



20
23

GESCHÄFTSBERICHT



Inhalt

I	Editorial	4
II	Unternehmensinfo	5
III	Bericht des Vorstands	10
	I. Investitionen	
	II. Digitalisierung	
	III. Hausbewirtschaftung	
	IV. Eigentumsverwaltung	
	V. E-Business	
	VI. Mitglieder	
	VII. Vertreterversammlung	
	VIII. Klimaschutz und Nachhaltigkeit	
	IX. Soziales Engagement	
	X. Rahmenbedingungen und Geschäftsentwicklung	
	- Grundlagen des Unternehmens	
	- Gesamtwirtschaftliche Lage	
	- Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	
	- Prognose-, Chancen- und Risikobericht	
	- Berichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	
IV	Bericht des Aufsichtsrates	34
V	Jahresabschluss 2023	38
	- Bilanz	
	- Gewinn- und Verlustrechnung	
	- Anhang	
VI	Beteiligungen und Mitgliedschaften	50
	Impressum	53

Editorial



Deutschlands Wirtschaft ist im vergangenen Jahr kaum gewachsen. In diesem Jahr rechnen Wirtschaftsinstitute und Bundesregierung lediglich mit einem geringfügigen Plus. Verantwortlich dafür sind laut Wirtschaftsexperten die generellen strukturellen Probleme unseres Landes. Dennoch ist Deutschland weiterhin das reichste Land der EU und die drittgrößte Volkswirtschaft der Welt. Aber auch die Wirtschaft weltweit durchlebt derzeit mit stagnierenden Märkten und schrumpfendem Bruttoinlandsprodukt eine Phase der Unsicherheit.

Die befürchtete Gasmangellage infolge des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine wendete die Bundesregierung durch neue Bezugsquellen ab; Entlastungsmaßnahmen für die Verbraucher federten die explodierenden Energiepreise ab. Massiv ausgebremst wurde jedoch der Wohnungsbau. Der Mangel an Arbeitskräften, Baumaterialien und die inflationsbedingten Zinserhöhungen der EZB haben der Wohnungswirtschaft ebenso zugesetzt wie die bereits zu Jahresbeginn 2023 geleerten Fördertöpfe des Bundes bei gleichzeitig hohen energetischen Anforderungen. Da jedes Unternehmen Planungssicherheit braucht, kam es statt eines „Bau-Turbos“ für den Wohnungsbau zu einem Stillstand. Unzählige Wohnungsbauprojekte im Land wurden auf Eis gelegt. Dabei fehlen inzwischen bis zu 800.000 Wohnungen.

Unsere Wohnungsbaugenossenschaft möchte ihren Beitrag leisten und wieder bezahlbare Wohnungen bauen können. Angesichts der wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Land, mit hohen Baukosten, tausenden Bauvorschriften und bürokratischen Hürden, ist dies mehr als schwierig. Wir wünschen uns deshalb mehr Kompromissbereitschaft und Entgegenkommen von der Politik, um der Wohnungsmangellage entgegenwirken zu können. Dafür müssen jedoch alle – Bund, Länder und Kommunen – an einem (!) Strang ziehen. Seien es verlässliche Förderleitlinien über einen Zeitraum von mehreren Jahren, zinsverbilligte Darlehen oder ein Maßhalten bei Grunderwerbssteuern, Grundstückspreisen und Grundsteuersätzen. Und vor allem brauchen wir dringend mehr Tempo bei der Digitalisierung und Entschlackung von Bau-

richtlinien und Baugesetzen. Da das Klimaschutzziel bis 2045 EU-weit vorgegeben ist, sollten die Wohnungsunternehmen die Entscheidungsfreiheit bekommen, den Weg dorthin selbst zu bestimmen. Ein Verbund – wie wir ihn in Ettlingen bezüglich der Wärmeplanung haben – zeigt, wie es gehen kann.

Als einer der wichtigen Akteure auf dem Mietwohnungsmarkt in unserer Region sind wir in die zukunftsweisenden Planungen der Stadt Ettlingen zu einer klimafreundlichen Wärmeversorgung eingebunden. Dabei steht es den Kommunen frei, den für sie besten und kosteneffizientesten Weg zu gehen. Gemeinsam mit der Stadtbau, der Familienheim Karlsruhe und den Ettlinger Stadtwerken soll die Ringversorgung nun schnell umgesetzt werden. In Planung ist dafür ein klimafreundlicher Mix aus erneuerbaren Energien. Unsere Genossenschaft ist mit dieser Entwicklung sehr zufrieden, denn so erreichen wir auch unser eigenes Ziel, den Wohnungsbestand bis 2040 klimaneutral zu gestalten. Losgehen wird es in einem unserer größten Quartiere, in Ettlingen West. Sukzessive sollen dann alle Stadtteile in die Ringversorgung einbezogen werden. Inzwischen sind wir zuversichtlich, die geplanten Sozialwohnungen in Karlsruhe-Grötzingen zeitnah realisieren zu können. Wir lassen außerdem nichts unversucht, weiteren neuen Wohnraum zu schaffen. Zum Beispiel im Rahmen der von der Stadt Ettlingen geplanten großen Neubauprojekte.

Auch in diesen schwierigen Zeiten hat sich unsere von Weitsicht geprägte nachhaltige Unternehmenspolitik bewährt. Für das erfolgreiche Geschäftsjahr 2023 möchten wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern herzlich danken, und ebenso unserem Aufsichtsrat für die konstruktive Zusammenarbeit!

Thomas Müller

Thomas Tritsch

Vorstand der Baugemeinschaft Ettlingen



Unternehmensinfo

Unternehmensinfo

Gründung

20. November 1949

Sitz

Am Dickhäuterplatz 20, 76275 Ettlingen

Genossenschaftsregister

GnR 360010 des Amtsgerichts Mannheim

Die Beteiligung an der Genossenschaft steht jedem frei.

Die Mitgliedschaft erfordert die Übernahme eines Geschäftsanteils.

Geschäftsanteil: 150,00 €

Organe der Genossenschaft

Vorstand			
Thomas Müller		Karlsruhe	Hauptamtlich
Thomas Tritsch		Karlsruhe	Nebenamtlich

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

Prokura			
Sabine Gubler	Kfm. Angestellte	Karlsruhe	
Harald Stein	Architekt	Rheinstetten	

Handlungsbevollmächtigte			
Sabine Walcher	Kfm. Angestellte	Waldbronn	

	31.12.2023		31.12.2022
Mitglieder	4.025	↑	3.948
MitarbeiterInnen	23	−	23
Geschäftsanteile	38.233	↓	38.474
Anlagevermögen	74.752 Mio. €	↓	75.920 Mio. €
Bilanzsumme	79.791 Mio. €	↓	80.483 Mio. €
Umsatzerlöse	9,22 Mio. €	↑	8,78 Mio. €
Verbindlichkeiten	58.915 Mio. €	↓	60.190 Mio. €
Eigenkapital	19.537 Mio. €	↑	18.832 Mio. €
Eigenkapitalquote	24,5 %	↑	23,4 %
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	970.304 €	↑	933.527 €
Bilanzgewinn	229.059 €	↑	227.861 €
Mietwohnungsbestand	1.015	↑	1.010
Gesamtwohnfläche	69.769 qm	↑	69.374 qm
Nettokaltmiete	7,90 €/qm	↑	7,69 €/qm
Gewerbeeinheiten	11	−	11
Gewerbefläche	3.379 qm	−	3.379 qm
Garagen/Stellplätze	793	↑	786
Gesamtbauleistung Wohnungen/Gewerbe	2.391	−	2.391
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 5417-24
kimmig@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 Wohnungsbauten, in denen wir innovative ökologische Technologien umsetzen, tragen wir diesem Umstand Rechnung. Nachhaltige Investitionen in die Bestandswohnungen sichern die genossenschaftlichen Werte und schaffen die Voraussetzung für eine gute Wohnversorgung unserer Mitglieder. Da der Wohnungsneubau in Deutschland durch hohe Inflation, hohe Preise für Energie und Baumaterialien, durch Lieferengpässe, Fachkräftemangel, sowie gestiegene Darlehenszinsen 2023 immens ausgebremst wurde, liegen einige unserer geplanten Neubauvorhaben weiterhin auf Eis.

I. Investitionen

In den zurückliegenden 20 Jahren hat die Baugemeinschaft große Anstrengungen unternommen, um ihren Immobilienbestand energetisch zu modernisieren. Ein Klima-Check bestätigt einem Großteil unserer Gebäude ein energetisches Topniveau. Um unseren Mietern zeitgemäße Wohnqualität zu bieten, haben wir im vergangenen Jahr acht Wohnungen in der Hohewiesenstraße 46a/b in Ettlingen von der Alba Baugenossenschaft erworben. Das Gebäude mit insgesamt 16 Mietwohnungen wurde in den 80er-Jahren errichtet und befindet sich nun vollständig im Besitz unserer Genossenschaft. Damit wurde der Weg frei für die dringend anstehende energetische Modernisierung. Unser Ziel ist eine massive Reduzierung des Energiebedarfs und der CO₂-Emissionen. Nach der Sanierung wird das Wohngebäude den Energiestandard eines Effizienzhauses EH 85 haben – und unser erstes Bestandsgebäude sein, das gänzlich ohne fossile Energieträger auskommt.

Im Geschäftsjahr investierte die Baugemeinschaft 1,0 Mio. Euro in ihren Gebäudebestand.

Hohewiesenstraße
46a/b



Das Wohngebäude Hohewiesenstraße 46a/b aus den 80er-Jahren in Ettlingen wird nach der energetischen Modernisierung unser erstes Bestandsgebäude sein, das ohne fossile Energieträger auskommt.





Baugrundstück Eugen-Kleiber-Straße 1-7

Die Baustelle Eugen-Kleiber-Straße 1-7 in Karlsruhe wartet nach dem Abbruch der Vorgängergebäude im Jahr 2022 noch auf den Baustart.

Engagiert für bezahlbaren Wohnraum

Im Geschäftsjahr 2023 war die Baugemeinschaft vor allem mit der Planung ihres Neubauprojekts in der Eugen-Kleiber-Straße 1–7 in Karlsruhe befasst. Der Abriss der Vorgängergebäude war Ende 2022 erfolgt. Gemeinsam mit einem externen Architekturbüro hatte unsere Genossenschaft ursprünglich 23 Mietwohnungen und eine Kindertagesstätte für fünf Gruppen geplant. Realisiert werden sollte ein KfW-Effizienzhaus 55 mit einem klimafreundlichen, innovativen Energiekonzept. Im vergangenen Jahr mussten wir jedoch ein weiteres Mal umplanen, da wir mit der Stadt Karlsruhe als Trägerin der geplanten Kindertagesstätte keine Einigung über eine angemessene Miethöhe erzielen konnten. Aufgrund der großen Fläche würde sich das Erdgeschoss sehr gut für eine Kindertagesstätte eignen.

Auf unserem 4.000 Quadratmeter großen Grundstück könnten wir alternativ vom Bund und der Stadt Karlsruhe geförderte Sozialwohnungen bauen. Dies wäre im Hinblick auf die hohe Inflation, die das Wohnen für immer mehr Menschen zur finanziellen Belastungsprobe werden lässt, ein guter Beitrag für bezahlbares Wohnen. Derzeit arbeiten wir an einer maßgeschneiderten Entwurfslösung. Der Baustart könnte im Jahr 2025 erfolgen.

II. Digitalisierung

In den vergangenen 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, die Hausakten mit Grundrissen und Plänen, sowie ein sehr effizientes Inventar- und Bestandsmanagement. Die Zeitersparnis, die sich durch die standardisierten Vorgänge ergibt, kommt einem Mehr an Service und individueller Betreuung der Mitglieder zugute. Letztere ist im Hinblick auf die demografische Entwicklung und wachsende Zahl von Menschen mit geringem Budget von großer Bedeutung. Der Digitalisierungsprozess unserer Genossenschaft schreitet auch 2024 weiter voran. Im Laufe dieses Jahres werden wir die Kommunikation mit unseren Mietern und unseren Mieterservice durch ein Mieterportal inklusive App weiter optimieren. Ein neu installiertes modernes Vermietungsportal auf unserer Website wird darüber hinaus den Vermietungsprozess für Wohnungsinteressenten und unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter effizienter gestalten.



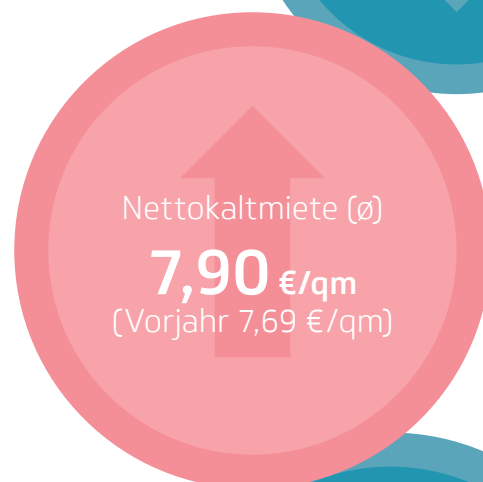
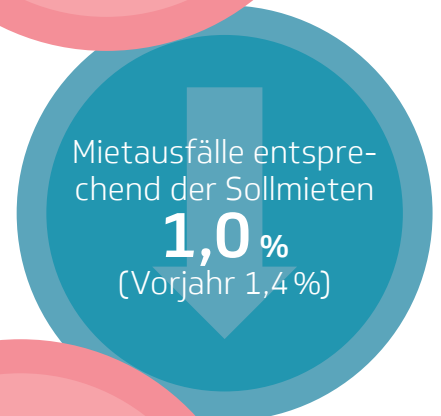
III. Hausbewirtschaftung

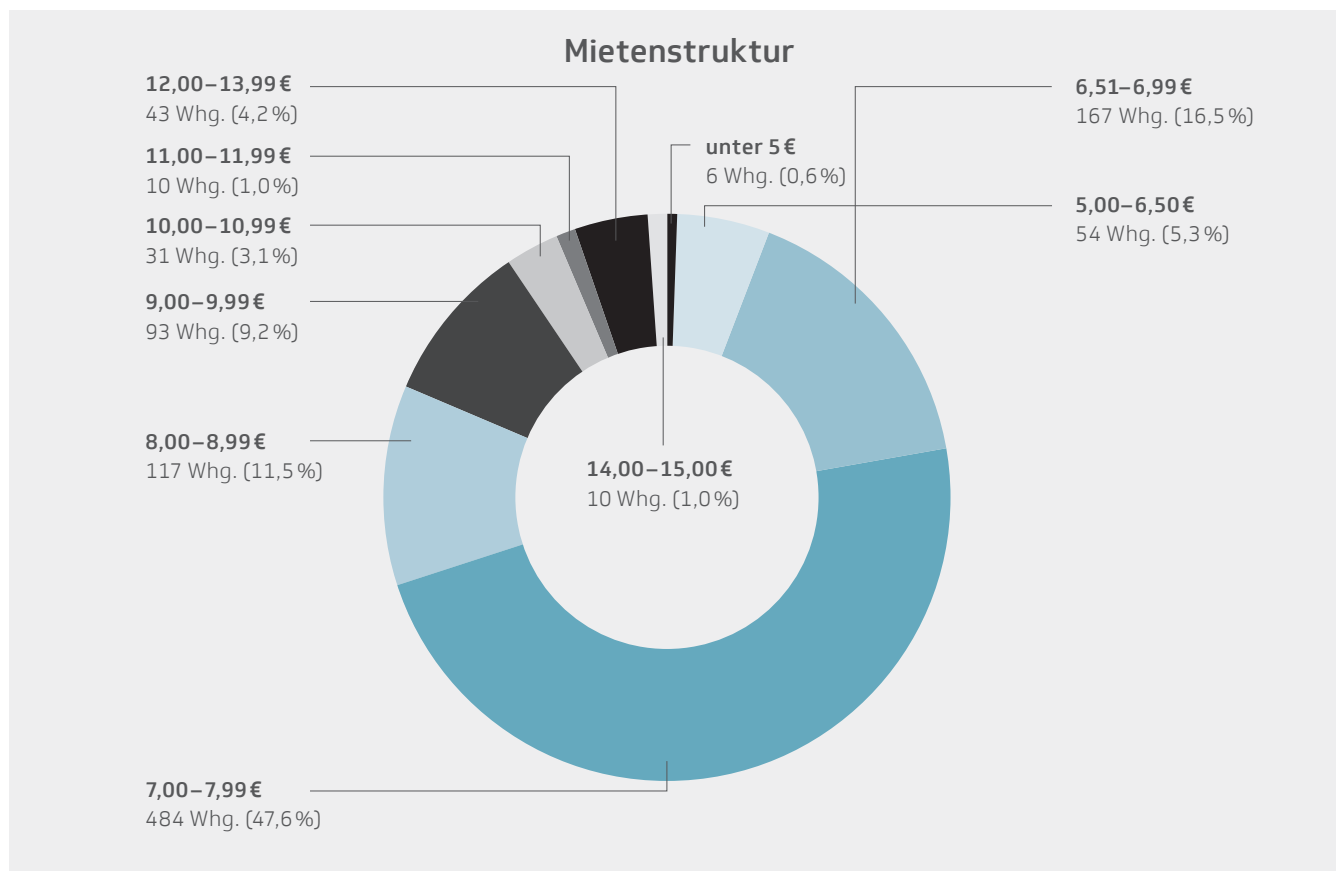
Zum 31.12.2023 bewirtschaftete die Baugemeinschaft Ettlingen einen Eigenbestand von 1.015 Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 69.769 qm, sowie 793 Garagen/Stellplätzen und elf Gewerbeeinheiten. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 68,74 Quadratmetern.

Der regionale Mietwohnungsmarkt war auch 2023 von einer starken Nachfrage nach preiswertem Wohnraum geprägt. Die **Fluktuationsrate** bei den Wohnungen der Baugemeinschaft betrug 5,9% (VJ 6,7%). Im vergangenen Geschäftsjahr haben 60 MieterInnen das Mietverhältnis gekündigt (VJ: 68). 4 MieterInnen wechselten die Wohnung innerhalb der Baugemeinschaft (VJ: 10). 7 Wohnungen waren nicht vermietet (VJ: 5). Der fluktuationsbedingte zeitweilige **Leerstand** der 7 Wohnungen wurde für die Sanierung genutzt. Strukturelle Leerstände bestehen lediglich bei einigen PKW-Stellplätzen in Bretten und Ettlingen.

Die **Mietausfälle** von 72.811,65 € im Geschäftsjahr 2023 fielen niedriger aus als noch im Vorjahr (94.972,50 €), sie entsprechen 1,0% der Sollmieten (VJ: 1,4%). Die durchschnittliche **Nettokaltmiete** hat sich 2023 gegenüber dem Vorjahr um 2,7% erhöht (VJ: 8,7%) und beträgt 7,90 €/qm Wohnfläche (VJ: 7,69 €/qm).

Die **Betriebskosten** nahmen gegenüber dem Jahr 2022 um 0,30 €/qm (12,78%) zu und betragen 2,63 €/qm.





Stand 31.12.2023

IV. Eigentumsverwaltung

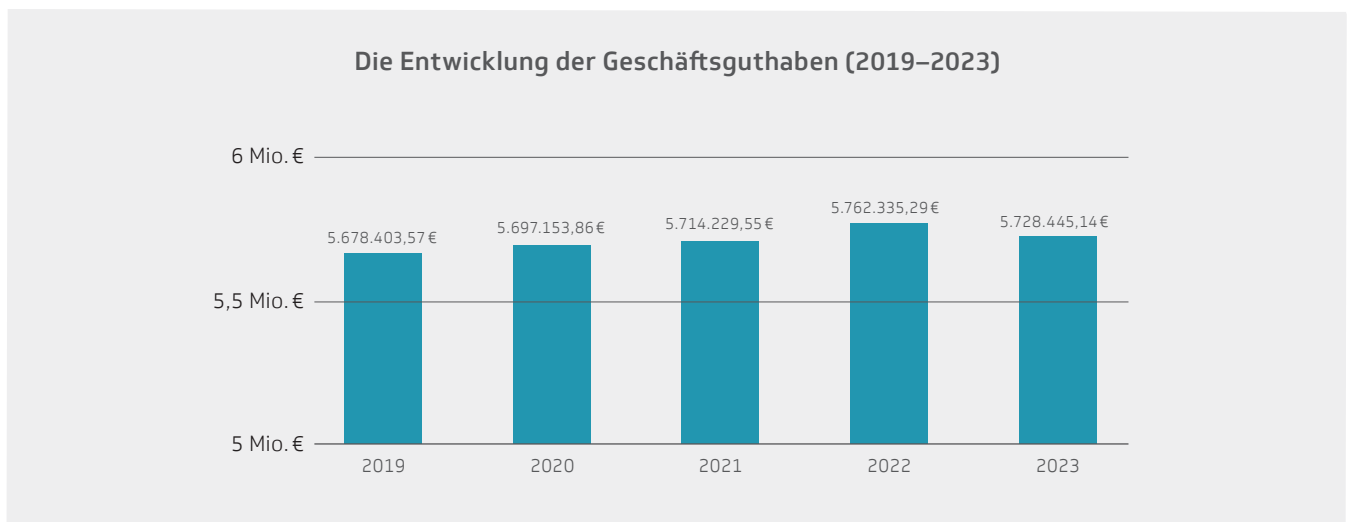
Zum 31.12.2023 verwaltete die Baugemeinschaft Ettlingen drei Eigentümergemeinschaften mit 58 Wohnungen, 37 Garagen und Räumen für einen Kindergarten. Davon gehören 41 Wohnungen und 27 Garagen zum Immobilienbestand der Genossenschaft. Verwaltung und Rechnungslegung erfolgen gemäß Wohnungseigentumsgesetz. Zum Ende des Geschäftsjahres 2023 beliefen sich die Bankguthaben der Eigentumsverwaltung auf 208.110,29 € (VJ: 197.156,81 €).

V. E-Business

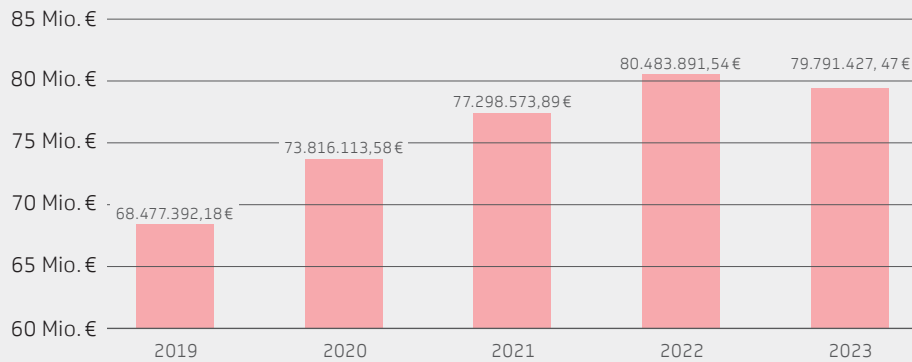
Der Erfolg der Dienstleistungsbranchen, zu der auch die Immobilienwirtschaft gehört, wird maßgeblich von ihrer digitalen Präsenz im Internet und der Einbeziehung des E-Business in Unternehmensabläufe bestimmt. Die Baugemeinschaft Ettlingen vermietet und veräußert ihre Immobilien seit 2008 wesentlich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

VI. Mitglieder

Die Mitglieder der Baugemeinschaft Ettligen 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 1.015 Wohneinheiten im Jahr 2023 kommt die Baugemeinschaft ihrem Auftrag zur Wohnversorgung ihrer Mitglieder in Ettligen, Bretten, den Umlandgemeinden und in Karlsruhe-Grötzingen zwar nach, aber nicht in dem gewünschten Maße. Während die Mitgliederzahlen kontinuierlich steigen, lassen sich angesichts hoher Baukosten und Zinsen leider kaum bezahlbare Wohnungen realisieren. Zum 31.12.2023 verzeichnete die Baugemeinschaft einen Zuwachs von 77 Neumitgliedern und zählte insgesamt 4.025 Mitglieder.

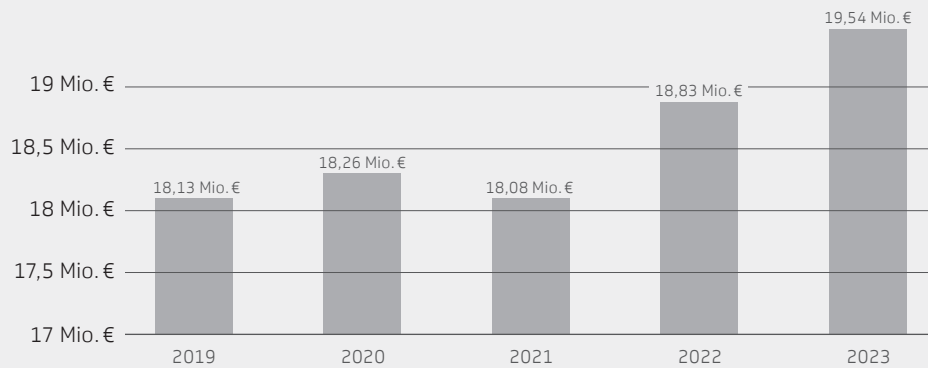


Die Entwicklung der Bilanzsumme (2019–2023)



Für viele Mitglieder stellt die überdurchschnittliche Verzinsung der Genossenschaftsanteile eine besonders attraktive und gleichwohl sichere Geldanlage dar. Die Anzahl der erwerbenden Anteile ist daher begrenzt. Neben dem für die Mitgliedschaft erforderlichen Pflichtanteil a 150 Euro sind bei Beginn eines Mietverhältnisses 14 nutzungsbezogene Anteile verpflichtend. Im Geschäftsjahr 2023 haben sich die Geschäftsguthaben der Mitglieder um 33.890,15 € geringfügig auf 5.728.445,14 € vermindert.

Die Entwicklung des Eigenkapitals (2019–2023)



Baugemeinschaft
Ettlingen
Sie wohnen gut bei uns!

VII. Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung ist das höchste Gremium der Genossenschaft. Am 11. Juli 2023 fanden sich die Vertreterinnen und Vertreter zu ihrer Jahresversammlung im Tagungszentrum „Buhlsche Mühle“ ein. Vorstand und Aufsichtsrat präsentierten in ihren Tätigkeitsberichten die wirtschaftliche Entwicklung der Baugemeinschaft im zurückliegenden Geschäftsjahr und stellten den Jahresabschluss 2022 fest. Dem Vorschlag des Aufsichtsratsvorsitzenden Axel Münch, den Bilanzgewinn als 4-prozentige Dividende auf die Geschäftsguthaben auszuschütten, stimmte die Vertreterversammlung zu. Im Anschluss wurden Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung erteilt. Wiedergewählt und in ihrem Amt bestätigt wurden außerdem die Aufsichtsratsmitglieder Wolfgang Erhard und Mathias Heiser, beide aus Ettlingen.

In diesem Frühjahr standen nach fünf Jahren auch wieder die Vertreterwahlen ins Haus. Im vergangenen Sommer waren unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit einem Eiswagen in den Wohngebieten unterwegs, um Mitglieder bei einem Eis über die Vertreterwahl zu informieren und sie für das Amt des Vertreters zu gewinnen.



Liste der gewählten VertreterInnen

(Stand 26.4.2024)

Wahlbezirk 1			
Bader	Clemens	Buhlstraße 9b	Ettlingen
Barth	Hildegard	Schloßgartenstraße 27	Ettlingen
Barth	Gertrud	Im Ferning 20	Ettlingen
Baumgartner	Adolf	Theodor-Körner-Straße 12b	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
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 Wolfgang Erhard und Mathias Heiser wurden am 11. Juli 2023 von der Vertreterversammlung wiedergewählt.

Wahlbezirk 2

Deubel	Wolfgang	Hohewiesenstraße 51	Ettlingen
Eckstein	Heinz	Kiefernweg 31	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
Curte	Jasmin	Edelbergweg 6	Ettlingen
Erbrecht	Ilona	Kreuzelbergweg 4	Ettlingen
Deck	Anna	Im Ferning 14	Ettlingen
Faaß	Sibille	Feldbergweg 3	Ettlingen
Fink	Hannelore	Feldbergweg 7	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

Nachhaltiges Wirtschaften ist von jeher eine wesentliche Maxime unserer Wohnungsgenossenschaft. Dazu gehört auch der sparsame Umgang mit den natürlichen Ressourcen, und der Klima- und Umweltschutz. Im Lauf der Jahre hat die Baugemeinschaft Millionenbeträge in die energetische Modernisierung ihrer Gebäude investiert, um die klimaschädlichen CO₂-Emissionen kontinuierlich zu reduzieren und die Energieeffizienz zu steigern. Der Wohnungsbestand in Deutschland emittiert im Schnitt 33 Kilogramm CO₂ pro Quadratmeter und Jahr, bei der Baugemeinschaft sind es in Bestandsbauten nur 22, im Neubau 7 Kilogramm. Seit 1997 nutzt die Baugemeinschaft Solarenergie für die zentrale Warmwasseraufbereitung in den Gebäuden. Zum Jahresende 2023 wurden insgesamt 22 Photovoltaikanlagen mit einer Kollektorfläche von 659 Quadratmetern betrieben. Schon vor Jahrzehnten hat die Baugemeinschaft damit begonnen, die Wärmeversorgung der Mieterhaushalte in größeren Quartieren auf Nahwärme und effizientere Blockheizkraftwerke umzustellen. Alle technischen Optimierungsmöglichkeiten wurden ausgeschöpft, um Energie einzusparen und die Kosten für unsere Mieter zu reduzieren. Energieeffiziente Neubauten mit klimafreundlichen Energiekonzepten ergänzen die Nachhaltigkeitsstrategie der Baugemeinschaft.

Klimaneutral wohnen

Da unserem Gebäudebestand energetisches Topniveau bescheinigt wird, stellen wir uns mit der Dekarbonisierung der Wärmeversorgung einer nächsten Mammutaufgabe. Unser Ziel ist ein klimaneutraler Mietwohnungsbestand bis 2040. Die Herausforderung besteht aktuell darin, ein Gesamtkonzept für die Wärmeversorgung unserer über 1.000 Mietwohnungen auf Basis erneuerbarer Energien zu entwickeln. Unter der Federführung der Stadtwerke Ettlingen erarbeiten wir gemeinsam mit der Stadtbau Ettlingen und der Familienheim Karlsruhe ein Energiekonzept, das auch wirtschaftlich tragbar ist. Mit einem zukunftsfähigen, klimafreundlichen Energiemix wollen wir Netze für Kaltwärme,- Nah- oder Fernwärme in Ettlingen installieren. Eine weitere große Herausforderung sind die Kosten. Die Baugemeinschaft wird für die Dekarbonisierung voraussichtlich bis zu 28 Millionen Euro aufwenden

müssen. Diesen gewaltigen finanziellen Kraftakt werden wir, ebenso wie die meisten mittelständischen Wohnungsunternehmen, nur stemmen können, wenn der Gesetzgeber entsprechende Rahmenbedingungen schafft.

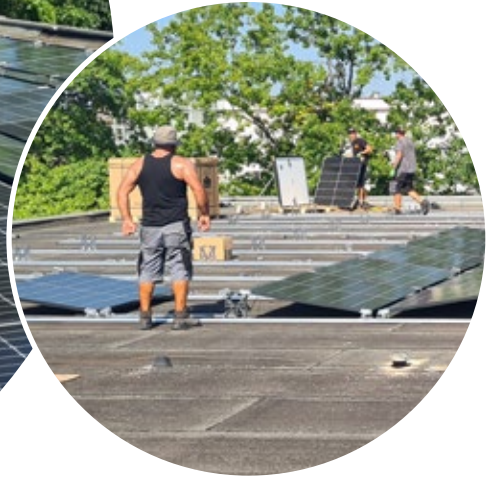


Natur- und Artenschutz

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





Im Frühjahr 2024 wurde eine PV-Anlage mit 324 Modulen auf dem Dach des Eichendorff-Gymnasiums in Ettlingen installiert.

BürgerEnergiegenossenschaft Region Karlsruhe Ettlingen eG (BEG)

Seit der Gründung der BürgerEnergiegenossenschaft 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 den Ausbau erneuerbarer Energie, um so einen Beitrag zu den Klimaschutzzielen in der Region zu leisten. Der Fokus der BEG liegt in der Konzeption und im Ausbau von Solarkraftwerken. In engem Austausch steht die Energiegenossenschaft dabei mit den Stadtwerken Ettlingen. Da sich die Anzahl der verfügbaren Dächer verringert, weil Bauherren die Dachflächen selbst benötigen, sieht sich die Genossenschaft derzeit vor einer Neujustierung, auch im Hinblick auf andere regenerative Energiearten.

Zu den engagierten Mitgliedern der BEG zählen außerdem Bürger und Institutionen. Nach wie vor bilden die Kleinanleger als Teilhaber eine wichtige Säule der Energiewende in der Region. Fachkundige Begleitung leisten der Verband der BürgerEnergiegenossenschaften und der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (vbw).

Insgesamt wurden bisher 35 Photovoltaikanlagen mit einer Anlagenleistung von 1.675 Kilowattpeak (kWp) installiert. 2023 wurden weitere PV-Anlagen geplant. Neben

dem Eichendorff-Gymnasium, der Bürgerhalle Ettlingen-weiher waren dies die Sporthalle der Wilhelm-Lorenz-Realschule und der Kindergarten Vinzentius II.

Das bedeutsamste Projekt, an dem sich die BEG beteiligt, ist eine PV-Freiflächenanlage bei Bruchhausen nahe der Autobahn A5, deren Bau im Sommer 2024 starten soll. Die BEG wird ein Drittel der Solarpaneele übernehmen, zwei Drittel die Stadtwerke Bruchsal, Bretten, Ettlingen und Karlsruhe gemeinsam. Rund 5.700 Einzelmodule sollen dann einen Stromertrag von insgesamt 4 Megawattpeak erzielen. Bei einem Ertrag von 1.650 Kilowattpeak für die BEG würde sich die Stromproduktion der Genossenschaft mehr als verdoppeln.

Das Geschäftsguthaben der 448 Mitglieder, darunter 52 Neumitglieder, belief sich 2023 auf 2.300.100 Euro; sie zeichneten insgesamt 23.001 Geschäftsanteile.



DESWOS

DESWOS Projektbetreuer Dennis Schlömer legte Ende letzten Jahres gemeinsam mit der Bürgermeisterin von Quiragua und dem Bürgermeister des Landkreises Matiguás symbolisch drei Grundsteine.



IX. Soziales Engagement

2023 lebten nach UN-Angaben 1,65 Milliarden Menschen weltweit unterhalb der Armutsgrenze. Das sind 20 Prozent der Weltbevölkerung. Ihnen fehlt es an Nahrung, medizinischer Versorgung und Wohnraum. Ende 2022 waren mehr als 108 Millionen Menschen auf der Flucht vor Krieg, den Folgen des Klimawandels und Hungersnot, vor inländischen Konflikten und Verfolgung. Dies waren 19 Millionen Menschen mehr als im Vorjahr. Laut UNO-Flüchtlingshilfe war es nicht nur der höchste Anstieg innerhalb eines Jahres, sondern auch der höchste Wert seit Ende des Zweiten Weltkrieges. Hauptgrund für diesen rasanten Anstieg ist die russische Invasion in der Ukraine. Durch Gewalt, wie im Sudan, ist die Zahl der weltweit Vertriebenen weiter angestiegen. Im laufenden Jahr 2024 sind bereits mehr als 110 Millionen Menschen auf der Flucht, darunter 62,5 Millionen Binnenflüchtlinge.

Zahlen: Tagesschau 14. Juli 2023

Als langjähriges Fördermitglied der DESWOS ruft die Baugemeinschaft Ettlingen ihre Mitglieder und Partner mehrmals im Jahr zu einer Spende für notleidende Familien in Asien, Afrika und Lateinamerika auf. DESWOS verwirklicht seit mehr als 50 Jahren Hilfe zur Selbsthilfe-Projekte für den Bau von Häusern, Schulen und Infrastruktureinrichtungen zur medizinischen Versorgung. Gemeinsam mit lokalen gemeinnützigen Organisationen der Zivilgesellschaft können dadurch Existenzgrundlagen gesichert und menschenwürdige Wohn- und Lebensbedingungen geschaffen werden. Neben Bildung sind dies die wesentlichen Grundlagen, um Armut zu überwinden.

Mehr Infos finden Sie hier: www.deswos.de



Spendenkonto

DESWOS e.V. | Sparkasse KölnBonn
IBAN: DE87 3705 0198 0006 6022 21
Stichwort: Baugemeinschaft Ettlingen

Gemeinsam für eine bessere Zukunft der Kinder in Nicaragua

Die Kinder der „Elvin Daniel Blandino-Grundschule“ im Dorf Quiragua freuen sich. Sie bekommen endlich eine neue Schule. Bisher werden die 70 Schülerinnen und Schüler der Vor- und Grundschule in einem einfachen Holzverschlag unterrichtet. Es fehlen Klassenräume, um die Kinder altersgerecht unterrichten zu können, es fehlen Sanitäreanlagen, eine Mensa und ein Schulhof zum Spielen. Um den jüngsten Bewohnern des von extremer Armut betroffenen Landkreises Matiguás in Nicaragua Zukunftschancen zu eröffnen, unterstützt DESWOS dort seit Jahren, gemeinsam

mit der Projektpartnerstadt Saarlouis und der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungs-GmbH Saarlouis gezielt den Bau von Schulen.

Die neue Schule wird aktuell in unmittelbarer Nähe des bisherigen Schulgeländes errichtet. Inzwischen hat die Lokalregierung die Zufahrtstraße befestigt und schwere Baugeräte zur Verfügung gestellt, während die Eltern bei den Bauarbeiten und dem Transport der Baumaterialien helfen. Im Herbst 2024 soll das neue Schulgebäude fertig sein.



„Die Kinder von Quiragua benötigen für ihre neue Schule 60.600 Euro.

Bitte unterstützen Sie den Schulbau mit Ihrer Spende! Lassen Sie uns gemeinsam eine bessere Zukunft für die Kinder von Quiragua bauen!

Herzlichen Dank!“

Thomas Müller,
Vorstand Baugemeinschaft Ettlingen



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.

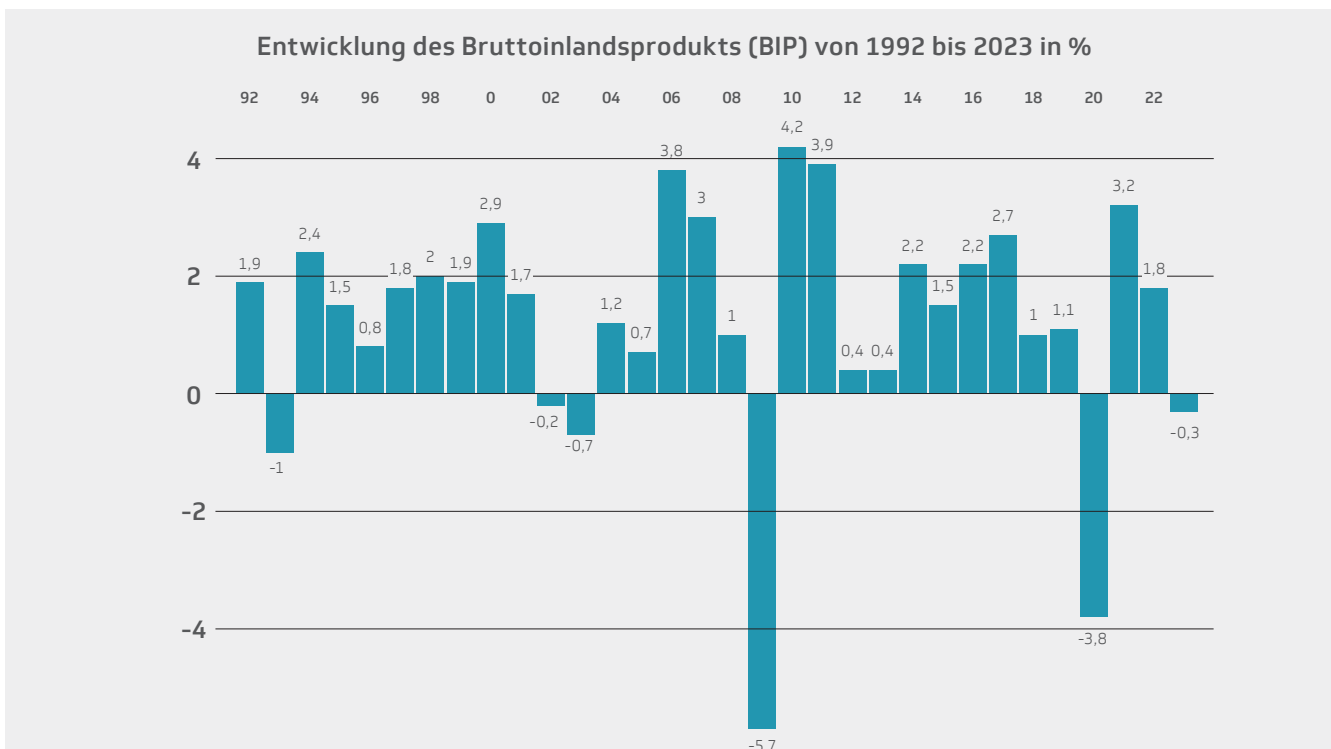
B. Gesamtwirtschaftliche Lage

Die Folgen der globalen Krisen belasten die deutsche Wirtschaft

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland war im Jahr 2023 wie bereits im Vorjahr in höchstem Maße vom russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine und den weltwirtschaftlichen Folgen geprägt. Die nach wie vor hohen Preise in allen Wirtschaftsbereichen dämpften die Konjunktur maßgeblich. Hinzu kamen ungünstige Finanzierungsbedingungen aufgrund mehrfacher Erhöhungen des Leitzinses durch die Europäische Zentralbank (EZB), sowie generell eine geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland. Als Exportnation und Land mit energieintensiver Industrie war Deutschland stärker als andere Länder von dem insgesamt schwachen Welthandel betroffen.

Da die wirtschaftliche Erholung 2022 deutlich geringer ausgefallen war, als es sich die deutschen Unternehmen erhofft hatten, rutschte Deutschland 2023 in eine Rezession. Die Bundesregierung ergriff im Jahresverlauf umfangreiche wirtschaftspolitische Maßnahmen, um die Energiekrise zu bewältigen und die Energieversorgung nach dem Ausfall der russischen Energieimporte langfristig durch Energiepartnerschaften mit den USA, dem Nahen Osten und anderen europäischen Ländern, sowie durch den Ausbau erneuerbarer Energien zu sichern. Die wirtschaftlichen Auswirkungen und hohen Preise infolge der Energiekrise wurden durch staatliche Entlastungsmaßnahmen abgefedert. Dazu gehörten für die Verbraucher neben dem Deutschland-Ticket die Strom- und Gaspreisbremse, die Senkung der Umsatzsteuer auf Gas und Fernwärme sowie die Mehrwertsteuersenkung auf Speisen in der Gastronomie.

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Stand: 29. Februar 2024) lag das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland 2023 um 0,3% niedriger als im Vorjahr. Kalenderbereinigt war die Wirtschaftsleistung im Vergleich zum Vorjahr um 0,1% zurückgegangen. Im Vergleich zum Jahr 2019 – dem Jahr vor der Corona-Pandemie – ist das BIP nur um 0,7% gewachsen. Mit einem Bruttoinlandsprodukt von rund 4,12 Billionen Euro blieb Deutschland jedoch auch im Jahr 2023 die größte Volkswirtschaft der Europäischen Union; es hat allerdings auch die größte Gesamtbevölkerung.



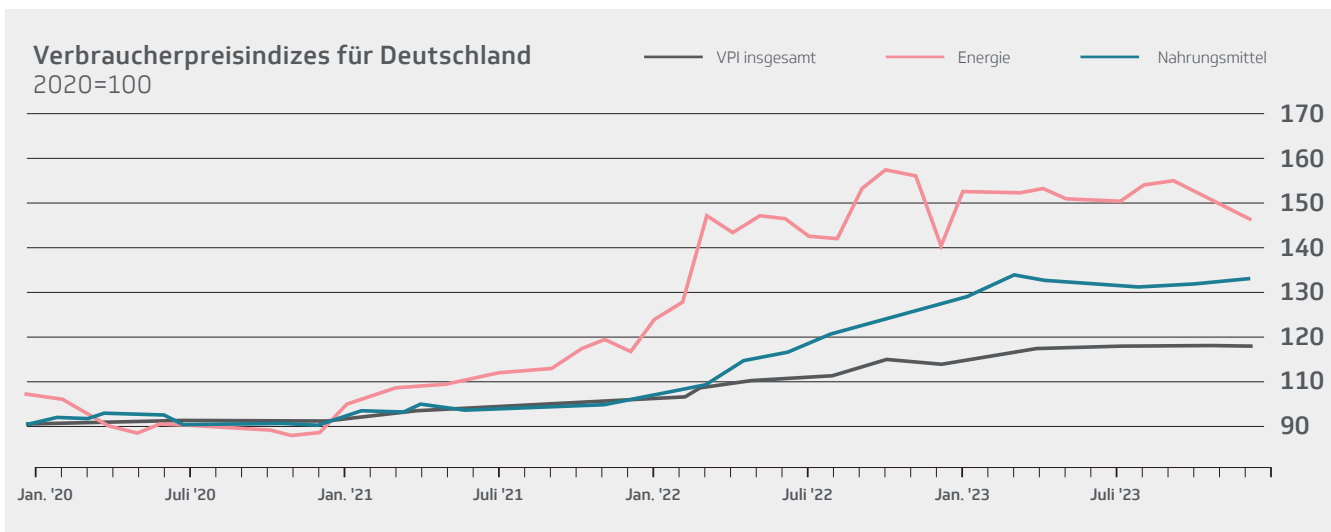
Quelle: Statista 2024

Lebenshaltungskosten und Energiepreise erhöhten sich im Jahresdurchschnitt um 5,9 %

Die enormen Preissteigerungen belasteten Deutschland nahezu das ganze Jahr über. Durch die hohen Energiepreise stiegen auch die Erzeugerpreise weiter stark an. Für die Verbraucher wurden insbesondere Haushaltsenergie, Nahrungsmittel und Dienstleistungen erheblich teurer.

Energieprodukte verteuerten sich im Jahresdurchschnitt nach dem enormen Anstieg im Vorjahr (+ 29,7%) noch einmal um 5,3%. Einen Preisanstieg gab es bei der Haushaltsenergie (+ 14,0%) und bei Strom (+ 12,7%).

Die Preise für **Nahrungsmittel** stiegen 2023 um + 12,4% (2022: + 13,4%) und lagen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes damit deutlich über der Gesamtteuerung von insgesamt 5,9%. Waren insgesamt verteuerten sich 2023 durchschnittlich um 7,3% gegenüber 2022. Dazu gehören alle Verbrauchsgüter (+ 8,8%) und Gebrauchsgüter (+ 4,8%). Die Preise für **Dienstleistungen** stiegen 2023 im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um 4,4% und damit unterdurchschnittlich. Verantwortlich dafür war die Preisentwicklung bei den Nettokaltmieten, die sich nur moderat – um 2,0% im Jahresdurchschnitt – verteuerten.



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis) 2024

Armut in Deutschland steigt

Seit 20 Jahren steigt die Zahl der von Armut und sozialer Ausgrenzung betroffenen Menschen in Deutschland an. 16,8 Prozent der Bevölkerung – 14,2 Millionen Menschen – lebten 2022 nach Angaben des Paritätischen Armutsberichts in Armut. 100.000 mehr als 2019, vor der Corona-Pandemie, der Energiekrise und hohen Inflation. Fast zwei Drittel aller erwachsenen Armen gehen einer Arbeit nach oder sind in Rente, nur 6 Prozent arbeitslos. Die Realeinkommen im unteren Einkommensbereich haben sich in den vergangenen Jahren unterdurchschnittlich entwickelt, und konnten die Kaufkraftverluste durch die hohen Inflationsraten nicht ausgleichen. Die Armutsquote bei Senioren und Kindern steigt zudem kontinuierlich an. Mehr als jedes fünfte Kind ist vor Armut betroffen. Dieses hohe Maß an Armut und sozialer Benachteiligung steht in keinem Verhältnis zum Reichtum des Landes, urteilte auch der Europarat nach einem Besuch der Bundesrepublik im März dieses Jahres. Deutschland müsse mit einer konsequenten Armutspolitik gegensteuern.

Quellen: Zeit Online 26. März 2024, ZDF heute 26. März 2024, Tagespiegel 19. März 2024

Baupreise für Wohngebäude stiegen im Jahresmittel um 8,5 %

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um +4,3 % gestiegen. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde Preisauftrieb verlangsamt und der allgemeinen Inflation angenähert. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um +8,5 % gestiegen; im Jahr zuvor lag der Preisanstieg noch bei +16,4 %. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2023 um insgesamt +39,4 %. Einen derartigen Preisanstieg hatte es zuletzt in den frühen 70er-Jahren gegeben.

Ebenso stiegen die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden: Im November 2023 um +6,6 %, für Ausbauarbeiten um +6,5 % und für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen, wie zum Beispiel Wärmepumpen um +9,0 % (jeweils im Vergleich zum Vorjahresmonat). Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, ging damit ein starker Preisdruck aus.

Angesichts der rückläufigen Bautätigkeit im Jahr 2023 haben sich die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäu-

den deutlich moderater entwickelt. Sie stiegen bis November 2023 lediglich um +1,5 %. Obwohl sich die Preisdynamik im vergangenen Jahr damit in einigen Bereichen deutlich abgeschwächt hat, bleibt das Niveau weiterhin hoch. Durch die schwindende Nachfrage ist die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe zuletzt deutlich gesunken. Dies mindert zusammen mit nachlassenden Materialpreisen den Preisdruck. Die Baupreise dürften nach drei Jahren enormer Anstiege im Jahr 2024 erstmals wieder etwas zurückgehen.

Quellen: GDW Information 168-1
Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 012, 10. Januar 2024
Statistisches Bundesamt Februar 2024, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen 2023

Bruttowertschöpfung entwickelte sich unterschiedlich

Die Entwicklung der Bruttowertschöpfung verlief im Jahr 2023 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich. So ging die Wirtschaftsleistung im **Produzierenden Gewerbe** (ohne Baugewerbe) aufgrund der sehr viel niedrigeren Produktion im Bereich Energieversorgung um 2,0 % zurück. Das **Verarbeitende Gewerbe**, das fast 85 % des Produzierenden Gewerbes (ohne Bau) ausmacht, war im Jahr 2023 preisbereinigt ebenfalls im Minus (-0,4 %). Positive Impulse kamen vorrangig aus der Automobilindustrie und dem sonstigen Fahrzeugbau. In den **energieintensiven Industriezweigen** wie der Chemie- und Metallindustrie sanken Produktion und Wertschöpfung erneut. Diese Branchen hatten bereits 2022 besonders stark auf die steigenden Energiepreise reagiert. Im **Baugewerbe** machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen durch hohe Bauzinsen bemerkbar. Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank führten auf dem deutschen Immobilienmarkt zu einem deutlichen Einbruch.

Stornierungswelle im Wohnungsbau – starke Nachfrage nach energetischen Sanierungen

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps und anschließend deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit den genannten Faktoren zu der hohen Stornierungswelle im Wohnungsbau seit 2022 beigetragen haben. Zum Jahresende 2023 zeigten die Auftragseingänge im Wohnungsbau eine leicht

stabilisierende Tendenz. Die Investitionen in Wohnbauten gingen 2023 mit -2,8% stärker zurück als die Bauinvestitionen insgesamt mit -2,1%. Betroffen davon war auch der Hochbau, während sich die Produktion im Tiefbau steigern konnte. Positive Signale kamen, bedingt durch die starke Nachfrage nach energetischen Sanierungen, vom Ausbaugewerbe. Preisbereinigt erreichte das gesamte Baugewerbe 2023 ein kleines Plus von 0,2%.

Quellen: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 15. Januar 2024 – 019/24

Dienstleistungsbereiche stützten die Wirtschaft

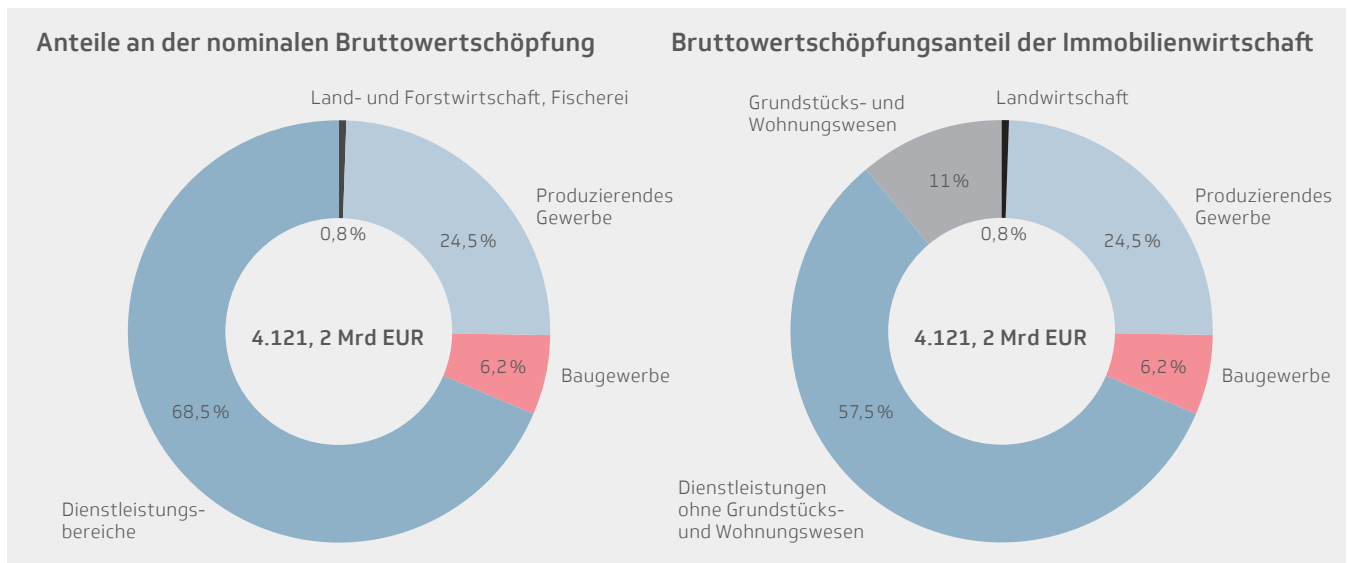
Die meisten Dienstleistungsbereiche konnten ihre wirtschaftlichen Aktivitäten im Vorjahresvergleich erneut ausweiten und stützten die Wirtschaft im Jahr 2023. So verzeichnete der **Bereich Information und Kommunikation** mit +2,6% den größten Zuwachs. Der Bereich **„Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit“**

(+1,0%) und die **Unternehmensdienstleister** (+0,3%) legten ebenfalls leicht zu. Dagegen ging die Bruttowertschöpfung bei **Handel, Verkehr und Gastgewerbe** preisbereinigt um einen Prozentpunkt zurück, der Groß- und Einzelhandel gab deutlich nach. Zulegen konnten der Kraftfahrzeughandel und der Verkehrsbereich. Insgesamt ging die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im Jahr 2023 leicht zurück (-0,1%).

Quellen: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 15. Januar 2024 – 019/24

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erzielte 2023 nominal eine Bruttowertschöpfung von 376 Milliarden Euro und trug 11% zur Gesamtwertschöpfung in Deutschland bei.

Quellen: GDW Information 168
Tagesspiegel 21. Februar 2024



Quelle: Statistisches Bundesamt (destatis) Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen 2023, Stand Februar 2024

Private und staatliche Konsumausgaben sinken

Der **private Konsum** nahm im Jahr 2023 aufgrund der hohen Verbraucherpreise preisbereinigt um 0,7% gegenüber dem Vorjahr ab. 2019 lag der Rückgang noch bei -1,5%. Besonders stark sanken die Ausgaben für langlebige Güter wie Einrichtungsgegenstände und Haushaltsgeräte.

Auch der **Staat** reduzierte erstmals seit fast 20 Jahren seine Konsumausgaben, preisbereinigt um -1,5%. Hauptgründe dafür waren der Wegfall der staatlich finanzierten Corona-Maßnahmen wie Impfungen und

Ausgleichszahlungen an Krankenhäuser. In den Jahren 2020 bis 2022 hatte der Staatskonsum die Wirtschaftsleistung durch diese Maßnahmen gestützt.

Umweltbonus für Elektroautos kurbelt Investitionen an

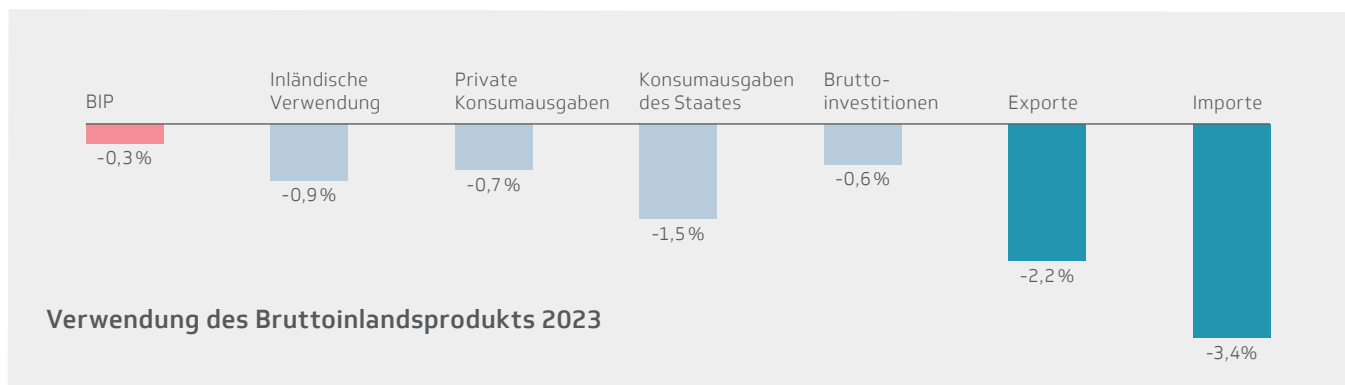
In Ausrüstungen wie Investitionen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge wurde dagegen mit einem Plus von 3% preisbereinigt deutlich mehr investiert als im Jahr 2022. Dazu trug vor allem der Umweltbonus für Elektroautos im Firmenwagenbereich bei, der bis August 2023 galt.

Trendwende im Außenhandel

Die verhaltene weltwirtschaftliche Dynamik und die schwache inländische Nachfrage machten sich im Jahr 2023 auch beim Handel mit dem Ausland bemerkbar. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes exportierte Deutschland Waren und Dienstleistungen im Wert von 1.562,4 Mrd. Euro, und damit 2,2 % Prozent weniger als im Vorjahr. Gleichzeitig reduzierte Deutschland die Importe

um -3,4 % auf 1.352,8 Mrd. Euro. Da die Importe deutlich stärker zurückgingen als die Exporte, hat sich der Exportüberschuss gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt. Die Außenhandelsbilanz schloss im Jahr 2023 mit einem Überschuss von 209,6 Milliarden Euro ab und vollzog damit eine Trendwende. Zuvor war der Exportüberschuss sechs Jahre in Folge gesunken (2022: 82 Mrd. Euro).

Quellen: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 056 14. Februar 2024



Quelle: Statistisches Bundesamt (destatis) Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen 2023, Stand Februar 2024

Höchststand bei Erwerbstätigen – Erwerbspersonenpotenzial schrumpft ab 2024

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 0,7 % oder 333.000 Personen mehr als im Jahr zuvor. Die Beschäftigungszahlen nahmen im Jahr 2023 durch die steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung und durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Die prozentual größten Beschäftigungszuwächse gab es 2023 in den Dienstleistungsbereichen Information und Kommunikation, sowie im Bereich Öffentliche Dienstleistungen Erziehung, Gesundheit, in dem mehr als ein Viertel aller Erwerbstätigen beschäftigt ist.

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg wird es aufgrund der Personen, die in den Jahren 2024 und 2025 in den Ruhestand gehen, jeweils um 420.000 Arbeitskräfte schrumpfen. Nur aufgrund der Zuwanderung profitiert Deutschland bislang von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

Quellen: gdw 168-1, IAB (2023): Konjunkturflaute dämpft den Arbeitsmarkt, IAB-Kurzbericht 18|2023. Nürnberg
Bundesamt für Statistik, Pressemitteilung 035, 25. Januar 2024

Geburtenrate sinkt auf Tiefststand seit 2009 – Bevölkerung wächst nur durch Zuwanderung

Zum Jahresende 2023 lebten in Deutschland nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes rund 84,7 Millionen Menschen. Gegenüber 2022 wuchs die Bevölkerung damit um gut 0,3 Millionen Personen. Der Zuwachs entspricht dem Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2021. 2022 war die Bevölkerungszahl vor allem infolge der starken Zuwanderung aus der Ukraine um 1,1 Millionen Menschen gestiegen. Die Nettozuwanderung (Saldo aus Zu- und Fortzügen) war im Jahr 2023 wie bisher die alleinige Ursache des Bevölkerungswachstums, da seit der deutschen Wiedervereinigung jedes Jahr mehr Menschen sterben als geboren werden. Den Angaben des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung zufolge ist die Geburtenrate in Deutschland in den vergangenen zwei Jahren von 1,57 Kindern pro Frau (2021) auf rund 1,36 (2023) zurückgegangen. Damit sei die Geburtenrate so niedrig wie seit 2009 nicht mehr. Als Ursachen für den ungewöhnlich starken Rückgang sehen Experten die Verunsicherung durch die weltweiten Krisen wie den Ukrainekrieg und den fortschreitenden Klimawandel, sowie die hohe Inflation in 2023. In einer solchen Zeit multipler Krisen würden viele ihren Kinderwunsch nicht umsetzen, so das Bundesinstitut.

Quellen: Bundesamt für Statistik, Pressemitteilung 035, 25. Januar 2024

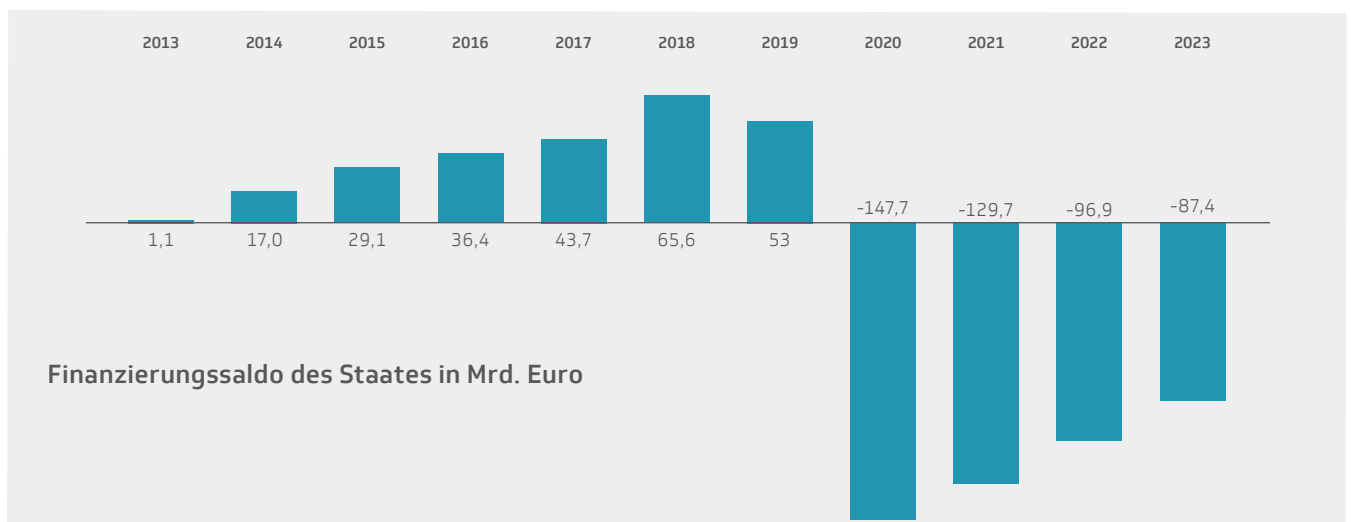
Staat senkt Defizitquote auf 2,1 % trotz erneuter Entlastungsmaßnahmen

Das Finanzierungsdefizit des Staates lag nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes 2023 bei 87,4 Milliarden Euro, und verringerte sich im Vorjahresvergleich um 9,5 Milliarden Euro, da die Einnahmen insgesamt stärker gestiegen waren (+4,4%) als die Ausgaben (+3,7%). Vor allem der Bund konnte sein Finanzierungsdefizit gegenüber dem Vorjahr erheblich verringern. Im Jahr 2022 hatten die Entlastungspakete der Bundesregierung zur Abmilderung der Energiekrise und Stabilisierung der Wirtschaft zu hohen Ausgaben geführt. Im Jahr 2023 erfolgten zwar ebenfalls umfangreiche Zahlungen für die Gas- und Strompreisbremse, es entfielen aber größtenteils die Ausgaben zur Bekämpfung der Corona-Pandemie.

Daneben zahlte der Bund auch weniger Transfers an Länder und Sozialversicherungen, deren Finanzierungssalden sich dadurch verschlechterten. Die anhaltende finanzielle Belastung durch die große Zahl an Geflüchteten machte sich vor allem bei den gestiegenen Ausgaben der Gemeinden bemerkbar, die ebenso wie Bund und Länder das Jahr 2023 mit einem Defizit abschlossen.

Bezogen auf das BIP in jeweiligen Preisen ergibt sich für den Staat im Jahr 2023 eine Defizitquote von 2,1%, die damit deutlich niedriger war als in den drei vorangegangenen Jahren. Sie liegt auch unterhalb des europäischen Referenzwertes von 3% aus dem Stabilitäts- und Wachstumspakt, der allerdings bis Ende 2023 ausgesetzt war.

Quellen: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 067, 23. Februar 2024



Quelle: Statistisches Bundesamt, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen 2023, Februar 2024

Wirtschaftliche Entwicklung 2024: Silberstreif am Horizont für deutsche Wirtschaft

Laut Prognose der Bundesregierung wird das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im laufenden Jahr 2024 lediglich um 0,2% wachsen. Die Mehrheit der Wirtschaftsinstitute erwartet im laufenden Jahr 2024 trotz aller bremsenden Faktoren eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Ihren unterschiedlichen Schätzungen nach bewegt sich die Wachstumsrate in einem Bereich von -0,5% bis +1,3%.

Dennoch sehe die deutsche Wirtschaft nach Angaben des ifo-Instituts unerwartet einen „Silberstreif am Horizont“. So seien die Exporterwartungen deutscher Unternehmen im März deutlich gestiegen, da sich der Welthandel

in den kommenden Monaten erholen dürfte (Stand 25. März 2024). Die Erwartungen der Unternehmen und ihre Einschätzungen der aktuellen Lage seien wieder optimistischer. Auch der ifo-Geschäftsklimaindex steige. (Stand: März 2024).

Quellen: 1 GDW Information 168
Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 094 vom 12. März 2024, statista 13. März 2024
Zeit Online, 22. März 2024

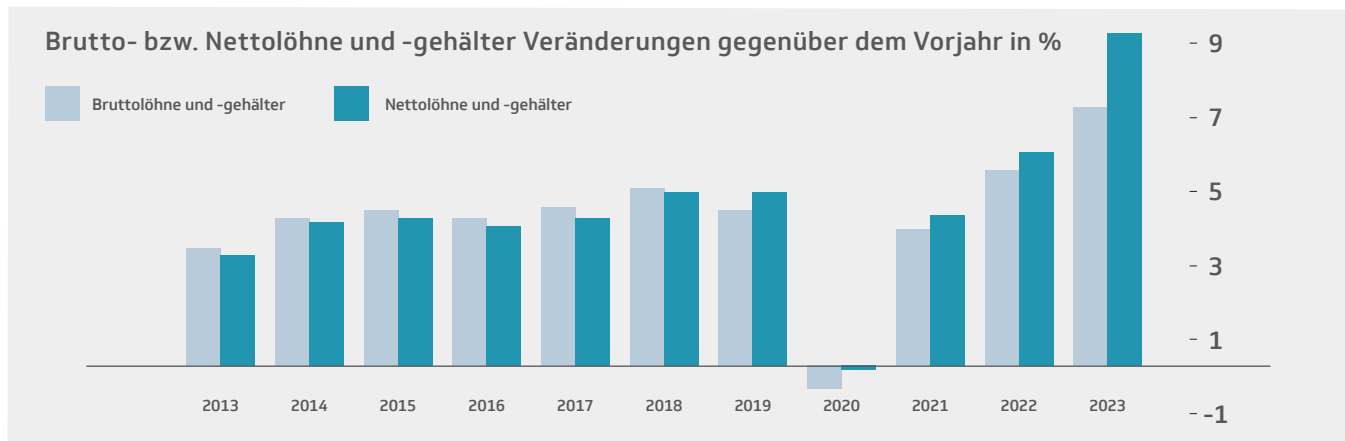
Inflationsrate sinkt im Frühjahr auf 2,2%

Seit Beginn des Jahres ist die Inflation auf dem Rückzug. Die Inflationsrate ist von 3,7% im Dezember 2023 auf 2,2% im März 2024 gesunken. Die Preissituation bei Energie hat sich im März gegenüber dem Vormonat (-2,7%) weiter entspannt, obwohl die Strom- und Gas-Preis-

bremsten im Januar 2024 entfallen sind und zugleich eine CO₂-Preis-Erhöhung für fossile Brennstoffe erfolgt ist. Auch die Preise für Nahrungsmittel lagen im März 2024 erstmals seit Februar 2015 unterhalb der Preise des Vorjahresmonats (-0,7%) und damit deutlich unter der allgemeinen Teuerungsrate. Der private Konsum ließ im

Frühjahr, bedingt durch die Kaufkraftverluste der vergangenen Jahre, noch auf sich warten, trotz zuvor kräftig gestiegener Reallöhne und Einkommen. Das ifo-Institut rechnet damit, dass die Inflationsrate im Sommer auf unter 2 Prozent sinken wird. (2. April 2024).

Quellen: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 133, 2. April 2024



Quelle: Statistisches Bundesamt, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen 2023, Februar 2024

Langfristiges Wachstum nur durch Modernisierung der Wirtschaft, Zuwanderung und Integration

Unabhängig von der aktuellen konjunkturellen Schwäche sieht der Sachverständigenrat für Wirtschaft in den kommenden Jahrzehnten immense strukturell bedingte Wachstumshemmnisse für Deutschland. Diese zeichneten sich bereits seit vielen Jahren ab, ohne dass darauf wirksam reagiert worden sei.

Wachstumshemmend wirke sich die demografische Entwicklung aus, durch die inländisches Arbeitsvolumen und Produktivitätswachstum kontinuierlich zurückgingen, sowie die Alterung der industriellen Basis. Es seien stärkere Erwerbsanreize, eine qualifizierte Zuwanderung und die Förderung von innovativen Start Up-Unternehmen durch neue Kapitalgüter notwendig. Des Weiteren seien Reformen zur Modernisierung der Wirtschaft unerlässlich.

Innovationen und Investitionen in die digitale und grüne Transformation der Wirtschaft müssten maßgeblich gesteigert werden. Das reale Wachstum in den kommenden 10 Jahren sieht der Sachverständigenrat lediglich bei knapp 0,4%, wenn nicht entschieden gegengesteuert würde.

In Deutschland leben rund 24 Millionen Menschen mit Migrationshintergrund. Mit einem Anteil von 29 Prozent an der Gesamtbevölkerung sind sie ein wichtiger Teil unserer

Gesellschaft mit großem Potenzial. Das Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB) fordert, diese Potenziale u.a. durch ihre Integration in die Gesellschaft und den Arbeitsmarkt aktiv zu fördern und zu nutzen.

Quellen: Sachverständigenrat für Wirtschaft - Jahresgutachten 2023/24
Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung, Pressemitteilung
14. Februar 2024

Bundesverfassungsurteil führt zur Kürzung von Investitionen und Subventionen

Das Verfassungsurteil vom 15. November 2023, das den zweiten Nachtragshaushalt für das Haushaltsjahr 2021 für verfassungswidrig erklärte, hat in den nächsten beiden Jahren weitreichende Folgen für den Bundeshaushalt und die Wirtschaft. Dem Bund wurde damit verwehrt, nicht verwendete Kredite für den Corona-Aufbaufonds in künftigen Haushaltsjahren für den Klima- und Transformationsfonds (KTF) zu nutzen. Die Entscheidung hat zur Folge, dass dem Bund 60 Milliarden Euro fehlen, die für Zukunftsinvestitionen und öffentliche Subventionen eingeplant waren. Der Ausbau der klimafreundlichen Energietechnologien und Infrastrukturen im Land, die Digitalisierung und Transformation zu einer klimaneutralen, modernen Wirtschaft sind für das Wirtschaftswachstum jedoch unabdingbar.

Wachstumschancengesetz

Das Wachstumschancengesetz der Bundesregierung, das Ende 2023 in seiner ursprünglichen Fassung von den Bundesländern gekippt wurde, und eine umfassende finanzielle Unterstützung von Unternehmen vorsah, die in Energieeffizienz und Klimaneutralität investieren, wurde im März 2024 in einer abgespeckten Form von Bundestag und Bundesrat verabschiedet. Das finanzielle Gesamtvolumen des Wachstumschancengesetzes wurde von 7 Milliarden Euro auf 3,2 Milliarden Euro pro Jahr reduziert, die Klimaschutz-Investitionsprämie für Unternehmen komplett gestrichen. Das Wachstumschancengesetz soll Impulse für Wachstum und Investitionen setzen und die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes Deutschland stärken. Es sieht Steuerentlastungen für Unternehmen, Bürokratieabbau und höhere Forschungszulagen vor.

Quellen: Die Bundesregierung 22. März 2024

Zahl der Baugenehmigungen für Neubauwohnungen sinkt um rund 27 Prozent

Nach vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes sind die Baugenehmigungen für Wohnungen im vergangenen Jahr um 26,6% auf 260.100 Wohneinheiten zurückgegangen. Niedriger war die Zahl zuletzt im Jahr 2012, in dem 241.100 Wohnungen genehmigt wurden. In diesen Zahlen sind sowohl die Baugenehmigungen für Wohnungen in neuen Gebäuden als auch für neue Wohnungen in Bestandsgebäuden enthalten.

In **neu zu errichtenden Wohngebäuden** wurden im vergangenen Jahr insgesamt 214.100 Wohnungen bewilligt.

Das waren 29,7% weniger als im Vorjahr. Besonders deutlich sank die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser (-39,1% auf 47.600) und Zweifamilienhäuser (-48,3% auf 14.300 Wohnungen). Etwa zwei Drittel der Neubauwohnungen in Deutschland entstehen in Mehrfamilienhäusern, die überwiegend von Unternehmen gebaut werden. Hier fiel die Zahl der Bewilligungen um 25,1% auf 142.600 Wohnungen. Die Baugenehmigungen für Bauanträge der öffentlichen Hand gingen um 12,1% auf 11.000 Bauanträge zurück.

Die Zahl der Baugenehmigungen ist ein wichtiger Indikator für zukünftige Bauaktivitäten, da Baugenehmigungen geplante Bauvorhaben darstellen. Zum Rückgang der Bauvorhaben im Jahr 2023 haben einerseits die gestiegenen Kosten für Baumaterialien, Lieferengpässe und die hohen Zinsen und Energiepreise beigetragen. Andererseits verteuern unzureichende Förderangebote und hohe staatliche Abgaben – Grunderwerbsteuer, Umsatzsteuer, technische Baubestimmungen oder energetische Anforderungen – das Bauen.

Wie viele Wohnungen im vergangenen Jahr tatsächlich gebaut wurden, gibt das Bundesamt Ende Mai bekannt. Nach Schätzungen des Ifo-Instituts wurden im vergangenen Jahr 270.000 Wohnungen gebaut. Für das laufende Jahr rechnet das Wirtschaftsforschungsinstitut mit lediglich 225.000 Fertigstellungen.

Quellen: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 074, 29. Februar 2024
Tägesspiegel 29. Februar 2024

Baugenehmigungen	2022	2023	Veränderung
Genehmigte neue Wohnungen im Neubau und in bestehenden Gebäuden	354.400	260.100	- 26,6%
Wohnungen (Neubau)	304.600	214.100	- 29,7%
davon: Einfamilienhäuser	78.100	47.600	- 39,1%
Zweifamilienhäuser	27.700	14.300	- 48,3%
Mehrfamilienhäuser	190.400	142.600	- 25,1%

Quelle: Statistisches Bundesamt (destatis), Pressemitteilung Nr. 074, 29. Februar 2024

Kleiner Lichtblick für die Wohnungswirtschaft: Wachstumschancengesetz, Zinswende und Rückgang der Inflation

Mit der Verabschiedung des Wachstumschancengesetzes im März 2024, dem Rückgang der Inflation seit Jahresbeginn und der Zinswende im vergangenen Jahr mehrten sich

die Anzeichen einer leichten Erholung in der Immobilienwirtschaft, sagt ZIA-Präsident Dr. Andreas Mattner. Der Rat der Immobilienweisen rechnet allerdings mit einem weiteren schwierigen Jahr für die Bau- und Wohnungswirtschaft. Die Branche sei durch Lieferengpässe, gestiegene

Preise, hohe Zinsen und Fachkräftemangel in den vergangenen Jahren schwer belastet. Im Frühjahrsgutachten 2024 heißt es, die Krise sei tiefer, als es die amtlichen Zahlen zu Baufertigstellungen und Baugenehmigungen derzeit zeigen. Mit einem Wiederanstieg der Wohnungsfertigstellungen sei nicht vor 2026 zu rechnen. In ihrem Frühjahrsgutachten würdigen die Immobilienweisen, dass Bund und Länder bei der Musterbauordnung und den Landesbauordnungen einen „Prozess der Entschlackung“ initiiert haben. Der Bund müsse die Reform des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung, aber auch den Abbau bürokratischer Standards, wie den 3.000 DIN-Vorgaben, nun weiter beschleunigen.

Das Institut der Deutschen Wirtschaft (IW) geht davon aus, dass die Leitzinsen in der Eurozone im Zuge der nachlassenden **Inflation** noch in diesem Jahr fallen werden. Dies führe auch wieder zu besseren Finanzierungsbedingungen für die Immobilienwirtschaft. Inzwischen habe die Zinswende zu einer Preiskorrektur geführt, die die Preise im Bundesdurchschnitt um -9,6% sinken ließen.

Mit dem **Wachstumschancengesetz** wurden bessere Rahmenbedingungen und steuerliche Entlastungen auf den Weg gebracht, die den Unternehmen zu mehr Liquidität verhelfen. Es enthält unter anderem die degressive Gebäudeabschreibung und steuerliche Anpassungen für die Erzeugung und Abgabe regenerativer Energie bei Gebäuden. Für ZIA-Präsident Mattner ist die Zustimmung der Länder ein Sieg der Vernunft, der beim Wohnungsbau einen wichtigen Schub auslösen dürfte. Es brauche jetzt

einen „**Deutschlandpakt für den Wohnungsbau**“, um auch den hohen staatlichen Anteil von 37% an den Baukosten zu senken. Steuerpolitisch sind auch die Länder gefragt, ihre Grunderwerbssteuer angesichts der Situation auf dem Wohnungsmarkt zu senken, und im Zuge der Grundsteuerreform dafür zu sorgen, dass die Hebesätze zu keiner zusätzlichen Belastung führen.

Bereits im Januar 2024 hatte GdW-Präsident Axel Gedaschko ein wirksames Maßnahmenpaket von der Bundesregierung gefordert, bestehend aus einer **temporären Zinssubvention mit einem Zinssatz von 1 Prozent** für die Wohnungswirtschaft, um die Bautätigkeit anzukurbeln und eine bezahlbare Miethöhe im Neubau zu erreichen. Die daraus entstehenden Steuereinnahmen würden die Kosten der Zinssubvention wieder ausgleichen. In Kombination mit der günstigeren seriellen und modularen Bauweise könnten Wohnungsunternehmen dann bezahlbare Mieten von 12 Euro pro Quadratmeter garantieren.

Um den bezahlbaren Wohnungsbau mittel- und langfristig wieder zu ermöglichen, müssten statt einer Verschärfung von Energieeffizienzstandards für Gebäude intelligente, flexible Quartierslösungen für den jeweils passendsten Klimaschutz-Mix vor Ort ermöglicht werden.

Der Gebäudetyp E, der kostengünstiges Bauen ermöglicht, müsse rechtssicher werden. Denn die Wohnungsnachfrage bleibt im Hinblick auf die notwendige Zuwanderung auf einem hohen Niveau. Die deutsche Wirtschaft braucht angesichts des Fachkräftemangels eine Nettozuwanderung von 500.000 bis 600.000 Personen pro Jahr.

Quellen: GdW Pressemitteilungen 16. Januar 2024, und 22. März 2024
Zentraler Immobilienausschuss (ZIA) - Übergabe Frühjahrsgutachten 2024 - 22. März 2024
Tagesspiegel 22. März 2024



Wohnungsbautag 2024 zeigt Wege aus der Wohnungsbau-Krise

Auf ihrem Wohnungsbautag am 11. April 2024 in Berlin, zu dem auch Bauministerin Klara Geywitz (SPD) und Wirtschaftsminister Robert Habeck (Grüne) eingeladen waren, erstellten die Spitzenverbände der Bau- und Wohnungswirtschaft einen Maßnahmenkatalog für die Bundes- und Landespolitik.

Die Wohnungsbaubranche ist mit 6,6 Millionen Beschäftigten, einer Bruttowertschöpfung von 537 Milliarden Euro und einem Steuervolumen von 141 Milliarden Euro ein bedeutender Wirtschaftsfaktor Deutschlands. Angesichts 800.000 fehlender Wohnungen müsse die Ampel-Koalition stärkere Anreize für das Bauen geben, um die Wohnungsbau-Krise und die gesamtwirtschaftlichen Folgeschäden für Deutschland abzuwenden. Fehlender Wohnraum halte nicht zuletzt auch die dringend benötigten Fachkräfte aus dem Ausland davon ab, nach Deutschland zu kommen. Ihr Fazit: Es komme jetzt darauf an, dass die Politik den „**Konjunkturmotor Wohnungsbau**“ wiederentdecke. Gemeinsam fordern sie die Bundes- und Landespolitik zu einer sofortigen „ad-hoc-Sonderförderung“ des Wohnungsneubaus auf. Konkret würden jährlich 23 Milliarden Euro an Subventionen benötigt: 15 Milliarden Euro für 100.000 neue Sozialwohnungen. Und zusätzlich noch einmal 8 Milliarden Euro für den Neubau von 60.000 bezahlbaren Wohnungen.

C. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

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

Das **Umlaufvermögen** erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,5 Mio. €. Diese Veränderung resultiert aus der Verminderung der liquiden Mittel um 0,4 Mio. € und der Erhöhung der Bausparguthaben um 0,7 Mio. € sowie der Erhöhung der Forderungen um 0,2 Mio. €.

Nach planmäßigen Tilgungen (2,4 Mio. €) und der Aufnahme weiterer Darlehen für den Kauf von Wohnungen (1,4 Mio. €) verminderten sich die **Verbindlichkeiten** auf 1,0 Mio. € gegenüber dem Vorjahr.

Die **Eigenkapitalquote** hat sich im Vergleich zum Vorjahr erhöht und beträgt 24,5 %.

Die Vermögenslage ist geordnet

Finanzlage

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

	2023 / T€	2022 / T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.315,8	4.361,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.102,2	-4.355,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.651,0	597,6
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-437,4	602,8
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.264,8	662,0
Finanzmittelbestand zum 31.12.	827,4	1.264,8

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte im Geschäftsjahr 2023 aus, um die planmäßigen Tilgungen und Zinszahlungen zu decken. Die Auszahlungen für die Investitionen ins Anlagevermögen wurden in erster Linie durch Darlehensvalutierungen finanziert.

Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben und ist auch in Zukunft gewährleistet.

Die Genossenschaft verfügte zum Prüfungszeitpunkt über liquide Mittel in Höhe von 1,177 Mio. €. Darüber hinaus bestehen ausreichend freie Kreditlinien.

Die Finanzlage ist geordnet.

Ertragslage

Bedingt durch die Neuvermietung der Durlacher Straße/ Steigenhohlstraße sowie den Erwerb der acht Wohnungen in der Hohewiesenstraße 46a und 46b sind die **Umsatzerlöse** im Geschäftsjahr um 0,5 Mio. € gestiegen. Die sonstigen betrieblichen Erträge fielen im Vergleich zum Vorjahr um 0,6 Mio. € geringer aus. Die betrieblichen Kosten erhöhten sich um 0,4 Mio. €. Dadurch verringerte sich der **Jahresüberschuss** um 0,5 Mio. €.

Die Ertragslage ist geordnet.

Die **Wertschöpfung** erhöhte sich 2023 gegenüber dem Vorjahr um 0,1 Mio. € auf 3,4 Mio. € (VJ: 3,3 Mio. €). Das Ergebnis resultiert einerseits aus gestiegenen Umsatzerlösen von insgesamt 0,4 Mio. € auf 9,2 Mio. € (VJ: 8,8 Mio. €), andererseits aus höheren bezogenen Leistungen und sonstigen Aufwendungen von 0,3 Mio. €.

Die Geschäftsleitung beurteilt die wirtschaftliche Lage weiterhin positiv.

D. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Ihrer nachhaltigen Wohnungspolitik trug die Baugemeinschaft auch im Geschäftsjahr 2023 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 verzögern sich.

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 2023 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. Auch im laufenden Geschäftsjahr investiert die Baugemeinschaft in die Modernisierung und Renovierung ihrer Wohnungen. Bei Gebäuden, bei denen Investitionen aufgrund der Bausubstanz und Ausstattung unwirtschaftlich sind, erfolgen Abriss und Neubau.

Auf dem so freigewordenen Grundstück Eugen-Kleiber-Straße 1-7 in Karlsruhe-Grötzingen wird derzeit die Be-

bauung mit Mietwohnungen und einer Kindertagesstätte geprüft. Die Entscheidung über die letztendliche Bebauung sowie der Baustart stehen noch nicht fest.

Die Zinsen sind im ersten Halbjahr 2023 nach wie vor relativ hoch 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 voll umfänglich genutzt.

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

Ettlingen, den 26. April 2024

Der Vorstand


Thomas Müller


Thomas Tritsch

Bericht des Aufsichtsrats



Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2023 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 der Verhandlungen zum Kauf von 8 Wohnungen von der ALBA Baugenossenschaft Ettlingen wurde der Aufsichtsrat stets ausführlich informiert.

In sechs Sitzungen des Aufsichtsrats und sechs 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 2023 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 2023 insgesamt 25.909,60€ (Vorjahr 23.476,90€). Der finanzielle Rahmen für die Aufwendungen ist seit 2013 mit maximal 30.000,00€ festgelegt.

Der Prüfungsbericht 2022 wurde allen Mitgliedern des Aufsichtsrates ausgehändigt; er war unter anderem Gegenstand der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 12. September 2023.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2023 durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. beginnt am 29. April 2024.

Die Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand war im Geschäftsjahr 2023 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, 26. April 2024

Der Aufsichtsratsvorsitzende

Axel Münch





Edelbergweg 4-6



Jahresabschluss 2023

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktivseite

A. Anlagevermögen	Geschäftsjahr 2023/€	2022/€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	22.038,00	105,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	70.293.419,70	71.420.574,26
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.771.068,71	3.870.003,71
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	26.508,96	26.508,96
4. Technische Anlagen und Maschinen	93.005,00	117.510,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	197.639,00	136.571,00
6. Bauvorbereitungskosten	169.454,27	165.333,63
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	4.304,31
	74.551.095,64	
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	158.903,24	158.941,33
2. Andere Finanzanlagen	20.200,00	20.200,00
	179.103,24	
Anlagevermögen insgesamt	74.752.236,88	75.920.052,20
B. Umlaufvermögen	Geschäftsjahr 2023/€	2022/€
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	55.081,25	55.081,25
2. Bauvorbereitungskosten	88.557,36	86.761,37
3. Unfertige Leistungen	1.972.314,28	1.721.646,04
4. Andere Vorräte	30.909,91	25.185,74
	2.146.862,80	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	29.082,52	34.390,09
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	60.991,46	50.512,74
3. Sonstige Vermögensgegenstände	461.890,30	493.076,89
	551.964,28	
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	827.379,86	1.264.794,51
2. Bausparguthaben	1.453.727,53	762.557,31
	2.281.107,39	
C. Rechnungsabgrenzungsposten	Geschäftsjahr 2023/€	2022/€
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	59.256,12	69.833,40
Bilanzsumme	79.791.427,47	80.483.891,54

Passivseite

A. Eigenkapital	Geschäftsjahr 2023/€		2022/€
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	40.905,95		31.800,00
2. der verbleibenden Mitglieder	5.728.445,14		5.762.335,29
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	76.823,04	5.846.174,13	90.150,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
II. Ergebn isrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: € 97.030,00 (Vorjahr: € 93.353,00)	2.038.106,00		1.941.076,00
2. Andere Ergebn isrücklagen davon im Geschäftsjahr eingestellt: € 644.214,57 (Vorjahr: € 612.312,50)	11.423.399,28	13.461.505,28	10.779.184,71
III. Bilanzgewinn / Bilanzverlust			
1. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	970.303,99		933.526,68
2. Einstellungen in Ergebn isrücklagen	-741.244,57	229.059,42	-705.665,50
Eigenkapital insgesamt	19.536.738,83		18.832.407,18
B. Rückstellungen	Geschäftsjahr 2023/€		2022/€
1. Rückstellungen für Pensionen/ähnliche Verpflichtungen	655.763,00		696.870,00
2. Sonstige Rückstellungen	162.580,66	818.343,66	155.080,66
C. Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr 2023/€		2022/€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.312.205,23		57.358.037,45
2. Erhaltene Anzahlungen	2.161.433,31		1.967.345,32
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.720,87		224,05
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	313.420,12		753.158,79
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	12.777,22		9.146,61
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 24.059,36 (Vorjahr: € 22.051,30) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 3.925,68 (Vorjahr: € 3.730,48)	110.161,35	58.914.718,10	102.323,94
D. Rechnungsabgrenzungsposten	Geschäftsjahr 2023/€		2022/€
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	521.626,88		609.297,54
Bilanzsumme	79.791.427,47		80.483.891,54

Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023

	Geschäftsjahr 2023/€		2022/€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.166.038,64		8.686.719,22
b) aus Betreuungstätigkeit	10.922,00		10.922,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	38.212,41	9.215.173,05	83.722,71
Erhöhung / Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		250.668,24	32.504,54
Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	100.000,00
Sonstige betriebliche Erträge		540.093,95	666.916,28
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.239.764,95		2.542.395,33
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	18.567,99	3.258.332,94	9.236,67
Rohergebnis		6.747.602,30	7.029.152,75
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.250.036,99		1.158.520,24
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 83.810,49 (VJ: € 115.163,80)	353.450,04	1.603.487,03	367.360,23
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.650.650,07	2.591.052,24
Sonstige betriebliche Aufwendungen		710.678,81	1.179.837,76
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	254,00		204,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.882,35	8.136,35	2.116,32
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		668.956,25	648.488,65
Steuern vom Einkommen und Ertrag		605,21	-649,35
Ergebnis nach Steuern		1.121.361,28	1.086.863,30
Sonstige Steuern		151.057,29	153.336,62
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag		970.303,99	933.526,68
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		-741.244,57	-705.665,50
Bilanzgewinn / Bilanzverlust		229.059,42	227.861,18

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 1.972.314,28€ (VJ: 1.721.646,04€) 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 1,78 % (Stichtag Oktober 2022) bzw. von 1,82 % für eine Restlaufzeit von 10 Jahren (Stichtag Oktober 2023).
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 (01.01.2023 – 31.12.2023 / Handelsrecht) im Anlagenspiegel dargestellt.

ANSCHAFFUNGSWERTE (in €)						
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.	Zugänge Geschäftsjahr	Abgänge Geschäftsjahr	Umbuchungen (+/-) Geschäftsjahr	Zuschreibungen Geschäftsjahr	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.
Immaterielle Vermögensgegenstände	57.439,67	25.585,00	0,00	0,00	0,00	83.024,67
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	109.860.246,18	1.383.728,97	86.798,65	0,00	0,00	111.157.176,50
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	26.508,96	0,00	0,00	0,00	0,00	26.508,96
Technische Anlagen und Maschinen	2.717.470,97	8.280,50	0,00	4.304,31	0,00	2.730.055,78
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	521.744,53	118.116,21	76.702,22	0,00	0,00	563.158,52
Bauvorbereitungskosten	165.333,63	4.120,64	0,00	0,00	0,00	169.454,27
Geleistete Anzahlungen	4.304,31	0,00	0,00	-4.304,31	0,00	0,00
Sachanlagen gesamt	119.421.205,00	1.514.246,32	163.500,87	0,00	0,00	120.771.950,45
Finanzanlagen						
Beteiligungen	158.941,33	1.058,67	1.096,76	0,00	0,00	158.903,24
Andere Finanzanlagen	20.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.200,00
Finanzanlagen gesamt	179.141,33	1.058,67	1.096,76	0,00	0,00	179.103,24
Anlagevermögen gesamt	119.657.786,00	1.540.889,99	164.597,63	0,00	0,00	121.034.078,36

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 (+/-)			
57.334,67	3.652,00	0,00	0,00	0,00	60.986,67	22.038,00	105,00
38.439.671,92	2.454.531,05	0,00	30.446,17	0,00	40.863.756,80	70.293.419,70	71.420.574,26
2.255.592,71	98.935,00	0,00	0,00	0,00	2.354.527,71	3.771.068,71	3.870.003,71
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.508,96	26.508,96
2.599.960,97	37.089,81	0,00	0,00	0,00	2.637.050,78	93.005,00	117.510,00
385.173,53	56.442,21	0,00	76.096,22	0,00	365.519,52	197.639,00	136.571,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	169.454,27	165.333,63
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.304,31
43.680.399,13	2.646.998,07	0,00	106.542,39	0,00	46.220.854,81	74.551.095,64	75.740.805,87
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	158.903,24	158.941,33
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.200,00	20.200,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	179.103,24	179.141,33
43.737.733,80	2.650.650,07	0,00	106.542,39	0,00	46.281.841,48	74.752.236,88	75.920.052,20

Erläuterungen zur Bilanz

Aktivseite

A. Anlagevermögen

I. Immaterielle Wirtschaftsgüter

In die neue Homepage der Baugemeinschaft Ettlingen eG wurden 25.585,00 € investiert.

II. Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Von der Alba Baugenossenschaft eG wurden acht Wohnungen in der Hohewiesenstraße 46a und 46b erworben. Der Kaufpreis ist in Höhe von 1.375.793,01 € zugegangen. Im Anlagenabgang ist der Verkauf von drei Wohnungen enthalten, davon zwei Wohnungen in der Gottlob-Schneider-Straße 67 in Ettlingen und eine Wohnung Am Hagdorn 53 in Bretten.

Technische Anlagen und Maschinen

Auf der Rückseite des Bürogebäudes Am Dickhäuterplatz 20 wurden zwei E-Ladesäulen für 12.584,81 € installiert.

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

Der Empfangsbereich für unsere Mitglieder sowie die Besprechungsräume und Arbeitsplätze der Mitarbeiter wurden mit neuen Möbeln ausgestattet. Für den Regiebetrieb wurde ein neues Fahrzeug angeschafft und die EDV wurde mit neuen Rechnern und Bildschirmen aktualisiert. Hier wurden Investitionen in Höhe von 118.116,21 € getätigt.

Bauvorbereitungskosten

Für den geplanten Neubau in der Eugen-Kleiber-Straße in Karlsruhe sind Bauvorbereitungskosten in Höhe von 4.120,64 € 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 31.12.2023 317.806,49 € (VJ: 315.709,02 €). Im Jahr 2022 wurde ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 1.886,94 € erwirtschaftet.

B. Umlaufvermögen

I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Schadenersatzansprüchen aufgrund von Wasserschäden: 10.126,62 €.

Instandhaltungsrücklagen der Eigentümergemeinschaften: 447.861,34 € (VJ: 474.320,73 €)

Passivseite

A. Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Aus den Rückstellungswerten für Pensionen ergibt sich aufgrund der unterschiedlichen Zinssätze, 7-Jahres-Betrachtung (1,70 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,82 %), eine Differenz in Höhe von 7.515,00 €.

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

Sonstige Rückstellungen:

Unterlassene Instandhaltung	9.600,00 €
Interne Jahresabschlusskosten	4.000,00 €
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	30.400,00 €
Urlaubsverpflichtungen	21.000,00 €
Vertreterversammlung	27.000,00 €
Aufbewahrung	9.580,66 €
Prozesskosten	61.000,00 €

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	56.312.205,23 (57.358.037,45)	2.704.154,50 (2.768.821,24)	8.951.451,09 (9.431.281,43)	44.656.599,64 (45.157.934,78)	56.312.205,23 (57.358.037,45)
Erhaltene Anzahlungen	2.161.433,31 (1.967.345,32)	2.161.433,31 (1.967.345,32)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.720,87 (224,05)	4.720,87 (224,05)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	313.420,12 (753.158,79)	313.420,12 (753.158,79)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	12.777,22 (9.146,61)	12.777,22 (9.146,61)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	110.161,35 (102.323,94)	110.161,35 (102.323,94)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	58.914.718,10 (60.190.236,16)	5.306.667,37 (5.601.019,95)	8.951.451,09 (9.431.281,43)	44.656.599,64 (45.157.934,78)	56.312.205,23 (57.358.037,45)

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	1.453.727,53 €
Erbbauszinsverpflichtungen (nominal) p.a. Die Erbbaurechtsverträge mit der Stadt Ettlingen enden im Zeitraum 2059 bis 2080.	133.426,40 €
Gesellschafteranteil Genossenschaftliche Energieservice Ettlingen GbR	160.000,00 €
Leasinggebühren für Bürogeräte (Kopierer, Drucker), Laufzeit 72 Monate, nominal	8.473,92 €

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 12.777,22 € (VJ: 9.146,61 €) 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 sowie der acht erworbenen Wohnungen in der Hohewiesenstraße 46a und 46b in Ettlingen. Die Erlösschmälerungen betragen 72.811,65 € (VJ: 94.972,50 €).

Sonstige betriebliche Erträge

Erträge aus Anlagenverkäufen	375.048,14 €
Auflösung von Rückstellungen	45.085,35 €
Auflösung von Pensionsrückstellungen	8.630,76 €
Gutschriften und Kostenerstattungen	26.848,44 €
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	554,87 €
Versicherungsentschädigungen	67.730,13 €
Sonstige Erträge	578,02 €
Sachbezüge	15.618,24 €
	540.093,95 €

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Abrisskosten für die Gebäude in der Eugen-Kleiber-Straße 1-7 in Höhe von 52.945,10 € enthalten.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

In den sonstigen Zinsen sind Zinsen aus Bausparguthaben in Höhe von 1.065,82 €, Zinsforderungen aus Rechtsstreitigkeiten in Höhe von 2.734,12 € sowie Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von 2.489,00 € enthalten.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Zinsaufwendungen sind für die Objektfinanzierung 656.925,25 € und für die Aufzinsung der Pensionsrückstellungen 12.031,00 € enthalten.

Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang des Geschäftsjahres	3.948	38.474
Zugang	195	875
Abgang	95	877
Ende des Geschäftsjahres	4.025	38.233

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres 2023 um 33.890,15 € vermindert.

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 2023

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

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische MitarbeiterInnen	7	3
Kaufmännische Auszubildende	1	0
Kaufmännische StudentIn	0	1
Technische MitarbeiterInnen	2	0
Regiebetrieb	6	0
Service Seniorenwohnungen	0	2
Reinigungspersonal	0	1

Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen auf Grundlage der Satzungsregelung, vom Jahresüberschuss in Höhe von 970.303,99 € den Betrag von 97.030,00 € in die gesetzliche Rücklage und 644.214,57 € in die Ergebnsrücklage einzustellen.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von 229.059,42 € als Dividende mit 4 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben auszuschütten.

Ettlingen, den 26. April 2024

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

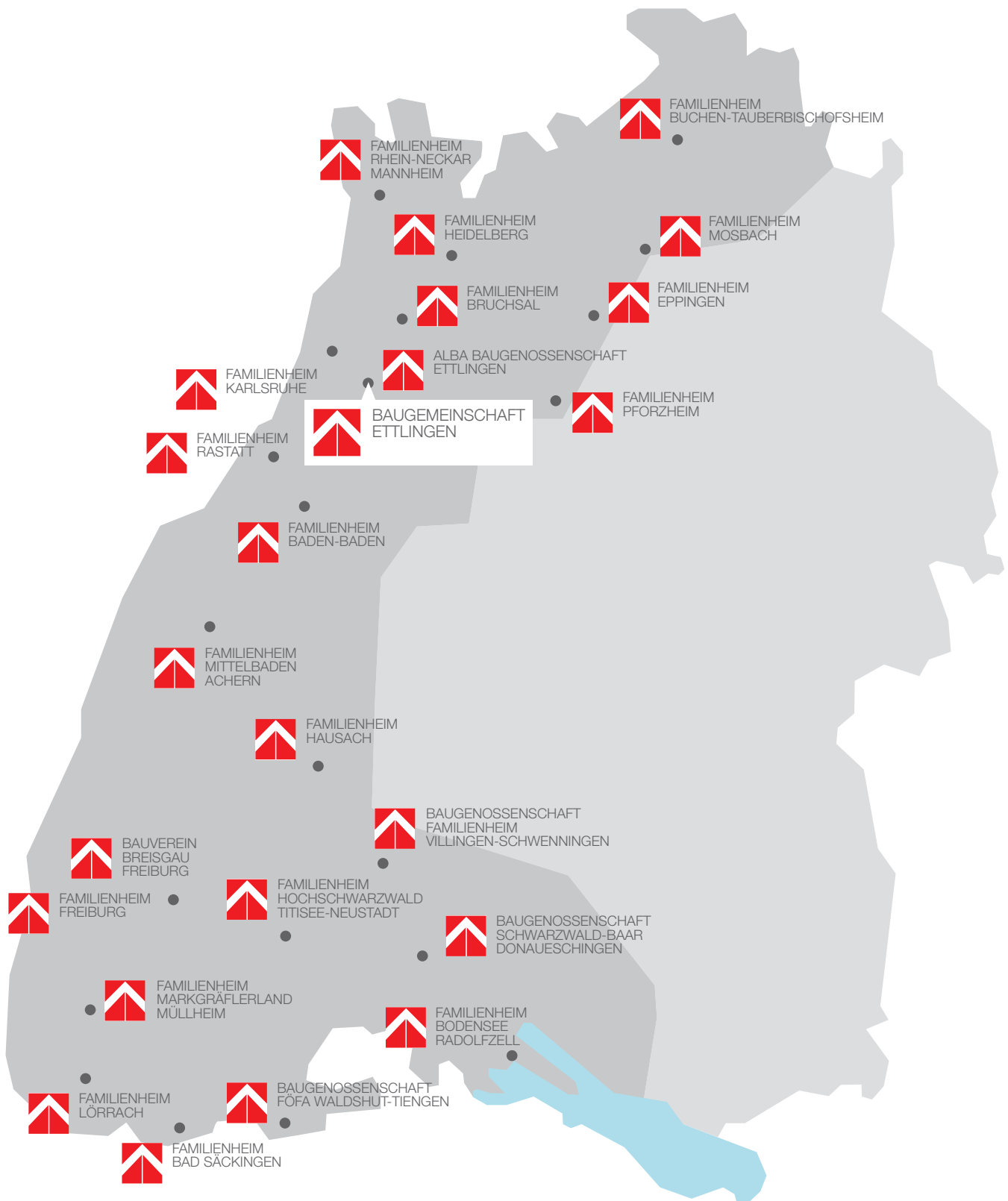


SIEDLUNGSWERK
BADEN e.V.

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, Miriam Kimmig
Druck: Butz & Bürker

Konzeption/Redaktion: Büro für PR | Texte | Redaktion Karina Mrowetz
Gestaltung: designmaleins®
Fotos: Baugemeinschaft Ettlingen eG | Dennis Rauscher
 DESWOS (S. 22) | iStock.com (S. 13, 20)

Baugemeinschaft Ettlingen eG

Am Dickhäuterplatz 20 | 76275 Ettlingen

www.bg-ettlingen.de

**GUTE
NACHBARSCHAFT
STATT**

**INTOLERANZ &
FREMDENHASS.**

Wir stehen für ein modernes und
weltoffenes Deutschland.

www.gdw.de

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

