GESCHÄFTS BERICHT 2019

BAUGENOSSENSCHAFT
Baden-Baden eG

Titelseite: Fahrstuhlanbau Erwinstraße 5

INHALT

Vorwort der Geschäftsführung	**4**
Todesfälle 2019	**5**
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis 2018	**8**
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis 2019	**9**
Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2019	**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 Organisation der Baugenossenschaft	**20**
› II.3 Dividende	**20**
› II.4 Chancen und Risiken	**20**
› II.5 Rückblick und Dank	**21**
› II.6 Neubauten	**21**
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019	**23 – 26**
› Bilanz zum 31. Dezember 2019	**24 – 25**
› Gewinn- und Verlustrechnung 2019	**26**
Anhang des Jahresabschlusses 2019	**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, Ooswinkel, 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, 12, 13, 14/15, 16/17, 21 oben, 22, 29, 30
Shutterstock: Seite 5
Wurz und Partner Gbr Architekten und Ingenieure Seite 21

Druck
Späth Media GmbH, Schwarzwaldstraße 60, 76532 Baden-Baden

klimaneutral
powered by ClimatePartner°
Druck | ID: 11682-1505-1005

Ulrike Verspohl

VORWORT DER GESCHÄFTSFÜH-

Liebe Mitglieder, Freunde und Geschäftspartner,

an das vergangene Jahr werden wir uns an das Jahr vor Corona erinnern. Seitdem hat die Pandemie unser Leben in einer Weise verändert, wie wir es uns noch vor wenigen Monaten nicht vorstellen konnten. Gewohnheiten, die wir besonders geschätzt haben, mussten wir unterlassen. Geselligkeit und Besuche waren nicht mehr möglich.

Besonders betroffen waren ältere Menschen, die ihre Wohnungen kaum verlassen konnten. Ein Glück, dass das Wetter überdurchschnittlich gut war und die meisten unserer Wohnungen Balkone oder einen Freiraum zur Nutzung haben. Wesentlich härter traf es die Bewohner der Großstädte Paris, Mailand oder Madrid, die über mehrere Wochen ihr Leben in zumeist engen Wohnungen verbringen mussten.

Auch für unsere Mitarbeiter und unsere Handwerkspartner war die Anfangszeit nicht einfach. Der komplette Arbeitsalltag musste schnell und flexibel neu organisiert werden, was eine große Herausforderung für alle war. Unsere Geschäftsstelle war für Besucher geschlossen, so dass die Anliegen über das geöffnete Fenster ausgetauscht wurden. Viele elsässische Mitarbeiter der Handwerksfirmen konnten nicht über die Grenze kommen oder mussten lange Wartezeiten in Kauf nehmen. Baustellen waren nur schwach besetzt. Und dennoch, trotz aller Einschränkungen, konnten wir jede zugesagte Fertigstellung einhalten.

Bei aller Sorge, die unseren Alltag prägt, dürfen wir froh und dankbar sein für unsere Politik und unser Gesundheitswesen. Besonnenes Handeln und zugleich aktives Steuern haben die katastrophale Dimension, wie wir sie in vielen anderen Ländern gesehen haben, bisher abgefedert. Dennoch ist es sicher, dass wir die Folgen noch lange spüren werden, denn ein Ende der Auswirkungen durch Corona ist nicht in Sicht. Vieles wird sich verändern, manches bleibt: die Geschäftstätigkeit der Baugenossenschaft der letzten Jahre wird sich weiter fortsetzen – die Erhaltung des Wohnungsbestands sowie der Bau neuer Wohnungen. Wir wünschen Ihnen trotz der schwierigen Umstände Vertrauen in die Zukunft und dass Sie gesund bleiben.

Ihre Ulrike Verspohl

TODESFÄLLE 2019

Wir gedenken in aufrichtiger Trauer und Dankbarkeit aller im Jahre 2019 verstorbenen Mitglieder:

Thomas Basler
Priska Bräuer
Frieda Deininger
Klara Dietrich
Sabine Dresel
Aloisia Fischer
Hermann Fritz
Gopa Gacic
Roland Gerstner
Tobias Gerstner
Gerhard Hamann
Anneliese Herbold
Werner Irsch
Werner Kamm
Sonja Köditz
Maria Lemoine
Johanna Michler
Vladimir Popov
Valentin Schäfer
Joachim Schanbacher
Werner Schmidt
Norbert Schwark
Gerhard Siebold
Simone Stegmaier-Müller
Karla Surges
Lidija Tjumenzewa
Margarete Unger
Helmut Weis
Erwin Wertheimer

Saniertes Wohnhaus, Kapellmattstraße 31, 33

WOHNEN
LEBEN
ZUFRIEDENHEIT

ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS DES JAHRESABSCHLUSSES 2018

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 wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit dargestellten Bestandes an 798 Wohn- und Gewerbeeinheiten.
Im Berichtsjahr wurde mit der Neubaumaßnahme Schwarzwaldstraße 3 in Baden-Baden begonnen. Darüber hinaus wurden umfassende notwendige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.
Die Verwaltung des eigenen Miethausbestandes erfolgte ordnungsgemäß und sachkundig.
Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck durch „gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung“ an Mitglieder erfüllt.

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 2018 entspricht insgesamt den gesetzlichen Erfordernissen:
Wir weisen darauf hin, dass das im Geschäftsjahr 2018 erworbene Grundstück Schwarzwaldstraße 3 mit einem Buchwert von € 1.377.172,75 gemäß den Vorschriften des wohnungswirtschaftlichen Kontenrahmens nicht unter „Grundstücke mit Wohnbauten“ sondern unter „Anlagen im Bau“ auszuweisen ist, da sich das dazugehörige Neubauvorhaben zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 im Bau befand.
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 512.747,27 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, 06. Dezember 2019
vbw
Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

gez.
Freyer
Verbandsprüfer

ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS DES JAHRESABSCHLUSSES 2019

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 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 wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit dargestellten Bestandes an 799 Wohn- und Gewerbeeinheiten.
Im Berichtsjahr wurde die Neubaumaßnahme Dr.-Groddeck-Platz 1-16 in Baden-Baden fortgeführt. Darüber hinaus wurden umfassende notwendige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.
Die Verwaltung des eigenen Miethausbestandes erfolgte ordnungsgemäß und sachkundig.
Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck durch „gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung" an Mitglieder erfüllt.

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 2019 entspricht insgesamt den gesetzlichen Erfordernissen. 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 919.328,66 Euro ab.
Dieser ist in erster Linie auf den Deckungsbeitrag 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, 24. Juli 2020
vbw
Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

gez.
Freyer
Verbandsprüfer

BERICHT DES VORSTANDS ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

I.1 DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS

Wohnungsbewirtschaftung

Die Vermietungssituation und die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen stellten sich im Berichtsjahr 2019 wie bereits in den Jahren zuvor weiterhin gut dar. Das Kerngeschäft der Baugenossenschaft besteht in der Vermietung von qualitätsvollem und erschwinglichem Wohnraum. Voraussetzung dafür ist die laufende Instandhaltung, Modernisierung und Renovierung der Wohnungen und Häuser, sowie die Verbesserung des Wohnumfelds. Durch Dämmmaßnahmen wurden die Voraussetzungen zur Energieeinsparung für unsere Mieter geschaffen.
Im Berichtsjahr 2019 wurden **48 Wohnungen** (Vorjahr 42 Wohnungen) durch Kündigungen frei.
Die **Leerstandsquote** betrug **1,3 %** (Vorjahr 1,0 %) und liegt damit unter dem Branchendurchschnitt. Die modernisierungsbedingten Leerstände führten zu einer Erlösschmälerung in Höhe von 51.764,89 Euro.
Die **Fluktuationsquote** betrug 2019 **6,06 %** und ist gegenüber dem Vorjahr (5,32%) leicht gestiegen.

Die Gründe für den Wohnungswechsel waren:

9 x Wohnungstausch innerhalb der Genossenschaft
3 x Erwerb von Eigentum
4 x berufliche Gründe
8 x familiäre Gründe
7 x altersbedingter Umzug
12 x Todesfälle
5 x sonstiges

Unsere Genossenschaft bewirtschaftete am Ende des Geschäftsjahres 2019 folgenden Bestand an eigenen Mietwohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und PKW-Stellplätzen:

791 Wohneinheiten
8 gewerbliche Einheiten
205 Garagen
111 Stellplätze
1 Werkstattgebäude

Die Gesamtwohnflächen aller Wohnungen betragen **56.851,01 m²**.
Die gewerblichen Flächen betragen **1.119,31 m²**.

Gestaffelt nach Nettomieten betrugen die Mieten im Wohnungsbestand am 31.12.2019:

NETTOMIETEN (je m² Wohnfläche/Monat)	ANZAHL DER WOHNUNGEN 2019	2018
unter 3,00 Euro	0	1
von 3,01 Euro bis 4,00 Euro	19	50
von 4,01 Euro bis 5,00 Euro	127	191
von 5,01 Euro bis 6,00 Euro	427	377
von 6,01 Euro bis 7,00 Euro	197	155
über 7,00 Euro	21	16
WOHNUNGEN INSGESAMT	**791**	**790**

Die Durchschnittsmiete im gesamten Mietwohnungsbereich beträgt zum 31.12.2019 **5,76 Euro/m²** (Vorjahr 5,48 Euro/m²), im gewerblichen Vermietungsbereich liegt sie bei **8,30 Euro/m².**
Die Miethöhe bei Neuvermietungen liegt zwischen **6,00 €/m²** für große Wohnungen und **7,30 €/m²** für Wohnungen in energetisch sanierten Objekten.
Bei Einfamilienhäusern liegt der Mietpreis zwischen **7,50 €/m²** und **8,00 €/m².**
Die Wohnungen im Neubau werden für **10 €/m²** vermietet.

I.2 MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Das Betriebsergebnis im Geschäftsjahr 2019 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 Treppenhäusern, Fassaden und Dächern sowie Verbesserungen des Wohnumfelds.

Die Genossenschaft hat im Berichtsjahr Bauinvestitionen in Höhe von **2.186.612,91 Euro** (Vorjahr 2.090.747,57 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 2019 **1.429.619,64 Euro** (Vorjahr 1.598.133,24 Euro) und für die Modernisierung **756.993,27 Euro** (Vorjahr 492.614,33 Euro) aufgewendet.

Die Instandhaltungsquote für 2019 beträgt **36,05 %** der Einnahmen. Dies entspricht **24,66 Euro/m²** (Vorjahr 30,56 Euro/m²).

Die Modernisierungsquote beträgt **19,09 %**, dies entspricht **13,06 Euro/m²** (Vorjahr 8,51 Euro/m²).

Im Geschäftsjahr 2019 wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

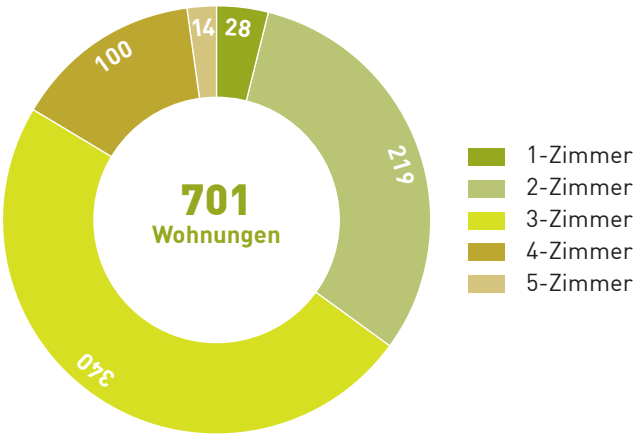
- Ausbau des Dachgeschosses in der Eckbergstraße 28 als zusätzliche Wohnung
- Sanierung von Dach und Fassade der Einfamilienhausgruppe Hirschackerstraße 37-43 gemäß denkmalpflegerischen Vorgaben und auf Basis restauratorischer Befunde
- Befestigung von Kellerböden im Ooswinkel und in der Sinzheimer Straße
- Anstrich der Holzbauteile in der Kapellmatt- und Schwarzwaldstraße, sowie in der Eckbergstraße
- Modernisierung von 14 Wohnungen und zwei Einfamilienhäusern bauzeitlicher Ausstattung, teilweise mit Verbesserungen der Grundrisse, Erneuerung von Heizung, Elektro, Sanitär, Fenster, Wand- und Bodenbelägen
- Renovierung von 24 Wohnungen und zwei Einfamilienhäusern
- Ausführung der Rohbauarbeiten für den Neubau in der Schwarzwaldstraße
- Beginn der Arbeiten für den Außenaufzug Erwinstraße 5

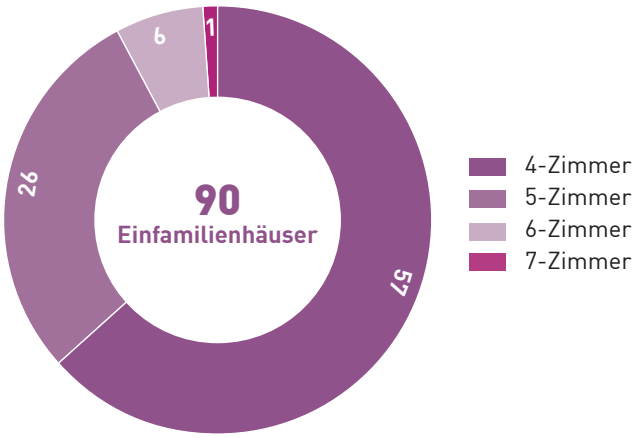
Wohnebene in den Maisonetten,
Neubau Dr.-Groddeck-Platz

Neubau Dr.-Groddeck-Platz

Dachgeschosswohnung,
Sinzheimer Straße

Gesamtaufstellung Wohnungstypen zum 31.12.2019
Unser Wohnungsbestand mit insgesamt 791 Wohneinheiten setzt sich wie folgt zusammen:





Das Jahr 2020
Für das laufende Jahr 2020 sind Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 1,7 Millionen Euro vorgesehen, außerdem Projekte in Höhe von 6,28 Millionen Euro, die zusätzlich in das Anlagevermögen übergehen. Die Maßnahmen werden sowohl über Eigenmittel als auch über Kredite finanziert.
Vorstand und Aufsichtsrat legen im 1. Quartal nach Vorstellung der geplanten Projekte die Baumaßnahmen im Rahmen eines Wirtschaftsplans für das laufende Geschäftsjahr fest. Eine gemeinsame Baurundfahrt konnte 2020 nicht durchgeführt werden.
Im Ooswinkel wird die Hausgruppe Kapellmattstraße 31 und 33 denkmalgerecht saniert.
In der zweiten Jahreshälfte wird der Fahrstuhl am Wohnhaus Erwinstraße 5 fertiggestellt, um über die Laubengänge barrierefreie Zugänge zu den Wohnungen herzustellen.
Treppenhäuser von Mehrfamilienhäusern werden im laufenden Geschäftsjahr umfassend saniert.
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.
Der Ausbau von Dachgeschossen durch Umnutzung von Speicherräumen und gering genutzten Mansarden wird im Einzelfall geprüft und umgesetzt.
Der Innenausbau und die Außenanlagen am Neubau werden bis Jahresende fertiggestellt. Die Vermietung beginnt abschnittsweise ab September 2020 und soll bis Ende 2020 abgeschlossen sein. Bauliche Verzögerungen bei Beginn der Pandemie im März / April 2020 konnten aufgefangen werden.

Datenschutz Grundverordnung DSVGO
2018 ist die europäische Datenschutzgrundverordnung in Kraft getreten.
Die Baugenossenschaft erhebt, verarbeitet und nutzt personenbezogene Daten nur soweit dies im Rahmen der Verordnung zulässig ist oder Sie der Nutzung zugestimmt haben.

Weitere Informationen unter www.baugenossenschaft-bad.de

ZAHLEN UND FAKTEN 2019

II.1 WIRTSCHAFTLICHE LAGE, BILANZWERTE

Die Vermögenslage hat sich im Geschäftsjahr 2019 wie folgt entwickelt:

BILANZWERTE	31.12.2019		31.12.2018		VERÄN-DERUNGEN
	T-Euro	v.H.	T-Euro	v.H.	T-Euro
Vermögenswerte					
Anlagevermögen	26.054,3	93,4	19.196,7	94,6	6.857,6
Umlaufvermögen	859,9	3,1	822,8	4,1	37,1
Forderungen/Rechnungsabgrenzung	42,5	0,2	55,4	0,3	-12,9
Liquide Mittel	925,2	3,3	208,0	1,0	717,2
	27.881,9	100,0	20.282,9	100,0	7.599,0
Finanzierungsmittel					
Rückstellungen	694,7	6,4	684,0	6,4	10,7
Verbindlichkeiten/Dauerfinanzierungsmittel	15.338,8	88,6	8..634,9	81,4	6.703,9
Sonst. Verbindlichkeiten/ Rechnungsabgrenzung	1.281,3	7,4	1.294,8	12,2	-13,5
	17.314,7	100,0	10.613,7	100,0	6.701,0
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	3.763,8	35,6	3.647,2	37,7	116,6
Rücklagen einschl. Jahresergebnis	6.803,4	64,4	6.022,0	62,3	781,4
	10.567,1	100,0	9.669,2	100,0	897,9
Finanzierungsmittel	17.314,7	62,1	10.613,7	52,3	6.701,0
Eigenkapital	10.567,1	37,9	9.669,2	47,7	897,9
Vermögenswerte	27.881,9	100,0	20.282,9	100,0	7.599,0

II.2 ORGANISATION DER BAUGENOSSENSCHAFT

Die Geschäfte der Baugenossenschaft werden von einem hauptamtlichen und zwei ehrenamtlichen Vorständen gemeinsam geführt. Herr Arno Mayer schied aus Altersgründen zum 30.09.2019 aus dem Vorstand aus. Als Nachfolgerin übernahm zum 01.10.2019 Frau Esther Mayer dieses Vorstandsmandat.
Im Geschäftsjahr 2019 fanden 23 Vorstandssitzungen in regelmäßigem Turnus und 6 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt. Der Aufsichtsrat wird vom Vorstand regelmäßig über die aktuellen Geschäftsvorgänge informiert.
Am 26.06.2019 wurde die 98. Mitgliederversammlung im Gemeindehaus St. Dionys in Baden-Oos abgehalten. Der Jahresabschluss 2018 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 Bernd Aelzenberger und Herrn Manfred Schanbacher wurden nach Wiederwahl um 3 Jahre verlängert. Auf Wunsch des Aufsichtsrates wurde die Verbandsprüfung für das Geschäftsjahr 2019 im Juli 2020 vorgezogen, dadurch werden in diesem Jahr einmalig zwei Prüfungsergebnisse vorliegen.
Die Mitgliederversammlung für das Jahr 2019 wird in der zweiten Jahreshälfte 2020 stattfinden. Die Mitglieder wurden hierrüber bereits schriftlich informiert.
Im April 2019 wurde Frau Ulrike Schneider eingestellt, ihr obliegt der Bereich Vermietung.
Die Baugenossenschaft bezieht im Frühjahr 2021 ihre neuen Geschäftsräume und wechselt ihre Adresse, künftig wird sie Dr.-Groddeck-Platz 2 lauten.

II.3 DIVIDENDE

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den ausgewiesenen Bilanzgewinn des Geschäftsjahrs 2019 in Höhe von 140.689,66 Euro als Dividende in Höhe von 4 % an die Mitglieder auszuschütten.
Die vorgeschlagene Höhe der Dividende bleibt auch für 2019 gegenüber den Vorjahren unverändert - gegensätzlich zu den Entwicklungen am Kapitalmarkt.
Die Gremien bestätigen für ein weiteres Jahr den Beschluss, den Neuerwerb von Geschäftsanteilen auf 15 zu reduzieren.

II.4 CHANCEN UND RISIKEN

Die Nachfrage nach günstigem Wohnraum steigt weiterhin, bedingt durch Bevölkerungswachstum in unserer Region und dem knappen Angebot auf dem Wohnungsmarkt.
Ziel der Geschäftspolitik bleibt die Bestandspflege und die Vermietbarkeit unserer Häuser und Wohnungen in einem zeitgemäßen Zustand zu moderaten Mieten, sowie die Erstellung zusätzlichen Wohnraums durch Neubau oder Umnutzung.
Die notwendigen Maßnahmen werden im Wirtschaftsplan 2020 erfasst, Anzahl und Zustand der freiwerdenden Wohnungen auf Grundlage der Vorjahre geschätzt.
Das Bauhandwerk ist weitgehend ausgelastet, Fachkräftemangel, Generationenwechsel in der Betriebsleitung und ein hohes Auftragsvolumen führen bei einigen Firmen zu Engpässen und langfristig zu Steigerungen der Baupreise. Insgesamt ist durch Corona von einer Schwächung der Gesamtwirtschaft auszugehen, dies kann zum Risikofaktor für viele Betriebe werden.
Die Ergebnisse der Vermietung sind konstant gut bei angemessenen Mietpreisen und geringen Mietausfällen, die Mieten liegen unter dem örtlichen Mietspiegel. Mietrückstände werden im Rahmen des betriebsinternen Mahnwesens konsequent verfolgt, coronabedingt sind vereinzelte Mietausfälle zu verzeichnen.
Zum 1. April 2019 wurde eine allgemeine Mieterhöhung für alle Wohngebiete ausgesprochen.
Unsere Mitarbeiter besuchen regelmäßig Fortbildungen und Schulungen um die wachsenden Anforderungen im Rahmen der Hausbewirtschaftung erfüllen zu können.
Risiken aus laufenden Geschäften oder Rechtsstreiten sind nicht erkenntlich. Die Genossenschaft ist durch bestehende Versicherungen ausreichend gegen Schadensfälle sowie Haftungs- und Betriebsrisiken geschützt.

II.5 RÜCKBLICK UND

Auch in 2019 konnten wir unsere erfolgreiche Arbeit weiter fortsetzen – wie das gute Jahresergebnis beweist. Der Vorstand der Baugenossenschaft Baden-Baden eG bedankt sich für den professionellen Einsatz jedes Einzelnen in allen Bereichen.

Hierzu gehören die Mitglieder des Aufsichtsrats ebenso wie die Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle oder die Mitarbeiter des Regiebetriebs, die sich täglich den vielfältigen Aufgaben aus Vermietung und Verwaltung stellen. Großen Beitrag haben auch unsere Hauswarte, Gartenpfleger, Firmen, Handwerker und Planer sowie Behörden und Kreditinstitute. Ohne sie hätten wir viele wichtige Projekte nicht realisieren können. Besonderer Dank gilt unseren wichtigsten Partnern: den Mietern und Mitgliedern. Ihr Vertrauen in uns ist für uns jedes Jahr der Motor, der uns antreibt.

Herausragende Arbeit leistete Herr Arno Mayer in seiner langjährigen, ehrenamtlichen Tätigkeit als Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied der Baugenossenschaft Baden-Baden eG. Herr Mayer war 23 Jahre im Aufsichtsrat tätig – davon fast 18 Jahre als Vorsitzender – und wechselte 2013 in den Vorstand. Aus Altersgründen schied er zum 30.09.2019 aus. Ihm haben wir viel zu verdanken und werden seine Treue auch über seine Amtszeit hinaus weiter zu schätzen wissen.

II.6 NEUBAUTEN

Neubau am Ooswinkel
Der Neubau am Ooswinkel wird in der 2. Jahreshälfte fertiggestellt und abschnittsweise bis Jahresende bezogen. Vor allem für die kleinen Wohnungen gab es viele Bewerber, in Kombination mit den größeren Wohnungen wird die gewünschte Bewohnermischung erreicht. Die 42 Wohnungen sind hochwertig ausgestattet und barrierefrei zugänglich, vier Wohnungen sind rollstuhlgeeignet. Zwei Elektroladestationen und eine Paketbox stehen künftig zur Verfügung, ein Veranstaltungsraum am neuen Quartiersplatz ergänzt das Angebot für unsere Mieter. Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität und halböffentliche Bereiche vor den Wohnungen stehen für genossenschaftliches Leben, das vor der Haustür beginnt. Baubegleitend wird der neue Uferweg an der Oos von der Stadt Baden-Baden angelegt.

Neubau in der Oberen Breite
Gemeinsam mit einem privaten Investor und der städtischen Wohnbaugesellschaft GSE realisiert die Baugenossenschaft das nächste Vorhaben in der Königsberger Straße. Das Projekt mit dem Namen Parque Monterey sieht 3 Wohngebäude auf einer gemeinsamen Tiefgarage vor. Das Gebäude B mit voraussichtlich 13 Wohnungen wird von der Baugenossenschaft erstellt und bewirtschaftet. Die Planung steht noch am Beginn, die Ausführung ist für 2022 geplant.

Weitere Informationen finden Sie unter www.baugenossenschaft-bad.de/bauen

Herr Mimmo kocht auf großer Flamme

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTS JAHR 2019

> BILANZ
> GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019 (AKTIVA)

	GESCHÄFTSJAHR Euro		VORJAHR Euro
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		988,00	2.521,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.321.395,80		17.402.224,49
2. Grundstücke ohne Bauten	8.700,00		18.426,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	61.509,00		37.830,00
4. Anlagen im Bau	9.641.258,25		1.641.319,27
5. Bauvorbereitungskosten	19.404,75		93.376,81
		26.052.267,80	19.193.176,57
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		1.000,00	1.000,00
Anlagevermögen insgesamt		26.054.255,80	19.196.697,57
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	782.478,26		747.312,27
2. Andere Vorräte	77.449,10		75.491,73
		859.927,36	822.804,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	19.156,49		29.606,50
2. Sonstige Vermögensgegenstände	2.659,73		5.947,37
		21.816,22	35.553,87
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		925.167,42	207.969,89
Umlaufvermögen insgesamt		1.806.911,00	1.066.327,76
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		20.723,08	19.898,80
BILANZSUMME		**27.881.889,88**	**20.282.924,13**

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019 (PASSIVA)

	GESCHÄFTSJAHR Euro		VORJAHR Euro
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	94.982,65		116.388,86
der verbleibenden Mitglieder	3.667.376,82		3.517.242,01
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.400,00		13.600,00
		3.763.759,47	3.647.230,87
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 35.823,18 Euro (Vorjahr 36.957,99 Euro)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: 91.933,00 Euro (Vorjahr 51.280,00 Euro)	1.280.403,88		1.188.470,88
2. Bauerneuerungsrücklage aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: 689.838,20 Euro (Vorjahr 320.425,59 Euro)	5.382.283,41		4.692.445,21
		6.662.687,29	5.880.916,09
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	3.132,20		0,00
2. Jahresüberschuss	919.328,66		512.747,27
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	781.771,20		371.705,59
		140.689,66	141.041,68
Eigenkapital insgesamt		10.567.136,42	9.669.188,64
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	598.185,00		581.681,00
2. Steuerrückstellungen	18.778,93		13.900,00
3. Sonstige Rückstellungen	77.697,00		88.400,00
		694.660,93	683.981,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.338.764,26		8.634.907,50
2. Erhaltene Anzahlungen	808.315,61		808.390,07
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.736,37		3.606,40
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	379.686,75		429.657,02
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 5.910,43 Euro (Vorjahr 8.001,03 Euro) davon im Rahmen der soz. Sicherheit: 2.394,10 Euro (Vorjahr 1.209,00 Euro)	79.990,98		42.202,86
		16.610.493,97	9.918.763,85
D. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Verbindlichkeiten aus vorausbezahlten Mieten		9.598,56	10.990.64
BILANZSUMME		**27.881.889,88**	**20.282.924,13**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2019

	GESCHÄFTSJAHR Euro		VORJAHR Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.769.625,38		4.620.971,91
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	515,00		406,20
		4.770.140,38	4.621.378,11
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Erhöhung Vorjahr)		35.165,99	2.609,42
3. Sonstige betriebliche Erträge		44.804,85	41.404,08
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-2.236.762,65	-2.364.090,21
5. Rohergebnis		**2.613.348,57**	2.301.301,40
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	492.788,46		463.497,14
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung – davon für Altersversorgung 38.393,18 Euro (Vorjahr 37.260,03 Euro)	140.940,30		132.861,02
		-633.728,76	-596.358,16
7. Abschreibungen		-476.657,80	-664.707,30
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-166.302,84	-151.385,41
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und aus anderen Finanzanlagen		30,00	40,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-239.008,18	-203.052,77
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-63.807,91	-60.560,55
12. Ergebnis nach Steuern		**1.033.873,08**	625.277,21
13. Sonstige Steuern		-114.544,42	-112.529,94
14. Jahresüberschuss		**919.328,66**	512.747,27
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		3.132,20	0,00
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-781.771,20	-371.705,59
17. Bilanzgewinn		**140.689,66**	**141.041,68**

ANHANG DES JAHRES ABSCHLUSSES 2019

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.

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 wurden 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 einer Nutzungsdauer zwischen 5 und 11 Jahren abgeschrieben. Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 150 Euro und 1.000 Euro werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben. Die Bauvorbereitungskosten wurden zu Herstellungskosten bewertet. Die Bauvorbereitungskosten für das Projekt Außenaufzug Erwinstraße 5 wurden in die Bebauung übernommen.
Es wurden drei unbebaute Grundstücke im Gebiet „Im Pflost" verkauft, die als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen sind.

Umlaufvermögen
Die unfertigen Leistungen und die Vorräte werden zu den Anschaffungskosten bewertet. Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den Heizöl-Vorräten erfolgt anhand der FiFo-Methode (First in - Frist out). Bei den unfertigen Leistungen handelt es sich um Fremdkosten und Eigenleistungen.

Rückstellungen
Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.
Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach der PUC-Methode unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet.
Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter

Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 2,71 % (Stand Monatsende Dezember 2019, Restlaufzeit 15 Jahre).
Es wurde ein Gehalts- und Rententrend von 2,7 % 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 60.209 Euro.
Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

Verbindlichkeiten
Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Sommer im Ooswinkel

Ulrike Schneider

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. Bilanz

1. Verbindlichkeitsspiegel

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon				
		Restlaufzeit				
	Euro	bis zu 1 Jahr Euro	zwischen 1 und 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	gesichert Euro	Art der Sicherung Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.338.764,26 (8.634.907,50)	1.123.251,98 (884.385,37)	3.906.734,72 (3.724.940,00)	10.308.777,56 (4.025.582,13)	15.338.764,26 (8.634.907,50)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	808.315,61 (808.390,07)	808.315,61 (808.390,07)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.736,37 (3.606,40)	3.736,37 (3.606,40)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	379.686,75 (429.657,02)	379.686,75 (429.657,02)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	79.990,98 (42.202,86)	79.990,98 (42.202,86)	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	16.610.493,97 (9.918.763,85)	2.394.981,89 (2.168.241,72)	3.906.734,72 (3.724.940,00)	10.308.777,56 (4.025.582,13)	15.338.764,26 (8.634.907,50)	GPR GPR

GPR = Grundpfandrecht; In ( ) Vorjahreszahlen

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 782.478,26 Euro (Vorjahr 747.312,27 Euro) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Die Forderungen aus Vermietung in Höhe von 19.156,49 Euro sind alle mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Abzinsung ergaben sich folgende Zinsaufwendungen
- Geschäftsjahr 15.735,00 Euro
- Vorjahr 19.943,00 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 239.320,00 Euro
- aus Auftragsvergaben in Zusammenhang mit laufenden Bauvorhaben 6.209.406,00 Euro

Mitarbeiter
Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich beschäftigt:
- 7 Kaufmännische Mitarbeiter (davon 3 Teilzeitbeschäftigte)
- 1 Auszubildende zur Immobilienkauffrau
- 2 Mitarbeiter im Regiebetrieb
- 19 geringfügig beschäftigte Mitarbeiter

Mitgliederbewegung
- Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres: 1.869
- Mitgliederbestand am Ende des Geschäftsjahres: 1.968
- Zugang im Geschäftsjahr: 173
- Abgang im Geschäftsjahr: 74

Geschäftsguthaben
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 150.134,81 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, Dipl.-Ing. Architektin, Geschäftsführendes Vorstandsmitglied
- Arno Mayer, Verwaltungsfachangestellter i.R. (bis 30.09.2019)
- Esther Mayer, Bankkauffrau, Anlagenmanagerin (ab 01.10.2019)
- Jürgen Mast, Bachelor of Business Administration, Angestellter Qualitätssicherung

Mitglieder des Aufsichtsrates
- Dr. Ernst Antusch, Chemiker, angestellt (Aufsichtsratsvorsitzender) – Mandat neu zu wählen
- Bernd Aelzenberger, Redakteur, angestellt
- Dr. Michael Borchard, Rechtsanwalt, selbständig
- Petra Förster, Bautechnikerin, selbständig im Handwerk – Mandat neu zu wählen
- Jürgen Hund, Dipl.-Betriebswirt (FH), Mitglied der Geschäftsleitung
- Manfred Schanbacher, Verwaltungsangestellter

Baden-Baden, den 16.06.2020
Baugenossenschaft Baden-Baden eG

Ulrike Verspohl **Esther Mayer** **Jürgen Mast**

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Prägendes Geschehen im Geschäftsjahr 2019 war das Neubauvorhaben am Ooswinkel. Trotz nicht vorhersehbarer Probleme bezüglich der Grundwasser- und Altlastensituation sind die Bauaktivitäten weitgehend nach Plan verlaufen, so dass der Rohbau zum Jahresende fertig gestellt war und am 18. Dezember 2019 Richtfest gefeiert werden konnte. Die Stadt stimmte unserem Vorschlag zu, mit dem Namen „Dr.-Groddeck-Platz" als Adresse dem maßgeblichen Gründungsmitglied der Baugenossenschaft ein bleibendes Denkmal zu setzen. Derzeit laufen die Vermietungsaktivitäten, der Bezug der Wohnungen soll noch im Jahr 2020 erfolgen.

Vorstand und Aufsichtsrat sehen die Pflege, Erhaltung, Modernisierung und energetische Sanierung des Wohnungsbestandes als dringlichste Aufgabe ihrer Arbeit. So wurden im Jahr 2019 pro m² Wohnfläche 37,72 € investiert – bei einem durchschnittlichen Mietpreis von 5,76 €/m². Dies bedeutet, dass über 55 % der Mieteinnahmen in die Erhaltung und Bestandsaufwertung flossen.
Zum Jahresbeginn wurde der Wirtschaftsplan für das Jahr 2019 festgelegt. Dessen Grundlage bildete eine gemeinsame Begehung der Wohngebiete durch die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat, wobei die Dringlichkeit der erforderlichen Maßnahmen beurteilt wurde. Hier achten die Gremien stets darauf, sämtliche Wohngebiete in die Planung einzubeziehen.

Unter mehreren wichtigen Angelegenheiten, die im Rahmen von 6 gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat besprochen wurden, stand auch die Bestrebung, die Verbandsprüfung vor die Mitgliederversammlung zu terminieren, um den Mitgliedern den geprüften Jahresabschluss zeitnah vorstellen zu können. Zu aktuellen Erfordernissen wurden die notwendigen Beschlüsse gefasst. In einer ergänzenden Sitzung des Aufsichtsrats erfolgte unter anderem die Wahl von Frau Esther Mayer in den Vorstand der Baugenossenschaft. Ein besonderer Dank gilt Herrn Arno Mayer, der zum Oktober 2019 auf eigenen Wunsch aus dem Vorstand ausgeschieden ist. Die Protokolle der Vorstandssitzungen wurden nebst Anlagen regelmäßig per Mail an die Mitglieder des Aufsichtsrats geschickt, so dass diese über alle wesentlichen Vorgänge informiert waren.
Die 98. ordentliche Mitgliederversammlung fand am 26.06.2019 im Gemeindehaus St. Dionys in Baden-Oos statt.

Im Rahmen seiner Tätigkeit konnte der Aufsichtsrat 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 jährlichen Verbandsprüfung bestätigt, die bereits seit Jahren zu einem positiven Ergebnis kommt und der Baugenossenschaft eine gesunde wirtschaftliche Basis bescheinigt.
Kassenprüfung und Überprüfung der Geschäftsvorgänge ergaben keinerlei Beanstandungen. Die Finanz- und Vermögensverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet.
Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den vorgelegten Jahresabschluss 2019 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 durchgeführten Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie zahlreiche Zahlen und Fakten vermitteln ein anschauliches 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 Oktober 2020
Für den Aufsichtsrat

Dr. Ernst Antusch

UNSERE WOHNGEBIETE

Obere Breite
- Danziger Straße, Breslauer Straße, Königsberger Straße

Baden-Oos
- Sinzheimer Straße, Eigenheimstraße, Siedlungstraße, Ooser Gartenstraße

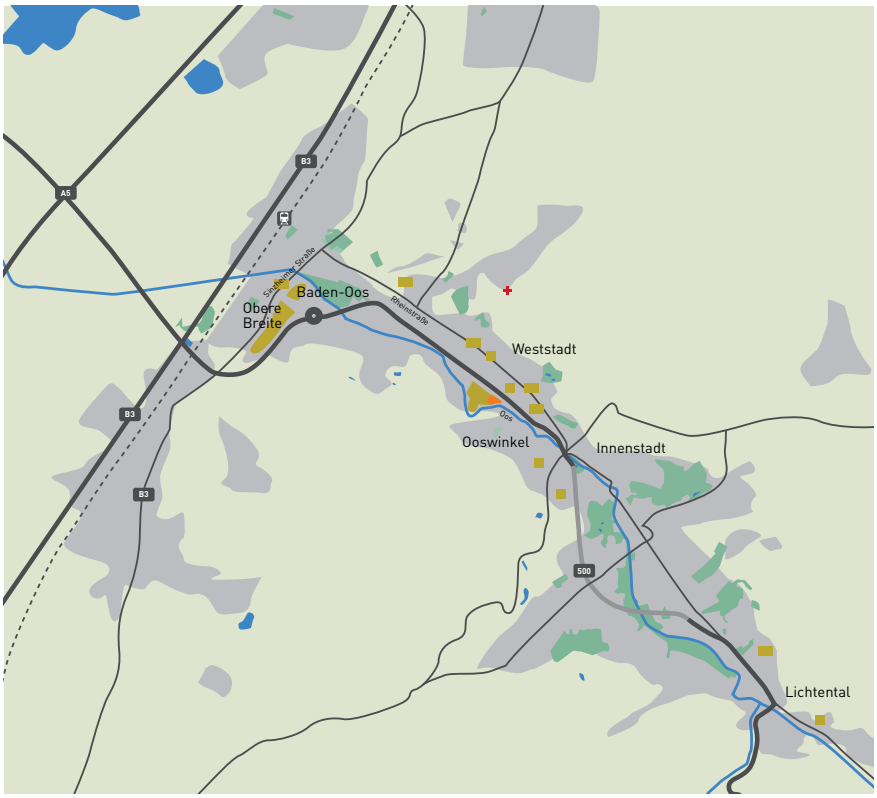
Weststadt
- Rheinstraße, Bahnstraße, Erwinstraße

Ooswinkel
- Schwarzwaldstraße, Kapellmattstraße, Hirschackerstraße

Neubau am Ooswinkel
- Dr.-Groddeck-Platz

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: **1.968**
- Wohnungen: **791** / Nutzflächen: **57.970,32 m²**
- Gewerbeeinheiten: **8**
- Garagen: **205**
- Stellplätze: **111**
- Bilanzsumme: **27.881.889,88 Euro**
- Anlagevermögen: **26.054.255,80Euro**
- Jahresüberschuss: **919.328,66 Euro**
- Dividenden: **140.689,66 Euro**

BAUGENOSSENSCHAFT
Baden-Baden eG

Kapellmattstraße 46 . D-76532 Baden-Baden
T 07221 50467-0 . F 07221 55288
info@baugenossenschaft-bad.de
www.baugenossenschaft-bad.de

Sprechzeiten:

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