Ettlingen
Jung	Wolfgang	Hasenbergweg 7	Ettlingen
Knebel	Martin	Amthausstr. 10	Karlsruhe
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. Bereits 2018 war ein Großteil der Wohngebäude im Bestand energetisch modernisiert. Damit wurden die klimaschädlichen CO₂-Emissionen erheblich reduziert. Weitere Sanierungsmaßnahmen folgten sukzessive in den Folgejahren, zuletzt 2021. Vor vielen Jahren stellte die Baugemeinschaft außerdem die Wärmeversorgung der Mieterhaushalte auf Nahwärmetechnologien um. Seit 1997 bereits nutzt die Baugemeinschaft Sonnenenergie für die zentrale Warmwasseraufbereitung in den Gebäuden. Zum Jahresende 2021 wurden 21 Anlagen mit einer Kollektorfläche von 569 Quadratmetern betrieben. Energieeffiziente Neubauten mit klimafreundlichen Energiekonzepten ergänzen die Nachhaltigkeitsstrategie.

Sauberes Trinkwasser

Gemäß deutschem Wasserhaushaltsgesetz müssen Abwasserleitungen komplett dicht sein, um sauberes Trinkwasser zu gewährleisten und Schadstoffaustritte in die Umwelt zu verhindern. Die Regelungen zur Dichtheitsprüfung sind jedoch von Bundesland zu Bundesland sehr unterschiedlich. In Baden-Württemberg konnten dies die Gemeinden bisher individuell regeln. 2021 beschloss das Land, in dem 150.000 Kilometer private Abwasserleitungen verlaufen, eine gesetzliche Neuausrichtung. Im Rahmen eines Pilotprojekts suchte das Umweltministerium über eine Dauer von mehreren Monaten, exemplarische Erkenntnisse über das private Leitungsnetz zur Grundstücksentwässerung zu gewinnen. In drei Pilotkommunen, dazu gehört auch Ettlingen, übernimmt das Land für jeweils 20 Grundstücke 100 Prozent der Inspektionskosten und bis zu 50 Prozent der möglichen Sanierungskosten. Für das Pilotprojekt „Nachhaltigkeit, Umweltschutz und Ressourcenschonung“ wurden auch zwei Liegenschaften der Baugemeinschaft in Ettlingen ausgewählt. Bis Mitte 2022 soll das Projekt abgeschlossen sein, und „in die Fläche starten“. Dabei gehe es, so Umweltminister Franz Untersteller, „um nichts weniger als die Zukunft der Trinkwasserversorgung im Land.“

Green Energy-Konzepte im Neubau

2019 hatte die Baugemeinschaft bei ihrem Neubauprojekt Augustenburgstraße in Karlsruhe-Grötzingen ein ökologisch effizientes und innovatives Energiekonzept mit Pilotcharakter realisiert, das im Dezember 2020 vom Ministerium für Umwelt, Klima, und Energiewirtschaft des Landes Baden-Württemberg mit dem „Effizienzpreis Bauen & Modernisieren“ in Gold ausgezeichnet wurde. Auch im aktuellen Neubauprojekt Durlacher Straße/Steigenhohlstraße (Ettlingen) kommt der Energietechnologie-Mix aus oberflächennaher Geothermie, Wärmepumpe, Erdspeicherung und Photovoltaik-Anlage (30 kWp) zum Tragen.



Oberflächennahe Geothermie ist ein wesentlicher Bestandteil unseres ambitionierten „Green Energy-Konzepts“ im Neubau.

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 und Mieter mit klimafreundlicher Wärme und Energie versorgen, senken wir den Energieverbrauch und den CO₂-Ausstoß in unseren Quartieren erheblich.

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 engagierten Mitgliedern der Energiegenossenschaft zählen des Weiteren Bürger, Kommunen und Institutionen. Fachkundig begleitet wird die BEG vom Verband der BürgerEnergiegenossenschaften und dem Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (vbw).

Seit ihrer Gründung wurden insgesamt 31 Photovoltaikanlagen mit einer Anlagenleistung von 1.324 Kilowattpeak (kWp) installiert. 2021 gingen zwei neue Sonnenkraftwerke auf den Dächern folgender Standorte ans Netz: Kindergarten Piazza Menfi 1, Albaugaustadion Ettlingen – mit einer Gesamtleistung von 130 kWp. Das Geschäftsguthaben der 320 Mitglieder, darunter 42 Neumitglieder, belief sich im Juli 2021 auf 2.080.800 €; sie zeichneten insgesamt 20.808 Geschäftsanteile.



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. Auch 2021 wurden Streuobstbäume gepflanzt, um seltenen Vogelarten wie Gartenrotschwanz, Grünspecht, Steinkauz und Co. einen Lebensraum zu bieten.



Strom durch
Sonnenenergie
1.324 kWp
(2012-2021)

Zwei neue Sonnenkraftwerke der BEG gingen 2021 ans Netz.

IX. Soziales Engagement

Weltweit kämpfen mehr als eine Milliarde Menschen mit lebensbedrohender Armut. Mehr als 84 Millionen Menschen sind auf der Flucht vor Krieg und Hunger. Und diese Zahl steigt laut UNO-Flüchtlingshilfe unaufhörlich an. Russlands Krieg gegen die Ukraine droht die Ernährungslage in den Entwicklungsländern weiter zu verschärfen. Exorbitant steigende Getreidepreise werden zu noch mehr Hungersnöten führen - und neuen Flüchtlingsströmen.

Der Hunger ist auch ständiger Begleiter von Millionen von Menschen im Süd-Sudan. Weit mehr als die Hälfte der Bevölkerung leidet akut Hunger, 1,4 Millionen Kinder unter fünf Jahren sind mangelernährt. Hohe Nahrungsmittelpreise, Dürren und Überschwemmungen, anhaltende bewaffnete Auseinandersetzungen und die Corona-Pandemie machen es vielen Südsudanesen unmöglich, sich und ihre Kinder mit ausreichend Nahrung zu versorgen. Viele Familien sind auf der Flucht. Ehemalige Kindersoldaten brauchen außerdem besondere Hilfe, um sich ein neues Leben aufbauen zu können.

In einem aktuellen Hilfsprojekt der DESWOS in der Landeshauptstadt Juba nehmen 80 Jugendliche und junge Erwachsene aus dem Süd-Sudan an einer Ausbildung zu Maurern und Friseuren teil. Sie stammen aus traumatisierten Familien, haben ihre Angehörigen verloren, ihre



DESWOS

Unter den Auszubildenden in Kapuri sind auch zwei weibliche Lehrlinge, die das Maurerhandwerk erlernen.

Heimat und alles, was sie besaßen. Viele der Kinder und Jugendlichen werden von Kriegswitwen und alleinerziehenden Müttern großgezogen. Am Ende ihrer staatlich anerkannten Ausbildung werden die Maurerlehrlinge einfache Häuser bauen können und Arbeit auf lokalen Baustellen finden, mit der sie ihre eigene Existenz und die ihrer Familie sichern können. Dies ist nur ein Teil einer ganzen Reihe von Maßnahmen im Süd-Sudan-Projekt der DESWOS. Da es sehr umfangreich ist, soll es bis Ende 2024 fortgeführt werden.



Bitte zeigen Sie Solidarität und unterstützen Sie die jungen traumatisierten Menschen im Bürgerkriegsland Süd-Sudan dabei, sich eine eigene Existenz aufzubauen. Da das Projekt sehr umfangreich ist, bitte ich Sie, in Ihrer Spendenbereitschaft nicht nachzulassen.

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. Die Baugemeinschaft Ettlingen hat ihre eigene weihnachtliche Spendenaktion 2021 mit dem Selbsthilfeprojekt in Kapuri (Süd-Sudan) verbunden.

Das Siedlungswerk Baden, in dem neben den Familienheim-Genossenschaften auch die Baugemeinschaft Mitglied ist, spendete im vergangenen Jahr insgesamt 63.000 €.

X. Rahmenbedingungen und Geschäftsentwicklung

A. Grundlagen des Unternehmens

Die Baugemeinschaft Ettlingen eG wurde am 20. November 1949 gegründet. Sie ist im Genossenschaftsregister GnR 360010 des Amtsgerichts Mannheim eingetragen.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortungsvolle Wohnversorgung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen. Und sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen.

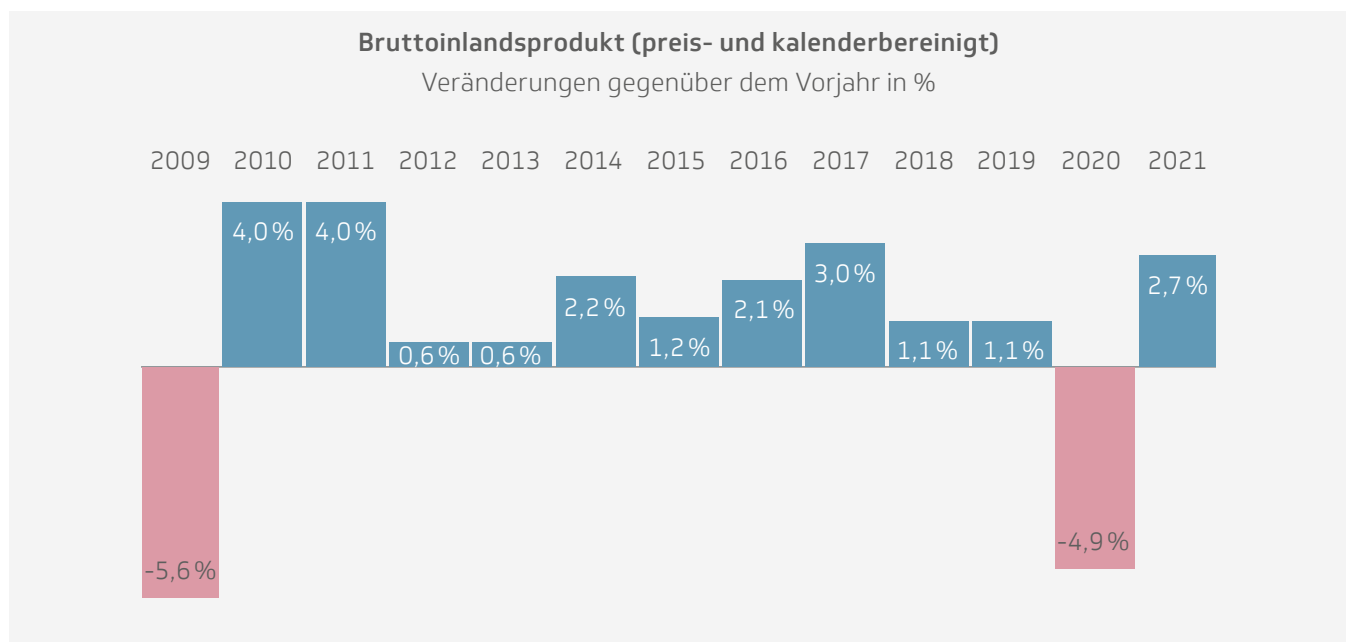
Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Räume für Gewerbe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen sowie Dienstleistungen. Die Genossenschaft kann bebaute und unbebaute Grundstücke erwerben, belasten, veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Daneben kann sie sonstige Geschäfte tätigen, die zur Unterstützung des Förderzwecks geeignet sind. Die

Genossenschaft kann Beteiligungen im Rahmen von § 1 Abs. 2 des Genossenschaftsgesetzes übernehmen, und verfügt über die Gewerbeerlaubnis nach § 34c GewO.

B. Gesamtwirtschaftliche Lage

Deutsche Wirtschaft erholt sich im zweiten Pandemiejahr

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 stark vom Corona-Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Schutzmaßnahmen geprägt. Allerdings war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 2,7 % höher als im Jahr 2020. Trotz Pandemie und zunehmenden Liefer- und Materialengpässen erholte sich die deutsche Wirtschaft nach dem starken Einbruch im Vorjahr, so das Statistische Bundesamt. Die Wirtschaftsleistung hatte sich in den meisten Bereichen gegenüber dem Vorjahr erhöht, erreichte jedoch noch nicht wieder Vorkrisenniveau. So lag das BIP insgesamt mit 2,0 % unter dem Wert von 2019.

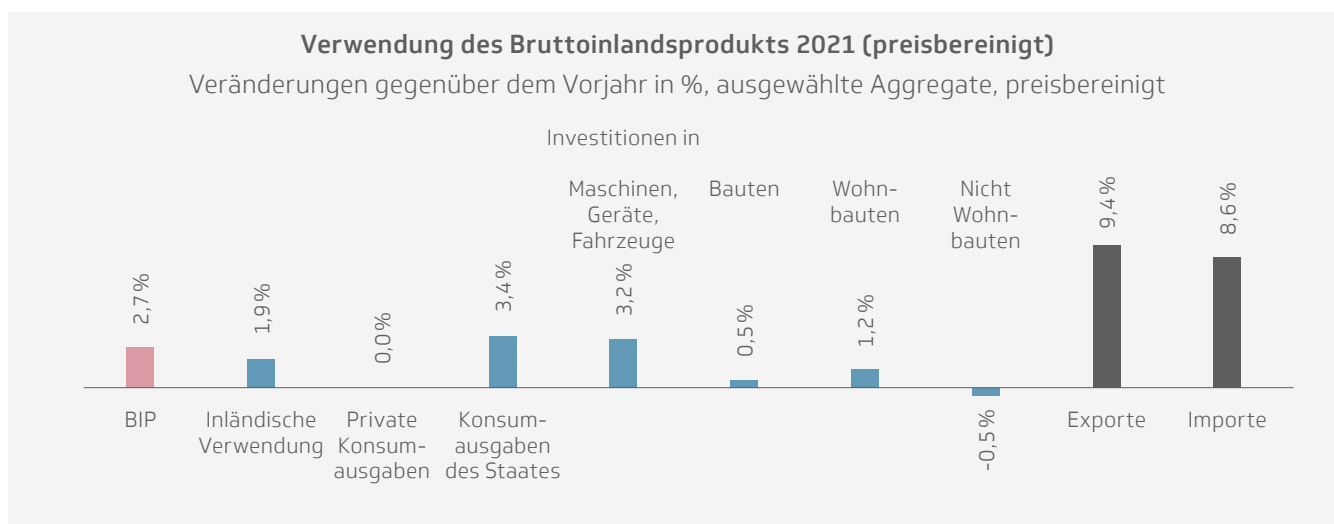


Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 020, 14.1.2022

Im **Verarbeitenden Gewerbe** stieg die Bruttowertschöpfung 2021 deutlich um 4,4 % gegenüber dem Vorjahr. Zuwächse von 5,4 % verzeichneten **Unternehmensdienstleister** wie Forschung und Entwicklung, Rechts- und Steuerberater sowie Ingenieurbüros. Im Wirtschaftsbereich **Handel, Verkehr und Gastgewerbe** lag das Wirtschaftswachstum trotz pandemiebedingter Einschränkungen bei 3,0 %. Die **Bauinvestitionen** legten im Jahr 2021 aufgrund von Engpässen bei Arbeitskräften und Material nur noch um 0,5 % zu, nachdem sie zuvor fünf Jahre in Folge stärker gewachsen waren. In **Ausrüstungen** wie Maschinen, Geräte und Fahrzeuge wurden 2021

preisbereinigt 3,2 % mehr investiert als im Vorjahr. Die preisbereinigten **privaten Konsumausgaben** blieben 2021 auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres. Dagegen bildeten die **Konsumausgaben des Staates** auch im Jahr 2021 eine Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft, und überstiegen das hohe Vorjahresniveau preisbereinigt um weitere 3,4 %. Die Ausgaben des Staates erhöhten sich insbesondere durch die im Frühjahr 2021 flächendeckend eingeführten kostenlosen Antigen-Schnelltests, Corona-Impfstoffe sowie Test- und Impfzentren.

Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 021, 24.2.2022



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18

Export und Import erreichten 2021 Rekordwerte

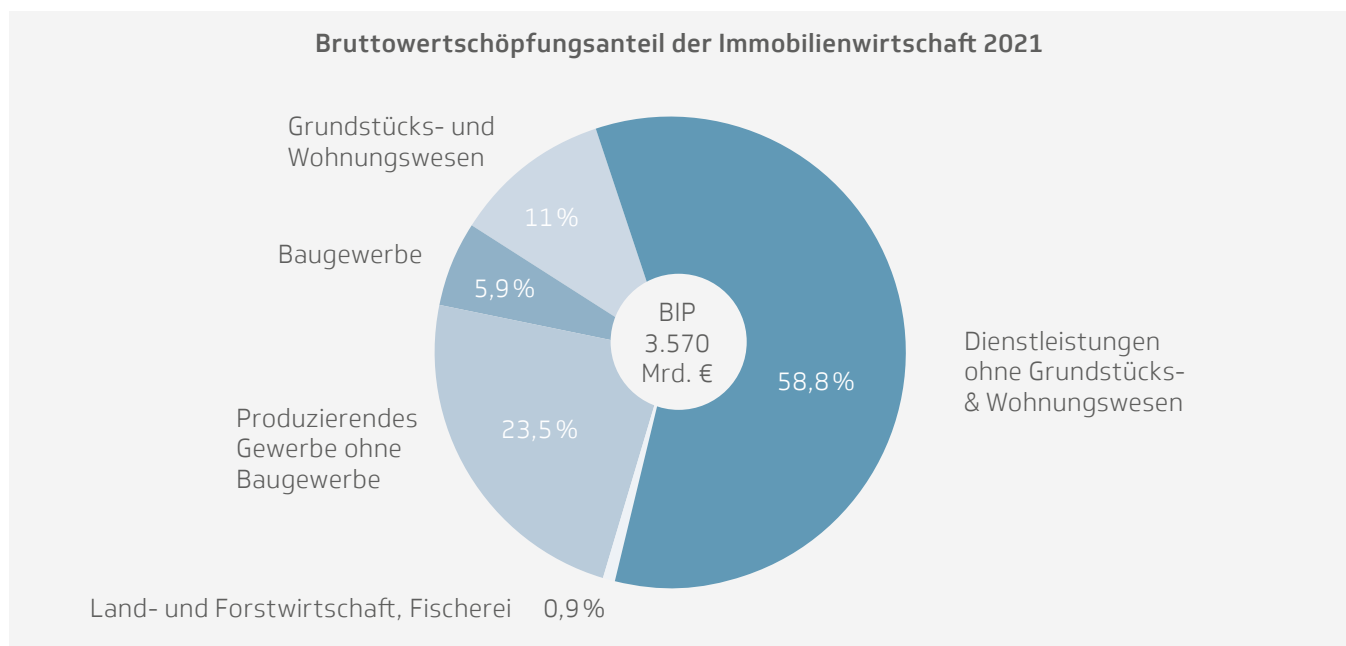
Im vergangenen Jahr erholte sich der deutsche Außenhandel von den starken Rückgängen im ersten Pandemiejahr. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts stiegen die Ausfuhren 2021 auf den Rekordwert von rund 1.400 Mrd. €. Beschleunigt wurde das Wachstum insbesondere durch die hohe Nachfrage aus den USA, China, Frankreich und anderen EU-Staaten. Der deutsche Exportüberschuss ist außerdem das fünfte Jahr in Folge auf 173,3 Mrd. € gesunken. 2020 lag dieser im Ausland vielfach kritisierte Überschuss bei 180 Mrd. €, 2016 bei dem Rekordwert von 249 Mrd. €. Im Jahr 2021 litt die Exportwirtschaft jedoch weiterhin unter Logistikproblemen, Lieferengpässen bei Rohstoffen, Vorprodukten und der ungewissen Pandemieentwicklung.

Noch stärker als die Exporte stiegen die **Importe**. Mit einem Wachstum von 17,1 % erreichten sie 2021 erstmals ein Volumen von 1.200 Mrd. €. Mit einem Umfang von 141,7 Mrd. € kamen die meisten Importe aus China, sie sind um 20,8 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Ein noch größeres Wachstum, nämlich von 21,4 %, meldet das Statistische Bundesamt bei Importen aus den Niederlanden. Diese hatten im vergangenen Jahr ein Volumen von 105,6 Mrd. €. Bei den Importen machten die EU-Staaten mit 638,4 Mrd. € insgesamt mehr als die Hälfte des Gesamtvolumens aus.

Quelle: Statistisches Bundesamt, ZEIT ONLINE 9.2.2022

Von Konjunkturschwankungen ist die **Grundstücks- und Wohnungswirtschaft** gewöhnlich in geringerem Ausmaß betroffen und erzielt auch nur moderate Wachstumsraten. 2021 lag das Wachstum bei 1,0 % (2020: -0,5 %).

Mit einer Bruttowertschöpfung von nominal 346 Mrd. € trug die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft anteilmäßig jedoch 11 % zur gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland bei.



Quellen: Statistisches Bundesamt, Statista 2022, ZIA Die Immobilienwirtschaft

Staatsdefizit durch Corona-Pandemie bleibt hoch

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 2020/2021 das größte Hilfsprogramm in der Geschichte Deutschlands auf.

Die Corona-Hilfen haben dafür gesorgt, dass Deutschland volkswirtschaftlich gut durch die Corona-Pandemie gekommen ist. Insgesamt 130 Mrd. € wurden für Unterstützungsmaßnahmen der Wirtschaft in beiden Pandemie Jahren ausgegeben.

Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes schloss der Bundeshaushalt 2021 mit einem Defizit in Höhe von 133,2 Mrd. €. Gemessen am BIP entspricht das einem Staatsdefizit von -3,7 %. 2020 lag das Finanzierungsdefizit des Bundes noch bei 189,2 Mrd. €. Allerdings erhöhten sich die Einnahmen des Staates gegenüber 2020 um 9,4 % auf 1.629,3 Mrd. €, aber auch die Ausgaben um 5 % auf 1.762,4 Mrd. €. Die erhöhten öffentlichen Ausgaben basierten insbesondere auf den

Zuweisungen und Zuschüssen in Form von Soforthilfen für Unternehmen, Unterstützungszahlungen an Krankenhäuser und Sonderfonds, die u.a. für die Aufbauhilfe nach der Hochwasserkatastrophe verwendet wurden.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 7.4.2022

Arbeitsmarkt erholte sich trotz Corona-Krise

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2021 von durchschnittlich 44,9 Millionen Erwerbstätigen im Inland erbracht. Ebenso viele waren es 2020. Aufgrund der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie hatten allerdings viele Erwerbstätige in andere Wirtschaftsbereiche gewechselt. Im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung und Gesundheit gab es Beschäftigungsgewinne von 2,2 %, im Bereich Information und Kommunikation von 2,4 % und im Baugewerbe von 1,2 %. Bedingt durch den mehrmaligen Lockdown verzeichnete der Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe Beschäftigungsverluste von 1,8 %.

Während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten anstieg, nahm die Zahl geringfügig Beschäftigter und Selbstständiger weiter ab. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit sank die Zahl der registrierten Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt um 82.000 auf 2,6 Millionen. Der Arbeitsmarkt wurde auch 2021 in erheblichem Umfang durch den Einsatz von Kurzarbeit gestützt, nahm im Vergleich zum ersten Corona-Jahr aber deutlich ab. So lag die Kurzarbeiterzahl im Jahresdurchschnitt (geschätzt) bei rund 1,85 Millionen, 2020 waren es noch 2,94 Millionen.

Quellen: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 020, 14.1.2022, Bundesagentur für Arbeit, 4.1.2022, Presseinfo 02

Bevölkerungswachstum stagniert

Ende 2021 lebten in Deutschland nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes 83,2 Millionen Menschen und damit etwa so viele wie 2020 und 2019. Ursächlich für die stagnierende Bevölkerungszahl war 2021 die gestiegene Sterbefallzahl; sie war deutlich höher als die Zahl der Geborenen. Die Lücke zwischen den Geburten und Sterbefällen konnte allerdings durch die gestiegene Nettozuwanderung geschlossen werden. 2020 war diese noch gesunken. Bereits seit 1972 basiert das Bevölkerungswachstum in Deutschland allein auf Zuwanderungsgewinnen von außen.

Demografischer Wandel und Fachkräftemangel erfordern höhere Zuwanderung

Sowohl der demografische Wandel als auch die Digitalisierung werden den deutschen Arbeitsmarkt in den kommenden Jahren grundlegend verändern. Beide Entwicklungen haben einen entscheidenden Einfluss darauf, in welchen Berufen und Branchen Arbeitsplätze wegfallen oder entstehen. So dürfte die Zahl der Arbeitsplätze in der IT-Branche infolge der Digitalisierung, sowie in Schlüsselbereichen wie Bau, Handwerk und Energietechnik enorm wachsen. Der demografische Wandel wiederum wird dazu führen, dass deutlich weniger Arbeitskräfte zur Verfügung stehen werden. Zugleich generiert er einen Mehrbedarf an Arbeitsplätzen im Gesundheits- und Pflegesektor.

Wie das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Oktober 2021 ermittelte, wird der Fachkräftemangel zunehmend zur Belastung für die deutsche Wirtschaft. 43 % der befragten Unternehmen sind bereits in ihrer Geschäftstätigkeit eingeschränkt. 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 mindestens 346.000 Personen pro Jahr nötig. 2021 waren 270.000 zugezogen, 346.000 fortgezogen. Zu den Wanderungsgewinnen trugen insbesondere Menschen aus Rumänien, Syrien und Afghanistan bei.

Quellen: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 016, 20.1.2022
Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB), 2015: Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Raumordnungsprognose 2040

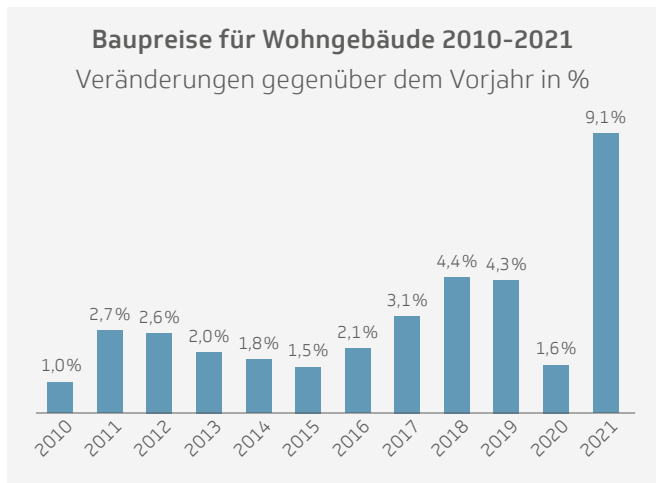
Lebenshaltungskosten und Baupreise erreichen Höchstwerte

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise verzeichneten im Laufe des Jahres 2021 hohe Steigerungsraten. Die Inflationsrate in Deutschland erreichte im Dezember 2021 mit 5,3 % einen Höchststand. Eine höhere Teuerungsrate hatte es zuletzt vor 30 Jahren gegeben. Im Jahresdurchschnitt 2021 erhöhten sich die Verbraucherpreise um 3,1 % gegenüber dem Vorjahr.

Insbesondere die Preise für Energieprodukte lagen mit 22,1 % deutlich über der Gesamtteuerung. So verdoppelten sich die Preise für Heizöl binnen Jahresfrist um 101,9 %. Preiserhöhend wirkte sich ebenso die zu Jahresbeginn eingeführte CO₂-Abgabe aus. Zuletzt trugen auch Lebensmittel zur Preissteigerung bei. Die Nettokaltmieten verteuerten sich dagegen mit einem Plus von 1,3 % vergleichsweise gering und dämpften damit, gemessen an ihrem Anteil an den Konsumausgaben privater Haushalte, die Gesamtteuerung spürbar.

Baupreise im Jahresdurchschnitt um 9,1 Prozent gestiegen

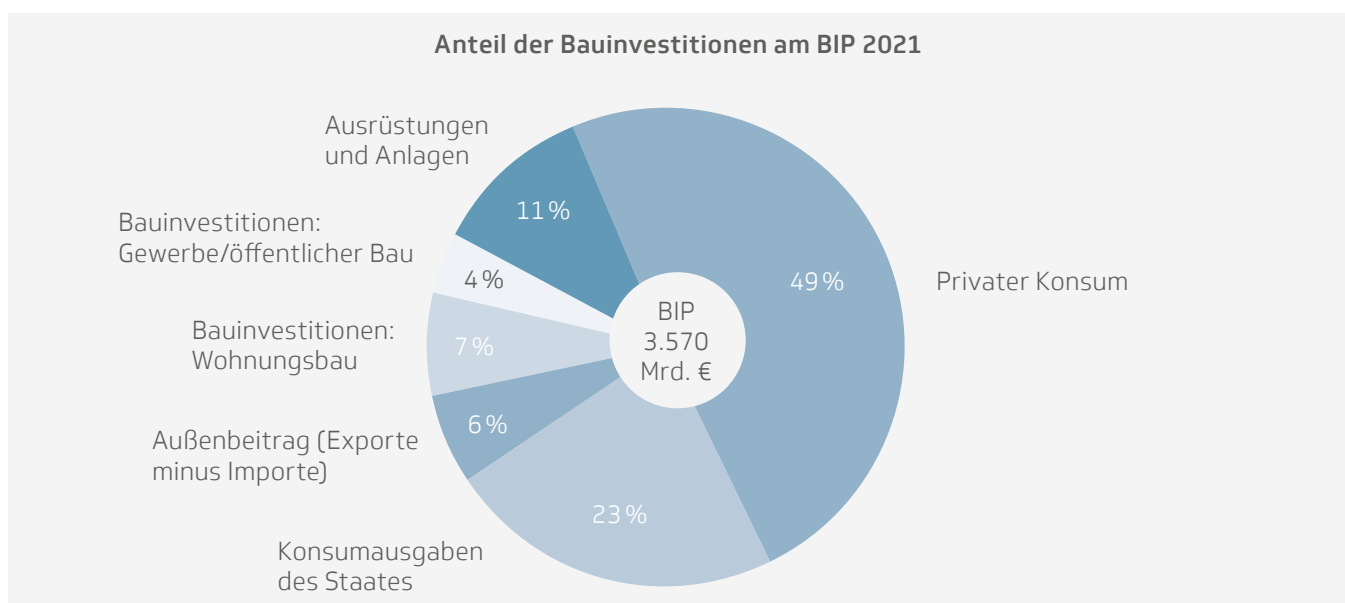
Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Die hohe Nachfrage nach Baumaterialien setzte die Bauunternehmen unter erheblichen Preisdruck. Vor allem Holz, Stahl und Dämmstoffe wurden teurer, da die weltweite Nachfrage nach Baustoffen bereits 2020 sprunghaft angestiegen war. Im Jahreschnitt erhöhten sich die Baupreise 2021 um 9,1 %. Entsprechend verteuerten sich die Rohbauarbeiten deutlich stärker als die Ausbauarbeiten. Spitzenreiter unter den Gewerken waren 2021 Zimmer- und Holzbauarbeiten, die sich um fast 30 % verteuerten.



Quelle: Statistisches Bundesamt, Preisindizes für die Bauwirtschaft, Wohngebäude mit Umsatzsteuer

Wohnungsbau bleibt treibende Kraft im Bausektor

Personalmangel, Lieferengpässe, Materialknappheit und die daraus folgenden Preissteigerungen haben die konjunkturelle Dynamik der Bauwirtschaft 2021 deutlich gebremst. Die Bauinvestitionen legten preisbereinigt nur noch um 0,5 % zu. Investitionen in den Hoch- und Tiefbau von Nicht-Wohnbauten sind 2021 sogar um 0,5 % zurückgegangen. Deutlich brach insbesondere der öffentliche Bau ein (-1,3%). Aber auch der gewerbliche Nichtwohnungsbau war rückläufig. Entgegen dem allgemeinen Trend stemmte sich der Wohnungsbau erfolgreich gegen die Corona-Krise, und legte mit 1,0 % zu.



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

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände in Deutschland flossen 2021 rund 257 Milliarden Euro

Insgesamt haben die Bauinvestitionen aller Immobiliensegmente einen Anteil von 11 % am Bruttoinlandsprodukt. Ob der Wohnungsbau – insbesondere im Hinblick auf die weltwirtschaftlichen Auswirkungen des Ukraine-Krieges – auch 2022 Motor der Bauwirtschaft bleiben wird, ist ungewiss. Vor dem Hintergrund niedriger Zinsen ist die Nachfrage nach Wohneigentum weiterhin hoch. Mittels staatlicher Interventionen wurden die Einkommen der privaten Haushalte weitgehend stabilisiert. Zugleich ließen die eingeschränkten Konsummöglichkeiten in den Pandemie-jahren viele Haushalte mehr Geld auf die Seite legen. Geld, das in Zukunft auch für den Erwerb einer Wohnung genutzt werden dürfte.

3,3 Prozent mehr Wohnungsbaugenehmigungen

Im zweiten Pandemie-Jahr 2021 wurden mehr Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt als im Vorjahr. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts wurden insgesamt 380.914 Wohnungen im Neubau und in bestehenden Gebäuden genehmigt. Mit einem Zuwachs von 3,3 % waren dies 12.325 Wohnungen mehr als im Jahr 2020. Insgesamt wurde für 328.636 neu zu errichtende Wohnungen (+ 2,6 %) und 44.336 Baumaßnahmen in Bestandsimmobilien eine Baugenehmigung erteilt. Mehr waren es zuletzt im Jahr 1999 (437.084).

Einen starken Anstieg gab es vor allem bei den Zweifamilienhäusern (+ 25,1 %), bedingt durch das Auslaufen des Baukindergeldes und der Förderung von Häusern im Energieeffizienzstandard EH55. Die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser stieg im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr um 0,9 %, für Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern um 2,2 %. Rund 50 % der genehmigten Wohnungen werden im Schnitt vermietet.

Baugenehmigungen	2020	2021	Veränderung
Genehmigte neue Wohnungen im Neubau und in bestehenden Gebäuden	368.589	380.914	+3,3 %
Wohnungen (Neubau)	320.362	328.636	+2,6 %
davon: Einfamilienhäuser	93.151	93.949	+0,9 %
Zweifamilienhäuser	25.694	32.138	+25,1 %
Mehrfamilienhäuser	189.394	193.647	+2,2 %
darunter Eigentumswohnungen	80.182	80.879	+0,9 %
Wohnheime	12.123	8.902	- 26,6 %
Bestandsmaßnahmen	41.326	44.336	+7,3 %

Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 095, 10.3. 2022

Bauüberhang von 780.000 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 2020 hat sich der Bauüberhang bundesweit von rund 320.000 auf

779.000 Wohnungen mehr als verdoppelt. Im vergangenen Jahr wurden voraussichtlich 315.000 Wohneinheiten fertiggestellt, ein Plus von 2,8 % gegenüber dem Vorjahr. Für das laufende Jahr wird mit einer Fertigstellung von 321.000 Wohnungen gerechnet. Wann der Überhang abgearbeitet werden kann, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt aufgrund der aktuellen Gesamtsituation und Preisentwicklung nicht vorherzusagen.

Neue Ampel-Regierung plant 400.000 neue Wohnungen pro Jahr

Für deutlich mehr Tempo will die neue Bundesregierung beim Wohnungsbau, der Energiewende, der Digitalisierung und beim Ausbau der Verkehrswege sorgen. Die Regierung hat sich den Neubau von 400.000 Wohnungen pro Jahr zum Ziel gesetzt, um den Wohnungsmarkt spürbar zu entlasten und mit einem größeren Angebot die Mieten zu senken. 100.000 sollen davon öffentlich geförderte Sozialwohnungen sein. Dafür schmiedete die Ampel ein neues „Bündnis für Wohnen und Bauen“, das zum 31. März 2022 einsatzbereit sein soll.

Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, forderte die Bundesregierung auf, das Maßnahmenpaket, das u.a. mehr und günstigeres Bauland, digitalisierte und beschleunigte Baugenehmigungsprozesse sowie nachhaltige Bautechnologien vorsieht, zügig umzusetzen. Die Herausforderungen seien, laut Gedaschko, um so größer, weil in den vergangenen 20 Jahren versäumt worden sei, genügend sozialen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Statt der benötigten 140.000 preisgünstigen Wohnungen seien etwa 2020 nur rund 85.000 fertiggestellt worden, sowie 30.000 Sozialwohnungen. Ein Drittel des tatsächlichen Bedarfs.

Dabei habe sich der Bestand an Sozialwohnungen seit 2002 von 2,6 Mio. auf 1,09 Mio. Wohneinheiten dramatisch verringert. Bis 2030 würden daher 700.000 weitere Sozialwohnungen fehlen, wenn der Trend nicht umgekehrt würde. Bundesbauministerin Klara Geywitz habe mit Blick auf notwendige Bündnisse und Schwerpunkte wie dem seriellen Bauen bereits richtige und wichtige Schritte angekündigt. Es komme für das bezahlbare Wohnen jetzt grundlegend darauf an, dass Bund, Länder und Kommunen langfristig an einem Strang ziehen und koordiniert vorgehen, so der Verbandspräsident.

Quelle: Haufe.de 17.1.2022

Russischer Angriffskrieg verdüstert wirtschaftliche Aussichten für 2022

Russlands Krieg gegen die Ukraine, rasant steigende Energiepreise, gestörte Lieferketten und die harten Corona-Lockdowns in den Industriezentren Chinas verschlechtern nach Ansicht des Sachverständigenrates

der Wirtschaft die Aussichten für Deutschland und die Weltwirtschaft dramatisch. Die Konjunkturprognosen wurden deutlich gesenkt. So erwarten die Sachverständigen für Deutschland nur noch ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 1,8 % im Jahr 2022 und von 3,6 % im Jahr 2023 – bei Inflationsraten von 6,1 % (2022) und 3,4 % (2023).*

Erstmals seit 40 Jahren erreichte die Inflationsrate im März 2022 den Höchstwert von 7,3 %. Im März mussten Verbraucher für Haushaltsenergie und Kraftstoffe 39,5 % mehr bezahlen.

Die große Abhängigkeit von Energielieferungen aus Russland birgt das erhebliche Risiko einer geringeren Wirtschaftsleistung und höheren Inflation. Der Rat empfiehlt Deutschland deshalb, sich umgehend gegen einen Lieferstopp zu wappnen und die Abhängigkeit zu beenden. Anhaltend hohe Preise für Energie, Rohstoffe Nahrungs- und Düngemittel seien wahrscheinliche Folgen.

Quellen: Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, ZEIT ONLINE 30.3.22

*Die führenden Wirtschaftsinstitute – RWI Essen, DIW Berlin, Ifo-Institut in München, IfW Kiel, IWH Halle – gehen in ihrem Frühjahrgutachten von 2,7 % Wachstum in diesem und von 3,1 % im nächsten Jahr aus.

Hinweis: Die Darstellung der gesamtwirtschaftlichen Lage basiert in Teilen auf dem Kurzbericht des GdW (GdW Information 163), sofern keine anderen Quellen genannt sind.

Bundesregierung schnürt im April 2022 milliardenschweres Hilfspaket für Unternehmen

Nach Entlastungspaketen für die Verbraucher reagierte die Bundesregierung infolge der wirtschaftlichen Auswirkungen des Ukraine-Krieges rasch mit einem milliardenschweren Hilfspaket für deutsche Unternehmen. Zur kurzfristigen Sicherung ihrer Liquidität stellt die Staatsbank KfW allen Unternehmen zinsgünstige, haftungsfreigestellte Darlehen mit einem Gesamtvolumen von 7 Mrd. € zur Verfügung. Das Hilfspaket umfasst außerdem zeitlich befristete Kostenzuschüsse für energieintensive Firmen von bis zu 50 Mio. €, um die Kosten des Erdgas- und Strompreisanstiegs zu dämpfen. Zielgerichtete Eigenkapitalhilfen für systemrelevante Firmen werden vorbereitet, um eine Gefährdung des Energiemarkts und der Versorgungssicherheit zu verhindern. Anders als noch in der Corona-Krise vermeidet die neue Regierung jedoch den Eindruck, sie könne jegliche Schäden ausgleichen. Vielmehr sind alle Unternehmen und Bürger gefordert, selbst auch Lasten zu tragen.

Quelle: Badische Zeitung 9.4.2022

C. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

Die **Vermögenswerte** erhöhten sich im Geschäftsjahr um 3,5 Mio. € gegenüber dem Vorjahr, bedingt durch die Verminderung des Umlaufvermögens um 0,8 Mio. € und durch die Erhöhung des Anlagevermögens um 4,3 Mio. €. Den Investitionen in Höhe von 7,2 Mio. € stehen die planmäßigen Abschreibungen sowie die Anlagenabgänge von 2,9 Mio. € gegenüber.

Das **Umlaufvermögen** verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,8 Mio. €. Diese Veränderung resultiert aus der Erhöhung der liquiden Mittel um 0,2 Mio. € sowie der Verminderung der Bausparguthaben um 1,0 Mio. €.

Nach planmäßigen Tilgungen (3,7 Mio. €) und Zuweisung eines KfW-Tilgungszuschusses (0,3 Mio. €) und der Aufnahme weiterer Darlehen für den Neubau von Wohnungen (8,3 Mio. €) erhöhten sich die **Verbindlichkeiten** auf 4,3 Mio. € gegenüber dem Vorjahr.

Aufgrund eines erhöhten Finanzierungsbedarfs für die Neubauten reduzierte sich die **Eigenkapitalquote** um 1,3 % auf 23,4 %.

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 2021 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 gegenwärtigen Zeitpunkt absehbar ist, auch in Zukunft gewährleistet. Die Genossenschaft verfügte zum Prüfungszeit-

	2021/T€	2020/T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.141,2	3.066,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-6.730,2	-10.884,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	4.816,3	6.631,7
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	227,3	-1.186,0
Finanzmittelbestand zum 01.01.	434,7	1.620,7
Finanzmittelbestand zum 31.12.	662,0	434,7

punkt über liquide Mittel in Höhe von 802,2 T €. Darüber hinaus bestehen ausreichend freie Kreditlinien.

Die Finanzlage ist geordnet.

Ertragslage

Bedingt durch die Neuvermietung der Gewerbeeinheiten Am Dickhäuterplatz 18 (Ettlingen) sowie durch planmäßige Mieterhöhungen im Bestand sind die **Umsatzerlöse** im Geschäftsjahr um 0,4 Mio. € gestiegen. Die aktivierten Eigenleistungen und die sonstigen betrieblichen Erträge fielen im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 Mio. € höher aus. Die betrieblichen Kosten erhöhten sich um 1,1 Mio. €. Dadurch verringerte sich der **Jahresüberschuss** um 0,3 Mio. €.

Die Ertragslage ist geordnet.

Die **Wertschöpfung** verringerte sich 2021 gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Mio. € auf 2,2 Mio. € (VJ: 2,5 Mio. €). Das Ergebnis resultiert einerseits aus gestiegenen Umsatzerlösen von insgesamt 0,4 Mio. € auf 7,9 Mio. € (VJ: 7,5 Mio. €) und sonstigen Erträgen von 0,2 Mio. €, andererseits auf höheren bezogenen Leistungen von 1,1 Mio. € und geringeren betrieblichen Aufwendungen von 0,2 Mio. €. Grund für die Mehrleistungen sind im Wesentlichen Instandhaltungskosten in unseren Bestandsimmobilien (Hohewiesenstr. 55a und Odertalweg 12-18, Ettlingen).

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 2021 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 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 29. April 2022

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 2021 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 Neubauprojekte und des Neubaus in der Durlacher Straße in Ettlingen wurde der Aufsichtsrat stets ausführlich informiert.

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

Der Aufsichtsrat ist seiner satzungsgemäßen Aufgabe, die Geschäftsführung zu überwachen, zu beraten und zu fördern, im Geschäftsjahr 2021 in vollem Umfang nachgekommen.

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

Da das langjährige Aufsichtsratsmitglied Heinz Lang aus Bretten nach Erreichen der Altersgrenze im vergangenen Jahr satzungsgemäß aus dem Gremium ausschied, wurde in der Vertreterversammlung am 5. Juli 2021 Tamara Schönhaar, 1. Bürgermeisterin der Stadt Stutensee, neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Für das Amt des stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden, das Heinz Lang zuvor innehatte, wurde Aufsichtsrat Jürgen Schuhmacher (Karlsruhe-Grötzingen) vorgeschlagen und am 20. September 2021, im Rahmen einer konstituierenden Sitzung, gewählt.

Der Aufsichtsrat setzt sich aus sechs Mitgliedern zusammen. Die Aufwendungen für ihn betragen im Geschäftsjahr 2021 insgesamt 19.966,28 € (VJ: 23.279,10 €). Der finanzielle Rahmen für die Aufwendungen ist seit 2013 mit maximal 30.000,00 € festgelegt.

Der Prüfungsbericht 2020 wurde allen Mitgliedern des Aufsichtsrates ausgehändigt; er war unter anderem Gegenstand der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 20. September 2021.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2021 durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. beginnt am 02. Mai 2022.

Die Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand war im Geschäftsjahr 2021 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, 29. April 2022

Der Aufsichtsratsvorsitzende


Axel Münch





Im Bahnwinkel 3/5

A large, dark blue, stylized letter 'V' graphic is centered on the page. The text 'Jahresabschluss 2021' is overlaid on the 'V' in white.

Jahresabschluss 2021

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktivseite

A. Anlagevermögen	Geschäftsjahr 2021/€		2020/€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		700,00	1.562,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.503.800,85		56.864.986,22
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.968.938,71		2.586.590,71
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,52		0,52
4. Technische Anlagen und Maschinen	160.952,00		381.338,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	180.225,00		170.408,00
6. Anlagen im Bau	14.752.127,94		7.764.259,00
7. Bauvorbereitungskosten	22.925,90		94.461,80
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	73.588.970,92	1.478.882,76
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	158.455,78		159.370,56
2. Andere Finanzanlagen	20.200,00	178.655,78	20.200,00
Anlagevermögen insgesamt		73.768.326,70	69.522.059,57
B. Umlaufvermögen	Geschäftsjahr 2021/€		2020/€
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	55.081,25		0,00
2. Bauvorbereitungskosten	84.647,88		13.325,67
3. Unfertige Leistungen	1.689.141,50		1.564.518,67
4. Andere Vorräte	30.321,41	1.859.192,04	18.208,77
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	72.838,64		59.910,52
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	70.661,32		23.386,85
3. Sonstige Vermögensgegenstände	555.313,00	698.812,96	818.077,05
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	662.004,05		434.715,55
2. Bausparguthaben	238.258,29	900.262,34	1.283.594,20
C. Rechnungsabgrenzungsposten	Geschäftsjahr 2021/€		2020/€
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		71.979,85	78.316,73
Bilanzsumme		77.298.573,89	73.816.113,58

Passivseite

A. Eigenkapital	Geschäftsjahr 2021/€		2020/€
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	58.802,78		57.150,00
2. der verbleibenden Mitglieder	5.714.229,55		5.697.153,86
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	65.241,59	5.838.273,92	81.147,95
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 15.176,08 (VJ: € 21.898,19)			
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.847.723,00		1.843.000,00
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: € 4.723,00 (VJ: € 31.000,00)			
2. Andere Ergebnismrücklagen	10.166.872,21	12.014.595,21	10.351.361,93
davon im Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (VJ: € 51.863,45)			
davon im Geschäftsjahr entnommen: € 184.489,72 (VJ: € 0,00)			
III. Bilanzgewinn / Bilanzverlust			
1. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	47.227,32		309.495,64
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-4.723,00		-82.863,45
3. Entnahmen aus Ergebnismrücklagen	184.489,72	226.994,04	0,00
Eigenkapital insgesamt	18.079.863,17		18.256.445,93
B. Rückstellungen	Geschäftsjahr 2021/€		2020/€
1. Rückstellungen für Pensionen/ähnliche Verpflichtungen	680.274,00		672.965,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		92.521,15
3. Sonstige Rückstellungen	107.953,91	788.227,91	110.391,62
C. Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr 2021/€		2020/€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.431.587,21		51.178.047,88
2. Erhaltene Anzahlungen	1.685.901,74		1.685.376,53
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.518,53		1.654,01
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	526.027,93		857.131,96
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	10.338,79		8.622,78
6. Sonstige Verbindlichkeiten	80.173,86	57.735.548,06	177.124,87
davon aus Steuern: € 16.282,98 (VJ: € 106.883,65)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 3.753,12 (VJ: € 3.326,09)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten	Geschäftsjahr 2021/€		2020/€
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	694.934,75		775.831,85
Bilanzsumme	77.298.573,89		73.816.113,58

Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021

	Geschäftsjahr 2021/€		2020/€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.873.679,60		7.476.938,36
b) aus Betreuungstätigkeit	10.922,00		10.922,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	49.958,24	7.934.559,84	35.932,51
Erhöhung / Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		124.622,83	96.454,34
Andere aktivierte Eigenleistungen		350.000,00	300.000,00
Sonstige betriebliche Erträge		459.022,32	267.138,61
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.742.472,21		2.622.249,25
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		102,50
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	10.972,95	3.753.445,16	10.253,18
Rohergebnis		5.114.759,83	5.554.780,89
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.092.658,47		1.026.403,58
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 80.039,22 (VJ: € 71.991,59)	321.876,76	1.414.535,23	289.062,19
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.457.854,65	2.366.146,25
Sonstige betriebliche Aufwendungen		503.312,06	690.065,24
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	404,00		792,05
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.981,99	9.385,99	10.108,17
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		643.957,26	662.413,40
Steuern vom Einkommen und Ertrag		- 94.278,17	95.240,00
Ergebnis nach Steuern		198.764,79	436.350,45
Sonstige Steuern		151.537,47	126.854,81
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag		47.227,32	309.495,64
Entnahmen aus Rücklagen		184.489,72	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		- 4.723,00	-82.863,45
Bilanzgewinn / Bilanzverlust		226.994,04	226.632,19

Anhang

I. Allgemeine Angaben

1. Die Baugemeinschaft Ettlingen eG ist beim Amtsgericht Mannheim unter dem Genossenschaftsregister Nr. GnR 360010 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 05. Juli 2021. 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 sind mit den tatsächlichen Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten bilanziert.
7. Die Finanzanlagen sind mit ihrem Nennwert bewertet.
8. Im Umlaufvermögen sind die Grundstücke sowie die Bauvorbereitungskosten zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedriger beizulegenden Wert angesetzt.
9. In der Position Unfertige Leistungen sind 1.689.141,50 € (VJ: 1.564.518,67 €) 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 2,38 % (Stichtag Januar 2021) bzw. von 1,94 % für eine Restlaufzeit von 10 Jahren (Stichtag Dezember 2021).
16. Steuerrückstellungen für die Körperschaftsteuer waren letztmalig für das Jahr 2019 zu bilden.
17. Die sonstigen Rückstellungen sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in der Höhe ihres Erfüllungsbetrages angesetzt. Die Aufbewahrungsrückstellung wurden gemäß § 253 Abs. 2 HGB mit dem Rechnungszins der Rückstellungsabzinsungsverordnung abgezinst.
18. Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.
19. Als Passive Rechnungsabgrenzungsposten sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie einen Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Der Ausweis resultiert aus Mietvorauszahlungen und einem Zuschuss vom Land Baden-Württemberg für die Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge.

Erläuterungen zur Bilanz

I. Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Positionen des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres (01.01.2021 – 31.12.2021 / Handelsrecht) im Anlagenspiegel dargestellt.

ANSCHAFFUNGSWERTE (in €)						
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.	Zugänge Geschäftsjahr	Abgänge Geschäftsjahr	Umbuchungen (+/-) Geschäftsjahr	Zuschreibungen Geschäftsjahr	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.
Immaterielle Vermögensgegenstände	60.491,12	0,00	3.051,45	0,00	0,00	57.439,67
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	91.202.356,24	2.680,72	393.415,83	24.581,80	0,00	90.836.202,93
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.644.313,66	0,00	0,00	1.481.282,76	0,00	6.125.596,42
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,52
Technische Anlagen und Maschinen	2.675.015,82	0,00	0,00	0,00	0,00	2.675.015,82
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	533.311,23	59.128,25	21.673,45	0,00	0,00	570.766,03
Anlagen im Bau	7.764.259,00	7.012.450,74	0,00	- 24.581,80	0,00	14.752.127,94
Bauvorbereitungskosten	94.461,80	13.278,87	84.814,77	0,00	0,00	22.925,90
Geleistete Anzahlungen	1.478.882,76	2.400,00	0,00	-1.481.282,76	0,00	0,00
Sachanlagen gesamt	108.392.601,03	7.089.938,58	499.904,05	0,00	0,00	114.982.635,56
Finanzanlagen						
Beteiligungen	159.370,56	629,44	1.544,22	0,00	0,00	158.455,78
Andere Finanzanlagen	20.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.200,00
Finanzanlagen gesamt	179.570,56	629,44	1.544,22	0,00	0,00	178.655,78
Anlagevermögen gesamt	108.632.662,71	7.090.568,02	504.499,72	0,00	0,00	115.218.731,01

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 (+/-)			
58.929,12	861,00	0,00	1,00	0,00	59.790,12	700,00	1.562,00
34.337.370,02	2.088.365,64	0,00	1,00	0,00	36.425.735,66	54.503.800,85	56.864.986,22
2.057.722,95	98.934,76	0,00	0,00	0,00	2.156.657,71	3.968.938,71	2.586.590,71
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,52	0,52
2.293.677,82	220.386,00	0,00	0,00	0,00	2.514.063,82	160.952,00	381.338,00
362.903,23	49.307,25	0,00	4,00	0,00	412.210,48	180.225,00	170.408,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.752.127,94	7.764.259,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.925,90	94.461,80
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.478.882,76
39.051.674,02	2.456.993,65	0,00	5,00	0,00	41.508.667,67	73.588.970,92	69.340.927,01
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	158.455,78	159.370,56
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.200,00	20.200,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	178.655,78	179.570,56
39.110.603,14	2.457.854,65	0,00	6,00	0,00	41.568.457,79	73.768.326,70	69.522.059,57

Erläuterungen zur Bilanz

Aktivseite

A. Anlagevermögen

II. Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Im Anlagenabgang ist ein KfW Tilgungszuschuss der L-Bank in Höhe von 245.000,00 € enthalten.

Bauvorbereitungskosten

Die bereits angefallen Bauvorbereitungskosten für den Neubau in der Seestraße 6 in Ettlingenweiler wurden in Höhe von 84.814,77 € abgeschrieben, da die Bauzusage der Stadt Ettlingen nicht erfolgt ist.

B. Umlaufvermögen

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte

Auf dem genossenschaftseigenen Grundstück in der Gustav-Hofmann-Straße mit Wert von 55.081,25 € sollen 3 Reihenhäuser als Eigentumsmaßnahme entstehen, sobald die Rahmenbedingungen dies zulassen und Bau- sowie Handwerkerleistungen wieder bezahlbar sind.

Andere Vorräte

Die Vorräte wurden auf Grund der Materialknappheit auf 30.321,41 € erhöht.

III. Finanzanlagen Beteiligungen

Die Baugemeinschaft Ettlingen eG ist als Gesellschafterin mit 50% (160.000,00 €) an der 2008 gegründeten Genossenschaftlichen Energieservice Ettlingen GbR (Nahwärmenetz Areal Erlenweg) beteiligt.

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2021 316.282,12 € (VJ: 318.741,13 €). Im Jahr 2021 wurde ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 2.742,31 € erwirtschaftet.

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände Forderungen aus Vermietung

Es bestehen Forderungen an ehemalige Mieter in Höhe von 16.748,18 €.

Sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Schadenersatzansprüchen auf Grund von Wasserschäden: 10.126,62 €.

Instandhaltungsrücklagen der Eigentümergemeinschaften: 441.152,99 € (VJ: 415.401,41 €)

Passivseite

B. Rückstellungen

1. Rückstellungen für Pensionen

Die Differenz zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz (1,94 %) und dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz (1,37 %) ergibt einen Betrag von 40.191,00 €. Dieser Betrag unterliegt den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

2. Sonstige Rückstellungen:

Aufwendungen für unterlassene Instandhaltung	5.000,00 €
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	31.300,00 €
Urlaubsverpflichtungen	14.000,00 €
Vertreterversammlung	21.000,00 €
Aufbewahrung	9.653,91 €
Prozesskosten	7.000,00 €
Sach- und weitere Personalaufwendungen	20.000,00 €

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	55.431.587,21 (51.178.047,88)	2.756.819,40 (2.612.175,05)	9.330.428,22 (8.253.489,58)	43.344.339,59 (40.312.383,25)	55.431.587,21 (51.177.999,27)
Erhaltene Anzahlungen	1.685.901,74 (1.685.376,53)	1.685.901,74 (1.685.376,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.518,53 (1.654,01)	1.518,53 (1.654,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	526.027,93 (857.131,96)	526.027,93 (857.131,96)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	10.338,79 (8.622,78)	10.338,79 (8.622,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	80.173,86 (177.124,87)	80.173,86 (177.124,87)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	57.735.548,06 (53.907.958,03)	5.060.780,25 (5.342.085,20)	9.330.428,22 (8.253.489,58)	43.344.339,59 (40.312.383,25)	55.431.587,21 (51.177.999,27)

Vorjahreszahlen in () dargestellt

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

Investitionen in laufende und künftige Bauvorhaben	3,7 Mio. €
Bausparguthaben als Sicherheit für die Bausparzwischenfinanzierung verpfändet	238.258,29 €
Erbbauszinsverpflichtungen (nominal) p.a. Die Erbbaurechtsverträge mit der Stadt Ettlingen enden im Zeitraum 2059 bis 2080.	133.426,40 €
Gesellschafteranteil Genossenschaftliche Energieservice Ettlingen GbR	160.000,00 €
Leasinggebühren für Bürogeräte (Kopierer, Drucker), Laufzeit 72 Monate, nominal	8.401,44 €

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). Für die Wärmelieferung wurden der Baugemeinschaft Ettlingen eG dieses Jahr 10.338,79 € (VJ: 8.622,78 €) in Rechnung gestellt.

Derivate Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Aus der Hausbewirtschaftung

Die gestiegenen Umsatzerlöse ergeben sich aus der Vermietung der Wohngebäude und des Kindergartens Im Bahnwinkel 3 und 5 in Karlsruhe-Grötzingen sowie der Gewerbeeinheiten Am Dickhäuterplatz 18 in Ettlingen. Die Erlöschmälerungen betragen 78.951,69 € (VJ: 120.263,54 €).

Sonstige betriebliche Erträge

Auflösung von Rückstellungen	8.415,52 €
Gutschriften und Kostenerstattungen	183.765,13 €
Versicherungsentschädigungen	244.715,43 €
Sonstige Erträge	4.751,50 €
Gebühren und Sachbezüge	17.374,74 €
	459.022,32 €

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

In den sonstigen Zinsen sind Zinsen aus Bausparguthaben in Höhe von 2.596,05 € und Zinsforderungen aus Rechtsstreitigkeiten in Höhe von 6.307,39 € enthalten.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Zinsaufwendungen sind 44.161,00 € für die Aufzinsung der Pensionsrückstellungen sowie 134,59 € für die Abzinsung der Aufbewahrungsrückstellung und 442,54 € Bereitstellungszinsen an die Volksbank Ettlingen eG und Sparkasse Karlsruhe enthalten.

Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die Rückstellung für die Körperschaftsteuer 2020 in Höhe von 95.242,91 € wurde aufgelöst, da diese letztmalig für das Jahr 2019 veranlagt wurde.

Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang des Geschäftsjahres	3.661	38.124
Zugang	283	1.078
Abgang	94	1.034
Ende des Geschäftsjahres	3.850	38.168

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres 2021 um 17.075,69 € erhöht.

Mitglieder des Vorstandes

Thomas Müller, hauptamtlicher Vorstand
Thomas Tritsch, nebenamtlicher Vorstand

Mitglieder des Aufsichtsrates

Axel Münch, Vorsitzender
Jürgen Schumacher, Stv. Vorsitzender seit 20.9.2021
Anja Wurm, Schriftführerin seit 20.9.2021
Mathias Heiser, Stv. Schriftführer seit 20.9.2021
Wolfgang Erhard
Heinz Lang, Stv. Vorsitzender bis 5.7.2021
Tamara Schönhaar seit 5.7.2021

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 2021

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

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine hat unmittelbare Auswirkungen auf die Wirtschaft und Gesellschaft in Deutschland. Sie könnten sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Baugemeinschaft Ettlingen auswirken – durch Mietausfälle, gestiegene Energiepreise, Lieferengpässe, nachteilige Veränderungen der Kapitalmärkte. Der Vorstand verfolgt die Entwicklungen und Risiken im Rahmen des Risikomanagements laufend, um mit wirksamen Maßnahmen rechtzeitig gegenzusteuern.

Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen auf Grundlage der Satzungsregelung, vom Jahresüberschuss in Höhe von 47.227,32 € den Betrag von 4.723,00 € in die gesetzliche Rücklage einzustellen und 184.489,72 € aus der Ergebnisrücklage zu entnehmen.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von 226.994,04 € als Dividende mit 4% auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben auszuschütten.

Ettlingen, den 29. April 2022

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.

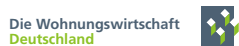


DESWOS e.V.

DESWOS e.V. Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln, engagiert sich seit über 50 Jahren für notleidende Menschen in Asien, Afrika und Lateinamerika. Gemeinsam mit einheimischen Fachkräften und Partnerorganisationen vor Ort leistet sie Entwicklungshilfe in Form von Hilfe-zur-Selbsthilfe-Projekten, die das gesamte Lebensumfeld umfassen.



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 Millionen Wohnungen, in denen über 13 Millionen Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

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

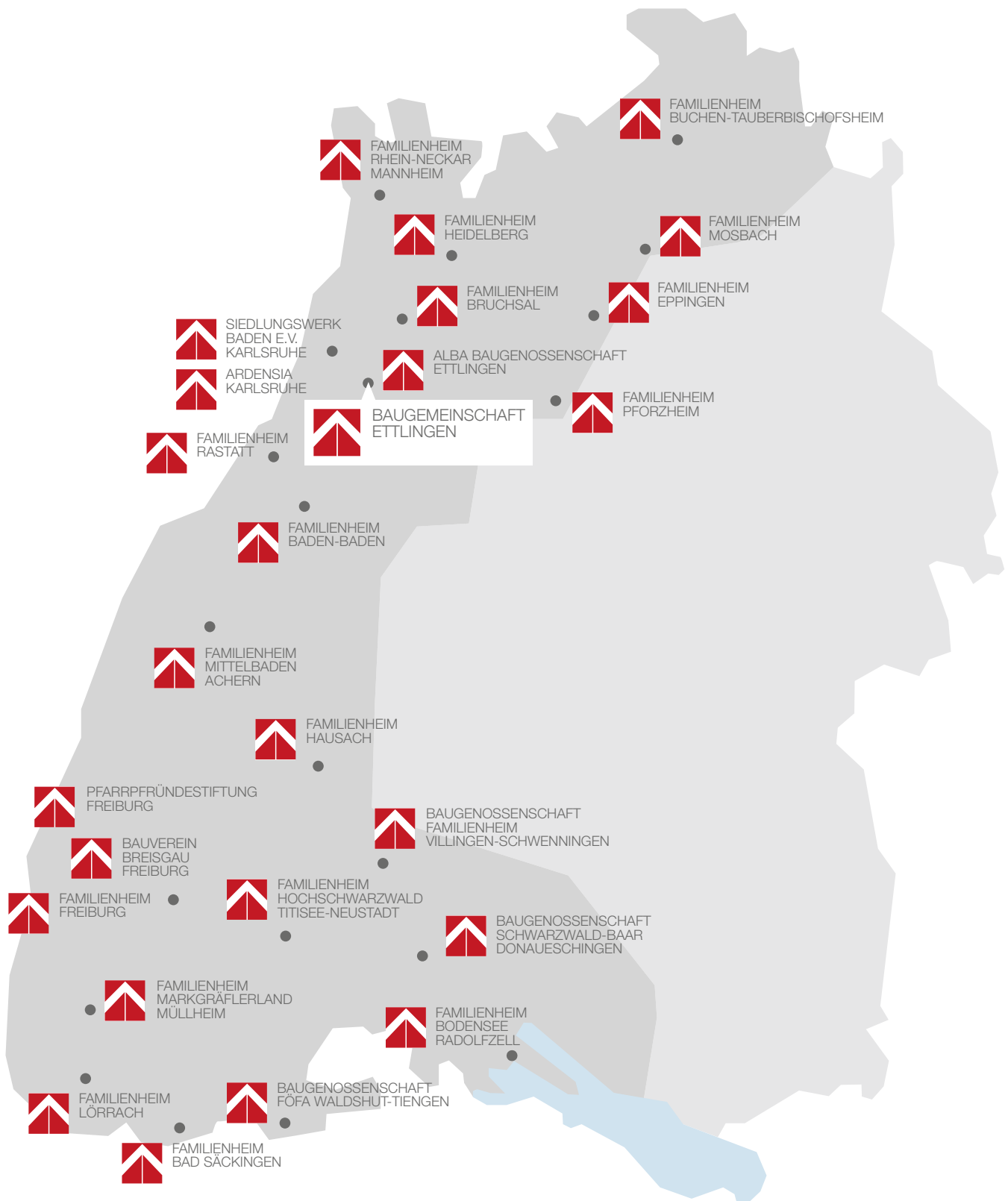


SIEDLUNGSWERK
BADEN e.V.

Das **Siedlungswerk Baden e.V.**, Karlsruhe, ist eine Vereinigung von 26 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, 23)

Baugemeinschaft Ettlingen eG

Am Dickhäuterplatz 20 | 76275 Ettlingen

www.bg-ettlingen.de

