



Baugemeinschaft Ettlingen

Sie wohnen gut bei uns!



GESCHÄFTSBERICHT 2015



Baugemeinschaft Ettlingen



Sie wohnen gut bei uns!

Hausanschrift:
Am Dickhäuterplatz 20, 76275 Ettlingen

Postanschrift:
Postfach 10 01 15, 76255 Ettlingen

E-Mail:
info@bg-ettlingen.de

Internet:
www.bg-ettlingen.de

«SIE WOHNEN GUT BEI UNS!»



Gute Wohnungen mit angemessenen Mieten sind eine wichtige Voraussetzung für Frieden und Wohlstand. Davon sind wir überzeugt. Unseren Mitgliedern bieten wir ein «ökonomisch und ökologisch nachhaltiges» Zuhause.

**Gestern. Heute. Morgen.
Gute und bezahlbare Wohnungen
für Ettlingen, Grötzingen und Bretten.**

Am Anfang war der Wunsch nach gutem bezahlbarem Wohnraum. Dies war 1949, im Gründungsjahr unserer Genossenschaft. Damals herrschte - nach dem zweiten Weltkrieg - eine große Wohnungsnot. Mit viel Elan und Eigenleistung wurden die ersten Häuser erbaut. Heute leben unsere Mitglieder in rund 1000 genossenschaftseigenen Wohnungen.

**Selbsthilfe. Selbstverantwortung.
Gemeinsinn und Solidarität.
Der Mensch im Mittelpunkt.**

Wir erfüllen diese Grundwerte in unserer Baugenossenschaft mit Leben. Gerne sind wir Ansprechpartner für die Anliegen unserer Mieter. Verantwortungsvolles, weitsichtiges und menschliches Handeln ist - nicht nur für uns - langfristig sinnvoller als eine kurzfristige Gewinnmaximierung. Die Vereinten Nationen erklärten das Jahr 2012 zum «Internationalen Jahr der Genossenschaften».

Sie stellten fest, dass der Genossenschaftsgedanke nicht nur als soziale Idee, sondern auch als nachhaltiges Wirtschaftsmodell zunehmend an Bedeutung gewinnt. Auch wir haben gezeigt, dass eine rendite- und sozialorientierte Betriebsführung sehr wohl eine dauerhaft erfolgreiche Wirtschaftsform ist, um attraktiven Wohnraum mit angemessenen Mieten zu schaffen und auch zu erhalten.

**Zukunft bauen. In Generationen denken.
Vorausschauend planen. Nachhaltig handeln.**

Inzwischen haben wir bei uns die nachhaltige energetische Modernisierung fast vollbracht. Damit liegen wir weit vor dem Landesdurchschnitt der Bestandsgebäude in Baden-Württemberg. Für unsere geplanten Neubaulprojekte streben wir energetische Standards an, die deutlich besser sind als die gesetzlichen Mindestanforderungen.

**Baugemeinschaft Ettlingen.
Unternehmen mit Sozialbonus.**

Bei uns können sich breite Bevölkerungsschichten gutes Wohnen auch in begehrten Lagen leisten.

Wir übernehmen als «Vermieter» und «Bau-träger mit Mehrwert» Verantwortung dafür, dass breite Bevölkerungsschichten sich gutes Wohnen leisten können.

Wir erhöhen Mieten nur, um unseren Bestand zu erhalten und zu pflegen. Wir erhöhen Mieten nicht zur Gewinnmaximierung - wie es derzeit auf dem freien Wohnungsmarkt zu beobachten ist. So sind unsere Gebäude in Ettlingen, Karlsruhe-Grötzingen und Bretten dauerhaft der Mietpreisspekulation privater Investoren entzogen.

Langfristige Partnerschaften machen stark.

Wir sind eine erfolgreiche, bodenständige Institution, die das Gemeinwesen auch ein wenig mitgestaltet. Denn mit dem geplanten

Bau neuer Genossenschafts-Wohnungen sorgen wir dafür, dass in unserer Heimatstadt auch weiterhin «normal» verdienende Bürgerinnen und Bürger gut leben können.

Wir sind ein verlässlicher Geschäftspartner. So konnte sich seit unserer Gründung - mit den Städte- und Gemeindeverwaltungen - eine offene, vertrauensvolle, partnerschaftliche Zusammenarbeit entwickeln. Wir danken Ihnen - unseren Mitgliedern, Mietern, Handwerkern, Banken, Freunden - für Ihr Vertrauen und wünschen viel Freude beim Lesen des Geschäftsberichts 2015.

Ettlingen, 27. Mai 2016

Der Vorstand

Thomas Müller

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
Einleitung / Editorial	4
Auf einen Blick	
Organe • Mitgliedschaften • Beteiligungen	7
Das Unternehmen	8
Bilanzkennzahlen	9
Kurzbericht zur gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland	10
Lagebericht	
Allgemeiner Teil / Entwicklung der Baugemeinschaft • Immobilienwirtschaftliche Leistungen	15
Dienstleistungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz • Organisation • Datenschutzbeauftragter • Risikobericht	19
E-Business • Umwelt	20
Nachhaltigkeit	21
Finanzen	22
Kapitalflussrechnung	24
Ertragslage	25
Wertschöpfung • Chancen und Risiken	26
Nachtragsbericht • Dank	27
Bericht des Aufsichtsrates	28
Bilanz • Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2015	32
Anhang für das Geschäftsjahr 2015	
Allgemeiner Hinweis • Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie zur Bilanz	36
Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen	40
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	41
Steuern • Jahresergebnis • Mitgliederbewegung • Sonstige Angaben	42
Prüfungsverband • Gewinnverwendungsvorschlag • Kontaktdaten	43
Unsere Mitarbeiter auf einen Blick	44
Vertreterinnen / Vertreter	46
Unsere Partner	48
Unser soziales Engagement	50

ORGANE

Aufsichtsrat

Josef Offele, Ettlingen,
Oberbürgermeister a.D.,
Vorsitzender

Heinz Lang, Bretten,
Angestellter i.R. bei der
Deutschen Flugsicherung GmbH,
stellvertretender Vorsitzender

Thomas Tritsch, Karlsruhe,
Leiter Zentrale Dienste des Ordnungs- und
Bürgeramtes, Ortsvorsteher a.D.,
Schriftführer

Axel Münch, Ettlingen, Abteilungsleiter und
Stellvertretender Bereichsleiter
für den Bereich Wohnimmobilien,
L-Bank

Wolfgang Erhard, Ettlingen,
Dipl. Verwaltungswirt (FH)

Jürgen Schuhmacher, Karlsruhe,
Einkaufsleiter,
stellvertretender Schriftführer

Vorstand

Thomas Müller, Karlsruhe,
hauptamtliches Vorstandsmitglied

Peter Haltmayer †, Ettlingen,
nebenamtliches Vorstandsmitglied

Prokuristen

Sabine Gubler, Karlsruhe, kfm. Angestellte

Harald Stein, Rheinstetten, Architekt (FH)

Handlungsbevollmächtigte

Ingrid Findling, Ettlingen, kfm. Angestellte

MITGLIEDSCHAFTEN

BürgerEnergiegenossenschaft
Region Karlsruhe Ettlingen eG, Ettlingen

Siedlungswerk Baden e.V., Karlsruhe

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

vbw Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.,
Stuttgart - gesetzlicher Prüfungsverband -

Gewerbeverein Ettlingen e.V., Ettlingen

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V.,
Düsseldorf

Industrie- und Handelskammer Karlsruhe,
Karlsruhe

Volksbank Ettlingen eG, Ettlingen

BETEILIGUNGEN

Genossenschaftliche Energieservice
Ettlingen GbR

Einlage 320.000 €
Unser Anteil 50 % = 160.000 €

	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Vermögen	51,5 Mio. €	51,2 Mio. €	48,3 Mio. €
Schulden	35,6 Mio. €	35,9 Mio. €	33,7 Mio. €
Eigenkapital	15,9 Mio. €	15,2 Mio. €	14,6 Mio. €
Eigenkapitalquote	30,9 %	29,5 %	30,3 %
Mitglieder	2.757	2.655	2.637
Anteile	30.517	28.485	25.965
Mitarbeiter	17	17	17
davon			
Vollzeit kaufmännisch	7	7	6
Teilzeit kaufmännisch	3	3	3
Vollzeit technisch	1	1	2
Vollzeit gewerblich	2	2	2
Teilzeit gewerblich	4	4	4
Auszubildende	1	2	2
davon			
kaufmännisch	1	2	1
gewerblich	0	0	1
Umsatzerlöse	6,6 Mio. €	9,1 Mio. €	6,3 Mio. €
Anteil Hausbewirtschaftung in %	99,2	72,2	99,5
Anteil Bauträgergeschäft in %	0	27,4	0
Anteil Betreuung in %	0,2	0,1	0
Anteil andere Lieferungen und Leistungen in %	0,6	0,4	0,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2,5 Mio. €	2,2 Mio. €	1,6 Mio. €
Aufwand Bestandserhaltung/Modernisierung	1,8 Mio. €	3,4 Mio. €	2,8 Mio. €
Wertschöpfung	2,5 Mio. €	2,3 Mio. €	2,5 Mio. €
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	0,6 Mio. €	0,4 Mio. €	0,7 Mio. €
Jahresüberschuss	0,4 Mio. €	0,2 Mio. €	0,5 Mio. €
Bautätigkeit			
Baufertigstellungen (Wohnungen/Eigenheime)	0	18	7
Bauüberhang (Wohnungen/Eigenheime)	0	0	18
Bauvolumen (Wohnungen/Eigenheime)	0	18	25
Abgang/Zugang von Wohnungen	0	9	7
Verkauf von Wohnungen	3	12	6
Rückbau von Wohnungen/gewerblichen Einheiten	0	2	0
Bestand			
Wohnungen	967	970	966
Wohnfläche eigene Wohnungen in m ²	63.665	63.844	63.393
gewerbliche Einheiten	8	9	9
Garagen/Stellplätze	678	680	671
Verwaltete Immobilien nach WEG			
verwaltete Wohnungen	17	17	8
verwaltete Garagenstellplätze	10	10	3
verwaltete sonstige Einheiten (Kindergarten)	1	1	1
Gesamtbauleistung Wohnungen	2.179	2.179	2.161



Seniorenwohnanlage
Wilhelmstraße 6,
Ettlingen

	2015	2014	2013
Jahresüberschuss	433.476,00 €	236.370,10 €	476.385,02 €
Zinsaufwand	697.217,77 €	849.443,86 €	781.260,66 €
Zinsertrag	50.144,59 €	25.959,05 €	12.563,19 €
Zinssaldo	647.073,18 €	823.484,81 €	768.697,47 €
Abschreibungen	1.963.468,12 €	2.063.249,56 €	1.840.624,80 €
Ertragsteuern	69.953,00 €	64.752,00 €	58.844,00 €
Bilanzsumme	51.530.109,01 €	51.169.305,15 €	48.301.826,31 €
Eigenkapital	15.888.633,49 €	15.220.431,16 €	14.647.424,86 €
Anlagevermögen	42.387.292,40 €	43.134.980,25 €	42.454.817,76 €
Sachanlagevermögen	42.218.326,74 €	42.960.548,04 €	42.278.056,14 €
Langfristiges Fremdkapital	32.077.608,22 €	32.213.476,95 €	27.633.888,09 €
Sollmiete	5.156.428,95 €	5.137.896,18 €	4.973.221,51 €
Erlösschmälerungen	46.064,93 €	35.042,76 €	47.073,01 €
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit*	2.482.500,00 €	2.156.000,00 €	1.568.000,00 €
Tilgung langfristiges Fremdkapital	1.917.108,06 €	1.770.449,28 €	1.691.475,00 €
Instandhaltungsaufwand	1.040.322,33 €	1.361.075,89 €	1.546.819,13 €
Wohn-/Nutzfläche in m ²	63.665	63.844	63.393
Anzahl der Wohnungen	967	970	966
Gekündigte Wohnungen insgesamt	118	69	80
Wohnungstausch innerhalb der Baugemeinschaft	30	13	8
Betriebskosten	1.559.637,55 €	1.474.316,60 €	1.512.080,61 €

* im Jahr 2015 hat sich die Berechnungsgrundlage für den Cash-Flow geändert



GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Konjunktur in Deutschland im Aufwärtstrend

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach vorläufigen Berechnungen im Jahresdurchschnitt 2015 um 1,7 % höher als im Vorjahr. (Statistisches Bundesamt, Stand 2016: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, erste Jahresergebnisse).

Deutsche Wirtschaft weiterhin auf Wachstumskurs

Der etwas abgeschwächte Export im Jahr 2015 wurde durch eine stabile Binnenkonjunktur ausgeglichen. Besonders der private Konsum trug dazu bei. Dieser gründete auf höheren Löhnen und geringerer Arbeitslosigkeit. Der Staatskonsum ist stark gestiegen - auch aufgrund von Hilfsleistungen für Flüchtlinge. Die deutsche Wirtschaft ist 2015 um 1,7 % gewachsen (VJ: 1,6 %). Die Rezessionen in Russland und Brasilien und das geringere

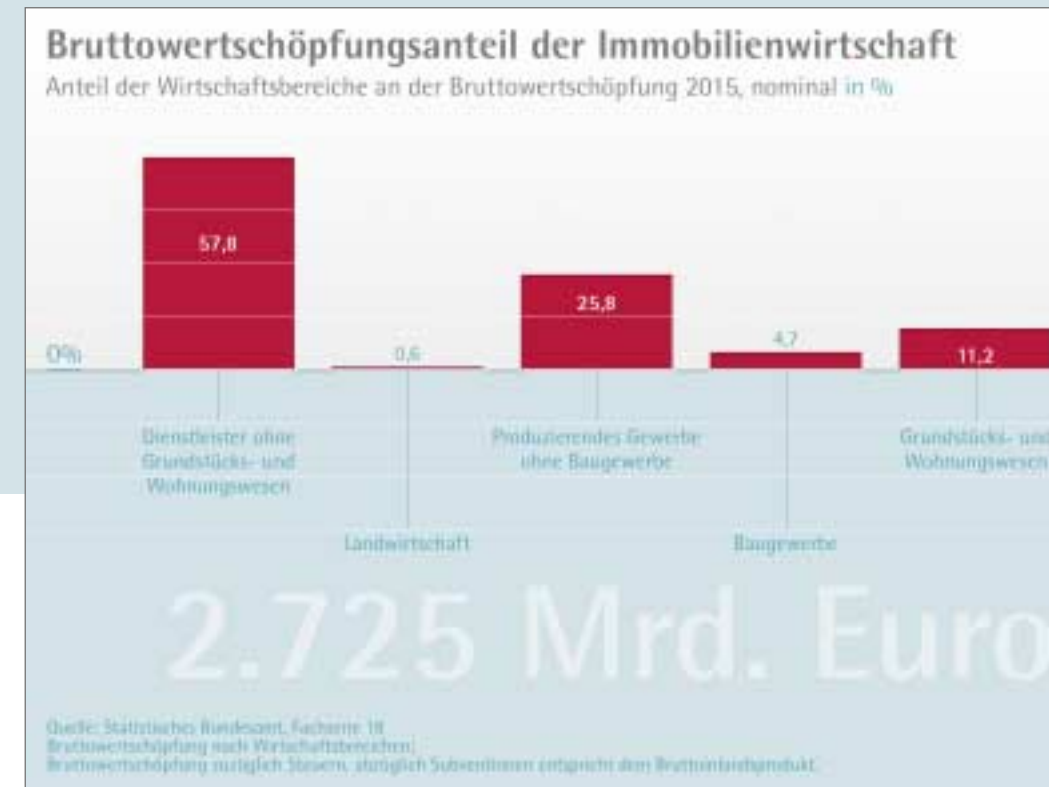
Wirtschaftswachstum Chinas wirkten abschwächend auf den deutschen Export. Die Wirtschaftsentwicklung der USA und von Großbritannien hat sich inzwischen gestärkt.

Die Euroländer hatten insgesamt ein ebenfalls positives Wirtschaftswachstum von 1,6 %, außer Griechenland. Jedoch haben Finnland, Frankreich, Italien, Portugal und Spanien ihr Produktionsniveau von vor der großen Rezession bisher nicht wieder erreicht.

Aufgrund der starken Binnennachfrage wird für 2016 das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts mit ca. 1,8 % von den führenden deutschen Wirtschaftsforschungs-Instituten (Mittelwert der Berechnungen von DIW, HWWI, ifo, IfW, IMK, IWH, RWI) prognostiziert.

Ein Plus von 1,3 % bei der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Mit 11,2 % war die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft an der gesamten Bruttowertschöpfung beteiligt.



Sie stieg um 1,3 %; also noch etwas mehr als im Vorjahr. Trotz eines eher milden Winters in 2015 verringerte sich die wirtschaftliche Leistung des Baugewerbes um -0,2 % und konnte das deutliche Wachstum des Vorjahres nicht fortführen.

Erwerbstätigkeit: Höchstzahlen seit der Wiedervereinigung

Mit - im Jahresdurchschnitt 2015 - über 43 Millionen Erwerbstätigen in Deutschland ist seit der Wiedervereinigung ein erneuter Höchststand erreicht. Dies sind rund 329.000 Personen (+0,8 %) mehr als im Vorjahr (+0,9 %). Diese Entwicklung wird auch für 2016 prognostiziert.

Durch die zu geringe Geburtenrate in Deutschland wäre eigentlich die Zahl der Erwerbstätigen gesunken. Jedoch hat eine vermehrte Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung diesen negativen demografischen Effekt abgeschwächt.

** Afghanistan, Eritrea, Irak, Iran, Nigeria, Pakistan, Somalia und Syrien

3,7 Millionen (86 %) der - seit 2005 hinzugewonnenen - sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten arbeiten in Teilzeit. Die geringfügigen Beschäftigungsverhältnisse (Minijob, Ein-Euro-Job, Gelegenheitsjob) haben sich in den letzten 10 Jahren leicht verringert; seit der Einführung des Mindestlohnes im Jahr 2015 um rund 200.000 Menschen. Auch die Zahl der Einzel-Selbstständigen ging deutlich zurück.

Zuwanderung: Flüchtlings-Höchstzahlen seit den 50er-Jahren

Seit 2010 ist Deutschland eines der Hauptzuwanderungsziele für EU-Europäer. Dies ist sicherlich auch in der Wirtschaftskraft und der positiven Arbeitsmarktentwicklung begründet. 340.000 EU-Europäer kamen bis November 2015 nach Deutschland, des Weiteren 334.000 Menschen aus Kriegs- und Krisenländern** und netto rund 113.000 aus dem Westbalkan***.

So stieg die Bevölkerungsrate - laut Ausländerregister - um mehr als 890.000 durch

*** Albanien, Bosnien-Herzegowina, Kosovo, Mazedonien, Montenegro und Serbien

Menschen aus anderen Staaten gegenüber dem Vorjahr. Diese Netto-Zuwanderungszahl für 2015 ist bis dato noch vorläufig aufgrund der noch unvollständigen Registrierung von Flüchtlingen.

Einerseits wurden 2015 beim Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) 476.649 formelle Asylanträge gestellt; davon 162.510 aus Syrien. Das sind rund 275.000 mehr als im Vorjahr.

Andererseits war – laut dem EDV-System zur Ersterfassung von Asylbewerbern (EASY-System) – die Zahl der tatsächlichen Einreisen von Asylsuchenden nach Deutschland deutlich höher. Ursache sind die – teilweise zeitlich verzögerten – formalen Asylantragstellungen.

So wurden im EASY-System bundesweit ca. 1,1 Millionen Asylsuchende registriert. Dabei sind Doppel- und Fehlregistrierungen nicht ausgeschlossen, da eingereiste Asylsuchende an andere Orte weiter-verteilt wurden oder in andere EU-Staaten weitergezogen sind.

Die Nettozuwanderung in Deutschland wird vorläufig für 2015 zwischen 850.000 und einer Million Menschen geschätzt (2014: 550.000).

Es ist die größte Zuwanderung seit den 50er-Jahren des letzten Jahrhunderts.

Konsum als wichtigster Wachstumsmotor

2015 war der inländische Konsum fast alleiniger Wachstumsmotor. Private Konsumausgaben lagen preisbereinigt mit 1,9 % – Konsumausgaben des Staates mit 2,8 % – höher als im Vorjahr. So sind die gesamten Konsumausgaben um 2,1 % gestiegen.

Ausrüstungsinvestitionen (+3,6 %), Bauinvestitionen (+0,2 %), Vorratsveränderungen (-0,4 %) und sonstige Anlagen bilden zusammen die Bruttoinvestitionen. Diese sind preisbereinigt um 0,5 % niedriger als im Vorjahr.

Nach Prognosen führender Wirtschaftsforschungs-Institute* wird der Privatkonsum 2016 weiter wachsen (+2 %). Steigende Haushaltseinkommen, relativ niedrige Energiepreise und der hinzugekommene Konsum durch Flüchtlinge und Migranten.

Für den Staatskonsum prognostizieren sie ein Plus von ca. 2,5 %. Die Aufwendungen für Flüchtlinge sind dabei ein wichtiger Faktor. Falls diese erhöhten Aufwendungen nicht an anderen Stellen gespart werden, wird sich das positiv auf die Konjunktur auswirken.

Positive Konjunktorentwicklung in Deutschland

Wegen der schwachen Gesamtwirtschaftssituation einiger Schwellenländer und einiger wenigen EU-Staaten prognostizieren die Wirtschaftsinstitute* eine verhaltene Entwicklung des Außenhandels.

Auch für 2016 wird erwartet, dass Importe stärker zunehmen als Exporte. So wird das Wirtschaftswachstum weniger auf dem Export basieren.

Gute Konjunktur für Wohnungsbau

Es scheint, dass sich die Bauinvestitionen – nach der Schwächephase Mitte 2015 – wieder deutlich erholen werden. Zu bemerken ist, dass beim Bau nicht der Wohnungsbau zurückhaltend war, sondern der Wirtschaftsbau und der öffentliche Hoch- und Tiefbau. Die von der Bundesregierung eingeleiteten Maßnahmen müssen daher voll zum Tragen kommen.

Trotz Niedrigzinsphase für Baukredite haben sich dort die Bauinvestitionen 2015 kaum entwickelt (+0,2 %). Die Investitionen in Nichtwohngebäude sanken um 1,9 %. Der Wohnungsbau (Neubau und Modernisierung) entwickelte sich dagegen mit 178,8 Milliarden € positiv (+1,5 %).

Da u.a. die Zinsen auch bei Geldanlagen gering sind, wird wohl derzeit mehr in Wohnungen investiert. Die Zuwanderung verursacht zusätzlich eine merklich höhere Nachfrage nach Wohnungen; in 2016 wohl noch verstärkter. Die Wirtschaftsinstitute rechnen für 2016 mit 2,5 % bis 3 % Zuwachs bei den Wohnungsbauinvestitionen.

Baugenehmigungen in 2015: Zuwachs bei Mehrfamilienhäusern und bei Eigenheimen

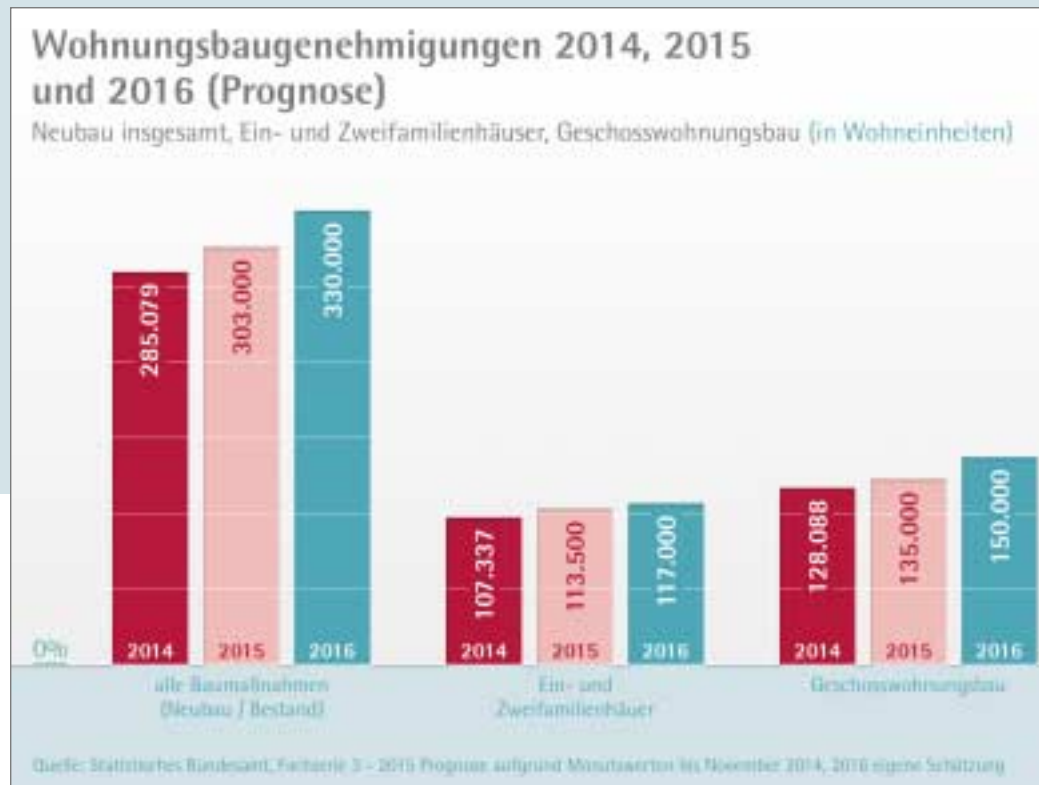
2015 wurden – nach aktuellen Schätzungen – der Bau von rund 303.000 neuen Wohnungen (+6,3 %) genehmigt (VJ: 4,6 %).

Beim Mietwohnungsneubau wurden rund 65.000 (+15,7 %) neue Wohneinheiten genehmigt (VJ: ca. 56.000). Die Schaffung von Eigentumswohnungen verzeichnete – nach drei deutlich positiven Jahren – einen leichten Rückgang (-2,7 %).

Im Geschosswohnungsbau gab es für rund 135.000 Wohnungen, bei Eigenheimen – genauer Ein- bis Zwei-Familienhäuser – 113.500 Genehmigungen (+5,7 %).

Voraussichtlich werden 2016 ca. 147.000 neue Wohnungen auf den Markt kommen.

* DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin / HWWI – Hamburgisches WeltWirtschafts-Institut, Hamburg
ifo – ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München / IFW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel
IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung, Düsseldorf / IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle
RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen



Baufertigstellungen: Großes Defizit.
Es wird seit Jahren zu wenig gebaut.

Es gibt deutlich mehr Baugenehmigungen als Fertigstellungen. Noch immer hinken die Fertigstellungen dem Bedarf hinterher. 2015 wurden nach ersten Prognosen 265.000 Wohnungen bezugsfertig gestellt. Das Verbändebündnis Wohnungsbau beauftragte das Pestel-Institut den Bedarf zu ermitteln. So sollten in den kommenden fünf Jahren rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu entstehen. Diese hohe Zahl ist im - schon seit Jahren - bestehenden Defizit begründet; welches durch die Flüchtlinge nochmals verstärkt wird.

Größerer Mangel herrscht - insbesondere bei bezahlbaren Mieten - in größeren Städten.

Pro Jahr würden also 400.000 neue Wohnungen benötigt, um - mit einer Netto-Zuwanderung von 300.000 Personen - den jeweils aktuellen Wohnungsbedarf abzudecken.

Derzeit wird das Wohnungsdefizit von 2015 auf 800.000 Wohnungen geschätzt, wenn die Schätzung für 2015 von 1 Million Netto-Zuzügen sich bestätigen sollte. Diese Zahl setzt sich zusammen aus Arbeitsmigranten und Flüchtlingen. Ziel ist, auch dieses Defizit bis 2025 abzubauen.

Für die ersten fünf Jahre wird der Defizitabbau mit rund 100.000 Wohneinheiten p.a. (innerhalb der 400.000 insgesamt notwendigen) etwas höher veranschlagt als in den Jahren 2020 bis 2025 (60.000 Einheiten p.a.).

Die Kluft zwischen Wohnungsbedarf, Bautätigkeit und Fertigstellung zeigt auch, dass es Hürden gibt, um - insbesondere bezahlbaren - Wohnraum zu schaffen. Bund, Länder, Kommunen und Genehmigungsbehörden müssen noch enger zusammenarbeiten, um Bauherren zu unterstützen und zu fördern, ... damit Gutes Wohnen in Deutschland nicht zum Luxusgut wird.

«Wir schaffen und erhalten beständige Werte für unsere Mitglieder.»

Thomas Müller
(Hauptamtlicher Vorstand)

ALLGEMEINER TEIL

Entwicklung der Baugemeinschaft

Die Baugemeinschaft wurde am 20. November 1949 gegründet und am 02. Januar 1950 in das Genossenschaftsregister GnR 360010 des Amtsgerichts Mannheim eingetragen.

Aufgabe der Baugemeinschaft ist, Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen zu errichten, erwerben, betreuen, bewirtschaften und verwalten. Sie kann Erschließungsmaßnahmen, Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerberäume sowie soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen durchführen bzw. bereitstellen. Außerdem kann sie bebaute und unbebaute Grundstücke erwerben, belasten, veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann ferner Immobilien in allen Rechts- und Nutzungsformen, Versicherungen und Finanzierungen vermitteln. Daneben kann sie sonstige Geschäfte tätigen, die geeignet sind, dem Zweck der Genossenschaft zu dienen.

Die Baugemeinschaft ist nach § 34 c der Makler- und Bauträgerverordnung vom Landratsamt Karlsruhe zugelassen.

IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE LEISTUNGEN

Neubautätigkeit/Energetische Modernisierung/Rückbau von Wohnungen

Im Jahre 2015 befassten wir uns mit der Bewirtschaftung des Immobilienbestandes, der Neubauplanung in Karlsruhe-Grötzingen, sowie energetischen Modernisierungen.

Energetische Modernisierungen

Zukunftsorientierte, nachhaltige Investitionen in unseren Wohnungsbestand sind Voraussetzung für die Bestandsentwicklung und die Erhaltung einer guten Wohnversorgung für unsere Mitglieder.

Die energetischen Modernisierungen sichern die Werterhaltung unseres Immobilienbestandes und die Wettbewerbsfähigkeit unserer Genossenschaft.

2015 wurden in die Instandhaltung und Modernisierung 1,8 Mio. € investiert (VJ: 3,4 Mio. €).

Davon entfielen

- auf die allgemeine Instandhaltung und defekte Entwässerungsgrundleitungen 1,0 Mio. € (VJ: 1,4 Mio. €)

Eingangsbereich,
Hohewiesenstraße 6-8,
Ettlingen



- auf die umfassenden energetischen Modernisierungen 0,7 Mio. € (VJ: 2,0 Mio. €).

Für die Ende 2015 unterlassene Instandhaltung wurde eine Rückstellung von 250.000,00 € gebildet. Für die Instandhaltung defekter Entwässerungsgrundleitungen beträgt die Rückstellung 235.833,00 €. Diese wurde verringert durch die Auflösung von 163.349,68 € - da noch keine gesetzliche Regelung zur Instandhaltung defekter Entwässerungsleitungen besteht - sowie durch den Verbrauch (16.278,83 €) und die Abzinsung (19.838,49 €).

Die energetischen Modernisierungsmaßnahmen für 40 Wohnungen in der Wilhelmstraße konnten 2015 abgeschlossen werden. Dabei wurde unter anderem eine neue Heizungsanlage mit Blockheizkraftwerk eingebaut und die Hausfassade gedämmt. Sämtliche Balkone erhielten neue Bodenfliesen und eine Schiebeverglasung. Alle Fenster, Balkontüren und Rollläden wurden erneuert, der Hauseingangsbereich wurde komplett modernisiert. Auch der Gemeinschaftsraum und die Küche im Untergeschoss erstrahlen im neuen Glanz. Der Kostenplan (2,1 Mio. €) wurde eingehalten. Die Finanzierung erfolgte durch ein Modernisierungsdarlehen und Eigenmittel (26.000,00 €).

Der Bau eines weiteren Nahwärme- und Stromnetzes in Ettlingen, Odertal-/Neisseweg - gemeinsam mit der Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG - ist geplant. Der Baubeginn, die Kosten und deren Finanzierung sind noch nicht bekannt.

Mit den Modernisierungen realisieren wir - neben der laufenden Instandhaltung - bauliche und anlagentechnische Maßnahmen zur Energieeffizienz. Nachhaltige Maßnahmen also, von denen unsere Mieter durch geringeren Energieverbrauch profitieren.

Gerade die Entwicklung auf dem Energiemarkt zeigt, wie wichtig solche Aktivitäten zur Energieeinsparung sind und zukünftig auch sein werden. Neben der kaufmännischen Betrachtung legen wir ebenso großen Wert auf die wohnliche Behaglichkeit für unsere Mieter.

Neubautätigkeit

Die Neubauplanung auf unserem Grundstück Augustenburgstraße in Karlsruhe-Grötzingen mit einer Fläche von 5.273 m² ist abgeschlossen. Dem Mitte 2015 gestellten Bauantrag wurde stattgegeben. Es folgen nun die Werkplanung und die Ausschreibungen. Der geplante Baubeginn ist für Ende 2016 vorgesehen. Die Gesamtkosten sind mit 15,0 Mio. € kalkuliert.

Überdachte, abschließbare
Fahrradabstellplätze,
Hohewiesenstraße,
Ettlingen



Erwerb und Verkauf von Wohnungen

Aus dem Bestand veräußern wir freiwerdende Wohnungen in Eigentümergemeinschaften, bei denen wir mit wenigen Wohnungen (Streubesitz) beteiligt sind. Im Jahre 2015 war dies bei drei Wohnungen in Bretten der Fall.

Gesamtbauleistung

Unsere Gesamtbauleistung betrug 2.179 Wohneinheiten bis zum 31. Dezember 2015; davon unverändert je zur Hälfte Mietwohnungen und Verkaufsmaßnahmen bzw. Baubetreuung für Dritte.

Rückbau von Wohnungen

Nach dem Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat sollen die Gebäude in der Durlacher Straße 8-14 und Steigenhohlstraße 1-5 (beide Ettlingen), sowie in der Eugen-Kleiber-Straße 1-7 und Gustav-Hofmann-Straße 17a+b (beide Karlsruhe-Grötzingen), in den nächsten Jahren abgerissen werden. Auf diesen Grundstücken wollen wir im Wesentlichen neue Mietwohnungen errichten. Den derzeitigen Mietern dieser Gebäude bieten wir vorrangig freiwerdende Wohnungen aus unserem Bestand an. Von diesem Angebot haben bisher rund die Hälfte der Mieter Gebrauch gemacht.

Bestand und Service

Durch den Verkauf von drei Wohnungen und einer Garage in Bretten hat die Genossenschaft Ende 2015 einen Bestand von 967 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 63.665 m² (VJ: 63.844 m²).

Hinzu kommen 678 Garagen/oberirdische PKW-Abstellplätze und acht gewerbliche Einheiten.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 66 m² (VJ: 66 m²).

Am 01. Januar 2015 betrug die durchschnittliche Grundmiete 6,75 €/m² Wohnfläche im Monat (VJ: 6,71 €).

Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr beträgt bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand 0,6 v.H. (VJ: 2,5 v.H.).

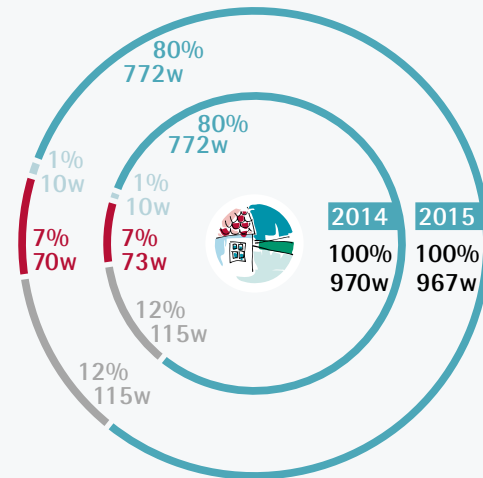
Zur Grundmiete kommen die Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung hinzu. Sie betragen 2015 im Durchschnitt 2,04 €/m² Wohnfläche/Monat (VJ: 1,92 €).

Die durchschnittliche Erhöhung von 0,12 € je m² Wohnfläche im Monat beträgt 6,3 v.H..

Im Jahr 2015 haben 118 Mitglieder (VJ: 69) das Mietverhältnis mit der Baugemeinschaft beendet. Die Fluktuationsrate beträgt 12,2 v.H. (VJ: 7,1 v.H.).

Wohnungsbestand

Ettlingen
Karlsbad, Malsch
Bretten, Kraichtal
Karlsruhe-Grötzingen



Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 66 m² (Vorjahr: 66 m²)

Innerhalb der Genossenschaft wechselten 30 Mitglieder (VJ: 13) ihre Wohnung.

Der Mietausfall im Jahre 2015 von 46.064,93 € entspricht 0,9 v.H. der Sollmieten (VJ: 0,7 v.H. bei 35.042,76 € Mietausfall).

Ende 2015 waren 35 Wohnungen nicht vermietet (VJ: eine Wohnung). Dies ist hauptsächlich zurückzuführen auf die Entmietung der Durlacher Straße mit einem derzeitigen Leerstand von 17 Wohnungen,

Steigenhohlstraße drei Wohnungen, Gustav-Hoffmann-Straße eine Wohnung, Eugen-Kleiber-Straße fünf Wohnungen. In Bretten waren eine Wohnung - weil diese veräußert wird - und acht Wohnungen - wegen Mieterwechsel - nicht belegt.

Strukturelle Leerstände bestehen nur bei einigen PKW-Abstellplätzen in Bretten und Ettlingen.

Die Mietpreise unserer Wohnungen



Im Ferning 28/30/30a, Ettlingen

Dienstleistungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Am Ende des Jahres 2015 verwalteten wir drei Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 58 Wohnungen, 37 Garagen und einem Kindergarten (davon 41 Wohnungen und 27 Garagen im Bestand der Genossenschaft). Verwaltung und Rechnungslegung erfolgten entsprechend den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes.

Zum 31. Dezember 2015 betragen die verwalteten Bankguthaben 99.851,34 € (VJ: 92.516,77 €).

ORGANISATION

Die Geschäfte der Genossenschaft werden vom haupt- und nebenamtlich tätigen Vorstand geführt. Die Betreuung der Mitglieder der Genossenschaft durch die Organe erfolgte - auch im abgelaufenen Berichtszeitraum - in angemessenem Rahmen. Der Pflege des Genossenschaftsgedankens wird unverändert Aufmerksamkeit gewidmet. Die Vertreterversammlung für das Jahr 2014 fand am 23. Juni 2015 statt. In Erledigung der Regularien wurde der Jahresabschluss 2014 festgestellt, Vorstand und Aufsichtsrat entlastet, die vorgeschlagene Gewinnverwendung beschlossen und das

Ergebnis der gesetzlichen Prüfung 2014 behandelt.

Satzungsgemäß schieden aus dem Aufsichtsrat die Herren Heinz Lang, Bretten, und Werner Kehrbeck, Ettlingen, aus. Für Herrn Kehrbeck - der altersbedingt aus dem Aufsichtsrat ausschied - kandidierte Herr Axel Münch, Ettlingen. Herr Lang stellte sich zur Wiederwahl.

Herr Lang und Herr Münch wurden für drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

DATENSCHUTZBEAUFTRAGTER

Der extern bestellte Datenschutzbeauftragte ist Herr Dipl. Jur. oec. Jan Heiner Hoffmann, c/o WTS, Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH, Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart.

RISIKOBERICHT

Unser Ziel ist, Chancen und Risiken auf dem regionalen Wohnungsmarkt bzw. örtlichen Teilmarkt so früh wie möglich zu erkennen, um ggf. geeignete Maßnahmen schnell einzuleiten. Die wesentlichen Risiken des Unternehmens ergeben sich aus dem Leerstand von Mietwohnungen und nicht veräußerten Eigentumsmaßnahmen.



Mit dem Bau von Eigentumsobjekten wird erst dann begonnen, wenn die Absatzchancen gut sind und die finanziellen Risiken überschaubar bleiben.

Im Bereich der zur Vermietung vorgesehenen Immobilien (Wohnungen, Garagen, gewerbliche Einheiten) ist das Risiko des vorübergehenden Leerstandes weiterhin gering; getragen durch den anhaltend starken Zuzug vieler Menschen in unsere Region. Wenngleich man hier auf örtlichen Teilmärkten bei einzelnen Einheiten differenzieren muss.

Unsere Bemühungen, Leerstand zu vermeiden und alle Einheiten zu vermieten, haben wir im Jahr 2015 weiter verstärkt fortgesetzt. Damit wir auch in Zukunft erfolgreich bleiben, werden die absehbaren Veränderungen – hinsichtlich der Anforderungen an das Wohnen – weiterhin den entscheidenden Maßstab für unsere Geschäftspolitik setzen. Die Modernisierung (energetische Modernisierungen von Wohnbauten bzw. die Modernisierung einzelner Wohnungen) bei Mieterwechsel erhöht die Chance der Wiedervermietung zu einem angemessenen Entgelt erheblich. Das Zinsniveau am deutschen Kapitalmarkt ist weiterhin sehr günstig. Bei Neuabschlüssen oder Prolongationen von Darlehen werden die Zinssätze in der Regel über mehrere Jahre fest vereinbart.

Aufgrund unserer guten Bonität gehen wir davon aus, auch zukünftig unseren Fremdmittelbedarf zu akzeptablen Konditionen decken zu können.

Derivate Finanzinstrumente und andere Finanzinnovationen werden nicht eingesetzt. Das Risikomanagement wird in einem Risikohandbuch dokumentiert.

E-BUSINESS

Die Zukunft der Dienstleistungsbranchen – auch der Immobilienwirtschaft – wird maßgeblich von der Leistungsfähigkeit des Internets und E-Business geprägt. Erfolgreich bieten wir – seit Anfang 2008 – unsere Immobilien im Internet auf der Homepage www.bg-ettlingen.de und bei www.immobilienscout24.de an. Unsere E-Mail-Adresse: info@bg-ettlingen.de

UMWELT

Die Schonung der begrenzten natürlichen Ressourcen hat für unser Unternehmen eine große Bedeutung. Bereits vor Jahren ersetzen wir Einzelheizungen durch Zentralheizungen bzw. Einzel-Zentralheizungen durch Nahwärmenetze. Seit 1997 ergänzen wir die Warmwasseraufbereitung mit Sonnenenergie. Inzwischen haben wir 21 Anlagen mit ca. 500 m² Sonnenkollektoren im Bestand.



Seit 2012 stellen wir der BürgerEnergiegenossenschaft Region Karlsruhe Ettlingen eG Dächer zur Verfügung, um Strom aus erneuerbaren Energien zu ernten und den CO₂-Ausstoß zu verringern. An dieser regionalen Energiewende in Bürgerhand kann sich jeder finanziell beteiligen (www.buergerenergie-region-karlsruhe-ettlingen.de).

NACHHALTIGKEIT

«Eine 'nachhaltige Entwicklung' ist eine Entwicklung, die den Bedürfnissen der heutigen Generation entspricht, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zu gefährden.» (Quelle: www.bund.net/themen_und_projekte/nachhaltigkeit)

Energieeffizienz und sozial verträgliches Bauen

Wir empfinden uns als «Bewahrer und Gestalter» unserer Baugenossenschaft. Deshalb ist die Reduzierung der CO₂-Emissionen unseres Gebäudebestandes für uns nicht nur ein Gesetz, sondern auch eine Herzensaufgabe. Wir werden weiterhin – so viel wie möglich – energieeffizient bauen und modernisieren.

Die Mieten bleiben dabei bezahlbar, weil wir die Betriebskosten (Zweitmiete) so gering wie möglich halten.

Regenerative Wärmeversorgung und Kühlung Neubauplanung in der Augustenburgstraße, Karlsruhe-Grötzingen

Pilotprojekt mit Solarkollektoren, Wärmepumpe und Erdssolewärmespeicherung

Mit diesem effizienten Energiekonzept kann ein Großteil des Energiebedarfs für die Wärmeversorgung und Kühlung über regenerative Energien gedeckt werden.

Durch das Zusammenspiel – von Wärmepumpe (Sole-Wasser), Solarsystem und Erdssolespeicher – werden die Betriebskosten und CO₂-Emissionen minimiert. Warmwasserbereitung, Heizung und Kühlung sind in der Anlage also miteinander verbunden.

So wird die Energieeffizienz enorm gesteigert. In unserem Büro sind wir dabei, den Papierverbrauch deutlich zu reduzieren, das Archiv zu digitalisieren und die Innenbeleuchtung auf sparsame LEDs umzustellen.

FINANZEN

Vermögenslage

	31. Dezember 2015		31. Dezember 2014	
	T€	v.H.	T€	v.H.
Anlagevermögen	42.387	82,3	43.135	84,3
Umlaufvermögen				
Vorräte, Verkaufsgrundstücke	11	0,0	11	0,0
Unfertige Leistungen	1.449	2,8	1.399	2,7
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände	383	0,7	282	0,6
Liquide Mittel	1.472	2,9	534	1,0
Bausparguthaben	5.824	11,3	5.803	11,3
Geldbeschaffungskosten	4	0,0	5	0,0
Gesamtvermögen	51.530	100,0	51.169	100,0
Schulden (Verbindlichkeiten, Rückstellungen)				
Bausparzwischenkredit	5.771	11,2	5.800	11,3
übrige Verbindlichkeiten, Rückstellungen	29.871	58,0	30.149	58,9
Reinvermögen	15.888	30,8	15.220	29,7
Gesamtfinanzierung	51.530	100,0	51.169	100,0
Reinvermögen am Jahresanfang	15.220		14.647	
Reinvermögen am Jahresende	15.888	30,8	15.220	29,7
Erhöhung des Reinvermögens	668	4,4	573	3,9

Kapitalstruktur am	31. Dezember 2015		31. Dezember 2014	
	T€	v.H.	T€	v.H.
Eigenkapital	15.888	30,8	15.220	29,7
Rückstellungen				
Langfristige Rückstellungen	1.030	2,0	957	1,9
Kurzfristige Rückstellungen	657	1,3	916	1,8
Verbindlichkeiten				
Bausparzwischenkredit	5.771	11,2	5.803	11,3
Langfristige Verbindlichkeiten	26.307	51,1	26.423	51,6
Kurzfristige Verbindlichkeiten	362	0,7	329	0,6
Anzahlungen				
auf noch nicht abgerechnete Leistungen	1.515	2,9	1.521	3,0
Gesamtfinanzierung	51.530	100,0	51.169	100,0



Krappmühlenweg 4,
Köblerweg 2-4,
Karlsruhe-Grötzingen

Die Vermögenswerte in diesem Jahr erhöhten sich um 361.000 € gegenüber dem Vorjahr und stehen in Zusammenhang mit der Erhöhung des Umlaufvermögens um 1,1 Mio. €. Das Anlagevermögen verminderte sich dagegen um 0,7 Mio. €; wobei den Investitionen von 1,3 Mio. € die planmäßigen Abschreibungen von 2,0 Mio. € und die Abgänge durch den Verkauf von Wohneigentum von 0,1 Mio. € gegenüberstehen.

Zur Erhöhung des Umlaufvermögens sind insbesondere die höheren liquiden Mittel (von 0,5 Mio. € auf 1,5 Mio. €) zu nennen. Die übrigen Veränderungen in der Aktiva sind insgesamt als unwesentlich zu betrachten.

Die Schulden einschließlich der Rückstellungen verminderten sich um 0,3 Mio. €. Nach den planmäßigen Tilgungen der Darlehen (1,9 Mio. €) und der Aufnahme weiterer Modernisierungsdarlehen (1,6 Mio. €) sowie der Abgrenzung der Zahlungsflüsse der Zins- und Tilgungsleistungen (0,2 Mio. €)

verminderten sich diese Verbindlichkeiten um 0,1 Mio. € gegenüber dem Vorjahr. Die wesentliche Minderung der Schulden zeigt sich bei den Rückstellungen (0,2 Mio. €).

Sehr positiv verlief die Entwicklung des bilanziellen Eigenkapitals durch die weiteren Einzahlungen auf die Geschäftsguthaben und durch das Jahresergebnis 2015. Die absolute Erhöhung des Reinvermögens um 0,7 Mio. € führte bei der Abnahme der Verbindlichkeiten zu einer Erhöhung des bilanziellen Eigenkapitals um 1,1 Punkte (von 29,7 v.H. auf 30,8 v.H.) der Vermögenswerte. Die Finanzierung der Vermögenserhöhung 2015 war per Saldo über das Eigenkapital möglich.

Die Vermögenslage ist geordnet.

KAPITALFLUSSRECHNUNG

31. Dezember 2015

T€

Jahresüberschuss	433,5
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.963,5
Aktivierete Eigenleistungen	- 196,6
Zunahme langfristiger Rückstellungen	72,2
Abschreibungen auf Mietforderungen	5,6
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	1,8
Zahlungsunwirksame Tilgungszuschüsse	- 140,8
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	- 265,7
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 172,1
Zunahme kurzfristiger Aktiva	- 51,9
Zunahme kurzfristiger Passiva	232,4
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	594,0
Ertragssteueraufwand	62,0
Ertragssteuerzahlung	- 55,4
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.482,5
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	202,1
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 1.054,7
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	11,2
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	- 5,8
Erhaltene Zinsen	29,3
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 817,9
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.600,0
Planmäßige Tilgungen	- 1.917,1
Gezahlte Zinsen	- 623,3
Veränderung der Geschäftsguthaben	389,4
Gezahlte Dividende	- 154,7
Auszahlung für den Aufbau von Bausparguthaben	- 21,3
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 727,0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	937,6
Finanzmittelbestand am 01.01.2015	534,2
Finanzmittelbestand zum 31.12.2015	1.471,8

Die Zahlungsbereitschaft war im Geschäftsjahr 2015 jederzeit gegeben.

Aus nachhaltigen Einnahmen (Mieten, Geschäftsguthaben) stehen uns Eigenmittel für geplante Investitionen und zur Abwicklung der laufenden Geschäfte zur Verfügung.

Für kurzfristige Finanzierungen kann die Genossenschaft eine Kreditlinie von 2,2 Mio. € in Anspruch nehmen.

Die Finanzlage ist geordnet.



Kiefernweg 29-31,
Ettlingen

ERTRAGSLAGE

Der Umsatz und das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit entwickelten sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt:

Umsatzerlöse	2015	2014
Hausbewirtschaftung	6,6 Mio. €	6,6 Mio. €
Verkauf bebauter Grundstücke	0,0 Mio. €	2,5 Mio. €
Gesamt	6,6 Mio. €	9,1 Mio. €
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	0,6 Mio. €	0,4 Mio. €
Jahresüberschuss	0,4 Mio. €	0,2 Mio. €

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung blieben unverändert bei 6,6 Mio. €. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung und Verwaltung (Instandhaltungen, Geldbeschaffungskosten, Erbbauzinsen, sächliche Gemeinkosten) lagen über den Erträgen aus der Hausbewirtschaftung. Der Fehlbetrag aus der Hausbewirtschaftung konnte durch die Überschüsse aus Anlageverkäufen (0,2 Mio. €) und durch das positive Ergebnis der sonstigen Rechnungen (0,3 Mio. €) ausgeglichen werden. Nach Abzug der Ertragssteuern (0,1 Mio. €) verbleibt ein Jahresüberschuss von 0,4 Mio. € (VJ: 0,2 Mio. €).

Der gegenüber dem Vorjahr höhere Jahresüberschuss ist auf niedrigere Aufwendungen für die Instandhaltung und höhere sonstige Erträge - im Vergleich zum Vorjahr - zurückzuführen. Der Jahresüberschuss ergibt eine Verzinsung des bilanziellen Eigenkapitals von 2,7 v.H. (VJ: 1,6 v.H.). Die Gesamtrendite liegt bei 2,2 v.H. (VJ: 2,1 v.H.).

Auch für die Jahre 2016 und 2017 erwarten wir ein positives Jahresergebnis.

Die Ertragslage ist geordnet.

WERTSCHÖPFUNG

	31. Dezember 2015		31. Dezember 2014	
	T€	v.H.	T€	v.H.
Entstehung der Wertschöpfung				
Umsatzerlöse	6.616	89	9.100	113
Bestandsveränderungen	50	1	- 1.536	- 19
Gesamtleistung	6.666	90	7.564	94
Sonstige Erträge	737	10	520	6
Unternehmensleistung	7.403	100	8.084	100
Vorleistungen (ohne AfA)				
Bezogene Lieferungen und Leistungen	2.630	36	3.390	42
Sonstige Aufwendungen	329	4	342	4
Vorleistungen	2.959	40	3.732	46
Wertschöpfung vor Abzug der Abschreibungen	4.444	60	4.352	54
Abschreibungen	1.969	27	2.082	26
Wertschöpfung	2.475	33	2.270	28
Verwendung der Wertschöpfung				
davon an Mitarbeiter	1.147	46	992	44
Öffentliche Hand	198	8	192	8
Darlehensgeber	697	28	849	37
Mitglieder (Dividende)	170	7	155	7
Unternehmen	263	11	82	4

Die Wertschöpfung hat sich um 0,2 Mio. € auf 2,5 Mio. € (VJ: 2,3 Mio. €) erhöht. Die positive Veränderung basiert zum einen auf geringeren Aufwendungen in Höhe von 760.000 € für bezogene Lieferungen und Leistungen, niedrigeren Abschreibungen in Höhe von 113.000 € sowie verringerten sonstigen Aufwendungen in Höhe von 13.000 €. Zum anderen auf einer Minderung der Unternehmensleistung in Höhe von 681.000 €.

CHANCEN UND RISIKEN

Der Vorstand hat seine Geschäftspolitik so angelegt, dass durch energetische Modernisierungen, überschaubares Neubauvolumen und dem Umbau in barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen der Nachfrage Rechnung getragen wird.

Es liegen uns keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag vor.

Wir können auf ein breites Fundament gewachsener Geschäftsbeziehungen zu finanzierenden Banken, Bauhandwerkern und Behörden setzen. Das Unternehmen ist bei allen Mitgliedern als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt.

Wir bevorraten keine Grundstücke, die nicht sofort bebaut werden können.

Durch energetische Modernisierungen reduzieren wir deutlich den Gas-, Öl- und Stromverbrauch sowie den CO₂-Ausstoß.

Die Geschäftstätigkeit der Baugemeinschaft entwickelt sich stetig und positiv. Künftige Ergebnisse werden jedoch durch die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung und deren Finanzierung in den nächsten zwei bis drei Jahren weiterhin belastet; wenn auch deutlich geringer als in den Vorjahren. Unsere Neubautätigkeit würden wir gerne ausdehnen, wenn wir geeignete Grundstücke



Edelbergweg 4-6, Ettlingen

zu akzeptablen Preisen erwerben könnten. Die Mieteinnahmen im Jahr 2016 werden durch Mietänderungen nur geringfügig steigen. Der zu erwartende Mietausfall soll sich weiter verringern. Allerdings werden die Leerstände - aufgrund der fortgeschrittenen Entmietungen - deutlich höher ausfallen als in den Vorjahren.

Das Niveau von Instandhaltung und Modernisierung der letzten Jahre wird - im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten und Erfordernisse - beibehalten.

Wir rechnen auch in den Jahren 2016 und 2017 mit einem positiven Ergebnis.

Die Portfolioänderung des Wohnungsbestandes - durch den Verkauf von Wohnungen im Streubesitz - soll fortgesetzt werden.

NACHTRAGSBERICHT

Über Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Ende des Geschäftsjahres 2015 bis zur Erstellung dieses Jahresberichtes ist nichts zu berichten.

DANK

Auf solider Basis können wir zwei unserer wichtigsten Aufgaben - nämlich nachhaltige

Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes - wahrnehmen.

Wirtschaftliche und finanzielle Risiken, welche die Finanzen nachhaltig beeinträchtigen könnten, sind nicht erkennbar.

Im Geschäftsjahr 2015 ist es uns erneut gelungen - trotz hohen Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung - ein beachtliches Leistungs- und Erfolgsergebnis zu erzielen. Dies wurde nicht zuletzt durch eine wohlwollende und fördernde Einstellung der Mitglieder ermöglicht, wofür der Vorstand dankt. Ebenso gilt der Dank dem Aufsichtsrat für die von gegenseitigem Verständnis und Vertrauen geprägte Zusammenarbeit.

Der Vorstand dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit großem Engagement und uneingeschränkter Leistungsbereitschaft maßgeblich dazu beigetragen haben, dass wir uns erfolgreich weiterentwickeln konnten.

Ettlingen, 27. Mai 2016

Der Vorstand

Thomas Müller



Krappmühlenweg 4,
Karlsruhe-Grötzingen

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat sich aufgrund regelmäßiger Berichterstattung über die Lage und die Entwicklung der Baugemeinschaft von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2015 überzeugt sowie wichtige Geschäftsvorgänge in seinen Sitzungen beraten und beschlossen.

Der Aufsichtsrat war in alle grundlegenden Entscheidungen eingebunden. Wir haben uns durch mündliche und schriftliche Berichte des Vorstands - vor allem über die Fragen der Unternehmensplanung und strategischen Weiterentwicklung, den Geschäftsverlauf und über wichtige Geschäftsvorfälle der Genossenschaft - zeitnah und umfassend unterrichten lassen. Der Vorstand hat die Abweichungen des tatsächlichen Geschäftsverlaufs von der

Planung erläutert, begründet und mit uns diskutiert. Er hat uns über die für das Risikomanagement getroffenen Maßnahmen informiert. Das Risikomanagement ist nach dem Eindruck des Aufsichtsrats geeignet, die Risiken des Unternehmens zu minimieren oder ganz auszuschalten. Darüber hinaus ließ sich der Vorsitzende des Aufsichtsrats regelmäßig vom Vorstand über die wesentlichen Geschäftsvorfälle informieren.

In drei Sitzungen des Aufsichtsrats und in sechs weiteren Sitzungen - gemeinsam mit dem Vorstand - wurden die Beschlüsse gefasst und die Berichte des Vorstands zur Kenntnis genommen. Daneben war die künftige Entwicklung der Genossenschaft sowie die Unternehmens-, Finanz- und Investitionsplanung Gegenstand eingehender Erörterungen und Beratungen.



Kiefernweg 25-27,
Ettlingen

Ebenso wurde das Neubau- und Modernisierungsprogramm besprochen, wobei es sich im Wesentlichen um den Neubau in der Augustenburgstraße in Karlsruhe-Grötzingen und die umfassende Modernisierung in der Wilhelmstraße in Ettlingen handelte.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand beraten, gefördert, überwacht und zu den in der Satzung festgelegten Geschäften seine Zustimmung erteilt.

In der Vertreterversammlung am 23. Juni 2015 wurde Herr Heinz Lang, Bretten, wiedergewählt. Für Herrn Werner Kehrbeck, Ettlingen, - der altersbedingt aus dem Gremium ausschied - wurde Herr Axel Münch, Ettlingen, in den Aufsichtsrat gewählt. Die Amtszeit beträgt jeweils drei Jahre.

Die Vergütungen für den Aufsichtsrat betragen im Jahr 2015 insgesamt 19.050,50 € (VJ: 19.450,00 €).

Die Vertreterversammlung hat am 24. Juni 2013 den Vergütungsrahmen für den Aufsichtsrat auf insgesamt 30.000,00 € im Jahr festgelegt.

Der Prüfungsbericht 2014 wurde allen Mitgliedern des Aufsichtsrats ausgehändigt. Er war Gegenstand der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 08. Juni 2015.

Die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2015 begann am 09. Mai 2016.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und spricht ihm sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seine Anerkennung für die geleistete, erfolgreiche Arbeit und das Engagement für die Aufgaben und Ziele unserer Baugemeinschaft Ettlingen aus.

Ettlingen, 27. Mai 2016

Der Aufsichtsratsvorsitzende

Josef Offele, Oberbürgermeister a.D.



BILANZ

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ANHANG

Bilanz zum 31. Dezember 2015

AKTIVA

GESCHÄFTSBERICHT 2015

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		5,00	807,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	37.013.425,77		37.859.290,54
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.032.548,71		3.131.845,71
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	9.234,16		9.563,11
Technische Anlagen und Maschinen	1.527.797,00		1.788.924,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	120.781,00		153.839,00
Bauvorbereitungskosten	514.535,10	42.218.321,74	16.278,68
Finanzanlagen			
Beteiligungen	148.765,66		154.232,21
Andere Finanzanlagen	20.200,00	168.965,66	20.200,00
Anlagevermögen insgesamt	42.387.292,40		43.134.980,25
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Bauvorbereitungskosten	9.710,39		9.697,30
Unfertige Leistungen	1.448.987,56		1.398.702,58
Andere Vorräte	1.014,65	1.459.712,60	1.313,65
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	35.766,74		46.131,36
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.972,13		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	339.735,13	383.474,00	235.865,60
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.471.773,91		534.225,27
Bausparguthaben	5.824.256,10	7.296.030,01	5.802.989,14
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten		3.600,00	5.400,00
Bilanzsumme	51.530.109,01		51.169.305,15

Bilanz zum 31. Dezember 2015

PASSIVA

GESCHÄFTSBERICHT 2015

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres verbleibenden Mitglieder	4.554.224,63		4.247.249,01
ausgeschiedenen Mitglieder	163.852,74		98.638,38
aus gekündigten Geschäftsanteilen	19.050,00	4.737.127,37	1.800,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 27.928,63 € (Vorjahr: 41.462,61 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklagen	1.616.000,00		1.572.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 44.000,00 € (Vorjahr: 24.000,00 €)			
Freie Rücklagen	9.365.616,17	10.981.616,17	9.146.030,12
davon im Geschäftsjahr eingestellt: 219.586,05 € (Vorjahr: 57.656,45 €)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	433.476,00		236.370,10
Einstellung in Ergebnisrücklagen	- 263.586,05	169.889,95	- 81.656,45
Eigenkapital insgesamt	15.888.633,49		15.220.431,16
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	1.029.630,00		957.373,00
Steuerrückstellungen	61.963,69		113.445,65
Sonstige Rückstellungen	594.933,00	1.686.526,69	802.585,54
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.077.608,22		32.213.476,95
Erhaltene Anzahlungen	1.514.892,32		1.521.450,58
Verbindlichkeiten aus Vermietungen	8.456,29		44.528,88
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	184.585,09		107.055,88
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	21.133,94		20.812,70
Sonstige Verbindlichkeiten	139.951,86	33.946.627,72	157.877,04
davon aus Steuern 70.934,28 € (Vorjahr: 67.518,21 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 1.747,51 € (Vorjahr: 4.356,83 €)			
Rechnungsabgrenzungsposten		8.321,11	10.267,77
Bilanzsumme	51.530.109,01		51.169.305,15

Gewinn- und Verlustrechnung

VOM 01. JANUAR 2015 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2015

GESCHÄFTSBERICHT 2015

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.566.503,65		6.552.518,01
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		2.489.726,47
c) aus Betreuungstätigkeit	10.570,00		6.285,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	39.199,49	6.616.273,14	51.193,98
Erhöhung/Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		50.284,98	- 1.536.151,19
Andere aktivierte Eigenleistungen		196.580,00	106.050,00
Sonstige betriebliche Erträge		490.540,66	387.583,35
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.613.864,37		2.879.227,01
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.818,28		501.599,87
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	14.587,51	2.630.270,16	9.240,09
Rohergebnis		+ 4.723.408,62	+ 4.667.138,65
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	838.823,97		777.344,62
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	308.399,88	1.147.223,85	214.183,98
davon für Altersversorgung: 133.468,20 € (Vorjahr: 54.518,09 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			
		1.963.468,12	2.063.249,56
Sonstige betriebliche Aufwendungen			
		334.250,42	360.478,35
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und aus anderen Finanzanlagen			
	9,00		9,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
	50.135,59	50.144,59	25.950,05
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
		697.217,77	849.443,86
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		+ 631.393,05	+ 428.397,33
Steuern vom Einkommen und Ertrag			
		69.953,00	64.752,00
Sonstige Steuern			
		127.964,05	127.275,23
Jahresüberschuss		433.476,00	236.370,10
Einstellung in Ergebnisrücklagen			
		263.586,05	81.656,45
Bilanzgewinn		169.889,95	154.713,65

Hohewiesenstraße 2-4,
Ettlingen



Seniorenwohnanlage
Wilhelmstraße 6,
Ettlingen

ALLGEMEINER HINWEIS

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und 264 ff. Handelsgesetzbuch (HGB) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes (GenG) und der Satzung aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für kleine Genossenschaften.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Der Vorjahresausweis der verbleibenden Mitglieder sowie die sonstigen Verbindlichkeiten wurden um die Geschäftsguthaben der ausgeschiedenen Mitglieder am 31.12.2014 angepasst.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden entsprechend ihrer Nutzungsdauer auf drei Jahre abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

In die Herstellungskosten selbst erstellter Anlagen (Neubauten und umfangreiche Modernisierungen) sind neben den Einzelkosten auch anteilige Gemeinkosten für kaufmännische Leistungen einbezogen.

Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden nach Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauer auf der Grundlage steuerlich anerkannter Höchstsätze linear abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens werden zeitanteilig vorgenommen.

Die Grundstücke ohne Bauten betreffen im Wesentlichen baureife Grundstücke (5.273 m²) in Karlsruhe-Grötzingen.

Die technischen Anlagen werden linear mit 10 % abgeschrieben.

Bei Maschinen und maschinellen Anlagen werden Blockheizkraftwerke (BHKW) und Nahwärmenetze ausgewiesen. Die Bauvorbereitungskosten betreffen geplante Mietwohnungen in Karlsruhe-Grötzingen.

Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer liegt bei Gebäuden zwischen 40 und 75 Jahren, bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung zwischen 3 und 13 Jahren. Es werden die steuerlich zulässigen Abschreibungsmöglichkeiten genutzt. Aufgrund umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen der Objekte Kehreckweg 2 bis 14, Hellbergweg 1 bis 5 und Wilhelmstraße 6 (alle Ettlingen) wurde die Restnutzungsdauer um 20 Jahre verlängert.

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden ab dem Berichtsjahr 2015 sofort abgeschrieben.

Die Einlage bei der Genossenschaftlichen Energieservice Ettlingen GbR wurde um den Fehlbetrag 2015 von 11.234,74 € vermindert. Der Fehlbetrag aus dem Vorjahr (5.768,19 €) wurde 2015 ausgeglichen.

Die übrigen Finanzanlagen wurden zum Nennwert angesetzt.

Die Bauvorbereitungskosten des Umlaufvermögens (9.710,39 €) entfallen auf geplante Reihenhäuser in Karlsruhe-Grötzingen.

Die Vorräte (Boiler) wurden zu den Anschaffungskosten angesetzt.

Die unfertigen Leistungen (noch nicht abgerechnete Betriebskosten) wurden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt.

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgte nach dem modifizierten Teilwertverfahren aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter Berücksichtigung einer 1,5 %-igen Rentenanpassung. Für die Ermittlung der Pensionsrückstellungen wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2005G) von Prof. Klaus Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungszinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 4,58 v.H. (Stichtag Januar 2015) bzw. 4,30 v.H. (Stichtag Dezember 2015) zugrunde gelegt. Das Wahlrecht zum Übergang auf den Rechnungszinssatz für Pensionsrückstellungen bei einer 10-Jahresbetrachtung nach § 253 Absatz 2 HGB neue Fassung wurde zum 31.12.2015 ausgeübt (Artikel 75 Absatz 7 EGHGB).

Die sonstigen Rückstellungen sind in der Höhe angesetzt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig sind und beziehen sich auf Urlaubsverpflichtungen (33.000,00 €), Sach- und weitere Personalaufwendungen (76.100,00 €) und Aufwendungen für unterlassene Instandhaltung (250.000,00 €).

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

ANLAGEVERMÖGEN

Die Entwicklung der einzelnen Positionen des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagespiegel dargestellt.

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Zuschrei- bungen €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert 31.12.2015 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	28.850,24	0,00	0,00	2.241,53	0,00	26.603,71	5,00	797,00
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	63.298.572,44	743.019,58	0,00	105.713,86	0,00	26.922.452,39	37.013.425,77	1.559.191,19
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.857.769,75	0,00	0,00	0,00	0,00	1.825.221,04	3.032.548,71	99.297,00
Grundstücke ohne Bauten	9.563,11	0,00	0,00	0,00	- 328,95	0,00	9.234,16	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	2.614.195,60	0,00	0,00	0,00	328,95	1.086.727,55	1.527.797,00	261.455,95
Betriebs- und Geschäftsausstattung	472.756,26	9.996,98	0,00	328,00	0,00	361.644,24	120.781,00	42.726,98
Bauvorbereitungskosten	16.278,68	498.256,42	0,00	0,00	0,00	0,00	514.535,10	0,00
	71.269.135,84	1.251.272,98	0,00	106.041,86	0,00	30.196.045,22	42.218.321,74	1.962.671,12
Finanzanlagen								
Beteiligungen	154.232,21	5.768,19	0,00	11.234,74	0,00	0,00	148.765,66	0,00
Andere Finanzanlagen	20.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.200,00	0,00
	174.432,21	5.768,19	0,00	11.234,74	0,00	0,00	168.965,66	0,00
Anlagevermögen gesamt	71.472.418,29	1.257.041,17	0,00	119.518,13	0,00	30.222.648,93	42.387.292,40	1.963.468,12

Für die Beseitigung bereits festgestellter Mängel an Entwässerungsgrundleitungen besteht eine Rückstellung von 235.833,00 €. Die Rückstellung für noch durchzuführende Untersuchungen der Entwässerungsleitungen wurde aufgelöst, da es hierzu noch keine verbindlichen gesetzlichen Regelungen gibt.

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

FORDERUNGEN

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten 227.988,09 € (VJ: 199.472,99 €) Anteile an Instandhaltungsrücklagen bei Eigentümergemeinschaften.

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Das Disagio wird entsprechend der Laufzeit der Darlehen abgeschrieben.

EIGENKAPITAL

Das Geschäftsguthaben nahm gegenüber dem Vorjahr zu. Die Rücklagen erhöhten sich nach Zuweisung von 263.586,05 € aus dem Jahresergebnis 2015 (VJ: 81.656,45 €).

	31.12.2015	31.12.2014
Geschäftsguthaben	4.554.224,63 €	4.247.249,01 €
Gesetzliche Rücklagen	1.616.000,00 €	1.572.000,00 €
Andere Ergebnisrücklagen	9.365.616,17 €	9.146.030,12 €

VERBINDLICHKEITEN

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

	Insgesamt		Restlaufzeit		gesichert	Art der Sicherung
	€	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.077.608,22	1.934.553,97 (1.710.395,70)	5.619.827,59	24.523.226,66	32.077.608,22	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	1.514.892,32	1.514.892,32 (1.521.450,58)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.456,29	8.456,29 (44.528,88)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	184.585,09	184.585,09 (107.055,88)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	21.133,94	21.133,94 (20.812,70)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	139.951,86	139.951,86 (157.877,04)	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	33.946.627,72	3.803.573,47 (3.562.120,78)	5.619.827,59	24.523.226,66	32.077.608,22	Grundpfandrechte

In () Vorjahreszahlen

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND
SONSTIGE FINANZIELLE
VERPFLICHTUNGEN

Sonstige Angaben

Finanzielle Verpflichtungen aus begonnenen Investitionen, die nicht aus der Bilanz ersichtlich sind, bestehen mit 1.708.000,00 €.

Das Bausparguthaben von 5,8 Mio. € ist als Sicherheit für die Bausparzwischenfinanzierung (5,8 Mio. €) verpfändet. Das Nahwärmenetz Areal Erlenweg – als «Genossenschaftliche Energieservice Ettlingen GbR», Ettlingen, geführt – ist zum 31. Dezember 2015 mit einer Einlage von 320.000,00 € ausgestattet, welche vollständig einbezahlt ist.

An dieser GbR sind wir mit 50 % (160.000,00 €) beteiligt. Der weitere Gesellschafter der GbR ist die Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG, Karlsruhe.

Die nicht in der Bilanz ersichtlichen Erbbauzinsverpflichtungen belaufen sich auf jährlich 120.694,30 € nominal.

Die Bürogeräte (Drucker, Kopierer) haben wir mit einer Laufzeit von 60 Monaten gemietet. Die jährliche Miete beträgt nominal 12.330,80 € bei einer Vertragsrestlaufzeit-laufzeit von 60 Monaten.

Derivate Finanzinstrumente oder andere Finanzinnovationen werden nicht eingesetzt.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2015 €	2014 €
Umsatzerlöse		
Vermietung		
Mieten	5.110.364,02	5.102.853,42
Betriebskostenabrechnung	1.455.759,63	1.449.174,59
Sondereinrichtungen	380,00	490,00
Verwalterhonorar WEG	10.570,00	6.285,00
Einspeisung Strom, Vermietung BHKW	27.885,28	31.216,03
Gestattung von PV-Anlagen auf unseren Dächern	3.376,00	0,00
Sonstige Erlöse	7.938,21	19.977,95
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	0,00	2.489.726,47
	6.616.273,14	9.099.723,46

Die höheren Umsatzerlöse aus der Vermietung des Immobilienbestands ergeben sich aus der Anpassung der Kaltmiete durch Mieterhöhungen. Die Erlösschmälerungen betragen 46.064,93 € (VJ: 35.042,76 €).

AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE SACH- UND DIENSTLEISTUNGEN

Die Aufwendungen für bezogene Sach- und Dienstleistungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2015 €	2014 €
Instandhaltungskosten	790.322,33	1.083.690,35
Zuweisung zu den Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung und Instandhaltung von Entwässerungsgrundleitungen	250.000,00	275.000,00
Betriebskosten	1.433.266,50	1.365.403,74
Kosten für Miet- u. Räumungsklagen	13.681,81	23.626,40
Herstellungs-/Anschaffungskosten (Verkaufsgrundstücke)	247,48	495.474,57
Erbbauzinsen	120.694,30	120.742,30
Vertriebskosten	7.470,23	6.278,58
Aufwendungen für veräußerte Objekte	0,00	2.385,54
Aufwendungen Stromherstellung, übrige Aufwendungen	14.517,91	13.522,19
	2.630.200,56	3.386.123,67

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge von 490.540,66 € entfallen auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen 166.962,08 €, Erträge aus früheren Jahren 26.635,97 €, aus Schuldenerlass von 105.000,00 €, Buchgewinn aus Anlageverkäufen (Wohneigentum) von 172.084,48 €, Versicherungsentschädigungen von 19.805,52 € sowie Pacht- und sonstige Erträge von 52,61 €.

STEUERN

Diese setzen sich wie folgt zusammen:

	2015 €	2014 €
Grundsteuer	126.371,05	125.595,23
Körperschaftsteuer	61.963,69	57.907,62
Kfz-Steuer	1.593,00	1.680,00
	189.927,74	185.182,85

Die Grundsteuern werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung abgerechnet.

JAHRESÜBERSCHUSS

Im Geschäftsjahr konnten - nach § 36 der Satzung - den gesetzlichen und anderen Ergebnismittelrücklagen 263.586,05 € zugewiesen werden. Der Bilanzgewinn von 169.889,95 € ist zur Verwendung als Dividende vorgesehen.

MITGLIEDERBEWEGUNG

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2015	2.655	28.485
Zugang 2015	218	3.469
Abgang 2015	116	1.437
Ende 2015	2.757	30.517

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 306.975,62 € erhöht.

SONSTIGE ANGABEN

Mitglieder des Aufsichtsrates

Josef Offele, *Vorsitzender*
Heinz Lang, *stellvertretender Vorsitzender*
Thomas Tritsch, *Schriftführer*
Jürgen Schuhmacher, *stellvertretender Schriftführer*
Wolfgang Erhard
Werner Kehrbeck *bis 23.06.2015*
Axel Münch *ab 23.06.2015*

Mitglieder des Vorstandes

Thomas Müller, *hauptamtliches Vorstandsmitglied*
Peter Haltmayer, *nebenamtliches Vorstandsmitglied*
(*verstorben am 22.04.2016*)

Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter

2015 durchschnittlich Beschäftigte (ohne Vorstand):

Mitarbeiter	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännisch	7	3
Technisch	1	0
Auszubildende		
Kaufmännisch	1	0
Regiebetrieb (Maler, Lackierer)	2	0
Service Senioren- wohnungen	0	2
Reinigungspersonal	0	2
	11	7

PRÜFUNGSVERBAND

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

GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen,
den Bilanzgewinn von 169.889,95 € als
Dividende mit 4 v.H. auf die dividenden-
berechtigten Geschäftsguthaben auszuschütten.

Ettlingen, 27. Mai 2016

Der Vorstand



Thomas Müller

KONTAKTDATEN

Unsere Sprechzeiten

Montag, Mittwoch,
Donnerstag 8:30 Uhr - 12:00 Uhr
14:00 Uhr - 16:00 Uhr
Dienstag 8:30 Uhr - 12:00 Uhr
14:00 Uhr - 17:00 Uhr
Freitag 8:30 Uhr - 12:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Unsere Bankverbindung

Volksbank Ettlingen eG,
IBAN DE 45 6609 1200 0000 0026 23,
BIC: GENODE61ETT,

Unsere Internetadresse

www.bg-ettlingen.de,
info@bg-ettlingen.de

Unsere Telefonverbindung

07243 5417-0

Unsere Faxverbindung

07243 5417-50

VORSTAND



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



Peter Haltmayer
† 22.04.2016
- nebenamtlich -

IMMOBILIENVERKAUF
EDV



Guido Benz
07243 5417-20
benz@bg-ettlingen.de

BUCHHALTUNG



Thomas Welker
07243 5417-12
welker@bg-ettlingen.de



Ingrid Findling
07243 5417-21
findling@bg-ettlingen.de

BAUWESEN



Harald Stein
07243 5417-30
stein@bg-ettlingen.de



Sarah Ungerer
07243 5417-24
ungerer@bg-ettlingen.de



Sabine Gubler
07243 5417-11
gubler@bg-ettlingen.de

VORSTANDSASSISTENZ

WOHNUNGSVERMIETUNG MITGLIEDERSERVICE



Rebecca Allion
07243 5417-41
allion@bg-ettlingen.de



Jonas Borensztein
07243 5417-19
borensztein@bg-ettlingen.de



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

INSTANDHALTUNG



Hermann Bücherl
07243 5417-34
buecherl@bg-ettlingen.de



Jacqueline Eisele
07243 5417-27
eisele@bg-ettlingen.de



Andreas Fellhauer
07243 5417-40
fellhauer@bg-ettlingen.de

SENIORENWOHNANLAGE WILHELMSTRASSE 6



Marjana Riemann
07243 3587433



Ellen Ketzscher
07243 3587433

NOTDIENST

Sie erreichen uns außerhalb
der Geschäftszeiten unter

07243 5417 - 17

REGIEBETRIEB, REPARATUREN



Lars Michael Laber



Daniel Luck

REINIGUNGSPERSONAL



Anna-Maria Angelico



Birgitt Reichert

Vertreter (§ 27 der Satzung) nach dem Stand vom 20. April 2015
(Vertreterwahlen 2014)

Wahlbezirk 1: Ettlingen (ohne die Mitglieder in den Wahlbezirken 2, 6) sowie sonstige Auswärtige, die nicht den Wahlbezirken 3, 4, 5 zugeordnet sind				
Name	Vorname	Straße	PLZ	Ort
Ballester	Anja	Waschbachweg 4	76275	Ettlingen
Barth	Hildegard	Schloßgartenstraße 27	76275	Ettlingen
Baumgartner	Adolf	Theodor-Körner-Straße 12b	76275	Ettlingen
Beetz	Joachim	Gutleuthausstraße 6	76275	Ettlingen
Binder	Birgit	Schuhmacherstraße 33	76275	Ettlingen
Bischel	Katharina	Durlacher Straße 19c	76275	Ettlingen
Blust	Hermann	Amalienstraße 4	76275	Ettlingen
Broschwitz	Michael	Kronenstraße 12	76275	Ettlingen
Cramer	Jürgen	Gottlob-Schneider-Straße 67	76275	Ettlingen
Foss	Lutz	Marktstraße 16	76275	Ettlingen
Gleißle	Sabine	Böcklerstraße 20	76275	Ettlingen
Haist	Fritz Johann	Mühlenstraße 49	76275	Ettlingen
Huber	Emmy	Rheinstraße 19	76275	Ettlingen
Immer	Doris	Gottlob-Schneider-Straße 51	76275	Ettlingen
Jahraus	Birgit	Lüdersstraße 6	76275	Ettlingen
Köhler	Heidi	Schloßgartenstraße 29	76275	Ettlingen
Laut	Willi	Belchenstraße 60	76275	Ettlingen
Leibold	Werner	Gottlob-Schneider-Straße 52	76275	Ettlingen
Ochs	Hans-Peter	Annette-von-Droste-Hülshoff-Weg 2a	76275	Ettlingen
Ockert	Dieter	Hirschgasse 7	76275	Ettlingen
Wiehe	Matthias	Schleinkoferstraße 4	76275	Ettlingen
Ev. Kirchengemeinde / Kira Busch-Wagner		Schlesierstraße 1	76275	Ettlingen
Robert + Timo Schweitz GmbH / Robert Schweitz		Durlacher Straße 34c	76275	Ettlingen
Stadt Ettlingen / Johannes Arnold		Postfach 10 07 62	76275	Ettlingen
Volksbank Ettlingen eG / Wolfram Trinks		Wilhelmstraße 5-7	76275	Ettlingen

Wahlbezirk 2: Ettlingen-West, Kernstadt westlich der Bahnlinie				
Name	Vorname	Straße	PLZ	Ort
Bredel	Petra	Hellbergweg 5	76275	Ettlingen
Deubel	Wolfgang	Hohewiesenstraße 51	76275	Ettlingen
Fuchs	Harald	Hohewiesenstraße 4	76275	Ettlingen
Hagemann	Winfried	Kiefernweg 17	76275	Ettlingen
Huss	Ernst	Erlenweg 38	76275	Ettlingen
Jordan	Maria	Pappelweg 89	76275	Ettlingen
Kraft	Karola	Erlenweg 37	76275	Ettlingen
Kreppert	Klaus	Erlenweg 36	76275	Ettlingen
Rohde	Dr. Claudia-Simone	Hohewiesenstraße 58c	76275	Ettlingen
Schlager	Brigitte	Kiefernweg 23	76275	Ettlingen
Weiß	Irmgard	Hohewiesenstraße 55a	76275	Ettlingen
Weiß	Thomas	Pappelweg 49	76275	Ettlingen

Vertreter (§ 27 der Satzung) nach dem Stand vom 20. April 2015
(Vertreterwahlen 2014)

Wahlbezirk 3: Stadtgebiet Karlsruhe				
Name	Vorname	Straße	PLZ	Ort
Betting	Walter	Reithohl 12	76229	Karlsruhe
Doll	Stefan	Krappmühlenweg 4	76229	Karlsruhe
Forster	Volker	Obere Setz 16	76229	Karlsruhe
Franz	Ulrich	Krappmühlenweg 2	76229	Karlsruhe
Heidt	Hermann	Augustenburgstraße 88	76229	Karlsruhe
Mau	Siegfried	Krappmühlenweg 2	76229	Karlsruhe
Niederhoff	Karl-Heinz	Hasenbergweg 9a	76275	Ettlingen
Radtke	Benno	Rodbergweg 4	76229	Karlsruhe
Schübel	Klaus	Ringelberghohl 15	76229	Karlsruhe
Schwaiger	Klaus	Rodbergweg 1	76229	Karlsruhe

Wahlbezirk 4: Bretten, Kraichtal, Pfinztal und der übrige nördliche Landkreis Karlsruhe				
Name	Vorname	Straße	PLZ	Ort
Dick	Peter	Otto-Hahn-Straße 25/5	75015	Bretten
Fischer	Brigitte	Am Hagdorn 51	75015	Bretten
Fischer	Werner	Otto-Hahn-Straße 25/5	75015	Bretten
Rinderspacher	Lothar	Im Tal 1	75015	Bretten
Schuster	Nico	Otto-Hahn-Straße 25/1	75015	Bretten
Wegner	Gerlinde	Am Hagdorn 51	75015	Bretten

Wahlbezirk 5: Außenbezirke Karlsbad und der südliche Landkreis Karlsruhe (ohne Ettlingen)				
Name	Vorname	Straße	PLZ	Ort
Gerstenberger	Jochen	Weissdornweg 48	76337	Waldbronn
Kurz	Gerda	Riedinger Straße 16	76359	Marxzell
Rausch	Hans Joachim	Rheinstraße 9a	76337	Waldbronn
Wiederoder	Herbert	Kniebisstraße 22	76307	Karlsbad

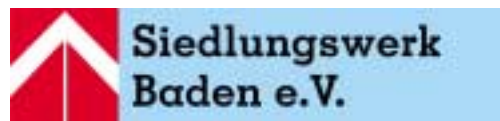
Wahlbezirk 6: Kernstadt Ettlingen Ferninggebiet ab Straße «Im Ferning/Wilhelmstraße» nach Südosten				
Name	Vorname	Straße	PLZ	Ort
Bauer	Nadine	Im Ferning 14	76275	Ettlingen
Baumstark	Wolfgang	Kehreckweg 8	76275	Ettlingen
Greiner	Ludwig	Hasenbergweg 9a	76275	Ettlingen
Heidt	Martina	Im Ferning 24-26	76275	Ettlingen
Jung	Wolfgang	Hasenbergweg 7	76275	Ettlingen
Kirchgäßner	Jan	Im Ferning 34	76275	Ettlingen
Knebel	Martin	Im Ferning 12	76275	Ettlingen
Lellek	Karl-Heinz	Hasenbergweg 11	76275	Ettlingen
Roth	Dr. Gerald	Edelbergweg 4	76275	Ettlingen
Schwedas	Hans-Joachim	Feldbergweg 3	76275	Ettlingen
Tessen	Werner	Im Ferning 24-26	76275	Ettlingen
Zimmermann	Heinz	Hellbergweg 1	76275	Ettlingen

BürgerEnergiegenossenschaft
Region Karlsruhe Ettlingen eG



Die Genossenschaft plant lokale und regionale Energieprojekte mit erneuerbaren Energien und setzen diese auch um. Auch wer kein eigenes Dach für Investitionen in Erneuerbare Energien hat, kann sich hier bereits mit 100 € (Höchstbetrag 20.000 €/Mitglied) beteiligen und so in Erneuerbare Energien investieren.

Siedlungswerk Baden e.V.



Das Ziel des Siedlungswerks ist der sozial orientierte Wohnungsbau. Die Gemeinschaft der 24 badischen Wohnungsbaugenossenschaften sorgt für sicheres und gutes Wohnen zu fairen Mietpreisen. Sie setzt sich für den Bau und die Verwaltung von preiswerten und zeitgemäß sanierten Mietwohnungen ein. Die Partner unterstützen sich gegenseitig in allen Fragen des Planens, Finanzierens, Bauens und der Verwaltung von Wohnungen Sie tauschen sich aus bei technischen Innovationen, Gesetzesänderungen, Umsetzung neuer Wohnformen u.a..

vbw Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und
Immobilien-
unternehmen e.V.



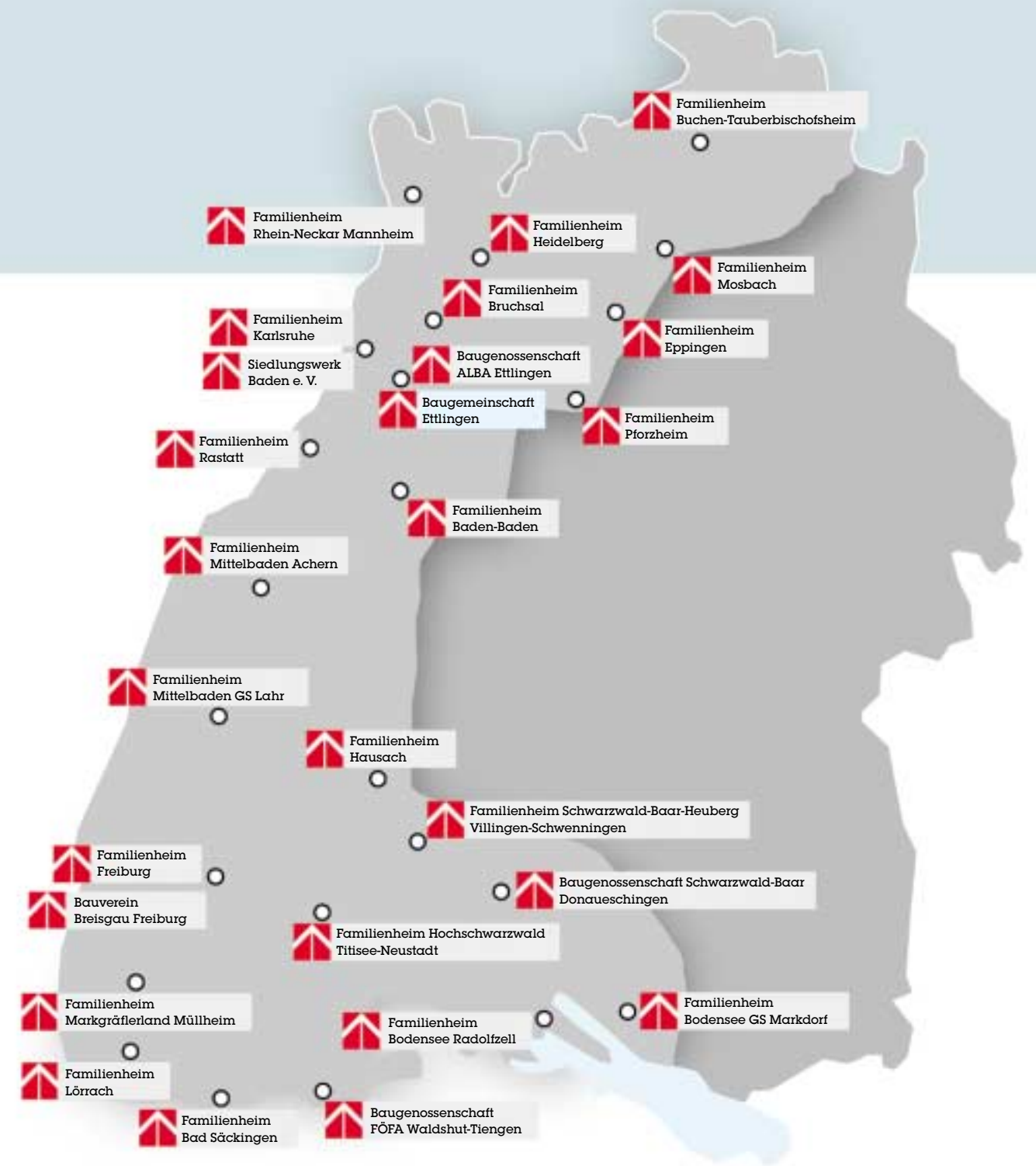
Die vbw-Gruppe - d.h. der vbw und seine Beteiligungsunternehmen - bietet den Wohnungsunternehmen ein umfassendes Dienstleistungs- und Beratungsangebot an. Es besteht aus Interessensvertretung und Öffentlichkeitsarbeit, Prüfung, Rechts-, Wirtschafts-, Steuer-, Finanz- und Versicherungsberatung sowie Fort- und Weiterbildung.

UNSER SOZIALES ENGAGEMENT

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



hilft Wohnungsnot und Armut in Entwicklungsländern bekämpfen. Sie gibt Hilfe zur Selbsthilfe beim Bau von Wohnraum für notleidende Familien und bei der Sicherung ihrer Existenzen. Die DESWOS ist die einzige wohnungswirtschaftliche Entwicklungshilfeorganisation in Deutschland.



Mitgliedsunternehmen im Siedlungswerk Baden e.V.



Schulung
in organischer Landwirtschaft,
Alleppey (Indien)

DESWOS

Unser soziales Engagement über die DESWOS Selbsthilfe-Projekte für ein besseres Wohnen und Leben weltweit!

Notleidenden Menschen in Asien, Afrika und Lateinamerika ein menschenwürdiges Zuhause verschaffen, Hilfe zur Sicherung ihrer Existenz und eine Chance zur Entwicklung geben. Das ist der Auftrag der DESWOS, der Fachorganisation für wohnungswirtschaftliche Entwicklungszusammenarbeit.

Wir leisten einen wertvollen Beitrag!

Seit 30 Jahren unterstützt die Baugemeinschaft Ettlingen eG die Projekte der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. als Mitglied und Förderer. Über die DESWOS erweitern und bekräftigen wir unser sozial verantwortliches Handeln. Denn mit dem

Mitgliedsbeitrag und den Spenden fördern wir die soziale und wirtschaftliche Entwicklung der Menschen in den Projekten in Afrika, Asien und Lateinamerika.

Wir helfen mit!

- Durch unsere Mitgliedschaft und Spenden
- unterstützen wir den Bau von Häusern, Kindergärten, Schulen und Gemeindezentren
- ermöglichen Kindern den Schulbesuch und Jugendlichen eine Ausbildung in Handwerksberufen
- schaffen Arbeitsplätze und Einkommen durch Kleingewerbe und in der Landwirtschaft
- fördern wirtschaftlich und sozial benachteiligte Menschen oder
- sorgen für sauberes Trinkwasser, verbesserte Hygiene und Gesundheit



Mädchenwohnheim,
Rusumo (Ruanda)

Beispielhafte Projekte der DESWOS

Gemeinsam mit den Projektpartnern und der Unterstützung durch Mitglieder, Förderer und Spender hat die DESWOS im letzten Jahr in 21 laufenden Projekten in zehn Ländern menschenwürdigen Wohnraum geschaffen, Siedlungen gefördert oder Bildungsprojekte angestoßen.

Projekt: Alleppey (Indien)

Mehr als 3.000 Frauen in Alleppey/Indien, eigentlich Fischerfrauen, wurden in der organischen Landwirtschaft geschult. Heute tragen sie eigenständig zur Ernährung ihrer Familien bei.

Projekt: Rusumo (Ruanda)

Die Schlafräume im Mädchenwohnheim Rusumo/Ruanda sind schlicht, aber funktionell eingerichtet. Je zwei Mädchen teilen sich ein Etagenbett und einen Doppelschrank.

Grundschule,
Casa Piedra (Nicaragua)



Projekt: Piedra (Nicaragua)

Gemeinsam mit Schulvätern haben lokale Handwerker eine Grundschule im Dorf Casa Piedra/Nicaragua errichtet.

Weitere Informationen zur Arbeit der DESWOS finden Sie unter www.deswos.de.

Im Jahre 2015 haben wir wieder – anstelle von Präsenten – für die Arbeit der DESWOS gespendet bzw. um Spenden gebeten. Insgesamt sind der DESWOS im Jahr 2015 2.803,00 € an Spenden/Mitgliedsbeiträge über unsere Initiative zugegangen.

Wir bedanken uns für die Solidarität unserer Geschäftspartner.



IMPRESSUM

Herausgeber	Baugemeinschaft Ettligen eG Am Dickhäuterplatz 20 76275 Ettligen
Redaktion	Thomas Müller
Koordination	Thomas Müller, Guido Benz
Quellennachweis	Baugemeinschaft Ettligen eG Alle Bilder und Texte mit Ausnahme der unten aufgeführten Seiten GdW: Diagramme und Text (Seite 10 bis Seite 14) DESWOS: Bilder und Text (Seite 50 bis Seite 52)
Konzeption, Kreation, Realisation	JA!Design GdbR, Karlsruhe www.ja-design.de

Baugemeinschaft Ettlingen

Sie wohnen gut bei uns!



Hausanschrift:

Am Dickhäuterplatz 20, 76275 Ettlingen

Postanschrift:

Postfach 10 01 15, 76255 Ettlingen

E-Mail:

info@bg-ettlingen.de

Internet:

www.bg-ettlingen.de

