



20
24

GESCHÄFTSBERICHT



Inhalt

I	Editorial	4
II	Unternehmensinfo	5
III	Stabwechsel im Vorstand	10
	75-jähriges Jubiläum der Baugemeinschaft Ettlingen	12
IV	Bericht des Vorstands	14
	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	
V	Bericht des Aufsichtsrats	38
VI	Jahresabschluss 2024	42
	- Bilanz	
	- Gewinn- und Verlustrechnung	
	- Anhang	
VII	Beteiligungen und Mitgliedschaften	54
	Impressum	57

Editorial



Im Geschäftsjahr 2024 feierte unsere Genossenschaft ihr 75-jähriges Jubiläum. Mit Stolz und Freude blicken wir auf die Leistungen unserer Solidargemeinschaft in den vergangenen Jahrzehnten zurück.

Gemeinsam haben wir über 2.400 erschwingliche Miet- und Eigentumswohnungen gebaut und eine Vielzahl an innovativen Projekten realisiert. Es sind Leuchtturmprojekte wie das betreute Wohnen in den 70er Jahren, die klimafreundlichere Energieversorgung durch Blockheizkraftwerke und Photovoltaik in den 90er Jahren - und nicht zuletzt unsere innovativen, „Green-Energy-Konzepte“, die im Neubau auf modernsten Energietechnologien und erneuerbaren Energien basieren.

Stolz sind wir aber auch auf die Ergebnisse unserer langfristigen Investitionen in unser gemeinsames genossenschaftliches Eigentum. Denn unser Wohnungsbestand ist im bundesweiten Vergleich zum größten Teil in einem energetischen Topzustand. Die Wohnqualität in unseren Häusern und Quartieren ist es ebenso.

Da wir mit der Realisierung unseres Neubauprojekts 2023/2024 nicht vorankamen – die Gründe dafür sind vielfältiger Natur - realisieren wir ein neues Leuchtturmprojekt. Es ist die energetische Komplettsanierung eines Wohngebäudes in Ettlingen-West, das unser erstes Bestandsgebäude sein wird, das ohne fossile Energieträger auskommt. Anfang dieses Jahres ist es uns nun doch gelungen, unsere Neubaupläne auf unserem Grundstück in der Eugen-Kleiber-Straße in Karlsruhe Grötzingen auf die Zielgerade zu bringen. Auch darauf sind wir sehr stolz.

Angesichts der aktuellen Situation im Land ist es uns ein Anliegen, an die christlichen und solidarischen Grundwerte zu erinnern, auf denen unter anderem der Erfolg der Baugemeinschaft in den vergangenen 75 Jahren beruht. Unsere Genossenschaft versteht sich von jeher als weltoffene tolerante Gemeinschaft. Offen auch für Menschen, die vor Krieg, Hunger, Dürre und Terror fliehen müssen.

Erinnern möchten wir dabei aus aktuellem Anlass an die Gründung unserer Wohnungsbaugenossenschaft im Jahr 1949. Sie wurde initiiert durch die prekäre Wohnungsnot der Nachkriegszeit und die Vielzahl heimatvertriebener Menschen aus Osteuropa, die in Ettlingen ein neues und sicheres Zuhause suchten und fanden. Die Baugemeinschaft setzte schon damals auf langfristige Integration. Mit Erfolg. Denn längst sind die ehemaligen Neubürger ordentliche Mitglieder unserer Genossenschaft, und tragen zur Bereicherung des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Lebens in Ettlingen bei.

Um in Zeiten der Wohnungsbaukrise und der Wohnungsnot wieder bezahlbare Wohnungen bauen zu können, brauchen wir nach wie vor bezahlbare Grundstücke und auskömmliche, verlässliche Förderprogramme von Bund und Land. Auch für die Transformation in eine klimafreundliche Wärmeversorgung braucht es verlässliche Förderrichtlinien - und damit Investitionssicherheit für die Unternehmen. Allerdings sollten dafür auch marktregulierende Mechanismen geschaffen werden, damit die Fördertöpfe wie zuletzt nicht wieder vorschnell geleert werden können.

Wir leben in einer Zeit der großen Umbrüche, Veränderungen und Unsicherheit, für die es keine einfachen Lösungen gibt. Die Baugemeinschaft selbst hat immer wieder Krisenzeiten durchlebt und in den vergangenen 75 Jahren bewiesen, dass sie sich meistern lassen. Trotz aller Widrigkeiten hat unsere Genossenschaft im vergangenen Geschäftsjahr wieder sehr gut gewirtschaftet und erneut mit einem außerordentlichen Jahresergebnis abgeschlossen. Für das große Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter möchten wir uns herzlich bedanken, und ebenso unserem Aufsichtsrat für die konstruktive Zusammenarbeit!


Thomas Müller Markus Schnurr 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
Markus Schnurr		Malsch	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	Pfintzal-Söllingen	
Prokura			
Sabine Gubler	Kfm. Angestellte	Karlsruhe	
Harald Stein	Architekt	Rheinstetten	
Handlungsbevollmächtigte			
Sabine Walcher	Kfm. Angestellte	Waldbronn	
Jonas Borensztein	Kfm. Angestellter	Rheinstetten	

	31.12.2024	31.12.2023
Mitglieder	4.149 	4.025
MitarbeiterInnen	23 	23
Geschäftsanteile	38.130 	38.233
Anlagevermögen	72,50 Mio. € 	74,75 Mio. €
Bilanzsumme	78,22 Mio. € 	79,79 Mio. €
Umsatzerlöse	9,59 Mio. € 	9,22 Mio. €
Verbindlichkeiten	56,82 Mio. € 	58,92 Mio. €
Eigenkapital	20,12 Mio. € 	19,54 Mio. €
Eigenkapitalquote	25,7 % 	24,5 %
Jahresüberschuss /Jahresfehlbetrag	813.879 € 	970.304 €
Bilanzgewinn	228.778 € 	229.059 €
Mietwohnungsbestand	1.011 	1.015
Gesamtwohnfläche	69.579 qm 	69.769 qm
Nettokaltmiete	7,99 €/qm 	7,90 €/qm
Gewerbeeinheiten	11 	11
Gewerbefläche	3.379 qm 	3.379 qm
Garagen / Stellplätze	792 	793
Gesamtbauleistung Wohnungen / Gewerbe	2.391 	2.391
WEG-Verwaltung	58 WE, 37 Garagen, 1 Kita 	58 WE, 37 Garagen, 1 Kita

Unser Team



Thomas Müller
07243 5417-10
mueller@bg-ettlingen.de



Vorstand
Markus Schnurr
07243 5417-10
schnurr@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



Sabine Walcher
07243 5417-23
walcher@bg-ettlingen.de



Buchhaltung
Olga Oruschilo
07243 5417-12
oruschilo@bg-ettlingen.de



Annette Sharp
07243 5417-73
sharp@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

Auszubildender

Pawel Merkowski

merkowski@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

Patric Hecker

07243 5417-33

hecker@bg-ettlingen.de

Aleksandar Ilic

07243 5417-40

ilic@bg-ettlingen.de



Instandhaltung / Reparaturen / Regiebetrieb

Klaus Hild

Lars Michael Laber

Daniel Luck

Eric Weiler

Thomas Weiß



Stabwechsel im Vorstand



Rückblick

Seit 2013 verantwortete **Thomas Müller** als geschäftsführender hauptamtlicher Vorstand die Geschicke der Baugemeinschaft Ettlingen. Von 2011 bis 2013 fungierte er als nebenamtlicher Vorstand. Am 31. März 2025 verabschiedete sich der 68-Jährige in den Ruhestand.

In seiner Amtszeit entstanden trotz schwieriger politischer Rahmenbedingungen, insbesondere für Wohnungsgenossenschaften, 140 bezahlbare, attraktive Mietwohnungen und 9 Eigentumswohnungen in Ettlingen, Grötzingen und Pfinztal-Söllingen, sowie eine Kindertagesstätte und eine große Wohneinheit für eine Betreute Erwachsenen-Wohngemeinschaft.

Der Wohnungsbestand befindet sich dank kontinuierlicher Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung in einem energetischen Topzustand. Im Neubau realisiert die Baugemeinschaft bereits seit 2018 Leuchtturmprojekte mit innovativen, klimafreundlichen Energiekonzepten auf Basis erneuerbarer Energie. Ausgezeichnet wurde sie dafür in der Augustenburgstraße (Grötzingen) mit dem höchsten Preis des Landes Baden-Württemberg für Effizientes Bauen.

„Ein besonderes Anliegen in meiner geschäftsführenden Tätigkeit war für mich stets unser Team. Ohne ein gutes Miteinander, ohne Teamarbeit und eigenverantwortliches Arbeiten hätte die Baugemeinschaft diese wohnungs-wirtschaftlichen Leistungen nicht erbringen können. Dafür bin ich dem Team sehr dankbar und auch dem Aufsichtsrat, der die Unternehmensentscheidungen für nachhaltiges Wirtschaften stets mitgetragen hat und unsere innovativen Wege mitgegangen ist.

Sehr zufrieden bin ich mit der Entscheidung des Gremiums für meinen ambitionierten Nachfolger Markus Schnurr. Unter seiner Ägide weiß ich unsere Genossenschaft in sehr guten Händen.“

Ausblick

Zum 1. Oktober 2024 berief der Aufsichtsrat der Baugemeinschaft Ettlingen **Markus Schnurr** zum neuen geschäftsführenden hauptamtlichen Vorstand.

Der 42-Jährige absolvierte nach seiner Ausbildung zum Bankkaufmann bei der Sparkasse Ettlingen berufsbegleitend eine Ausbildung zum Bankfachwirt sowie ein Studium zum Bankbetriebsfachwirt bei der Sparkasse Karlsruhe. Dort war er zuletzt als Leiter der Abteilung Private Banking für Unternehmenskunden tätig. Markus Schnurr ist verheiratet und Vater zweier Kinder.

Bei der Baugemeinschaft hat er eine neue berufliche Herausforderung gesucht und gefunden.

„Verbunden mit dem Wunsch in meiner Heimatstadt Ettlingen, in der ich sehr verwurzelt bin, gesellschaftliche Mitverantwortung zu übernehmen, ist es mir eine Herzensangelegenheit, neuen bezahlbaren Wohnraum in der Region zu schaffen.

Die Baugemeinschaft ist ein bodenständiges Unternehmen mit gesunden Strukturen, das gleichwohl sehr modern und offen für Innovationen ist. In diesem Sinne möchte ich die Genossenschaft weiterentwickeln, und auch die Modernisierung und Digitalisierung gemeinsam mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern weiter vorantreiben. Ich freue mich darauf, an dieser Entwicklung mitwirken zu dürfen.

Die Übergabe von Herrn Müller ist super gelaufen. Es war eine schöne intensive Übergangszeit. Was mich aber auch sehr beeindruckt, ist das sensationelle Team. Es ist schon ein sehr besonderes. Auch auf die Zusammenarbeit mit diesen tollen Menschen freue ich mich sehr.“

Die Baugemeinschaft Ettlingen feierte ihr 75-jähriges Jubiläum

2024 feierte unsere Genossenschaft ihr 75-jähriges Jubiläum mit einem großen Jubiläumsfest und weiteren Aktionen. 1.300 Mitglieder, Mieterinnen und Mieter sowie die vbw-Verbandsdirektorin Dr. Iris Beuerle aus Stuttgart waren am 27. Juli zu unserem Fest auf den Dickhäuterplatz gekommen.

Dafür hatten sich unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mächtig ins Zeug gelegt. Nicht nur beim Festaufbau am frühen Morgen, sondern auch all die Monate zuvor, mit ihren Ideen, vielfältigen Planungen, organisatorischen Aufgaben und ihrem Elan. Dafür sind wir sehr dankbar.

Von jeher ist unsere Baugemeinschaft ein sozialorientiertes Unternehmen, das sich als Beitragsmitglied von DESWOS e.V. – dem gemeinnützigen Entwicklungshilfverein der deutschen Wohnungswirtschaft – für soziale Projekte weltweit einsetzt. Anlässlich unseres Jubiläums haben wir auch sieben Vereine in Ettlingen und Karlsruhe mit Spenden unterstützt. Sie alle engagieren sich mit so viel Herzblut für unsere Gesellschaft und für das Gemeinwohl, die wir mit Spenden in Höhe von rund 12.000 Euro unterstützt haben.





WV

Bericht
des Vorstands

Wohnungswirtschaftliche Leistungen

Da der Wohnungsneubau durch Inflation, hohe Baukosten, ungünstige Finanzierungs- und Rahmenbedingungen sowie durch Fachkräftemangel auch 2024 erheblich ausgebremst wurde, fehlen im laufenden Jahr 550.000 Wohnungen in Deutschland. Die große Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen hält daher auch in Ettlingen, Karlsruhe und im Umland unvermindert an.

Mit zukunftsorientierten Investitionen in moderne Wohnungsbauten, in denen wir klimafreundliche Energietechnologien einsetzen, tragen wir diesem Umstand mit Neubauten Rechnung. Einige Jahre lag unser geplantes Neubauvorhaben auf eigenem Grundstück in der Eugen-Kleiber-Straße 1-7 in Karlsruhe-Grötzingen aus verschiedenen Gründen auf Eis. Nun befinden wir uns jedoch auf der Zielgeraden und werden es realisieren. Ein zweiter Schwerpunkt sind von jeher unsere nachhaltigen Investitionen in die Bestandswohnungen. Mit ihnen sichern wir die genossenschaftlichen Werte und sorgen für eine gute Wohnversorgung unserer Mitglieder.

I. Investitionen

In den zurückliegenden 25 Jahren hat die Baugemeinschaft große Anstrengungen unternommen, um ihren Immobilienbestand energetisch zu modernisieren. Ein Klima-Check bestätigte daher einem Großteil unserer Gebäude ein energetisches Topniveau. Um unseren Mietern zeitgemäße Wohnqualität zu bieten, haben wir 2023 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 2024 der Weg frei für die dringend anstehende energetische Vollmodernisierung. Unser Ziel ist neben einer guten Wohnqualität eine massive Reduzierung des Energiebedarfs und der CO₂-Emissionen. Nach der Sanierung wird das Wohngebäude den Energiestandard eines Effizienzhauses EH85 haben – und unser erstes Bestandsgebäude sein, das gänzlich ohne fossile Energieträger auskommt. Die geschätzten Gesamtinvestitionen belaufen sich auf über 3,3 Mio. Euro. Diese Maßnahme ist eine der vielen Etappen auf unserem Weg zu einem klimaneutralen Wohnungsbestand, den wir bis 2040 erreichen möchten.

Unser Leuchtturmprojekt 2024

Im Geschäftsjahr 2024 war die Baugemeinschaft vor allem mit der Vorbereitung, Planung und Organisation der Modernisierungsmaßnahmen in unserem Wohngebäude Hohewiesenstraße 46a/b in Ettlingen befasst. Auf einer Mieterversammlung zeigten sich die Mieterinnen und Mieter sichtlich zufrieden hinsichtlich der geplanten Vorgehensweise, da sie während der Strangsanierung mit einer

Hohewiesenstraße
46a/b





Bauzeit von etwa zehn Monaten über ein privates Bad verfügen werden, und für weitere Annehmlichkeiten gesorgt wird. Der Modernisierungsstart erfolgte zum Jahresbeginn 2025.

Investiert haben wir im Zuge der kommunalen Wärmewende auch in neue effizientere Blockheizkraftwerke für die Übergangszeit auf Basis der Kraft-Wärme-Kopplung. Insgesamt belaufen sich die Investitionen der Baugemeinschaft in ihren Gebäudebestand im Geschäftsjahr 2024 auf 1,06 Mio. Euro.



„Dieses Leuchtturmprojekt macht uns richtig stolz!“

Thomas Müller und Markus Schnurr
Vorstand Baugemeinschaft Ettlingen



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.

II. Digitalisierung

In den vergangenen Jahren wurden die meisten Geschäftsprozesse der Baugemeinschaft in ein digitales Workflow-Management überführt. Sie umfassen das Mieterarchiv, ein digitales Handwerkerportal zur transparenten Auftragsverarbeitung und Rechnungsprüfung, das Controlling des technischen Gebäudemanagements, die Hausakten mit allen Details zu den einzelnen Häusern -vom Grundbuchauszug und Energieausweis bis hin zu den Plänen und Grundrissen - 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.

2024 haben wir das Vermietungsmanagement für Wohnungsinteressenten effizienter gestaltet und ein modernes Vermietungsportal auf der Webseite eingerichtet. Es spart wertvolle Ressourcen und Zeit - vom Bewerbungsverfahren über Besichtigungstermine bis hin zum Mietvertrag.

Die Digitalisierung unserer Geschäftsabläufe ist damit weitgehend abgeschlossen. Im laufenden Jahr 2025 realisieren wir ein Mieterportal inklusive einer App, über das wir die Kommunikation mit unseren Bestandsmietern optimieren möchten.



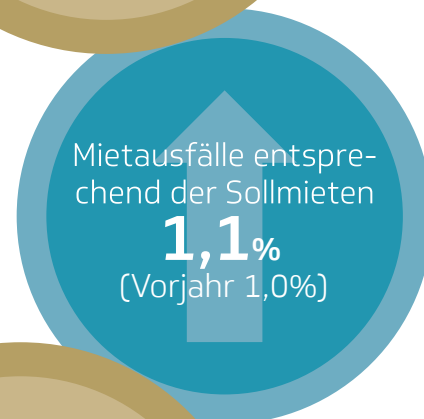
III. Hausbewirtschaftung

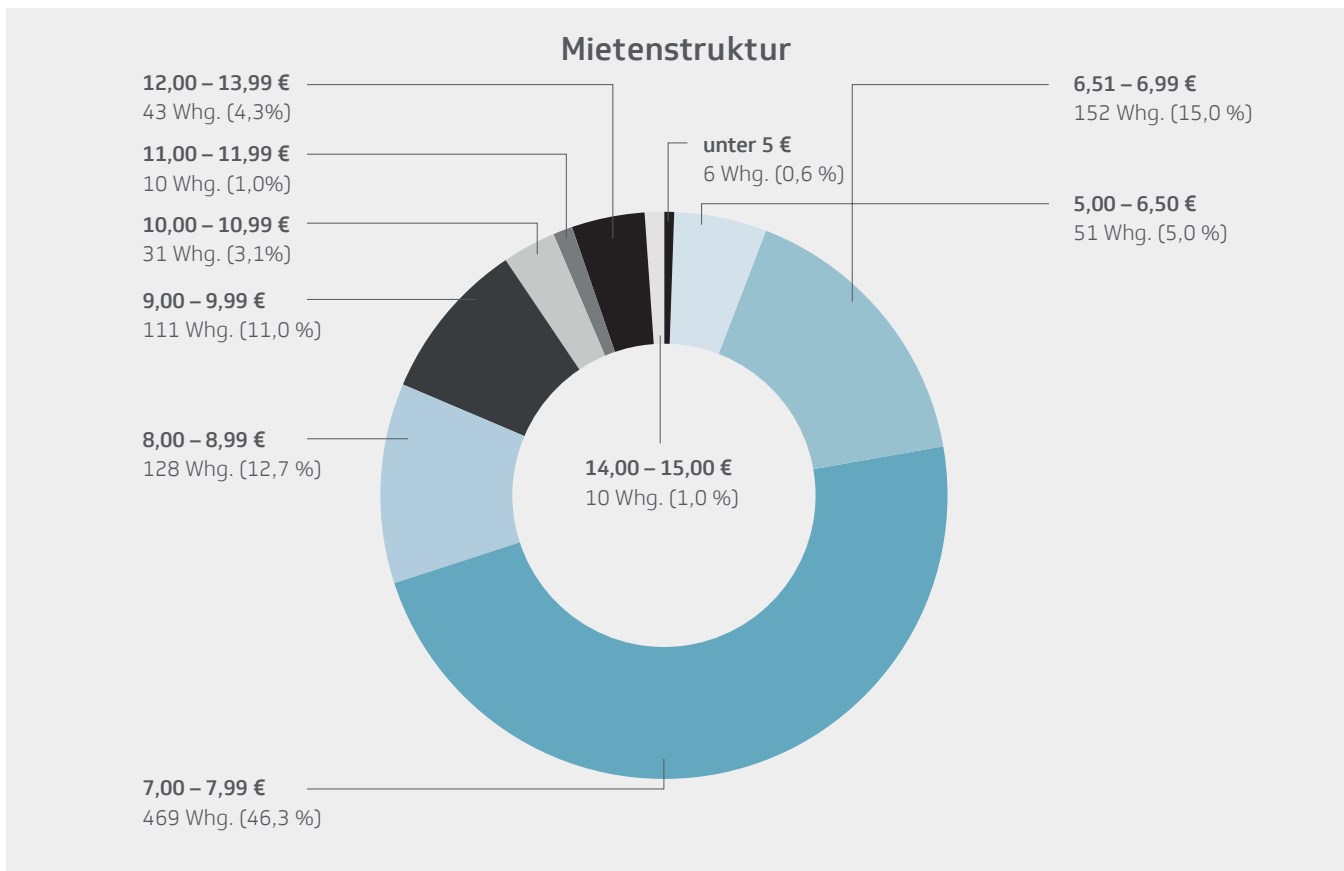
Zum 31.12.2024 bewirtschaftete die Baugemeinschaft Ettlingen einen Eigenbestand von 1.011 Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 69.579 qm, sowie 792 Garagen/ Stellplätze und elf Gewerbeeinheiten. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 68,82 Quadratmetern.

Der regionale Mietwohnungsmarkt war auch 2024 von einer starken Nachfrage nach preiswertem Wohnraum geprägt. Die **Fluktuationsrate** bei den Wohnungen der Baugemeinschaft betrug 5,0 % (VJ 5,9 %). Im vergangenen Geschäftsjahr haben 51 MieterInnen das Mietverhältnis gekündigt (VJ: 60). 6 MieterInnen wechselten die Wohnung innerhalb der Baugemeinschaft (VJ: 4). 13 Wohnungen waren nicht vermietet (VJ: 5). Der fluktuationsbedingte zeitweilige **Leerstand** der 13 Wohnungen wurde für Modernisierungen und Sanierungen genutzt. Strukturelle Leerstände bestehen lediglich bei einigen PKW-Stellplätzen in Bretten und Ettlingen.

Die Mietausfälle von 83.973,26 € im Geschäftsjahr 2024 fielen höher aus als noch im Vorjahr (72.811,65 €), sie entsprechen 1,1 % der Sollmieten (VJ: 1,0 %). Die durchschnittliche **Nettokaltmiete** hat sich 2024 gegenüber dem Vorjahr um 1,1 % erhöht (VJ: 2,7 %) und beträgt 7,99 €/qm Wohnfläche (VJ: 7,90 €/qm).

Die **Betriebskosten** nahmen gegenüber 2023 um 0,49 €/qm (18,45 %) zu und betragen 3,12 €/qm.





Stand 31.12.2024

IV. Eigentumsverwaltung

Zum 31.12.2024 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 2024 beliefen sich die Bankguthaben der Eigentumsverwaltung auf 231.069,80 € (VJ: 208.110,29 €).

V. E-Business

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

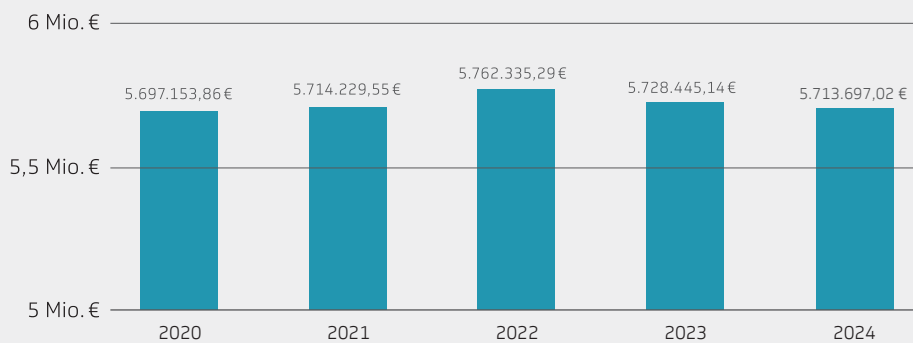
VI. Mitglieder

Die Mitglieder der Baugemeinschaft Ettlingen sind über ihre eingezahlten Geschäftsanteile Miteigentümer der Genossenschaft. Ihr demokratisches Mitspracherecht räumt ihnen die Möglichkeit ein, an der Entwicklung ihrer Genossenschaft mitzuwirken.

Die überdurchschnittliche Verzinsung der Geschäftsanteile stellt eine besonders attraktive und gleichwohl sichere Geldanlage dar. Die Anzahl der erwerbbaaren Anteile ist daher begrenzt. Neben dem für die Mitgliedschaft erforderlichen Pflichtanteil à 150 Euro sind bei Beginn eines Mietverhältnisses 14 nutzungsbezogene Anteile verpflichtend. Im Geschäftsjahr 2024 haben sich die Geschäftsguthaben der Mitglieder um 14.748,12 € auf 5.713.697,02 € vermindert. Zum 31.12.2024 verzeichnete die Baugemeinschaft einen Zuwachs von 124 Neumitgliedern und zählte insgesamt 4.149 Mitglieder.

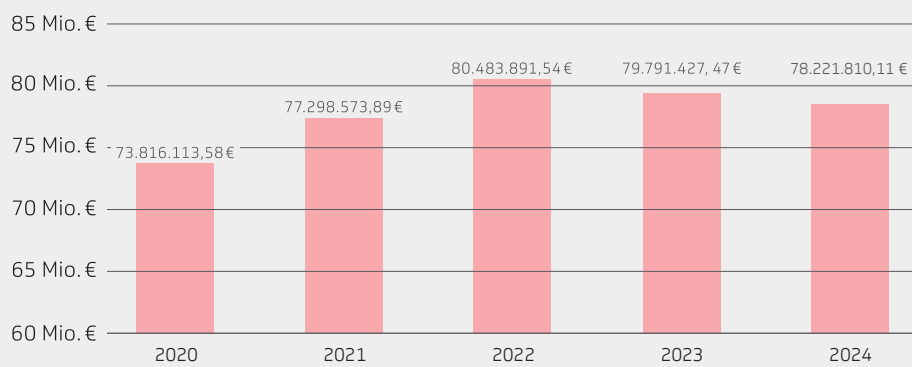


Die Entwicklung der Geschäftsguthaben (2020–2024)

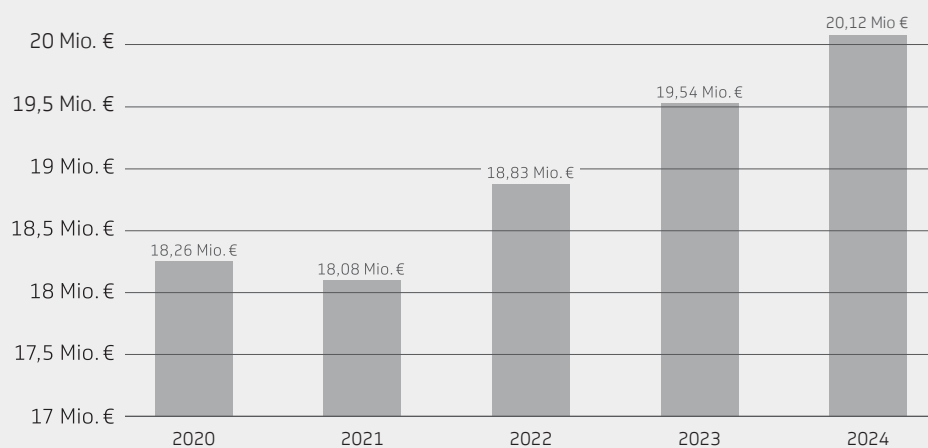




Die Entwicklung der Bilanzsumme (2020–2024)



Die Entwicklung des Eigenkapitals (2020–2024)



VII. Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung ist das höchste Gremium der Genossenschaft. Am 8. Juli 2024 fanden sich die Vertreterinnen und Vertreter zu ihrer traditionellen 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 2023 fest. Dem Vorschlag des Aufsichtsratsvorsitzenden Axel Münch, den Bilanzgewinn als 4-prozentige Dividende auf die Geschäftsguthaben auszuschütten, stimmte die Vertreterversammlung zu. Nach der Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat wählte sie die Aufsichtsratsmitglieder **Tamara Schönhaar** und **Axel Münch** (Aufsichtsratsvorsitzender) für weitere drei Jahre.



Nach dem offiziellen Part der Vertreterversammlung feierten die Teilnehmer das 75-Jährige Jubiläum der Baugemeinschaft bei einem festlichen Abendessen in geselliger Runde.

Liste der gewählten VertreterInnen

(Stand 04.05.2025)

Wahlbezirk 1			
Bader	Clemens	Buhlstraße 9b	Ettlingen
Barth	Hildegard	Schloßgartenstraße 27	Ettlingen
Barth	Sabrina	Goethestraße 26	Ettlingen
Baumgärtner-Kiefer	Samantha	Weierer Straße 11	Ettlingen
Baumgärtner	Adolf	Theodor-Körner-Straße 12b	Ettlingen
Beuerlein	Angelika	Steigenhohlstraße 1	Ettlingen
Biolzi	Luigi	Tannenfeldring 2	Ettlingen
Birmelin	Bernd	Durlacher Straße 18	Ettlingen
Bücherl	Hermann	Talstraße 38	Ettlingen
Deubel	Ulrich	Friedenstraße 6	Ettlingen
Dießlin	Simone	Lauergasse 21	Ettlingen
Gerth	Anette	Durlacher Straße 16	Ettlingen
Hänel	Stefanie	Benedikt-Schwarz-Straße 3	Ettlingen
Haltmayer	Iris	Gottlob-Schneider-Straße 49	Ettlingen
Hansmann	Irina	Zehntwiesenstraße 50	Ettlingen
Harlacher	Andreas	Durlacher Straße 16	Ettlingen
Hartmann	Walter	Durlacher Straße 14	Ettlingen
Herrmann	Simon	Durlacher Straße 14	Ettlingen
Immer	Doris	Gottlob-Schneider- Straße 51	Ettlingen
Jahraus	Birgit	Lüderstraße 6	Ettlingen
Jurcik	Karin	Lachsweg 2-4	Ettlingen
Kehrbeck	Werner	Schleinkoferstraße 6	Ettlingen
Killer	Nadine	Durlacher Straße 36	Ettlingen
Köhler	Klaus	Schlossgartenstraße 29	Ettlingen
Lang	Ulrike	Frühlingstraße 14a	Ettlingen
Laut	Willi	Belchenstraße 60	Ettlingen
Leibold	Werner	Gottlob-Schneider-Straße 52	Ettlingen
Leyrer	Jutta	Dieselstraße 61a	Ettlingen
Lingenfelser	Ruth	Durlacher Straße 14	Ettlingen
Meinzer	Annette	Drachenrebenweg 16	Ettlingen
Nagel	Silke	Durlacher Straße 14	Ettlingen
Ockert	Dieter	Hirschgasse 7	Ettlingen
Offele	Josef	Im Weilig 24	Ettlingen
Pendelin	Stefan	Lessingstraße 1	Ettlingen
Schantze	Jürgen	Pforzheimer Straße 6	Ettlingen
Schottmüller	Robert	Weberstraße 25	Ettlingen
Seifried	Werner	Dekaneigasse 18	Ettlingen
Thomas	Ralf Werner	Durlacher Straße 16	Ettlingen
Threimer-Matheis	Martina	Zehntwiesenstraße 12d	Ettlingen
Welker	Margot	Durlacher Straße 14	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

Wahlbezirk 2

Deubel	Wolfgang	Hohewiesenstraße 51	Ettlingen
Ekinci	Marion	Odertalweg 12	Ettlingen
Findling	Ingrid	Pappelweg 56	Ettlingen
Gietl-Biermann	Martina	Odertalweg 16	Ettlingen
Gray	Stefanie	Lindenweg 71	Ettlingen
Hagemann	Winfried	Kiefernweg 17	Ettlingen
Heil	Ilona-Maria	Kiefernweg 17	Ettlingen
Herre	Petra	Hohewiesenstraße 49	Ettlingen
Kühn	Petra	Hohewiesenstraße 46a	Ettlingen
Palermo	Eugenio	Kiefernweg 31	Ettlingen
Schlager	Brigitte	Kiefernweg 23	Ettlingen
Weiß	Irmgard	Hohewiesenstraße 55a	Ettlingen
Wendle	Pia	Odertalweg 16	Ettlingen

Wahlbezirk 3

Albat	Mira	Augustenburgstraße 8d	Karlsruhe
Betting	Walter	Reithohl 12	Karlsruhe
Biener	Dietmar	Köblerweg 4	Karlsruhe
Deißler	Christoph	Augustenburgstraße 8	Karlsruhe
Forster	Volker	Obere Setz 16	Karlsruhe
Frerichs	Ingo	Krappmühlenweg 2	Karlsruhe
Lutz	Olesia	Rodbergweg 4	Karlsruhe
Mau	Siegfried	Krappmühlenweg 2	Karlsruhe
Schübel	Klaus	Ringelberghohl 15	Karlsruhe
Schulze	Jan	Augustenburgstraße 8d	Karlsruhe
Schwaiger	Klaus	Rodbergweg 1	Karlsruhe
Seifried	Andreas	Augustenburgstraße 88	Karlsruhe
Seipl	Dennis	Augustenburgstraße 47	Karlsruhe
Stirn	Christopher	Köblerweg 4	Karlsruhe
Treutle	Daniel	Krappmühlenweg 4	Karlsruhe
Tsai	Chi-Chun	Augustenburgstraße 8c	Karlsruhe
von Puttkamer	Liane	Augustenburgstraße 8	Karlsruhe

Wahlbezirk 4

Bünnig	Johann	St. Johannes Weg 5	Bretten
Dick	Peter	Otto-Hahn-Straße 25/5	Bretten
Fischer	Brigitte	Am Hagendorn 51	Bretten
Fitterer	Sylvia	Otto-Hahn-Straße 25/1	Bretten
Hebisch	Ramona	St. Johannes Weg 5	Bretten
Kusmitsch	Sascha	St. Johannes Weg 7	Bretten
Rinderspacher	Lothar	Gernweg 1	Bretten

Wahlbezirk 5

Anderer	Roswitha	Hasenweg 2	Waldbronn
Gerstenberger	Jochen	Weißdornweg 48	Waldbronn
Göke	Martin	Albstraße 11	Waldbronn
Heiser	Elvira	Ettlinger Straße 104a	Waldbronn
Karcher	Jürgen	Weinbrenner Straße 21	Karlsbad
Koch	Ilona	Saint-Gervais-Ring 6	Waldbronn
Niepold	Thomas	Rheinaustraße 72	Rheinstetten
Platteder	Heike	Albgaustraße 3b	Waldbronn
Rausch	Hans-Joachim	Rheinstraße 9a	Waldbronn

Wahlbezirk 6

Barth	Gertrud	Im Ferning 20	Ettlingen
Deck	Anna	Im Ferning 14	Ettlingen
Di Patti	Sabine	Im Ferning 34	Ettlingen
Erbrecht	Ilona	Kreuzelbergweg 4	Ettlingen
Faaß	Sibille	Feldbergweg 3	Ettlingen
Fink	Hannelore	Im Ferning 18	Ettlingen
Gabler	Wolfgang	Im Ferning 24-26	Ettlingen
Gleißle	Berthold	Edelbergweg 1	Ettlingen
Heidt	Martina	Im Ferning 24-26	Ettlingen
Kirchgäßner	Jan	Im Ferning 34	Ettlingen
Müller	Katharina	Im Ferning 30a	Ettlingen
Weber	Tanja	Hasenbergweg 11	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 Maxime unserer Wohnungsgenossenschaft. Dazu gehört auch der sparsame Umgang mit den natürlichen Ressourcen, sowie 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 Kohlendioxid 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 2024 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.

Klimaneutrales 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 derzeit gemeinsam mit der Stadtbau Ettlingen und der Familienheim Karlsruhe ein zukunftsfähiges, klimafreundliches Energiekonzept.

Die Ringleitplanung wurde 2024 abgeschlossen. Die Wärmeplanung sieht zunächst die Ausweisung von Wärmenetzgebieten für eine dezentrale Wärmeversorgung vor. Für ein Pilotprojekt wurde der Stadtteil Ettlingen-West ausgewählt, in dem die Baugemeinschaft über einen gro-

ßen Wohnungsbestand verfügt. Danach soll der sukzessive Ausbau in der Kernstadt Ettlingen und im Ferning erfolgen. Die Umstellung auf einen klimaneutralen Energiemix aus Nahwärme, Biogas und Wärmepumpen erfolgt ab 2025. Die Stadtwerke liefern dann nicht mehr Gas, sondern Wärme. Dafür wird viel Strom aus Photovoltaikanlagen benötigt. Die Baugemeinschaft wird deshalb in mehr und größere Anlagen investieren sowie die Energieeffizienz und CO₂-Emissionen bestehender Blockheizkraftwerke optimieren. Die Dekarbonisierung bedeutet für die meisten mittelständischen Wohnungsunternehmen einen gewaltigen finanziellen Kraftakt. Unsere Genossenschaft wird dafür voraussichtlich bis zu 28 Mio. Euro aufwenden müssen.

Natur- und Artenschutz

Seit vielen Jahren leistet die Baugemeinschaft einen eigenen 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.



„Wir setzen die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung im Rahmen unserer finanziellen Möglichkeiten um. Unser Ziel ist, diese bis 2040 zu realisieren, aber wir gehen Schritt für Schritt vor – und mit Bedacht. Abzuwarten bleibt, wie die Fördermaßnahmen der neuen Bundesregierung aussehen.“

Thomas Müller
Vorstand Baugemeinschaft Ettlingen



Im Herbst 2024 installierte die BEG auf dem Dach des Kindergartens Vincencius 2 in Ettlingen eine PV-Anlage mit 30 Kilowattpeak (kWp).

BürgerEnergiegenossenschaft

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.

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).

Das bedeutsamste Projekt für die BEG im Geschäftsjahr 2024 ist der riesige neue Solarpark, den die Stadt Ettlingen und die Stadtwerke in Ettlingen-Bruchhausen auf einer Freifläche von 6 Hektar an der A5 realisiert haben. An diesem großen Schritt in Richtung Klimaneutralität ist die Energiegenossenschaft zu einem Drittel beteiligt. Insgesamt 5 Millionen Kilowattstunden Strom werden die beweglichen 5.500 Solarmodule im Jahr erzeugen. Mit der BEG-Anlage können rund 1.800 Haushalte versorgt werden.

Die Gesamtleistung aller Stromerträge der BEG verdoppelt sich damit ab 2025 von rund 1.700 auf 3.400 Kilowatt Peak. Hinzu kommen weitere geplante PV-Anlagen (Bürgerhalle Ettlingenweier, Wohnanlage Piazza Menfi, Sporthalle der Wilhelm-Lorenz-Realschule). In Planung ist außerdem eine Photovoltaik-Anlage auf dem Hochwasserbehälter zwischen Schöllbronn und Spessart.

Zukünftig soll eine Dividende von 2 % an die Mitglieder ausgeschüttet werden. Statt bisher zehn Anteilen à 100 Euro können Mitglieder auch wieder bis zu 200 Anteile zeichnen.

BürgerEnergiegenossenschaft Karlsruhe Ettlingen eG in Zahlen

	2024 *	2023
Mitglieder	472	446
Geschäftsanteile (à 100 EUR)	25.954	23.001
Geschäftsguthaben	2.595.400 EUR	2.300.100 EUR
Installierte PV-Anlagen	34	34

* Stand 7.1.2025



DESWOS

IX. Soziales Engagement

Sauberes Wasser, Nahrung und Wohnen – Hilfe zur Selbsthilfe für Familien in Las Cabañas, El Salvador

El Salvador, das Land mit den meisten Vulkanen in Zentralamerika, ist grün. Doch der Anschein des fruchtbaren Landes angesichts der üppigen Vegetation in Las Cabañas, der Projektregion der DESWOS, trügt. Etwa 2.000 Menschen sind dort von extremen Auswirkungen des Klimawandels betroffen: Starkregen, die fruchtbare Land wegschwemmen, Trockenperioden, Pflanzenschädlinge und versiegende Wasserquellen, die zu Ernteaussfällen führen, und damit die Ernährungsgrundlagen der Bevölkerung zerstören. Hinzu kommt, dass die Menschen dort in prekären Wohnverhältnissen leben, in baufälligen Hütten aus Zink und Holz, mit einfachen Latrinen und fehlender Abwasserreinigung.

Die Versorgung der Dorfbevölkerung mit sauberem Wasser ist mangelhaft. Es gibt zu wenig Wasserstellen für die 150 Familien. Die Quellen liegen weit entfernt und sind stark verunreinigt. Aus Mangel an Alternativen nutzen die Menschen sie dennoch zum Wäschewaschen, Kochen und für die Alltagshygiene. Auch das Trinkwasser wird aus diesen Quellen bezogen, was zu wiederkehrenden Durchfallerkrankungen führt.

Gemeinsam mit ACAMS, der Spar- und Kreditgenossenschaft für Frauen, hat DESWOS ein Projekt für eine Laufzeit



„Unser Spendenaufruf zu Weihnachten für die Menschen in Las Cabañas erbrachte 700 Euro. Damit können zwei Regenwassertanks oder sieben Abwasserfilter für die Bewässerung ihrer Gemüsegärten mit sauberem Wasser finanziert werden.“

Bitte unterstützen Sie das 3-jährige Projekt in El Salvador mit Ihrer Spende - und verhelfen den Menschen in Las Cabañas, durch klimaresistente Landwirtschaft, sauberes Trinkwasser und gesunde Wohnverhältnisse zu einem lebenswerteren Leben.

Herzlichen Dank!

Thomas Müller und Markus Schnurr
Vorstand Baugemeinschaft Ettlingen



In die Bauarbeiten werden auch die Maurerlehrlinge einbezogen, die über das Projekt eine duale Ausbildung absolvieren.

von drei Jahren ins Leben gerufen, um Abhilfe zu schaffen. Kofinanziert wird das Projekt vom Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung BMZ.

Die Maßnahmen:

- Aktuell werden die Menschen darin geschult, durch einfache Aufbereitungsmethoden Trinkwasser nutzbar zu machen und Quellen vor Verunreinigung durch Tierkadaver zu schützen. In jeder Gemeinde werden außerdem Wassertanks gebaut, in denen das Wasser mit Chlortabletten aufbereitet wird.
- Die Häuser der 40 Familien, deren Wohnverhältnisse besonders prekär sind, werden in erdbebenresistenter Bauweise saniert, um zusätzliche Räume erweitert und die Dächer mit Dachziegeln eingedeckt. Manchmal ist auch ein kompletter Neubau nötig. Die Familien erhalten darüber hinaus sanitäre Anlagen und betonierete Waschstellen, um die hygienischen Verhältnisse zu verbessern und die Gesundheit der Menschen zu stärken.
- Zu den weiteren Maßnahmen gehören die Wiederaufforstung, der Aufbau einer klimaresistenten Landwirtschaft sowie der Bau von Regenwasserauffangbecken für eine ganzjährige Bewirtschaftung der Felder.



An der Wasserquelle wurden überdachte Waschmöglichkeiten errichtet.

Mehr Infos finden Sie hier: www.deswos.de



Spendenkonto

DESWOS e.V. | Sparkasse KölnBonn
IBAN: DE87 3705 0198 0006 6022 21
Stichwort: 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 2024/2025

Konjunkturelle Schwäche und strukturelle Probleme bremsen deutschen Wirtschaft

Deutschland durchläuft seit 2020 schwierige Jahre. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland wird seit der Coronapandemie, der Energiekrise, dem russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine und seinen weltwirtschaftlichen Folgen erheblich beeinträchtigt. Die Bürger litten unter der größten Teuerungswelle seit 50 Jahren, während ihre Realeinkommen mehrere Jahre in Folge gesunken waren.

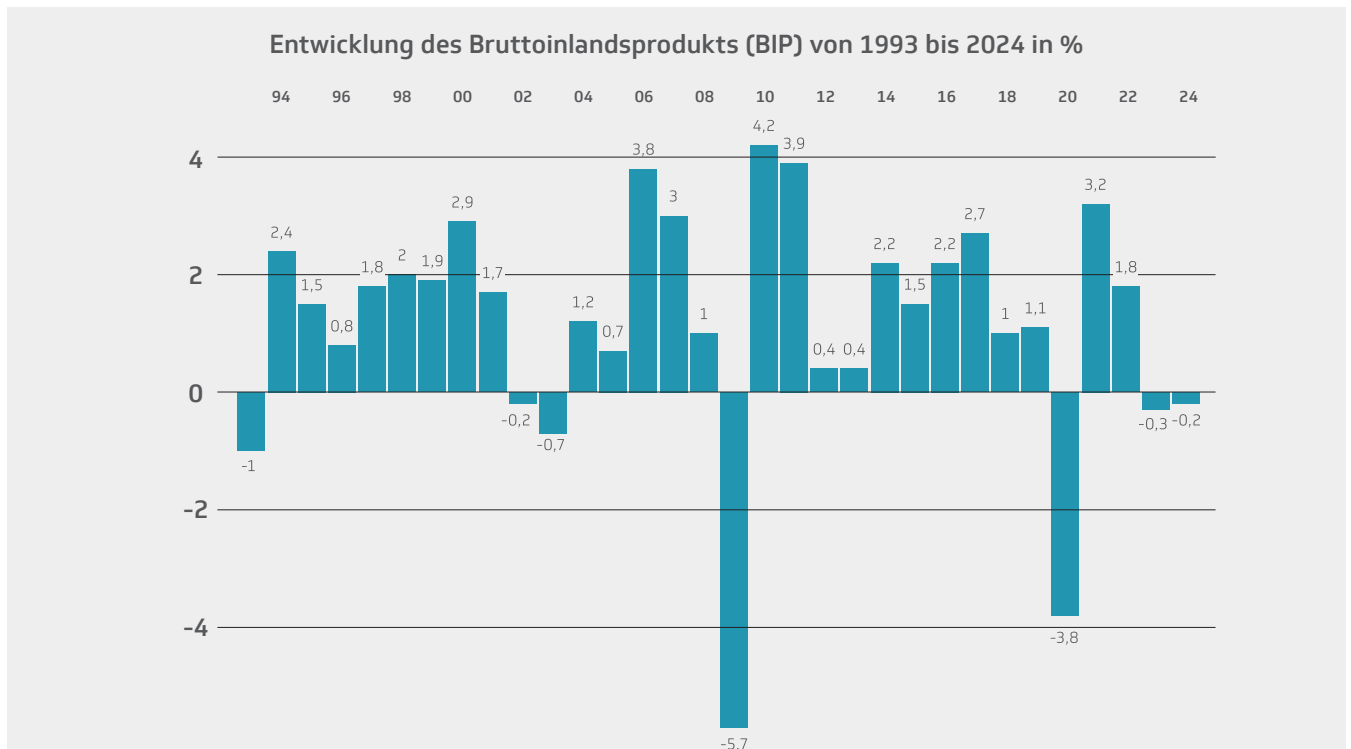
Die nach wie vor hohen Preise in allen Wirtschaftsbereichen dämpften auch 2024 die Konjunktur. Hinzu kamen ungünstige Finanzierungsbedingungen durch den hohen Leitzins der EZB in den Vorjahren. Obwohl die Inflationswelle in der Eurozone im Jahresverlauf 2024 abgeklungen war, senkte die EZB den Leitzins aus Sorge um die schwache Konjunktur von Juni bis Dezember 2024 sukzessive auf 2,75 %. Als Exportnation und Land mit energieintensiver Industrie war

Deutschland stärker als andere Länder von der geringeren Nachfrage aus dem In- und Ausland sowie dem insgesamt schwachen Welthandel betroffen.

2022 und 2023 hatte die Bundesregierung zunächst umfangreiche wirtschaftspolitische Maßnahmen ergreifen müssen, um die Energiekrise zu bewältigen und die Energieversorgung nach dem Ausfall der russischen Energieimporte langfristig durch Energiepartnerschaften mit anderen Ländern und durch den Ausbau erneuerbarer Energien zu sichern. Im März 2024 wurde das Wachstumschancengesetz, das unter anderem Steuerentlastungen für Unternehmen, Bürokratieabbau und höhere Forschungszulagen vorsieht, vom Bundestag und Bundesrat nur in reduzierter Form verabschiedet.

Hinzu kamen 2024 laut Statistischen Bundesamt die zunehmende Konkurrenz für die deutsche Exportwirtschaft auf wichtigen Absatzmärkten, insbesondere aus China, hohe Energiekosten, aber auch unsichere wirtschaftliche Aussichten, die die Investitionsbereitschaft hemmten. Die Bauinvestitionen wurden durch weiterhin hohe Baukosten belastet. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche standen strukturelle Probleme einer besseren wirtschaftlichen Entwicklung im Wege. Inflation, geringe Investitionen, verschleppte Digitalisierung und Fachkräftemangel lassen die deutsche Wirtschaft bereits seit Jahren schwächeln.

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Stand: 15. Januar 2025) ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2024 - inflationsbedingt - auf nominal rund 4,31 Billionen Euro gestiegen. Kalenderbereinigt betrug der Rückgang der Wirtschaftsleistung in Deutschland jedoch 0,2 %. Die deutsche Wirtschaft befindet sich damit im zweiten Jahr in Folge in einer Stagnation. Schon im Vorjahr war die Wirtschaftsleistung um 0,1 % gesunken.



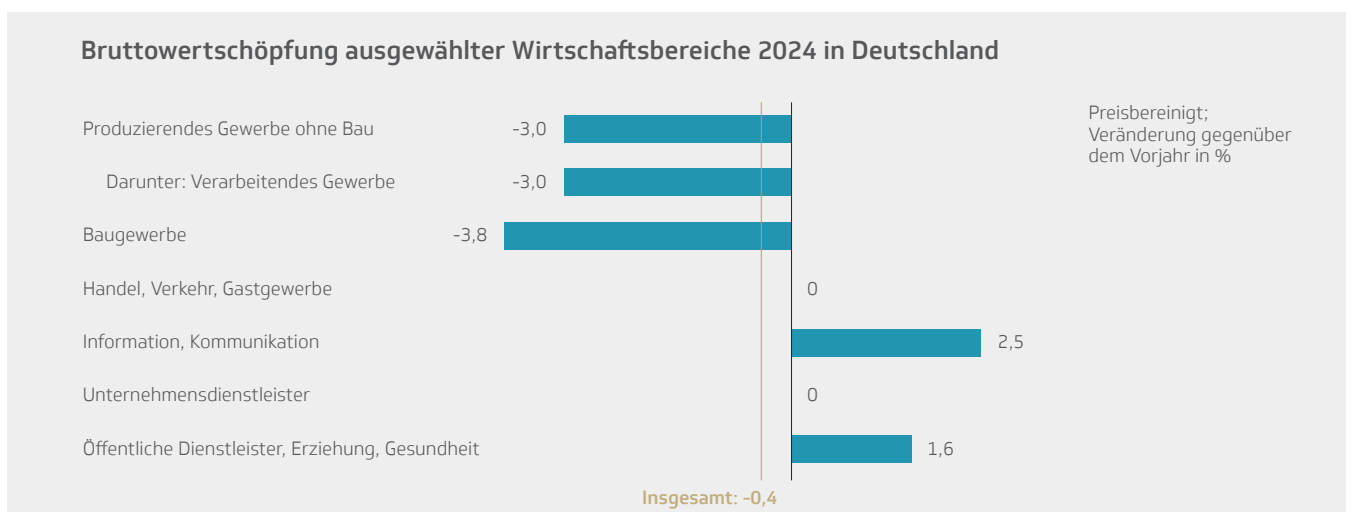
Quellen: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 019, 15. Januar 2025, statista, 2025

Im internationalen Vergleich war Deutschland 2024 das einzige größere Land der EU-Mitgliedstaaten mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung. Die EU-Kommission erwartet für die 27 Mitgliedstaaten einen Anstieg des preisbereinigten BIP um 0,9% im Jahr 2024.

Bruttowertschöpfung im Produzierenden Gewerbe und Bau rückläufig, Dienstleistungsbereiche stützen die Wirtschaft

Die preisbereinigte gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2024 um 0,4 % zurück. Dabei zeig-

ten sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftsbereichen. Im **Verarbeitenden Gewerbe** wurde weniger erwirtschaftet, die Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr deutlich ab (- 3,0 %). Vor allem wichtige Bereiche wie der Maschinenbau oder die Automobilindustrie produzierten deutlich weniger. In den energieintensiven Industriezweigen – hierzu zählen beispielsweise die Chemie- und Metallindustrie – blieb die Produktion auf niedrigem Niveau. Bereits im Jahr 2023 war sie infolge der stark gestiegenen Energiepreise erheblich zurückgegangen.



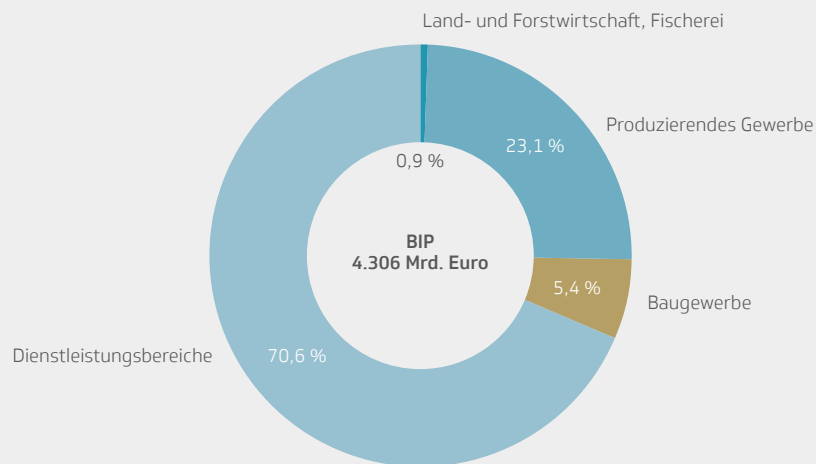
Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025

Im **Baugewerbe** nahm die Bruttowertschöpfung 2024 mit -3,8 % noch etwas stärker ab als im Vorjahr. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Auch das **Ausbaugewerbe** musste Produktionsrückgänge hinnehmen. Die Modernisierung und der Neubau von Straßen, Bahnverkehrsstrecken und Leitungen führten dagegen zu einem Plus im **Tiefbau**.

Die **Dienstleistungsbereiche** entwickelten sich im Jahr 2024 insgesamt positiv (+0,8 %), jedoch uneinheitlich. So stagnierte die Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe. Dabei konnten der Einzelhandel und die Anbieter von Verkehrsdienstleistungen jeweils Zuwächse verzeichnen,

während der Kfz- und Großhandel sowie die Gastronomie weniger erwirtschafteten als im Vorjahr. Die Bruttowertschöpfung der **Unternehmensdienstleister** stagnierte ebenfalls. Der Wirtschaftsbereich **Information und Kommunikation** setzte dagegen seinen Wachstumskurs fort (+2,5 %). Wachstum verzeichneten auch die **vom Staat geprägten Wirtschaftsbereiche**. Neben der öffentlichen Verwaltung selbst wuchsen die Bereiche Erziehung und Unterricht sowie Gesundheitswesen weiter. Die Bruttowertschöpfung dieser Bereiche zusammen nahm im Vergleich zum Vorjahr deutlich zu (+1,6 %). Parallel zum Rückgang der preisbereinigten Bruttowertschöpfung stieg laut Statistischem Bundesamt die Zahl der Unternehmensinsolvenzen im Jahr 2024 voraussichtlich stark.

Anteile an der nominalen Bruttowertschöpfung



Quelle: Statistisches Bundesamt

Konsumausgaben des Staates stützen das BIP

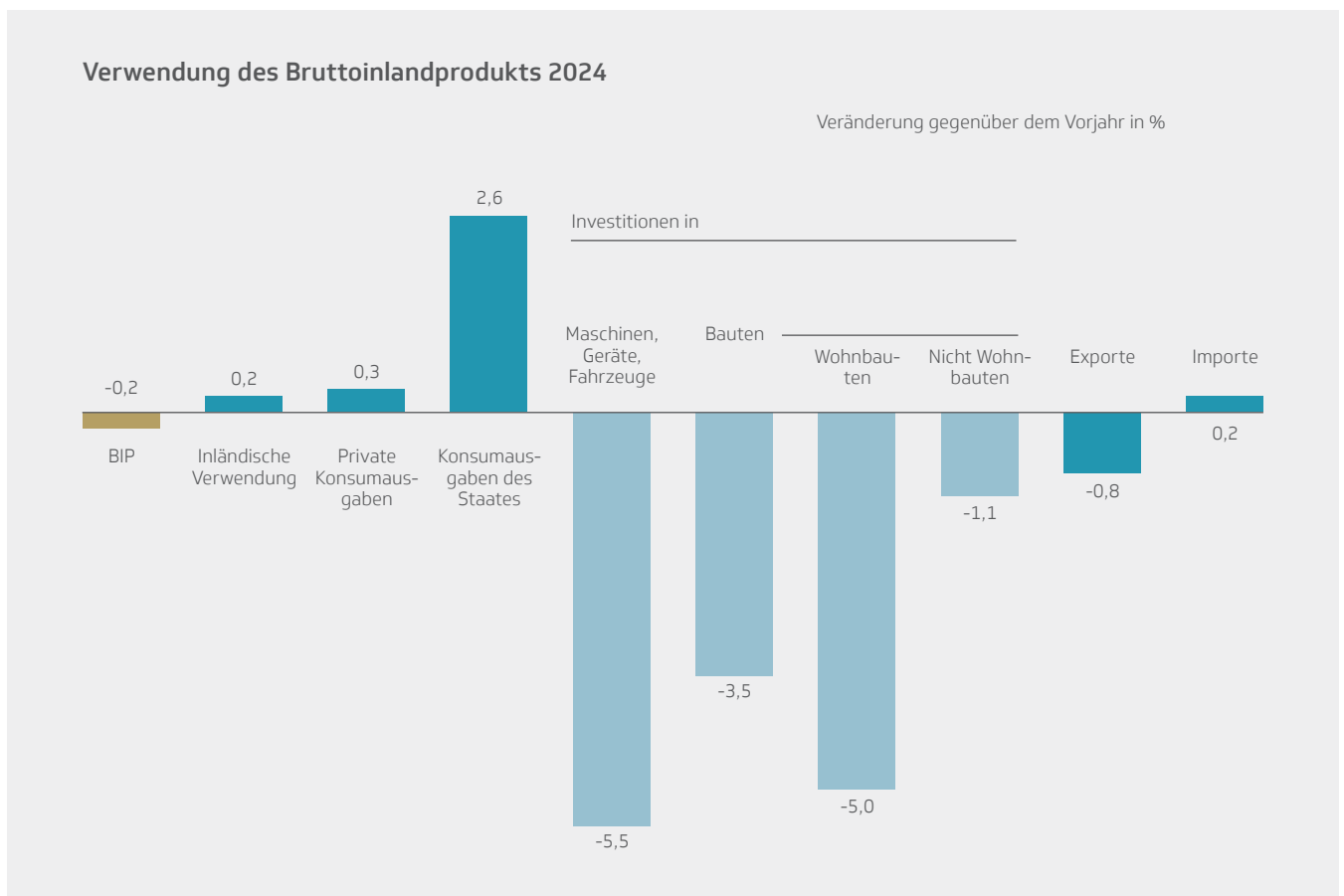
Von den **privaten Konsumausgaben** kamen im Jahr 2024 nur schwache positive Signale (preisbereinigt +0,2 %). Die sich abschwächende Teuerung und die Lohnerhöhungen konnten den Konsum nur bedingt ankurbeln. Dies dürfte neben wirtschaftlicher Unsicherheit vor allem auf die weiterhin hohen Verbraucherpreise und die hohe Sparquote zurückzuführen sein. Die Preisanstiege in den Vorjahren waren auf hohem Niveau geblieben und lagen 20 % über dem Jahresdurchschnitt 2019. Am stärksten stiegen die privaten Ausgaben für Gesundheit (preisbereinigt +2,8 %)

und im Bereich Verkehr (+2,1 %). Weniger als im Vorjahr gaben die privaten Haushalte für Gastronomie- und Beherbergungsdienstleistungen (-4,4 %) aus.

Die **Konsumausgaben des Staates** für öffentliche Leistungen wie Bildung und Gesundheit stiegen deutlich um +2,6 %. Der Anstieg ist insbesondere auf die gestiegenen sozialen Sachleistungen des Staates zurückzuführen. So gab die Sozialversicherung unter anderem für Krankenhausbehandlungen, Medikamente und Pflege mehr Geld aus.

Die verhaltene weltwirtschaftliche Dynamik machte sich im Jahr 2024 erneut auch bei den **Außenhandelsbeziehungen** der Exportnation Deutschland bemerkbar. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes exportierte Deutschland Waren und Dienstleistungen im Wert von 1.559,7 Mrd. Euro, und damit 0,8 % weniger als im Vorjahr. Grund waren unter anderem geringere Ausfuhren von elektrischen Ausrüstungen, Maschinen und Kraftfahrzeugen. Zwar stieg das Handelsvolumen mit Deutschlands wichtigstem Handelspartner, den USA, auf etwa 255

Mrd. Euro, zugleich sank jedoch der Export von Autos und weiteren Fahrzeugen nach China um etwa 6,4 %. Bei den Produkten, die auch bedeutende Exportgüter der deutschen Wirtschaft sind, konnte China in den vergangenen Jahren seinen Weltmarktanteil steigern. Hierzu zählen neben Kraftfahrzeugen auch Maschinenbauprodukte und chemische Erzeugnisse. Die **Importe**, insbesondere von Dienstleistungen, stiegen im Vergleich zum Vorjahr leicht um 0,2 % (preisbereinigt).



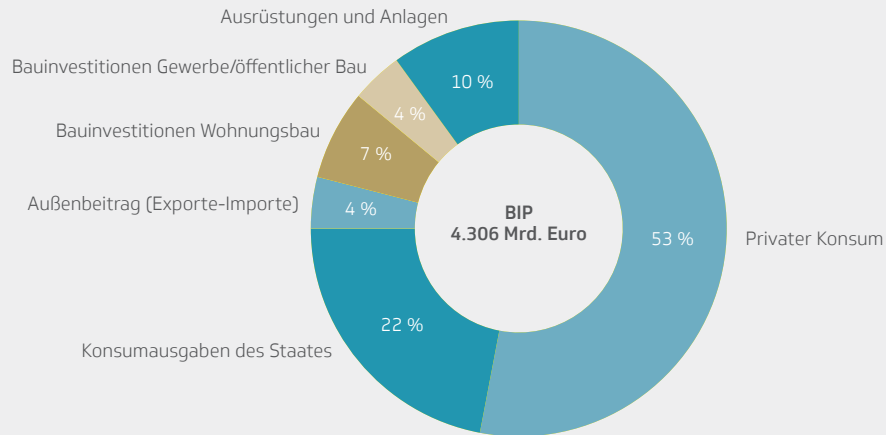
Quellen: Statistisches Bundesamt VGR, GdW Information 172, GdW-Schrader, 15. Januar 2025

Investitionen in den Wohnungsbau sinken um 5 %

Die nach wie vor hohen Baukosten wirkten sich negativ auf die Bauinvestitionen insgesamt aus, und verzeichneten einen Rückgang um -3,5 % (preisbereinigt) im Vergleich zum Vorjahr. Obwohl die Preisanstiege im Jahr 2024 nachließen, blieben die Baupreise auf einem sehr hohen Niveau. Seit dem Jahr 2019 legten sie um gut 40 % zu. Besonders gebremst wurde der **Wohnungsbau** mit einem preisbereinigten Rückgang um -5,0 %. In Neubau und Modernisie-

rung der Wohnungsbestände flossen 2024 rund 284 Mrd. Euro. Die Investitionen in **Ausrüstungen** – hierzu zählen vor allem Maschinen, Geräte und Fahrzeuge – gingen im Vergleich zum Vorjahr sogar um -5,5 % zurück. Allerdings waren diese im Jahr 2023, bedingt durch den staatlichen Umweltbonus für Elektroautos, außergewöhnlich hoch gewesen. Insbesondere die gewerbliche Wirtschaft investierte im Jahr 2024 deutlich weniger in Ausrüstungen (-6,5 %). Die staatlichen Investitionen legten dagegen zu (+4,2 %).

Anteil der Bauinvestitionen am BIP 2024



Quelle: GdW Information 172, GdW-Schrader, 15. Januar 2025

Inflationsrate sinkt auf 2,2 % - Geringe Preisanstiege bei Nahrungsmitteln und Energie – Dienstleistungen teurer

Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilte, ist die Inflationsrate in Deutschland 2024 auf 2,2 % gesunken, nach 5,9 % im Jahr 2023 und 6,9 % im Jahr 2022. Die **Jahresteuersatzrate** ohne Berücksichtigung von Energie und Nahrungsmitteln lag 2024 mit 3,0 % (2023: 5,1 %, 2022: 3,8 %) jedoch weiterhin deutlich über der Gesamtsteuerung. Im Jahresdurchschnitt wurden **Dienstleistungen** im Vergleich zum Vorjahr um 3,8 % spürbar teurer. Besonders deutlich stiegen die Preise für Versicherungen (+13,2 %), Dienstleistungen sozialer Einrichtungen (+7,8 %) und Gaststättenleistungen (+6,8 %). Die für die Preisentwicklung bedeutsamen Nettokaltmieten verteuerten sich im Jahresdurchschnitt 2024 moderat um 2,1 %. Der Preisanstieg bei **Nahrungsmitteln** schwächte sich dagegen mit 1,4 % gegenüber dem Vorjahr deutlich ab. 2023 hatte er noch bei 12,4 % gelegen. **Energiepreise** sanken gegenüber dem Jahr 2023 um 3,2 %: Strom verbilligte sich um 6,4 %, leichtes Heizöl um 3,9 %, und Erdgas um 3,5 % sowie Kraftstoffpreise um 3,2 %. Fernwärme verteuerte sich dagegen um 27,1 %.

Baupreise für Wohngebäude steigen kontinuierlich

Im Zeitraum 2010 bis 2022 haben sich die Preise für individuell geplante Ein- und Mehrfamilienhäuser um 64 % erhöht. Die Inflationsrate stieg im gleichen Zeitraum um 25 %.

Baufertigstellungen 2024 erstmals deutlich rückläufig

Im Jahr 2024 zeigte sich der Einbruch im Wohnungsbau auch bei den Fertigstellungszahlen (-17 %). Nach ersten Schätzungen wurden 245.000 neue Wohnungen fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des Vorjahres milderten den Einbruch ab. Für 2025 ist auf Grundlage der erteilten Baugenehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Auch 2026 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch abgeschwächt.

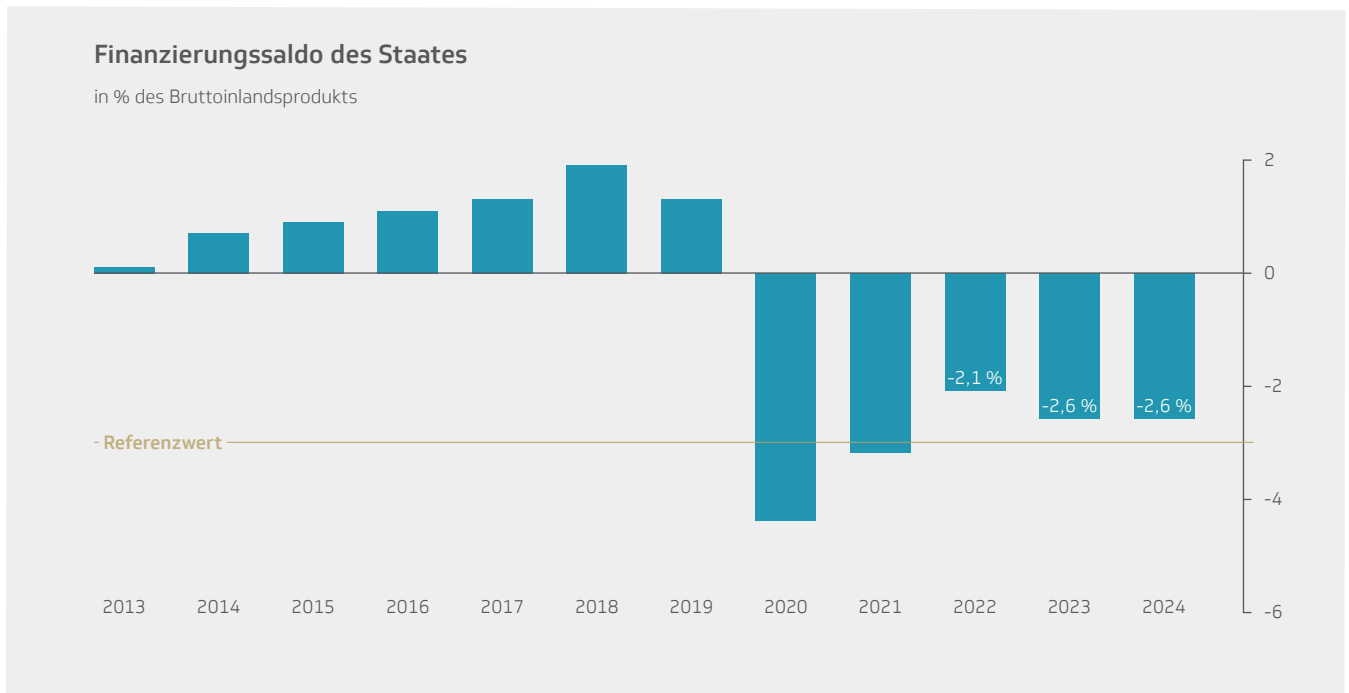
Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen konnten im Jahr 2024 nur rund 20 % der ursprünglich geplanten Wohneinheiten realisieren. 2025 wird sich die Situation im Neubau nochmals zuspitzen. Auch bei den Modernisierungen bedingen unter anderem die Kostensteigerungen, der Fachkräftemangel und das Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Eine GdW-Umfrage im Juni 2024 ergab, dass statt der ursprünglich geplanten 110.000 Wohnungen nur 75.000 modernisiert würden. Zwei Drittel der Wohnungsunternehmen im GdW können gar keine Wohnungen mehr bauen. 2025 steigt dieser Anteil voraussichtlich auf 70 %.

Quelle: GdW Information 172, Januar 2025

Defizitquote mit 2,6 % erneut unter Referenzwert

Die staatlichen Haushalte beendeten das Jahr 2024 nach vorläufigen Berechnungen mit einem Finanzierungsdefizit von 113 Mrd. Euro. Bezogen auf das BIP ergibt sich für Deutschland eine Defizitquote von 2,6 %. Diese fällt damit so hoch aus wie im Vorjahr und liegt unterhalb des Referenzwertes von 3 % aus dem europäischen Stabilitäts- und Wachstumspakt.

Die Ausgaben von Bund, Ländern und Gemeinden sowie der Sozialversicherung stiegen 2024 gegenüber dem Vorjahr um 4,9 % auf 2.100 Mrd. Euro. Neben den sozialen Sachleistungen (+8,1 %) erhöhten sich auch die monetären Sozialleistungen (+7,0 %) insbesondere durch höhere Ausgaben für Renten und Pensionen sowie für Pflegegeld und Bürgergeld. Der Staat erhöhte seine Ausgaben im Jahr 2024 insgesamt stärker als in den beiden Vorjahren: Das Verhältnis der Staatsausgaben zum BIP, die sogenannte Staatsquote, stieg auf 49,3 %.



Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 019 vom 15. Januar 2025

Erwerbstätigenzahl erreichte 2024 Höchststand, Löhne und Gehälter stiegen um 5,3 %

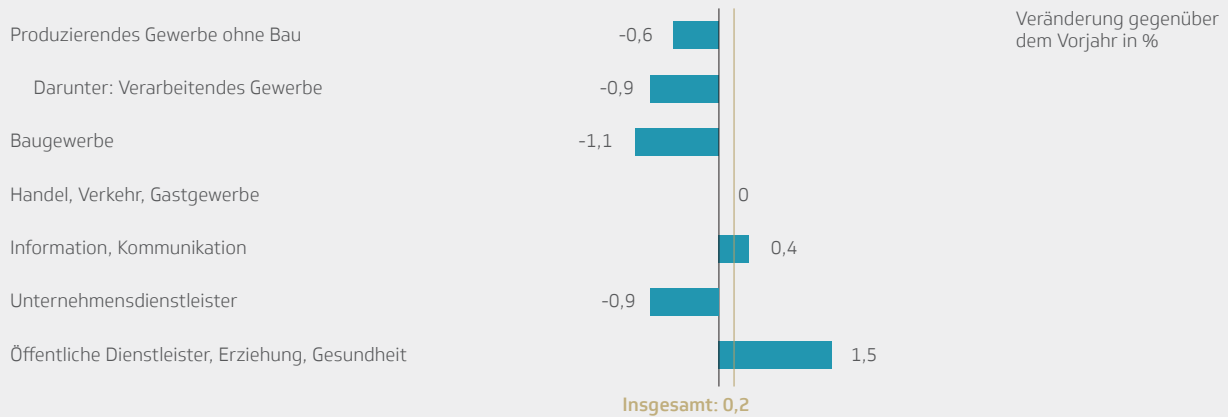
Im Jahresdurchschnitt 2024 waren 46,1 Mio. Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Damit wurde der Vorjahreswert übertroffen und ein neuer Beschäftigungshöchststand erreicht. Der Anstieg resultierte aus einer höheren Erwerbstätigkeit der inländischen Bevölkerung und mehr zugewanderten Arbeitskräften. Der Beschäftigungsaufbau fand ausschließlich im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung und Gesundheit statt. Im Produzierenden Gewerbe und Baugewerbe sank die Zahl der Erwerbstätigen.

In der Bauwirtschaft klappte 2024 neben dem Gesundheitswesen und der Industrie die größte Fachkräftelücke, was den Wohnungsbau zusätzlich erschwerte.

Die Durchschnittslöhne und Gehälter in Deutschland stiegen 2024 insbesondere wegen hoher Lohn- und Tarifabschlüsse um 5,3 %, während die Unternehmens- und Vermögenseinkommen um 9,3 % fielen. Insgesamt erhöhte sich das Volkseinkommen auf 3.174 Mrd. Euro (+1,2 %).

Quellen: Tagesschau 16. November 2024, Deutsche Industrie- und Handelskammer, Fachkräftereport 2024/2025

Erwerbstätige nach ausgewählten Wirtschaftsbereichen 2024 in Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 019 vom 15. Januar 2025

Trotz hoher Arbeitslosenquote fehlen 500.000

Fachkräfte

Die Arbeitslosigkeit war Ende 2024 mit 6 % so hoch wie zuletzt 2015. Gleichzeitig klagen Firmen in vielen Branchen über Fachkräftemangel. Den mehr als 500.000 fehlenden Fachkräften bundesweit stehen jedoch laut der Bundesagentur für Arbeit (Stand: 3. Januar 2025) 2,8 Mio. Menschen ohne Arbeit entgegen. Der Stellenabbau in der Industrie und anderen Branchen beeinflusst die Arbeitslosenzahlen nur indirekt, da ein Großteil der Arbeitsplätze über den regulären Ruhestand oder Altersteilzeit abgebaut werde. Die hohe Arbeitslosenquote und der Fachkräftemangel schließen einander nicht aus. Mehr als die Hälfte der Arbeitslosen suchen eine Beschäftigung auf Helferniveau, während sich 80 % der offenen Stellen an qualifizierte Fachkräfte richten.

Wirtschaftsinstitute warnen: Deutschland braucht dringend qualifizierte Zuwanderung für wirtschaftlichen Aufschwung, Wohlstand und Wachstum.

Nach Berechnungen des Instituts der Deutschen Wirtschaft (IW) haben bis 2036 hierzulande 20 Mio. Menschen Deutschland das Rentenalter erreicht, aber nur 12,5 Mio. neue Arbeitskräfte kommen nach. Eine Untersuchung des IAB (Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung) ergab, dass Deutschland bis 2035 mehr als 7 Mio. Arbeitskräfte fehlen werden. Unternehmen sollten qualifizierte Fachkräfte aufgrund der Konjunkturflaute nicht in Frührente schicken, sondern stattdessen für die Bereiche qualifizieren, die

in Zukunft wachsen: Stromspeichertechnik, erneuerbare Energien, Wasserstofftechnik, Elektromobilität.

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) prognostiziert, dass ohne die Zuwanderung von mehr Arbeits- und Fachkräften aus dem Ausland die Transformation der Wirtschaft in Deutschland scheitern wird und viele Unternehmen in die Insolvenz gehen werden. Deshalb müsse Deutschland einerseits für ausländische Fachkräfte attraktiver werden und andererseits die Integration bereits hier lebender Schutzsuchender in den Arbeitsmarkt forcieren.

Die Wirtschaftsallianz „Wir stehen für Werte“ aus 40 großen deutschen Unternehmen warnt vor einer Polarisierung in Politik und Gesellschaft und wirbt für Vielfalt. Unternehmenskonzerne fordern eine grundlegend neue Wirtschaftspolitik in Deutschland, die die Zuwanderung und Integration von Fachkräften forciert.

Quelle: Tagesspiegel, 6. Februar 2025

Immense Herausforderungen für die Wirtschaft in den kommenden Jahren

Der Sachverständigenrat für Wirtschaft sieht neben der aktuellen Konjunkturschwäche immense strukturell bedingte Wachstumshemmnisse als größte Herausforderung für Deutschland. Viele Industrieunternehmen kämpfen mit hohen Energiepreisen, zu hohen Produktionskosten, Ineffizienz, unzureichender Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit. Diese zeichneten sich bereits seit vielen Jahren

ab, ohne dass darauf wirksam reagiert worden sei. Wachstumshemmend sei die demografische Entwicklung, 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.

Quelle: Sachverständigenrat für Wirtschaft - Jahresgutachten 2023/24

Führende Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr nur ein schwaches Wachstum von 0,0 % bis 0,8 %. Erst für das kommende Jahr 2026 prognostizieren sie positive Wachstumsraten von 0,8 % bis 1,1 %, wenn sich die außenwirtschaftlichen Unwägbarkeiten einordnen lassen und die Pläne der neuen Bundesregierung klarer werden. Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten allerdings vertiefen und die Inflation erneut befeuern. Das Resultat wären erneut schlechtere Finanzierungsbedingungen und infolge dessen weniger Investitionen, Konsum und Wachstum.

Quellen: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 048, 7. Februar 2025, Zeit Online, 19. Januar 2025 und 7. Februar 2025

Ein Fünftel der Bevölkerung von Armut bedroht

Im Jahr 2024 waren in Deutschland rund 17,6 Mio. Menschen von Armut oder sozialer Ausgrenzung bedroht. Das waren, wie das Statistische Bundesamt (Destatis) anhand einer Erhebung zu Einkommen und Lebensbedingungen mitteilt, 20,9 % der Bevölkerung. Der Anteil hat sich in den vorangegangenen Jahren kaum verändert. 15,5 % der Bevölkerung oder rund 13,1 Mio. Menschen waren 2024 in Deutschland armutsgefährdet. 6,0 % waren von erheblicher materieller und sozialer Entbehrung betroffen. Das bedeutet, die Betroffenen waren nicht in der Lage, ihre Rechnungen für Miete, Hypotheken oder Versorgungsleistungen rechtzeitig zu bezahlen. 9,8 % der Bevölkerung unter 65 Jahren lebten in einem Haushalt mit sehr niedri-

ger Erwerbsbeteiligung. Dieses hohe Maß an Armut stehe in keinem Verhältnis zum Reichtum des Landes, urteilte der Europarat nach einem Besuch der Bundesrepublik im März 2024. Deutschland müsse mit einer konsequenten Armuts- politik gegensteuern.

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 36, 29. Januar 2025

Zahl der Baugenehmigungen für Neubauwohnungen im Sinkflug

Nach vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes wurden in neu zu errichtenden Wohngebäuden 2024 insgesamt 215.900 Wohnungen bewilligt. Das waren 17 % weniger als im Vorjahreszeitraum. Die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser ging um 20,3 % zurück, für Zweifamilienhäuser um 11,3 %. Auch bei der zahlenmäßig stärksten Gebäudeart, den Mehrfamilienhäusern, verringerte sich die Zahl der genehmigten Wohnungen deutlich um 19,7 % auf 114.200 Wohnungen. In diesen Zahlen sind sowohl die Baugenehmigungen für Wohnungen in neuen Gebäuden als auch für neue Wohnungen in Bestandsgebäuden enthalten..

Zum Rückgang der Bauvorhaben im Jahr 2024 haben einerseits die gestiegenen Kosten für Baumaterialien, Lieferengpässe, hohe Zinsen und Energiepreise beigetragen. Andererseits verteuerten unzureichende Förderangebote und hohe staatliche Abgaben - Grunderwerbsteuer, Umsatzsteuer, technische Baubestimmungen oder energetische Anforderungen – das Bauen. Wie viele Wohnungen 2024 fertiggestellt wurden, gibt das Bundesamt Ende Mai bekannt.

<https://www.bauindustrie.de/zahlen-fakten/publikationen/brancheninfo-bau/baukonjunkturelle-lage>

Baugenehmigungen nach Gebäudearten

	2023	Veränderung gegenüber Vorjahr	2024	Veränderung gegenüber Vorjahr
Genehmigte neue Wohnungen im Neubau und in bestehenden Gebäuden	259.600	-26,6 %	215.900	-17 %
Wohnungen im Neubau	213.600	-29,7 %	172.100	-19,4 %
davon				
Einfamilienhäuser	45.593	-39,1 %	37.900	-20,3 %
Zweifamilienhäuser	14.351	-48,3 %	12.700	-11,3 %
Mehrfamilienhäuser	142.200	-25,1 %	114.200	-19,7 %

Quellen: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 061, 18. Februar 2025, Bauindustrie Pressemitteilung 18. Februar 2025

550.000 neue bezahlbare Wohnungen pro Jahr fehlen

Der Wohnungsmangel spitzt sich weiter zu, die Kosten für Bau- und Sanierungsmaßnahmen steigen und das Ziel einer klimaneutralen Gebäudestruktur verlangt dringend intelligente Lösungen. Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, fordert: „Für eine erfolgreiche und sozial gerechte Zukunft brauchen wir eine politische Kehrtwende – hin zu klugen, integrativen Ansätzen, die ökonomische, ökologische und soziale Bedürfnisse verbinden.“

Eine gewaltige Lücke klaffe nicht nur im sozialen Wohnungsbau, sondern auch im bezahlbaren Wohnraum. Dieser Mangel betreffe die breite Mitte der Bevölkerung. Die Schaffung von ausreichend bezahlbarem Wohnraum sei nicht nur eine soziale Aufgabe, sondern auch eine Grundvoraussetzung für die Anwerbung von Fachkräften und eine starke Wirtschaft.

GdW-Programm für bezahlbare Wohnungen

Wenn Wohnungsbau für die Mitte der Gesellschaft wieder bezahlbar werden soll, bedürfe es weiterer Maßnahmen als die für den „Klimafreundlichen Neubau im Niedrigpreissegment“. Die hohen Bau- und Modernisierungskosten erfor-

dern eine gezielte verlässliche Förderung, faire steuerliche Rahmenbedingungen und ein Mietrecht, das alle Beteiligten berücksichtigt. Dafür brauche es ein intelligentes Förderprogramm aus einem Guss, das Planungssicherheit für die Wohnungsunternehmen gewährleistet, und die staatlichen Subventionen sinnvoll einsetzt. Ein Zinsprogramm mit einem Zinssatz von 1 % würde die Bautätigkeit enorm ankurbeln. So würde auch die abgeflaute Baukonjunktur wieder in Schwung kommen und die zusätzlichen Steuereinnahmen die Zinssenkung für den Staat kostenneutral machen.

Deutschland müsse sich zudem von zu starren Bauvorschriften verabschieden und flexiblere Standards ermöglichen, um die Baukosten zu senken. Statt einer Verschärfung von Energieeffizienzstandards für Gebäude müsse der Fokus auf die CO₂-Reduktion gelegt werden, und die energetische Sanierung von Immobilien mit schlechten Energieeffizienzen vorangetrieben werden. Auch eine beschleunigte Planung und Genehmigung sei unerlässlich. Der Neubau von Wohnungen müsse endlich vorrangiges öffentliches Interesse haben, fordert Gedaschko.

Quelle: GdW Pressemitteilungen 4. Dezember 2024, 17. Januar 2025, 5. Februar 2025

C. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

Die **Vermögenswerte** verminderten sich im Geschäftsjahr um 1,6 Mio. € gegenüber dem Vorjahr, bedingt durch die Erhöhung des Umlaufvermögens um 0,7 Mio. € und durch die Verminderung des Anlagevermögens um 2,3 Mio. €. Den Investitionen in Höhe von 0,4 Mio. € stehen die planmäßigen Abschreibungen sowie die Anlagenabgänge von 2,7 Mio. € gegenüber.

Das **Umlaufvermögen** erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,7 Mio. €. Diese Veränderung resultiert aus der Verminderung der liquiden Mittel um 0,6 Mio. € und der Erhöhung der Bausparguthaben um 0,9 Mio. € sowie der Erhöhung der Forderungen um 0,4 Mio. €.

Nach planmäßigen Tilgungen (2,3 Mio. €) und der Auszahlung eines bereits bestehen Darlehens (0,1 Mio. €) verminderten sich die **Verbindlichkeiten** auf 2,2 Mio. € gegenüber dem Vorjahr.

Die **Eigenkapitalquote** hat sich im Vergleich zum Vorjahr erhöht und beträgt 25,7 %.

Die Vermögenslage ist geordnet.

Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft wird anhand der folgenden Kapitalflussrechnung in Anlehnung an DRSt 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.

	2024/T€	2023/T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.335,6	3.315,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	103,4	-1.102,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.062,8	-2.651,0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-623,8	-437,4
Finanzmittelbestand zum 01.01.	827,4	1.264,8
Finanzmittelbestand zum 31.12.	203,6	827,4

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte im Geschäftsjahr 2024 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 überschaubarer Zukunft gewährleistet.

Die Genossenschaft verfügte zum Prüfungszeitpunkt über liquide Mittel in Höhe von 444.668,15 €. Darüber hinaus bestehen ausreichend freie Kreditlinien.

Die Finanzlage ist geordnet.

Ertragslage

Bedingt durch den Erwerb der acht Wohnungen in der Hohewiesenstraße 46a/b (Ettlingen) sowie der Anpassung der Mieten bei Neuvermietungen sind die **Umsatzerlöse** im Geschäftsjahr um 0,4 Mio. € gestiegen. Die betrieblichen Kosten erhöhten sich um 0,6 Mio. €. Dadurch verringerte sich der **Jahresüberschuss** um 0,2 Mio. €.

Die Ertragslage ist geordnet.

Die **Wertschöpfung** erhöhte sich 2024 gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Mio. € auf 3,6 Mio. € (VJ: 3,4 Mio. €). Das Ergebnis resultiert einerseits aus gestiegenen Umsatzerlösen von insgesamt 0,4 Mio. € auf 9,6 Mio. € (VJ: 9,2 Mio. €), sonstigen Erträgen von 0,1 Mio. € und geringeren betrieblichen Abschreibungen von 0,1 Mio. €. Für bezogene Lieferungen und Leistungen wurden 0,4 Mio. € mehr aufgewendet, die vor allem für die Sanierung unserer Bestandsobjekte verwendet wurden.

Die Geschäftsleitung beurteilt die wirtschaftliche Lage weiterhin positiv.

D. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Ihrer nachhaltigen Wohnungspolitik trug die Baugemeinschaft auch im Geschäftsjahr 2024 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 hat unsere Genossenschaft gemeinsam mit anderen Wohnungsunternehmen in Ettlingen ein ökologisch und wirtschaftlich effizientes Energiekonzept erarbeitet, das fossile Energieträger ausschließt. Mit einem zukunftsfähigen, klimafreundlichen Energiemix entstehen aktuell Netze für Kalt- und Nahwärme in Ettlingen.

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 2024 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.

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 4. März 2025

Der Vorstand


Thomas Müller


Markus Schnurr


Thomas Tritsch

A large, dark teal, stylized letter 'W' graphic is centered on the page. The text 'Bericht des Aufsichtsrats' is overlaid on the 'W' in white.

Bericht des Aufsichtsrats



Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2024 durch regelmäßige Berichterstattung des Vorstands über die wirtschaftliche Lage und Entwicklung der Baugemeinschaft informiert und von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Er war in alle grundlegenden Entscheidungen eingebunden. Notwendige Abweichungen vom Geschäftsverlauf wurden vom Vorstand zeitnah und umfassend begründet. Über den aktuellen Stand der geplanten Neubauprojekte und des Neubaus in der Durlacher Straße in Ettlingen wurde der Aufsichtsrat stets ausführlich informiert.

In vier Sitzungen des Aufsichtsrats und vier 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.

Im Geschäftsjahr 2024 hat sich der Aufsichtsrat erfolgreich mit der Suche eines Nachfolgers für den altersbedingt ausscheidenden hauptamtlichen Vorstand Thomas Müller befasst.

Der Aufsichtsrat ist seiner satzungsgemäßen Aufgabe, die Geschäftsführung zu überwachen, zu beraten und zu fördern, im Geschäftsjahr 2024 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 2024 insgesamt 24.338,14 € (Vorjahr 25.909,60 €). Der finanzielle Rahmen für die Aufwendungen ist seit 2024 mit maximal 40.000,00 Euro festgelegt.

Der Prüfungsbericht 2023 wurde allen Mitgliedern des Aufsichtsrates ausgehändigt; er war unter anderem Gegenstand der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 26. September 2024.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2024 durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. beginnt am 5. Mai 2025.

Die Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand war im Geschäftsjahr 2024 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, 4. März 2025

Der Aufsichtsratsvorsitzende

Axel Münch



6-8, 14a

6



Jahresabschluss 2024

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktivseite

A. Anlagevermögen	Geschäftsjahr 2024/€	2023/€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	32.063,00	22.038,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	68.174.781,43	70.293.419,70
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.672.133,71	3.771.068,71
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	26.508,96	26.508,96
4. Technische Anlagen und Maschinen	86.558,00	93.005,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	168.047,00	197.639,00
6. Bauvorbereitungskosten	175.768,87	169.454,27
	72.303.797,97	
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	145.468,07	158.903,24
2. Andere Finanzanlagen	20.200,00	20.200,00
	165.668,07	
Anlagevermögen insgesamt	72.501.529,04	74.752.236,88
B. Umlaufvermögen	Geschäftsjahr 2024/€	2023/€
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	55.081,25	55.081,25
2. Bauvorbereitungskosten	91.397,14	88.557,36
3. Unfertige Leistungen	2.312.047,92	1.972.314,28
4. Andere Vorräte	36.417,00	30.909,91
	2.494.943,31	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	49.191,53	29.082,52
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	144.102,59	60.991,46
3. Sonstige Vermögensgegenstände	446.143,97	461.890,30
	639.438,09	
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	203.632,74	827.379,86
2. Bausparguthaben	2.326.416,92	1.453.727,53
	2.530.049,66	
C. Rechnungsabgrenzungsposten	Geschäftsjahr 2024/€	2023/€
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	55.850,01	59.256,12
Bilanzsumme	78.221.810,11	79.791.427,47

Passivseite

A. Eigenkapital	Geschäftsjahr 2024/€		2023/€
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	39.864,80		40.905,95
2. der verbleibenden Mitglieder	5.713.697,02		5.728.445,14
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	91.776,36	5.845.338,18	76.823,04
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 6.311,82 (Vorjahr: € 7.575,87)			
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: € 81.387,00 (Vorjahr: € 97.030,00)	2.119.493,00		2.038.106,00
2. Andere Ergebnismrücklagen davon im Geschäftsjahr eingestellt: € 503.714,12 (Vorjahr: € 644.214,57)	11.927.113,40	14.046.606,40	11.423.399,28
III. Bilanzgewinn / Bilanzverlust			
1. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	813.878,97		970.303,99
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-585.101,12	228.777,85	-741.244,57
Eigenkapital insgesamt	20.120.722,43		19.536.738,83
B. Rückstellungen	Geschäftsjahr 2024/€		2023/€
1. Rückstellungen für Pensionen / ähnliche Verpflichtungen	708.439,00		655.763,00
2. Sonstige Rückstellungen	134.580,66	843.019,66	162.580,66
C. Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr 2024/€		2023/€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.079.202,97		56.312.205,23
2. Erhaltene Anzahlungen	2.219.210,37		2.161.433,31
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.438,28		4.720,87
b. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	384.274,28		313.420,12
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	14.944,29		12.777,22
5. Sonstige Verbindlichkeiten	124.344,52	56.823.414,71	110.161,35
davon aus Steuern: € 29.255,58 (Vorjahr: € 24.059,36)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 6.891,23 (Vorjahr: € 3.925,68)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten	Geschäftsjahr 2024/€		2023/€
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	434.653,31		521.626,88
Bilanzsumme	78.221.810,11		79.791.427,47

Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024

	Geschäftsjahr 2024/€		2023/€
Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	9.521.136,37		9.166.038,64
b) aus Betreuungstätigkeit	11.972,00		10.922,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	62.109,54	9.595.217,91	38.212,41
Erhöhung / Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		339.733,64	250.668,24
Sonstige betriebliche Erträge		611.710,75	540.093,95
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	3.638.480,13		3.239.764,95
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	17.490,03	3.655.970,16	18.567,99
Rohergebnis		6.890.692,14	6.747.602,30
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.355.691,65		1.250.036,99
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 180.669,14 (Vorjahr: € 83.810,49)	497.965,24	1.853.656,89	353.450,04
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.573.705,67	2.650.650,07
Sonstige betriebliche Aufwendungen		749.908,87	710.678,81
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	258,00		254,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13.187,45	13.445,45	7.882,35
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		737.291,25	668.956,25
Steuern vom Einkommen und Ertrag		984,72	605,21
Ergebnis nach Steuern		988.590,19	1.121.361,28
Sonstige Steuern		174.711,22	151.057,29
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag		813.878,97	970.303,99
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		-585.101,12	-741.244,57
Bilanzgewinn / Bilanzverlust		228.777,85	229.059,42

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 sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes (GenG) und der Regelungen der Satzung aufgestellt.
3. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.
4. Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.
5. 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 2.312.047,92 € (VJ: 1.972.314,28 €) 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 3,5 %. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 15 Jahre von 1,82 % (Stichtag Oktober 2023) bzw. von 1,88 % für eine Restlaufzeit von 10 Jahren (Stichtag November 2024).
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 (01.01.2024 – 31.12.2024 / 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	83.024,67	27.834,10	14.830,51	0,00	0,00	96.028,26
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	111.157.176,50	342.184,61	156.024,91	0,00	0,00	111.343.336,20
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	2.730.055,78	0,00	0,00	0,00	0,00	2.730.055,78
Andere Anlagen, Betriebs und Geschäftsausstattung	563.158,52	30.486,15	34.181,79	0,00	0,00	559.462,88
Bauvorbereitungskosten	169.454,27	6.314,60	0,00	0,00	0,00	175.768,87
Sachanlagen gesamt	120.771.950,45	378.985,36	190.206,70	0,00	0,00	120.960.729,11
Finanzanlagen						
Beteiligungen	158.903,24	0,00	13.435,17	0,00	0,00	145.468,07
Andere Finanzanlagen	20.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.200,00
Finanzanlagen gesamt	179.103,24	0,00	13.435,17	0,00	0,00	165.668,07
Anlagevermögen gesamt	121.034.078,36	406.819,46	218.472,38	0,00	0,00	121.222.425,44

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 (+/-)			
60.986,67	17.807,10	0,00	14.828,51	0,00	63.965,26	32.063,00	22.038,00
40.863.756,80	2.390.483,00	0,00	85.685,03	0,00	43.168.554,77	68.174.781,43	70.293.419,70
2.354.527,71	98.935,00	0,00	0,00	0,00	2.453.462,71	3.672.133,71	3.771.068,71
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.508,96	26.508,96
2.637.050,78	6.447,00	0,00	0,00	0,00	2.643.497,78	86.558,00	93.005,00
365.519,52	60.033,57	0,00	34.137,21	0,00	391.415,88	168.047,00	197.639,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	175.768,87	169.454,27
46.220.854,81	2.555.898,57	0,00	119.822,24	0,00	48.656.931,14	72.303.797,97	74.551.095,64
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	145.468,07	158.903,24
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	165.668,07	179.103,24
46.281.841,48	2.573.705,67	0,00	134.650,75	0,00	48.720.896,40	72.501.529,04	74.752.236,88

Erläuterungen zur Bilanz

Aktivseite

A. Anlagevermögen

I. Immaterielle Wirtschaftsgüter

In die neue Mieterapp der Baugemeinschaft Ettlingen eG wurden 27.834,10 € investiert.

II. Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Für die Modernisierung der Hohewiesenstraße 46a/b wurden 341.384,61 € investiert. Im Anlagenabgang von 156.024,91 € ist der Verkauf von vier Wohnungen sowie einem Stellplatz enthalten, davon eine Wohnung Am Hagdorn 51-57 in Bretten, eine Wohnung mit Stellplatz in der Schleinkoferstr. 37-39 in Ettlingen und zwei Wohnungen in der Gottlob-Schneider-Straße 67 in Ettlingen.

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

Für unser 75-jähriges Jubiläum wurden ein Zelt und mehrere Sonnenschirme angeschafft. Der Empfangsbereich für unsere Mitglieder wurde mit einem digitalen Kundeninformationssystem ausgestattet. Für den Regiebetrieb wurde ein Gerüst angeschafft und die EDV wurde weiter aktualisiert. Hier wurden Investitionen in Höhe von 30.486,15 € getätigt.

Bauvorbereitungskosten

Für den geplanten Neubau in der Eugen-Kleiber-Straße in Karlsruhe sind Bauvorbereitungskosten in Höhe von 6.314,60 € 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 31.12.2024 290.936,15 € (VJ: 317.806,49 €). Im Jahr 2024 wurde ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 26.563,77 € erwirtschaftet.

B. Umlaufvermögen

I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Schadenersatzansprüchen aufgrund von Wasserschäden bestehen weiterhin in Höhe von 10.126,62 €.

Die Instandhaltungsrücklagen der Eigentümergemeinschaften betragen 430.105,55 € (VJ: 447.861,34 €)

Passivseite

A. Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,92 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,88 %) ergibt einen Betrag in Höhe von 3.416,00 €.

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

Sonstige Rückstellungen

Prüfungs- und Steuerberatungskosten	32.000,00 €
Urlaubsverpflichtungen	25.000,00 €
Vertreterversammlung	27.000,00 €
Aufbewahrung	9.580,66 €
Prozesskosten	41.000,00 €

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	54.079.202,97 (56.312.205,23)	2.714.698,36 (2.704.154,50)	8.533.903,28 (8.951.451,09)	42.830.601,33 (44.656.599,64)	54.079.202,97 (56.312.205,23)
Erhaltene Anzahlungen	2.219.210,37 (2.161.433,31)	2.219.210,37 (2.161.433,31)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.438,28 (4.720,87)	1.438,28 (4.720,87)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	384.274,28 (313.420,12)	384.274,28 (313.420,12)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	14.944,29 (12.777,22)	14.944,29 (12.777,22)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	124.344,52 (110.161,35)	124.344,52 (110.161,35)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	56.823.414,71 (58.914.718,10)	5.458.910,10 (5.306.667,37)	8.533.903,28 (8.951.451,09)	42.830.601,33 (44.656.599,64)	54.079.202,97 (56.312.205,23)

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	2.326.416,92 €
Erbbauzinsverpflichtungen (nominal) p.a. Die Erbbaurechtsverträge mit der Stadt Ettlingen enden im Zeitraum 2059 bis 2080.	133.426,40 €
Gesellschafteranteil Genossenschaftliche Energieservice Ettlingen GbR	160.000,00 €
Leasinggebühren für Bürogeräte (Kopierer, Drucker), Laufzeit 72 Monate, nominal	8.563,20 €

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. Für die Wärmelieferung wurden der Baugemeinschaft Ettlingen eG dieses Jahr 14.944,29 € (Vorjahr: 12.777,22 €) in Rechnung gestellt.

Derivate Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Aus der Hausbewirtschaftung

Die gestiegenen Umsatzerlöse ergeben sich aus der Neuvermietung von Wohnungen zu höheren Konditionen sowie der acht erworbenen Wohnungen in der Hohewiesenstraße 46a und 46b in Ettlingen. Die Erlösschmälerungen betragen 83.973,26 € (VJ: 72.811,65 €).

Sonstige betriebliche Erträge

Erträge aus Anlagenverkäufen	417.086,60 €
Auflösung von Rückstellungen	48.709,25 €
Gutschriften und Kostenerstattungen	37.154,77 €
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	760,22 €
Versicherungsentschädigungen	90.417,94 €
Sonstige Erträge	250,18 €
Sachbezüge	17.331,79 €
	611.710,75 €

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen für das 75-jährige Jubiläum in Höhe von 97.020,53 € enthalten.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind Zinsen aus Bausparguthaben in Höhe von 1.868,09 €, Zinsforderungen aus Rechtsstreitigkeiten in Höhe von 2.659,39 € sowie Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von 4.135,00 € enthalten.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Zinsaufwendungen sind für die Objektfinanzierung 725.732,83 € und für die Aufzinsung der Pensionsrückstellungen 11.553,00 € enthalten.

Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang des Geschäftsjahres	4.025	38.233
Zugang	227	882
Abgang	103	985
Ende des Geschäftsjahres	4.149	38.130

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres 2024 um 14.748,12 € vermindert.

Mitglieder des Vorstands

Thomas Müller, hauptamtlicher Vorstand (bis 31.03.2025)
 Markus Schnurr, hauptamtlicher Vorstand (seit 01.10.2024)
 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 Prüfungsverband

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

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2024 bis zur Erstellung dieses Jahresberichts haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

MitarbeiterInnen im Geschäftsjahr 2024

Durchschnittlich wurden 23 Mitarbeiter und ein Auszubildender beschäftigt.

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische MitarbeiterInnen	8	3
Kaufmännische Auszubildender	1	0
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 813.878,97 € den Betrag von 81.387,00 € in die gesetzliche Rücklage und 503.714,12 € in die Ergebnissrücklage einzustellen.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von 228.777,85 € als Dividende mit 4 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben auszuschütten.

Ettlingen, den 4. Mai 2025

Der Vorstand


 Thomas Müller


 Markus Schnurr


 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 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

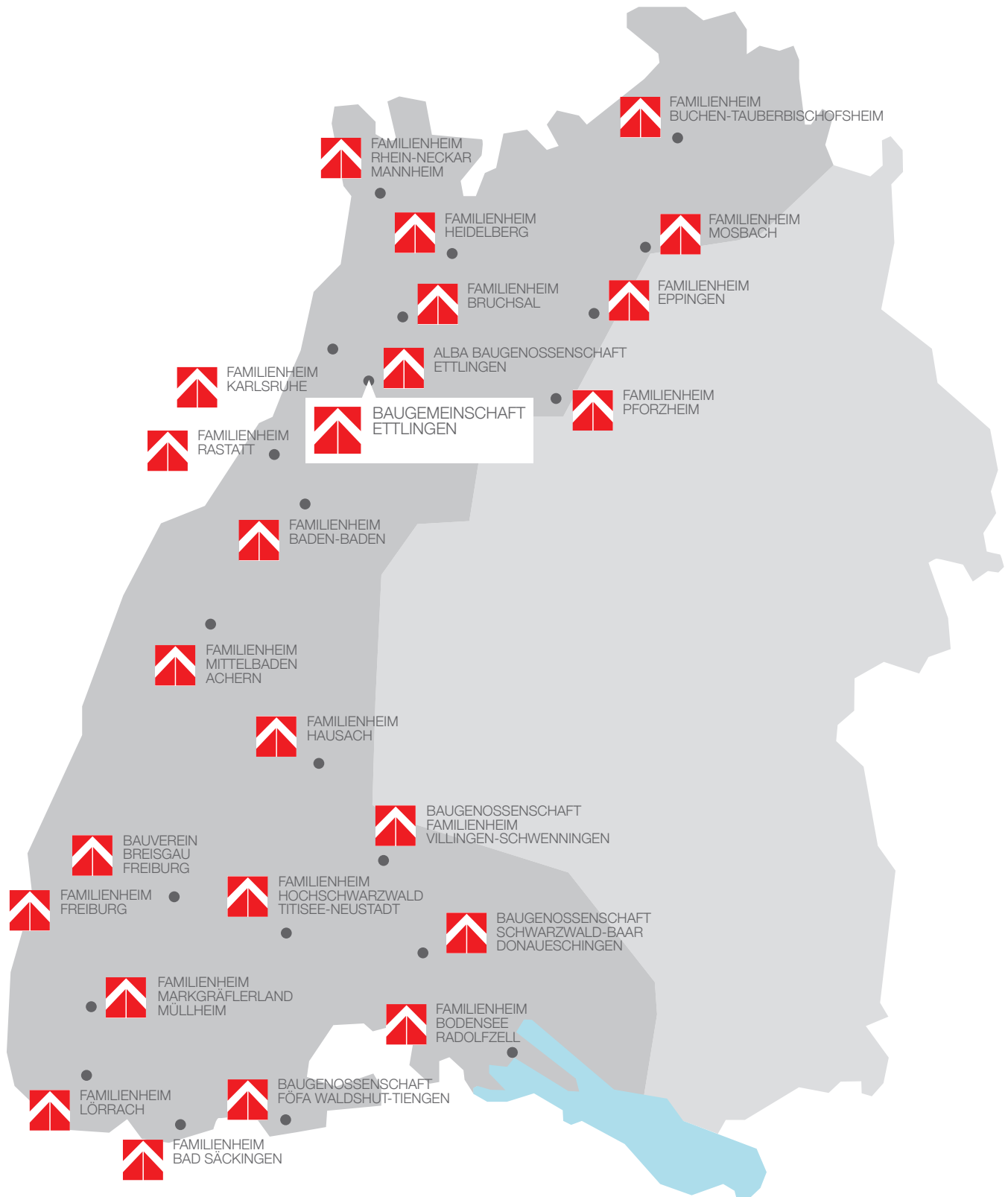


SIEDLUNGSWERK
BADEN e.V.

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, Markus Schnurr

Koordination: Sabine Walcher, Guido Benz

Konzeption/Redaktion: Büro für PR | Texte | Redaktion Karina Mrowetz

Produktion: Tobias Binnig – gestalter.de

Druck: Butz & Bürker

Fotos: Baugemeinschaft Ettlingen eG | DESWOS

Baugemeinschaft Ettlingen eG

Am Dickhäuterplatz 20 | 76275 Ettlingen

www.bg-ettlingen.de

