# GESCHÄFTS BERICHT 2020

BAUGENOSSENSCHAFT
Baden-Baden eG

Neubau Dr.-Groddeck-Platz

# INHALT


**Vorwort der Geschäftsführung** **4**

**Auf einen Blick** **5**

**Zusammengefasstes Prüfungsergebnis 2020** **8**

**Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2020** **9 – 17**

> Darstellung des Geschäftsverlaufs **10 – 11**

> I.1 Wohnungsbewirtschaftung **10 – 11**

> I.2 Modernisierung und Instandhaltung **11 – 15**

> I.3 Neubauten **16**

> Das Jahr 2021 **17**

**Zahlen und Fakten** **18 – 22**

> 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**

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020** **23 – 26**

> Bilanz zum 31. Dezember 2020 **24 – 25**

> Gewinn- und Verlustrechnung 2020 **26**

**Anhang des Jahresabschlusses 2020** **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**

**Impressum** **34**


Uns ist eine gute und einfache Lesbarkeit der Texte wichtig – deshalb verwenden wir das generische Maskulinum. Selbstverständlich schätzen wir alle Geschlechter gleichermaßen.

Ulrike Verspohl

## VORWORT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Liebe Mitglieder, Freunde und Geschäftspartner,

Corona und kein Ende in Sicht.
Dabei sollte 2021 ein gutes Jahr werden.
Der Umzug in die neue Geschäftsstelle und die Vermietung sämtlicher Wohnungen im Neubau sollten Anlass sein für eine Einweihungsfeier exakt 100 Jahre nach Fertigstellung der ersten Wohnhäuser der Baugenossenschaft Baden-Baden.
Zur Erinnerung: ab 1920 wurde die Hauszeile in der Schwarzwaldstraße 5–11 gebaut und 1921 bezogen. Bis 1936 wurde der Ooswinkel fertiggestellt und damit entstand die Basis für den heutigen Bestand von 840 Wohneinheiten und über 2000 Mitgliedern.

Und wir wachsen weiter, der Bauantrag für unser nächstes Projekt wurde im Juli eingereicht. Eine Bilanzsumme von 34 Millionen und das Ganze ohne Starthilfe von außen ist eine Leistung, die Würdigung verdient. Das Prinzip Genossenschaft funktioniert und ist heute wieder sehr aktuell.

Corona konnte uns nicht ausbremsen, jedoch das Tempo verlangsamen und es hat uns leider gezwungen, den persönlichen Kontakt zu unseren Mietern einzuschränken. Wir haben diese Zeit genutzt, um die Digitalisierung unserer internen Abläufe voranzutreiben. Vieles fällt leichter in den neuen Büroräumen am Dr.-Groddeck-Platz, endlich gibt es ausreichend Raum zum Arbeiten, Ablegen, Archivieren.
Die Einweihung unserer Wohnanlage am Dr.-Groddeck-Platz und den Erstbezug des Ooswinkels vor 100 Jahren werden wir 2022 nachfeiern.

Ulrike Verspohl

**Ihre Ulrike Verspohl**



## BAUGENOSSENSCHAFT BADEN-BADEN AUF EINEN BLICK

**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

**833**
Wohnungen

**2.080**
Mitglieder

**34.260.143,65**
Euro | Bilanzsumme

**5,78**
Euro/m² | durchschnittliche Wohnungsmiete

**55**
Wohnungswechsel

**32,5**
% | Eigenkapitalquote

**473.004,40**
Euro | Jahresüberschuss

**146.655,12**
Euro | Dividenden

# WOHNEN LEBEN ZUFRIEDENHEIT

Neubau Dr.-Groddeck-Platz von der Oosseite

## ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS DES JAHRESABSCHLUSSES 2020

**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. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt. Der Jahresabschluss unterliegt dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs. 1 und § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 HGB.

**Grundsätzliche Feststellungen**
Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seines unter der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit dargestellten Bestandes an 842 Wohn- und Gewerbeeinheiten.
Im Berichtsjahr wurde die Neubaumaßnahme Dr.-Groddeck-Platz 1–16 in Baden-Baden fertiggestellt. Darüber hinaus wurden umfassende notwendige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Die Verwaltung des eigenen Miethausbestandes erfolgte ordnungsgemäß und sachkundig.
Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

**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 2020 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.
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 473.004,40 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.

Stuttgart, 14. Juli 2021
vbw
Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

gez. Freyer
Verbandsprüfer



# BERICHT DES VORSTANDS ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

# DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS

## I.1. WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

Die Vermietungssituation und die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen stellten sich im Berichtsjahr 2020 wie bereits in den Jahren zuvor weiterhin gut dar. Das Kerngeschäft der Baugenossenschaft Baden-Baden eG liegt 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. 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.
Neubauten vergrößern und modernisieren unseren Wohnungsbestand.
Das gemeinschaftliche, nicht gewinnorientierte Engagement vieler Mitglieder hat schon immer Wege zum bezahlbaren Wohnen geebnet.

Im Berichtsjahr 2020 wurden **55 Wohnungen** (Vorjahr 48 Wohnungen) durch Kündigungen frei.
Die **Leerstandsquote** betrug **1,5 %** (Vorjahr 1,3 %) und liegt damit unter dem Branchendurchschnitt. Die modernisierungsbedingten Leerstände führten zu einer Erlösschmälerung in Höhe von 61.830,46 Euro.
Die **Fluktuationsquote** betrug 2020 **6,6 %** und ist gegenüber dem Vorjahr (6,06 %) leicht gestiegen.

Gründe für den Wohnungswechsel waren mehrheitlich: Wohnungstausch innerhalb der Genossenschaft, familiäre Veränderungen sowie altersbedingte Wohnungsaufgabe und Todesfall.

**Unsere Genossenschaft bewirtschaftete am Ende des Geschäftsjahres 2020 folgenden Bestand an eigenen Mietwohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und PKW-Stellplätzen:**

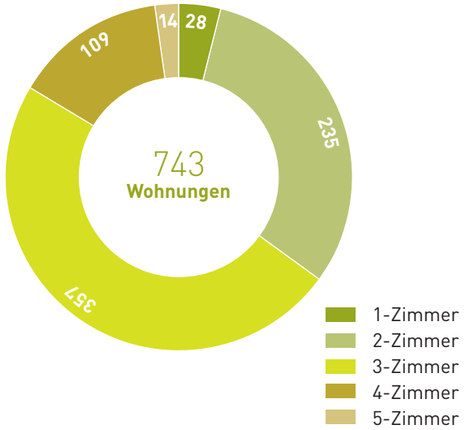
833 Wohneinheiten (Vorjahr 791)
10 gewerbliche Einheiten (Vorjahr 8)
253 Garagen (Vorjahr 205)
129 Stellplätze (Vorjahr 111)
1 Werkstattgebäude

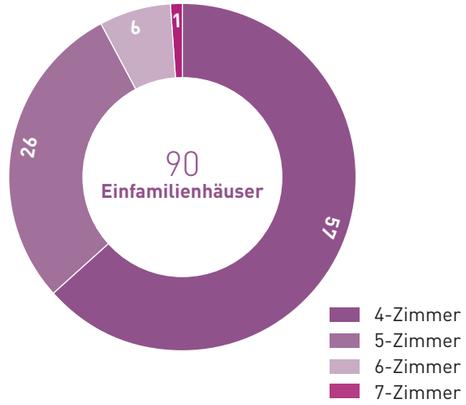
Der Wohnungsbestand hat sich um **42** Wohnungen auf **833** Einheiten erhöht.
Die Gesamtwohnflächen aller Wohnungen betragen **60.254,80 m².**
Die Summe der Gewerbeflächen beträgt **1.202,33 m².**

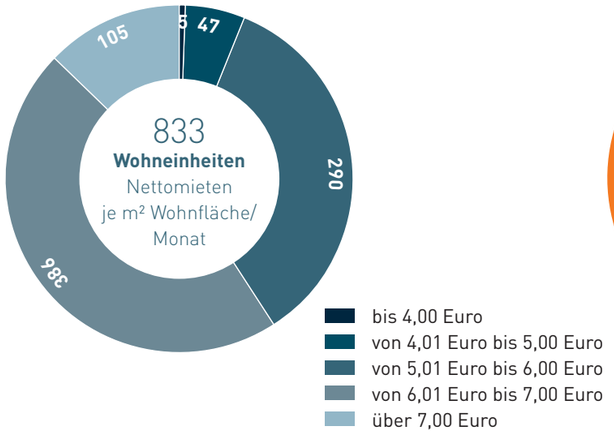
Die Durchschnittsmiete beträgt zum 31.12.2020 **5,78 Euro/m²**. Die Durchschnittsmiete im gewerblichen Vermietungsbereich liegt zum 31.12.2020 bei **7,19 Euro/m²** netto. Die Miethöhe bei Neuvermietungen liegt für Wohnungen zwischen **6,00 Euro/m²** und **7,30 Euro/m²**, bei Einfamilienhäusern liegt der Mietpreis zwischen **7,50 Euro/m²** und **8,00 Euro/m²**, je nach Größe und Ausstattung. Die Wohnungen im Neubau werden für **10 Euro/m²** vermietet.

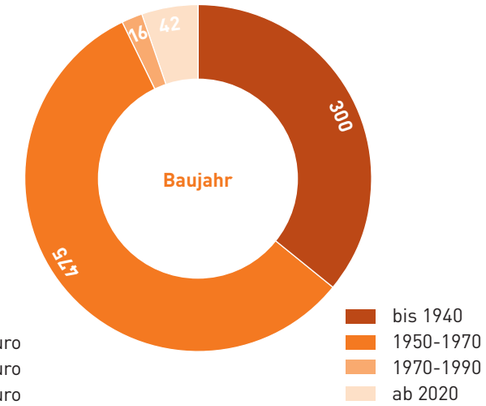


**Gesamtaufstellung Wohnungstypen zum 31.12.2020**
Unser Wohnungsbestand mit insgesamt 833 Wohneinheiten setzt sich wie folgt zusammen:




## I.2 MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Die Genossenschaft hat im Berichtsjahr Bauinvestitionen in Höhe von **2.180.765,87 Euro** (Vorjahr 2.186.612,91 Euro) getätigt. Mit einer Vielzahl von Maßnahmen wurde die Wohnsubstanz und das Ausstattungsniveau der Wohnungen, Häuser und deren Umfeld verbessert und damit auch die Wohnqualität insgesamt angehoben.

Für die Instandhaltungsmaßnahmen wurden in 2020 **1.959.350,49 Euro** (Vorjahr 1.429.619,64 Euro) und für die Modernisierung **221.415,38 Euro** (Vorjahr 756.993,27 Euro) aufgewendet.

Die Instandhaltungsquote für 2020 beträgt **39,75 %** der Einnahmen.
Dies entspricht **34,53 Euro/m²** (Vorjahr 24,66 Euro/m²).

Die Modernisierungsquote beträgt **4,49 %**, dies entspricht **3,60 Euro/m²** (Vorjahr 13,06 Euro/m²).

Im Neubaubereich wurden 2020 **6.807.408,12 Euro** investiert.

Sanierung und Umbau Einfamilienhaus im Ooswinkel

Auszeichnung 2021

Beispielhaftes Bauen

Architektenkammer Baden-Württemberg

**Die Architektenkammer Baden-Württemberg hat die Wohnanlage am Dr.-Groddeck-Platz als beispielhaften Bau in der Region ausgezeichnet.**

**Im Geschäftsjahr 2020 wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:**

- Fertigstellung des Neubaus am Dr.-Groddeck-Platz mit 42 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe, neuer Geschäftsstelle, Mehrzweckraum, Tiefgarage und Außenstellplätzen.
- Inbetriebnahme des Außenaufzugs Erwinstraße 5 und Neugestaltung der Außenanlage
- Modernisierung von 21 Wohnungen und einem Einfamilienhaus bauzeitlicher Ausstattung, teilweise mit Verbesserungen der Grundrisse, Erneuerung von Heizung, Elektro, Sanitär, Fenster, Wand- und Bodenbelägen
- Renovierung von 10 Wohnungen und 2 Einfamillienhäusern
- Befestigung von Kellerböden im Ooswinkel und in der Sinzheimer Straße, Sanierung der Treppenhäuser
- Sanierung von Dach und Fassade der Mehrfamilienhausgruppe Kapellmattstraße 31/33 gemäß denkmalpflegerischen Vorgaben und auf Basis restauratorischer Befunde. Der städtische Vorplatz wurde neu angelegt.

Außenanlage Erwinstraße

Treppenlauf
Sinzheimer Straße

Treppenlauf
Siedlungstraße

## I.3 NEUBAUTEN

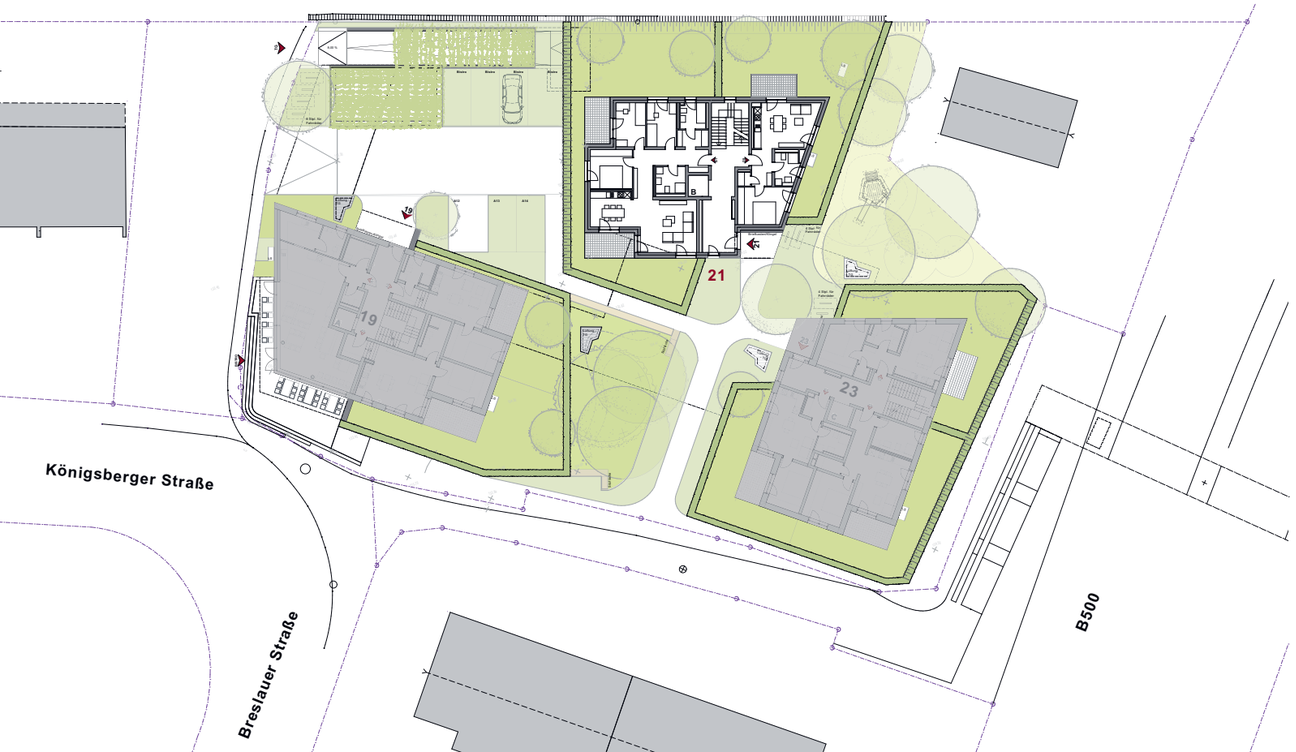
**Neubau Dr.-Groddeck-Platz**
Die Wohnungen wurden 2020 fertiggestellt und bezogen. Der städtische Weg am Oosufer und der Kinderspielplatz wurden im Frühjahr 2021 übergeben. Mit Einzug der neuen Geschäftsstelle im Mai ist das Ensemble fertiggestellt und es ist schön zu sehen, wie sich Mieter und Spaziergänger, Kinder und Erwachsene die öffentlichen Flächen aneignen.

**Neubau Königsberger Straße 21**
Gemeinsam mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GSE und einem privaten Investor wird das nächste Projekt in der Oberen Breite realisiert. Am Ende der Königsberger Straße werden drei annähernd baugleiche 4- bzw. 5 geschossige Wohngebäude auf einer gemeinsamen Tiefgarage errichtet. Das mittlere Gebäude, Hausnummer 21, mit 14 Wohnungen wird von der Baugenossenschaft erstellt und vermietet. Neben einer großen Familienwohnung finden sich dort 2- und 3 Zimmerwohnungen, die Erschließung erfolgt über einen Fahrstuhl. Der Baubeginn ist für 2022 vorgesehen.

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

Baugrundstück
Königsberger Straße

Ansicht, Lageplan Neubau
Königsberger Straße 21




## DAS JAHR 2021

Auch das Jahr 2021 wird in großen Teilen durch Corona und die Auswirkungen und Einschränkungen bestimmt. Die Krise bereitet uns allen Unannehmlichkeiten. Wir möchten uns aber auf naheliegende Herausforderungen konzentrieren.

Für das laufende Jahr 2021 sind Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 1,65 Mio. Euro vorgesehen, außerdem Projekte in Höhe von 220 Tsd 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.
In der Siedlungstraße wird die Gebäudehülle der Hausgruppe 9/11/13 saniert.
In der Ooser Gartenstraße hat die Baugenossenschaft das Grundstück des ehemaligen Spielplatzes von der Stadt Baden-Baden erworben. Der Kauf ist mit einer Baupflichtung zur Erstellung von Wohnungen verbunden.
Der Erbpachtvertrag für das Grundstück Erwinstraße 1 ist ausgelaufen, auch dieses Grundstück hat die Baugenossenschaft von der Stadt Baden-Baden erworben.

# ZAHLEN UND FAKTEN 2020

## II.1 WIRTSCHAFTLICHE LAGE, BILANZWERTE

Die Vermögenslage hat sich im Geschäftsjahr 2020 wie folgt entwickelt:

| BILANZWERTE | 31.12.2020 | | 31.12.2019 | | VERÄN-DERUNGEN |
|---|---|---|---|---|---|
| | T-Euro | v.H. | T-Euro | v.H. | T-Euro |
| **Vermögenswerte** | | | | | |
| Anlagevermögen | 32.563,4 | 95,0 | 26.054,3 | 93,4 | 6.509,1 |
| Umlaufvermögen | 906,1 | 2,6 | 859,9 | 3,1 | 46,2 |
| Forderungen/Rech-nungsabgrenzung | 111,6 | 0,3 | 42,5 | 0,2 | 69,1 |
| Liquide Mittel | 679,1 | 2,0 | 925,2 | 3,3 | -246,1 |
| | 34.260,1 | 100,0 | 27.881,9 | 100,0 | 6.378,2 |
| **Finanzierungsmittel** | | | | | |
| Rückstellungen | 373,3 | 1,6 | 694,7 | 4,0 | -321,4 |
| Verbindlichkeiten/Dauer-finanzierungsmittel | 20.266,8 | 87,6 | 15.338,8 | 88,6 | 4.928,0 |
| Sonst. Verbindlichkeiten/ Rechnungsabgrenzung | 2.489,1 | 10,8 | 1.281,3 | 7,4 | 1.207,8 |
| | 23.129,2 | 100,0 | 17.314,7 | 100,0 | 5.814,4 |
| **Eigenkapital** | | | | | |
| Geschäftsguthaben | 3.995,3 | 35,9 | 3.763,8 | 35,6 | 231,5 |
| Rücklagen einschl. Jahresergebnis | 7.135,7 | 64,1 | 6.803,4 | 64,4 | 332,3 |
| | 11.131,0 | 100,0 | 10.567,2 | 100,0 | 563,8 |
| Finanzierungsmittel | 23.129,2 | 67,5 | 17.314,7 | 62,1 | 5.814,5 |
| Eigenkapital | 11.131,0 | 32,5 | 10.567,2 | 37,9 | 563,8 |
| Vermögenswerte | 34.260,1 | 100,0 | 27.881,9 | 100,0 | 6.378,2 |

## II.2 JAHRESÜBERSCHUSS/JAHRESFEHLBETRAG

Die Baugenossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2020 mit einem Überschuss von **473.004,40 Euro** ab. Im Vergleich mit den vergangenen 5 Jahren stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

| JAHR | FEHLBETRÄGE | ÜBERSCHÜSSE |
|---|---|---|
| 2016 | – | 365.575,02 Euro |
| 2017 | – | 324.985,02 Euro |
| 2018 | – | 512.747,27 Euro |
| 2019 | – | 919.328,66 Euro |
| 2020 | - | 473.004,40 Euro |

## II.3 ORGANISATION DER BAUGENOSSENSCHAFT

Die Geschäfte der Baugenossenschaft werden von einem hauptamtlichen und zwei ehrenamtlichen Vorständen, Jürgen Mast und Esther Mayer, gemeinsam geführt.
Im Geschäftsjahr 2020 fanden 24 Vorstandssitzungen in regelmäßigem Turnus und 6 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt. Der Aufsichtsrat wird vom Vorstand zeitnah über die aktuellen Geschäftsvorgänge informiert.
Am 07.10.2020 wurde die 99. Mitgliederversammlung im Cineplex Baden-Baden abgehalten. Der Jahresabschluss 2019 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 Ernst Antusch und Frau Petra Förster wurden nach Wiederwahl um 3 Jahre verlängert. Herr Mayer wurde als langjähriges Mitglied des Aufsichtsrats und später des Vorstands verabschiedet.
Die Verbandsprüfung für das vergangene Geschäftsjahr 2020 wurde im Juli 2021 durchgeführt. Im April 2021 wurde Herr Jörg Himmel als Bautechniker eingestellt.
Im Mai 2021 ist die Geschäftsstelle der Baugenossenschaft in den Neubau am Dr.-Groddeck-Platz eingezogen.

## II.4 DIVIDENDE, MITGLIEDSCHAFT

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den ausgewiesenen Bilanzgewinn des Geschäftsjahrs 2020 in Höhe von 146.655,12 Euro als Dividende in Höhe von 4 % an die Mitglieder auszuschütten.
Die vorgeschlagene Höhe der Dividende bleibt auch für 2020 gegenüber den Vorjahren unverändert – gegenläufig zum Kapitalmarkt.
Die Gremien bestätigen für ein weiteres Jahr den Beschluss, den Neuerwerb von Geschäftsanteilen auf maximal 15 zu reduzieren.
Ab 01.01.2021 kann die Mitgliedschaft nur noch mit Abschluss eines Mietvertrags erworben werden.

**Danke Herr Mayer**

**Auszug aus der Kapellmattstraße**

**Herr Himmel im Einsatz**

## II.5 CHANCEN UND RISIKEN

Die Nachfrage nach Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment ist anhaltend stark und kann durch unseren Wohnungsbestand nicht gedeckt werden. Um das Angebot zu vergrößern und den Bedürfnissen unserer Mieter nach barrierefreien Wohnungen gerecht zu werden, plant die Baugenossenschaft in den nächsten Jahren den Neubau zeitgemäßer Wohnungen, soweit Grundstücke zur Verfügung stehen. Dachausbauten zur Gewinnung von Wohnraum werden ebenfalls geprüft und soweit möglich auch umgesetzt.
Im Wohnungsbestand wird der Standard durch laufende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen den gestiegenen Ansprüchen unserer Mieter gerecht. Insbesondere Bäder, Balkone, das Wohnumfeld und der energetische Standard spielen für die Anmietung einer Wohnung auch in Zukunft eine große Rolle und bedürfen kontinuierlicher Verbesserung.
Mietanpassungen bei Neuvermietung steigern die Mieterträge und finanzieren Maßnahmen im Bestand. Neubauprojekte, größere Modernisierungen oder Umbauten werden über Darlehen finanziert.
Die Coronapandemie hat zu mehreren Lock Downs in Deutschland geführt, die sich auch auf Wirtschaft und Handwerk ausgewirkt haben. Die Wohnungsbaubranche hat dies bisher zum Glück weitgehend unbeschadet überstanden, gestiegen sind unternehmerische Risiken durch Bauverzögerung und Kostenüberschreitung, bedingt durch Mangel an Fachkräften und Material.
Coronabedingte Mietausfälle im Wohnungsbereich traten in geringer Anzahl auf, die Gewerbevermietung ist stärker betroffen.
Davon unabhängige Mietrückstände bewegen sich seit Jahren auf annähernd gleichbleibender Höhe und werden durch unser firmeninternes Mahnwesen verfolgt.
Die Durchschnittsmiete zum 31.12.2020 lag bei 5,78 Euro und damit deutlich unter dem örtlichen Mietspiegel, der 2021 aktualisiert wird.
Regelmäßige Fortbildungen und Schulungen aktualisieren den Wissensstand unserer Mitarbeiter, Risiken aus laufenden Geschäften oder Rechtsstreiten sind nicht erkenntlich. Die Genossenschaft ist durch bestehende Versicherungen ausreichend geschützt gegen Schadensfälle sowie Haftungs- und Betriebsrisiken.

## II.6 RÜCKBLICK UND DANK

Auch in 2020 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.

Wir gedenken in aufrichtiger Trauer und Dankbarkeit aller im Jahre 2020 verstorbenen Mitglieder.

Frau Welsch auf
dem Nachhauseweg

# JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTS JAHR 2020

> BILANZ
> GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020 (AKTIVA)

| | GESCHÄFTSJAHR Euro | | VORJAHR Euro |
|---|---|---|---|
| **A. ANLAGEVERMÖGEN** | | | |
| **I. Immaterielle Vermögensgegenstände** | | 0,00 | 988,00 |
| **II. Sachanlagen** | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 32.457.718,93 | | 16.321.395,80 |
| 2. Grundstücke ohne Bauten | 8.700,00 | | 8.700,00 |
| 3. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 52.138,00 | | 61.509,00 |
| 4. Anlagen im Bau | 0,00 | | 9.641.258,25 |
| 5. Bauvorbereitungskosten | 43.868,39 | | 19.404,75 |
| | | 32.562.425,32 | 26.052.267,80 |
| **III. Finanzanlagen** | | | |
| Andere Finanzanlagen | | 1.000,00 | 1.000,00 |
| **Anlagevermögen insgesamt** | | 32.563.425,32 | 26.054.255,80 |
| **B. UMLAUFVERMÖGEN** | | | |
| **I. Andere Vorräte** | | | |
| 1. Unfertige Leistungen | 831.390,38 | | 782.478,26 |
| 2. Andere Vorräte | 74.687,13 | | 77.449,10 |
| | | 906.077,51 | 859.927,36 |
| **II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 31.290,17 | | 19.156,49 |
| 2. Sonstige Vermögensgegenstände | 60.960,56 | | 2.659,73 |
| | | 92.250,73 | 21.816,22 |
| **III. Flüssige Mittel** | | | |
| Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten | | 679.069,18 | 925.167,42 |
| | | | |
| **Umlaufvermögen insgesamt** | | 1.677.397,42 | 1.806.911,00 |
| | | | |
| **C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN** | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 19.320,91 | 20.723,08 |
| **BILANZSUMME** | | **34.260.143,65** | **27.881.889,88** |



## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020 (PASSIVA)

| | GESCHÄFTSJAHR Euro | | VORJAHR Euro |
|---|---|---|---|
| **A. EIGENKAPITAL** | | | |
| **I. Geschäftsguthaben** | | | |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 128.332,75 | | 94.982,65 |
| der verbleibenden Mitglieder | 3.856.737,82 | | 3.667.376,82 |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen | 10.200,00 | | 1.400,00 |
| | | 3.995.270,57 | 3.763.759,47 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:<br>37.929,43 Euro (Vorjahr 35.823,18 Euro) | | | |
| **II. Ergebnisrücklagen** | | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage<br>aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt:<br>47.301,00 Euro (Vorjahr 91.933,00 Euro) | 1.327.704,88 | | 1.280.403,88 |
| 2. Bauerneuerungsrücklage<br>aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt:<br>279.048,28 Euro (Vorjahr 689.838,20 Euro) | 5.661.331,69 | | 5.382.283,41 |
| | | 6.989.036,57 | 6.662.687,29 |
| **III. Bilanzgewinn** | | | |
| 1. Gewinnvortrag | 0,00 | | 3.132,20 |
| 2. Jahresüberschuss | 473.004,40 | | 919.328,66 |
| 3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen | 326.349,28 | | 781.771,20 |
| | | 146.655,12 | 140.689,66 |
| **Eigenkapital insgesamt** | | 11.130.962,26 | 10.567.136,42 |
| **B. RÜCKSTELLUNGEN** | | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 286.796,40 | | 598.185,00 |
| 2. Steuerrückstellungen | 11.050,00 | | 18.778,93 |
| 3. Sonstige Rückstellungen | 75.430,00 | | 77.697,00 |
| | | 373.276,40 | 694.660,93 |
| **C. VERBINDLICHKEITEN** | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 20.266.797,88 | | 15.338.764,26 |
| 2. Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern | 257.416,60 | | 0,00 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 832.701,88 | | 808.315,61 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 8.758,96 | | 3.736,37 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.294.130,95 | | 379.686,75 |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten<br>davon aus Steuern: 6.861,52 Euro (Vorjahr 5.910,43 Euro)<br>davon im Rahmen der soz. Sicherheit: 1.283,40 Euro<br>(Vorjahr 2.394,10Euro) | 86.927,54 | | 79.990,98 |
| | | 22.746.733,81 | 16.610.493,97 |
| **D. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN** | | | |
| Verbindlichkeiten aus vorausbezahlten Mieten | | 9.171,18 | 9.598,56 |
| **BILANZSUMME** | | **34.260.143,65** | **27.881.889,88** |

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2020

| | GESCHÄFTSJAHR Euro | | VORJAHR Euro |
|---|---|---|---|
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 4.929.408,83 | | 4.769.625,38 |
| b) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 645,00 | | 515,00 |
| | | 4.930.053,83 | 4.770.140,38 |
| 2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Erhöhung Vorjahr) | | 48.912,12 | 35.165,99 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | | 60.985,54 | 44.804,85 |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | -2.841.434,15 | -2.236.762,65 |
| **5. Rohergebnis** | | **2.198.517,34** | 2.613.348,57 |
| 6. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 543.532,30 | | 492.788,46 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung – davon für Altersversorgung -14.597,21 Euro (Vorjahr 38.393,18 Euro) | 99.143,53 | | 140.940,30 |
| | | -642.675,83 | -633.728,76 |
| 7. Abschreibungen | | -552.309,17 | -476.657,80 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | -147.994,73 | -166.302,84 |
| 9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und aus anderen Finanzanlagen | | 0,00 | 30,00 |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge – davon Negativzinsen 1.626,20 Euro ( Vorjahr 0,00 Euro) | | -1.626,20 | 0,00 |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | -267.634,84 | -239.008,18 |
| 12. Steuern vom Einkommen und Ertrag | | 0,00 | -63.807,91 |
| **13. Ergebnis nach Steuern** | | **586.276,57** | 1.033.873,08 |
| 14. Sonstige Steuern | | -113.272,17 | -114.544,42 |
| **15. Jahresüberschuss** | | **473.004,40** | 919.328,66 |
| **16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr** | | 0,00 | 3.132,20 |
| 17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen | | -326.349,28 | -781.771,20 |
| **18. Bilanzgewinn** | | **146.655,12** | **140.689,66** |



# ANHANG DES JAHRES ABSCHLUSSES 2020

## 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 Zugrudelegung 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 250 Euro und 1.000 Euro werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.
Die Bauvorbereitungskosten wurden zu Herstellungskosten bewertet.
Die Position „Anlagen im Bau" Außenaufzug Erwinstraße 5 und Dr.-Groddeck-Platz 1–16 wurden in die Postion „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten" übernommen.

**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 2,3 % (Stand Monatsende Dezember 2020, Restlaufzeit 15 Jahre).
Es wurde ein Gehalts- und Rententrend von 1,2 % 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 15.182,00 Euro. Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.
Für einen Teil der Versorgungsverpflichtungen wurde im Jahr 2020 eine Versorgungseinrichtung eingeschaltet. Aufgrund eines nicht ausreichenden Vermögens der Versorgungseinrichtung besteht eine Unterdeckung bezogen auf den bisherigen Erfüllungsbetrag. Es wurden diesbezüglich 201.507,40 Euro zurückgestellt.

**Verbindlichkeiten**
Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Sommeridyll

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

**I. Bilanz**

**1. Verbindlichkeitsspiegel**

| Verbindlichkeiten | Insgesamt | davon | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | **Restlaufzeit** | | | | |
| | | bis zu 1 Jahr | zwischen 1 und 5 Jahre | über 5 Jahre | gesichert | Art der Sicherung |
| | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro |
| Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten | 20.266.797,88<br>(15.338.764,26) | 1.456.806,59<br>(1.123.251,98) | 3.996.779,95<br>(3.906.734,72) | 14.813.211,34<br>(10.308.777,56) | 20.266.797,88<br>(15.338.764,26) | GPR<br>GPR |
| Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern | 257.416,60<br>(0,00) | 38.400,00<br>(0,00) | 153.600,00<br>(0,00) | 65.416,60<br>(0,00) | 0,00 | |
| Erhaltene Anzahlungen | 832.701,88<br>(808.315,61) | 832.701,88<br>(808.315,61) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 8.758,96<br>(3.736,37) | 8.758,96<br>(3.736,37 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.294.130,95<br>(379.686,75) | 1.294.130,95<br>(379.686,75) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 86.927,54<br>(79.990,98) | 86.927,54<br>(79.990,98) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| **Gesamtbetrag** | 22.746.733,81<br>(16.610.493,97) | 3.717.725,92<br>(2.394.981,69) | 4.150.379,95<br>(3.906.734,72) | 14.878.627,94<br>(10.308.777,56) | 20.266.797,88<br>(15.338.764,26) | GPR<br>GPR |

GPR = Grundpfandrecht; In ( ) Vorjahreszahlen

2. In der Position „Unfertige Leistungen" sind 831.390,38 Euro (Vorjahr 782.478,26 Euro) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Die Forderungen aus Vermietung in Höhe von 31.290,17 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 23.482,00 Euro
- Vorjahr 15.735,00 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 223.411,00 Euro
- aus Auftragsvergaben in Zusammenhang mit laufenden Bauvorhaben 420.190,00 Euro

**Mitarbeiter**
Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich beschäftigt:
- 7 Kaufmännische Mitarbeiter (davon 5 Teilzeitbeschäftigte)
- 1 Auszubildende zur Immobilienkauffrau
- 2 Mitarbeiter im Regiebetrieb
- 20 geringfügig beschäftigte Mitarbeiter

**Mitgliederbewegung**
- Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres: 1.968
- Zugang im Geschäftsjahr: 198
- Abgang im Geschäftsjahr: 86
- Mitgliederbestand am Ende des Geschäftsjahres: 2.080

**Geschäftsguthaben**
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 189.361,00 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
- Esther Mayer, Bankkauffrau, Anlagenmanagerin
- Jürgen Mast, Bachelor of Business Administration, Angestellter Qualitätssicherung

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

Baden-Baden, den 25. Mai 2021
Baugenossenschaft Baden-Baden eG

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

# BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Als wichtigstes Ereignis des Geschäftsjahres 2020 ist sicherlich die grundlegende Fertigstellung des Neubaus am Ooswinkel festzuhalten. Damit wurde die Möglichkeit geschaffen, unseren Mitgliedern 42 weitere Wohnungen anzubieten und der Geschäftsstelle zeitgemäße Büroräume zur Verfügung zu stellen. Drei zukunftsträchtige Entscheidungen prägten das Jahr 2020. So wurde das Angebot der Stadt Baden-Baden angenommen, das Erbpachtgrundstück Erwinstraße 1 käuflich zu erwerben. Beschlossen wurde außerdem der Kauf des Grundstücks Ooser Gartenstraße mit einer Bauverpflichtung für ein Mehrfamilienhaus. Zum dritten beteiligt sich die Baugenossenschaft an einem gemeinsam mit einem privaten Bauherrn und der GSE geplanten Bau von drei Mehrfamilienhäusern in der Königsberger Straße. Alle drei Entscheidungen wurden von Vorstand und Aufsichtsrat einstimmig getroffen.

Trotz dieser Herausforderungen stehen Pflege und Erhaltung des Wohnungsbestandes im Vordergrund der Arbeit von Vorstand und Aufsichtsrat. So wurden im Jahr 2020 pro m² Wohnfläche 38,13 Euro investiert – bei einem durchschnittlichen Mietpreis von 5,78 Euro/m². Somit sind über 44 % der Mieteinnahmen in Bestandserhaltung und -aufwertung geflossen.

Zum Jahresbeginn wurde auf Basis der Dringlichkeit der erforderlichen Maßnahmen der Wirtschaftsplan für das Jahr 2020 festgelegt. Hier achten die Gremien stets darauf, sämtliche Wohngebiete in die Planung einzubeziehen. Im Jahr 2020 wurde die Mitgliederversammlung in Absprache mit dem Prüfungsverband erstmals erst im Oktober durchgeführt. So können den Mitgliedern der aktuelle Prüfungsbericht des Verbandes und der geprüfte Jahresabschluss zeitnah vorgestellt werden, was eine wichtige Grundlage für die Entlastung der Gremien darstellt.

Im Rahmen von 7 gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat wurden die wesentlichen Geschäftsvorgänge besprochen und notwendige Beschlüsse gefasst. In 2 ergänzenden Sitzungen des Aufsichtsrats erfolgte unter anderem die Verlängerung des Vorstandsmandats von Herrn Jürgen Mast. Alle Protokolle der Vorstandssitzungen wurden an die Mitglieder des Aufsichtsrats geschickt. Die 99. ordentliche Mitgliederversammlung fand am 7.10.2020 im Cineplex 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 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 2020 festzustellen und dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen.

Wir empfehlen den Bericht des Vorstands zur aufmerksamen Durchsicht.
Der Ausblick 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 entgegengebrachte Vertrauen.

Baden-Baden, im Oktober 2021
Für den Aufsichtsrat

**Dr. Ernst Antusch**

## UNSERE WOHNGEBIETE

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

**Obere Breite**
> Danziger Straße, Breslauer Straße, Königsberger Straße

> **Neubau Königsberger Straße 21**
Baubeginn 2022

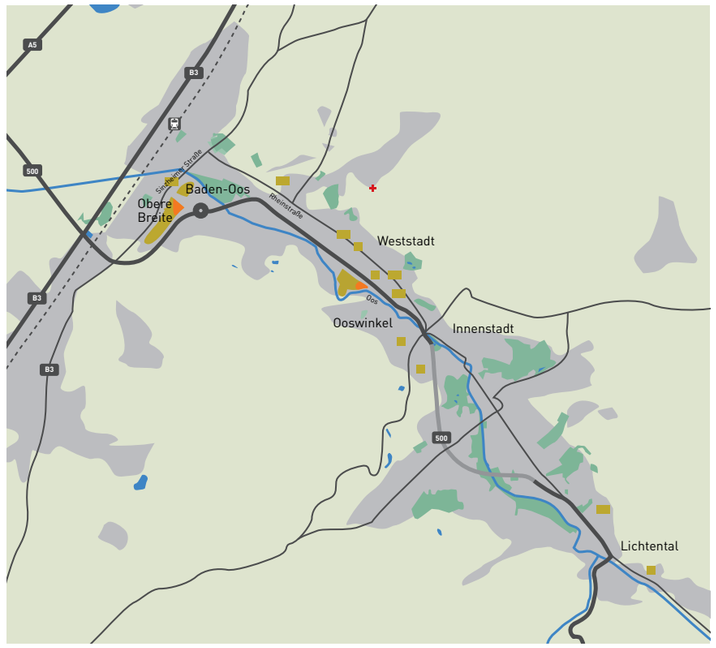
**Weststadt**
> Rheinstraße, Bahnstraße, Erwinstraße

**Ooswinkel**
> Schwarzwaldstraße, Kapellmattstraße, Hirschackerstraße

> **Neubau Dr.-Groddeck-Platz**
Fertigstellung 2020

**Innenstadt**
> Im Eichelgarten, Hochstraße

**Lichtental**
> Eckbergstraße, Beuerner Straße




## IMPRESSUM

**Herausgeber**
Baugenossenschaft Baden-Baden eG
Dr.-Groddeck-Platz 2, 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, 11, 12, 14/15, 17, 20, 22, 29
Wurz und Partner Gbr Architekten und Ingenieure Seite 16

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

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

**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

**BAUGENOSSENSCHAFT**
Baden-Baden eG

Dr.-Groddeck-Platz 2 . D-76532 Baden-Baden
T 07221 50467-0 . F 07221 50467-29
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