

# GESCHÄFTS BERICHT 2017



BAUGENOSSENSCHAFT  
Baden-Baden eG



## INHALT

Vorwort der Geschäftsführung	4
Todesfälle 2017	5
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	8
Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2017	10–17
> I.1 Darstellung des Geschäftsverlaufs	11
> I.2 Modernisierung und Instandhaltung	12–17
Zahlen und Fakten	18–21
> II.1 Wirtschaftliche Lage, Bilanzwerte	19
> II.2 Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	19
> II.3 Organisation der Baugenossenschaft	20
> II.4 Dividende	20
> II.5 Chancen und Risiken	20
> II.6 Rückblick und Dank	21
> II.7 Neubauvorhaben	21
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017	23–26
> Bilanz zum 31. Dezember 2017	24–25
> Gewinn- und Verlustrechnung 2017	26
Anhang des Jahresabschlusses 2017	27–31
> A. Allgemeine Angaben	28
> B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	28–29
> C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	30–31
> D. Sonstige Angaben	31
Bericht des Aufsichtsrats	32–33
Unsere Wohngebiete	34
Auf einen Blick	34

## IMPRESSUM

### Herausgeber

Baugenossenschaft Baden-Baden eG  
Kapellmattstraße 46, 76532 Baden-Baden

### Konzeption, Design und Produktion

xmedias Werbeagentur GmbH, Dudenstraße 12–26, 68167 Mannheim

### Fotos

Atelier Altenkirch, Adlerstraße 28, 76133 Karlsruhe:  
Titelbild, Bilder Seiten 4, 6/7, 9, 13, 14/15, 16/17, 21 oben, 22, 29, 30  
Shutterstock: Seite 5  
Freivogel Mayer Architekten / www.archlab.de: Seite 21

### Druck

Späth Media GmbH, Schwarzwaldstraße 60, 76532 Baden-Baden





## VORWORT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Liebe Mitglieder, Freunde und Geschäftspartner,

das Geschäftsjahr 2017 schloss wieder mit einem guten Ergebnis ab.

Die Zahl der Mitglieder ist angestiegen auf 1.801, die Anzahl der Geschäftsanteile hat sich dadurch erhöht auf 17.422.

Diese Entwicklung zeigt, dass das Genossenschaftsmodell weiterhin oder wieder interessant ist. Es bietet unseren Mietern die Möglichkeit, langfristig in der Wohnung und dem Umfeld verbleiben zu können, bei Mieten unter dem ortsüblichen Marktpreis.

Leider können wir der starken Nachfrage nach Wohnungen nicht gerecht werden und müssen viele Wohnungssuchende auf unsere Warteliste verweisen.

Vor diesem Hintergrund freut uns, dass nach mehr als einjähriger Planung ab Sommer 2018 unser Neubauvorhaben realisiert wird. Das Grundstück an der Oos befindet sich im Eigentum der Baugenossenschaft, Voraussetzung für den Baubeginn ist die Genehmigung durch die Stadt Baden-Baden. 42 Wohnungen unterschiedlicher Größe und Grundrisse erweitern ab Herbst 2019 unser Angebot.

Die Bestandspflege wurde in gewohntem Umfang weitergeführt.

Neben der Sanierung einer Hausgruppe im Ooswinkel nach denkmalpflegerischen Vorgaben wurden in den Mehrfamilienhäusern energetische Verbesserungen durchgeführt. Durch Mieterwechsel freiwerdende Wohnungen werden nach Einzelfallentscheidung instand gesetzt, umgebaut oder modernisiert.

Sonstige Instandhaltungen werden laufend durchgeführt.

Weitere im Jahr 2017 durchgeführte bauliche Maßnahmen finden Sie im ausführlichen Bericht des Vorstands. Einen Überblick über die gute Geschäftsentwicklung und die solide wirtschaftliche Lage der Genossenschaft geben Ihnen die Zahlen und Fakten des Jahresabschlusses 2017.

*Ulrike Verspohl*

Ihre Ulrike Verspohl

## TODESFÄLLE 2017

Wir gedenken in aufrichtiger Trauer und Dankbarkeit aller im Jahre 2017 verstorbenen Mitglieder:

Anna Ackenheil  
Klara Braunagel  
Walter Claus  
Margarete Gabriel  
Werner Gaißer  
Wolfgang Gallas  
Ludwig Gramlich  
Waltraut Heck  
Alfred Hirth  
Dieter Kirchmayr  
Christa Kraft  
Cilly Kranawetvogel  
Aleksandr Kriger  
Bernd Kurz  
Friedrich Maier  
Magdalena Matejczyk  
Milos Matijevic  
Stefanie Mikusz  
Christian Morlock  
Dr. Gisela Müller  
Wolf-Dietrich Schuberg  
Marinus Schwank  
Willi Stuter  
Helmut Totola  
Friedrich Walter  
Kurt Walter  
Jürgen Warth  
Wolfgang Westermann  
Alexander Wiedholz  
Mirko Zuljevic



WOHNEN  
LEBEN  
ZUFRIEDENHEIT



# ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS DES JAHRESABSCHLUSSES 2016

**Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG  
wie folgt zusammen:**

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft, einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des in der Verantwortung des Vorstandes aufgestellten Jahresabschlusses.

## **Grundsätzliche Feststellungen:**

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seines unter der wohnungs-wirtschaftlichen Tätigkeit dargestellten Bestandes an 797 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Im Berichtsjahr wurden umfassende notwendige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Die Verwaltung des eigenen Miethausbestandes erfolgte ordnungsgemäß und sachkundig.

Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen.

## **Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von**

### **Buchführung und Jahresabschluss**

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 entspricht mit folgenden Ausnahmen den gesetzlichen Erfordernissen:

Die Werthaltigkeit der unter dem Posten Grundstücke ohne Bauten bilanzierten Grundstücke ist nicht gegeben. Der ermittelte Abwertungsbedarf beläuft sich auf 215.291,40 Euro.

Der Jahresüberschuss sowie die Einstellungen in die Ergebnisrücklagen laut Gewinn- und Verlustrechnung weichen um jeweils 10,20 Euro vom in gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 16. Mai 2017 gefassten Beschluss ab.

Aus Erbbaurechtsverträgen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 289.800,00 Euro. Eine Anhangsangabe gemäß § 285 Nr. 3a HGB ist nicht erfolgt.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit uneingeschränkt nachkommen.

Die Ertragslage schloss im Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von 365.575,02 Euro ab.

Dieser ist in erster Linie auf das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung zurückzuführen.

## **Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung**

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Der vorstehende Bericht wurde aufgrund der bei der Prüfung anhand der Unterlagen getroffenen Feststellungen und der den Prüfern erteilten Aufklärungen und Nachweise nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Stuttgart, 12. Dezember 2017

vbw

Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

gez.  
Vogel  
Wirtschaftsprüfer      gez.  
Freyer  
Verbandsprüfer



# BERICHT DES VORSTANDS ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

## I.1 DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS

Die Vermietungssituation und die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen stellten sich im Berichtsjahr 2017 wie bereits in den Jahren zuvor weiterhin gut dar. Das Kerngeschäft der Baugenossenschaft besteht in der Vermietung von qualitätsvollem und erschwinglichem Wohnraum.

Im Berichtsjahr 2017 wurden 52 Wohnungen (Vorjahr 42 Wohnungen) durch Kündigungen frei.

Die Leerstandsquote betrug 1,4 % (Vorjahr 1,1 %) und liegt damit unter dem Branchendurchschnitt. Die modernisierungsbedingten Leerstände führten zu einer Erlösschmälerung in Höhe von 54.253,09 Euro.

Die Fluktuationsquote betrug 2017 6,59 % und ist gegenüber dem Vorjahr (5,32 %) gestiegen.

### Die Gründe für den Wohnungswechsel waren:

- 11 x Wohnungstausch innerhalb der Genossenschaft
- 3 x Erwerb von Eigentum
- 2 x berufliche Gründe
- 5 x familiäre Gründe
- 12 x altersbedingter Umzug
- 11 x Todesfälle
- 8 x sonstiges

### Der Bestand an Mietobjekten hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert und besteht aus:

- 789 Wohneinheiten
- 8 gewerbliche Einheiten
- 209 Garagen
- 114 Stellplätze
- 1 Lagerraum

Die Gesamtwohnflächen aller Wohnungen betragen **56.777,04 m<sup>2</sup>**.

Die gewerblichen Flächen betragen **1.119,31 m<sup>2</sup>**.

Gestaffelt nach Nettomieten betragen die Mieten im Wohnungsbestand am 31.12.2017:

NETTOMIETEN (je m <sup>2</sup> Wohnfläche/Monat)	ANZAHL DER WOHNUNGEN	
	2017	2016
unter 3,00 Euro	1	1
von 3,01 Euro bis 4,00 Euro	58	63
von 4,01 Euro bis 5,00 Euro	203	213
von 5,01 Euro bis 6,00 Euro	380	392
über 6,01 Euro	147	120
<b>WOHNUNGEN INSGESAMT</b>	<b>789</b>	<b>789</b>

Die Durchschnittsmiete im gesamten Mietwohnungsbereich beträgt zum 31.12.2017 5,42 Euro/m<sup>2</sup> (Vorjahr 5,35 Euro/m<sup>2</sup>).

## I.2 MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Das Betriebsergebnis im Geschäftsjahr 2017 wurde maßgeblich durch die Renovierung und Instandhaltung der Gebäude und Wohnungen geprägt. Zu den Wertverbesserungen zählen insbesondere die energetischen Maßnahmen zur Einsparung von Energie, die Renovierung von Fassaden und Dächern sowie die Verbesserungen des Wohnumfelds.

Die Genossenschaft hat im Berichtsjahr Bauinvestitionen in Höhe von **2.310.581,76 Euro** (Vorjahr 2.371.562,61 Euro) getätigt. Mit einer Vielzahl von Maßnahmen wurde die Wohnsubstanz und das Ausstattungsniveau der Wohnungen und Häuser verbessert und damit auch die Wohnqualität insgesamt angehoben.

Für die Instandhaltungsmaßnahmen wurden in 2017 **1.952.912,31 Euro** (Vorjahr 1.840.743,28 Euro) und für die Modernisierung **357.669,45 Euro** (Vorjahr 530.819,33 Euro) aufgewendet.

Die Instandhaltungsquote für 2017 beträgt **52,7 %** der Einnahmen. Dies entspricht **36,78 Euro/m<sup>2</sup>** (Vorjahr 34,20 Euro/m<sup>2</sup>).

Die Modernisierungsquote beträgt **9,7 %**, dies entspricht **6,18 Euro/m<sup>2</sup>** (Vorjahr 9,14 Euro/m<sup>2</sup>).

### Im Geschäftsjahr 2017 wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Sanierung von Dach und Fassade der Mehrfamilienhausgruppe Kapellmattstraße 35-37 gemäß denkmalpflegerischen Vorgaben: Instandsetzung des Daches mit Entwässerung, Erneuerung einzelner Fenster, Eingangstüren, Fenstereinfassungen und Fensterläden instand setzen, Ausbesserung Fassadenputz, Fassadenanstrich in zweifarbigem Fassung, Anstrich der farbigen Holzbauteile mit Leinölfarben, basierend auf restauratorischen Befunden
- Ausleuchtung einzelner Hauseingänge in der Oberen Breite mit LED-Technik
- Dämmung der obersten Geschosdecken (Speicherböden) in der Siedlungstraße 15-21, Königsberger Straße 2/4, Sinzheimer Straße 57
- Dämmung der Kellerdecken Rheinstraße 79
- Befestigung von Kellerböden Kapellmattstraße 53 und Hirschackerstraße 7
- Anstrich der Holzbauteile Schwarzwaldstraße 21, 25 und 35, Kapellmattstraße 46/48
- Einbau von Sprechsanlagen in den Häusern Schwarzwaldstraße 25 und 35
- Renovierung von Treppenhäusern in den Mehrfamilienhäusern Siedlungstraße 9 und 16, Hirschackerstraße 7 und 15, Verlegung Elektroinstallation und Zählerplätze, Bodenbeläge, Anstrich
- Kaminsanierung Königsberger Straße 2/4 und Danziger Straße 6/8
- Modernisierung von 16 Wohnungen bauzeitlicher Ausstattung, teilweise mit Verbesserungen der Grundrisse, Erneuerung Heizung, Elektro, Sanitär, Fenster, Wand- und Bodenbeläge
- Renovierung von 20 Wohnungen

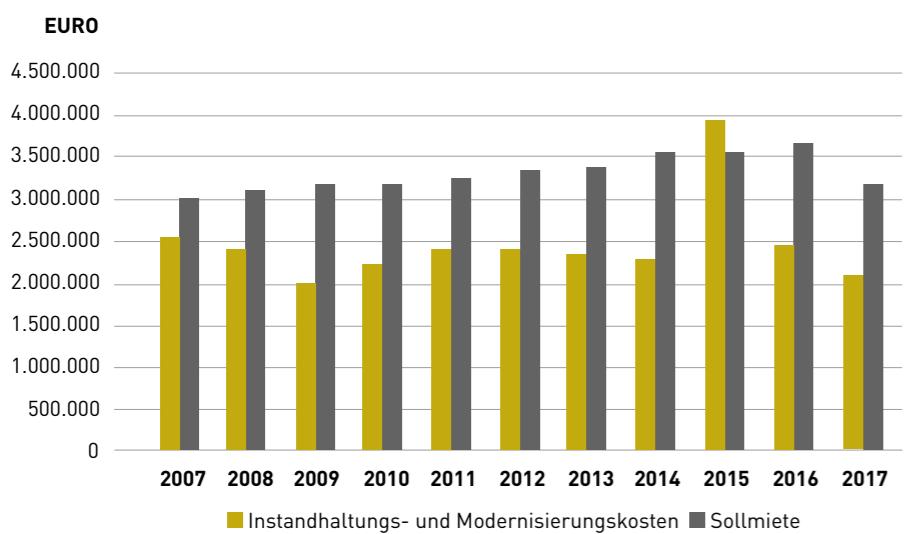






Die Entwicklung der Instandhaltungs- und Modernisierungskosten der letzten Jahre im Vergleich zu den Mieteinnahmen ist im nachfolgenden Diagramm zu sehen:

**Instandhaltungs- und Modernisierungskosten/Sollmiete 2007–2017**



#### Vorschau 2018

Für das laufende Jahr 2018 sind Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 1,92 Millionen Euro vorgesehen, sowie Projekte in Höhe von 8,4 Millionen Euro, die in das Anlagevermögen übergehen. Die Maßnahmen werden sowohl über Eigenmittel als auch über Kredite finanziert.

Vorstand und Aufsichtsrat legen im 1. Quartal 2018 nach Vorstellung und Besichtigung der geplanten Projekte die Baumaßnahmen im Rahmen eines Wirtschaftsplans für das laufende Geschäftsjahr fest.

Im Ooswinkel wird die Einfamilienhauszeile Hirschackerstraße 19-33 denkmalgerecht saniert.

Weiterhin ist die Erstellung eines Fahrstuhls am Laubenganghaus Erwinstraße 5 geplant, um barrierefreie Zugänge zu den Wohnungen herzustellen. Die Baumaßnahme konnte bisher nicht durchgeführt werden, da die Baugenehmigung noch aussteht. Diese musste nach Wegfall des ursprünglich geplanten Speicherausbau erneut beantragt werden.

Kellerdecken und Speicherböden von Mehrfamilienhäusern wurden bereits im laufenden Geschäftsjahr wärmegedämmt.

Bei Mieterwechsel werden unsere Wohnungen saniert, umgebaut oder renoviert, die Maßnahmen werden entsprechend dem baulichen Zustand im Einzelfall festgelegt. Heizungen und Sanitärgegenstände werden nach Bedarf erneuert, ebenso wird die Instandhaltung von Bauteilen laufend durchgeführt.

#### Datenschutz Grundverordnung DSGVO

Am 25.05.2018 tritt die europäische Datenschutz Grundverordnung in Kraft. Die Einhaltung der Bestimmungen aus der Verordnung ist für uns selbstverständlich, denn wir nehmen den Schutz Ihrer personenbezogenen Daten und die Wahrung Ihres Persönlichkeitsrechts sehr ernst. Die Baugenossenschaft erhebt, verarbeitet und nutzt personenbezogene Daten generell nur, soweit dies im Rahmen der Verordnung zulässig ist oder Sie der Nutzung zugestimmt haben.

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte unserer Homepage  
[www.baugenossenschaft-bad.de](http://www.baugenossenschaft-bad.de)

# ZAHLEN UND FAKTEN 2017

## II.1 WIRTSCHAFTLICHE LAGE, BILANZWERTE

Die Vermögenslage hat sich im Geschäftsjahr 2017 wie folgt entwickelt:

BILANZWERTE	31.12.2017		31.12.2016		VERÄNDERUNGEN T-Euro
	T-Euro	v.H.	T-Euro	v.H.	
<b>Vermögenswerte</b>					
Anlagevermögen	16.879,3	93,3	16.652,3	93,1	227,0
Umlaufvermögen	817,3	4,5	817,7	4,6	-0,4
Forderungen/Rechnungsabgrenzung	246,2	1,4	62,4	0,3	183,8
Liquide Mittel	149,8	0,8	361,7	2,0	-211,9
	18.092,6	100,0	17.894,2	100,0	198,4
<b>Finanzierungsmittel</b>					
Rückstellungen	641,8	7,2	620,2	6,9	21,6
Verbindlichkeiten/Dauerfinanzierungsmittel	6.904,4	77,6	7.252,4	80,4	348,0
Sonst. Verbindlichkeiten/Rechnungsabgrenzung	1.356,5	15,2	1.149,9	12,7	206,6
	8.902,7	100,0	9.022,6	100,0	576,2
<b>Eigenkapital</b>					
Geschäftsguthaben	3.546,8	38,6	3.423,5	38,6	123,2
Rücklagen einschl. Jahresergebnis	5.643,0	61,4	5.448,0	61,4	195,0
	9.189,8	100,0	8.871,6	100,0	318,2
Finanzierungsmittel	8.902,7	49,2	9.022,6	52,9	-119,9
Eigenkapital	9.189,8	50,8	8.871,6	47,1	318,2
Vermögenswerte	18.092,6	100,0	17.894,2	100,0	198,4

## II.2 JAHRESÜBERSCHUSS/JAHRESFEHLBETRAG

Die Baugenossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2017 mit einem Überschuss von **324.985,02 Euro** ab. Im Vergleich mit den vergangenen 5 Jahren stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

JAHR	FEHLBETRÄGE	ÜBERSCHÜSSE
2013	-	656.120,74 Euro
2014	-	702.081,29 Euro
2015	-	401.963,95 Euro
2016	-	365.575,02 Euro
2017	-	324.985,02 Euro

## II.3 ORGANISATION DER BAUGENOSSENSCHAFT

Die Geschäfte der Baugenossenschaft werden von einem hauptamtlichen und zwei ehrenamtlichen Vorständen, Herrn Mast und Herrn Mayer, gemeinsam geführt. Im Geschäftsjahr 2017 fanden 23 Vorstandssitzungen in regelmäßigen Turnus und 5 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt. Der Aufsichtsrat wird vom Vorstand regelmäßig über die aktuellen Geschäftsvorgänge informiert. Am 28.06.2017 fand die 96. Mitgliederversammlung in Gemeindehaus St. Dionys in Baden-Oos statt. Der Jahresabschluss 2016 wurde festgestellt und die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat entlastet. Nach Vortrag des Ergebnisses der gesetzlichen Verbandsprüfung wurde die Verwendung des Gewinns beschlossen. Die Aufsichtsratsmandate von Herrn Dr. Ernst Antusch und Frau Petra Förster wurden nach Wiederwahl um 3 Jahre verlängert. Im September 2017 begann Frau Linda Frisch ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau in der Geschäftsstelle.

## II.4 DIVIDENDE

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den ausgewiesenen Bilanzgewinn des Geschäftsjahrs 2017 in Höhe von 133.786,89 Euro als Dividende in Höhe von 4 % an die Mitglieder auszuschütten. Die vorgeschlagene Höhe der Dividende bleibt auch 2017 gegenüber den Vorjahren unverändert. Die Entscheidung der Gremien folgt damit nicht den allgemeinen Entwicklungen am Kapitalmarkt. Gleichzeitig bestätigten die Gremien den Beschluss für ein weiteres Jahr, die Anzahl der maximal zusätzlich zu erwerbenden Geschäftsanteile pro Mitglied auf 15 Stück zu beschränken.

## II.5 CHANCEN UND RISIKEN

Die Pflege des Immobilienbestands und die Vermietung der Wohnungen und Einfamilienhäuser in einem zeitgemäßen Zustand ist das Ziel unserer Geschäftspolitik. Um die Wohnbedürfnisse unserer Mieter langfristig zu befriedigen, wird der Großteil der Einnahmen in den Bestand reinvestiert.

Der aktuelle Wirtschaftsplan umfasst die notwendigen Maßnahmen, die Anzahl und der Zustand der freiwerdenden Wohnungen bilden die variable Größe im laufenden Geschäftsjahr.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist weiterhin steigend, der Bedarf wird durch den derzeitigen Bestand nur teilweise gedeckt.

Der geplante Neubau in der Schwarzwaldstraße bietet die Möglichkeit, unseren Bestand durch attraktive und moderne Wohnungen zu erweitern. Er eröffnet durch die barrierefreie Erschließung den Mietern die Chance, langfristig und auch im Alter in ihrer Wohnung verbleiben zu können. Gleichzeitig können dadurch freiwerdende Einfamilienhäuser im Ooswinkel jungen Familien zur Verfügung gestellt werden.

Die Auswirkungen der langjährigen guten Auslastung des Bauhandwerks sind spürbar durch steigende Preisentwicklung bei gleichzeitiger Verknappung der Kapazität der Firmen.

Die Ergebnisse aus der Vermietung unseres Bestands sind weiterhin gut bei angemessenen Mietpreisen und geringen Mietausfällen. Mietrückstände werden im Rahmen des betriebsinternen Mahnwesens konsequent verfolgt.

Eine moderate Mieterhöhung ist für das Frühjahr 2019 vorgesehen.

Regelmäßige Fortbildungen und Schulungen unserer Mitarbeiter garantieren die Erfüllung der laufend wachsenden Anforderungen im Rahmen der Hausbewirtschaftung. Es bestehen keine erkennbaren Risiken aus laufenden Geschäften oder Rechtsstreiten. Die Genossenschaft ist durch bestehende Versicherungen ausreichend geschützt gegen Schadensfälle sowie Haftungs- und Betriebsrisiken.



## II.6 RÜCKBLICK UND DANK

Die Baugenossenschaft Baden-Baden eG kann für das Geschäftsjahr 2017 erneut auf ein gutes Ergebnis zurückblicken. Dafür dankt der Vorstand allen, die dazu beigetragen haben: den Mitgliedern des Aufsichtsrats durch ihre beratende Unterstützung. Den Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle sowie den Mitarbeitern des Regiebetriebs, die mit großem Einsatz die vielfältigen Aufgaben aus Vermietung und Verwaltung erledigen. Wir danken unseren Hauswarten und Gartenpflegern, den Firmen, Handwerkern und Planern sowie den Behörden und Kreditinstituten. Schlussendlich bedanken wir uns bei unseren wichtigsten Partnern, unseren Mieter, die der Genossenschaft vielfach seit langen Jahren verbunden sind.

## II.7 NEUBAUVORHABEN

Die Baugenossenschaft konnte das Gelände des ehemaligen Bauhofs am Beginn der Schwarzwaldstraße erwerben. Dort werden neben 42 Wohnungen unterschiedlicher Größe auch die neue Geschäftsstelle und ein Veranstaltungsraum errichtet. Unter der Anlage ist eine Tiefgarage mit 48 Stellplätzen, weitere Stellplätze sind oberirdisch vorgesehen. Ein neuer Quartiersplatz erschließt die Wohnanlage und verbindet sie mit der Ooswinkelsiedlung.

Die Wohnungen mit Ausnahme der Maisonetten werden barrierefrei erschlossen, 4 Wohnungen sind auch rollstuhlgereignet. Das innovative Energiekonzept sieht eine großflächige Solarthermieanlage auf einem der Gebäude vor, die Ausrichtung nach Süden ist ideal geeignet. Alle Wohnungen sind je nach Lage mit Terrasse, Loggia oder Dachterrasse ausgestattet.

Die Freiflächen der Wohnsiedlung grenzen im Süden an einen öffentlichen Fußweg am Flußufer – das sogenannte Grüne Band entlang der Oos, im Norden an den Radweg zur Innenstadt, die Grüne Einfahrt.

Nach Verlegung der Versorgungsleitungen ist der Beginn der baulichen Maßnahmen ab Juli 2018 vorgesehen, Voraussetzung ist die Vorlage der Baugenehmigung. Die Wohnungen sind im 2. Halbjahr 2019 bezugsfertig.



Ansicht Schwarzwaldstraße



# JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTS JAHR 2017

- > BILANZ
- > GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017 (AKTIVA)

	GESCHÄFTSJAHR Euro	VORJAHR Euro
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	4.976,00	7.921,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	15.970.484,84	16.226.801,31
2. Grundstücke ohne Bauten	233.717,40	233.717,40
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	32.974,00	38.169,00
4. Bauvorbereitungskosten	636.172,37	144.701,97
	16.873.348,61	
<b>III. Finanzanlagen</b>		
Andere Finanzanlagen	1.000,00	1.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>16.879.324,61</b>	<b>16.652.310,68</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Andere Vorräte</b>		
1. Unfertige Leistungen	744.702,85	742.393,57
2. Andere Vorräte	72.592,87	75.319,56
	817.295,72	
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	33.824,88	33.363,48
2. Sonstige Vermögensgegenstände	194.087,02	8.714,45
	227.911,90	
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	149.797,51	361.717,78
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	18.245,26	20.339,04
<b>BILANZSUMME</b>	<b>18.092.575,00</b>	<b>17.894.158,56</b>

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017 (PASSIVA)

	GESCHÄFTSJAHR Euro	VORJAHR Euro
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahrs ausgeschiedenen Mitglieder	90.911,69	81.658,76
der verbleibenden Mitglieder	3.447.736,34	3.334.871,32
aus gekündigten Geschäftsanteilen	8.200,00	7.000,00
	3.546.848,03	
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 36.663,66 Euro (Vorjahr 32.469,92 Euro)		
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>		
1. Gesetzliche Rücklage aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: 32.498,00 Euro (Vorjahr 36.600,00 Euro)	1.137.190,88	1.104.692,88
2. Bauerneuerungsrücklage aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: 158.700,13 Euro (Vorjahr 198.955,00 Euro)	4.372.019,62	4.213.319,49
	5.509.210,50	
<b>III. Bilanzgewinn</b>		
1. Jahresüberschuss	324.985,02	365.575,02
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	191.198,13	133.786,89
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>9.189.845,42</b>	<b>8.871.562,47</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	559.003,00	523.956,00
2. Steuerrückstellungen	10.074,21	23.217,76
3. Sonstige Rückstellungen	72.700,00	73.055,00
	641.777,21	
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.904.406,14	7.251.632,25
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00	811,56
3. Erhaltene Anzahlungen	798.675,22	801.395,96
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.520,86	1.504,41
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	506.652,24	313.474,01
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 6.525,51 Euro (Vorjahr 5.339,28 Euro) davon im Rahmen der soz. Sicherheit: 2.013,56 Euro (Vorjahr 1.400,79 Euro)	38.641,10	24.407,78
	8.250.895,56	
<b>D. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
Verbindlichkeiten aus vorausbezahlten Mieten	10.056,81	9.141,36
<b>BILANZSUMME</b>	<b>18.092.575,00</b>	<b>17.894.158,56</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2017

	GESCHÄFTSJAHR Euro	VORJAHR Euro
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.554.423,32	4.486.166,92
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	536,20	666,20
	<b>4.554.959,52</b>	
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Erhöhung Vorjahr)		2.309,28
3. Sonstige betriebliche Erträge		44.152,31
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.738.184,23	2.609.817,04
<b>5. Rohergebnis</b>	<b>1.863.236,88</b>	1.955.144,31
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	455.607,33	461.916,54
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung – davon für Altersversorgung 48.973,52 Euro (Vorjahr 3.613,00 Euro)	142.273,51	93.732,21
	597.880,84	
7. Abschreibungen		435.343,31
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		133.386,70
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und aus anderen Finanzanlagen	40,00	40,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	137,37
	40,00	
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		202.146,28
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		58.860,55
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>435.659,20</b>	478.104,96
14. Sonstige Steuern		110.674,18
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>324.985,02</b>	365.575,02
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		191.198,13
<b>17. Bilanzgewinn</b>	<b>133.786,89</b>	<b>130.020,02</b>

# ANHANG DES JAHRES ABSCHLUSSES 2017

## A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Baugenossenschaft Baden-Baden eG hat ihren Sitz in Baden-Baden und ist beim Amtsgericht Mannheim unter der Nummer 200002 im Genossenschaftsregister eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff und 264 ff HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach Gesamtkostenverfahren entspricht den Bestimmungen der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen.

Unsere Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft im Sinne des § 267 HGB.  
Von den Erleichterungsvorschriften der §§ 274 a und 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

Es wurde ein Gehalts- und Rententrend von 2,2 % und eine Fluktuationswahrscheinlichkeit von 0 % bei der Berechnung berücksichtigt.

Bis zum Jahresabschluss 2015 erfolgte die Abzinsung entsprechend der damals geltenden gesetzlichen Regelungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem jetzt anzuwendenden 10-Jahres-Durchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahres-Durchschnittszinssatz beträgt 66.824 Euro. Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

## B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung werden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

### Anlagevermögen

Die Gegenstände des Anlagevermögens werden unter Berücksichtigung von Anschaffungspreisminderungen zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten und soweit abnutzbar, vermindert um die fortgeführten Abschreibungen bewertet.

Die Immateriellen Vermögensgegenstände werden mit 20 % p. a. abgeschrieben.

Die Wohnbauten werden nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Rest- bzw. Gesamtnutzungsdauer zwischen 50 und 80 Jahren abgeschrieben.

Modernisierte Wohnbauten werden nach Neufestsetzung der Restnutzungsdauer zwischen 10 und 40 Jahren abgeschrieben. Die Garagen werden mit 5 % abgeschrieben. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit 9,1 %, 10 %, 11 %, 14,3 %, 15 %, 20 % bzw. 25 % abgeschrieben.

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 150 Euro und 1.000 Euro werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

### Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

### Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgt in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen werden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinnt.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden gemäß Sachverständigengutachten nach der PUC-Methode unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet.

Die Bewertung erfolgt nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2005 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Markzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 3,68 % (Stand Monatsende Dezember 2017, Restlaufzeit 15 Jahre).





## C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### I. Bilanz

#### 1. Verbindlichkeitsspiegel

Verbindlichkeiten	INSGESAMT Euro	DAVON				
		Restlaufzeit		gesichert	Art der Sicherung	
		Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.904.406,14 (7.251.632,25)	885.738,47 (760.384,52)	3.386.874,35 (3.369.657,66)	2.631.793,32 (3.121.590,07)	6.904.406,14 (7.251.632,25)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00 (811,56)	0,00 (811,56)	0,00	0,00	0,00	
Erhaltene Anzahlungen	798.675,22 (801.395,56)	798.675,22 (801.395,96)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.520,86 (1.504,41)	2.520,86 (1.504,41)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	506.652,24 (313.474,01)	506.652,24 (313.474,01)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	38.641,10 (24.407,78)	38.641,10 (24.407,78)	0,00	0,00	0,00	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>8.250.895,56 (8.393.225,97)</b>	<b>2.232.227,89 (1.901.978,24)</b>	<b>3.386.874,35 (3.369.657,66)</b>	<b>2.631.793,32 (3.121.590,07)</b>	<b>6.904.406,14 (7.251.632,25)</b>	

GPR = Grundpfandrecht; In ( ) Vorjahreszahlen

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 744.702,85 Euro (Vorjahr 742.393,57 Euro) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Von den Forderungen aus Vermietung mit 33.824,88 Euro sind 22.509,47 Euro mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr.

### II. Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Abzinsung ergaben sich folgende Zinsaufwendungen

- Geschäftsjahr 20.357,00 Euro
- Vorjahr 20.357,00 Euro

### D. SONSTIGE ANGABEN

#### Finanzielle Verpflichtungen

Es bestanden folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

- aus bestehenden Erbbaurechtsverträgen mit Laufzeiten bis zum Jahr 2059 in Summe 265.169 Euro für Erbbauzinsen
- aus Auftragsvergaben in Zusammenhang mit laufenden Bauvorhaben 775.000 Euro

#### Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich beschäftigt:

- 7 Kaufmännische Mitarbeiter (davon 4 Teilzeitbeschäftigte)
- 1 Auszubildende Immobilienkauffrau
- 2 Mitarbeiter im Regiebetrieb
- 20 geringfügig beschäftigte Mitarbeiter

#### Mitgliederbewegung

- Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahrs: 1.741
- Zugang im Geschäftsjahr: 146
- Abgang im Geschäftsjahr: 86
- Mitgliederbestand am Ende des Geschäftsjahrs: 1.801

#### Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahrs um 112.865,02 Euro erhöht.  
Nach § 15 der Satzung sind keine Nachschüsse zu leisten.

#### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

#### Mitglieder des Vorstandes

- Ulrike Verspohl, Geschäftsführerin
- Arno Mayer, Rentner
- Jürgen Mast, Angestellter

#### Mitglieder des Aufsichtsrates

- Dr. Ernst Antusch, Angestellter (Aufsichtsratsvorsitzender)
- Bernd Aelzenberger, Angestellter
- Dr. Michael Borchard, selbständig, Mandat neu zu wählen
- Petra Förster, selbständig
- Gabi Fuss, Rentnerin, Mandat neu zu wählen
- Manfred Schanbacher, Angestellter

Baden-Baden, den 16.05.2018

Baugenossenschaft Baden-Baden eG

  
Ulrike Verspohl

  
Arno Mayer

Jürgen Mast

# BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Die gestiegene Zahl von Mitgliedern und die steigende Wohnungsnotfrage belegen, dass unsere Baugenossenschaft einen guten Ruf genießt. Insbesondere die Möglichkeit, langfristig und zu Mieten unter dem ortsüblichen Marktpreis lebenswerten Wohnraum zu finden, sind für unsere Mitglieder interessant. Allerdings kann der Bedarf durch den derzeitigen Bestand nicht gedeckt werden; deshalb freut uns, dass ab Sommer 2018 unser Neubauvorhaben am Ooswinkel begonnen wird. Das Grundstück ist erworben, die Erteilung der Baugenehmigung durch die Stadt Baden-Baden steht kurz bevor. 42 Wohnungen unterschiedlicher Größe und Grundrisse werden zum Herbst 2019 unser Angebot erweitern.

Trotz dieser Herausforderung werden Pflege, Erhaltung, Modernisierung und energetische Sanierung des Wohnungsbestandes weiterhin höchste Priorität haben. Im Jahr 2017 wurden pro qm Wohnfläche 42,84 Euro investiert – bei einem durchschnittlichen Mietpreis von 5,42 Euro/qm. Dies bedeutet, dass rund 67 % der Mieteinnahmen in die Erhaltung und Bestandsaufwertung zurückfließen. Steigende Kosten machen Mieterhöhungen jedoch unvermeidlich; sie werden allerdings moderat umgesetzt und der gesetzlich mögliche Spielraum nicht ausgenutzt. Die Mieten werden auch künftig deutlich unter dem Marktpreis liegen.

Auf Grundlage einer Begehung der Wohngebiete durch die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat erfolgte zum Jahresbeginn die Erstellung des Wirtschaftsplans 2017; die Dringlichkeit der erforderlichen Maßnahmen wurde somit praxisnah und unter Einbeziehung sämtlicher Wohngebiete festgelegt.

Der Aufsichtsrat konnte im Rahmen seiner Tätigkeit feststellen, dass die Verhältnisse der Genossenschaft geordnet sind. Dies wurde auch vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Verbandsprüfung bestätigt; sie bescheinigt der Baugenossenschaft seit Jahren eine solide Geschäftsführung und eine gesunde wirtschaftliche Basis.

Im Jahr 2017 wurden fünf gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat abgehalten, um wichtige Geschäftsvorgänge zu erörtern und notwendige Beschlüsse zu fassen. Außerdem fand eine weitere Sitzung statt, in der sich der Aufsichtsrat konstituierte und gremiumsinterne Angelegenheiten besprach. Die 96. Mitgliederversammlung fand am 28.06.2017 im Gemeindehaus St. Dionys in Baden-Oos statt.

Kassenprüfung und Überprüfung der Geschäftsvorgänge ergaben keinerlei Beanstandungen. Die Finanz- und Vermögensverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den vorgelegten Jahresabschluss 2017 festzustellen und dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen.

Wir empfehlen den Bericht des Vorstands zur aufmerksamen Durchsicht. Der Blick nach vorn auf anstehende Aufgaben, die Zusammenfassung der durchgeföhrten Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie zahlreiche Zahlen und Fakten vermitteln ein realistisches Bild unserer Genossenschaft.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den Mitgliedern des Vorstands für die gute Zusammenarbeit und das vorbildliche Engagement. Unser Dank gilt außerdem den Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle und den Mitarbeitern des Regiebetriebs für die über das Jahr hin geleistete gute Arbeit.

Herzlich bedanken möchten wir uns bei allen Mitgliedern der Baugenossenschaft Baden-Baden eG für das uns entgegen gebrachte Vertrauen.

Baden-Baden, im Mai 2018  
Für den Aufsichtsrat

  
Dr. Ernst Antusch

## UNSERE WOHNGEBIETE

Wir verfügen in Baden-Baden über einen Wohnungsbestand von knapp 800 Wohnungen, 8 gewerbliche Mietobjekte, 209 Garagen, 114 Stellplätze:

### Baden-Oos

- Sinzheimer Straße, Eigenheimstraße, Siedlungstraße, Ooser Gartenstraße

### Obere Breite

- Danziger Straße, Breslauer Straße, Königsberger Straße

### Weststadt

- Rheinstraße, Bahnstraße, Erwinstraße

### Ooswinkel

- Schwarzwaldstraße, Kapellmattstraße, Hirschackerstraße

### Stadtmitte

- Im Eichelgarten, Hochstraße

### Lichtental

- Eckbergstraße, Beuerner Straße



## AUF EINEN BLICK

### Baugenossenschaft Baden-Baden eG

- Gründung: 18. Juli 1912

- Rechtsform: eingetragene Genossenschaft

### Mitgliedschaften:

- vbw – Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V. Düsseldorf
- Georg Groddeck Gesellschaft
- IHK Karlsruhe

- Zahl der Mitglieder: 1.801

- Wohnungen: 789 / Nutzflächen: 57.907,68 m<sup>2</sup>

- Gewerbeeinheiten: 8 / Garagen: 209

- Bilanzsumme: 18.092.575,00 Euro

- Anlagevermögen: 16.873.348,61 Euro

- Jahresüberschuss: 324.985,02 Euro

- Dividenden: 133.786,89 Euro



**BAUGENOSSENSCHAFT**  
Baden-Baden eG

Kapellmattstraße 46 . D-76532 Baden-Baden

T 07221 50467-0 . F 07221 55288  
[info@baugenossenschaft-bad.de](mailto:info@baugenossenschaft-bad.de)  
[www.baugenossenschaft-bad.de](http://www.baugenossenschaft-bad.de)

**Sprechzeiten:**

Dienstag und Donnerstag  
7.30 bis 13.00 Uhr und 14.00 bis 17.00 Uhr  
oder nach Vereinbarung