



Baugemeinschaft Ettlingen

Sie wohnen gut bei uns!



GESCHÄFTSBERICHT 2013



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

Photovoltaik-Anlage der
BürgerEnergiegenossenschaft
Region Karlsruhe Ettlingen eG,
Hasenbergweg 9a/11,
Ettlingen



INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Lagebericht

Organe • Mitgliedschaften • Beteiligungen	5
Das Unternehmen auf einen Blick	6
Bilanzkennzahlen	7
Gesamtwirtschaftliche Lage	8
Allgemeiner Teil / Entwicklung der Baugemeinschaft	14
Immobilienwirtschaftliche Leistungen	15
Dienstleistungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz • Organisation	18
Datenschutzbeauftragter • Risikobericht	19
E-Business • Umwelt	20
DESWOS	21
Finanzen	23
Kapitalflussrechnung • Ertragslage	25
Wertschöpfung • Chancen und Risiken	26
Nachtragsbericht • Dank	27

Bericht des Aufsichtsrates

28

Bilanz • Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2013

32

Anhang für das Geschäftsjahr 2013

Allgemeiner Hinweis • Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie zur Bilanz	36
Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen	39
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	40
Sonstige Angaben (Verwaltungsorgane)	41
Mitgliederbewegung • Prüfungsverband • Gewinnverwendungsvorschlag • Kontaktdaten	42

Mitarbeiterinnen, Mitarbeiter und Ihr direkter Draht zu ihnen

43

Vertreterinnen / Vertreter

46

ORGANE

Aufsichtsrat

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

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

Thomas Tritsch, Ortsvorsteher, Karlsruhe,
Schriftführer

Werner Kehrbeck, selbstständiger Rollladen-
und Jalousiebauermeister, Ettlingen,
stellvertretender Schriftführer

Wolfgang Erhard, Dipl. Verwaltungswirt (FH),
Ettlingen

Jürgen Schuhmacher, Einkaufsleiter, Karlsruhe

Vorstand

Thomas Müller, Karlsruhe
hauptamtliches Vorstandsmitglied

Peter Haltmayer, Ettlingen
nebenamtliches Vorstandsmitglied

Prokurist

Harald Stein, Architekt (FH), Rheinstetten

Handlungsbevollmächtigte

Ingrid Findling, kfm. Angestellte, Ettlingen

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

Etherma GmbH i. L., Ettlingen,
Stammkapital 200.000 €
Unsere Beteiligung 50 % = 100.000 €

Genossenschaftliche Energieservice GbR
Einlage 320.000 €
Unser Anteil 50 % = 160.000 €

	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Vermögen	48,3 Mio. €	45,9 Mio. €	44,1 Mio. €
Schulden	33,7 Mio. €	31,7 Mio. €	30,8 Mio. €
Eigenkapital	14,6 Mio. €	14,2 Mio. €	13,3 Mio. €
Eigenkapitalquote	30,3 %	30,9 %	30,2 %
Mitglieder	2.637	2.571	2.573
Anteile	25.965	24.030	21.902
Mitarbeiter	17	17	16
davon			
Vollzeit kaufmännisch	6	5	4
Teilzeit kaufmännisch	3	3	3
Vollzeit technisch	2	2	2
Teilzeit technisch	0	0	0
Vollzeit gewerblich	2	3	3
Teilzeit gewerblich	4	4	4
Auszubildende	2	2	0
davon			
kaufmännisch	1	1	0
gewerblich	1	1	0
Umsatzerlöse	6,3 Mio. €	6,0 Mio. €	6,2 Mio. €
Anteil Hausbewirtschaftung in %	99,5	99,6	99,0
Anteil Bauträgergeschäft in %	0	0	0
Anteil Betreuung in %	0	0	0
Anteil andere Lieferungen und Leistungen in %	0,5	0,4	1,0
Cashflow	1,6 Mio. €	1,5 Mio. €	1,4 Mio. €
Aufwand Bestandserhaltung/Modernisierung	2,8 Mio. €	5,3 Mio. €	8,1 Mio. €
Wertschöpfung	2,5 Mio. €	2,6 Mio. €	2,3 Mio. €
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftigkeit	0,66 Mio. €	0,85 Mio. €	0,6 Mio. €
Jahresüberschuss	0,5 Mio. €	0,7 Mio. €	0,4 Mio. €
Bautätigkeit			
Baufertigstellungen (Wohnungen/Eigenheime)	7	0	0
Bauüberhang (Wohnungen/Eigenheime)	18	7	0
Bauvolumen (Wohnungen/Eigenheime)	25	0	0
Abgang/Zugang von Wohnungen			
Verkauf von Wohnungen	6	10	0
Rückbau von Wohnungen	0	22	1
Kauf von Wohnungen	0	6	0
Bestand			
Wohnungen	966	965	991
Wohnfläche eigene Wohnungen in m ²	63.393	63.402	64.520
gewerbliche Einheiten	9	9	8
Garagen/Stellplätze	671	665	717
Verwaltete Immobilien nach WEG			
verwaltete Wohnungen	8	8	9
verwaltete Garagenstellplätze	3	3	3
verwaltete sonstige Einheiten (Kindergarten)	1	1	1
Gesamtbauleistung Wohnungen	2.161	2.154	2.154

	2013	2013	2012	2011	
Jahresüberschuss	476.385,02 €		658.040,77 €	350.623,17 €	
Zinsaufwand	781.260,66 €		729.301,04 €	725.922,23 €	
Zinsertrag	12.563,19 €		19.604,28 €	13.974,26 €	
Zinssaldo	768.697,47 €		709.696,76 €	711.947,97 €	
Außerordentliches Ergebnis	0,00 €		0,00 €	0,00 €	
Abschreibungen	1.840.624,80 €		2.304.187,87 €	1.349.048,93 €	
Ertragsteuern	58.844,00 €		56.172,00 €	54.037,00 €	
Bilanzsumme	48.301.826,31 €		45.881.401,47 €	44.065.417,14 €	
Eigenkapital	14.647.424,86 €		14.188.396,10 €	13.313.578,15 €	
Anlagevermögen	42.454.817,76 €		40.951.099,34 €	38.732.049,01 €	
Sachanlagevermögen	42.278.056,14 €		40.768.350,27 €	38.474.312,93 €	
Langfristiges Fremdkapital	25.633.888,09 €		28.123.466,18 €	27.062.715,79 €	
Sollmiete	4.973.221,51 €		4.778.550,07 €	4.739.038,30 €	
Erlösschmälerungen	47.073,01 €		128.500,00 €	65.475,44 €	
Cash-Flow	2.101.000,00 €		1.500.000,00 €	1.358.000,00 €	
Tilgung langfristiges Fremdkapital	1.691.475,00 €		1.400.000,00 €	1.279.949,00 €	
Instandhaltungsaufwand	1.546.819,13 €		1.274.871,65 €	1.734.012,68 €	
Wohn-/Nutzfläche in m ²	63.393		63.402	64.520	
Anzahl der Wohnungen	966		965	991	
Gekündigte Wohnungen insgesamt	80		79	86	
Wohnungstausch innerhalb der Baugemeinschaft	8		9	18	
Betriebskosten	1.512.080,61 €		1.325.200,00 €	1.279.583,43 €	
Rentabilitäts-Kennzahlen					
Gesamtkapital-Rentabilität	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen	1.257.645,68 €	2,604 %	3,024 %	2,443 %
	Bilanzsumme	48.301.826,31 €			
Eigenkapital-Rentabilität	Jahresüberschuss	476.385,02 €	3,252 %	4,638 %	2,634 %
	Eigenkapital	14.647.424,86 €			
EBIT	Jahresüberschuss + Zinssaldo + Steuern	1.303.926,44 €		1.423.909,53 €	1.116.608,14 €
EBITA	Jahresüberschuss + Zinssaldo + Steuern + Abschreibungen + Tilgungen	5.920.084,98 €		5.128.097,40 €	3.745.606,07 €
Return on Investment	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen	1.257.645,68 €			
	Bilanzsumme	48.301.826,31 €	2,604 %	3,024 %	2,443 %
Vermögens- und Finanzierungs-Kennzahlen					
Anlagen-Intensität	Anlagevermögen	42.454.817,76 €			
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	48.301.826,31 €	87,895 %	89,254 %	87,897 %
Sachanlagen-Intensität	Sachanlagevermögen	42.278.056,14 €			
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	48.301.826,31 €	87,538 %	88,856 %	87,312 %
Eigenkapitalquote	Eigenkapital	14.647.424,86 €			
	Bilanzsumme	48.301.826,31 €	30,325 %	30,924 %	30,213 %
Anlagen-Deckungsgrad	Eigenkapital + langfristiges Fremdkapital	40.281.312,95 €			
	Anlagevermögen	42.454.817,76 €	94,880 %	103,323 %	104,245 %
Langfristiger Verschuldungsgrad	Langfristiges Fremdkapital	25.633.888,09 €			
	Eigenkapital	14.647.424,86 €	175,000 %	198,215 %	203,272 %
Langfristiger Fremdkapitalanteil	Langfristiges Fremdkapital	25.633.888,09 €			
	Bilanzsumme	48.301.826,31 €	53,070 %	61,296 %	61,415 %
Langfristiger Fremdkapital-Kosteneinsatz	Zinsen für langfristiges Fremdkapital	781.260,66 €			
	Langfristiges Fremdkapital	25.633.888,09 €	3,048 %	2,593 %	2,682 %
Berechnung für den Mietmultiplikator	Sollmieten	4.973.221,51 €			
	Sachanlagevermögen	42.278.056,14 €	11,76 %	11,72 %	12,32 %
Berechnung für Tilgungskraft	Cashflow	2.101.000,00 €			
	Tilgung langfristiges Fremdkapital	1.691.475,00 €	1,242 %	1,071 %	1,061 %
Berechnung für Kapitaldienstdeckung	Zinsen für langfristiges Fremdkapital + Tilgung langfristiges Fremdkapital	2.472.735,66 €			
	Sollmieten	4.973.221,51 €	49,721 %	44,560 %	42,327 %
Berechnung für Zinsdeckung	Zinsen für langfristiges Fremdkapital	781.260,66 €			
	Sollmieten	4.973.221,51 €	15,709 %	15,262 %	15,318 %
Anteil Erlösschmälerungen an Sollmieten	Erlösschmälerungen	47.073,01 €			
	Sollmieten	4.973.221,51 €	0,947 %	2,689 %	1,382 %
Anteil Instandhaltung an Sollmiete	Instandhaltungsaufwand	1.546.819,13 €			
	Sollmieten	4.973.221,51 €	31,103 %	26,679 %	36,590 %
Sollmieten je m ² /Monat	Sollmieten	4.973.221,51 €			
	Wohn-/Nutzfläche in m ²	63.393	6,55 €	6,28 €	6,12 €
Betriebskosten je m ² /Monat	Betriebskosten	1.512.080,61 €			
	Wohn-/Nutzfläche in m ²	63.393	1,99 €	1,74 €	1,65 €
Fluktuationsrate	Wohnungen	966			
	Kündigungen ohne Wohnungstausch	72	7,46 %	7,254 %	6,862 %



GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Zögerliche Konjunkturbelebung bei schwachem Wachstum

Die deutsche Wirtschaft wurde 2013 durch die anhaltende Rezession in einer Reihe europäischer Länder und eine nur moderate weltwirtschaftliche Konjunktur gebremst. Auch 2014 bleibt die Überwindung der Krise des Euroraums die bedeutendste Herausforderung für die wirtschaftliche Entwicklung.

In den Eurostaaten ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2013 um 0,4 % gesunken. Trotz leichter Erholung der wirtschaftlichen Dynamik im Jahresverlauf schrumpfte die Wirtschaftsleistung in acht Staaten der Eurozone weiterhin, am stärksten in Zypern (-8,7 %), Griechenland (-4,0 %), Slowenien (-2,7 %), Portugal (-1,8 %), Italien (-1,8 %) und Spanien (-1,3 %). In Belgien und Frankreich stagnierte das Bruttoinlandsprodukt auf dem Niveau des Vorjahres.

Außerhalb der Eurozone wiesen lediglich Tschechien, Kroatien und Litauen eine rückläufige Wirtschaftsleistung auf. Ungarn und Großbritannien lösten sich 2013 dagegen aus der Rezession und fanden zu einem moderaten Wachstum zurück. Insgesamt wies das BIP aller EU-Staaten zusammengenommen 2013 ein Nullwachstum auf.

Die deutsche Wirtschaft konnte sich in der Krise trotz Wachstumseinbußen, im Unterschied zu den schuldengeplagten Euroländern im Süden, deutlich behaupten. Das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland stieg 2013 um 0,4 %.

Allerdings blieb das deutsche Wirtschaftswachstum damit im zweiten Jahr in Folge deutlich hinter dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (+1,2 %) zurück. Bereits im vergangenen Jahr war das BIP lediglich um 0,7 % gewachsen. Die deutsche Wirtschaft ist damit hinter dem längerfristigen Potenzialwachstum zurückgeblieben und konnte die bestehenden Kapazitäten nicht voll nutzen.



Auch wenn nach Urteil der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute im Jahr 2014 keine hohen Produktionszuwächse zu erwarten sind, hat sich die deutsche Konjunktur im Laufe des Jahres 2013 von Quartal zu Quartal zögerlich, aber kontinuierlich erholt. Insbesondere die Ausüstungsinvestitionen zogen wieder an, so dass die Wachstumsraten des dritten und vierten Quartals bereits deutlich über dem Jahresdurchschnitt von 2013 lagen. Die Konjunkturbelebung für das Jahr 2014 startet damit bereits mit einem positiven statistischen Überhang.

Nach zum Jahresanfang vorliegenden Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute für das Jahr 2014 dürfte die deutsche Wirtschaft zwischen 1,2 und 1,9 % wachsen und damit wieder eine Wachstumsrate oberhalb der langjährigen Potenzialrate erreichen.

Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stieg 2013 überdurchschnittlich an

Die wirtschaftliche Dynamik ging 2013 ausschließlich von den Dienstleistungsbranchen aus.

Das Produzierende Gewerbe, das ohne das Baugewerbe gut ein Viertel der gesamten Bruttowertschöpfung ausmachte, stagnierte und erreichte in etwa wieder die Wertschöpfung von 2012. Hier offenbart sich die gegenwärtige Schwäche der exportorientierten deutschen Industrie.

Die Unternehmensdienstleister waren im Jahr 2013 der Wirtschaftsbereich im Dienstleistungssektor mit einem besonders deutlichen Zuwachs (+3,4 %). Aber auch die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft sowie Handel, Verkehr und Gastgewerbe verzeichneten ein überdurchschnittliches Wertschöpfungsplus von 0,9 %. Finanz- und Versicherungsdienstleister rutschten 2013 aufgrund zahlreicher Verlustabschreibungen mit -4,9 % kräftig ins Minus.

Die Wirtschaftsleistung im Baugewerbe sank 2013 deutlich um 1,2 %. Vor allem der öffentliche Tiefbau und der gewerbliche Bau zeigten einen Rückgang der Wertschöpfung. Dagegen entwickelte sich der Wohnungsbau weiter aufwärtsgerichtet.

Eckdaten zur Konjunktur-Entwicklung in Deutschland

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013 Prognose
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)							
Reales Bruttoinlandsprodukt	1,1	- 5,1	4,0	3,3	0,7	0,4	1,6
Privater Konsum *	0,8	0,2	1,0	2,3	0,8	0,9	1,3
Öffentlicher Konsum	3,2	3,0	1,3	1,0	1,0	1,1	0,8
Bauinvestitionen	- 0,7	- 3,2	3,2	7,8	- 1,4	- 0,3	3,8
Wohnungsbauinvestitionen	- 3,5	- 2,6	4,6	8,9	1,1	0,3	4,2
Exporte	2,8	- 13,0	15,2	8,0	3,2	0,6	5,3
Arbeitsmarkt							
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	40.348	40.372	40.587	41.152	41.608	41.841	42.036
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	1,2	0,1	0,5	1,4	1,1	0,6	0,4
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	3.258	3.415	3.238	2.976	2.897	2.950	3.059
Arbeitslosenquote **	7,8	8,1	7,7	7,1	6,8	6,9	7,0

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2013 erste vorläufige Ergebnisse; Schätzung 2014 nach Instituten und Bundesregierung Ende 2013/Anfang 2014
 * nur private Haushalte, ohne Konsumausgaben privater Organisationen ohne Erwerbszweck
 ** nationales Berechnungskonzept der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)

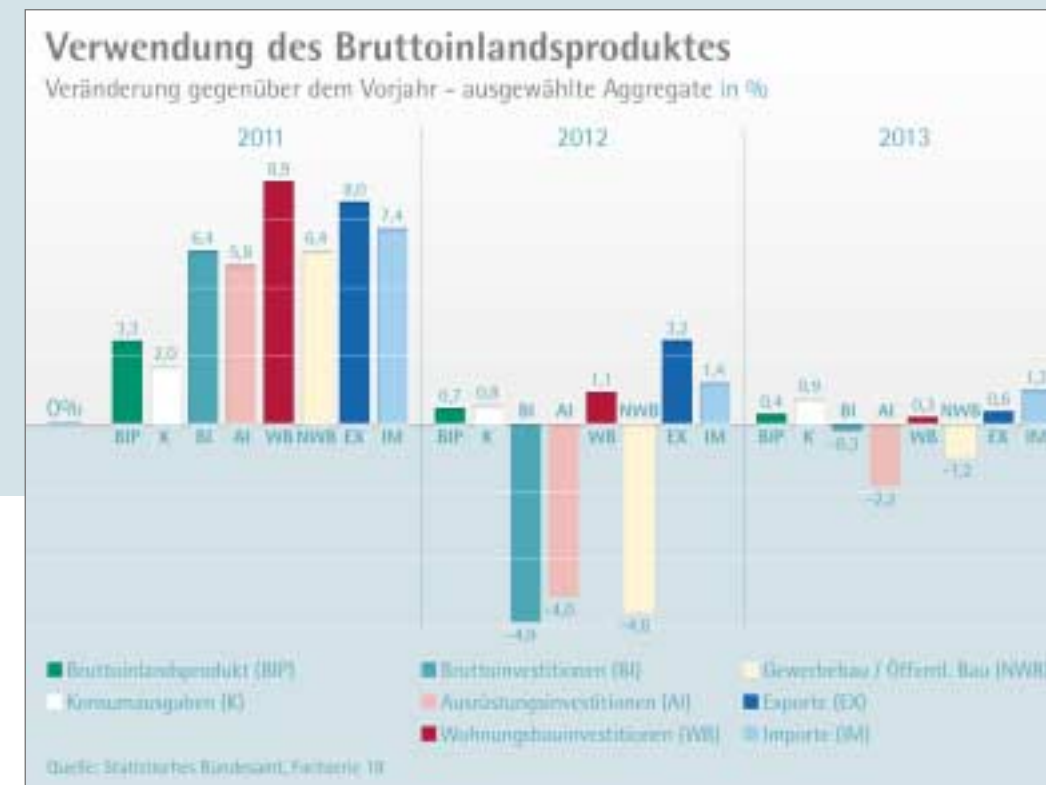
Leichter Anstieg der Erwerbstätigen – Mehr Zuwanderung

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2013 nach ersten vorläufigen Berechnungen von rund 41,8 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Damit erreichte die Zahl der Erwerbstätigen das siebte Jahr in Folge einen neuen Höchststand. Allerdings schwächte sich der Beschäftigungsaufbau mit +0,6 % (+233.000 Personen) gegenüber dem Vorjahr deutlich ab. Die Summe der von allen Erwerbstätigen geleisteten Arbeitsstunden – das sogenannte gesamtwirtschaftliche Arbeitsvolumen – erhöhte sich im Jahr 2013 nach ersten vorläufigen Schätzungen nur geringfügig um 0,2 %, da jeder Erwerbstätige im Durchschnitt 0,4 % oder fünf Stunden weniger arbeitete als im Jahr zuvor.

Im europäischen Vergleich hat sich die deutsche Wirtschaft trotz konjunktureller Abkühlung in den Jahren 2012/2013 gut behauptet.

Im Euroraum wiesen lediglich Luxemburg, Malta, Estland und die Slowakei höhere BIP-Wachstumsraten auf als Deutschland. Für fast alle übrigen großen europäischen Volkswirtschaften verzeichnet die EU-Kommission für 2013 niedrigere und überwiegend negative Wachstumsraten der Wirtschaft.

Das vergleichsweise gute Abschneiden der deutschen Wirtschaft hat das Muster der Binnenmigration in der EU verändert. In Folge der Eurokrise ist Deutschland zu einem bevorzugten Ziel der europäischen Wanderungsbewegungen geworden. Betrug das Zuwanderungsplus im Jahr 2012 bereits 370.000 Personen, dürfte dieser Wanderungsgewinn im Jahr 2013 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes nochmals auf knapp 410.000 Personen ansteigen. Die Mehrzahl der ausländischen Zuwanderer kam aus Osteuropa (Polen, Rumänien, Bulgarien). Wie schon 2012 stieg aber insbesondere die Zuwanderung aus EU-Ländern, die von der



Finanz- und Schuldenkrise besonders betroffen sind (Italien, Spanien, Portugal).

Privater Konsum und Wohnungsbauinvestitionen stützen die Konjunktur

Im Inland wurde im Jahr 2013 mehr konsumiert, aber weniger investiert als im Jahr 2012. Betrachtet man die Verwendungsseite des Bruttoinlandsproduktes, wird deutlich, dass 2013 der private Konsum die zentrale Stütze der Konjunktur darstellte. Dank positiver Beschäftigungsentwicklung und steigender Arbeitseinkommen stiegen die Ausgaben der privaten und öffentlichen Konsumausgaben preisbereinigt um 0,9 % zu. In die Produktionsausrüstung – also in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurde 2,2 % weniger investiert als ein Jahr zuvor. Allerdings fiel der Rückgang deutlich schwächer aus als 2012 (-4,0 %).

In Bauten wurde preisbereinigt 0,3 % weniger investiert als im Vorjahr, was in erster Linie Ein-

bußen beim gewerblichen Bau geschuldet war. Im öffentlichen Bau sanken die Investitionen vor allem beim Tiefbau. Allein der Wohnungsbau trotzte mit einem leichten Plus von 0,3 % bereits im zweiten Jahr in Folge der schrumpfenden Tendenz in den übrigen Bausektoren.

Im Jahr 2014 wird den Prognosen der Institute zufolge das Wachstum in Deutschland wieder stärker durch Investitionen in Ausrüstungen und Bauten getragen werden.

Die Ausrüstungsinvestitionen steigen voraussichtlich um 4,8 % bis 6,0 %, während die Bauinvestitionen um 3,2 % bis 4,2 % wachsen dürften. Der private Konsum dürfte mit einer Veränderungsrate um 1,2 % im Vergleich zu 2013 ebenfalls nochmals deutlich zulegen.

Wohnungsbauinvestitionen im vierten Wachstumjahr – aber 2013 nur leichter Anstieg

Der Wohnungsbau zeigte mit einem Zuwachs von 0,3 % im Jahr 2013 nun im vierten Jahr in Folge eine aufwärtsgerichtete Tendenz. Investitionen in den Wohnungsbau profitieren gegenwärtig von einem historisch niedrigen



Zinsniveau und einer günstigen Lage auf dem Arbeitsmarkt. Die expansive Geldpolitik der EZB nährt zudem die Sorge vor einer Inflation. Vor diesem Hintergrund hält die Suche nach stabilen Sachwerten als Anlagegut weiter an. Mit einem Anteil von knapp 59 % an der Gesamtsumme aller Bauinvestitionen haben die Wohnbauten ihre Stellung als bedeutendste Teilsparte unter den Bauarten weiter ausgebaut.

Der Wohnungsbau dürfte auch im Jahr 2014 weiter zulegen. Darauf deuten nach Urteil der Institute neben den genannten Rahmenbedingungen vor allem auch die hohen Auftragsbestände bei den Bauunternehmen hin. Ein Wachstum um die 4% wird dabei für 2014 erwartet.

Rund 273.000 Baugenehmigungen – erstmals mehr Geschosswohnungen als Ein- und Zweifamilienhäuser

Die nur leichte Steigerung der Wohnungsbauinvestitionen im Jahr 2013 erstaunt angesichts deutlich steigender Zahlen im Wohnungsneubau. Die stark aufwärtsgerichtete Dynamik im Neubausegment wurde 2013 aber von einer leicht

gegenläufigen Tendenz bei den Investitionen in den Wohnungsbestand begleitet. Die Bestandsinvestitionen umfassen rund zwei Drittel der gesamten Wohnungsbauiinvestitionen.

Die Zahl der neu genehmigten Wohneinheiten dürfte im Jahr 2013 nach letzten Schätzungen einen Wert von 273.000 Einheiten erreichen. Dies entspricht einer Steigerung um 13 %. Erstmals seit vielen Jahren wurden wieder mehr Neubauwohnungen im Geschosswohnungsbau als Ein- und Zweifamilienhäuser auf den Weg gebracht.

Unter den neu genehmigten rund 119.000 Einheiten im Geschosswohnungsbau sind rund 52.000 (44 %) neue Mietwohnungen. Mit einer Zuwachsrate von rund 34 % war das Mietwohnungssegment im Jahr 2013 der dynamischste Bereich des Neubaugeschehens.

Im Jahr 2014 dürfte sich die Wohnungsbautätigkeit weiter positiv entwickeln. Die Zahl der neu genehmigten Wohnungen dürfte im laufenden Jahr einen Wert von 290.000 bis 300.000 Wohneinheiten erreichen.

Baugenehmigungen

Anzahl der genehmigten Wohnungen	2012 Januar bis Dezember	2013 * Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahreszeitraum
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	241.090	273.000	13,2 %
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	106.697	110.000	3,1 %
davon Einfamilienhäuser	88.693	89.500	0,9 %
Zweifamilienhäuser	18.004	20.500	13,9 %
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	97.203	119.000	22,4 %
davon: Eigentumswohnungen	58.031	67.000	15,5 %
Mietwohnungen	39.000	52.000	33,3 %

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; * 2013 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 11/2013

Der Wohnungsneubau profitiert gegenwärtig davon, dass Wohnimmobilien infolge der Finanzkrise als weitgehend sichere und werterhaltende Kapitalanlage gelten. Zudem sind die Hypothekenzinsen weiterhin günstig. Darüber hinaus liegt die Nettozuwanderung in Deutschland seit 2012 auf einem Niveau, das die langfristigen Erwartungen der letzten Jahre, die von einer Nettozuwanderung zwischen 100.000 und 200.000 Personen ausgingen, sehr deutlich übersteigt.

Allerdings konzentriert sich der verstärkte Wohnungsneubau nur auf einige Wachstumsregionen.

Vor allem im Geschosswohnungsbau ist die Nachfrage sehr deutlich in den Ballungsgebieten wie Berlin, München, Hamburg, Köln, Frankfurt am Main und Stuttgart fokussiert.

Die Neubaunachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern manifestiert sich vor allem in den Umlandkreisen großer Städte. Hierbei stechen vor allem das Berliner Umland, die Metropolregion Hamburg sowie das südwestliche Münchener Umland hervor.



ALLGEMEINER TEIL

Entwicklung der Baugemeinschaft

Die Baugemeinschaft wurde am 20. November 1949 gegründet und am 2. 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.



Neubau,
Edelbergweg 4-6,
Ettlingen

unten:
Neubau,
Krapfmühlenweg 4,
Karlsruhe-Grötzingen

IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE LEISTUNGEN

Neubautätigkeit/Energetische Modernisierung/
Rückbau von Wohnungen

Im Jahre 2013 befassten wir uns mit der Bewirtschaftung des Immobilienbestandes, dem Neubau von Wohnungen in Ettlingen und Karlsruhe-Grötzingen, energetischen Modernisierungen sowie dem Rückbau von Wohnungen in Karlsruhe-Grötzingen, die aus wirtschaftlichen und technischen Gründen nicht mehr modernisiert werden konnten.

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.

2013 wurde in die Instandhaltung und Modernisierung 2,8 Mio. € investiert (Vorjahr: 5,3 Mio. €).



Davon entfielen

auf die Instandhaltung
1,5 Mio. € (Vorjahr: 1,3 Mio. €)

auf die Modernisierung
1,3 Mio. € (Vorjahr: 4,0 Mio. €).

Für die Ende 2013 unterlassene Instandhaltung wurde eine Rückstellung von 275.000,00 € und für die Instandhaltung defekter Entwässerungsgrundleitungen eine Rückstellung von 412.800,00 € bilanziert. Die Werte sind in den oben genannten Beträgen enthalten.

Kehreckweg 2-6,
Ettlingen

Im Rahmen der energetischen Modernisierungsmaßnahmen begannen wir 2013 mit einem Nahwärmenetz und internen Stromnetz im Hellbergweg/Kehreckweg (Ettlingen) für 69 Wohnungen. Die geplanten Gesamtkosten von 535.000,00 € konnten um 73.400,00 € unterschritten werden.

Wir finanzierten dieses Projekt mit 37.000 € Eigenkapital und einem Modernisierungsdarlehen. Das Nahwärme- und Stromnetz wurde im Juni 2013 nach kurzer Bauzeit seiner neuen Bestimmung übergeben.

Nach Fertigstellung des Nahwärmenetzes nahmen wir im Hellbergweg/Kehreckweg weitere nachhaltige energetische Modernisierungsarbeiten - an und in den Gebäuden und Wohnungen - vor. Den voraussichtlichen Gesamtkosten von 1,6 Mio. € stehen Modernisierungsdarlehen (1,5 Mio. €) und Eigenmittel (0,1 Mio. €) zur Verfügung. Die Maßnahme wird 2014 abgeschlossen.

2014 ist die umfassende energetische Modernisierung eines weiteren Wohngebäudes mit 40 Wohnungen in Ettlingen geplant. Die Gesamtkosten sind mit 2,0 Mio. € kalkuliert. Wir werden mit der Modernisierung nach der Zusage des Darlehens beginnen.

Der Bau eines weiteren Nahwärme- und Stromnetzes im Odertalweg/Neisseweg (Ettlingen) - gemeinsam mit der Baugenossenschaft

Familienheim Karlsruhe eG - ist geplant. Der Baubeginn, die Kosten und deren Finanzierung sind noch offen.

Mit den Modernisierungen realisieren wir - neben den laufenden Instandhaltungen - bauliche und anlagentechnische Maßnahmen zur Energieeffizienz. Nachhaltige Maßnahmen, die unseren Mietern durch geringeren Energieverbrauch direkt zugute kommen.

Gerade die Entwicklung auf dem Energiemarkt zeigt, dass Aktivitäten zur Energieeinsparung zukünftig immer wichtiger werden. Neben der kaufmännischen Betrachtung legen wir dabei auch großen Wert auf die wohnliche Behaglichkeit für unsere Mieter.

Neubautätigkeit

Der im Jahr 2012 begonnene Neubau mit sieben Mietwohnungen im Krappmühlenweg 4 (Karlsruhe-Grötzingen) wurde zum 1. März 2013 planmäßig fertiggestellt und sogleich bezogen. Die Gesamtkosten von 935.000 € wurden - neben Eigenmitteln - mit 822.000 € Darlehen finanziert. Die Gesamtkosten waren um 12.000,00 € höher als der Kostenvoranschlag.

Alle Wohnungen sind vermietet.

Wohnungsbestand

Ort	31.12.2013		31.12.2012	
	Anzahl	v.H.	Anzahl	v.H.
Ettlingen	765	79	766	79
Karlsruhe-Grötzingen	116	12	109	11
Bretten und Kraichtal	75	8	80	8
Karlsbad und Malsch	10	1	10	2
Gesamt	966	100	965	100

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

Ende 2012 wurde mit dem Neubau von 18 Wohnungen, neun Miet- und neun Eigentumswohnungen im Edelbergweg 4-6 (Ettlingen) begonnen. Die Wohnungen wurden wie geplant im Februar/März 2014 bezogen. Die kalkulierten Gesamtkosten betragen 4,5 Mio. €. Nach dem derzeitigen Stand kann dieser Betrag eingehalten werden.

Die zum Verkauf vorgesehenen Wohnungen sind veräußert und die Mietwohnungen vermietet.

Erwerb und Verkauf von Wohnungen

Die Aufhebung von Eigentümergemeinschaften ist vorerst abgeschlossen.

Aus dem Bestand werden derzeit ausschließlich freiwerdende Wohnungen in Eigentümergemeinschaften veräußert, bei denen wir mit wenigen Wohnungen (Streubesitz) beteiligt sind. 2013 war dies bei sechs Wohnungen geschehen.

Gesamtbauleistung

Unsere Gesamtbauleistung betrug 2.161 Wohneinheiten bis zum 31. Dezember 2013. Davon sind unverändert je zur Hälfte Mietwohnungen und Verkaufsmaßnahmen bzw. Baubetreuung für Dritte.

Rückbau von Wohnungen

Im 1. Quartal 2013 wurde der Ende 2012 begonnene Abbruch von 22 Wohnungen in Karlsruhe-Grötzingen beendet. Die Gebäude konnten technisch und wirtschaftlich nicht mehr modernisiert werden.

Die Neubauplanung auf diesem Grundstücksareal mit 5.313 m² Fläche ist noch nicht endgültig abgeschlossen. Eine zweite - wesentlich verbesserte - Bauvoranfrage wurde gestellt. Über diese wird noch entschieden.

Bestand und Service

Nach der Fertigstellung von sieben Wohnungen und dem Verkauf von sechs Wohnungen (Bretten, Karlsruhe-Grötzingen, Ettlingen) hat die Genossenschaft Ende 2013 einen Bestand von 966 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 63.393 m² (Vorjahr: 63.402 m²).

Hinzu kommen 671 Garagen/oberirdische PKW-Stellplätze und acht gewerbliche Einheiten.

Die Grundmieten der Genossenschaftswohnungen (ohne Garagen, Stellplätze, gewerbliche Einheiten) liegen am 1. Januar 2014 zwischen 4,25 € und 7,25 € je m² Wohnfläche/Monat, in sieben Mietverhältnissen bei 8,25 € und 8,75 € je m²/Monat.

Inbetriebnahme
des Blockheizkraftwerks
Hellbergweg/Kehreckweg,
Ettlingen

Herr Josef Offele (links),
Aufsichtsratsvorsitzender;
Herr Johannes Arnold (rechts),
Oberbürgermeister von Ettlingen



Die durchschnittliche Grundmiete betrug am 1. Januar 2014 monatlich 6,55 € m² Wohnfläche/Monat (Vorjahr: 6,28 €). Bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand beträgt die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr 4,30 v.H. (Vorjahr: 3,07 v.H.).

Zur Grundmiete kommen die Betriebskosten – im Sinne der Betriebskostenverordnung – hinzu. 2013 betragen diese im Durchschnitt 1,99 € je m² Wohnfläche/Monat (Vorjahr: 1,74 €). Die durchschnittliche Erhöhung von 0,25 € je m² Wohnfläche im Monat beträgt 14,4 v.H..

Im Jahr 2013 haben 72 Mitglieder (Vorjahr: 70) das Mietverhältnis mit der Baugemeinschaft beendet. Die Fluktuationsrate beträgt 7,5 v.H. (Vorjahr: 7,3 v.H.).

Innerhalb der Genossenschaft wechselten acht Mitglieder (Vorjahr: neun) ihre Wohnung.

Der Mietausfall im Jahre 2013 von 47.073,01 € entspricht 1,0 v.H. der Sollmieten (Vorjahr: 2,14 v.H. bei 125.507,02 € Mietausfall).

Ende 2013 waren acht Wohnungen nicht vermietet (Vorjahr: 6 Wohnungen); davon eine Wohnung, die veräußert werden soll und sieben Wohnungen, die modernisiert werden bzw. zur Wiedervermietung anstehen.

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

DIENSTLEISTUNG NACH DEM WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ

Ende 2013 verwalteten wir zwei Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 40 Wohnungen, 25 Garagen und einem Kindergarten (davon 32 Wohnungen und 22 Garagen im Bestand der Genossenschaft). Verwaltung und Rechnungslegung erfolgten entsprechend den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes.

Zum 31. Dezember 2013 betragen die verwalteten Bankguthaben 98.710,40 € (Vorjahr: 61.897,12 €).

ORGANISATION

Die Geschäfte der Genossenschaft werden vom den beiden haupt- und nebenamtlich tätigen Vorständen geführt. Die Betreuung der Mitglieder der Genossenschaft durch die Organe erfolgte – wie in den Vorjahren – im abgelaufenen Berichtszeitraum im angemessenen Rahmen. Dem Genossenschaftsgedanken wird unverändert Aufmerksamkeit gewidmet.

Die Vertreterversammlung für das Jahr 2012 fand am 24. Juni 2013 statt. Gemäß den



Kehreckweg 4-6,
Ettlingen

Regularien wurde der Jahresabschluss 2012 festgestellt, Vorstand und Aufsichtsrat entlastet, die vorgeschlagene Gewinnverwendung beschlossen und das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung des Jahres 2012 behandelt.

Satzungsgemäß schieden aus dem Aufsichtsrat die Herren Jürgen Schuhmacher und Thomas Tritsch (beide Karlsruhe-Grötzingen) aus. Sie stellten sich zur Wiederwahl und wurden für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

Die alleinigen Themen der außerordentlichen Vertreterversammlung am 7. Oktober 2013 waren die Verabschiedung der Wahlordnung und die Wahl der – von der Vertreterversammlung zu wählenden – Mitglieder des Wahlvorstandes für die Vertreterwahlen 2014.

In der Sitzung des Aufsichtsrates am 19. März 2012 wurde jeweils ab 1. Januar 2013 das nebenamtliche Vorstandsmitglied Thomas Müller zum hauptamtlichen Vorstandsmitglied und das hauptamtliche Vorstandsmitglied Peter Haltmayer zum nebenamtlichen Vorstandsmitglied bestellt.

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 geeignete Maßnahmen zeitnah 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. So wie beispielsweise das Wohnungs- und Teileigentum (PKW-Stellplätze) Edelbergweg 4-6 (Ettlingen). Dies konnte wie geplant veräußert werden.

Im Bereich der zur Vermietung vorgesehenen Immobilien (Wohnungen, Garagen, gewerbliche Einheiten) ist das Risiko des vorübergehenden Leerstandes von einzelnen Einheiten auf örtlichen Teilmärkten nach wie vor vorhanden – wenngleich geringer als in den Vorjahren.



Kleines Wunder
am Wegesrand,
Im Ferning,
Ettlingen

Unsere Bemühungen, Leerstand zu vermeiden und alle Einheiten zu vermieten, haben wir im Jahr 2013 weiter verstärkt fortgesetzt. Zusätzlich werden bei frei werdenden Wohnungen die Kündigungsursachen intensiv ermittelt, um daraus für die rasche und langfristige Weitervermietung Vorsorge zu treffen. So können wir ggf. weitere Kündigungen vermeiden.

Die Modernisierung (energetische Modernisierungen von Wohnbauten oder die Modernisierung einzelner Wohnungen bei Mieterwechsel) erhöht die Chance der Wiedervermietung zu einem angemessenen Entgelt erheblich.

Die im Jahre 2002 begonnene Bestandsanalyse bringt uns weitere Erkenntnisse, um die Risiken aus der Bestandserhaltung zu erkennen, zu minimieren oder gänzlich auszuschließen. Als aktuelles Thema kam die «vorzeitige Verlängerung von Erbbaurechten» hinzu. Deshalb kann die Bestandsanalyse voraussichtlich erst 2015 abgeschlossen werden.

Die im Jahr 2012 mit der Stadt Ettlingen aufgenommenen Verhandlungen über die vorzeitige Verlängerung von Erbbaurechten wurden 2013 abgeschlossen.

Zu den Restlaufzeiten der kurzfristigen Erbbaurechte kommen 35 Jahre Laufzeit hinzu, bei einer moderaten Erhöhung der Erbbauzinsen.

Einem Erwerb von Erbbaugrundstücken hat der Erbbaugeber nicht zugestimmt.

Zinsrisiken aus der Finanzierung der Immobilien werden durch langfristige Zinsbindungen ausgeschlossen.

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 unter der Homepage www.bg-ettlingen.de und www.immobilienscout24.de an. Unsere E-Mail Adresse: info@bg-ettlingen.de.

UMWELT

Die Schonung der begrenzten natürlichen Ressourcen hat für uns eine große Bedeutung. Schon vor Jahren haben wir Einzelheizungen durch Zentralheizungen bzw. Einzel-Zentralheizungen durch Nahwärmenetze ersetzt.



Existenzen sichern –
Hilfe zur Selbsthilfe

Projekt Alleppey, Indien

Seit dem Jahr 1997 engagieren wir uns in der Nutzung von Sonnenenergie zur zentralen Warmwasseraufbereitung. Ende 2013 hatten wir im Bestand insgesamt 533 m² Sonnenkollektoren in 23 Anlagen installiert.

DESWOS

**Mit unserer Unterstützung:
45 Jahre DESWOS – weltweit für ein
menschewürdiges Zuhause**

Die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. steht im 45. Arbeitsjahr. Als Mitglied und Förderer tragen wir, die Baugemeinschaft Ettlingen eG, zur Arbeit der Hilfsorganisation bei.

Wir übernehmen damit ein Stück sozialer Verantwortung weltweit. Damit stärken wir die soziale und wirtschaftliche Entwicklung der Menschen in den Projekten in Afrika, Asien und Lateinamerika.

Wohnraum schaffen – eine Lebensgrundlage

Das ist das verbindende Ziel der DESWOS als Organisation der Wohnungswirtschaft.

Mit unserem Mitgliedsbeitrag und Spenden an die DESWOS helfen wir Menschen in unwürdigen und bedrohlichen Wohnsituationen. In Kampala, Uganda, baut die DESWOS aktuell ein Wohnheim für junge Mädchen, die auf der Straße lebten. Dort werden sie von Franziskanerinnen betreut und für den Schulbesuch oder eine Ausbildung motiviert.

Existenzen sichern – Hilfe zur Selbsthilfe

Mit einem Entwicklungsprogramm für benachteiligte Fischerfamilien in Alleppey, Indien. 3.000 Frauen und ihre Familien starten mit Hilfe der DESWOS in die wirtschaftliche Unabhängigkeit. Sie nutzen das Umfeld ihrer Häuser und Brachland für den Gartenbau und setzen neue Kenntnisse für die organische Landwirtschaft, Kleinviehzucht und Milchwirtschaft ein.

Bildung und Ausbildung fördern

340 Schülerinnen und Schüler in San Antonio de Tomayunca, Nicaragua, werden unter schwierigen Bedingungen unterrichtet. Im Schichtbetrieb in beengten Klassenräumen, auf Gängen, unter freiem Himmel und sogar in einer Küche.



Für sie baut die DESWOS zusätzliche Klassenräume und Toiletten.

Die Baugemeinschaft Ettligen eG ist schon seit 28 Jahren Mitglied der DESWOS. Diese kontinuierliche Unterstützung ermöglicht der DESWOS eine erfolgreiche und langfristig wirkende Projektarbeit. Mit der Baugemeinschaft Ettligen eG als Partner und Unterstützer kann die DESWOS weiterhin mit den betroffenen Menschen in den Partnerländern arbeiten – weltweit für ein menschenwürdiges Zuhause!

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

Im Jahr 2013 haben wir wieder – anstelle von Präsenten – für die Arbeit der DESWOS gespendet bzw. um Spenden gebeten. Insgesamt sind der DESWOS im Jahr 2013 3.200,00 € an Spenden/Mitgliedsbeiträge über unsere Initiative zugeflossen.

Wir bedanken uns für die Solidarität unserer Geschäftspartner.

FINANZEN

Vermögenslage

	31. Dezember 2013		31. Dezember 2012	
	T€	v.H.	T€	v.H.
Anlagevermögen	42.455	87,9	40.951	89,3
Umlaufvermögen				
Vorräte, Verkaufsgrundstücke	1.530	3,2	876	1,9
Unfertige Leistungen	1.416	2,9	1.311	2,9
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände	286	0,6	346	0,8
Liquide Mittel	589	1,2	377	0,7
Bausparguthaben	2.019	4,2	2.011	4,4
Geldbeschaffungskosten	7	0,0	9	0,0
Gesamtvermögen	48.302	100,0	45.881	100,0
Schulden (Verbindlichkeiten, Rückstellungen)				
Bausparzwischenkredit	2.000	4,1	2.000	4,4
übrige Verbindlichkeiten, Rückstellungen	31.646	65,5	29.683	64,7
Rechnungsabgrenzungsposten	9	0,0	10	0,0
Reinvermögen	14.647	30,3	14.188	30,9
Gesamtfinanzierung	48.302	100,0	45.881	100,0
Reinvermögen am Jahresanfang	14.188		13.313	
Reinvermögen am Jahresende	14.647		14.188	
Erhöhung des Reinvermögens	459	3,2	875	6,6

Kapitalstruktur am	31. Dezember 2013		31. Dezember 2012	
	T€	v.H.	T€	v.H.
Eigenkapital	14.647	30,3	14.188	30,9
Rechnungsabgrenzungsposten	9	0,0	10	0,0
Rückstellungen				
Langfristige Rückstellungen	956	2,0	1.009	2,2
Kurzfristige Rückstellungen	898	1,9	516	1,1
Verbindlichkeiten				
Bausparzwischenkredit	2.000	4,1	2.000	4,4
Langfristige Verbindlichkeiten	25.634	53,1	26.123	61,3
Kurzfristige Verbindlichkeiten	654	1,3	536	1,2
Anzahlungen				
auf unfertige Leistungen	1.498	3,1	1.499	3,3
Verkaufsobjekte	2.006	4,2	0,0	0,0
Gesamtfinanzierung	48.302	100,0	45.881	100,0

Das Gesamtvermögen wird 2013 durch die Bewirtschaftung des Immobilienbestandes, die Neubautätigkeit (Anlage und Umlaufvermögen) und die weiteren umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen bestimmt. Die Modernisierungsmaßnahmen erreichen – aufgrund der bereits umgesetzten Maßnahmen – nicht mehr die Höhe der Vorjahre.

So haben wir unsere Neubautätigkeit wieder verstärkt, sowohl im Anlage- als auch im Umlaufvermögen. Die Erhöhung der Vermögenswerte von insgesamt 2,4 Mio. € wurde mit Eigenmitteln von 0,5 Mio. € und 1,9 Mio. € Fremdmitteln finanziert.

Kehreckweg 2-6,
Ettlingen



Den Zugängen von 3,6 Mio. € beim Anlagevermögen durch Neubautätigkeit, umfangreiche Modernisierungen und die Zuschreibung stehen planmäßigen Abschreibungen von 1,8 Mio. € und Abgänge durch Verkauf von 0,3 Mio. € gegenüber. Das Anlagevermögen hat sich per Saldo um 1,5 Mio. € erhöht.

Die Zugänge an Herstellungs- und Anschaffungskosten – für die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und die stichtagsbedingte Erhöhung der Bankguthaben – führten zur Erhöhung des Umlaufvermögens um 0,9 Mio. €.

Trotz der absoluten Zunahme des Eigenkapitals um 0,5 Mio. € ist durch die höheren Schulden der relative Anteil des

Eigenkapitals an der Gesamtfinanzierung von 30,9 % auf 30,3 % leicht zurückgegangen.

Innerhalb der Schulden sind neu die Anzahlungen (2,0 Mio. €) der Käufer auf die Kaufpreise der von ihnen erworbenen Eigentumswohnungen.

Es sind keine wesentlichen strukturellen Veränderungen innerhalb der Schulden eingetreten. Leicht erhöht haben sich die kurzfristigen Rückstellungen durch die neue Rückstellung für die Instandhaltung von Entwässerungsgrundleitungen. Es wurden noch nicht alle Entwässerungsgrundleitungen auf den Instandhaltungsbedarf hin untersucht.

Die Vermögenslage ist geordnet.

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	31. Dezember 2013 T€	31. Dezember 2012 T€
Jahresüberschuss	476	658
Abschreibungen	1.849	2.304
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	- 53	- 25
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen	- 704	- 1.437
1. Cashflow	1.568	1.500
Mittelzufluss Abgang Gegenstände Anlagevermögen	116	500
Veränderung der Vorräte und Forderungen	- 705	- 258
Veränderung der kurz- bis mittelfristigen Rückstellungen	381	- 42
Mittelveränderungen aus der Finanzierungstätigkeit	1.829	2.665
2. Mittelveränderungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.621	2.865
3. Mittelabfluss aus Investitionen Anlagevermögen	- 2.847	- 4.962
4. Dividende an die Mitglieder	- 130	- 124
a. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (1. + 2. + 3. + 4.)	212	- 721
b. Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	377	1.098
Finanzmittelbestand am Ende der Periode (a. + b.)	589	377

Die Zahlungsbereitschaft war im Geschäftsjahr 2013 jederzeit gegeben.

Aus nachhaltigen Einnahmen (Mieten, Geschäftsguthaben) und Modernisierungsdarlehen stehen Mittel für unsere geplanten Investitionen (energetische Modernisierungen, Grundrissänderungen) und zur Abwicklung der laufenden Geschäfte zur Verfügung.

Für kurzfristige Finanzierungen steht unserer Genossenschaft eine Kreditlinie von 2,2 Mio. € zur Verfügung.

Die Finanzlage ist geordnet.

ERTRAGSLAGE

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

	2013	2012
Umsatzerlöse	6,3 Mio. €	6,0 Mio. €
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	0,7 Mio. €	0,8 Mio. €

Die Mietänderungen, der Neubezug von Wohnungen und der geringere Mietausfall führten gegenüber dem Vorjahr zu 5 v.H. höheren Erlösen aus der Hausbewirtschaftung.

Die niedrigeren sonstigen betrieblichen Erträge und Erlöse aus der Hausbewirtschaftung führten bei höheren Aufwendungen für die Bestandserhaltung zu einer Verminderung des Jahresüberschusses von 658.040,77 € im Vorjahr auf 476.385,02 € in diesem Jahr. Die höheren Aufwendungen für die Bestandserhaltung und das verminderte Jahresergebnis sind im Wesentlichen durch die erstmalige Rückstellung für die Instandsetzung von Entwässerungsgrundleitungen (412.800,00 €) zurückzuführen.

Der Jahresüberschuss ergibt eine Eigenkapitalverzinsung von 3,3 v.H. (Vorjahr: 4,6 v.H.). Die Gesamtrendite liegt bei 2,6 v.H. (Vorjahr: 3,0 v.H.).

Die Ertragslage ist geordnet.

WERTSCHÖPFUNG

	31. Dezember 2013		31. Dezember 2012	
	T€	v.H.	T€	v.H.
Entstehung der Wertschöpfung				
Umsatzerlöse	6.318	77	5.997	72
Bestandsveränderungen	759	9	656	8
Gesamtleistung	7.077	86	6.653	80
Sonstige Erträge	1.180	14	1.699	20
Unternehmensleistung	8.257	100	8.352	100
Vorleistungen (ohne Afa)				
Bezogene Lieferungen und Leistungen	3.606	44	3.117	37
Sonstige Aufwendungen	323	4	326	4
Vorleistungen	3.929	48	3.443	41
Wertschöpfung vor Abzug der Abschreibungen	4.328	52	4.909	59
Abschreibungen	1.847	22	2.314	28
Wertschöpfung	2.481	30	2.595	31
Verwendung der Wertschöpfung				
an Mitarbeiter	1.039	42	1.016	39
Öffentliche Hand	184	7	192	7
Darlehensgeber	781	31	729	28
Mitglieder (Dividende)	143	6	130	5
Unternehmen	334	13	528	20

Die gegenüber dem Vorjahr geringere Wertschöpfung korrespondiert - trotz nahezu unveränderter Gesamtleistung - mit höheren Aufwendungen für die Vorleistungen.

CHANCEN UND RISIKEN

Der Vorstand hat seine Geschäftspolitik so angelegt, dass durch energetische Modernisierungen, überschaubare Neubautätigkeiten und den 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 solides 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.

Steigenden Preise für Energie (Gas, Öl, Strom) sind die Preistreiber der Betriebskosten. Diese wirken sich direkt auf die Gesamtmiete aus.

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 die Finanzierung dieser Ausgaben in den nächsten zwei bis drei Jahren weiterhin stark belastet werden - wenn auch deutlich geringer als in den Vorjahren.



Edelbergweg/Feldbergweg, Ettlingen

Die Mieteinnahmen von 2014 können durch Mietänderungen und den geringeren Mietausfall weiter gesteigert werden.

Das Instandhaltungsniveau der letzten Jahre sowie das Modernisierungsniveau sollen im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten und Erfordernissen beibehalten werden.

Wir rechnen auch in den Jahren 2014 und 2015 mit einem positiven Ergebnis.

Der Verkauf von Wohnungen im Streubesitz soll fortgesetzt werden.

NACHTRAGSBERICHT

Über Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Ende des Geschäftsjahres 2013 bis zur Erstellung dieses Jahresberichtes ist nichts zu berichten.

DANK

Auf solider Basis können wir zwei unserer wichtigsten Aufgaben - nachhaltige Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes - wahrnehmen.

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

Im Geschäftsjahr 2013 ist es uns erneut gelungen, - trotz hoher 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 allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit großem Engagement und uneingeschränkter Leistungsbereitschaft maßgeblich dazu beigetragen haben, dass sich die Baugemeinschaft erfolgreich weiterentwickeln konnte.

Ettlingen, 6. Mai 2014

Der Vorstand

Thomas Müller

Peter Haltmayer



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 2013 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 Aufsichtsrates 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 fünf Sitzungen des Aufsichtsrats gemeinsam mit dem Vorstand wurden die Beschlüsse gefasst und die Berichte des Vorstands zur Kenntnis genommen. Die künftige Entwicklung der Genossenschaft sowie die Unternehmens-, Finanz- und Investitionsplanung waren Gegenstand eingehender Erörterungen und Beratungen.



Neubau,
Edelbergweg 4-6,
Ettlingen

Die seit Langem angestrebte vorzeitige Verlängerung von kurzfristig auslaufenden Erbbaurechten um 35 Jahre ist erfolgreich abgeschlossen. Sie gibt uns eine hohe Sicherheit für die nachhaltige Bewirtschaftung und preiswerte Vermietung der Wohnungen an unsere Mitglieder.

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

In der Vertreterversammlung am 24. Juni 2013 wurden die Herren Jürgen Schuhmacher und Thomas Tritsch (beide Karlsruhe-Grötzingen) erneut in den Aufsichtsrat gewählt.

Die außerordentliche Vertreterversammlung am 7. Oktober 2013 diente ausschließlich der Vorbereitung der Vertreterwahlen 2014. Die geänderte Wahlordnung wurde einstimmig beschlossen. Ebenso wurden die - von der Vertreterversammlung zu wählenden - fünf Personen des Wahlvorstandes einstimmig benannt.

Dem Wahlvorstand gehören insgesamt neun Personen an. Davon wurden fünf Personen von der Vertreterversammlung gewählt und je zwei Personen aus dem Vorstand und dem Aufsichtsrat in den Wahlvorstand entsandt.

In der Sitzung des Aufsichtsrates am 19. März 2012 hat der Aufsichtsrat Herrn Thomas Müller

(Karlsruhe) ab dem 1. Januar 2013 als hauptamtliches Vorstandsmitglied bestellt. Das bisherige hauptamtliche Vorstandsmitglied, Herr Peter Haltmayer (Ettlingen) wurde ab dem 1. Januar 2013 als nebenamtliches Mitglied des Vorstandes bestellt.

Die Vergütungen für den Aufsichtsrat betragen im Jahr 2013 insgesamt 19.173,60 € (Vorjahr: 17.207,45 €). Die Vertreterversammlung hat am 24. Juni 2013 den Vergütungsrahmen für den Aufsichtsrat auf insgesamt 30.000,00 € Jahr festgelegt.

Der Prüfungsbericht 2012 wurde allen Mitgliedern des Aufsichtsrates ausgehändigt. Er war weiter Gegenstand der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 2. August 2013. Die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2013 begann am 6. Mai 2014.

Den Mitgliedern des Vorstands sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Baugemeinschaft spricht der Aufsichtsrat seinen Dank für ihr großes Engagement sowie seine Anerkennung für die geleistete Arbeit und den Erfolg im Jahre 2013 aus.

Ettlingen, 7. Mai 2014

Der Aufsichtsratsvorsitzende

Josef Offele, Oberbürgermeister a.D.

Bilanz zum 31. Dezember 2013

AKTIVA

GESCHÄFTSBERICHT 2013

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.680,00	1.680,00	2.940,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	35.404.921,20		34.741.868,80
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.219.775,71		3.309.411,71
Grundstücke ohne Bauten	9.563,11		5.251,20
Technische Anlagen und Maschinen	2.050.347,00		1.820.084,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	98.538,00		133.637,00
Anlagen im Bau	1.494.389,30		755.221,00
Bauvorbereitungskosten	521,82	42.278.056,14	2.876,56
Finanzanlagen			
Beteiligungen	154.881,62		154.609,07
Sonstige Ausleihungen	0,00		5.000,00
Andere Finanzanlagen	20.200,00	175.081,62	20.200,00
Anlagevermögen insgesamt		42.454.817,76	40.951.099,34
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	0,00		0,00
Bauvorbereitungskosten	5.754,00		0,00
Zum Verkauf bestimmte unfertige Bauten	1.523.316,36		873.864,79
Unfertige Leistungen	1.415.480,71		1.311.238,02
Andere Vorräte	1.762,65	2.946.313,72	1.612,65
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	40.456,13		32.833,14
Sonstige Vermögensgegenstände	245.597,43	286.053,56	313.668,81
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	588.730,17		376.718,78
Bausparguthaben	2.018.711,10	2.607.441,27	2.011.365,94
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	7.200,00	7.200,00	9.000,00
Bilanzsumme		48.301.826,31	45.881.401,47

Bilanz zum 31. Dezember 2013

PASSIVA

GESCHÄFTSBERICHT 2013

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	131.625,35		137.134,58
der verbleibenden Mitglieder	3.710.265,08		3.580.269,16
aus gekündigten Geschäftsanteilen	25.950,00	3.867.840,43	37.650,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 29.984,22 € (Vorjahr: 24.230,84 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklagen	1.548.000,00		1.500.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 48.000,00 € (Vorjahr: 78.300,00 €)			
Freie Rücklagen	9.088.373,67	10.636.373,67	8.803.199,41
davon im Geschäftsjahr eingestellt: 285.174,26 € (Vorjahr: 449.597,82 €)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	476.385,02		658.040,77
Einstellung Ergebnisrücklagen	333.174,26	143.210,76	- 527.897,82
Eigenkapital insgesamt		14.647.424,86	14.188.396,10
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	955.955,00		1.008.885,00
Steuerrückstellungen	107.318,89		51.780,86
Sonstige Rückstellungen	790.500,00	1.853.773,89	464.640,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.633.888,09		28.123.466,18
Erhaltene Anzahlungen	3.503.910,63		1.499.390,77
Verbindlichkeiten aus Vermietungen	12.964,95		9.495,72
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	300.316,90		364.032,99
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	22.434,77		21.107,34
Sonstige Verbindlichkeiten	317.634,29	31.791.149,63	139.899,35
davon aus Steuern 95.058,31 € (Vorjahr: 71.829,82 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)			
Rechnungsabgrenzungsposten	9.477,93	9.477,93	10.307,16
Bilanzsumme		48.301.826,31	45.881.401,47

Gewinn- und Verlustrechnung

VOM 1. JANUAR 2013 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2013

GESCHÄFTSBERICHT 2013

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.285.667,97		5.975.795,84
b) aus Betreuungstätigkeit	2.160,00		3.699,72
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	30.343,44	6.318.171,41	17.752,37
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		759.448,26	655.511,99
Andere aktivierte Eigenleistungen		156.585,00	185.000,00
Sonstige betriebliche Erträge		1.009.965,13	1.494.727,69
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.008.046,86		2.532.784,00
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	597.867,82		583.980,80
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	3.605.914,68	0,00
Rohergebnis		+ 4.638.255,12	+ 5.215.722,81
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	805.182,47		792.432,57
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	234.135,18	1.039.317,65	223.490,62
davon für Altersversorgung: 62.467,50 € (Vorjahr: 61.744,34 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.840.622,80	2.304.187,87
Sonstige betriebliche Aufwendungen		328.877,96	332.414,56
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und aus anderen Finanzanlagen	127,27		1.375,39
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	12.435,92	12.563,19	18.228,89
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00		3.492,60
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	781.260,66	781.260,66	729.301,04
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		+ 660.739,24	+ 850.007,83
Außerordentliche Aufwendungen		0,00	0,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag		58.844,00	56.172,00
Sonstige Steuern		125.510,22	135.795,06
Jahresüberschuss		476.385,02	658.040,77
Einstellung in Ergebnisrücklagen		333.174,26	527.897,82
Bilanzgewinn		143.210,76	130.142,95

Dieselstraße 61/61a,
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.

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 um planmäßige Abschreibungen vermindert.

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

Nach der vorzeitigen Verlängerung der Laufzeit von kurzfristigen Erbbaurechten sind die Gründe der im Vorjahr vorgenommenen außerordentlichen Abschreibungen bei fünf Wohnbauten weggefallen. Diese außerordentlichen Abschreibungen (466.000,00 €) werden dem Anlagevermögen wieder gutgeschrieben.

In die Herstellungskosten der selbst erstellten 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 – abgeschrieben. Soweit steuerlich zulässig wird für bewegliche Anlagegüter die degressive Abschreibungsmethode angewandt. Zur linearen Methode wird ab dem Jahr, für welches die lineare Methode erstmals zu höheren Jahresabschreibungsbeträgen führt, übergangen. Die übrigen Anlagegüter werden linear abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens werden zeitanteilig vorgenommen.

Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer liegt bei Gebäuden zwischen 40 und 75 Jahren, bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung zwischen 3 und 13 Jahren.



Neubau,
Edelbergweg 4-6,
Ettlingen

Es werden die steuerlich zulässigen Abschreibungsmöglichkeiten genutzt.

Die Grundstücke ohne Bauten betreffen baureife Grundstücke in Karlsruhe-Grötzingen

Für geringwertige Wirtschaftsgüter wird ein Sammelposten gebildet, der auf fünf Jahre abgeschrieben wird.

Die Einlage bei der Genossenschaftliche Energieservice GbR, Ettlingen, wurde um den Fehlbetrag 2013 von 6.626,18 € vermindert. Der Fehlbetrag aus dem Vorjahr (6.898,73 €) wurde 2013 ausgeglichen.

Die übrigen Finanzanlagen wurden zum Nennwert angesetzt. Die Ausleihungen sind nach außerordentlichen Tilgungen komplett zurückgezahlt.

Die Bauvorbereitungskosten (5.754,00 €) entfallen auf geplante Reihenhäuser in Karlsruhe-Grötzingen.

Die Grundstücke mit noch nicht fertiggestellten Bauten des Umlaufvermögens sind zu Herstellungs- und Anschaffungskosten bewertet. In die Herstellungskosten sind anteilige kaufmännische Gemeinkosten eingerechnet.

Die Vorräte wurden zu den Anschaffungskosten angesetzt.

Die unfertigen Leistungen (noch nicht abgerechnete Betriebskosten) wurden zu den 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. Zugrunde gelegt wurden dabei die biometrischen Grundsätze nach Prof. Klaus Heubeck (Richttafeln 2005G) und Diskontierungszinssätze zum 1. Januar 2013 von 5,05 % sowie zum 31. Dezember 2013 von 4,88 % und eine Rentensteigerung von 1,5 % pro Jahr.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind in der Höhe angesetzt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Sie beziehen sich auf Urlaubsverpflichtungen (42.000,00 €), Sach- und weitere Personalaufwendungen (60.700,00 €) und Aufwendungen für unterlassene Instandhaltung (275.000,00 €). Für die Beseitigung bereits festgestellter Mängel an Entwässerungsgrundleitungen wurde eine Rückstellung von 412.800,00 € gebildet.

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

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 31.12.2013 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände								
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	57.260.443,75	836.187,69	466.000,00	230.300,00	931.259,64	23.858.669,88	35.404.921,20	1.464.594,93
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.863.969,75	8.400,00	0,00	14.600,00	0,00	1.637.994,04	3.219.775,71	87.939,93
Grundstücke ohne Bauten	5.251,20	328,95	0,00	0,00	3.982,96	0,00	9.563,11	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	2.153.239,68	458.079,36	0,00	0,00	2.876,56	563.848,60	2.050.347,00	230.692,92
Betriebs- und Geschäftsausstattung	554.050,32	21.037,02	0,00	22.700,00	0,00	453.849,34	98.538,00	56.135,02
Anlagen im Bau	755.221,00	1.674.410,90	0,00	0,00	- 935.242,60	0,00	1.494.389,30	0,00
Bauvorbereitungskosten	2.876,56	521,82	0,00	0,00	- 2.876,56	0,00	521,82	0,00
Summe	65.595.052,26	2.998.965,74	466.000,00	267.600,00	0,00	26.608.178,74	42.279.736,14	1.840.622,80
Finanzanlagen								
Beteiligungen	158.101,67	6.898,73	0,00	6.626,18	0,00	3.492,60	154.881,62	0,00
Sonstige Ausleihungen	5.000,00	0,00	0,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	20.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.200,00	0,00
Summe	183.301,67	6.898,73	466.000,00	11.626,18	0,00	3.492,60	175.081,62	0,00
Anlagevermögen gesamt	65.873.850,81	3.005.864,47	466.000,00	279.226,18	0,00	26.611.671,34	42.454.817,76	1.840.622,80

AUSLEIHUNGEN

Die Ausleihungen wurden 2013 vollständig getilgt.

FORDERUNGEN

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Anteile an Instandhaltungsrücklagen bei Eigentümergeinschaften in Höhe von 184.558,85 € (Vorjahr: 223.778,16 €).

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Hierin ist Disagio enthalten, das entsprechend der Laufzeit der Darlehen abgeschrieben wird.

EIGENKAPITAL

Die Geschäftsguthaben haben zugenommen. Die Rücklagen erhöhten sich nach Zuweisung von 333.174,26 € aus dem Jahresergebnis 2013 (Vorjahr: 527.897,82 €).

	31.12.2013	31.12.2012
Geschäftsguthaben	3.867.840,43 €	3.755.053,74 €
Gesetzliche Rücklagen	1.548.000,00 €	1.500.000,00 €
Freie Rücklagen	9.088.373,67 €	8.803.199,41 €

VERBINDLICHKEITEN

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

	Insgesamt €	unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.633.888,09	1.907.247,50 (1.834.848,79)	5.304.155,81	20.422.484,78	27.633.888,09	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	3.503.910,63	3.503.910,63 (1.499.390,77)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.964,95	12.964,95 (9.495,72)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	300.316,90	300.316,90 (364.032,99)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	22.434,77	22.434,77 (21.107,34)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	317.634,29	317.634,29 (139.899,35)	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	31.791.149,63	6.064.509,04 (3.868.774,96)	5.304.155,81	20.422.484,78	27.633.888,09	Grundpfandrechte

In () Vorjahreszahlen

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND
SONSTIGE FINANZIELLE
VERPFLICHTUNGEN

Sonstige Angaben

Finanzielle Verpflichtungen aus begonnenen Investitionen - die nicht aus der Bilanz ersichtlich sind - bestehen mit 1,7 Mio. €.

Das Bausparguthaben von 2.018.711,10 € ist als Sicherheit für einen Zwischenkredit (2.000.000,00 €) verpfändet.

Die Gläubigeraufruf /Etherma GmbH i.L. wurde am 27. März 2013 im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Das Nahwärmenetz Areal Erlenweg - als «Genossenschaftliche Energieservice Ettlingen GbR, Ettlingen» geführt - ist zum 31. Dezember 2013 mit einer Einlage (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 Familien-

heim Karlsruhe Baugenossenschaft eG, Karlsruhe.

Auf dem Grundstück Edelbergweg 4-6 (Ettlingen), sind Verbindlichkeiten der Erwerber durch Grundschulden mit 641.000,00 € nebst Zins- und Nebenleistungen dinglich gesichert. Eine persönliche Schuldübernahme besteht nicht. Die Auszahlung der Darlehen darf nur zur Kaufpreisfinanzierung an uns erfolgen.

Die über das Jahr 2013 hinausreichenden und nicht in der Bilanz ersichtlichen Erbbauzinsverpflichtungen belaufen sich nach der vorzeitigen Verlängerung der Erbbaurechte auf jährlich 120.694,30 €.

Am 1. November 2013 haben wir weitere Bürogeräte (Drucker, Kopierer) mit einer Laufzeit von 60 Monaten gemietet. Die jährliche Miete beträgt nominal 14.126,92 € bei einer Vertragsrestlaufzeit von 48 Monaten.

Derivate Finanzinstrumente oder andere Finanzinnovationen werden nicht eingesetzt.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2013	2012
Umsatzerlöse	€	€
Vermietung		
Mieten	4.926.148,50	4.650.050,37
Betriebskosten/Umlage	1.355.669,47	1.325.245,47
Sondereinrichtungen	550,00	500,00
Vertrieb Produkte von Kabel BW	365,00	820,00
Verwalterhonorar, Dienstleistungen	2.160,00	3.699,72
Investitionszuschuss (BHKW)	3.300,00	0,00
Einspeisung Strom, Vermietung BHKW	26.148,94	15.317,69
Sonstige Erlöse	3.829,50	1.614,68
	6.318.171,41	5.997.247,93

Die höheren Erlöse aus der Vermietung des Immobilienbestands ergeben sich nach Änderungen der Grundmieten und durch höhere Erlöse nach dem Neubezug von Wohnungen. Auch konnten die Erlösschmälerungen auf 47.073,01 € vermindert werden (Vorjahr: 128.507,02 €).

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge (1.009.965,13 €) entfallen auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (112.685,48 €), Erträge aus früheren Jahren (3.348,68 €), aus Schuldenerlass (54.300,00 €), Buchgewinn (367.199,00 €) aus dem Verkauf von Anlagevermögen, Zuschreibungen zum Anlagevermögen (466.000,00 €) sowie Versicherungsentschädigungen (6.309,97 €) und eine Pacht (50,00 €).

AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE SACH- UND DIENSTLEISTUNGEN

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

	2013	2012
	€	€
Instandhaltungskosten	859.019,13	1.025.371,65
Zuweisung zur Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	687.800,00	249.500,00
Betriebskosten	1.387.783,74	1.179.883,91
Kosten für Miet- u. Räumungsklagen	16.356,62	6.031,93
Herstellungs-/Anschaffungskosten (Verkaufsgrundstücke)	592.705,57	578.857,40
Erbbauzinsen	35.605,60	32.783,33
Aufwand für Sondereinrichtungen	0,00	557,57
Vertriebskosten	8.628,47	8.745,31
Aufwendungen für veräußerte Objekte	0,00	209,00
Aufwendungen Stromherstellung, übrige Aufwendungen	18.015,55	34.824,70
	3.605.914,68	3.116.764,80

STEUERN

Diese setzen sich wie folgt zusammen:

	2013	2012
	€	€
Grundsteuern	124.296,87	127.804,57
Körperschaftsteuer	58.844,00	56.172,00
Kfz-Steuern	1.213,35	1.567,65
Umsatzsteuer	0,00	6.422,84
	184.354,22	191.967,06

Die Grundsteuern werden überwiegend als Betriebskosten abgerechnet.

JAHRESERGEBNIS

Im Geschäftsjahr konnten nach § 36 der Satzung der gesetzlichen und den anderen Ergebnisrücklagen 333.174,26 € zugewiesen werden. Der Bilanzgewinn von 143.210,76 € ist zur Verwendung als Dividende vorgesehen.

SONSTIGE ANGABEN

Mitglieder des Aufsichtsrates

Josef Offele, *Vorsitzender*
Heinz Lang, *stellvertretender Vorsitzender*
Werner Kehrbeck, *Schriftführer*
Thomas Tritsch, *stellvertretender Schriftführer*
Wolfgang Erhard
Jürgen Schuhmacher

Mitglieder des Vorstandes

Thomas Müller, *hauptamtliches Vorstandsmitglied*
Peter Haltmayer, *nebenamtliches Vorstandsmitglied*

Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich Beschäftigten (ohne Vorstand) betrug:

Mitarbeiter	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännisch	6	3
Technisch	2	0
Auszubildende		
Kaufmännisch	1	0
Gewerblich	1	0
Regiebetrieb (Maler, Gärtner)	2	0
Service Seniorenwohnungen	0	2
Reinigungspersonal	0	2
	12	7

MITGLIEDERBEWEGUNG

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2013	2.571	24.030
Zugang 2013	187	3.173
Abgang 2013	121	1.238
Ende 2013	2.637	25.965

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 326.695,68 € vermehrt.

PRÜFUNGSVERBAND

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

GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von 143.210,76 € als Dividende mit 4 v.H. auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben auszuschütten.

Ettlingen, 6. Mai 2014

Der Vorstand

Thomas Müller Peter Haltmayer

KONTAKTDATEN

Unsere Sprechzeiten

Montag, Mittwoch 8:30 Uhr - 11:30 Uhr
Dienstag 14:00 Uhr - 17:00 Uhr
Freitag 8:30 Uhr - 12:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Unsere Bankverbindung

Volksbank Ettlingen eG,
Konto 26 23
BLZ 660 912 00,
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

Unsere Mitarbeiter/-innen und Ihr direkter Draht zu ihnen

Vorstand	Thomas Müller	mueller@bg-ettlingen.de	07243 5417-10
	<i>hauptamtliches Vorstandsmitglied</i>		
	Peter Haltmayer	haltmayer@bg-ettlingen.de	07243 5417-33
	<i>nebenamtliches Vorstandsmitglied</i>		
Vorstandsassistenz	Sabine Gubler	gubler@bg-ettlingen.de	07243 5417-11
Wohnungsvermietung, Mitgliederservice	Martina Kohm	kohm@bg-ettlingen.de	07243 5417-41
	Sarah Ungerer	ungerer@bg-ettlingen.de	07243 5417-24
Bauwesen	Harald Stein	stein@bg-ettlingen.de	07243 5417-30
	<i>Prokurist</i>		
	Ingeborg Brendel	brendel@bg-ettlingen.de	07243 5417-31
Immobilienverkauf, EDV	Guido Benz	benz@bg-ettlingen.de	07243 5417-20
Buchhaltung	Ingrid Findling	findling@bg-ettlingen.de	07243 5417-23
	<i>Handlungsbevollmächtigte</i>		
	Thomas Welker	welker@bg-ettlingen.de	07243 5417-12
Instandhaltung	Hermann Bücherl	buecherl@bg-ettlingen.de	07243 5417-34
	Andreas Fellhauer	fellhauer@bg-ettlingen.de	07243 5417-40
Regiebetrieb, Reparaturen	Jacqueline Eisele Lars Michael Laber Daniel Luck		
Seniorenwohnanlage Wilhelmstraße 6	Mirjana Riemann		07243 3587433
	Ellen Ketzscher		07243 3587433
Reinigungspersonal	Anna-Maria Angelico Birgitt Reichert		

Unser Notrufservice außerhalb der Geschäftszeiten

07243 5417-17

VORSTAND



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



Peter Haltmayer
07243 5417-33
haltmayer@bg-ettlingen.de
Nebenamtlicher Vorstand

IMMOBILIENVERKAUF
EDV



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

BUCHHALTUNG



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



Ingrid Findling
07243 5417-23
findling@bg-ettlingen.de

BAUWESEN



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



Ingeborg Brendel
07243 5417-31
brendel@bg-ettlingen.de



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

VORSTANDSASSISTENZ

WOHNUNGSVERMIETUNG
MITGLIEDERSERVICE



Martina Kohm
07243 5417-41
kohm@bg-ettlingen.de



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

SENIORENWOHNANLAGE
WILHELMSTRASSE 6



Marjana Riemann
07243 3587433



Ellen Ketzcher
07243 3587433

INSTANDHALTUNG



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



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

REGIEBETRIEB, REPARATUREN



Jacqueline Eisele



Lars Michael Laber



Daniel Luck

REINIGUNGSPERSONAL



Anna-Maria Angelico



Birgitt Reichert

Vertreter (§ 27 der Satzung) nach dem Stand vom 06. Mai 2013
(Vertreterwahlen 2009)

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
Baumgartner	Adolf	Theodor-Körner-Straße 12b	76275	Ettlingen
Beetz	Joachim	Gutleuthausstraße 6	76275	Ettlingen
Borger	Heinrich	Langewingertstraße 20	76275	Ettlingen
Broschwitz	Michael	Kronenstraße 12	76275	Ettlingen
Chemnitz	Jochen	Johannesgasse 1	76275	Ettlingen
Cramer	Jürgen	Durlacher Straße 8	76275	Ettlingen
Foss	Lutz	Marktstraße 16	76275	Ettlingen
Haist	Fritz	Mühlenstraße 49	76275	Ettlingen
Herrmann	Marion	Durlacher Straße 19b	76275	Ettlingen
Huber	Emmy	Rheinstraße 19	76275	Ettlingen
Immer	Doris	Gottlob-Schneider-Straße 51	76275	Ettlingen
Kutschker	Walter	Schlossgartenstraße 28	76275	Ettlingen
Laut	Willi	Scheibhardtter Straße 1a	76275	Ettlingen
Leibold	Werner	Gottlob-Schneider-Straße 52	76275	Ettlingen
Lorch	Wolfgang	Friedenstraße 29	76275	Ettlingen
Langer	Ellen	Steigenhohlstraße 5	76275	Ettlingen
Seemann	Gudrun	Leopoldstraße 48	76275	Ettlingen
Wiehe	Matthias	Schleinkoferstraße 4	76275	Ettlingen

Wahlbezirk 2: Ettlingen-West, Kernstadt westlich der Bahnlinie

Name	Vorname	Straße	PLZ	Ort
Aitl	Erika	Lärchenweg 25	76275	Ettlingen
Burkhardt	Rainer	Hohenwiesenstraße 55	76275	Ettlingen
Deubel	Wolfgang	Hohewiesenstraße 51	76275	Ettlingen
Hagemann	Winfried	Kiefernweg 17	76275	Ettlingen
Kraft	Karola	Erlenweg 37	76275	Ettlingen
Kreppert	Klaus	Erlenweg 26	76275	Ettlingen
Huss	Ernst	Erlenweg 38	76275	Ettlingen
Rohde	Dr. Claudia-Simone	Hohewiesenstraße 58c	76275	Ettlingen
Weiß	Irmgard	Hohewiesenstraße 55a	76275	Ettlingen
Weiß	Thomas	Lindenweg 71a	76275	Ettlingen

Vertreter (§ 27 der Satzung) nach dem Stand vom 06. Mai 2013
(Vertreterwahlen 2009)

Wahlbezirk 3: Stadtgebiet Karlsruhe

Name	Vorname	Straße	PLZ	Ort
Arheidt	Heinz	Oberausstraße 12	76229	Karlsruhe
Betting	Walter	Reithohl 12	76229	Karlsruhe
Franz	Ulrich	Krappmühlenweg 2	76229	Karlsruhe
Heidt	Hermann	Augustenburgstraße 88	76229	Karlsruhe
Mau	Siegfried	Krappmühlenweg 2	76229	Karlsruhe
Niederhoff	Karl-Heinz	Wiesenäckerweg 48	76229	Karlsruhe
Schübel	Klaus	Ringelberghohl 15	76229	Karlsruhe
Forster	Volker	Obere Setz 6	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
Kusmitsch	Sascha	St. Johannesweg 7	75015	Bretten
Rinderspacher	Lothar	Im Tal 1	75015	Bretten
Kschuk	David	Dieselstraße 3-5	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
Auer	Brigitta	Bernsteinstraße 13	76316	Malsch
Müller	Ute	Dobelblick 2	76275	Ettlingen
Wiederoder	Herbert	Kniebisstraße 22	76307	Karlsbad

Wahlbezirk 6: Kernstadt Ettlingen Ferninggebiet ab Straße «Im Ferning/Wilhelmstraße» nach Südosten

Name	Vorname	Straße	PLZ	Ort
Greiner	Ludwig	Hasenbergweg 9a	76275	Ettlingen
Dwors	Günter	Feldbergweg 11	76275	Ettlingen
Jung	Wolfgang	Hasenbergweg 7	76275	Ettlingen
Köhler	Matthias	Feldbergweg 11	76275	Ettlingen
Küper	Hannelore	Hellbergweg 26	76275	Ettlingen
Schnittger	Edgar	Feldbergweg 9	76275	Ettlingen
Schwedas	Hans-Joachim	Feldbergweg 3	76275	Ettlingen
Still	Karl-Heinz	Im Oberviertel 10	76229	Karlsruhe
Wendle	Richard	Kreuzelbergweg 4	76275	Ettlingen
Zimmermann	Heinz	Hellbergweg 1	76275	Ettlingen

Ferning,
Ettlingen



Feldbergweg 1-11,
Ettlingen



Kehreckweg 2,
Ettlingen



Kehreckweg,
Ettlingen



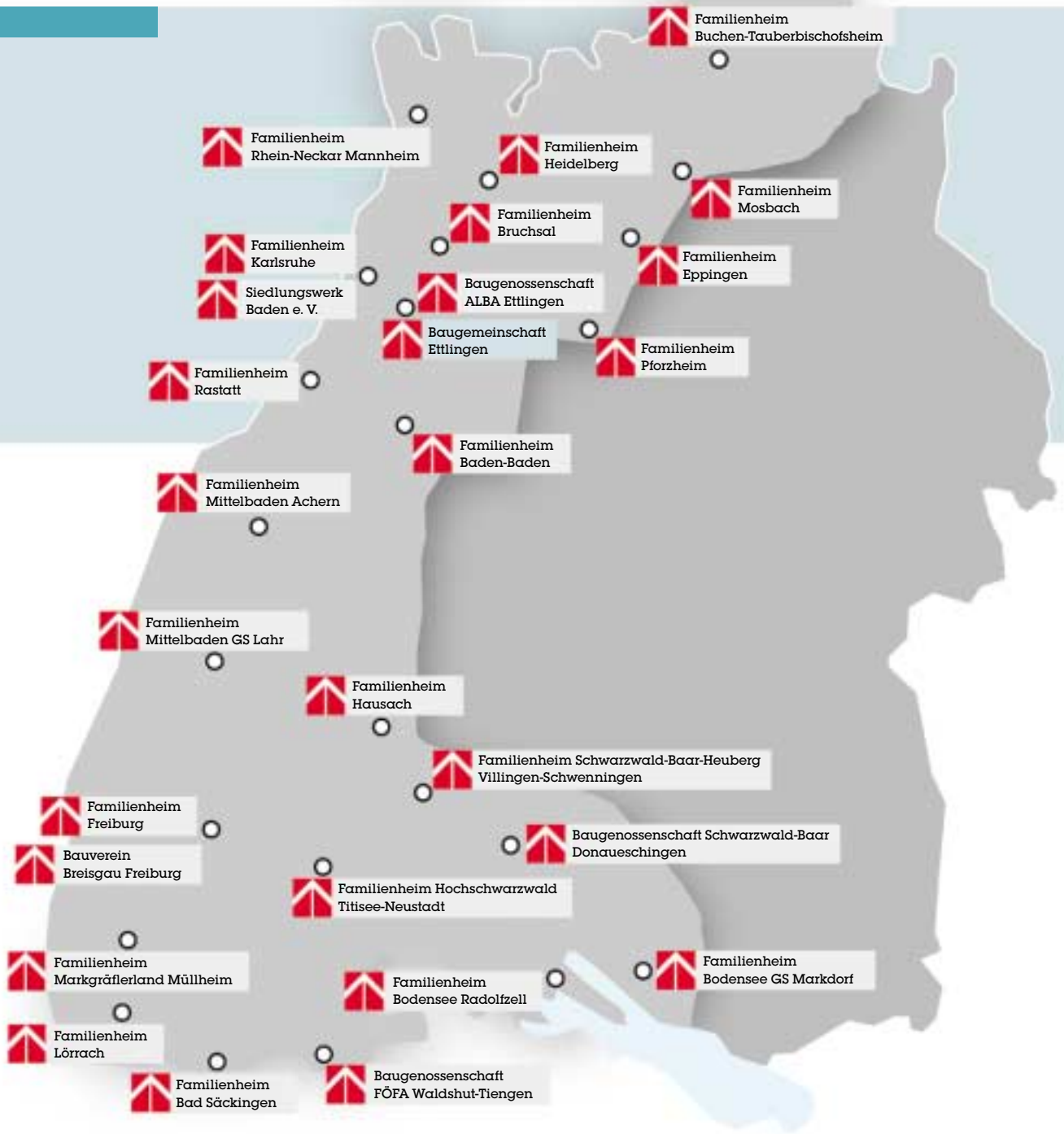
Neubau Edelbergweg 4-6,
Ettlingen



Neubau Edelbergweg 4-6,
Ettlingen

IMPRESSUM

Herausgeber	Baugemeinschaft Ettlingen eG Am Dickhäuterplatz 20 76275 Ettlingen
Redaktion	Thomas Müller, Peter Haltmayer
Koordination	Thomas Müller, Guido Benz
Quellennachweis	Baugemeinschaft Ettlingen eG Alle Bilder und Texte mit Ausnahme der unten aufgeführten Seiten Reichert und Hönig, Ettlingen: Bilder (Seite 15, 28 und 48) GdW: Diagramme und Text (Seite 8 bis Seite 13) DESWOS: Bilder und Text (Seite 21 und Seite 22)
Konzeption und Gestaltung	JA!Design GdB, Karlsruhe www.ja-design.de



Mitgliedsunternehmen im
Siedlungswerk Baden e. V.