



Baugemeinschaft Ettlingen

Sie wohnen gut bei uns!



GESCHÄFTSBERICHT 2012



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

Neubau,
Krappmühlenweg 4,
Karlsruhe-Grötzingen



INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Lagebericht

Organe • Mitgliedschaften • Beteiligungen	5
Das Unternehmen auf einen Blick	6
Bilanzkennzahlen	7
Gesamtwirtschaftliche Lage	8
Allgemeiner Teil / Entwicklung der Baugemeinschaft	16
Immobilienwirtschaftliche Leistungen	17
Dienstleistungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz •	
Organisation	20
Datenschutzbeauftragter • Risikobericht	21
E-Business • Umwelt	22
DESWOS	22
Finanzen	24
Kapitalflussrechnung • Ertragslage	25
Wertschöpfung • Chancen und Risiken	26
Nachtragsbericht • Dank	27

Bericht des Aufsichtsrates

28

Bilanz • Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2012

32

Anhang für das Geschäftsjahr 2012

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,
hauptamtliches Vorstandsmitglied

Peter Haltmayer,
nebenamtliches Vorstandsmitglied

Prokurist

Harald Stein, Architekt (FH), Rheinstetten

Handlungsbevollmächtigte

Ingrid Findling, kfm. Angestellte, Ettlingen

MITGLIEDSCHAFTEN

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V.,
Düsseldorf

BürgerEnergiegenossenschaft
Region Karlsruhe Ettlingen eG

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

Gewerbeverein Ettlingen e.V., Ettlingen

Industrie- und Handelskammer Karlsruhe,
Karlsruhe

Siedlungswerk Baden e.V., Karlsruhe

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

Volksbank Ettlingen eG, Ettlingen

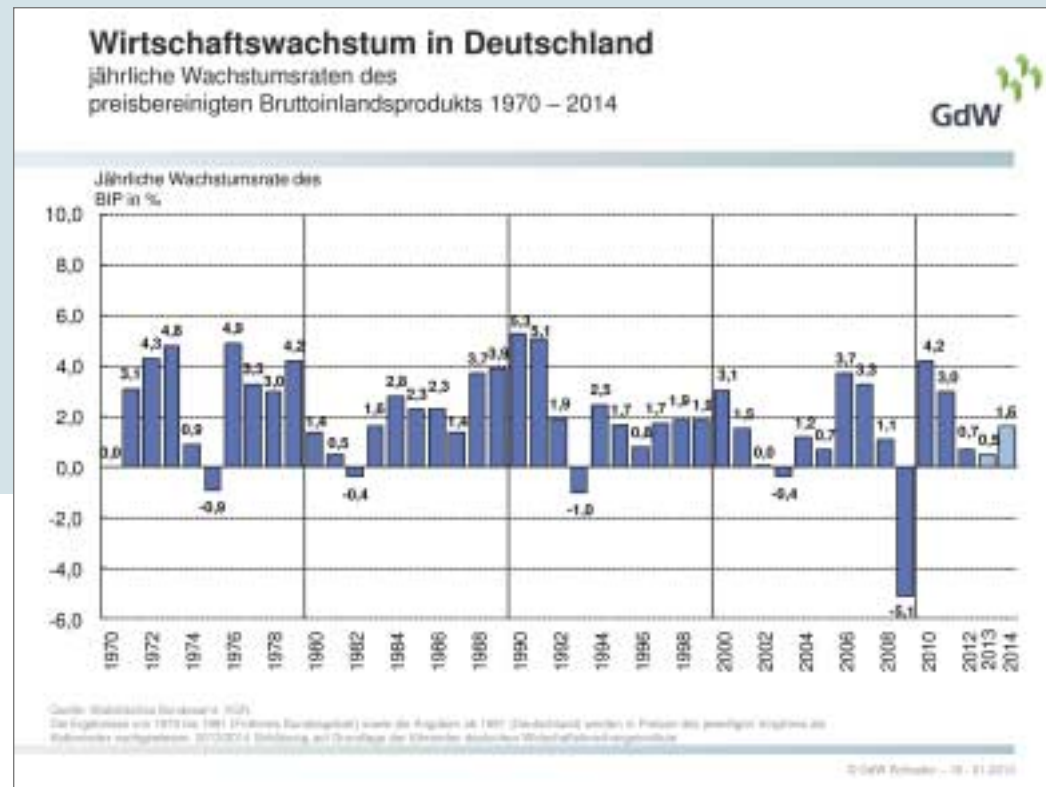
BETEILIGUNGEN

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

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

	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Vermögen	45,9 Mio. €	44,1 Mio. €	35,8 Mio. €
Schulden	31,7 Mio. €	30,8 Mio. €	22,9 Mio. €
Eigenkapital	14,2 Mio. €	13,3 Mio. €	12,9 Mio. €
Eigenkapitalquote	30,9 %	30,2 %	36,0 %
Mitglieder	2.571	2.573	2.565
Anteile	24.030	21.902	20.973
Mitarbeiter	17	16	16
davon			
Vollzeit kaufmännisch	5	4	4
Teilzeit kaufmännisch	3	3	3
Vollzeit technisch	2	2	2
Teilzeit technisch	0	0	0
Vollzeit gewerblich	3	3	3
Teilzeit gewerblich	4	4	4
Auszubildende	2	0	0
davon			
kaufmännisch	1	0	0
gewerblich	1	0	0
Umsatzerlöse	6,0 Mio. €	6,2 Mio. €	6,0 Mio. €
Anteil Hausbewirtschaftung in %	99,6	99,0	99,7
Anteil Bauträgergeschäft in %	0	0	0
Anteil Betreuung in %	0	0	0
Anteil andere Lieferungen und Leistungen in %	0,4	1,0	0,3
Cashflow	1,5 Mio. €	1,4 Mio. €	1,4 Mio. €
Aufwand Bestandserhaltung/Modernisierung	5,3 Mio. €	8,1 Mio. €	5,7 Mio. €
Wertschöpfung	2,6 Mio. €	2,3 Mio. €	2,1 Mio. €
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftigkeit	0,85 Mio. €	0,6 Mio. €	0,5 Mio. €
Jahresüberschuss	0,7 Mio. €	0,35 Mio. €	0,3 Mio. €
Bautätigkeit			
Baufertigstellungen (Wohnungen/Eigenheime)	0	0	0
Bauüberhang (Wohnungen/Eigenheime)	7	0	0
Bauvolumen (Wohnungen/Eigenheime)	0	0	0
Abgang/Zugang von Wohnungen			
Verkauf von Wohnungen	10	1	11
Rückbau von Wohnungen / gewerbliche Einheit	22	1	27
Kauf von Wohnungen	6	0	5
Bestand			
Wohnungen	965	991	991
Wohnfläche eigene Wohnungen in m ²	63.402	64.520	64.527
gewerbliche Einheiten	9	8	10
Garagen/Stellplätze	665	717	671
Verwaltete Immobilien nach WEG			
verwaltete Wohnungen	8	9	9
verwaltete Garagenstellplätze	3	3	3
verwaltete sonstige Einheiten (Kindergarten)	1	1	1
Gesamtbauleistung Wohnungen	2.154	2.154	2.154

	2012	2012	2011	2010	
Jahresüberschuss	658.040,77 €		350.623,17 €	295.074,01 €	
Zinsaufwand	729.301,04 €		725.922,23 €	629.276,28 €	
Zinsertrag	19.604,28 €		13.974,26 €	10.440,01 €	
Zinssaldo	709.696,76 €		711.947,97 €	618.836,27 €	
Außerordentliches Ergebnis	0,00 €		0,00 €	188.898,11 €	
Abschreibungen	2.304.187,87 €		1.349.048,93 €	1.232.898,03 €	
Ertragsteuern	56.172,00 €		54.037,00 €	53.881,00 €	
Bilanzsumme	45.881.401,47 €		44.065.417,14 €	35.825.099,12 €	
Eigenkapital	14.188.396,10 €		13.313.578,15 €	12.901.904,52 €	
Anlagevermögen	40.951.099,34 €		38.732.049,01 €	32.999.301,83 €	
Sachanlagevermögen	40.768.350,27 €		38.474.312,93 €	32.738.768,00 €	
Langfristiges Fremdkapital	28.123.466,18 €		27.062.715,79 €	19.564.349,12 €	
Sollmiete	4.778.550,07 €		4.739.038,30 €	4.659.758,92 €	
Erlösschmälerungen	128.500,00 €		65.475,44 €	100.900,00 €	
Cash-Flow	1.500.000,00 €		1.358.000,00 €	1.423.000,00 €	
Tilgung langfristiges Fremdkapital	1.400.000,00 €		1.279.949,00 €	1.087.204,66 €	
Instandhaltungsaufwand	1.274.871,65 €		1.734.012,68 €	1.692.190,87 €	
Wohn-/Nutzfläche in m ²	63.402		64.520	64.525	
Anzahl der Wohnungen	965		991	991	
Gekündigte Wohnungen insgesamt	79		86	63	
Wohnungstausch innerhalb der Baugemeinschaft	9		18	11	
Betriebskosten	1.325.200,00 €		1.279.583,43 €	1.389.823,89 €	
Rentabilitäts-Kennzahlen					
Gesamtkapital-Rentabilität	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen	1.387.341,81 €	3,024 %	2,443 %	2,580 %
	Bilanzsumme	45.881.401,47 €			
Eigenkapital-Rentabilität	Jahresüberschuss	658.040,77 €	4,638 %	2,634 %	2,287 %
	Eigenkapital	14.188.396,10 €			
EBIT	Jahresüberschuss + Zinssaldo + Steuern	1.423.909,53 €		1.116.608,14 €	967.791,28 €
EBITA	Jahresüberschuss + Zinssaldo + Steuern + Abschreibungen + Tilgungen	5.128.097,40 €		3.745.606,07 €	3.287.893,97 €
Return on Investment	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen	1.387.341,81 €			
	Bilanzsumme	45.881.401,47 €	3,024 %	2,443 %	2,580 %
Vermögens- und Finanzierungs-Kennzahlen					
Anlagen-Intensität	Anlagevermögen	40.951.099,34 €			
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	45.881.401,47 €	89,254 %	87,897 %	92,112 %
Sachanlagen-Intensität	Sachanlagevermögen	40.768.350,27 €			
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	45.881.401,47 €	88,856 %	87,312 %	91,385 %
Eigenkapitalquote	Eigenkapital	14.188.396,10 €			
	Bilanzsumme	45.881.401,47 €	30,924 %	30,213 %	36,014 %
Anlagen-Deckungsgrad	Eigenkapital + langfristiges Fremdkapital	42.311.862,28 €			
	Anlagevermögen	40.951.099,34 €	103,323 %	104,245 %	98,385 %
Langfristiger Verschuldungsgrad	Langfristiges Fremdkapital	28.123.466,18 €			
	Eigenkapital	14.188.396,10 €	198,215 %	203,272 %	151,639 %
Langfristiger Fremdkapitalanteil	Langfristiges Fremdkapital	28.123.466,18 €			
	Bilanzsumme	45.881.401,47 €	61,296 %	61,415 %	54,611 %
Langfristiger Fremdkapital-Kosteneinsatz	Zinsen für langfristiges Fremdkapital	729.301,04 €			
	Langfristiges Fremdkapital	28.123.466,18 €	2,593 %	2,682 %	3,216 %
Berechnung für den Mietmultiplikator	Sollmieten	4.778.550,07 €			
	Sachanlagevermögen	40.768.350,27 €	11,72 %	12,32 %	14,23 %
Berechnung für Tilgungskraft	Cashflow	1.500.000,00 €			
	Tilgung langfristiges Fremdkapital	1.400.000,00 €	1,071 %	1,061 %	1,309 %
Berechnung für Kapitaldienstdeckung	Zinsen für langfristiges Fremdkapital + Tilgung langfristiges Fremdkapital	2.129.301,04 €			
	Sollmieten	4.778.550,07 €	44,560 %	42,327 %	36,836 %
Berechnung für Zinsdeckung	Zinsen für langfristiges Fremdkapital	729.301,04 €			
	Sollmieten	4.778.550,07 €	15,262 %	15,318 %	13,504 %
Anteil Erlösschmälerungen an Sollmieten	Erlösschmälerungen	128.500,00 €			
	Sollmieten	4.778.550,07 €	2,689 %	1,382 %	2,165 %
Anteil Instandhaltung an Sollmiete	Instandhaltungsaufwand	1.274.871,65 €			
	Sollmieten	4.778.550,07 €	26,679 %	36,590 %	36,315 %
Sollmieten je m ² /Monat	Sollmieten	4.778.550,07 €			
	Wohn-/Nutzfläche in m ²	63.402	6,28 €	6,12 €	6,02 €
Betriebskosten je m ² /Monat	Betriebskosten	1.325.200,00 €			
	Wohn-/Nutzfläche in m ²	63.402	1,74 €	1,65 €	1,79 €
Fluktuationsrate	Wohnungen	965			
	Kündigungen ohne Wohnungstausch	70	7,25 %	6,86 %	5,25 %



GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Rezession in der Eurozone schwächt die wirtschaftliche Dynamik in Deutschland deutlich

Die Wachstumszahlen aus dem Euroraum zeigen in 2012 für etliche Länder einen Rückgang der Wirtschaftstätigkeit. In acht Staaten der Eurozone schrumpfte die Wirtschaftsleistung, am stärksten in Griechenland (-6,0 %), Portugal (-3,0 %), Italien (-2,3 %), Slowenien (- 2,3 %) und Zypern (-2,3 %). In der Summe ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) der Eurostaaten um 0,4 % gesunken. Auch für 2013 wird ein weiterer Rückgang der Wirtschaftsleistung erwartet.

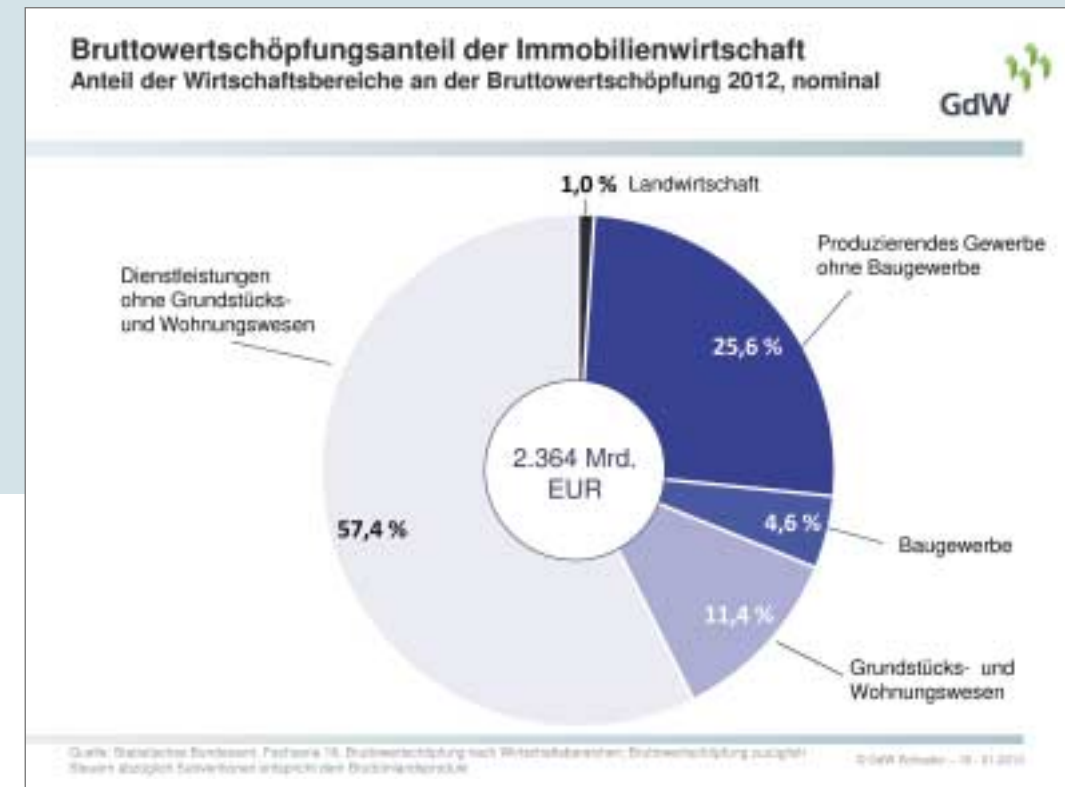
Außerhalb der Eurozone wiesen zudem Tschechien, Ungarn und Großbritannien eine rückläufige Wirtschaftsleistung auf, sodass auch das BIP aller EU-Staaten zusammengekommen 2012 ebenfalls rückläufig war (-0,3 %). Die EU findet sich nach der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise 2008 erneut in einer Phase des Wachstumsrückgangs.

Etliche Länder haben einen erneuten Rückfall in die Rezession zu befürchten.

Immer deutlicher wird die Diskrepanz zwischen dem eher prosperierenden Norden mit Deutschland als Zentrum und den schuldengeplagten Euroländern im Süden. Auch wenn sich die Wirtschaftsleistung in Deutschland vor allem im letzten Quartal des Jahres spürbar abgeschwächt hat, beschreibt die deutsche Wirtschaftsentwicklung aktuell weiterhin einen flachen Wachstumspfad.

2012 ist das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland um 0,7 % gestiegen. Für das laufende Jahr 2013 kann nach Prognosen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute erneut mit einem schwachen Wachstum von 0,3 % bis 0,9 % gerechnet werden.

Die exportabhängige deutsche Wirtschaft kann sich einer Abschwächung durch die Eurokrise nur schwer entziehen. Im Jahr 2011 waren rund 40 % der deutschen Exporte in die Eurozone gerichtet, über 10 % der Waren wurden in die von der Krise am stärksten



betroffenen Staaten (Portugal, Italien, Irland, Griechenland und Spanien) geliefert. Ein stabiles weltwirtschaftliches Umfeld sorgt gegenwärtig dafür, dass ein Teil der Nachfrageausfälle aus den europäischen Krisenstaaten durch Exportzuwächse in Drittländer wie China, die USA, Brasilien, Indien oder Russland ausgeglichen werden kann.

Die deutsche Konjunktur befindet sich damit in einem Kräftefeld zwischen dem Sog nach unten aus den Krisenländern und einem stabilen weltwirtschaftlichen Umfeld.

Der Blick zurück: 2012 war durch eine deutliche Abkühlung der Konjunktur geprägt

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2012 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes weiter gewachsen: Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag um 0,7 % höher als 2011.

In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP sehr viel kräftiger gewachsen (2010 um 4,1 % und 2011 um 3 %).

Dabei handelte es sich aber vor allem um Aufholprozesse nach der schweren Rezession im Jahr 2009, die durch umfangreiche Konjunkturmaßnahmen der Regierung gestützt wurden.

Obwohl sich die deutsche Wirtschaft im europäischen Vergleich als sehr widerstandsfähig mit einem leichten Zuwachs behaupten konnte, trübte sich die Wachstumsdynamik im Jahresverlauf zunehmend ein. Im Schlussquartal dürfte die Wachstumsrate ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes zufolge sogar deutlich negativ gewesen sein.

Die Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts war im Jahr 2012 durch deutliche Bruttowertschöpfungssteigerungen in den Dienstleistungsbereichen geprägt. Insbesondere die Informations- und Kommunikationsdienstleister (+3,4 %) sowie die Branchen der unternehmensbezogenen Dienstleister (+2,7 %) konnten starke Zuwächse ausweisen.

Dagegen rutschten sowohl das Produzierende Gewerbe als auch das Baugewerbe ins Minus. Insbesondere im stark exportorientierten

Eckdaten zur Konjunktur-Entwicklung in Deutschland

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013 Prognose
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)							
Reales Bruttoinlandsprodukt	3,3	1,1	- 5,1	4,2	3,0	0,7	0,5
Privater Konsum *	- 0,2	0,8	0,0	0,9	1,7	0,8	1,1
Öffentlicher Konsum	1,4	3,2	3,0	1,7	1,0	1,0	1,5
Bauinvestitionen	- 0,3	- 0,7	- 3,2	3,2	5,8	- 1,1	1,3
Wohnungsbauinvestitionen	- 1,8	- 3,5	- 2,6	4,6	6,3	1,5	2,5
Exporte	8,0	2,8	- 12,8	13,7	7,8	4,2	1,8
Arbeitsmarkt							
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	39.857	40.348	40.370	40.603	41.164	41.586	41.596
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	1,7	1,2	0,1	0,6	1,4	1,0	0,0
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	3.776	3.258	3.415	3.238	2.976	2.897	2.957
Arbeitslosenquote **	8,7	7,8	8,1	7,7	7,1	6,8	6,9

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2012 erste vorläufige Ergebnisse; Schätzung 2013 nach Instituten und Bundesregierung Ende 2012/Anfang 2013
 * nur private Haushalte, ohne Konsumausgaben privater Organisationen ohne Erwerbszweck
 ** nationales Berechnungskonzept der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)

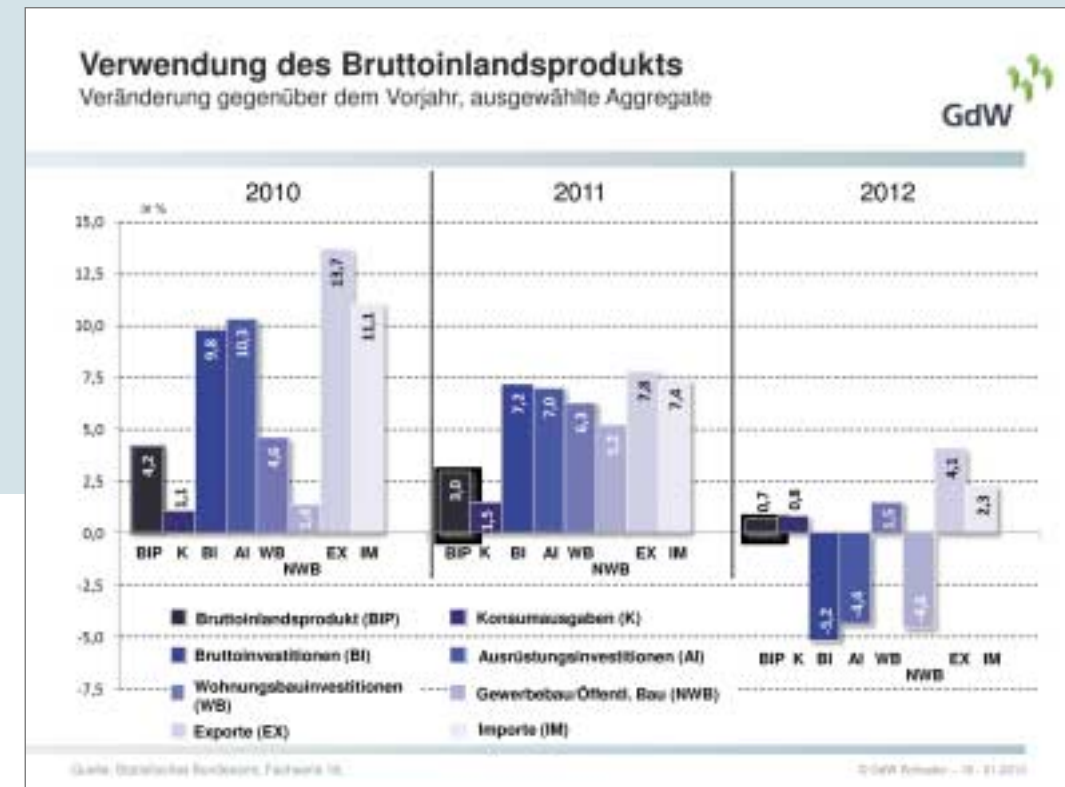
Verarbeitenden Gewerbe haben das schwierige wirtschaftliche Umfeld und die anhaltende Eurokrise ihre Spuren hinterlassen. Im Vergleich zum Vorjahr ging die preisbereinigte Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) um 0,8 % und im Baugewerbe sogar um 1,7 % zurück. In den Jahren 2010 und 2011 hatte es in beiden Bereichen Rekordzuwächse gegeben.

Der Kernbereich der Immobilienwirtschaft – das Grundstücks- und Wohnungswesen – erreichte eine Bruttowertschöpfung von 270 Milliarden €. Dies entspricht einem Anteil von 11,4 % der gesamten Wirtschaftsleistung. Darin ist die Wertschöpfung aus Vermietung, Vermittlung und Verwaltung von Gewerbe- und Wohnimmobilien sowie Grundstücken enthalten. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft im engeren Sinne um 1,7 %. Im Gegensatz zu anderen Wirtschaftsbereichen ist die Wertschöpfung des Grundstücks- und Wohnungswesens in der vergangenen Wirtschaftskrise nicht gesunken.

Vielmehr steuerte sie auch im Krisenjahr 2008 einen positiven Wachstumsbeitrag von 0,2 Prozentpunkten zur Wirtschaftsleistung bei und federte damit den konjunkturellen Abschwung etwas ab. Die geringe Schwankung der Bruttowertschöpfung unterstreicht dabei die stabilisierende Funktion der Immobilienwirtschaft im engeren Sinne für die Gesamtwirtschaft.

Außenhandel bewies sich 2012 wieder als wichtigster Wachstumsmotor

Trotz des zunehmend schwierigeren außenwirtschaftlichen Umfeldes kam der stärkste Wachstumsimpuls 2012 erneut aus dem Außenhandel. Deutschland exportierte im Jahr 2012 preisbereinigt 4,1 % mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig stiegen die Importe etwas weniger stark (+2,3 %). Der resultierende Außenbeitrag – also die Differenz zwischen Exporten und Importen – steuerte dadurch im Jahr 2012 einen positiven Wachstumsbeitrag von 1,1 Prozentpunkten zum BIP bei.



2011 waren es bei deutlich stärkerem Gesamtwachstum nur 0,6 Prozentpunkte gewesen.

Im Inland wurde 2012 indessen aber deutlich weniger investiert als ein Jahr zuvor: Ausrüstungsinvestitionen, Bauinvestitionen und Vorratsveränderungen zusammengenommen zeigte sich ein Minus von 5,2 %. Maßgeblich zu diesem Rückgang beigetragen haben die Ausrüstungsinvestitionen: In Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge investierten Staat und Unternehmen zusammen 4,4 % weniger als ein Jahr zuvor. Die Bauinvestitionen sanken 2012 lediglich um 1,1 %. Noch 2011 hatte der Bausektor mit einem Rekordzuwachs von 5,4 % abgeschlossen.

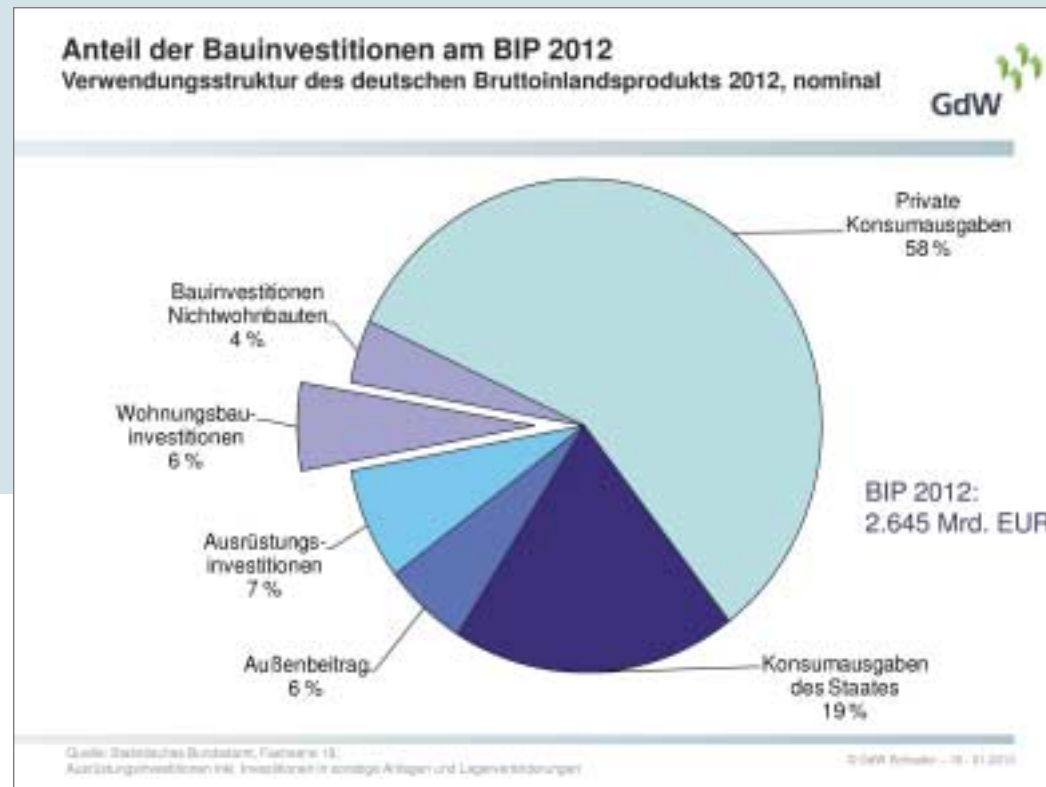
Konsum bleibt weiterhin aufwärtsgerichtet

Die Konsumausgaben lieferten 2012 mit 0,6 Prozentpunkten den zweitwichtigsten Beitrag zur Wachstumsrate des BIP. Dabei stiegen die privaten Konsumausgaben preisbereinigt um 0,9 %, die des Staates um 1 %. Insgesamt waren die Konsumausgaben 2012 um 0,8 % höher als 2011.

Die privaten Haushalte haben ihre Einkommenszuwächse 2012 überwiegend für den Konsum genutzt. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte nahm 2012 um 2,3 % zu. Die in jeweiligen Preisen berechneten Konsumausgaben der privaten Haushalte stiegen mit +2,4 % in ähnlicher Größenordnung.

Die Sparquote der privaten Haushalte lag 2012 nach ersten vorläufigen Berechnungen bei 10,3 % (nach 10,4 % im Jahr 2011). Sie war damit in den vergangenen zwei Jahren so niedrig wie seit 2003 nicht mehr, was angesichts historisch niedriger Zinsen nicht überrascht.

Nach Verwendungszwecken differenziert zeigt sich, dass die Ausgaben der Haushalte für Hotelübernachtungen und Restaurantbesuche besonders stark gestiegen sind. Überdurchschnittlich wuchsen zudem die Ausgaben für Gesundheitspflege und Bildung. Die Ausgaben der Haushalte für das Wohnen (Nettokaltmiete sowie kalte und warme Betriebskosten) sind nominal um 2,2 % gestiegen.



Bereinigt um die Preissteigerung ergibt sich allerdings nur ein geringer Anstieg von 0,4 %. Hierbei schlägt sich vor allem der geringe Anstieg der Nettokaltmieten im Wohnungsbestand nieder, der 2012 bei 1,2 % und damit deutlich unterhalb der Inflationsrate von 2 % lag. Die Energiepreise für Haushaltsenergie stiegen dagegen mit einem Plus von 5,6 %. Insgesamt gaben die privaten Haushalte im Jahr 2012 fast ein Viertel ihres Budgets für das Wohnen aus.

Arbeitsmarkt zeigt robuste Entwicklung in schwierigem Umfeld

Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland erreichte im Jahr 2012 im sechsten Jahr in Folge einen neuen Höchststand. Insgesamt waren 41,6 Millionen Erwerbstätige in Deutschland beschäftigt. Im Jahresdurchschnitt bedeutet dies einen Zuwachs von 416.000 Personen oder 1 % gegenüber dem Jahr 2011. Seit 2005 ist die Zahl der Erwerbstätigen um insgesamt 2,66 Millionen Personen (+6,8 %) gestiegen. Der Anstieg der Erwerbstätigkeit fiel allerdings im Jahr 2012 - im Zuge der in der zweiten Jahres-

hälfte nachlassenden wirtschaftlichen Dynamik - nicht mehr ganz so kräftig aus wie im Jahr 2011. Damals hatte sich die Zahl der Erwerbstätigen noch um 550.000 Personen oder 1,4 % erhöht.

Dennoch ist auch das jüngste Jahresergebnis - angesichts des durch die Staatsschulden und Bankenkrise im Euroraum belastete gesamtwirtschaftliche Umfelds - sehr beachtlich. Das sogenannte deutsche Jobwunder wird vor allem im Vergleich zu den übrigen 17 Euroländern deutlich:

Die Arbeitslosigkeit im Euroraum hat im September 2012 mit rund 18,5 Millionen Menschen einen neuen Negativrekord erreicht. In Spanien und Griechenland ist aktuell jeder Vierte ohne Arbeit. Portugal verzeichnet mit Griechenland die höchsten Zuwachsraten. Hinzu kommt, dass in den betroffenen Ländern Südeuropas die Jugendarbeitslosigkeit extrem hoch ist. In Spanien und Griechenland lag sie im November saisonbereinigt bei deutlich über 50 %. Auch in Portugal, Italien und der Slowakei ist jeder dritte Bürger unter 25 Jahren ohne Beschäftigung, in Irland, Frankreich und Zypern



sind es über 27 %, während Deutschland lediglich 8 % Jugendarbeitslosigkeit verzeichnet.

Die dramatisch hohe Arbeitslosigkeit und die Liberalisierung des Arbeitsmarktes innerhalb der EU sorgen für eine deutlich positive Nettozuwanderung nach Deutschland. Für 2012 wird nach ersten Abschätzungen mit einem Zuwanderungssaldo von 380.000 Personen gerechnet. Dies bedeutet einen Anstieg um 35 % gegenüber 2011. Vor allem junge arbeitslose Menschen aus den südeuropäischen Euroländern kommen vermehrt nach Deutschland. Die Zuzüge konzentrieren sich auf die zumeist westdeutschen Ballungsräume und verstärken dort die Wohnungsnachfrage.

Die Experten der Wirtschaftsforschungsinstitute rechnen allerdings damit, dass sich die Lage auf dem Arbeitsmarkt in Deutschland 2013 leicht eintrübt. Die Zunahme der Erwerbstätigkeit war bereits im zweiten Halbjahr 2012 deutlich rückläufig. Im Jahresdurchschnitt 2013 dürfte die Erwerbstätigkeit nur noch um 50.000 Personen zunehmen und damit weitgehend auf dem hohen Niveau des Jahres 2012 stagnieren.

Das insgesamt erbrachte Arbeitsvolumen wird sich indes - nach Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute - durch Nutzung flexibler Arbeitszeitmodelle und Kurzarbeit deutlich verringern. Im Jahresdurchschnitt dürfte die konjunkturell bedingte Kurzarbeit - die 2011 bei jahresdurchschnittlich 70.000 Arbeitnehmern lag - wieder auf rund 200.000 Arbeitnehmer, die Kurzarbeitergeld bekommen, ansteigen.

Wohnungsbau weiterhin im Aufwind, Wirtschaftsbau schwächelt

Im Jahr 2012 wurden in Bauten insgesamt 1,1 % weniger investiert als im Jahr zuvor. Der Rückgang der Bauinvestitionen war in erster Linie kräftigen Einbußen beim öffentlichen Bau geschuldet (-10 %). Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass die öffentlichen Bauinvestitionen im Jahr 2011 noch stark durch die Konjunkturprogramme geprägt gewesen sein dürften. Dies gilt insbesondere für die öffentlichen Tiefbauvorhaben. Der gewerbliche Bau entwickelte sich in 2012 ebenfalls rückläufig und weist ein Minus von 2,2 % aus.

Baugenehmigungen

Anzahl der genehmigten Wohnungen	2011	2012 *	Veränderung gegen Vorjahreszeitraum
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	228.311	244.000	6,8 %
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	111.297	109.000	- 2,1 %
davon Einfamilienhäuser	93.981	91.000	- 3,2 %
Zweifamilienhäuser	17.316	18.000	4,0 %
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	85.304	99.000	16,1 %
davon: Eigentumswohnungen	49.424	60.000	21,4 %
Mietwohnungen	35.880	39.000	8,7 %

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; * 2012 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 11/2012

Der Wohnungsbau zeigt mit einem Zuwachs von 1,5 % im Jahr 2012 nun im dritten 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 gut 58 % an der Gesamtsumme der Bauinvestitionen haben die Wohnbauten ihre Stellung als bedeutendste Teilsparte unter den Bauarten weiter ausgebaut.

Der Wohnungsbau wird auch im Jahr 2013 weiter zulegen. Darauf deuten nach Urteil der Institute neben den genannten Rahmenbedingungen vor allem auch die hohen Auftragsbestände bei den Bauunternehmen hin. Für den Wirtschaftsbau wird dagegen analog zur Entwicklung der Ausrüstungsinvestitionen erneut mit einem leichten Rückgang gerechnet. Der öffentliche Bau dürfte sich im Spannungsfeld erhöhter Steuereinnahmen bei gleichzeitig fortbestehender Schuldenlast der kommunalen Haushalte nur zögerlich beleben. In der Summe aller Bausparten rechnen die Institute 2013 mit einem Wachstum der Bauinvestitionen um 1,2 % bis 2,5 %.

Wohnungsneubau legt weiter deutlich zu

Der Wohnungsneubau legte im Jahr 2012 weiter zu, wenn auch mit einem etwas geringeren Tempo als im Vorjahr mit seinem Rekordzuwachs um fast 20 %. Die Zahl der Baugenehmigungen lag 2012 noch einmal 16.000 Wohneinheiten über dem Ergebnis von 2011. Das bedeutet einen Zuwachs um 6,8 % nach rund 20 % im Jahr davor. Somit wurden im vergangenen Jahr ersten Berechnungen zufolge insgesamt rund 244.000 Wohnungen genehmigt. Seit 2010 steigt die Bautätigkeit in Deutschland nach einer langen Phase des Rückgangs – die Mitte der 90er-Jahre begann – wieder an. 1994 hatte die Zahl der genehmigten Wohnungen – sicherlich auch dem Bauboom nach der Wiedervereinigung geschuldet – noch rund 713.000 Wohnungen betragen. In den Jahren 2007 bis 2010 war die Bautätigkeit – gemessen an der Zahl der genehmigten Wohnungen – auf ein Niveau abgesunken, das deutlich unter dem langfristigen Neubaubedarf lag. So beziffert die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Jahr 2009 vorgelegte Raumordnungsprognose den jährlichen Neubaubedarf bis zum Jahr 2025 zwischen 183.000 und 256.000 Wohnungen.



links:
Erlenweg 36-38,
Ettlingen

rechts:
Kiefernweg 19,
Ettlingen

Mit der 2011 und 2012 erreichten Zahl der Baugenehmigungen liegt die Bautätigkeit wieder innerhalb dieses Zielkorridors. Gleichwohl dürfte sich in den vergangenen fünf Jahren ein Nachholbedarf von mindestens 150.000 Wohneinheiten aufgebaut haben.

Besonders stark stiegen 2012 die Genehmigungen von Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Sie wuchsen gegenüber dem Vorjahr um 16 %. Gefragt war vor allem der Neubau von Eigentumswohnungen – die um rund 21 % zulegten – während sich die Genehmigungen bei neuen Mietwohnungen lediglich um 9 % erhöht haben. Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau damit 2012 rund 99.000 Wohnungen auf den Weg gebracht.

Die Bautätigkeit bei Ein- und Zweifamilienhäusern ging 2012 mit lediglich 109.000 genehmigten Wohneinheiten gegenüber dem Vorjahr sogar um 2 % zurück. Bereits im Vorjahr hatte das Eigenheimsegment trotz Wachstums bereits eine geringere Dynamik als der Geschosswohnungsbau gezeigt. Für das laufende Jahr 2013 ist damit zu rechnen, dass der Geschosswohnungsbau mit dem Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern gleichzieht oder sogar erstmals seit 1997 wieder mehr Wohnungen im Geschosswohnungsbau als in Ein- und Zweifamilienhäusern genehmigt werden. Insgesamt ist im laufenden Jahr 2013 von einem Genehmigungsvolumen von etwa 260.000 neuen Wohneinheiten auszugehen.

Der Wohnungsneubau profitiert gegenwärtig davon, dass Wohnimmobilien infolge der Finanzkrise als weitgehend sichere und werterhaltende Kapitalanlage gelten. Zudem sind die Hypothekenzinsen weiterhin günstig. Allerdings konzentriert sich der verstärkte Wohnungsneubau nur auf einige Wachstumsregionen. Vor allem im Geschosswohnungsbau ist die Nachfrage sehr deutlich in den Kernstädten verortet. Die Wohnungsbauprognose des BBSR sieht die größten Nachfragepotenziale in diesem Segment in Berlin, München, Hamburg, Köln, Frankfurt am Main und Stuttgart. Unter den 19 Kreisen und kreisfreien Städten – für die ein jährlicher Neubaubedarf von mehr als 20 Wohnungen je 10.000 Einwohner bis 2025 prognostiziert wird – befinden sich 14 Wachstumsmetropolen.

Die Neubaunachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern manifestiert sich vor allem in den Umlandkreisen großer Städte. Hierbei sticht vor allem das Berliner Umland, die Metropolregion Hamburg, die Regionen Oldenburg und Osnabrück sowie das südwestliche Münchener Umland hervor. Weitere Wachstumsinseln für das Ein- und Zweifamilienhaussegment liegen im Raum Köln-Bonn, entlang der Rheinschiene, im südöstlichen Baden-Württemberg und im Raum Würzburg und im Raum Landshut in Bayern.



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.



links:
Neubau,
Edelbergweg 4-6,
Ettlingen

rechts:
Erlenweg 37-39,
Ettlingen

unten:
neue Photovoltaikanlagen,
Köblerweg,
Karlsruhe-Grötzingen

IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE
LEISTUNGEN

Modernisierungen/Neubautätigkeiten/
Rückbau von Wohnungen

Im Jahre 2012 befassten wir uns im Rahmen der Hausbewirtschaftung mit den energetischen Modernisierungen von Wohnbauten in Ettlingen und Karlsruhe-Grötzingen, dem Neubau und der Neubauplanung von Wohnungen in Karlsruhe-Grötzingen und Ettlingen sowie dem Rückbau von Wohnungen, die aus wirtschaftlichen Gründen energetisch nicht modernisiert werden können.

Energetische Modernisierungen

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

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

2012 wurden für Instandhaltung und Modernisierung 5,3 Mio. € investiert (Vorjahr: 7,8 Mio. €).



Davon entfielen

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

auf die Modernisierung
4,0 Mio. € (Vorjahr: 6,4 Mio. €).

Für Ende 2012 unterlassene Instandhaltungen wurde eine Rückstellung von 249.500,00 € und für den Abbruch der Wohnungen eine Rückstellung von 112.500,00 € bilanziert.

Die Ende 2010 begonnene energetische Modernisierung von 146 Wohnungen

Im Ferning 16-18,
Ettlingen

in Ettlingen («Ferning») konnte im Jahre 2012 fertiggestellt werden.

Für die energetische Modernisierung im «Ferning» investierten wir insgesamt 9,4 Mio. €, die mit 8,2 Mio. € zinsgünstigen Modernisierungsdarlehen und 1,2 Mio. € Eigenmitteln finanziert wurden. Die kalkulierten Gesamtkosten wurden eingehalten.

Das Nahwärmenetz «Ferning» mit 146 Wohnungen konnte im Jahre 2012 wie geplant um 62 Wohnungen erweitert werden. Die kalkulierten Gesamtkosten von 1,3 Mio. € – einschließlich Komplettierung der früheren Modernisierungsmaßnahmen bei 27 Wohnungen – wurden auch hier eingehalten. An zinsgünstigen Modernisierungsdarlehen sind hierfür 1,2 Mio. € geflossen.

Ein weiteres Nahwärmenetz haben wir für 55 Wohnungen – davon für sieben Neubauwohnungen in Karlsruhe-Grötzingen – 2012 begonnen und fertiggestellt. Auch bei dieser Maßnahme konnten die geplanten Gesamtkosten von 0,4 Mio. € eingehalten werden. An zinsgünstigen Darlehen haben wir für diese Maßnahme 0,4 Mio. € aufgenommen.

2013 wurde ein weiteres Nahwärmenetz in Ettlingen «Hellbergweg/Kehreckweg» mit internem Stromnetz begonnen.

Die geplanten Gesamtkosten betragen 0,55 Mio. €. Das Modernisierungsdarlehen beträgt 0,5 Mio. €.

Ein weiteres Nahwärmenetz ist in Ettlingen, «Odertal-/Neisse-/Lausitzweg», gemeinsam mit der Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG geplant. Wir befinden uns in der Planungsphase der Kosten und deren Finanzierung.

Mit den Modernisierungen realisieren wir – neben der laufenden Instandhaltung – bauliche und anlagentechnische Maßnahmen zur Energieeffizienz. Nachhaltige Maßnahmen, die unseren Mietern in Form von geringerem Energieverbrauch direkt und unmittelbar zugute kommen.

Gerade die Entwicklung auf dem Energiemarkt zeigt, dass Aktivitäten zur Energieeinsparung immer wichtiger werden.

Neubautätigkeit

Der im Jahre 2012 begonnene Neubau mit sieben Mietwohnungen «Krappmühlenweg 4» in Karlsruhe-Grötzingen wurde zum 1. März 2013 planmäßig fertiggestellt und bezogen. Die kalkulierten Gesamtkosten von 1,1 Mio. € werden neben Eigenmitteln mit 0,8 Mio. € Darlehen finanziert. Auch bei dieser Maßnahme gehen wir von einer Einhaltung der kalkulierten Kosten aus.

Bestandswohnungen

Ort	31.12.2012		31.12.2011	
	Anzahl	v. H.	Anzahl	v. H.
Ettlingen	766	79	768	78
Karlsruhe-Grötzingen	109	11	131	13
Bretten und Kraichtal	80	8	81	7
Karlsbad und Malsch	10	2	11	2
Gesamt	965	100	991	100

Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 66 m² (Vorjahr: 65 m²).

Ende 2012 konnte mit dem Neubau von 18 Wohnungen, neun Miet- und neun Eigentumswohnungen im «Edelbergweg 4-6» in Ettlingen, begonnen werden. Der Bezug der Wohnungen ist für Anfang 2014 geplant. Nach dem Ergebnis der Ausschreibungen können die kalkulierten Gesamtkosten von 4,5 Mio. € eingehalten werden.

Erwerb/Verkauf von Wohnungen

Zur Komplettierung des Immobilienbestandes und der Aufhebung von Eigentümergemeinschaften wurden sechs Wohnungen mit zwei Tiefgaragenstellplätzen in vier Eigentümergemeinschaften erworben und acht Wohnungen mit zwei Tiefgaragenstellplätzen in drei Eigentümergemeinschaften veräußert. Die Übergabe von Nutzen in Lasten war zum 1. Januar 2012. Alle Eigentumswechsel sind im Grundbuch eingetragen. Die bei dieser Aktion betroffenen Mitglieder wurden rechtzeitig und umfassend informiert. Probleme aus dem Eigentumswechsel wurden uns bisher nicht bekannt. Die Verkaufsfälle beziehen sich auf Ettlingen. Die Portfoliobereinigung in diesem Bereich ist somit vorerst abgeschlossen.

Aus dem Bestand werden derzeit nur freierwerbende Wohnungen in Eigentümergemeinschaften veräußert, bei denen wir mit wenigen Wohnungen (Streubesitz) beteiligt sind. Im Jahre 2012 war dies bei zwei Wohnungen (Bretten und Karlsbad-Spielberg) der Fall.

Gesamtbauleistung

Die Gesamtbauleistung betrug 2.154 Wohneinheiten bis zum 31. Dezember 2012 – davon unverändert je zur Hälfte Mietwohnungen und Verkaufsmaßnahmen oder Baubetreuung für Dritte.

Rückbau von Wohnungen

Ende 2012 konnten wir mit dem Rückbau eines Wohngebäudes mit 22 Wohnungen in Karlsruhe-Grötzingen beginnen. Die Maßnahme wurde im Februar 2013 abgeschlossen. Das Gebäude war technisch und wirtschaftlich nicht zu modernisieren.

Die Neubauplanung auf dem Grundstücksareal mit 5.313 m² Fläche ist noch nicht endgültig abgeschlossen.

Bestand und Service

Nach dem Verkauf von zehn Wohnungen und dem Erwerb von sechs Wohnungen hat unsere Genossenschaft Ende 2012 einen Bestand von 965 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 63.402 m² (Vorjahr: 64.520 m²). Die 22 Wohnungen, mit deren Abbruch Ende 2012 begonnen wurde, sind in der obigen Aufzählung nicht mehr enthalten.

Zu dem Wohnungsbestand kommen 665 Garagen/oberirdische PKW-Stellplätze und neun gewerbliche Einheiten.

Die Grundmieten der Genossenschaftswohnungen liegen am 1. Januar 2013 zwischen 4,12 € und 7,25 € je m² Wohnfläche/Monat, bei zwei Mietverhältnissen bis 8,25 € je m²/Monat.

Die durchschnittliche Grundmiete betrug am 1. Januar 2013 demnach 6,28 € je m² Wohnfläche/Monat (Vorjahr: 6,12 €). Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr beträgt bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand 3,07 %.

Zur Grundmiete kommen Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung hinzu. Sie betragen im Jahre 2012 im Durchschnitt 1,74 € je m² Wohnfläche/Monat (Vorjahr: 1,65 €).

Alle Wohnungen haben Zentralheizung überwiegend mit zentraler Warmwasserversorgung. Davon sind 875 Wohnungen mit guter Wärmedämmung, modernen Heizanlagen, Bad/WC, Isolierglasfenstern und Kabelanschluss bzw. Parabolspiegel (digital) ausgestattet bzw. an Nahwärmenetze angeschlossen. Das hausinterne Breitbandnetz (Kabelanschluss) ist modernisiert (862 MHz).

Im Jahr 2012 haben 70 Mitglieder (Vorjahr: 68) das Mietverhältnis mit der Baugemeinschaft aufgegeben. Die Fluktuationsrate beträgt 7,25 v. H. gegenüber 6,86 v. H. im Vorjahr.

Innerhalb der Genossenschaft wechselten neun Mitglieder (Vorjahr: 18) die Wohnung.

Der Mietausfall im Jahre 2012 von 125.507,02 € entspricht 2,1 v. H. der Sollmieten (Vorjahr: 1,4 v. H. bei 65.475,44 €). Dieser hohe Mietausfall ist auf die Mietminderungen im Zusammenhang mit der energetischen Modernisierung im «Ferning» zurückzuführen.

Ende 2012 waren sechs Wohnungen nicht vermietet (Vorjahr: 32 Wohnungen, davon 18 Wohnungen, die zum Abbruch bestimmt waren). Konkret: eine Wohnung, die

veräußert werden soll und fünf Wohnungen die modernisiert werden bzw. zur Wiedervermietung anstehen. Strukturelle Leerstände haben wir nur bei einigen Pkw-Abstellplätzen in Bretten und Ettlingen.

DIENSTLEISTUNG NACH DEM WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ

Ende 2012 verwalteten wir zwei Eigentümergemeinschaften mit 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 2012 betragen die verwalteten Bankguthaben 61.897,12 € (Vorjahr: 91.089,42 €).

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 2011 fand am 16. Juli 2012 statt. In Erledigung der Regularien wurde der Jahresabschluss 2011 festgestellt, Vorstand und Aufsichtsrat entlastet, die vorgeschlagene Gewinnverwendung beschlossen und das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung 2011 behandelt.

Satzungsgemäß schieden aus dem Aufsichtsrat Heinz Lang und Werner Kehrbeck aus. Beide Herren stellten sich zur Wiederwahl und wurden für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.



Am Steiner Pfad 1, Bretten

In der Sitzung des Aufsichtsrates am 19. März 2012 wurde das nebenamtliche Vorstandsmitglied Thomas Müller zum hauptamtlichen Vorstandsmitglied und das hauptamtliche Vorstandsmitglied Peter Haltmayer zum nebenamtlichen Vorstandsmitglied auf fünf bzw. drei Jahre bestellt.

DATENSCHUTZBEAUFTRAGTER

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

RISIKOBERICHT

Unser Ziel ist, Chancen und Risiken auf dem regionalen Wohnungsmarkt bzw. örtlichen Teilmarkt so früh wie möglich zu erkennen, um kurzfristige Maßnahmen einzuleiten.

Die wesentlichen Risiken des Unternehmens ergeben sich aus dem Leerstand von Mietwohnungen und nicht veräußerten Eigentumsmaßnahmen. Mit dem Bau von Eigentumsobjekten wird erst begonnen, wenn die Absatzchancen gut sind und die finanziellen Risiken überschaubar bleiben. Beim Bauträgerprojekt «Edelbergweg 4-6», Ettlingen, ist dies der Fall.

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 – wenn auch deutlich geringer als in den Vorjahren.

Unsere Bemühungen, Leerstand zu vermeiden und alle Einheiten zu vermieten, haben wir im Jahr 2012 weiter forciert.

Weiterhin werden bei frei werdenden Wohnungen die Kündigungsursachen intensiv ermittelt, um daraus für die rasche und langfristige Weitervermietung Vorsorge treffen und ggf. Kündigungen vermeiden zu können.

Die Modernisierung – sei es energetische Modernisierungen von Wohnbauten oder die Modernisierung von einzelnen 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, minimieren oder gänzlich auszuschließen. Die Analyse verzögert sich, weil wir anstreben, anstehende Entscheidungen rasch umzusetzen. Aktuell ist das Thema «Vorzeitige Verlängerung von Erbbaurechten» hinzugekommen. So wird der Abschluss der Bestandsanalyse voraussichtlich im Jahr 2015 erfolgen.

Die im Jahr 2012 mit der Stadt Ettlingen aufgenommenen Verhandlungen über den Erwerb bzw. die vorzeitige Verlängerung von Erbbaurechten sind noch nicht abgeschlossen.



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 Internet 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 unser Unternehmen eine große Bedeutung. Schon vor Jahren haben wir Einzelheizungen durch Zentralheizungen bzw. Einzel-Zentralheizungen durch Nahwärmenetze ersetzt.

Weitere Nahwärmenetze sind in Planung.

Seit dem Jahre 1997 engagieren wir uns in der Nutzung der Sonnenenergie zur zentralen Warmwasseraufbereitung. Ende 2012 hatten wir im Bestand insgesamt 533 m² Sonnenkollektoren in 23 Anlagen installiert.

DESWOS

Wir sind Mitglied der DESWOS – unser Zeichen genossenschaftlicher Solidarität

Das Jahr 2012 wurde weltweit von den Vereinten Nationen zum «Internationalen Jahr der Genossenschaften» ausgerufen. Auch wir, die Baugemeinschaft Ettlingen eG, stehen für die genossenschaftlichen Grundsätze der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung ein. Diese Grundsätze spielen eine wichtige Rolle für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung vieler Länder.

Menschen, die sich dafür engagieren, verdienen unsere Unterstützung.

Deshalb fördern wir die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., unsere wohnungswirtschaftliche Fachorganisation der Entwicklungszusammenarbeit bereits seit 27 Jahren mit unserer Mitgliedschaft und Spenden.

Genossenschaftliches Hausbauprojekt in El Salvador

Zum «Internationalen Jahr der Genossenschaften» hat die DESWOS 2012 ein Hausbauprojekt im



ländlichen Ort Jutiapa in El Salvador begonnen, gemeinsam mit Familien der Frauengenosenschaft ACAMS. Die Frauen haben sich als Selbsthilfeorganisation nach einem schweren Erdbeben im Jahr 2001 gegründet. Die DESWOS hat mit ACAMS in Jutiapa den Bau von 60 erdbebenresistenten Häusern in Selbsthilfe begonnen.

Die neue Siedlung in Jutiapa wächst schnell

Bis zum Frühjahr 2013 wurden bereits 22 Häuser fertiggestellt, sechs moderne Lehmbauten in Einzel-lagen und 16 Hofhäuser in der ortskernnahen Neubausiedlung. Es sind kleine Häuser mit drei Räumen, Dusche und Toilette. Während die verbleibenden Familien noch den Einzug in ein sicheres Zuhause herbeisehnen, nehmen die ersten Bewohner bereits an den Weiterbildungskursen der Frauengenosenschaft teil. Es geht um praktische Dinge, die den Alltag verbessern helfen: Sichere Kochstellen bauen, Trinkwasserkrüge für sauberes Trinkwasser herstellen, Hausgärten anlegen, biologischen Dünger nutzen und die Sanitär-anlagen sauber halten. In den nächsten zwei Jahren werden sich weitere 38 Familien ein Zuhause mit der Genossenschaft bauen.

Die DESWOS hilft Familien in Entwicklungsländern

Die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. ist ein privater gemeinnütziger Verein. Auftrag der DESWOS ist, Wohnungsnot und Armut in Entwicklungsländern zu bekämpfen. Dies geschieht durch Hilfe zur Selbsthilfe beim Bau von Wohnraum für Not leidende Familien und bei der Sicherung ihrer wirtschaftlichen Existenz. Der Verein wird von dem im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen organisierten Verbänden und deren Mitgliedern durch eine freiwillige Mitgliedschaft getragen.

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

2012 haben wir – anstelle von Präsenten – für die Arbeit der DESWOS gespendet bzw. um Spenden gebeten. Insgesamt sind im Jahr 2012 der DESWOS 4.237,00 € an Spenden/Mitgliedsbeiträgen über unsere Initiative zugeflossen.

Wir bedanken uns für die Solidarität unserer Geschäftspartner.

FINANZEN
Vermögenslage

	31. Dezember 2012		31. Dezember 2011	
	T€	v. H.	T€	v. H.
Anlagevermögen	40.951	89,3	38.732	87,9
Umlaufvermögen				
Vorräte, Verkaufsgrundstücke	876	1,9	639	1,5
Unfertige Leistungen	1.311	2,9	1.279	2,9
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände	346	0,8	302	0,7
Liquide Mittel	2.388	5,2	3.102	7,0
Geldbeschaffungskosten	9	0,0	11	0,0
Gesamtvermögen	45.881	100,0	44.065	100,0
Schulden (Verbindlichkeiten, Rückstellungen)	31.683	69,1	30.738	69,8
Rechnungsabgrenzungsposten	10	0,0	14	0,0
Reinvermögen	14.188	30,9	13.313	30,2
Reinvermögen am Jahresanfang	13.313		12.902	
Erhöhung	875	6,6	411	3,2
Kapitalstruktur am				
	31. Dezember 2012		31. Dezember 2011	
	T€	v. H.	T€	v. H.
Eigenkapital	14.188	30,9	13.313	30,2
Rechnungsabgrenzungsposten	10	0,0	14	0,0
Rückstellungen				
Langfristige Rückstellungen	1.009	2,2	1.034	2,3
Kurzfristige Rückstellungen	516	1,1	558	1,3
Verbindlichkeiten				
Langfristige Verbindlichkeiten	28.123	61,3	27.063	61,4
Kurzfristige Verbindlichkeiten	536	1,2	601	1,4
Anzahlungen	1.499	3,3	1.482	3,4
Gesamtfinanzierung	45.881	100,0	44.065	100,0

Die Vermögenswerte erhöhten sich um 1,8 Mio. €. Während sich das Umlaufvermögen um 0,4 Mio. € verminderte, hat sich das Anlagevermögen um 2,2 Mio. € erhöht.

Den Zugängen durch Kauf, umfangreiche Modernisierungen, Neubautätigkeit im Anlagevermögen u.a. von 5,0 Mio. € stehen die Abschreibungen von 2,3 Mio. € und die Abgänge durch Verkäufe in Höhe von 0,5 Mio. € gegenüber.

Die Zugänge an Herstellungskosten im Umlaufvermögen von 0,2 Mio. € konnten die Abnahme der liquiden Mittel von 0,7 Mio. € nicht ausgleichen, was letztlich - unter Berücksichtigung einer Erhöhung des übrigen Umlaufvermögens von 0,1 Mio. € - zu der genannten Minderung des Umlaufvermögens von 0,4 Mio. € führte.

Die Mehrung der Vermögenswerte von 1,8 Mio. € ist mit je 0,9 Mio. € Fremdmittel (Modernisierungsdarlehen) und Eigenmittel finanziert.

Die Zunahme der langfristigen Verbindlichkeiten von 1,1 Mio. € errechnet sich aus Darlehensaufnahmen von 3,5 Mio. €, abzüglich dem Schuldennachlass von 1,0 Mio. € und Tilgungen von 1,4 Mio. €.

Die absolute Zunahme des Eigenkapitals ergibt sich durch Geschäftsguthabenzugänge und den Jahresüberschuss 2012. Der Anteil des bilanziellen Eigenkapitals an der Gesamtfinanzierung der Vermögenswerte beträgt 30,9 v. H. gegenüber 30,2 v. H. im Vorjahr.

Eigenkapital, langfristige Verbindlichkeiten und langfristige Rückstellungen finanzieren das Anlagevermögen.

Die Vermögenslage ist geordnet.

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	31. Dezember 2012	31. Dezember 2011
	T€	T€
Jahresüberschuss	658	351
Abschreibungen	2.304	1.350
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	- 25	99
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen	- 1.437	- 442
Cashflow	1.500	1.358
Mittelzufluss Abgang Gegenstände Anlagevermögen	500	54
Veränderung der Vorräte und Forderungen	- 258	417
Veränderung der kurz- bis mittelfristigen Rückstellungen	- 42	254
Mittelveränderungen aus der Finanzierungstätigkeit	2.665	6.064
Mittelveränderungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.865	8.793
Mittelabfluss aus Investitionen Anlagevermögen	- 4.962	- 7.108
Dividende an die Mitglieder	- 124	- 119
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 721	920
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	1.098	178
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	377	1.098

Die Zahlungsbereitschaft war im Geschäftsjahr 2012 jederzeit gegeben.

Die erforderlichen Mittel aus laufenden Einnahmen und Modernisierungsdarlehen stehen für die geplanten Investitionen (energetische Modernisierungen und Grundrissänderungen) und zur Abwicklung der laufenden Geschäfte zur Verfügung.

Für kurzfristige Finanzierungen können wir eine Kreditlinie von 2,2 Mio. € in Anspruch nehmen.

Die Finanzlage ist geordnet.

ERTRAGSLAGE

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

	2012	2011
Umsatzerlöse	6,0 Mio. €	6,2 Mio. €
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	0,8 Mio. €	0,6 Mio. €

Für 2013 erwarten wir ein deutlich besseres Ergebnis durch bereits rechtlich wirksame Mietänderungen und deutlich niedrigere Mietminderungen.

Trotz höherer Mieterlöse sind die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung 2012 geringer als im Vorjahr. Ursachen sind höhere Mietminderungen (energetische Modernisierung «Ferning»), umfangreiche Modernisierungen und geringere Erlöse/Umlagen aus der Weiterberechnung von Betriebskosten (durchlaufende Posten).

Die übrigen Umsätze sind für das Gesamtergebnis ohne Bedeutung.

Die höheren sonstigen betrieblichen Erträge und die aktivierten Eigenleistungen führen - bei geringeren Aufwendungen für die Bestandserhaltung (2012: 1,3 Mio. €, 2011: 1,4 Mio. €), höheren Abschreibungen (davon 0,7 Mio. € außerordentliche Posten) und nahezu unveränderten übrigen Aufwendungen - fast zu einer Verdoppelung des Jahresüberschusses von 350.623,17 € auf 658.040,77 €.

Die Zinsaufwendungen für die langfristigen Darlehen sind - trotz höherer Verbindlichkeiten gegenüber 2011 - nur unwesentlich höher.

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

Die Ertragslage ist geordnet.

WERTSCHÖPFUNG

	31. Dezember 2012		31. Dezember 2011	
	T€	v. H.	T€	v. H.
Entstehung der Wertschöpfung				
Umsatzerlöse	5.997	72	6.165	88
Bestandsveränderungen	656	8	- 44	- 1
Gesamtleistung	6.653	80	6.121	87
Sonstige Erträge	1.699	20	875	13
Unternehmensleistung	8.352	100	6.996	100
Vorleistungen (ohne Afa)				
Bezogene Lieferungen und Leistungen	3.117	37	2.660	38
Sonstige Aufwendungen	326	4	654	9
Wertschöpfung vor Abzug der Abschreibungen	4.909	59	3.682	53
Abschreibungen	2.314	28	1.350	19
Wertschöpfung	2.595	31	2.332	33
Verwendung der Wertschöpfung				
an Mitarbeiter	1.016	39	1.065	46
Öffentliche Hand	192	7	191	8
Darlehensgeber	729	28	726	31
Mitglieder (Dividende)	130	5	124	5
Unternehmen	528	20	226	10

Die im Vergleich zum Vorjahr höhere Wertschöpfung korrespondiert mit der höheren Unternehmensleistung.

CHANCEN UND RISIKEN

Der Vorstand hat seine Geschäftspolitik so angelegt, dass durch energetische Modernisierungen des Bestandes - teilweise mit erneuerbaren Energien, geringem Neubauvolumen und dem Umbau von Wohnungen 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. Die deutlich gestiegenen Preise für Energie - Gas, Öl und Strom - wirken als Preistreiber bei den Betriebskosten. Dies wirkt 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. Die Ergebnisse für die nächsten zwei bis drei Jahre werden jedoch durch die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung und die Finanzierung dieser Ausgaben weiter stark belastet - wenn auch deutlich geringer als im Jahre 2012 und den Vorjahren.

In der Hausbewirtschaftung können die Mieteinnahmen im Jahr 2013 durch Mietänderungen und geringere Mietminderungen gesteigert werden.



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

Wir rechnen auch für die Jahre 2013 und 2014 mit einem positiven Ergebnis.

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

NACHTRAGSBERICHT

Über Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Ende des Geschäftsjahres 2012 wurde in den einzelnen Teilberichten dieses Lageberichts informiert.

DANK

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

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

Im Geschäftsjahr 2012 ist es uns erneut gelungen, bei hohen Ausgaben 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 unsere Baugemeinschaft erfolgreich weiterentwickeln konnte.

Ettlingen, 6. Mai 2013

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 2012 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, insbesondere über das Risikohandbuch informiert. Darüber hinaus ließ sich der Vorsitzende des Aufsichtsrats regelmäßig vom Vorstand über die wesentlichen Geschäftsvorfälle informieren.

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

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



Neue Fahrrad-abstellanlagen, Im Ferning, Ettlingen

In der Vertreterversammlung am 16. Juli 2012 wurde Herr Heinz Lang, Bretten, und Herr Werner Kehrbeck, Ettlingen, erneut in den Aufsichtsrat gewählt.

In der Sitzung des Aufsichtsrates am 19. März 2012 hat der Aufsichtsrat Herrn Thomas Müller, Karlsruhe, ab 1. Januar 2013 für fünf Jahre als hauptamtliches Vorstandsmitglied bestellt. Das bisherige hauptamtliche Vorstandsmitglied, Herr Peter Haltmayer, Ettlingen wurde ab 1. Januar 2013 für drei Jahre als nebenamtliches Mitglied des Vorstandes bestellt.

Die Vergütungen für den Aufsichtsrat betragen im Jahr 2012 17.207,45 € (Vorjahr: 22.994,60 €). Die Vertreterversammlung 2011 hat die Vergütung für den Aufsichtsrat mit 25.000 € pro Jahr festgelegt.

Das vom Vorstand erstellte Risikohandbuch zum Risikomanagement ist geeignet, die Risiken des Unternehmens zu minimieren bzw. völlig auszuschalten.

Der Prüfungsbericht 2011 wurde allen Mitgliedern des Aufsichtsrates ausgehändigt; er war weiter Gegenstand der Sitzung am 16. Oktober 2012.

Die gesetzliche Prüfung 2012 begann am 6. Mai 2013.

Dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Baugemeinschaft spricht der Aufsichtsrat seinen Dank für ihr großes Engagement und seine Anerkennung für die geleistete Arbeit und die daraus resultierenden Erfolge im Jahre 2012 aus.

Ettlingen, 7. Mai 2013

Der Aufsichtsratsvorsitzende

Josef Offele, Oberbürgermeister a.D.



Stadtpanorama
Ettlingen

BILANZ

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ANHANG

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		2.940,00	2.124,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	34.741.868,80		33.512.012,24
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.309.411,71		3.405.941,12
Grundstücke ohne Bauten	5.251,20		11.096,20
Technische Anlagen und Maschinen	1.820.084,00		1.215.461,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	133.637,00		105.350,00
Anlagen im Bau	755.221,00		0,00
Bauvorbereitungskosten	2.876,56		224.452,37
		40.768.350,27	
Finanzanlagen			
Beteiligungen	154.609,07		210.000,40
Sonstige Ausleihungen	5.000,00		45.411,68
Andere Finanzanlagen	20.200,00		200,00
		179.809,07	
Anlagevermögen insgesamt	40.951.099,34		38.732.049,01
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	0,00		387.794,60
Bauvorbereitungskosten	0,00		250.007,39
Zum Verkauf bestimmte unfertige Bauten	873.864,79		0,00
Unfertige Leistungen	1.311.238,02		1.279.583,43
Andere Vorräte	1.612,65		1.014,65
		2.186.715,46	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	32.833,14		35.433,82
Sonstige Vermögensgegenstände	313.668,81		266.599,38
		346.501,95	
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	376.718,78		1.098.137,11
Bausparguthaben	2.011.365,94		2.003.997,75
		2.388.084,72	
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	9.000,00		10.800,00
		9.000,00	
Bilanzsumme	45.881.401,47		44.065.417,14

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	137.134,58		158.366,25
der verbleibenden Mitglieder	3.580.269,16		3.253.573,48
aus gekündigten Geschäftsanteilen	37.650,00		2.100,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile		3.755.053,74	
	24.230,84 € (Vorjahr: 31.726,52 €)		
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklagen	1.500.000,00		1.421.700,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
78.300,00 € (Vorjahr: 36.000,00 €)			
Freie Rücklagen	8.803.199,41		8.353.601,59
davon im Geschäftsjahr eingestellt:		10.303.199,41	
449.597,82 € (Vorjahr: 190.386,34 €)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	658.040,77		350.623,17
Einstellung Ergebnisrücklagen	527.897,82		- 226.386,34
		130.142,95	
Eigenkapital insgesamt	14.188.396,10		13.313.578,15
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	1.008.885,00		1.034.413,00
Steuerrückstellungen	51.780,86		102.436,45
Sonstige Rückstellungen	464.640,00		454.864,70
		1.525.305,86	
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.123.466,18		27.062.715,79
Erhaltene Anzahlungen	1.499.390,77		1.482.390,10
Verbindlichkeiten aus Vermietungen	9.495,72		7.594,39
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	364.032,99		483.578,15
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	21.107,34		27.729,50
Sonstige Verbindlichkeiten	139.899,35		82.279,82
davon aus Steuern 71.829,82 € (Vorjahr: 27.939,81 €)		30.157.392,35	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)			
Rechnungsabgrenzungsposten		10.307,16	13.837,09
Bilanzsumme	45.881.401,47		44.065.417,14

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.975.795,84		6.107.693,02
b) aus Betreuungstätigkeit	3.699,72		2.390,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.752,37		55.510,01
		5.997.247,93	
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		655.511,99	- 43.708,89
Andere aktivierte Eigenleistungen		185.000,00	250.000,00
Sonstige betriebliche Erträge		1.494.727,69	610.848,89
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.532.784,00		2.939.831,01
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	583.980,80		66.910,26
c) Aufwendungen für für andere Lieferungen und Leistungen	0,00		80,65
		3.116.764,80	
Rohergebnis		+ 5.215.722,81	+ 3.975.911,11
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	792.432,57		782.109,05
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	223.490,62		282.465,00
davon für Altersversorgung: 61.744,34 € (Vorjahr: 120.917,00 €)		1.015.923,19	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.304.187,87	1.349.048,83
Sonstige betriebliche Aufwendungen		332.414,56	308.398,43
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und aus anderen Finanzanlagen	1.375,39		1.872,25
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	18.228,89		12.102,01
		19.604,28	
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	3.492,60		0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	729.301,04		725.922,23
		732.793,64	
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		+ 850.007,83	+ 541.941,83
Außerordentliche Aufwendungen			
Steuern vom Einkommen und Ertrag		56.172,00	54.037,00
Sonstige Steuern		135.795,06	137.281,66
Jahresüberschuss		658.040,77	350.623,17
Einstellung in Ergebnisrücklagen		527.897,82	226.386,34
Bilanzgewinn		130.142,95	124.236,83



links:
Edelbergweg 3,
Ettlingen

rechts:
Hasenbergweg 9a-11,
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.

Bei fünf Wohnbauten waren 466.000,00 € Sonderabschreibungen der Buchwerte auf die niedrigeren Ertragswerte (Modernisierungen 2012) erforderlich.

In die Herstellungskosten selbst erstellter Anlagen (Neubauten und umfangreiche Modernisierungen) sind neben den Einzelkosten auch anteilige Gemeinkosten 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 in dem Jahr, für welches die lineare Methode erstmals zu höheren Jahresabschreibungsbeträgen führt, übergegangen. Die übrigen Anlagegüter werden linear abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens werden zeitanteilig vorgenommen.

Die Bauvorbereitungskosten (2.876,56 €) entfallen auf das Jahr 2013 begonnene Nahwärmenetz «Kehreckweg/Hellbergweg» in Ettlingen. Die Bauvorbereitungskosten (203.036,85 €) von geplanten Neubauten wurden aus Gründen der kaufmännischen Vorsicht – es ist eine Neuplanung angedacht – vorsorglich abgeschrieben.

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.

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

Die Beteiligungen wurden durch die Liquidation der Etherma GmbH zurückgeführt (48.492,60 €), davon 3.492,60 € Abschreibungen. Die Einlage bei der Genossenschaftliche Energieservice GbR wurde um den Verlust 2012 (6.898,73 €) vermindert.

Die übrigen Finanzanlagen wurden zum Nennwert angesetzt, die Ausleihungen vermindert um planmäßige und außerordentliche Tilgungen.

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

Die Vorräte werden zu den Anschaffungskosten angesetzt.

Die unfertigen Leistungen (noch nicht abgerechnete Betriebskosten) wurden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten (Fremd- und Eigenleistungen) 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 2012 von 5,14 % sowie zum 31. Dezember 2012 von 5,05 % und eine Rentensteigerung von 1,5 % pro Jahr.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind in der Höhe angesetzt, welche nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Sie beziehen sich auf Urlaubsverpflichtungen von 43.040,00 €, Sach- und Personalaufwendungen von 172.100,00 € und Aufwendungen für unterlassene Instandhaltung von 249.500,00 €.

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 €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert 31.12.2012 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.473.859,14	3.370.880,55	584.295,94	0,00	22.518.574,95	34.741.868,80	1.815.826,99
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.886.970,77	8.805,90	31.806,92	0,00	1.554.558,04	3.309.411,71	88.028,39
Grundstücke ohne Bauten	11.096,20	0,00	0,00	- 5.845,00	0,00	5.251,20	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	1.402.139,58	751.100,10	0,00	0,00	333.155,68	1.820.084,00	146.477,10
Betriebs- und Geschäftsausstattung	479.131,57	77.304,54	2.385,79	0,00	420.413,32	133.637,00	49.016,54
Anlagen im Bau	0,00	724.709,34	0,00	30.511,66	0,00	755.221,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	224.452,37	6.127,70	0,00	- 24.666,66	203.036,85	2.876,56	203.036,85
61.477.649,63	4.938.928,13	618.488,65	0,00	25.029.738,84	40.768.350,27	2.302.385,87	
Finanzanlagen							
Beteiligungen	210.000,40	0,00	51.898,73	0,00	3.492,60	154.609,07	3.492,60
Sonstige Ausleihungen	45.411,68	0,00	40.411,68	0,00	0,00	5.000,00	0,00
Andere Finanzanlagen	200,00	20.000,00	0,00	0,00	0,00	20.200,00	0,00
255.612,08	20.000,00	95.803,01	0,00	0,00	179.809,07	3.492,60	
Anlagevermögen gesamt	61.826.140,59	4.961.546,13	710.799,06	0,00	25.125.788,32	40.951.099,34	2.307.680,47

AUSLEIHUNGEN

Die Ausleihungen entfallen auf Mitglieder des Vorstandes.

FORDERUNGEN

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten 223.778,16 € (Vorjahr: 217.698,11 €) Anteile an Instandhaltungsrücklagen bei Eigentümergemeinschaften.

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 527.897,82 € aus dem Jahresergebnis 2012 (Vorjahr: 226.386,34 €).

	31.12.2012	31.12.2011
Geschäftsguthaben	3.755.053,74 €	3.414.039,73 €
Gesetzliche Rücklagen	1.500.000,00 €	1.421.700,00 €
Freie Rücklagen	8.803.199,41 €	8.353.601,59 €

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	28.123.466,18	1.834.848,79 (1.729.904,38)	5.797.490,66	20.491.126,73	28.123.466,18	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	1.499.390,77	1.499.390,77 (1.482.390,10)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.495,72	9.495,72 (7.594,39)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	364.032,99	364.032,99 (483.578,15)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	21.107,34	21.107,34 (27.729,50)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	139.899,35	139.899,35 (82.279,82)	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	30.157.492,35	3.868.774,96 (3.813.476,34)	5.797.490,66	20.491.126,73	28.123.466,18	Grundpfandrechte

In () Vorjahreszahlen

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND
SONSTIGE FINANZIELLE
VERPFLICHTUNGEN

Sonstige Angaben

Finanzielle Verpflichtungen aus begonnenen Investitionen - die nicht aus der Bilanz ersichtlich sind - bestehen mit 3,4 Mio. €.

Auf unsere eingebrachte Einlage von 50.000,00 € (Beteiligung von 100.000,00 €) bei der Etherma GmbH i. L., Ettlingen, konnten 45.000,00 € zurückgeführt werden. Die Abschreibung beträgt 3.492,60 €.

Die Auflösung der GmbH wurde am 30.12.2011 ins Handelsregister eingetragen. Der Gläubigeraufruf wurde am 27. März 2013 im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Das Nahwärmenetz «Erlenweg» - als «Genossenschaftliche Energieservice Ettlingen GbR, Ettlingen» geführt - ist zum 31. Dezember 2012 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 Familienheim Karlsruhe Baugenossenschaft eG, Karlsruhe. Der in 2012 von unserer Einlage abgeschriebene Verlust von 6.898,73 € wurde im Jahre 2013 an die GbR erstattet.

Die über das Jahr 2012 hinausreichenden und nicht in der Bilanz ersichtlichen Erbbauzinsverpflichtungen belaufen sich auf jährlich nominal 34.000 €.

Am 31. Oktober 2012 haben wir neue diverse Bürogeräte (Drucker, Kopierer) mit einer Laufzeit von 60 Monaten gemietet. Die jährliche Miete beträgt nominal 13.575,12 €.

Derivate Finanzinstrumente oder andere Finanzinvestitionen werden nicht eingesetzt.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2012	2011
Umsatzerlöse	€	€
Vermietung		
Mieten	4.650.050,37	4.673.562,86
Betriebskosten/Umlage	1.325.245,47	1.433.392,16
Sondereinrichtungen	500,00	500,00
Vertrieb Produkte von Kabel BW	820,00	450,00
Verwalterhonorar, Dienstleistungen	3.699,72	2.390,00
Materialverkauf u.a.	0,00	3.459,26
Zuschüsse	0,00	238,00
Einspeisung Strom, Vermietung BHKW	15.317,69	13.511,44
Sonstige Erlöse	1.614,68	38.089,31
	5.997.247,93	6.165.593,03

Im Jahre 2012 betragen die Erlösschmälerungen 128.507,02 €, gegenüber 65.474,44 € im Vorjahr. Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf Mietminderungen während der Bauphase der energetischen Modernisierung «Ferning» zurückzuführen.

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge von 1.494.727,69 € enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen 193.928,10 €, Erträge aus früheren Jahren 14.509,26 €, aus Schuldenerlass 1.056.250,00 € sowie Buchgewinne von 227.016,88 € aus dem Verkauf von Anlagevermögen.

AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE SACH- UND DIESTLEISTUNGEN

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

	2012	2011
	€	€
Instandhaltungskosten	1.025.371,65	1.387.262,68
Zuweisung zur Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	249.500,00	346.750,00
Betriebskosten	1.212.667,24	1.426.429,49
Kosten für Miet- u. Räumungsklagen	6.031,93	10.788,88
Herstellungs-/Anschaffungskosten (Verkaufsgrundstücke)	578.857,40	66.531,56
Erbbauszinsen	32.783,33	32.394,14
Aufwand für Sondereinrichtungen	557,57	553,44
Vertriebskosten	8.745,31	4.184,44
Aufwendungen für veräußerte Objekte	209,00	378,69
Aufwendungen Stromherstellung, übrige Aufwendungen	34.824,70	31.848,60
	3.116.764,80	3.006.829,92

STEUERN

Diese setzen sich wie folgt zusammen:

	2012	2011
	€	€
Grundsteuern	127.804,57	128.088,03
Körperschaftsteuer	56.172,00	54.037,00
Kfz-Steuern	1.567,65	1.201,65
Umsatzsteuer	6.422,84	7.991,98
	191.967,06	191.318,66

Die Grundsteuern werden überwiegend als Betriebskosten abgerechnet.

JAHRESERGEBNIS

Aus dem Jahresüberschuss wurden nach § 36 der Satzung der gesetzlichen und den anderen Ergebnisrücklagen insgesamt 527.897,82 € zugewiesen.

Der Bilanzgewinn von 130.142,95 € 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	5	3
Technisch	2	0
Auszubildende		
Kaufmännisch	1	0
Gewerblich	1	0
Regiebetrieb (Maler, Gärtner)	3	0
Service Seniorenwohnungen	0	2
Reinigungspersonal	0	2
	12	7

MITGLIEDERBEWEGUNG

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2012	2.573	21.902
Zugang 2012	136	3.531
Abgang 2012	138	1.403
Ende 2012	2.571	24.030

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
70174 Stuttgart

GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von 130.142,95 € als Dividende mit 4 v. H. auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben auszuschütten.

Ettlingen, 6. Mai 2013

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,
BLZ 660 912 00,
IBAN DE 45660912000000002623,
BIC: GENODE61ETT,
Konto 2623

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	
Vorstandssekretariat	Patricia Meinzer	meinzer@bg-ettlingen.de	07243 5417-11
	Anke Thiel	thiel@bg-ettlingen.de	07243 5417-11
Wohnungsvermietung, Mitgliederservice	Martina Kohm	kohm@bg-ettlingen.de	07243 5417-41
	Sabine Gubler	gubler@bg-ettlingen.de	07243 5417-19
	Sarah Ungerer	ungerer@bg-ettlingen.de	07243 5417-19
Reparaturen, Wohnungsabnahmen, Schönheitsreparaturen, Regiebetrieb	Wolfgang Ballert	ballert@bg-ettlingen.de	07243 5417-40
	Hermann Bücherl	buecherl@bg-ettlingen.de	07243 5417-34
	Jacqueline Eisele		
	Lars Michael Laber Daniel Luck		
Architekt, Bauwesen	Harald Stein	stein@bg-ettlingen.de	07243 5417-30
	<i>Prokurist</i> Ingeborg Brendel	brendel@bg-ettlingen.de	07243 5417-31
Immobilienverkauf, EDV, Kabelfernsehen, kaufmännischer Ausbilder Buchhaltung	Guido Benz	benz@bg-ettlingen.de	07243 5417-20
	Ingrid Findling	findling@bg-ettlingen.de	07243 5417-23
	<i>Handlungsbevollmächtigte</i> Thomas Welker	welker@bg-ettlingen.de	07243 5417-12
Zeichenbüro, Empfang	Anneliese Rath	rath@bg-ettlingen.de	07243 5417-32
	Seniorenwohnanlage Wilhelmstraße 6	Mirjana Riemann Ellen Ketzscher	07243 3587433 07243 3587433
Reinigungspersonal	Anna-Maria Angelico Birgitt Reichert		

Unser Notrufservice außerhalb der Geschäftszeiten

07243 5417-17

VORSTAND



Peter Haltmayer
haltmayer@bg-ettlingen.de



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

BUCHHALTUNG



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



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

ARCHITEKT,
BAUWESEN



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



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

IMMOBILIENVERKAUF,
EDV, KABELFERNSEHEN,
KAUFM. AUSBILDER



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



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



Sabine Gubler
07243 5417-19
gubler@bg-ettlingen.de

WOHNUNGSVERMIETUNG,
MITGLIEDERSERVICE



Marjana Riemann
07243 3587433



Ellen Ketzscher
07243 3587433



Sarah Ungerer
07243 5417-19
ungerer@bg-ettlingen.de

REPARATUREN,
WOHNUNGSABNAHMEN,
SCHÖNHEITSREPARATUREN,
REGIEBETRIEB



Jacqueline Eisele



Wolfgang Ballert
07243 5417-40
ballert@bg-ettlingen.de



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

REINIGUNGSPERSONAL



Anna-Maria Angelico



Birgitt Reichert



Anneliese Rath
07243 5417-32
rath@bg-ettlingen.de

ZEICHENBÜRO,
EMPFANG



Lars Michael Laber



Daniel Luck

Wahlbezirk 1: Ettlingen Kernstadt

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
Peters	Ellen	Steigenhohlstraße 5	76275	Ettlingen
Seemann	Gudrun	Leopoldstraße 48	76275	Ettlingen
Wiehe	Matthias	Schleinkoferstraße 4	76275	Ettlingen

Wahlbezirk 2: Ettlingen West

Name	Vorname	Straße	PLZ	Ort
Aitl	Erika	Lärchenweg 25	76275	Ettlingen
Burkhardt	Rainer	Hohewiesenstraße 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
Lutz	Erich	Erlenweg 39	76275	Ettlingen
Rohde	Claudia-Simone	Hohewiesenstraße 58c	76275	Ettlingen
Weiß	Irmgard	Hohewiesenstraße 55a	76275	Ettlingen
Weiß	Thomas	Lindenweg 71a	76275	Ettlingen

Wahlbezirk 3: Grötzingen

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
Schweizer	Herbert	Durlacher Straße 41	76229	Karlsruhe

Wahlbezirk 4: Bretten

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
Tobler	Ursula	Am Hagdorn 55	75015	Bretten
Wegner	Gerlinde	Am Hagdorn 51	75015	Bretten

Wahlbezirk 5: Außenbezirke Waldbronn/Karlsbad

Name	Vorname	Straße	PLZ	Ort
Altenbach	Martin	Martin-Altenbach-Weg 3	76337	Waldbronn
Müller	Ute	Dobelblick 2	76275	Ettlingen
Wiederoder	Herbert	Kniebisstraße 22	76307	Karlsbad

Wahlbezirk 6: Ettlingen-Ferning

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	Kehreckweg 12	76275	Ettlingen
Wendle	Richard	Kreuzelbergweg 4	76275	Ettlingen
Zimmermann	Heinz	Hellbergweg 1	76275	Ettlingen

Im Ferning,
Ettlingen



Kiefernweg 17-19,
Ettlingen



Hasenbergweg 5-7,
Ettlingen



Erlenweg 37-39,
Ettlingen



Durlacher Straße 8-10,
Ettlingen

Erlenweg 37-39,
Ettlingen



Im Ferning 32-34,
Ettlingen

IMPRESSUM

Herausgeber	Baugemeinschaft Ettlingen eG Am Dickhäuterplatz 20 76275 Ettlingen
Redaktion	Thomas Müller, Peter Haltmayer
Koordination	Thomas Müller, Guido Benz
Bildquellennachweis	Baugemeinschaft Ettlingen eG Guido Benz, Harald Stein
	GdW: Diagramme (Seite 8, Seite 9, Seite 11, Seite 12 und Seite 13)
	DESWOS: Bild (Seite 23)
Konzeption und Gestaltung	JA!Design GdB, Karlsruhe www.ja-design.de



Mitgliedsunternehmen im
Siedlungswerk Baden e. V.