



20  
22

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 2022</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 herrscht Krieg in Europa. Nach den Pandemie Jahren stellt die Invasion Russlands in die Ukraine viele Länder erneut vor größte Herausforderungen, denn die wirtschaftlichen Auswirkungen sind allumfassend. So führte das Ende der Öl- und Gaslieferungen aus Russland zu einer Energiekrise und in der Folge zu Preissteigerungen von historischem Ausmaß bei allen Produkten, die zur Herstellung Energie benötigen. Erneut verschärften sich im internationalen Handel die Lieferengpässe für wichtige Rohstoffe. Verheerend sind auch die Folgen für die Versorgung der ohnehin schon von Hungersnöten geplagten armen Länder Afrikas und des Nahen Ostens mit Getreide aus Russland und der Ukraine.

Auch die Klima-Krise macht keine Pause. Mit Überflutungen, Dürre, Hitze und Wassermangel sorgt sie weltweit für schlechte Ernten, zerstörte Lebensgrundlagen und große Unsicherheit. Im Hinblick auf die völkerrechtlich verbindlichen Klimaschutzziele sind zeitnahe Nullemissionen notwendig. Dafür braucht Deutschland ein Konzept. Die Dekarbonisierung der Wirtschaft kostet viel Geld – sie birgt aber die einzige Chance für die Natur, das Klima und nachhaltigen Wohlstand der Menschen. Unbezahlbar dagegen würden die Kosten, sollte es nicht gelingen, die Erderwärmung zu begrenzen.

Die hohe Inflationsrate, die Ende 2022 in Deutschland zeitweilig die 10-Prozent-Marke überschritt, ist dank umfangreicher Entlastungspakete des Staates und sinkender Energiepreise zwar wieder gesunken, nicht aber der Hunger einzelner Branchen auf Profit. Die extreme Teuerung basiert laut Angaben führender Ökonomen vor allem auf hohen Gewinnmargen – und dies nicht nur in der Energiewirtschaft. Die Preise stiegen laut ifo-Institut in der Landwirtschaft um nahezu 35 Prozent. Davon gehen 19 Prozent auf hohe Gewinne zurück. Viele Agrarprodukte sind demnach teurer, als sie es aufgrund höherer Kosten für Energie, Saatgut und andere Vorleistungen sein müssten. Ebenso seien im Baugewerbe die übergroßen Gewinnmargen ein wesentlicher Treiber für die Teuerung.<sup>1</sup> Als Kunden

haben wir es jedoch selbst in der Hand, der Preisspirale durch preisvergleichende Kaufentscheidungen Einhalt zu gebieten, indem wir einerseits für mehr Wettbewerbsdruck sorgen, andererseits Käufe und Investitionen zurückstellen – so, wie es 2023/2024 die Wohnungsunternehmen tun müssen.

Das Wohnungsbauziel der Ampel-Regierung, pro Jahr 400.000 neue Wohnungen zu bauen, wird in diesem Jahr erneut verfehlt. 32 Prozent der geplanten Wohnungsbauprojekte wurden 2022 storniert.<sup>2</sup> Vor allem die gestiegenen Finanzierungskosten, aber auch hohe Baukosten, die Anforderungen an Energieeffizienz und Auflagen fürs Heizen machen den Wohnungsbau unwirtschaftlich und kompliziert. Die Baugemeinschaft selbst hatte im letzten Jahr ein Bauvorhaben zurückgestellt. Und ob in diesem Jahr der Baustart für die geplanten Mietwohnungen in Karlsruhe-Grötzingen erfolgen wird, ist derzeit ungewiss. Die neuen Klimaschutzvorgaben für energetische Modernisierungen, in die unsere Genossenschaft seit sehr vielen Jahren investiert, führen ebenfalls dazu, dass Investitionen aus Kostengründen zurückgefahren werden müssen.

Der Gemeinwohlgedanke, ein hohes Maß an Verantwortungsbewusstsein und der Verzicht auf Profitmaximierung sind Prinzipien, die unserem genossenschaftlichen Geschäftsmodell von jeher Erfolg bescherten. Ein Mehr davon stände auch anderen Wirtschaftsunternehmen gut zu Gesicht. Im Hinblick auf die Geschäftsergebnisse unserer Baugemeinschaft im vergangenen Jahr sind wir jedenfalls sehr zufrieden. Dafür möchten wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern herzlich danken. Für die stets konstruktive Zusammenarbeit sind wir unserem Aufsichtsrat dankbar.

Thomas Müller

Thomas Tritsch

Vorstand der Baugemeinschaft Ettlingen

Quellen: 1 ifo-Institut, Zeit Online, 2. Mai 2023  
2 Pressekonferenz GdW, 18. Januar 2023



# 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.

Geschäftsanteil: 150,00 €

## Organe der Genossenschaft

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

Aufsichtsrat			
<b>Axel Münch</b>	Abt.-Leiter / Stv. Bereichsleiter Wohnimmobilien L-Bank i.R.	Ettlingen	Vorsitzender
<b>Jürgen Schuhmacher</b>	Einkaufsleiter	Karlsruhe-Grötzingen	Stv. Vorsitzender
<b>Anja Wurm</b>	Architektin	Karlsruhe-Grötzingen	Schriftführerin
<b>Mathias Heiser</b>	Geschäftsführer	Ettlingen	Stv. Schriftführer
<b>Wolfgang Erhard</b>	Dipl. Verwaltungswirt (FH), Leiter im Amt für Wirtschaftsförderung i.R.	Ettlingen	
<b>Tamara Schönhaar</b>	1. Bürgermeisterin Stadt Stutensee	Pfintztal-Söllingen	

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

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

	31.12.2022		31.12.2021
Mitglieder	3.948	↑	3.850
MitarbeiterInnen	23	−	23
Geschäftsanteile	38.474	↑	38.168
Anlagevermögen	75,92 Mio. €	↑	73,77 Mio. €
Bilanzsumme	80,48 Mio. €	↑	77,30 Mio. €
Umsatzerlöse	8,78 Mio. €	↑	7,93 Mio. €
Verbindlichkeiten	60,19 Mio. €	↑	57,74 Mio. €
Eigenkapital	18,83 Mio. €	↑	18,08 Mio. €
Eigenkapitalquote	23,4%	−	23,4%
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	933.527 €	↑	47.227 €
Bilanzgewinn	227.861 €	↑	226.994 €
Mietwohnungsbestand	1.010	↑	983
Gesamtwohnfläche	69.374 qm	↑	66.484 qm
Nettokaltmiete	7,69 €/qm	↑	7,08 €/qm
Gewerbeeinheiten	11	↑	10
Gewerbefläche	3.379 qm	↑	3.148 qm
Garagen/Stellplätze	786	↑	738
Gesamtbauleistung Wohnungen/Gewerbe	2.391	↑	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





**Bauabteilung**

**Harald Stein**

07243 5417-30

stein@bg-ettlingen.de

**Sarah Ungerer**

07243 5417-31

ungerer@bg-ettlingen.de

**Studentin**

**Miriam Kimmig**

07243 5417-0

kimmig@bg-ettlingen.de

**Auszubildende**

**Celine Seeger**

07243 5417-0

celine.seeger@bg-ettlingen.de

**Gebäudereinigung**

**Birgitt Reichert**



**Instandhaltung / Reparaturen / Regiebetrieb**

**Jacqueline Eisele**

07243 5417-27

eisele@bg-ettlingen.de

**Christophe Holtzweiler**

07243 5417-34

holtzweiler@bg-ettlingen.de

**Daniel Martin Serrano**

07243 5417-34

martin@bg-ettlingen.de

**Sören Kunz**

07243 5417-40

kunz@bg-ettlingen.de



**Instandhaltung / Reparaturen / Regiebetrieb**

**Klaus Hild**

**Lars Michael Laber**

**Daniel Luck**

**Eric Weiler**

**Thomas Weiß**



# 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 Wohnbauten, 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. Im Geschäftsjahr investierte die Baugemeinschaft 0,6 Mio. Euro in ihren Gebäudebestand.

Im Zuge des Pilotprojekts „Nachhaltigkeit, Umweltschutz und Ressourcenschonung“ des Landes Baden-Württemberg zur exemplarischen Prüfung der Dichtigkeit von Abwasserleitungen auf hauseigenen Grundstücken im Land wurde die Baugemeinschaft im vergangenen Jahr in ein Förderprogramm aufgenommen. Dabei investieren wir selbst 40.000 Euro und erhalten vom Land Baden-Württemberg einen Zuschuss von 25.000 Euro. Ausgewählt für die Überprüfung und Sanierung wurde das Leitungsnetz auf unserem Grundstück im **Lachsweg 2-8** in Bruchhausen. Die komplette Prüfung unserer Leitungsnetze in den Quartieren ist ein Mammutprojekt und wird im Laufe der Jahre sukzessive erfolgen, da es auch finanziell gestemmt werden muss.


Im Geschäftsjahr 2022 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 und einer Gesamtwohnfläche von 4.226 Quadratmetern, sowie eine Gewerbeeinheit und Tiefgarage. Die Durchschnittsmiete beträgt 13,00 €/qm Wohnfläche, bei den Penthouse-Wohnungen 14,50 €/qm

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. Bedingt 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 Glasfaserkabel in den Wohnungen. Investiert wurde auch in die E-Mobilität. Für 90.000 Euro wurde in der Tiefgarage eine Ladestruktur für E-Autos eingerichtet. Insgesamt investierte die Baugemeinschaft Ettlingen 18 Millionen Euro in dieses ansprechende Gebäudeensemble.



Durlacher Straße 14-18  
Steigenhohlstraße 1





Baugrundstück  
Eugen-Kleiber-Straße 1-7

### Engagiert für bezahlbaren Wohnraum

Seit 2020 im Planungs- und Genehmigungsprozess, plant die Baugemeinschaft einen Ersatzneubau auf eigenem Grundstück in der **Eugen-Kleiber-Straße** in Karlsruhe. Der Abriss der Vorgängergebäude erfolgte Ende 2022. Gemeinsam mit einem externen Architekturbüro haben wir 23 Mietwohnungen und eine Kindertagesstätte für fünf Gruppen geplant. Unser Vorhaben, auf dem sehr großen Grundstück mit einem Punkthaus 6 weitere Wohnungen zu schaffen, wurde leider abgelehnt. Wie bereits 2019 in der Augustenburgstraße werden wir ein klimafreundliches, ökologisch ambitioniertes Energiekonzept realisieren.

Aufgrund der horrend gestiegenen Baukosten und Darlehenszinsen prüfen wir derzeit kostensparendere Bauweisen. An dem sehr guten Energiestandard EH 40 halten wir jedoch weiterhin fest. Der bebaute Quadratmeter wird dann trotzdem noch über 5.000 Euro liegen, die Gesamtinvestition voraussichtlich bei 15 Millionen Euro.

## 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. Sie ist insbesondere im Hinblick auf die demografische Entwicklung und wachsende Zahl von Menschen mit geringem Budget von großer Bedeutung.



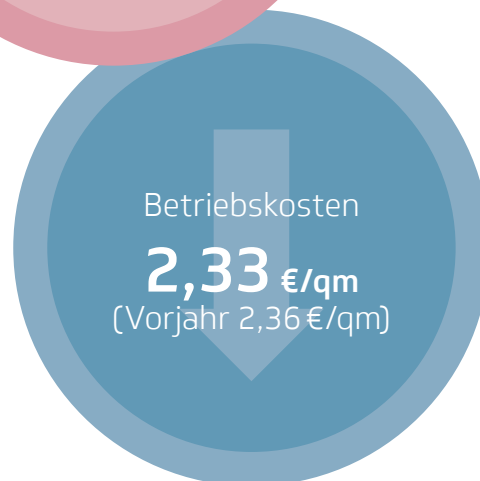
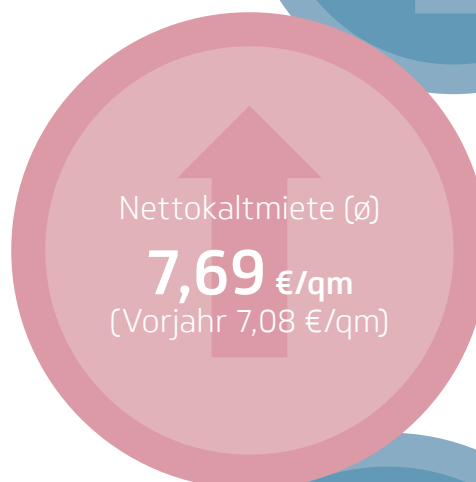
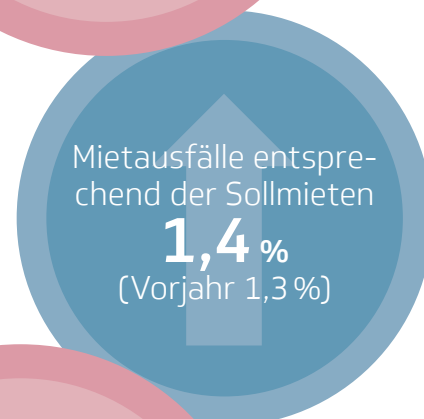
### III. Hausbewirtschaftung

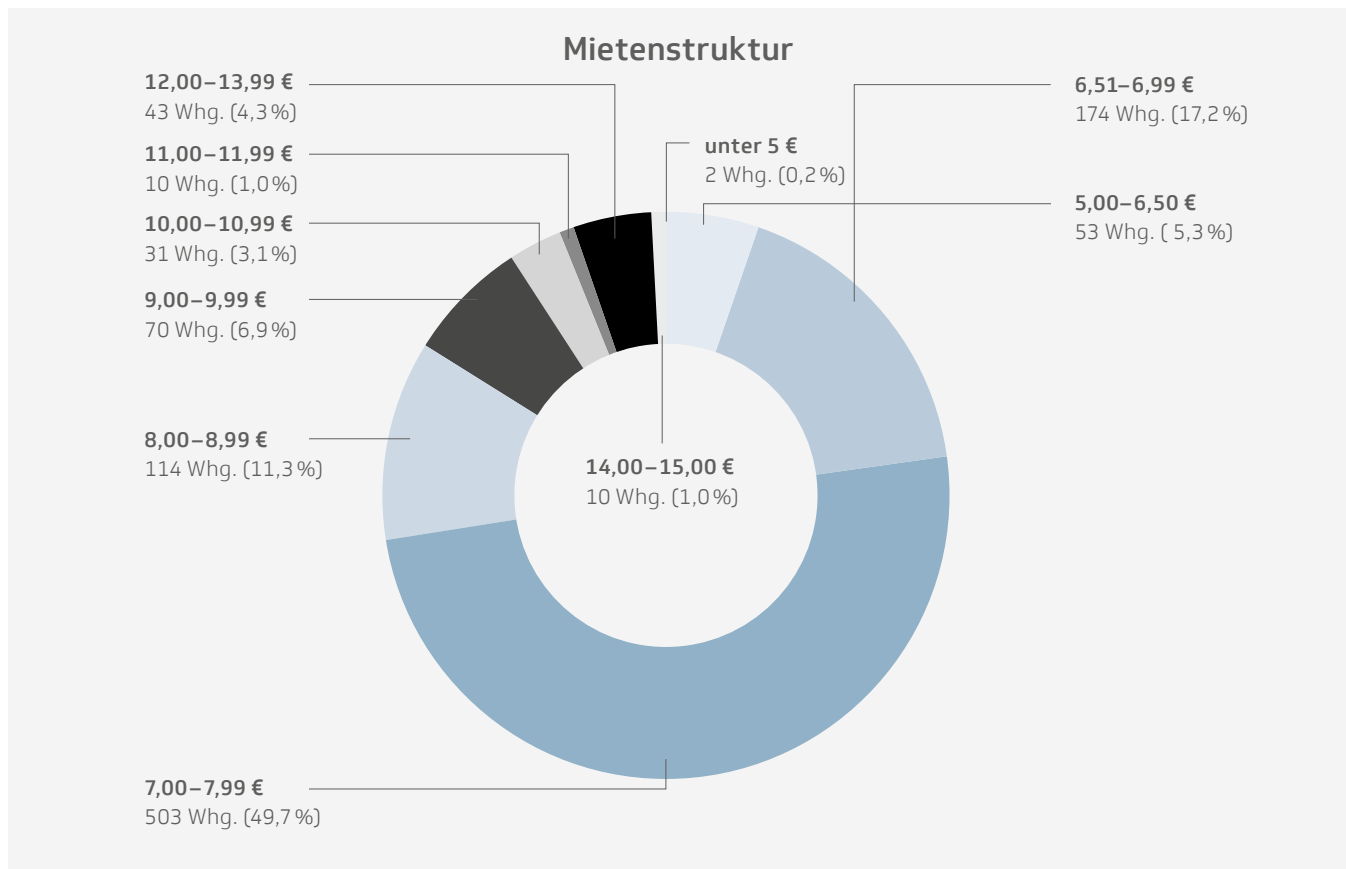
Zum 31.12.2022 bewirtschaftete die Baugemeinschaft Ettlingen einen Eigenbestand von 1.010 Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 69.374 qm, sowie 786 Garagen, Stellplätzen und elf Gewerbeeinheiten. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 68,69 Quadratmetern.

Der regionale Mietwohnungsmarkt war auch 2022 von einer starken Nachfrage nach preiswertem Wohnraum geprägt. Die **Fluktuationsrate** bei den Wohnungen der Baugemeinschaft betrug 6,7% (VJ: 5,3%). Im vergangenen Geschäftsjahr haben 68 MieterInnen das Mietverhältnis gekündigt (VJ: 52). 10 MieterInnen wechselten die Wohnung innerhalb der Baugemeinschaft (VJ: 8). 5 Wohnungen waren nicht vermietet (VJ: 23). Der fluktuationsbedingte zeitweilige Leerstand der 5 Wohnungen wurde für die Sanierung genutzt. Strukturelle Leerstände bestehen lediglich bei einigen PKW-Stellplätzen in Bretten und Ettlingen.

Die **Mietausfälle** von 94.972,50 € im Geschäftsjahr 2022 fielen höher aus als noch im Vorjahr (78.951,69 €), sie entsprechen 1,4% der Sollmieten (VJ: 1,3%). Die durchschnittliche **Nettokaltmiete** hat sich 2022 gegenüber dem Vorjahr um 8,7% erhöht (VJ: 1,6%) und beträgt 7,69 €/qm Wohnfläche (VJ: 7,08 €/qm).

Die **Betriebskosten** nahmen gegenüber 2021 um 0,03 €/qm (1,31%) ab und betragen 2,33 €/qm. Im Vorjahr lagen die Mietnebenkosten noch bei 2,36 €/qm.





Stand 31.12.2022

## IV. Eigentumsverwaltung

Zum 31.12.2022 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 2022 beliefen sich die Bankguthaben der Eigentumsverwaltung auf 197.156,81 € (VJ: 181.849,53 €).

## 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).

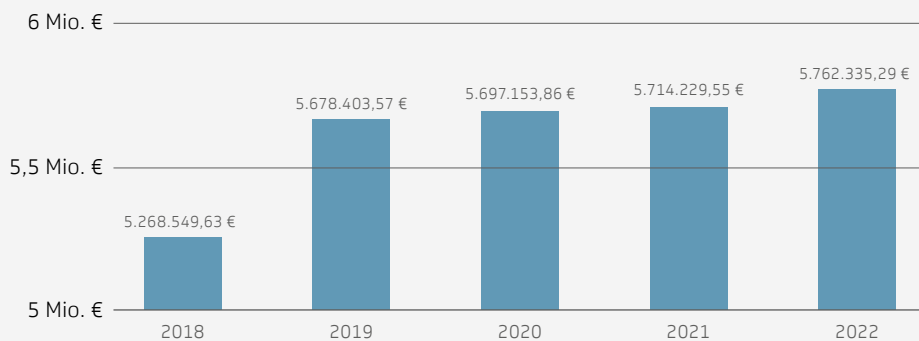
## VI. Mitglieder

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 1.010 Wohneinheiten im Jahr 2022 kommt die Baugemeinschaft ihrem Auftrag zur Wohnversorgung ihrer Mitglieder in Ettlingen, Bretten, den Umlandgemeinden und in Karlsruhe-Grötzingen nach. Zum 31.12.2022 verzeichnete die Baugemeinschaft einen Zuwachs von 98 Neumitgliedern und zählte insgesamt 3.948 Mitglieder.

Für viele Mitglieder stellt die überdurchschnittliche Verzinsung der Geschäftsanteile eine besonders attraktive und gleichwohl sichere Geldanlage dar. Die Anzahl der erwerbbaaren Anteile ist daher begrenzt. Neben dem für die Mitgliedschaft erforderlichen Pflichtanteil von 150,00€, sind bei Beginn eines Mietverhältnisses 14 nutzungsbezogene Anteile verpflichtend. Im Geschäftsjahr 2022 haben sich die Geschäftsguthaben der Mitglieder um 48.105,74 € auf 5.762.335,29 € erhöht.

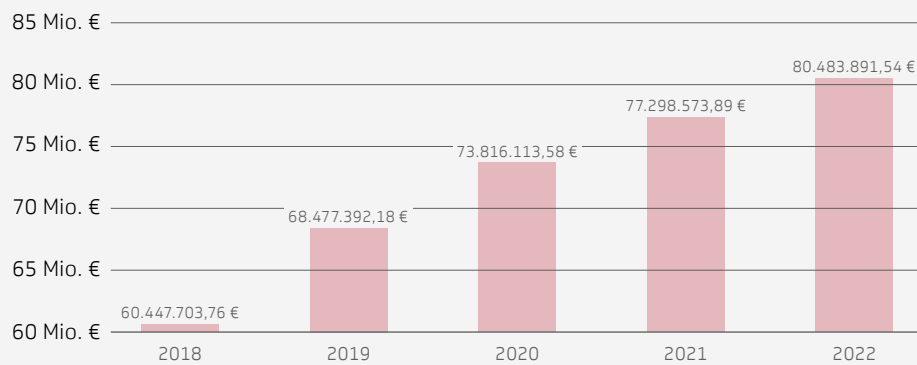


Die Entwicklung der Geschäftsguthaben (2018–2022)

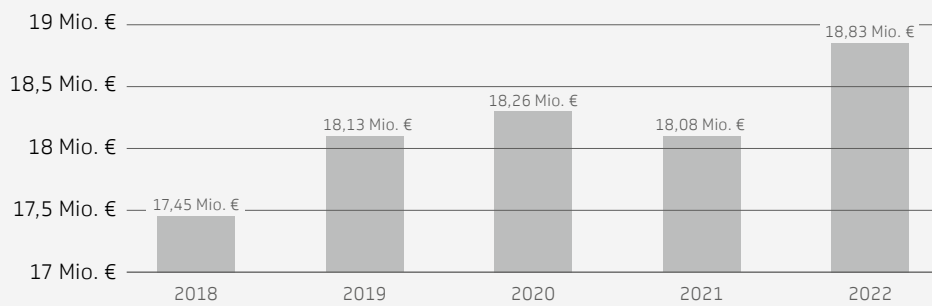




## Die Entwicklung der Bilanzsumme (2018–2022)



## Die Entwicklung des Eigenkapitals (2018–2022)



Durlacher Straße  
14-18

## VII. Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung ist das höchste Gremium der Genossenschaft. Unter Corona-Bedingungen–mit gestrafftem Programmablauf, ausreichend Abstand und unter Einhaltung der Hygienevorschriften– fand sie auch 2022 statt. Auf ihrer Jahresversammlung am 25. Juli 2022 wurde der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 festgestellt; die Vertreterinnen und Vertreter stimmten dem Vorschlag des Aufsichtsratsvorsitzenden Axel Münch, den Bilanzgewinn als 4-prozentige Dividende auszuschütten, zu und erteilten Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung. Auf der Tagesordnung stand außerdem die Bestätigung der Aufsichtsratsmitglieder **Anja Wurm** und **Jürgen Schuhmacher** in ihrem Amt, beide aus Karlsruhe-Grötzingen.



## Liste der gewählten VertreterInnen

(Stand 28.4.2023)

Wahlbezirk 1			
Bader	Clemens	Buhlstraße 9b	Ettlingen
Barth	Hildegard	Schloßgartenstraße 27	Ettlingen
Barth	Gertrud	Im Ferning 20	Ettlingen
Biolzi	Luigi	Tannenfeldring 2	Ettlingen
Broschwitz	Michael	Kronenstraße 12	Ettlingen
Bücherl	Hermann	Talstraße 38	Ettlingen
Deubel	Ulrich	Friedenstraße 6	Ettlingen
Gleißle	Berthold	Edelbergweg 1	Ettlingen
Haist	Fritz	Mühlenstraße 49	Ettlingen
Haltmayer	Iris	Gottlob-Schneider-Straße 49	Ettlingen
Immer	Doris	Gottlob-Schneider-Straße 51	Ettlingen
Jahraus	Birgit	Lüderstraße 6	Ettlingen
Jurcik	Karin	Lachsweg 2-4	Ettlingen
Kehrbeck	Werner	Schleinkoferstraße 6	Ettlingen
Kessler-Mackert	Sylvia	Steigenhohlstraße 13	Ettlingen
Köhler	Heidi	Schlossgartenstraße 29	Ettlingen
Langer	Ellen	Durlacher Straße 19b	Ettlingen
Laut	Willi	Belchenstraße 60	Ettlingen
Leibold	Werner	Gottlob-Schneider-Straße 52	Ettlingen
Noshadi	Dr. Valod	Dieselstraße 61	Ettlingen
Ochs	Hans-Peter	Annette-von-Droste-Hülshoff-Weg 2a	Ettlingen
Ockert	Dieter	Hirschgasse 7	Ettlingen
Saebel	Barbara	Langewingertstraße 13	Ettlingen
Schantze	Jürgen	Pforzheimer Straße 6	Ettlingen
Straub	Norbert	Rheintalstraße 12	Ettlingen
Werner	Dr. Ralph	Obere Sonnhalde 14	Todtnau
Wiehe	Matthias	Pulvergartenstraße 5	Ettlingen
Zimmer-Eble	Ingrid	Rheinstraße 143	Ettlingen
Stadt Ettlingen vertr. d. Johannes Arnold		Marktplatz 2	Ettlingen
Stadtbau Ettlingen vertr. d. Steffen Neumeister		Ottostraße 9	Ettlingen
Robert und Timo Schweitz GmbH vertr. d. Robert Schweitz		Durlacher Straße 34c	Ettlingen

Die Aufsichtsratsmitglieder Anja Wurm und Jürgen Schuhmacher wurden am 25. Juli 2022 von der Vertreterversammlung wiedergewählt.

Wahlbezirk 2			
Aitl	Erich	Lärchenweg 25	Ettlingen
Deubel	Wolfgang	Hohewiesenstraße 51	Ettlingen
Falk	Wolfgang	Hohewiesenstraße 4	Ettlingen
Findling	Ingrid	Pappelweg 56	Ettlingen
Hagemann	Winfried	Kiefernweg 17	Ettlingen
Heil	Ilona Maria	Kiefernweg 17	Ettlingen
Kleins	Gabriele	Hohewiesenstraße 55a	Ettlingen
Kühn	Petra	Hohewiesenstraße 46a	Ettlingen
Palermo	Eugenio	Kiefernweg 31	Ettlingen
Schlager	Brigitte	Kiefernweg 23	Ettlingen
Wagner	Rainer	Kiefernweg 33	Ettlingen
Weiß	Irmgard	Hohewiesenstraße 55a	Ettlingen
Wenzel	Michael	Lärchenweg 34	Ettlingen

Wahlbezirk 3			
Betting	Walter	Reithohl 12	Karlsruhe
Forster	Volker	Obere Setz 16	Karlsruhe
Franz	Ulrich	Krappmühlenweg 2	Karlsruhe
Heidt	Hermann	Augustenburgstraße 88	Karlsruhe
Keller	Gertrud	Krappmühlenweg 2	Karlsruhe
Kunze	Sabine	Im Ferning 24-26	Ettlingen
Mau	Siegfried	Krappmühlenweg 2	Karlsruhe
Radtke	Benno	Rodbergweg 4	Karlsruhe
Schreck	Julia	Brenzstraße 5	Stuttgart
Schübel	Klaus	Ringelberghohl 15	Karlsruhe
Schwaiger	Klaus	Rodbergweg 1	Karlsruhe
Toppazini	Ivonne	Köblerweg 13	Karlsruhe

Wahlbezirk 4			
Dick	Peter	Otto-Hahn-Straße 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-Straße 25/1	Bretten
Wegner	Gerlinde	Am Hagdorn 51	Bretten

Wahlbezirk 5			
Anderer	Roswitha	Hasenweg 2	Waldbronn
Cappek	Dagmar	Wilhelm-Busch-Straße 5	Malsch
Gerstenberger	Jochen	Weissdornweg 48	Waldbronn
Platteder	Heike	Stuttgarter Straße 58a	Waldbronn
Rausch	Hans-Joachim	Rheinstraße 9a	Waldbronn
Welker	Dr. Margot	Durlacher Straße 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	Amthausstraße 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 und der Umwelt- und Klimaschutz gehören seit Langem zu unserer Unternehmenspolitik. Jahr für Jahr hat die Baugemeinschaft außerdem Millionenbeträge in die energetische Modernisierung ihres Gebäudebestands investiert, was sich in Puncto Nachhaltigkeit auszahlt. Denn so reduzieren wir die klimaschädlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen erheblich, während bundesweit allein 16 Prozent der gesamten CO<sub>2</sub>-Emissionen durch ungedämmte Gebäude und fossile Wärmeerzeugung verursacht werden. Seit 1997 bereits nutzt die Baugemeinschaft Sonnenenergie für die zentrale Warmwasseraufbereitung in den Gebäuden. Zum Jahresende 2022 wurden 22 Anlagen mit einer Kollektorfläche von 659 Quadratmetern betrieben. Energieeffiziente Neubauten mit klimafreundlichen Energiekonzepten ergänzen die Nachhaltigkeitsstrategie der Baugemeinschaft.

### Klimaneutral wohnen bis 2040

Gemeinsam mit einem Stuttgarter Bauingenieursbüro haben wir unseren Wohnungsbestand darüber hinaus einem energetischen Check unterzogen und eine Klima-Roadmap erstellen lassen. Das Ergebnis: Hinsichtlich der Wärmedämmung haben unsere Gebäude energetisches Topniveau. Während bundesweit Wohnungen durchschnittlich 33 Kilogramm CO<sub>2</sub> pro Quadratmeter und Jahr emittieren, sind es bei der Baugemeinschaft nur 22 Kilogramm (klimabereinigt). Bei unserem Neubau in Ettlingen sogar nur 7 Kilogramm.

Unser nächstes Ziel ist die Klimaneutralität unserer über 1.000 genossenschaftlichen Wohnungen bis 2040. Die größte Herausforderung besteht dabei in dem Austausch der Heizungsanlagen, die zu 99 Prozent mit Erdgas betrieben werden. Schon seit Jahren stellt die Baugemeinschaft die Wärmeversorgung vieler Mieterhaushalte mehr und mehr auf Nahwärme um. Die jüngst vom Gesetzgeber vorgeschriebenen hydraulischen Abgleiche der Heizungsanlagen wurden schon vor Jahren durchgeführt, und auch alle technischen Optimierungsmöglichkeiten ausgeschöpft, um Energie einzusparen und die Kosten für unsere Mieter zu reduzieren.

Unter der Federführung der Stadtwerke Ettlingen erarbeiten wir derzeit mit der Stadtbau Ettlingen und der Familienheim Karlsruhe ein neues Energiekonzept. Mit einem zukunftsfähigen, klimafreundlichen Energiemix wollen wir gemeinsam Netze für Kaltwärme,- Nahwärme- oder Fernwärme in Ettlingen installieren. Auf unserem Weg zum klimaneutralen Wohnen wird die Baugemeinschaft für die effiziente Nutzung klimafreundlicher erneuerbarer Energien voraussichtlich bis zu 28 Millionen Euro aufwenden müssen. Allerdings werden wir, ebenso wie die meisten mittelständischen Wohnungsunternehmen, diesen gewaltigen finanziellen Kraftakt nur stemmen können, wenn der Gesetzgeber entsprechende Rahmenbedingungen schafft.



Im Neubau Durlacher Straße/ Steigenhohlstraße erzeugen innovative Energietechnologien klimafreundliche Energie.

### Green Energy-Konzepte im Neubau

Bei unserem jüngsten Neubauprojekt in Ettlingen (Durlacher Straße/Steigenhohlstraße) haben wir ein Energiekonzept realisiert, das erstmalig bei den Neubauwohnungen in Karlsruhe-Grötzingen zum Tragen gekommen war. Dieses Gesamtkonzept wurde 2020 vom Ministerium für Umwelt, Klima, und Energiewirtschaft des Landes Baden-Württemberg mit dem „Effizienzpreis Bauen & Modernisieren“ in Gold ausgezeichnet.



Ihre bisher größte PV-Anlage installierte die BEG 2022 auf dem Ettlinger Hallenbad.

Der Energietechnologie-Mix setzt sich dabei aus oberflächennaher Geothermie, Wärmepumpe, Erdspeicherung und Photovoltaik-Anlage (21 kWp) zusammen.

Indem wir unsere Mieterinnen und Mieter mit klimafreundlicher Wärme und Energie versorgen, senken wir den Energieverbrauch und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß in unseren Quartieren erheblich.

### 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.



Wildblumen-Inseln in unseren Quartieren bieten den vom Aussterben bedrohten Wildbienen und anderen Nützlingen Lebensraum und Nahrung

### BürgerEnergiegenossenschaft Region Karlsruhe Ettlingen eG (BEG)

Seit der Gründung der BürgerEnergiegenossenschaft Region Karlsruhe Ettlingen eG (BEG) am 22. Mai 2012 engagiert sich die Baugemeinschaft Ettlingen eG gemeinsam mit der Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG und der Stadtbau Ettlingen GmbH 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).

Insgesamt wurden bisher 34 Photovoltaikanlagen mit einer Anlagenleistung von 1.675 Kilowattpeak (kWp) installiert. 2022 kamen drei neue Sonnenkraftwerke hinzu, darunter die bisher größte Anlage auf dem Dach des Ettlinger Hallenbades mit einer Leistung von 331 kWp. Sechs weitere PV-Anlagen sind in Planung, installiert wird aktuell eine weitere Modulfläche auf dem Dach des Ettlinger Eichendorff-Gymnasiums mit einer Leistung von 130 kWp.

Das Geschäftsguthaben der 402 Mitglieder, darunter 46 Neumitglieder, belief sich 2022 auf 2.279.500 Euro; sie zeichneten insgesamt 22.795 Geschäftsanteile.



70 besonders schwer betroffene Familien werden beim Wiederaufbau ihrer Wohnhäuser in Ecuador unterstützt.

## IX. Soziales Engagement

Weltweit leben mehr als eine Milliarde Menschen in lebensbedrohlicher Armut. Mehr als 103 Millionen Menschen sind auf der Flucht vor Krieg, Hunger und Verfolgung. Laut UNO-Flüchtlingshilfe waren es noch nie so viele. Seit der verheerenden russischen Invasion in die Ukraine wurden außerdem die Getreidelieferungen nach Afrika unterbrochen. Von Hungersnöten sind auch Länder betroffen, die aufgrund des Klimawandels von Überschwemmungen und Tropenstürmen heimgesucht werden und ihre Lebensgrundlage verlieren, so wie in Malawi, oder durch Naturkatastrophen wie in Ecuador.

Als langjähriges Fördermitglied der DESWOS hatte die Baugemeinschaft Ettlingen in der Weihnachtszeit zu einer

Spende für notleidende Menschen im Andenhochland Ecuador aufgerufen. Ein Vulkanausbruch hatte diesen erneut ihre Lebensgrundlage – ihr Zuhause, ihr Vieh und ihre Felder – geraubt. DESWOS und ihre Partnerorganisation vor Ort unterstützen 70 besonders schwer betroffene Familien beim Wiederaufbau der Wohnhäuser und Infrastruktur. Neun Spendenbeiträge über die Baugemeinschaft tragen einen kleinen Teil dazu bei.

### Menschenwürdig leben in den Slums von Malawi

Malawi erlebt aufgrund der schlechten Entwicklungsperspektiven im ländlichen Raum infolge des Klimawandels eine rasante Urbanisierung. Tausende Menschen fliehen vom Land und siedeln sich in informellen Siedlungen am Rand der Städte an. Die Wohn- und Lebensbedingungen in diesen Slumgebieten sind jedoch mehr als prekär. Ende 2022 haben die DESWOS und ihre Partnerorganisation deshalb ein neues, auf drei Jahre angelegtes Projekt

initiiert, um die Wohn- und Lebensbedingungen in den Slumgebieten dauerhaft und umfassend zu verbessern. Mehr als 7.000 Menschen werden bei diesem Projekt unmittelbar unterstützt. Sei es durch die Teilnahme an berufsfördernden Maßnahmen, die Renovierung von über 550 Häusern oder durch die Bildung eines Netzwerks städtischer Akteure. Ziel ist ebenso der Aufbau einer Wohnungsgenossenschaft, um den Neubau von 30 kostengünstigen Wohnhäusern zu fördern.



*Bitte helfen Sie mit,  
die Lebenssituation  
tausender Menschen in den  
Slumgebieten von Malawi  
menschenwürdig zu  
gestalten – und spenden Sie!  
Herzlichen Dank für  
Ihre Unterstützung!*

Thomas Müller,  
Vorstand Baugemeinschaft Ettlingen

Bei Starkregen stürzen die einfachen Häuser aus Lehm immer wieder in sich zusammen.



## 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 Geschäfte tätigen, die geeignet sind, dem Zweck der Genossenschaft zu dienen. Die Genossenschaft kann Beteiligungen im Rahmen von § 1 Abs. 2 des Genossenschaftsgesetzes übernehmen, und verfügt über die Gewerbeerlaubnis nach § 34c GewO.

### B. Gesamtwirtschaftliche Lage

#### Deutsche Wirtschaft wächst trotz Ukraine-Krieg und Energiekrise um 1,8 Prozent

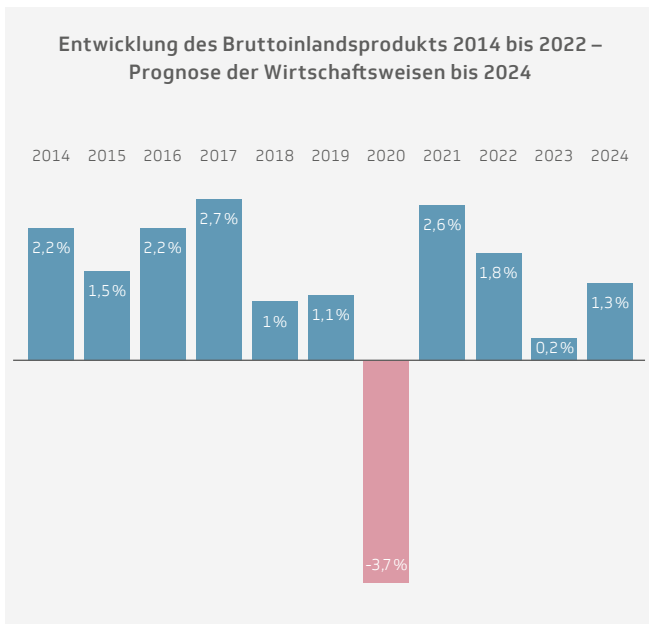
Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war 2022 in höchstem Maße vom russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine und den damit einhergehenden weltwirtschaftlichen Folgen geprägt. Zu den extremen Energiepreiserhöhungen kamen verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise, beispielsweise für Nahrungsmittel sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft laut Statistischem Bundesamt im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im vergangenen Jahr hatte die Bundesregierung umfangreiche Maßnahmen ergriffen, um die Energieversorgung nach dem Ausfall der russischen Energieimporte zu sichern,

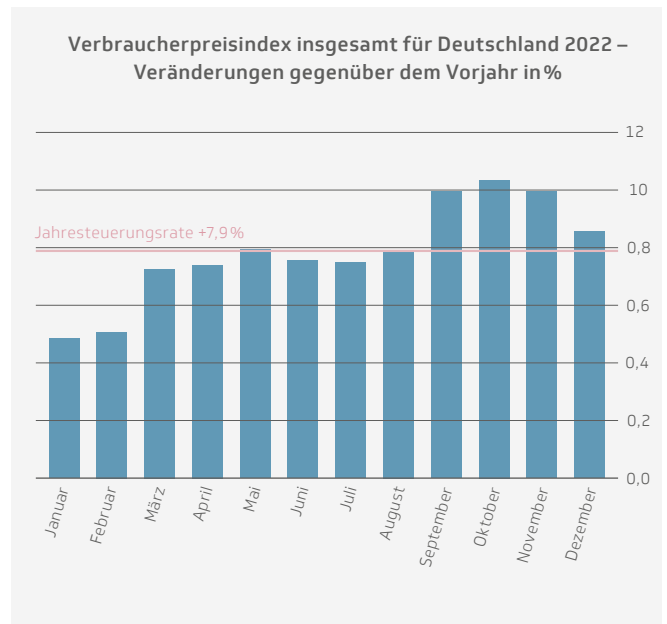
den Ausbau der erneuerbaren Energien zu forcieren und die Klimaschutzziele durch den Ausbau von Klimaschutztechnologien wieder in den Fokus zu rücken. Innerhalb weniger Monate war es der Regierung gelungen, Deutschland unabhängig von russischen Energielieferungen zu machen. Verstärkt setzt die Bundesregierung seitdem auf Energieeinsparungen und Energieeffizienz. Für eine sichere Energieversorgung und erfolgreiche Transformation zu einer klimaneutralen und sozial nachhaltigen Wirtschaft wurden und werden neue Energie- und Rohstoffpartnerschaften mit Asien, Afrika und Amerika geschlossen.

Drei Entlastungspakete der Bundesregierung im Wert von knapp 300 Milliarden Euro trugen dazu bei, die hohen Energie- und Verbraucherpreise abzumildern, die Energieversorgung bezahlbar zu halten und die Kaufkraft zu stärken. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) nahm gegenüber dem Vorjahr um 1,8 % zu. In den ersten drei Quartalen des Jahres hatte das Bruttoinlandsprodukt trotz der schwierigen weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen zugelegt (+0,8 %, +0,1 %, +0,5 %), zum Jahresende schwächte sich die Dynamik der deutschen Wirtschaft allerdings wieder deutlich ab (-0,4 %).

Quellen: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 020, 13. Januar 2023 und Pressemitteilung 070, 24. Februar 2023



Quelle: Sachverständigenrat Wirtschaft © Statista 2023



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023

### Lebenshaltungskosten und Energiepreise stiegen 2022 auf Höchstwerte

Die enormen Preissteigerungen und die anhaltende Energiekrise belasteten Deutschland nahezu das ganze Jahr über. Die monatliche Inflationsrate stieg im Oktober sogar auf 10,4%. Laut Statistischem Bundesamt erhöhten sich die Verbraucherpreise in Deutschland im Jahresdurchschnitt um 7,9%. Die Jahresteuerungsrate lag damit deutlich höher als in den vorangegangenen Jahren (2021: +3,1%). Für Verbraucherinnen und Verbraucher wurden insbesondere Energie und Nahrungsmittel erheblich teurer. Die außergewöhnlichen Inflationsraten wurden durch die Entlastungsmaßnahmen abgemildert. Dazu gehörten neben dem 9-Euro-Ticket, dem Tankrabbatt und dem Wegfall der EEG-Umlage auch die Senkung der Umsatzsteuer auf Gas und Fernwärme sowie die einmalige Übernahme der Gas- und Wärmerechnung für den Monat Dezember.

Im Jahresdurchschnitt verteuerten sich die Energieprodukte um 34,7% gegenüber dem Vorjahr. Bereits 2021 hatte es einen Preisanstieg von 10,4% gegeben. Die Preise für Nahrungsmittel stiegen 2022 um 13,4%, 2021 um +3,2%. Die Jahresteuerungsrate – ohne Berücksichtigung von Energie und Nahrungsmitteln – lag bei +4,0%.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 022, 17. Januar 2023

### Baupreise für Wohnungen um 16,4 Prozent gestiegen

Die Preise für den Neubau von Wohnungen in Deutschland stiegen 2022 um durchschnittlich 16,4% gegenüber dem Vorjahr. Es war der höchste Anstieg seit 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1% ein sehr hohes Niveau erreicht. Nachdem 2021, mit Abflauen der Coronakrise, zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen gestiegen war und zu einer erheblichen Verteuerung der Baumaterialien geführt hatte, kamen durch den Krieg in der Ukraine erneute Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Die Preise für Baumaterialien stiegen daher im ersten Halbjahr 2022 wieder beträchtlich an. Im Juli gab es zwar eine leichte Preisberuhigung, die Steigerung der Vormonate konnte damit aber nicht mehr ausgeglichen werden. So lag das Preisniveau der meisten Baumaterialien sogar deutlich über dem Vorjahresniveau 2021. Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 16,6% etwas stärker als die Rohbauarbeiten (16,1%).

Quelle: GDW Information 167

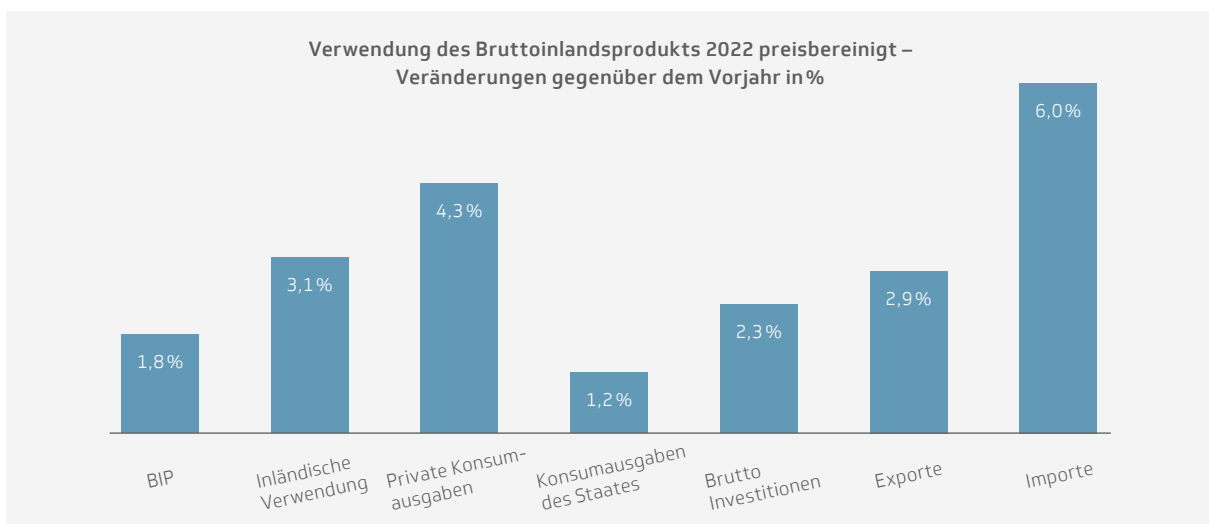


### Private Konsumausgaben und Ausrüstungsinvestitionen stützten Wachstum

Die **privaten Konsumausgaben** im Jahr 2022 bildeten die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen preisbereinigt um 4,3% im Vergleich zum Vorjahr und erreichten damit fast das Vorkrisenniveau von 2019. Grund hierfür waren Nachholeffekte im Zuge der Aufhebung fast aller Corona-Schutzmaßnahmen im Frühjahr 2022. Dies wird besonders deutlich bei den Ausgaben für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen. Auch im Bereich Freizeit, Unterhaltung und Kultur

gaben die privaten Haushalte wieder mehr aus als noch vor einem Jahr.

Davon profitierten besonders die **Sonstigen Dienstleister**, zu denen die Kreativ- und Unterhaltungsbranche zählt (+6,3%). Auch die Wirtschaftsbereiche **Verkehr und Gastgewerbe** sorgten für ein kräftiges Plus im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+4,0%). Der Bereich **Information und Kommunikation** knüpfte an seine langjährige, nur im ersten Corona-Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte, an und verzeichnete ebenfalls einen deutlichen Zuwachs (+3,6%).



Quelle: Statistisches Bundesamt, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Februar 2023

Die hohen Energiepreise und weiterhin eingeschränkte Verfügbarkeit von Vorprodukten bremsten auch die Wirtschaftsleistung im **Verarbeitenden Gewerbe** (+0,2%). Dieses litt vor allem in der ersten Jahreshälfte 2022 wie schon im Jahr 2021 unter gestörten internationalen Lieferketten. Hinzu kam der massive Anstieg der Energiepreise.

Trotz starker Preisanstiege und globaler Unsicherheiten wurden im Vorjahresvergleich höhere Investitionen für die **inländische Verwendung** getätigt. Insbesondere in Ausrüstungen wie Maschinen, Geräte und Fahrzeuge wurde mehr investiert als im Vorjahr (+ 3,1% preisbereinigt).

**Die Konsumausgaben des Staates** erhöhten sich 2022 nach den vergangenen Corona-Jahren nur moderat (+ 1,2%). Der Staat gab zwar deutlich mehr Geld aus, um die zahlreichen Schutzsuchenden aus der Ukraine und an-

deren Staaten zu verpflegen und unterzubringen. Gleichzeitig reduzierten sich jedoch die Ausgaben zur Bekämpfung der Corona-Pandemie.

**Der Handel mit dem Ausland**, insbesondere der Warenhandel, nahm im Vergleich zum Vorjahr trotz starker Preisanstiege leicht zu, verlor aber im 4. Quartal 2022 deutlich an Dynamik. Nach Angaben des Bundesamts für Statistik exportierte Deutschland Waren und Dienstleistungen im Wert von 1.576 Mrd. Euro, preisbereinigt 2,9% mehr als im Vorjahr. Gleichzeitig legten die Importe sehr viel stärker zu (+ 6,0% preisbereinigt), was sich insgesamt dämpfend auf das BIP-Wachstum auswirkte. Sie hatten einen Gesamtwert von 1.494 Mrd. Euro. Der Exportüberschuss ist damit das sechste Jahr in Folge gesunken: Von 173,3 Mrd. Euro in 2021 auf 82 Mrd. Euro im Jahr 2022.

**Die Industrie** trat 2022 konjunkturell auf der Stelle. Die Nachwirkungen der Pandemie schwächten sich seit dem Frühjahr ab, neue Belastungsfaktoren durch den Ukraine-Krieg und die Energiekrise führten in der Folge zu weniger neuen Aufträgen. Insbesondere die energieintensiven Industriezweige erlitten – nicht nur in Deutschland – einen starken Einbruch. Vielen Unternehmen diente ein hoher Auftragsbestand noch als Puffer.

Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 070, 13. Januar 2023  
 Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 070, 24. Februar 2023  
 Statistisches Bundesamt, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Februar 2023

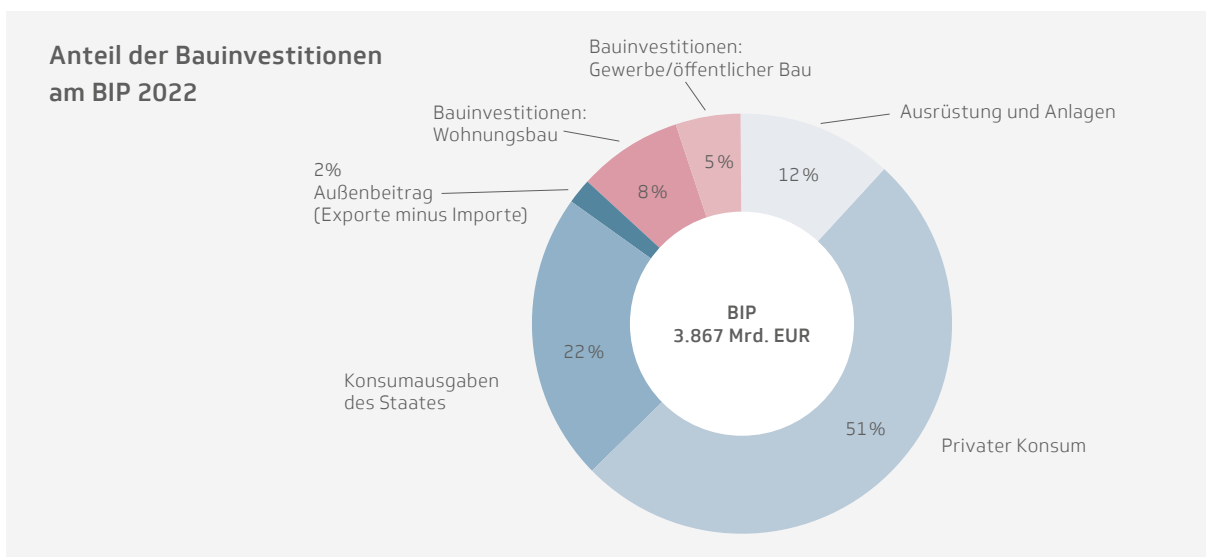
**Wohnungswirtschaft investierte rund 292 Milliarden Euro**

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 292 Mrd. Euro, 2021 waren es 257 Mrd. Euro. Sie machten damit 62% der gesamten Bauinvestitionen aus. In den vergangenen fünfzehn Jahren, außer 2021, hatte der Wohnungsbau seinen Anteil dagegen kontinuierlich um 6 Prozentpunkte steigern können. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2022 einen Anteil von 13% des Bruttoinlandsproduktes.

Quelle: GDW Information 167

**Bauinvestitionen 2022 erstmals wieder rückläufig**

Die Baubranche zählt zu den bedeutendsten Wirtschaftszweigen in Deutschland. Ihre Produkte, ob Gebäude oder Straßen, sind für unseren Alltag unverzichtbar. Aufgrund der Preissteigerungen bei den Baumaterialien und Baupreisen, der hohen Energiekosten und gestiegenen Bauzinsen sowie des anhaltenden Fachkräftemangels waren die Bauinvestitionen 2022 erstmals seit sechs Jahren rückläufig und sanken um 1,6%. Hinzu kamen eine abrupte Beendigung der bisherigen KfW-Förderungen und die deutliche Verschärfung der Förderbedingungen zur Forcierung des klimafreundlichen Bauens, die in der zweiten Jahreshälfte zu hohen Stornierungsraten im Wohnbau beitrugen. Dabei nahmen die Wohnungsbauinvestitionen, die jahrelang die treibende Kraft in der Baubranche waren, mit 2% sogar stärker ab als die Bauinvestitionen in den anderen Bereichen.



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18

## Eckdaten zur Konjunktorentwicklung in Deutschland

	2019	2020	2021	2022	2023
<b>preisbereinigt</b>					
Reales Bruttoinlandsprodukt	1,1 %	- 3,7 %	2,6 %	1,8 %	0,3 %
Private Konsumausgaben	1,6 %	- 5,7 %	0,4 %	4,6 %	-0,5 %
Konsumausgaben des Staates	2,6 %	4,0 %	3,8 %	1,1 %	0,2 %
Bauinvestitionen	1,0 %	3,9 %	0 %	-1,6 %	-3,3 %
Ausrüstungsinvestitionen (Maschinen, Geräte, Fahrzeuge)	1,0 %	- 11 %	3,5 %	2,5 %	
Wohnungsbauinvestitionen	1,4 %	4,6 %	0,6 %	-2,0 %	-3,9 %
<b>Inländische Verwendung<sup>1</sup></b>					
Exporte	1,3 %	- 9,3 %	9,7 %	3,2 %	
Importe	2,9 %	- 8,5 %	9,0 %	6,7 %	
<b>Arbeitsmarkt</b>					
Erwerbstätige (in Tsd., Jahresdurchschnitt)	45.277	44.915	44.980	45.569	45.660
Arbeitslosenquote <sup>2</sup>	5,0 %	5,9 %	5,7 %	5,3 %	5,5 %

1 Wachstumsbeiträge zum preisbereinigten BIP in %

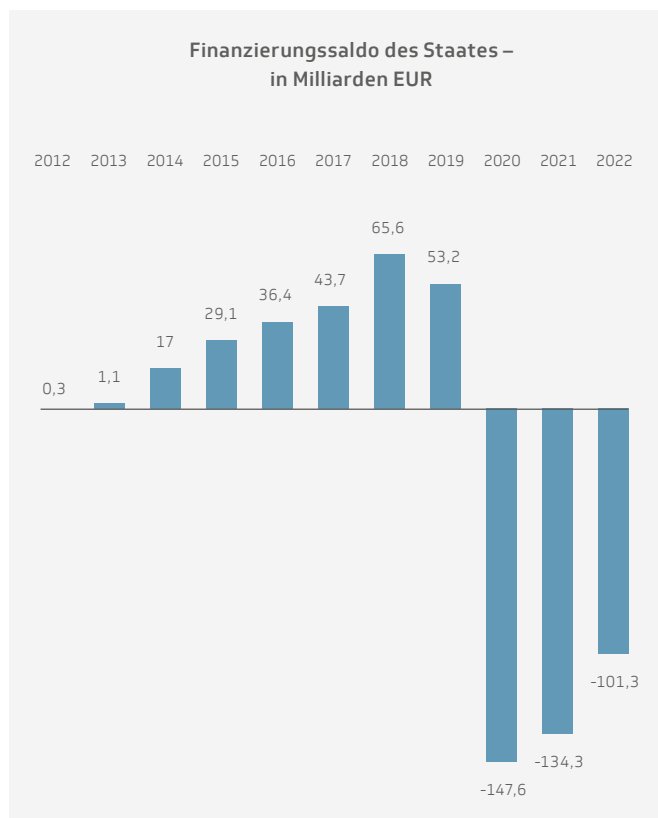
2 nationales Berechnungskonzept der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)

Quellen: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 020, 13. Januar 2023 / Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1, Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf, Werte für 2023: Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2022/Anfang 2023

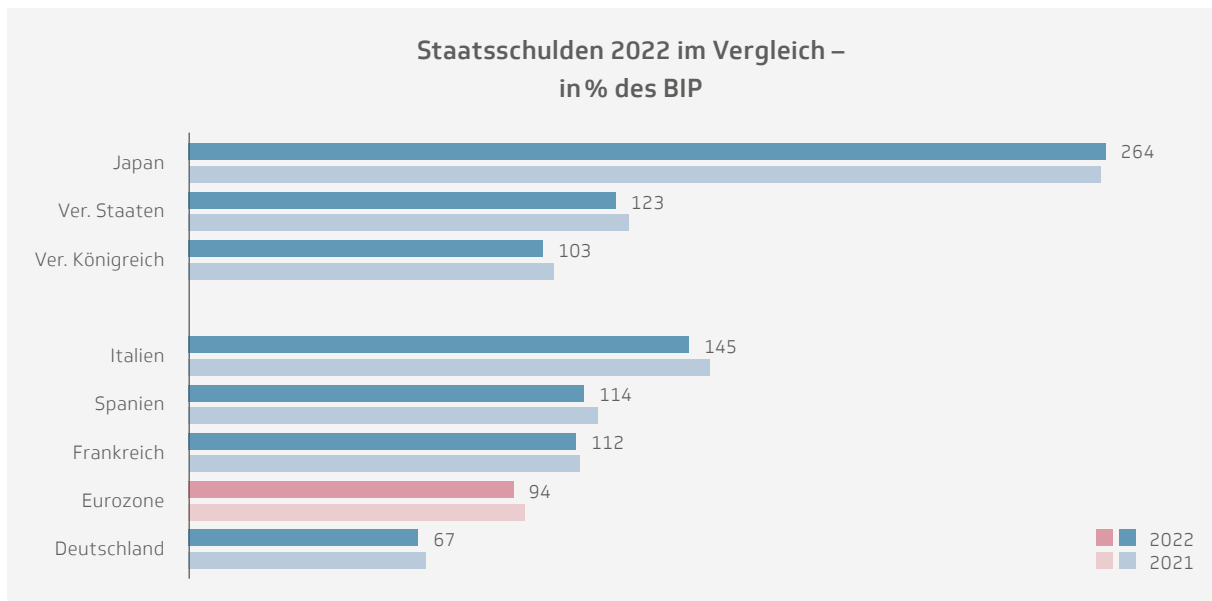
### Staatsfinanzen: Defizitquote sinkt auf unter 3 Prozent

Die staatlichen Haushalte beendeten das Jahr 2022 nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamts mit einem Finanzierungsdefizit von 101,6 Milliarden Euro – ein Rückgang um 33 Milliarden Euro gegenüber 2021 (134,3 Milliarden Euro). Die Entlastungen des Staatshaushalts durch die auslaufenden Corona-Maßnahmen wurden jedoch von den neuen Belastungen durch die Energiekrise infolge des russischen Angriffskriegs in der Ukraine überlagert.

Die drei Entlastungspakete der Bundesregierung – mit einem Volumen von mehr als 95 Milliarden Euro sowie weitere 200 Milliarden Euro für die Wirtschaft – führten zu höheren Staatsausgaben, die überwiegend vom Bund finanziert wurden: Das Defizit des Bundes (-117,6 Milliarden Euro) war im Jahr 2022 genauso wie im Jahr 2021 etwas höher als das Defizit des Staates insgesamt. Die Länder, Gemeinden und Sozialversicherungen realisierten jeweils leichte Finanzierungsüberschüsse. Gemessen am nominalen BIP errechnet sich für den Staat im Jahr 2022 eine Defizitquote von 2,6%. Sie fiel damit deutlich niedriger aus als in den beiden Corona-Vorjahren, in denen der Referenzwert des europäischen Stabilitäts- und Wachstumspakts von 3,0% jeweils verfehlt worden war.



Quelle: Statistisches Bundesamt, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Februar 2023



Quelle: Herbstschätzung der EU-Kommission (außer Deutschland: BMF).

### Deutsche Wirtschaft stagniert nicht, sondern wächst 2023 leicht

Die Wirtschaftsaussichten Deutschlands für dieses Jahr sind besser als noch im Herbst 2022 erwartet. In ihrem Jahreswirtschaftsbericht im Januar ging die Bundesregierung für 2023 von einem leichten Wirtschaftswachstum von 0,2% aus. Anfang April gaben die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute (ifo, IfW, IWH und RWI) eine neue Prognose für das laufende Jahr ab. Sie rechnen nun mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,2% bis 0,3%. Im Herbst 2022 waren sie noch von einem Rückgang des BIP um 0,4% ausgegangen.

Die konjunkturellen Entwicklungen in Deutschland und in der Europäischen Union (EU) werden 2023 weiterhin maßgeblich vom anhaltenden Krieg in der Ukraine geprägt. Hohe Energie- und Lebensmittelpreise werden die Inflationsrate in diesem Jahr auf hohem Niveau verharren lassen. Die Institute gehen davon aus, dass die Inflationsrate im Lauf der nächsten Monate langsam auf 6,0% sinken wird, zumal die Unternehmen einen Großteil ihrer gestiegenen Kosten bereits an die Kunden weitergegeben haben, und gleichzeitig die Nachfrage nachgelassen hat. Höhere Tarifabschlüsse dürften gegen Jahresende 2023 sowohl die Kaufkraft als auch die Lohnkosten spürbar steigern und damit die Nachfrage nach Waren und Dienstleistungen fördern. Stützend werden sich ebenso

die breit angelegten staatlichen Entlastungsmaßnahmen in den Jahren 2023/2024 auswirken und wieder zu einem Wachstumskurs führen.

Die Wirtschaftsdaten für 2022 zeigen, dass die Entlastungsmaßnahmen wirken. Verbraucherinnen und Verbraucher sind wieder etwas optimistischer gestimmt. Ihr Konsum ist eine wichtige Stütze für die Konjunkturerwicklung. Zukünftig sollen auch die Unternehmen wirkungsvoller unterstützt werden. Um den Strukturwandel zu meistern, braucht Deutschland Investitionen und Innovationen. Bessere Steuerabschreibungen und Superabschreibungen sollen zu mehr privaten Investitionen anreizen. Ein Industriestrompreis soll dazu beitragen, dass die deutsche Industrie auch in der Transformation wettbewerbsfähig bleibt.

Quellen: Jahreswirtschaftsbericht der Bundesregierung 2023  
FinanzmarktWelt 5. April 2023  
Zeit Online, 12. April 2023  
ifo Konjunkturprognose 15. März 2023

### Bevölkerung in Deutschland schrumpft nur dank Zuwanderung nicht

Nach ersten Schätzungen des Statistischen Bundesamtes lebten in Deutschland Ende 2022 84,3 Millionen Menschen und damit 1,1 Millionen mehr als 2021. Grund für das starke Wachstums war eine sehr hohe Nettozuwanderung (positiver Saldo aus Zu- und Fortzügen), insbesondere von Geflüchteten aus der Ukraine (962.000). Die Nettozuwanderung war damit über viermal so hoch wie im Vorjahr (2021: 329 163) und so hoch wie seit 1950 nicht mehr. Neben der starken Zuwanderung der Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine hatte auch die Zuwanderung von Menschen anderer Nationalitäten deutlich zugenommen. Das Bevölkerungswachstum hat in den vergangenen drei Jahrzehnten seit der deutschen Vereinigung nur zugenommen, weil mehr Menschen zugewandert als abgewandert sind. Ohne Nettozuwanderung wäre die Bevölkerung in Deutschland bereits seit 1972 geschrumpft, da seither jedes Jahr mehr Menschen starben als geboren wurden. 2022 verringerte sich die Geburtenzahl im Vergleich zum Vorjahr um 7%, während die Zahl der Sterbefälle um 4% zunahm. Aufgrund der fortdauernden Kriegssituation in der Ukraine ist auch im laufenden Jahr mit einer im historischen Vergleich hohen Nettozuwanderung von rund 650.000 Personen zu rechnen.

Quellen: Bundesamt für Statistik, Pressemitteilung 026, 19. Januar 2023  
Bundesamt für Statistik, Pressemitteilung N010, 16. Februar 2023

### Arbeitsmarkt robust – Zahl der Beschäftigten auf Rekordniveau

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Mio. Erwerbstätigen im Inland erbracht. Das waren 1,3% oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Zunahme erfolgte bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, insbesondere in den Dienstleistungsbereichen. Im Verarbeitenden Gewerbe stieg die Zahl der Erwerbstätigen 2022 nur leicht und konnte damit nicht die Beschäftigungsverluste der beiden Vorjahre ausgleichen. Im Baugewerbe gab es trotz Fachkräftemangel erneut einen kleinen Beschäftigungszuwachs. Insgesamt lag die Zahl der Beschäftigten auf Rekordniveau. In diesem Jahr wird sie voraussichtlich auf etwa 45,7 Mio. Erwerbstätige steigen.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 001, 2. Januar 2023

### Fachkräftemangel erfordert höhere Nettozuwanderung

Sowohl der demografische Wandel als auch die Digitalisierung und die Energiewende werden den deutschen Arbeitsmarkt in den kommenden Jahren grundlegend verändern. Durch die Alterung der Gesellschaft werden ohne eine entsprechende Zuwanderungsquote außerdem deutlich weniger Arbeitskräfte zur Verfügung stehen. Zugleich wird der Bedarf an Erwerbstätigen im Gesundheits- und Pflegesektor enorm wachsen. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) schrumpfte das Erwerbspersonenpotenzial im Jahr 2022 um 390.000 Arbeitskräfte. Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland jedoch von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

Wie das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Juli 2022 ermittelte, wird der Fachkräftemangel zunehmend zur Belastung für die deutsche Wirtschaft. 50% der befragten Unternehmen sind bereits in ihrer Geschäftstätigkeit eingeschränkt. 2021 waren es noch 43%. Um das Potenzial an Arbeitskräften bis zum Jahr 2050 auf einem Niveau von 45 Mio. Erwerbspersonen zu halten, ist nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 eine Nettozuwanderung von mindestens 346.000 Personen pro Jahr nötig. Aufgrund der geplanten Maßnahmen zum Klimaschutz und dem sozialen Wohnungsbau werden ab dem Jahr 2025 sogar 400.000 zusätzliche Erwerbstätige benötigt.

Quellen: GDW Information 167

IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung, Gütersloh Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Raumordnungsprognose 2040

2022 wurde in Deutschland der Bau von 354 400 Wohnungen genehmigt. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren das 6,9% bzw. 26.300 weniger Wohnungen als im Jahr zuvor. Auch bedingt durch das Auslaufen des Baukindergeldes 2021 waren vor allem die Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser überdurchschnittlich stark zurückgegangen. Etwa 63% der Neubauwohnungen in Deutschland entstehen in Mehrfamilienhäusern. Mit 190.400 genehmigten Wohnungen im Gesamtjahr 2022 betrug der Rückgang hier lediglich 1,6%. Insgesamt wurden deutlich weniger Bau-

anträge von Privatpersonen gestellt. Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen, die auf Bauanträge der öffentlichen Hand zurückgehen stieg dagegen um 17,8% auf 12.200 Wohneinheiten.

Die Zahl der Baugenehmigungen übertraf im vergangenen Jahr erneut die Zahl der Fertigstellungen. Der sogenannte Bauüberhang – Bauvorhaben, die zwar genehmigt, aber noch nicht begonnen oder abgeschlossen wurden – nimmt seit Jahren zu. Zahlen veröffentlicht das Statistische Bundesamt voraussichtlich im Mai 2023.

Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 095, 10. März 2023

Baugenehmigungen		2021	2022	Veränderung
Genehmigte neue Wohnungen im Neubau und in bestehenden Gebäuden		380.700	<b>354.400</b>	<b>-6,9%</b>
Wohnungen (Neubau)		328.500	<b>304.600</b>	<b>-7,3%</b>
davon:	Einfamilienhäuser	93.900	<b>78.100</b>	<b>-16,8%</b>
	Zweifamilienhäuser	32.100	<b>27.700</b>	<b>-13,8%</b>
	Mehrfamilienhäuser	193.500	<b>190.400</b>	<b>-1,6%</b>

Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 095, 10. März 2023

### Düstere Aussichten für den Wohnungsbau 2023 und 2024

Der Bedarf an Wohnraum bleibt in Deutschland weiterhin extrem hoch. Bis 2025 könnte sich eine Wohnraumlücke von 700.000 Wohnungen auftun, wenn Politik und Wirtschaft nicht sehr schnell und massiv gegensteuern.

Rund ein Drittel der geplanten neuen Wohnungen werden laut einer Umfrage des GdW unter den sozial orientierten Wohnungsunternehmen in Deutschland 2023/2024 nicht gebaut werden können (Stand Januar 2023). Über 60% der Unternehmen nennt als Gründe die nicht verlässliche oder unzureichende Förderung der Bundesregierung. Mehr als drei Viertel geben außerdem die gestiegenen Materialkosten und Finanzierungszinsen als Ursachen an. Darüber hinaus schlagen fehlende Bau- und Handwerkskapazitäten (42%), Materialengpässe (38%) sowie hohe Energiekosten (30%) zu Buche. Von den ursprünglich geplanten 61.000 Wohnungen werden 20.000 weniger errichtet werden können.

Im sozialen Wohnungsbau sind die Aussichten ähnlich. Mehr als ein Fünftel der für 2023 und 2024 geplanten Sozialwohnungen werden die Wohnungsunternehmen nicht realisieren können. Statt 20.000 neuer Sozialwohnungen werden 4.200 weniger entstehen (Stand Januar 2023)<sup>1</sup> Laut Pestel-Institut haben bundesweit 11 Mio. Haushalte eine Berechtigung für eine Sozialwohnung, es stehen jedoch nur 1,1 Mio. Einheiten zur Verfügung. Das Institut schlägt deshalb ein Sondervermögen „Sozialer Wohnungsbau“, ähnlich dem wie für den Klimaschutz und die Bundeswehr, in Höhe von 50 Milliarden bis 2025 seitens des Bundes und der Länder vor.<sup>2</sup>

Alles zusammengenommen dürfte dazu führen, dass das Wohnungsbauziel der Bundesregierung von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr auch im laufenden Jahr nicht eingehalten werden kann. Die hohen Inflationsraten in Verbindung mit einer gesunkenen Kaufkraft erschweren außerdem die Finanzierung im Privatbereich.

### Dramatische Lage auch bei Modernisierungsvorhaben

Aus den genannten Gründen wird überdies rund ein Fünftel der geplanten Modernisierungsmaßnahmen von den sozial orientierten Wohnungsunternehmen nicht in 2023/2024 realisiert werden können. Damit würden 43.000 Wohnungen nicht in einen klimagerechten Zustand gebracht.<sup>3</sup> Dieser ist jedoch um so dringlicher, als Deutschland im vergangenen Jahr zwar seine Klimaziele knapp erreicht hat, der Gebäudesektor die zulässige Jahresemissionsmenge aber zum dritten Mal in Folge gegenüber dem Vorjahr überschritt. Der Spitzenverband ZIA mahnt deshalb eine effizientere Koordination der vielen neuen energetischen Fördermaßnahmen an, sowie bessere Rahmenbedingungen für Mieterstrom und die Direktvermarktung von PV-Strom.<sup>4</sup>

Angesichts der ernsten ökonomischen Lage der Immobilienwirtschaft haben im Dezember 2022 17 Spitzenverbände und Kammern der Bau-, Planungs- und Immobilienwirtschaft einen gemeinsamen Appell mit ihren Forderungen an die Bundesregierung, den Bundestag und die Verantwortlichen in den Ländern formuliert. Daraufhin lud Bundesbauministerin Klara Geywitz die Präsidentinnen und Präsidenten zum Gespräch ins Ministerium. Das Ziel ist klar: Es braucht eine politische Offensive auf breiter Front, um das drohende Debakel beim Wohnungsbau abzuwenden und den Wohnungsbau wieder auf Touren zu bringen.<sup>5</sup>



#### Die Forderungen des Zentralen Immobilienausschusses (ZIA) und der Immobilienwirtschaft

- Preissenkung beim Wohnungsbau und damit Abbau der enormen „Staatsquote“ am Produkt
- Verbesserte Finanzierungsbedingungen, zu denen eine nennenswerte Förderung wie in der Vergangenheit sowie eine echte degressive AfA gehören
- Verzicht auf eine weitere Begrenzung der Einnahmeseite
- Die Umsetzung von seriell und vor allem modularem Bauen auf breiter Front. „Das Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen hat zahlreiche Verbesserungen für diese Bauweise wie die Typengenehmigung bereits auf den Weg gebracht. Jetzt braucht es die Umsetzung ohne Verzug.“
- Einen schnellen Anlauf bei der Neubauförderung mit einem Volumen von insgesamt 10 Milliarden Euro jährlich
- Eine Ausweitung der KfW-Kredite zur Vergrößerung des finanziellen Spielraums
- Die Öffnung von § 246 des Baugesetzbuchs als generellen Freiraum für einfachen, schnellen und bezahlbaren Wohnungsbau (§ 246 wurde ursprünglich als Sonderregelung eingeführt für Flüchtlingsunterkünfte)
- Intelligente Lösungen, um die Klimaziele mit einem Kostenrahmen zu erreichen, der leistbar ist.

1/3 GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Pressemitteilung 18. Januar 2023

2 Matthias Günther, Eduard Pestel Institut, Hannover: „Demografische Entwicklung, Wohnraumbedarf und Wohnungsneubau in Zeiten von Klimawandel und Krieg“

4/5 ZIA Zentraler Immobilienausschuss, Spitzenverband der Immobilienbranche

### C. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

#### Vermögenslage

Die **Vermögenswerte** erhöhten sich im Geschäftsjahr um 3,2 Mio. € gegenüber dem Vorjahr, bedingt durch die Erhöhung des Umlaufvermögens um 1,0 Mio. € und durch die Erhöhung des Anlagevermögens um 2,2 Mio. €. Den Investitionen in Höhe von 4,8 Mio. € stehen die planmäßigen Abschreibungen sowie die Anlagenabgänge von 2,6 Mio. € gegenüber.

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

Nach planmäßigen Tilgungen (2,4 Mio. €) und der Aufnahme weiterer Darlehen für den Neubau von Wohnungen (4,3 Mio. €) erhöhten sich die **Verbindlichkeiten** auf 1,9 Mio. € gegenüber dem Vorjahr.

Die **Eigenkapitalquote** hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert und beträgt 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.

	2022 / T€	2021 / T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.361,0	2.141,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4.355,8	- 6.730,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	597,6	4.816,3
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	602,8	227,3
Finanzmittelbestand zum 01.01.	662,0	434,7
Finanzmittelbestand zum 31.12.	1.264,8	662,0

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte im Geschäftsjahr 2022 aus, um die planmäßigen Tilgungen und Zinszahlungen zu decken. Die Auszahlungen für die Investitionen ins Anlagevermögen wurden in erster Linie durch Darlehensvaluierungen finanziert.

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

Die Genossenschaft verfügte zum Prüfungszeitpunkt über liquide Mittel in Höhe von 1,244 Mio €. Darüber hinaus bestehen ausreichend freie Kreditlinien.

Die Finanzlage ist geordnet.

#### Ertragslage

Bedingt durch die Neuvermietung der Durlacher-Straße/Steigenhohlstraße sowie durch planmäßige Mieterhöhungen im Bestand sind die **Umsatzerlöse** im Geschäftsjahr um 0,8 Mio.€ gestiegen. Die aktivierten Eigenleistungen und die sonstigen betrieblichen Erträge fielen im Vergleich zum Vorjahr um 0,2 Mio.€ geringer aus. Die betrieblichen Kosten verringerten sich um 0,3 Mio.€. Dadurch erhöhte sich der **Jahresüberschuss** um 0,9 Mio.€.

Die Ertragslage ist geordnet.

Die **Wertschöpfung** erhöhte sich 2022 gegenüber dem Vorjahr um 1,1 Mio.€ auf 3,3 Mio.€ (VJ: 2,2 Mio.€). Das Ergebnis resultiert einerseits aus gestiegenen Umsatzerlösen von insgesamt 0,8 Mio.€ auf 8,7 Mio.€ (VJ: 7,9 Mio.€), andererseits auf niedrigeren bezogenen Leistungen und sonstigen Aufwendungen von 0,6 Mio. € und höheren Abschreibungen von 0,3 Mio. €.

Die Geschäftsleitung beurteilt die wirtschaftliche Lage weiterhin positiv.

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

Auf der Basis einer nachhaltigen Wohnungspolitik trug die Baugemeinschaft mit der Schaffung neuen Wohnraums in Ettlingen (Durlacher Straße/Steigenhohlstraße) auch im Geschäftsjahr 2022 Rechnung. Allerdings lassen sich bezahlbare, zeitgemäße Wohnungen aufgrund der sehr hohen Baukosten und ungünstigen finanziellen sowie gesetzlichen



Rahmenbedingungen vorläufig nicht realisieren. Geplante Neubauprojekte auf eigenen Grundstücken werden daher verschoben.

Unter der Federführung der Stadtwerke Ettlingen erarbeitet unsere Genossenschaft gemeinsam mit anderen Wohnungsunternehmen in Ettlingen ein ökologisch und wirtschaftlich effizientes Energiekonzept, das fossiles Gas ausschließt. Mit einem zukunftsfähigen, klimafreundlichen Energiemix wollen wir Netze für Kaltwärme,- Nahwärme- oder Fernwärme in Ettlingen schaffen. Voraussetzung ist allerdings, dass sich das Energiekonzept wirtschaftlich rechnet und bezahlbar ist.

Die Baugemeinschaft verfügt als zuverlässige und seriöse Partnerin 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 sie bezahlbar sind und Absatzchancen bestehen, bleiben die finanziellen Risiken überschaubar.

Die Bemühungen, Leerstand zu vermeiden und eine Vollvermietung anzustreben, wurden im Jahr 2022 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. Zum Jahres-

ende 2022 wurden die Wohngebäude in der Eugen-Kleiber-Straße 1-7 in Karlsruhe-Grötzingen zurückgebaut, um auf dem Areal einen Ersatzneubau mit 23 Mietwohnungen und eine Kindertagesstätte zu errichten. Der Baustart steht aktuell noch nicht fest.

Die Zinsen sind im ersten Halbjahr 2023 weiter gestiegen und es ist nicht abzusehen, wie sie sich weiterentwickeln. Bei Neuabschlüssen oder Prolongationen von Darlehen werden die Zinssätze in der Regel über mehrere Jahre fest vereinbart. Aufgrund ihrer guten Bonität geht die Baugemeinschaft davon aus, den Fremdmittelbedarf auch künftig zu akzeptablen Konditionen zu decken.

Zum Bilanzstichtag liegen keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken vor.

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

Das Risikomanagement wird in einem Risikohandbuch dokumentiert.

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

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

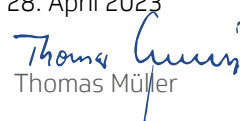
Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken und Sparkassen werden die verschiedenen Sicherungssysteme vollumfänglich genutzt.

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

Derivate Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Ettlingen, den 28. April 2023

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 2022 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/Steigenhohlstraße 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 2022 in vollem Umfang nachgekommen.

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

Der Aufsichtsrat setzt sich aus sechs Mitgliedern zusammen. Die Aufwendungen für ihn betragen im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 23.476,90 € (Vorjahr 19.966,28 €). Der finanzielle Rahmen für die Aufwendungen ist seit 2013 mit maximal 30.000,00 € festgelegt.

Der Prüfungsbericht 2021 wurde allen Mitgliedern des Aufsichtsrates ausgehändigt; er war unter anderem Gegenstand der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 20. September 2022.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2022 durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. beginnt am 02. Mai 2023.

Die Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand war im Geschäftsjahr 2022 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, 28. April 2023

Der Aufsichtsratsvorsitzende

  
Axel Münch





Durlacher Straße 14-18  
Steigenhohlstraße 1



# Jahresabschluss 2022

# Bilanz zum 31. Dezember 2022

## Aktivseite

A. Anlagevermögen	Geschäftsjahr 2022/€	2021/€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>105,00</b>	700,00
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	71.420.574,26	54.503.800,85
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.870.003,71	3.968.938,71
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	26.508,96	0,52
4. Technische Anlagen und Maschinen	117.510,00	160.952,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	136.571,00	180.225,00
6. Anlagen im Bau	0,00	14.752.127,94
7. Bauvorbereitungskosten	165.333,63	22.925,90
8. Geleistete Anzahlungen	4.304,31	0,00
	<b>75.740.805,87</b>	
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Beteiligungen	158.941,33	158.455,78
2. Andere Finanzanlagen	20.200,00	20.200,00
	<b>179.141,33</b>	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>75.920.052,20</b>	<b>73.768.326,70</b>
B. Umlaufvermögen	Geschäftsjahr 2022/€	2021/€
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	55.081,25	55.081,25
2. Bauvorbereitungskosten	86.761,37	84.647,88
3. Unfertige Leistungen	1.721.646,04	1.689.141,50
4. Andere Vorräte	25.185,74	30.321,41
	<b>1.888.674,40</b>	
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	34.390,09	72.838,64
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	50.512,74	70.661,32
3. Sonstige Vermögensgegenstände	493.076,89	555.313,00
	<b>577.979,72</b>	
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.264.794,51	662.004,05
2. Bausparguthaben	762.557,31	238.258,29
	<b>2.027.351,82</b>	
C. Rechnungsabgrenzungsposten	Geschäftsjahr 2022/€	2021/€
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	69.833,40	71.979,85
<b>Bilanzsumme</b>	<b>80.483.891,54</b>	<b>77.298.573,89</b>

# Passivseite

A. Eigenkapital	Geschäftsjahr 2022/€		2021/€
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	31.800,00		58.802,78
2. der verbleibenden Mitglieder	5.762.335,29		5.714.229,55
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	90.150,00	5.884.285,29	65.241,59
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 8.764,71 (VJ: € 15.176,08)			
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: € 93.353,00 (VJ: € 4.723,00)	1.941.076,00		1.847.723,00
2. Andere Ergebnisrücklagen davon im Geschäftsjahr eingestellt: € 612.312,50 (VJ: € 0,00) davon im Geschäftsjahr entnommen: € 0,00 (VJ: € 184.489,72)	10.779.184,71	12.720.260,71	10.166.872,21
<b>III. Bilanzgewinn / Bilanzverlust</b>			
1. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	933.526,68		47.227,32
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-705.665,50		-4.723,00
3. Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	0,00	227.861,18	184.489,72
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>18.832.407,18</b>		<b>18.079.863,17</b>
B. Rückstellungen	Geschäftsjahr 2022/€		2021/€
1. Rückstellungen für Pensionen / ähnliche Verpflichtungen	696.870,00		680.274,00
2. Sonstige Rückstellungen	155.080,66	851.950,66	107.953,91
C. Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr 2022/€		2021/€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	57.358.037,45		55.431.587,21
2. Erhaltene Anzahlungen	1.967.345,32		1.685.901,74
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	224,05		1.518,53
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	753.158,79		526.027,93
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	9.146,61		10.338,79
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 22.051,30 (VJ: € 16.282,98) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 3.730,48 (VJ: € 3.753,12)	102.323,94	60.190.236,16	80.173,86
D. Rechnungsabgrenzungsposten	Geschäftsjahr 2022/€		2021/€
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	609.297,54		694.934,75
<b>Bilanzsumme</b>	<b>80.483.891,54</b>		<b>77.298.573,89</b>



# Gewinn- und Verlustrechnung

## für den Zeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022

	Geschäftsjahr 2022/€		2021/€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.686.719,22		7.873.679,60
b) aus Betreuungstätigkeit	10.922,00		10.922,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	83.722,71	8.781.363,93	49.958,24
Erhöhung / Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		32.504,54	124.622,83
Andere aktivierte Eigenleistungen		100.000,00	350.000,00
Sonstige betriebliche Erträge		666.916,28	459.022,32
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.542.395,33		3.742.472,21
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	9.236,67	2.551.632,00	10.972,95
<b>Rohergebnis</b>		<b>7.029.152,75</b>	5.114.759,83
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.158.520,24		1.092.658,47
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 115.163,80 (VJ: € 80.039,22)	367.360,23	1.525.880,47	321.876,76
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.591.052,24	2.457.854,65
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.179.837,76	503.312,06
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	204,00		404,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.116,32	2.320,32	8.981,99
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		648.488,65	643.957,26
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-649,35	-94.278,17
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.086.863,30</b>	198.764,79
Sonstige Steuern		153.336,62	151.537,47
<b>Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</b>		<b>933.526,68</b>	47.227,32
Entnahmen aus Rücklagen		0,00	184.489,72
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		-705.665,50	-4.723,00
<b>Bilanzgewinn / Bilanzverlust</b>		<b>227.861,18</b>	226.994,04

# 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 aktuellen Fassung. 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 1.721.646,04 € (VJ: 1.689.141,50 €) 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 Renten- und Gehaltsanpassung von 2%. 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 1,94% (Stichtag Oktober 2021) bzw. von 1,78% für eine Restlaufzeit von 10 Jahren (Stichtag Oktober 2022).
16. 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.
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.

# Erläuterungen zur Bilanz

## I. Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Positionen des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres (01.01.2022 – 31.12.2022 / 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>	57.439,67	0,00	0,00	0,00	0,00	57.439,67
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	90.836.202,93	100.000,00	260.136,48	19.184.179,73	0,00	109.860.246,18
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.125.596,42	0,00	0,00	0,00	0,00	6.125.596,42
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,52	0,00	0,00	26.508,44	0,00	26.508,96
Technische Anlagen und Maschinen	2.675.015,82	42.455,15	0,00	0,00	0,00	2.717.470,97
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	570.766,03	19.845,69	68.867,19	0,00	0,00	521.744,53
Anlagen im Bau	14.752.127,94	4.458.560,23	0,00	-19.210.688,17	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	22.925,90	142.407,73	0,00	0,00	0,00	165.333,63
Geleistete Anzahlungen	0,00	4.304,31	0,00	0,00	0,00	4.304,31
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>114.982.635,56</b>	<b>4.767.573,11</b>	<b>329.003,67</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>119.421.205,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>						
Beteiligungen	158.455,78	1.544,22	1.058,67	0,00	0,00	158.941,33
Andere Finanzanlagen	20.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.200,00
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>178.655,78</b>	<b>1.544,22</b>	<b>1.058,67</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>179.141,33</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>115.218.731,01</b>	<b>4.769.117,33</b>	<b>330.062,34</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>119.657.786,00</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 (+/-)			
56.739,67	595,00	0,00	0,00	0,00	57.334,67	105,00	700,00
36.332.402,08	2.357.418,40	0,00	250.148,56	0,00	38.439.671,92	71.420.574,26	54.503.800,85
2.156.657,71	98.935,00	0,00	0,00	0,00	2.255.592,71	3.870.003,71	3.968.938,71
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.508,96	0,52
2.514.063,82	85.897,15	0,00	0,00	0,00	2.599.960,97	117.510,00	160.952,00
390.541,03	48.206,69	0,00	53.574,19	0,00	385.173,53	136.571,00	180.225,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.752.127,94
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	165.333,63	22.925,90
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.304,31	0,00
<b>41.393.664,64</b>	<b>2.590.457,24</b>	<b>0,00</b>	<b>303.722,75</b>	<b>0,00</b>	<b>43.680.399,13</b>	<b>75.740.805,87</b>	<b>73.588.970,92</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	158.941,33	158.455,78
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>179.141,33</b>	<b>178.655,78</b>
<b>41.450.404,31</b>	<b>2.591.052,24</b>	<b>0,00</b>	<b>303.722,75</b>	<b>0,00</b>	<b>43.737.733,80</b>	<b>75.920.052,20</b>	<b>73.768.326,70</b>

# Erläuterungen zur Bilanz

## Aktivseite

### A. Anlagevermögen

#### II. Sachanlagen

##### Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Die Gebäude in der Durlacher Straße 12-18 und Steigenhohlstraße 1 in Ettlingen wurden im Jahr 2022 fertiggestellt. Die Herstellungskosten und der Grundstückswert sind in Höhe von 19.310.688,17 € zugegangen. Im Anlagenabgang ist der Verkauf einer Wohnung im Krappmühlenweg 2 enthalten sowie der Abriss der Gebäude in der Eugen-Kleiber-Straße in Karlsruhe.

##### Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten

Das Abrissgrundstück Eugen-Kleiber-Straße in Karlsruhe wurde in Höhe von 26.508,44 € umgebucht.

##### Bauvorbereitungskosten

Für den geplanten Neubau in der Eugen-Kleiber-Straße in Karlsruhe sind Bauvorbereitungskosten in Höhe von 142.407,73 € angefallen.

#### III. Finanzanlagen

##### 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.

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2022 315.709,02 € (VJ: 316.282,12 €). Im Jahr 2022 wurde ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 1.823,93 € erwirtschaftet.

### B. Umlaufvermögen

#### II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

##### Sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Schadenersatzansprüchen aufgrund von Wasserschäden und Vandalismus: 12.768,57 €.

Instandhaltungsrücklagen der Eigentümergemeinschaften: 474.320,73 € (VJ: 441.152,99 €)

## Passivseite

### A. Rückstellungen

##### Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Aus den Rückstellungswerten für Pensionen ergibt sich aufgrund der unterschiedlichen Zinssätze, 7-Jahres-Betrachtung (1,42%) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,78%), eine Differenz in Höhe von 25.482,00 €.

Dieser Betrag unterliegt den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

**Sonstige Rückstellungen:**

Interne Jahresabschlusskosten	4.000,00 €
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	34.500,00 €
Urlaubsverpflichtungen	23.000,00 €
Vertreterversammlung	24.000,00 €
Aufbewahrung	9.580,66 €
Prozesskosten	60.000,00 €

**B. 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>57.358.037,45</b> (55.431.587,21)	<b>2.768.821,24</b> (2.756.819,40)	<b>9.431.281,43</b> (9.330.428,22)	<b>45.157.934,78</b> (43.344.339,59)	<b>57.358.037,45</b> (55.431.587,21)
Erhaltene Anzahlungen	<b>1.967.345,32</b> (1.685.901,74)	<b>1.967.345,32</b> (1.685.901,74)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>224,05</b> (1.518,53)	<b>224,05</b> (1.518,53)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>753.158,79</b> (526.027,93)	<b>753.158,79</b> (526.027,93)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	<b>9.146,61</b> (10.338,79)	<b>9.146,61</b> (10.338,79)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>102.323,94</b> (80.173,86)	<b>102.323,94</b> (80.173,86)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>60.190.236,16</b> (57.735.548,06)	<b>5.601.019,95</b> (5.060.780,25)	<b>9.431.281,43</b> (9.330.428,22)	<b>45.157.934,78</b> (43.344.339,59)	<b>57.358.037,45</b> (55.431.587,21)

Vorjahreszahlen in ( ) dargestellt

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

Investitionen in laufende und künftige Bauvorhaben	0 Mio. €
Bausparguthaben als Sicherheit für die Bausparzwischenfinanzierung verpfändet	762.557,31 €
Erbbauzinsverpflichtungen (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	8.473,92 €

**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 Familienheim Karlsruhe eG (Ardensia eG). Für die Wärmelieferung wurden der Baugemeinschaft Ettlingen eG dieses Jahr 9.146,61 € (VJ: 10.338,79 €) 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 Durlacher Straße 14-18 und Steigenhohlstraße 1 und der Gewerbeeinheit Durlacher Straße 12 in Ettlingen. Die Erlösschmälerungen betrugen 94.972,50 € (VJ: 78.951,69 €).

### Sonstige betriebliche Erträge

Erträge aus Anlagenverkäufen	285.369,89 €
Auflösung von Rückstellungen	21.210,52 €
Gutschriften und Kostenerstattungen	253.201,95 €
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	2.167,74 €
Versicherungsentschädigungen	85.824,95 €
Sonstige Erträge	1.277,79 €
Gebühren und Sachbezüge	17.863,44 €
	666.916,28 €

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Abrisskosten für die Gebäude in der Eugen-Kleiber-Straße 1-7 in Höhe von 326.290,90 € enthalten.

### Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

In den sonstigen Zinsen sind Zinsen aus Bausparguthaben in Höhe von 437,36 € und Zinsforderungen aus Rechtsstreitigkeiten in Höhe von 1.560,10 € enthalten.

### Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Zinsaufwendungen sind 23.662,00 € für die Aufzinsung der Pensionsrückstellungen sowie 56,49 € für die Abzinsung der Aufbewahrungsrückstellung und 8.102,50 € Bereitstellungszinsen an die LBS Südwest und L-Bank enthalten.



# Sonstige Angaben

## Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang des Geschäftsjahres	3.850	38.168
Zugang	216	1.323
Abgang	118	1.017
Ende des Geschäftsjahres	3.948	38.474

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres 2022 um 48.105,74 € erhöht.

## Mitglieder des Vorstandes

Thomas Müller, hauptamtlicher Vorstand  
Thomas Tritsch, nebenamtlicher Vorstand

## Mitglieder des Aufsichtsrates

Axel Münch, Vorsitzender  
Jürgen Schumacher, Stv. Vorsitzender  
Anja Wurm, Schriftführerin  
Mathias Heiser, Stv. Schriftführer  
Wolfgang Erhard  
Tamara Schönhaar

## Datenschutzbeauftragter

Externer Datenschutzbeauftragter bestellt über:  
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

## Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 bis zur Erstellung dieses Jahresberichts haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

## MitarbeiterInnen im Geschäftsjahr 2022

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

## Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen auf Grundlage der Satzungsregelung, vom Jahresüberschuss in Höhe von 933.526,68 € den Betrag von 93.353,00 € in die gesetzliche Rücklage und 612.312,50 € in die Ergebnsrücklage einzustellen.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von 227.861,18 € als Dividende mit 4 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben auszuschütten.

Ettlingen, den 28. April 2023

Der Vorstand

  
Thomas Müller

  
Thomas Tritsch

# Beteiligungen und Mitgliedschaften

### Beteiligungen

Genossenschaftliche Energieservice Ettlingen GbR Ettlingen  
Einlage 160.000,00 €

### Mitgliedschaften

#### vbw

Der vbw **Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen** e.V. in Stuttgart ist einer der dreizehn wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Regionalverbände Deutschlands. Als Interessenvertretungs- und Prüfungsverband vertritt der vbw in Baden-Württemberg die Interessen von rund 300 gemeinwohlorientierten Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Sie bewirtschaften rund 460.000 Wohnungen und geben damit jedem elften Einwohner in Baden-Württemberg ein Zuhause. In seiner Funktion als Prüfungsverband ist der vbw für die Wirtschaftsprüfung seiner Mitgliedsunternehmen zuständig. Mit einem umfangreichen Dienstleistungsangebot steht der Verband seinen Mitgliedern in Wirtschafts-, Rechts-, Finanz- und Versicherungsfragen beratend zur Seite. Angebote zur Fort- und Weiterbildung ergänzen das Dienstleistungsspektrum. Die im vbw organisierten Wohnungsunternehmen bauen und bewirtschaften modernen und bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung, kümmern sich um die Quartiere und geben Menschen eine lebenswerte Heimat.



#### DESWOS e.V.

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



#### BürgerEnergiegenossenschaft Region Karlsruhe Ettlingen eG Ettlingen



Der **GdW-Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.** – vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften, die in 13 Regionalverbänden organisiert sind. Sie bewirtschaften rund 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen leben – und stellen damit etwa 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland. Für sein Engagement bei der Gründung und kontinuierlichen Förderung der DESWOS-Projekte seit über 50 Jahren wurde der GdW 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 24 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. In ihren über 33.000 neuen oder zeitgemäß modernisierten Wohnungen bieten sie ihren Mietern gutes und preiswertes Wohnen.



**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. 22)  
 iStock.com (S. 13) | Dennis Rauscher

**Baugemeinschaft Ettlingen eG**

Am Dickhäuterplatz 20 | 76275 Ettlingen

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

