GESCHÄFTS BERICHT 2021

BAUGENOSSENSCHAFT
Baden-Baden eG

Siedlungstraße 9,11,13 nach Sanierung

INHALT

Vorwort der Geschäftsführung 4

Auf einen Blick 5

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis 2021 8

Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2021 9 – 17

- Darstellung des Geschäftsverlaufs 10 – 11
- I.1 Wohnungsbewirtschaftung 10 – 11
- I.2 Modernisierung und Instandhaltung 11 – 15
- I.3 Neubau 16
- Das Jahr 2022 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, Mitgliedschaft, Wohnungsbewerbung 20
- II.5 Sonstiges 20
- II.6 Chancen und Risiken 21
- II.7 Rückblick und Dank 21

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 23 – 26

- Bilanz zum 31. Dezember 2021 24 – 25
- Gewinn- und Verlustrechnung 2021 26

Anhang des Jahresabschlusses 2021 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
- 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,

die Hoffnung auf eine gewisse Normalität nach über 2 Jahren mit Corona hat sich leider nicht bestätigt. Im Gegenteil, seit 24. Februar hat sich durch Putins Angriffskrieg auf die Ukraine die Ordnung in Europa und der Welt verschoben.
Mit großer Betroffenheit sehen wir das Leid der ukrainischen Bevölkerung, aber auch eine große Welle der Hilfsbereitschaft und Solidarität. Viele Mieter kümmern sich um Geflüchtete und nehmen diese sogar in ihre Wohnungen auf.
Die Auswirkungen des Kriegs sind auch für unsere Genossenschaft spürbar.
Die daraus resultierenden erheblichen Preissteigerungen wirken sich auf alle Bereiche unserer Tätigkeit aus. Das Neubauprojekt in der Königsberger Straße musste aus Kostengründen umgeplant werden, der Baubeginn verschiebt sich dadurch um ein Jahr. Wohnungs- und Gebäudesanierungen sind erheblich teurer als im Vorjahr.
Die Energieversorgung unserer Wohngebiete, im Moment überwiegend über Gas, muss in den nächsten Jahren umgestellt werden auf regenerierbare Energieträger. Gleichzeitig sinkt damit die Abhängigkeit von unzuverlässigen Importeuren.
Diese Umstellung ist teuer und wir benötigen dafür gute Partner für die Planung und Ausführung sowie attraktive Förderungen und Finanzierungen. An all dem mangelt es jedoch derzeit.
Der „träge Dampfer" Genossenschaft mag in Aufbruchzeiten langsam erscheinen, in unruhigen Zeiten bietet er Stabilität und Sicherheit.
Unser Kurs ist richtig, wir drosseln nur die Geschwindigkeit.

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

834
Wohnungen

2.018
Mitglieder

34.467.702,85
Euro | Bilanzsumme

5,95
Euro/m² | durchschnittliche Miete

39
Wohnungswechsel

32,5
% | Eigenkapitalquote

221.647,56
Euro | Jahresüberschuss

WOHNEN
LEBEN
ZUFRIEDENHEIT

Wohngebiet Obere Breite

ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS DES JAHRESABSCHLUSSES 2021

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 844 Wohn- und Gewerbeeinheiten.
Im Berichtsjahr 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 2021 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 221.647,56 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, 8. Juli 2022
vbw
Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Bosancic
Verbandsprüferin

BERICHT DES VORSTANDS ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS

I.1. WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

Wohnungsbewirtschaftung

Im Berichtsjahr 2021 stellte sich die Vermietungssituation und die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen wie bereits in den vergangenen Jahren 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 des Wohnungsbestandes sowie die Verbesserung des Wohnumfelds.
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 Wohnungsbestand wird sukzessive nach Möglichkeit vergrößert und damit auch modernisiert.
Das gemeinschaftliche, nicht gewinnorientierte Engagement vieler Mitglieder hat schon immer Wege zum bezahlbaren Wohnen geebnet.

Im Berichtsjahr 2021 wurden **39 Wohnungen** (Vorjahr 55 Wohnungen) durch Kündigungen frei.
Die **Leerstandsquote** betrug **1,3 %** (Vorjahr 1,5 %) und liegt damit unter dem Branchendurchschnitt. Die modernisierungsbedingten Leerstände führten zu einer Erlösschmälerung in Höhe von 72.240,47 Euro.
Die **Fluktuationsquote** betrug 2021 **4,6 %** und ist gegenüber dem Vorjahr (6,6 %) zurück gegangen.
Die Gründe für den Wohnungswechsel waren mehrheitlich: Wohnungstausch innerhalb der Genossenschaft, familiäre Veränderungen sowie altersbedingte Wohnungsaufgabe und Todesfall.

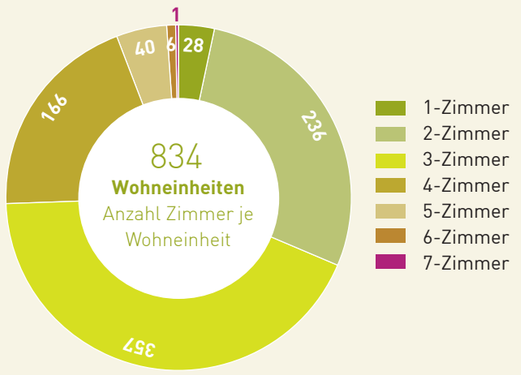
Unsere Genossenschaft bewirtschaftete am Ende des Geschäftsjahres 2021 folgenden Bestand an Mietwohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und PKW-Stellplätzen:

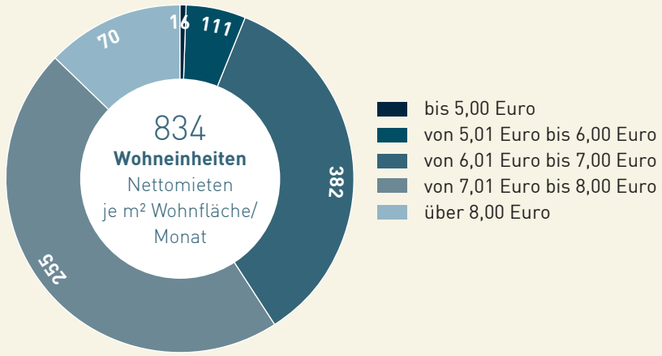
834	Wohneinheiten (Vorjahr 833)
10	gewerbliche Einheiten
253	Garagen
129	Stellplätze
1	Werkstattgebäude

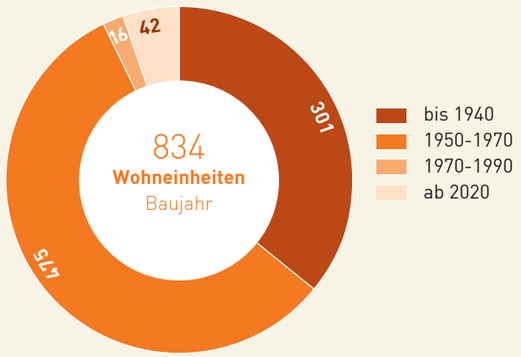
Im Berichtsjahr hat sich der Wohnungsbestand um **1** Wohnung erhöht, die Gesamtwohnfläche aller Wohnungen beträgt jetzt **60.352,21 m²**.
Die vermietete Gewerbefläche beträgt **1.295,33 m²**.

Die Durchschnittsmiete liegt im Wohnbereich bei **5,93 Euro/m²**, im gewerblichen Vermietungsbereich bei **7,25 Euro/m²** netto, somit ergibt sich zum 31.12.2021 eine Gesamtdurchschnittsmiete von **5,95 Euro/m²** für den Bestand der Baugenossenschaft Baden-Baden eG.
Die Nettokaltmiete bei Neuvermietungen liegt für Wohnungen, je nach Größe und Ausstattung, zwischen **7,00 Euro/m²** und **8,30 Euro/m²**, bei Einfamilienhäusern liegt der Mietpreis zwischen **9,50 Euro/m²** und **10,00 Euro/m²**.
Die Wohnungen am Dr.-Groddeck-Platz werden für **10 Euro/m²** vermietet.

Gesamtaufstellung Wohnungstypen zum 31.12.2021
Unser Wohnungsbestand mit insgesamt 834 Wohneinheiten setzt sich wie folgt zusammen.
273 Wohneinheiten befinden sich in denkmalgeschützten Gebäuden.







Gartenidyll in der Siedlungstraße

I.2 MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Die Genossenschaft hat im Berichtsjahr Bauinvestitionen in Höhe von **2.471 TSD Euro** (Vorjahr 2.180 TSD 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 2021 **2.126 TSD Euro** (Vorjahr 1.959 TSD Euro) und für die Modernisierung **344 TSD Euro** (Vorjahr 221 TSD Euro) aufgewendet.

Die Instandhaltungsquote für 2021 betrug **51 %** der Einnahmen. Dies entspricht **34,50 Euro/m²** (Vorjahr 34,53 Euro/m²).

Die Modernisierungsquote betrug **7 %**, dies entspricht **5,59 Euro/m²** (Vorjahr 3,60 Euro/m²).

Im Geschäftsjahr 2021 wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Sanierung von Dach und Fassade der Mehrfamilienhausgruppe Siedlungstraße 9 - 13 gemäß denkmalpflegerischen Vorgaben und auf Basis restauratorischer Befunde
- Fertigstellung des Büros der Baugenossenschaft Baden-Baden eG und Umzug an den Dr.-Groddeck-Platz
- Anlage und Erweiterung der Stellplätze Siedlungstraße 5 / 7
- Modernisierung von 25 Wohnungen und einem Einfamilienhaus bauzeitlicher Ausstattung, teilweise mit Verbesserungen der Grundrisse, Erneuerung von Heizung, Elektro, Sanitär, Fenster, Wand- und Bodenbelägen
- Renovierung von 14 Wohnungen

Folgende Grundstücke wurden durch die Baugenossenschaft von der Stadt Baden-Baden erworben

- ehemaliger Spielplatz in der Ooser Gartenstraße
- Erwinstraße 1, bisher in Erbpacht

Türdrücker 1920

Türdrücker 1920

Türdrücker 1960

Türdrücker 2020

I.3 NEUBAU

Königsberger Straße 21
Die Planung für das Gemeinschaftsprojekt mit der städtischen Wohnbaugesellschaft GSE und einem privaten Investor musste aufgrund der Baupreissteigerungen geändert werden. Das Bauvorhaben wird nun durch den Generalunternehmer Weisenburger realisiert. Glücklicherweise konnte das mittlerweile beendete Förderprogramm KfW 55 noch in Anspruch genommen werden. Der vorgesehene Baubeginn hat sich dadurch auf das Jahr 2023 verschoben.
Das Gebäude der Baugenossenschaft bleibt durch die Umplanung im Wesentlichen unverändert. Insgesamt sind 14 Wohnungen über 5 Geschosse vorgesehen – neben einer großen Wohnung im EG, kleinere 2- und 3-Zimmerwohnungen in den Obergeschossen. Die Erschließung erfolgt über einen Fahrstuhl.

Ooser Gartenstraße
Das im Jahr 2021 erworbene Grundstück ist mit einer Bauverpflichtung und einer Sozialbindung für einen Teil der Wohnungen belegt. Uns war es wichtig, die Neubebauung zwischen unseren Bestandsbauten in der Ooser Gartenstraße und der Siedlungstraße zur eigenen Sache zu machen. Geplant ist ein 4-geschossiges Punkthaus mit großen Südbalkonen und 8 kompakten 2- und 3-Zimmerwohnungen, die alle barrierefrei erschlossen werden. Die geplante Holzbauweise verkürzt die Bauzeit, dadurch verringert sich die Beeinträchtigung für die umgebende Wohnbebauung.
Aufgrund der stark gestiegenen Baukosten und der Zinsen sowie zeitgleich der mittlerweile eingeschränkten Fördermöglichkeiten verzögert sich das Vorhaben. Der Bauantrag wird voraussichtlich 2023 eingereicht.

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

Modell Ooser Gartenstraße
freivogel mayer architekten

Einweihungsfest Neubau Dr.-Groddeck-Platz

DAS JAHR 2022

Für das laufende Jahr 2022 sind Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 2,22 Mio. Euro vorgesehen, außerdem Projekte in Höhe von 1,62 Mio Euro, die zusätzlich in das Anlagevermögen übergehen. Die Maßnahmen werden sowohl über Eigenmittel als auch über Fremdkapital finanziert.
Vorstand und Aufsichtsrat legen im 1. Quartal nach Vorstellung der geplanten Projekte die Baumaßnahmen im Rahmen eines Wirtschaftsplans für das laufende Geschäftsjahr fest.
Im Ooswinkel wird die Hauszeile Kapellmattstraße 2-12 saniert. Infolge einer nicht fachgerechten Putzerneuerung in der 1980-er Jahren muss die Putzoberfläche aufwändig bearbeitet werden.
Zur Umsetzung der Klimaziele werden für alle Wohngebiete Optionen entwickelt und geprüft. Für den Ooswinkel ist eine Kooperation mit den Stadtwerken geplant – ein städtisches Fernwärmenetz soll die Wärmeversorgung sicherstellen. In anderen Wohngebieten werden Quartierslösungen angestrebt, betrieben von der Genossenschaft oder von externen Anbietern. Die großen Dachflächen in der Oberen Breite und in der Siedlungstraße eignen sich für die Aufnahme von Solarmodulen, zuvor müssen die Dachflächen baulich kontrolliert und verbessert werden.

ZAHLEN UND FAKTEN 2021

II.1 WIRTSCHAFTLICHE LAGE, BILANZWERTE

Die Vermögenslage hat sich im Geschäftsjahr 2021 wie folgt entwickelt:

BILANZWERTE	31.12.2021 T-Euro	v.H.	31.12.2020 T-Euro	v.H.	VERÄNDERUNGEN T-Euro
Vermögenswerte					
Anlagevermögen	33.323,8	96,7	32.563,4	95,0	760,4
Umlaufvermögen	1.004,7	2,9	906,1	2,6	98,6
Forderungen/Rechnungsabgrenzung	106,6	0,3	111,6	0,3	-5,0
Liquide Mittel	32,7	0,1	679,1	2,0	-646,4
	34.467,7	100,0	34.260,1	100,0	207,6
Finanzierungsmittel					
Rückstellungen	384,4	1,7	373,3	1,6	11,1
Verbindlichkeiten/Dauerfinanzierungsmittel	21.239,7	91,3	20.266,8	87,6	972,9
Sonst. Verbindlichkeiten/Rechnungsabgrenzung	1.636,7	7,0	2.489,1	10,8	-852,4
	23.260,8	100,0	23.129,2	100,0	131,6
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	3.996,2	35,7	3.995,3	35,9	0,9
Rücklagen einschl. Jahresergebnis	7.210,7	64,3	7.135,7	64,1	75,0
	11.206,9	100,0	11.131,0	100,0	75,9
Finanzierungsmittel	23.260,8	67,5	23.129,2	67,5	131,6
Eigenkapital	11.206,9	32,5	11.131,0	32,5	75,9
Vermögenswerte	34.467,7	100,0	34.260,1	100,0	207,6

II.2 JAHRESÜBERSCHUSS/JAHRESFEHLBETRAG

Die Baugenossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2021 mit einem Überschuss von **221.647,56 Euro** ab. Im Vergleich mit den vergangenen 5 Jahren stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

JAHR	FEHLBETRÄGE	ÜBERSCHÜSSE
2017	–	324.985,02 Euro
2018	–	512.747,27 Euro
2019	–	919.328,66 Euro
2020	–	473.004,40 Euro
2021	-	221.647,56 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 2021 fanden 23 Vorstandssitzungen in regelmäßigem Turnus und 6 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand zeitnah über die aktuellen Geschäftsvorgänge informiert.
Am 06.10.2021 fand die 100. Mitgliederversammlung im Cineplex Baden-Baden statt. Der Jahresabschluss 2020 wurde festgestellt und Vorstand und Aufsichtsrat durch die Mitglieder entlastet. Nach Vortrag des Ergebnisses der gesetzlichen Verbandsprüfung wurde die Verwendung des Gewinns beschlossen.
Die Aufsichtsratsmandate von Dr. Michael Borchard und Jürgen Hund wurden nach Wiederwahl um 3 Jahre verlängert. Die Verbandsprüfung für das vergangene Geschäftsjahr 2021 wurde, wie bereits im letzten Jahr, bereits im Juli 2022 durchgeführt. Für die Mitarbeiter der Baugenossenschaft wurde die Möglichkeit des mobilen Arbeitens geschaffen. Ab September 2022 wird Victoria Sieb als Auszubildende das Team der Baugenossenschaft verstärken.

II.4 DIVIDENDE, MITGLIEDSCHAFT, WOHNUNGSBEWERBUNG

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, von dem ausgewiesenen Bilanzgewinn des Geschäftsjahrs 2021 eine 3-%ige Dividende in Höhe von 115.702,13 Euro an die Mitglieder auszuschütten. Der Vorschlag, die Dividende auf 3% abzusenken, ist begründet durch die jahrelange Niedrigzinslage am Finanzmarkt und deren Auswirkungen auf die Liquidität der Baugenossenschaft. Die Gremien bestätigen für ein weiteres Jahr den Beschluss, dass maximal 15 Geschäftsanteile gezeichnet werden können. Die Mitgliedschaft kann nur noch in Verbindung mit dem Abschluss eines Mietvertrages bei der Baugenossenschaft erworben werden. Die Wohnungsvormerkung erfolgt online über unsere Homepage **www.baugenossenschaft-bad.de/service/wohnungsvormerkung**. Bei Bedarf unterstützen wir Sie gerne bei der Vormerkung.

II.5 SONSTIGES

Nach Untersuchung eingelagerter Rückstandsproben erhärtete sich der Verdacht, dass in den im Jahr 2004 im Ooswinkel ausgetauschten Oberböden **PFC** eingebracht wurde. Im Auftrag des städtischen Umweltamts wurden die betroffenen Gärten und dort angebaute sensible Früchte und Gemüse beprobt. Die Ergebnisse unterschreiten die kritischen Prüfwerte für den Aufenthalt von Menschen, gleichzeitig wurde eine vorsorgliche Empfehlung ausgesprochen, das in der Gartenerde angebaute Obst und Gemüse nicht zu verzehren.
Mieterhaushalte, die beim **DRK Baden-Baden** einen Vertrag für einen **Hausnotruf** (Basis- oder Komplettpaket) abschließen oder bereits abgeschlossen haben, erhalten von der Baugenossenschaft einen Zuschuss von 12 € pro Monat. Mit dieser Beteiligung wollen wir unseren Mietern einen langen Verbleib in der eigenen Wohnung ermöglichen.
Für unsere Mitglieder bietet **Stadtmobil** ein reduziertes Einstiegsmodell an. Stadtmobil ist ein regionaler Car Sharing Anbieter und derzeit in Baden-Baden an 14 Standorten mit 27 Fahrzeugen vertreten, zum Beispiel am Dr.-Groddeck-Platz (Geschäftsstelle) und in der Königsberger Straße (Obere Breite). Mit dieser Kooperation kann die Anzahl der Fahrzeuge in unseren Wohngebieten langfristig reduziert werden.
Es ist unser Ziel, mehr Flächen zu entsiegeln und diverser zu bepflanzen. In Zusammenarbeit mit dem **NABU** werden wir einen Teil der großen Grünflächen in der Oberen Breite anlegen, um **Artenschutz und Artenvielfalt** zu fördern.
Das Erreichen der **Klimaziele** ist eine große Herausforderung für unseren Wohnungsbestand. Mithilfe von Partnern aus dem Bereich Energien analysieren wir unseren Gebäudebestand und erfassen unseren Energiebedarf. Daraus werden Strategien entwickelt, um unseren Wärmebedarf zu decken bei gleichzeitiger Reduzierung des Gas- und Ölanteils.

Mitgliederversammlung 2021

Geschäftsstelle am Dr.-Groddeck-Platz

II.6 CHANCEN UND RISIKEN

Das Geschäftsjahr 2022 ist bereits das dritte Jahr in Folge, das von der Coronaepidemie geprägt ist. Während in den beiden ersten Jahren unsere Projekte nur in überschaubarem Maß beeinträchtigt wurden, wirken sich mittlerweile Lieferengpässe sowie Material- und Lohnsteigerungen massiv auf die Bautätigkeit aus.
Nach einer langen Niedrigphase steigen die Zinsen derzeit wieder, gleichzeitig werden bisherige staatliche Bau- oder Sanierungsförderungen durch wesentlich ungünstigere Modelle abgelöst. Der Krieg in der Ukraine hat massive Auswirkung auf unsere Energieversorgung und führt zu weiteren Lieferengpässen, dadurch verschlechtert sich die gesamtwirtschaftliche Lage. Die Planung und Durchführung von Neubauten ist mit finanziellen Risiken behaftet. Die Verbrauchskosten für Gas, Öl, Holz und Strom steigen massiv und belasten unsere Mieter erheblich.
Die Ergebnisse der Vermietung sind konstant bei angemessenen Mietpreisen und geringen Mietausfällen. Die Mieten liegen unter dem örtlichen Mietspiegel. Für 2023 ist wieder eine turnusmäßige Mieterhöhung vorgesehen. Mietrückstände werden im Rahmen des betriebsinternen Mahnwesens konsequent verfolgt.
Unsere Mitarbeiter besuchen regelmäßig Fortbildungen und Schulungen, um die 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.7 RÜCKBLICK UND DANK

Auch 2021 konnten wir unsere erfolgreiche Arbeit weiter fortsetzen – wie das Jahresergebnis zeigt. Der Vorstand der Baugenossenschaft Baden-Baden eG bedankt sich für den professionellen Einsatz jedes Einzelnen.
Hierzu gehören die Mitglieder des Aufsichtsrats ebenso wie die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle und des Regiebetriebs, die sich täglich den vielfältigen Aufgaben aus Vermietung und Verwaltung stellen. Einen großen Beitrag leisten 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 ist der Motor, der uns antreibt.

Wir gedenken in aufrichtiger Trauer und Dankbarkeit aller im Jahre 2021 verstorbenen Mitglieder.

Familie Ganjo Baqi vor dem Einzug in ihre neue Wohnung

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTS JAHR 2021

> BILANZ
> GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021 (AKTIVA)

	GESCHÄFTSJAHR Euro		VORJAHR Euro
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	32.708.961,21		32.457.718,93
2. Grundstücke ohne Bauten	327.709,01		8.700,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	106.437,00		52.138,00
4. Bauvorbereitungskosten	179.650,75		43.868,39
		33.322.757,97	32.562.425,32
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		1.000,00	1.000,00
Anlagevermögen insgesamt		33.323.757,97	32.563.425,32
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	936.427,13		831.390,38
2. Andere Vorräte	68.294,62		74.687,13
		1.004.721,75	906.077,51
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	39.987,76		31.290,17
2. Sonstige Vermögensgegenstände	61.496,44		60.960,56
		101.484,20	92.250,73
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		32.666,36	679.069,18
Umlaufvermögen insgesamt		1.138,872,31	1.677.397,42
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		5.072,57	19.320,91
BILANZSUMME		**34.467.702,85**	**34.260.143,65**

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021 (PASSIVA)

	GESCHÄFTSJAHR Euro		VORJAHR Euro
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	110.521,86		128.332,75
der verbleibenden Mitglieder	3.879.860,22		3.856.737,82
aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.803,94		10.200,00
		3.996.186,02	3.995.270,57
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 23.613,98 Euro (Vorjahr 37.929,43 Euro)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: 22.165,00 Euro (Vorjahr 47.301,00 Euro)	1.349.869,88		1.327.704,88
2. Bauerneuerungsrücklage aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 Euro (Vorjahr 279.048,28 Euro)	5.661.331,69		5.661.331,69
		7.011.201,57	6.989.036,57
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	0,00		0,00
2. Jahresüberschuss	221.647,56		473.004,40
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	22.165,00		326.349,28
		199.482,56	146.655,12
Eigenkapital insgesamt		11.206.870,15	11.130.962,26
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	303.957,16		286.796,40
2. Steuerrückstellungen	0,00		11.050,00
3. Sonstige Rückstellungen	80.460,00		75.430,00
		384.417,16	373.276,40
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.239.690,37		20.266.797,88
2. Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	239.717,84		257.416,60
3. Erhaltene Anzahlungen	944.751,97		832.701,88
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.271,20		8.758,96
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	349.950,02		1.294.130,95
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 8.354,52 Euro (Vorjahr 6.861,52 Euro) davon im Rahmen der soz. Sicherheit: 1.478,60 Euro (Vorjahr 1.283,40 Euro)	81.196,85		86.927,54
		22.865.578,25	22.746.733,81
D. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Verbindlichkeiten aus vorausbezahlten Mieten		10.837,29	9.171,18
BILANZSUMME		**34.467.702,85**	**34.260.143,65**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2021

	GESCHÄFTSJAHR Euro		VORJAHR Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.370.147,93		4.929.408,83
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	645,00		645,00
		5.370.792,93	4.930.053,83
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Erhöhung Vorjahr)		105.036,75	48.912,12
3. Sonstige betriebliche Erträge		41.989,64	60.985,54
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-3.129.586,03	-2.841.434,15
5. Rohergebnis		**2.388.233,29**	2.198.517,34
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	571.715,39		543.532,30
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung – davon für Altersversorgung 12.131,71 Euro (Vorjahr -14.597,21 Euro)	136.323,92		99.143,53
		-708.039,31	-642.675,83
7. Abschreibungen		-882.543,32	-552.309,17
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-184.124,79	-147.994,73
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und aus anderen Finanzanlagen		50,00	0,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge – davon Negativzinsen 264,41 Euro (Vorjahr 1.626,00 Euro)		-264,41	-1.626,20
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-279.627,19	-267.634,84
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		13,18	0,00
13. Ergebnis nach Steuern		**333.671,09**	586.276,57
14. Sonstige Steuern		-112.023,53	-113,272,17
15. Jahresüberschuss		**221.647,56**	473.004,40
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		0,00	0,00
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-22.165,00	-326.349,28
18. Bilanzgewinn		**199.482,56**	**146.655,12**

ANHANG DES JAHRES ABSCHLUSSES 2021

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 entspricht den Bestimmungen der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen und wurde um die Posten „Andere Finanzanlagen" und „Verbindlichkeiten aus Vermietung" erweitert.
Die Baugenossenschaft Baden-Baden eG ist eine kleine Genossenschaft im Sinne des § 267 HGB. Von den Erleichterungsvorschriften der §§ 274 a und 288 HGB wurde Gebrauch gemacht. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16. Oktober 2020 wurde beachtet. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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 sind abgeschrieben.
Die Wohnbauten werden nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Rest- bzw. Gesamtnutzungsdauer zwischen 50 und 80 Jahren abgeschrieben.
Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben.
Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum zwischen 10 und 40 Jahren neu festgelegt.
Die Garagen werden mit 5 % abgeschrieben.
Die Bauvorbereitungskosten wurden zu Herstellungskosten bewertet.
Die Kosten der Grundstückskäufe Erwinstraße 1 – bisher Erbpachtgelände – und Ooser Gartenstraße wurden aktiviert.
Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit einer Nutzungsdauer zwischen 5 und 11 Jahren abgeschrieben.
Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens bis zu Anschaffungskosten von netto 250 € (bei Anschaffung vor dem 01.01.2018 150 €), die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst.
Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Nettoanschaffungskosten mehr als 250 € und bis zu 1.000 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst.

Umlaufvermögen
Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. 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 – First out).
Bei den unfertigen Leistungen handelt es sich um Fremdkosten und Eigenleistungen.
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert am Bilanzstichtag angesetzt. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.
Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

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 1,87 % (Stand Monatsende Dezember 2021, 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-Durchschnittszinsatz beträgt 12.327 €. 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 206.575,16 € zurückgestellt.

Verbindlichkeiten
Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Unsere Mitarbeiterin
Simone Braun

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	21.239.690,37 (20.266.797,88)	1.645.481,45 (1.456.806,59)	4.085.282,22 (3.996.779,95)	15.508.926,70 (14.813.211,34)	20.865.590,85 (20.266.797,88)	GPR GPR
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	239.717,84 (257.416,60)	27.156,00 (38.400,00)	108.624,00 (153.600,00)	103.937,84 (65.416,00)	0,00	
Erhaltene Anzahlungen	944.751,97 (832.701,88)	944.751,97 (832.701,88)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.271,20 (8.758,96)	10.271,20 (8.758,96)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	349.950,02 (1.294.130,95)	349.950,02 (1.294.130,95)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	81.196,85 (86.927,54)	81.196,85 (86.927,54)	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	22.865.578,25 (22.746.733,81)	3.058.807,49 (3.717.725,92)	4.193.906,22 (4.150.379,95)	15.612.864,54 (14.878.627,94)	20.865.590,85 (20.266,797,88)	GPR GPR

GPR = Grundpfandrecht; In ( ) Vorjahreszahlen

2. In der Position „Unfertige Leistungen" sind 936.427,13 € (Vorjahr 831.390,38 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Die Forderungen aus Vermietung in Höhe von 39.987,76 € 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 25.791,24 €
- Vorjahr 23.482,00 €

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 210.005,00 €
- aus Auftragsvergaben in Zusammenhang mit laufenden Bauvorhaben 408.722,00 €

Mitarbeiter
Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich beschäftigt:
- 7 Kaufmännische Mitarbeiter (davon 5 Teilzeitbeschäftigte)
- 1 Technischer Mitarbeiter
- 2 Mitarbeiter im Regiebetrieb
- 19 geringfügig beschäftigte Mitarbeiter

Mitgliederbewegung
- Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres: 2.080
- Zugang im Geschäftsjahr: 21
- Abgang im Geschäftsjahr: 83
- Mitgliederbestand am Ende des Geschäftsjahres: 2.018

Geschäftsguthaben
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 23.122,40 € 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 - Mandat neu zu wählen
- Dr. Michael Borchard, Rechtsanwalt, selbständig
- Petra Förster, Bautechnikerin, selbständig im Handwerk
- Jürgen Hund, Dipl.-Betriebswirt (FH), Mitglied der Geschäftsleitung
- Manfred Schanbacher, Verwaltungsangestellter, angestellt - Mandat neu zu wählen

Baden-Baden, den 09. Mai 2022
Baugenossenschaft Baden-Baden eG

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

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Pflege, Erhaltung und Modernisierung des Altbau-Bestandes genießen weiterhin hohe Priorität. Im Jahr 2021 wurden für die Modernisierung ca. 5 % mehr finanzielle Mittel pro qm Wohnfläche investiert als im Jahr zuvor. Auf Basis des zu Jahresbeginn festgelegten Wirtschaftsplans achten Vorstand und Aufsichtsrat stets darauf, sämtliche Wohngebiete in die Planung einzubeziehen.

Die durchschnittliche Miete pro qm erhöhte sich leicht um ca. 3 % und kann nach wie vor in einem moderaten Rahmen gehalten werden. Mieterhöhungen und Mieterhöhungsturnus werden allen Mietern transparent und rechtzeitig angekündigt und nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit umgesetzt, ohne den gesetzlich möglichen Spielraum voll auszunutzen.

Um dem Wohnungsbedarf der Mitglieder Rechnung zu tragen, wurden im Jahr 2021 die bereits 2020 planerisch in Angriff genommenen Bauprojekte in der Ooser Gartenstraße und der Königsberger Straße weiter verfolgt. Zudem wurde eine Bauvoranfrage eingereicht bezüglich einer Nachverdichtung Breslauer Straße 17 a, um eine weitere Bauoption zu sichern.

Die Protokolle der Vorstandssitzungen wurden regelmäßig per Mail an die Mitglieder des Aufsichtsrats geschickt, so dass diese über alle wichtigen Vorgänge informiert waren. In den gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat wurden die aktuellen Geschäftsangelegenheiten eingehend beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. In ergänzenden Sitzungen beschloss der Aufsichtsrat unter anderem die Verlängerung des Vorstandsmandats von Frau Ulrike Verspohl.

Der Bericht des Vorstands vermittelt ein realistisches Bild der Genossenschaft und wird zur aufmerksamen Durchsicht empfohlen.

Durch den gut funktionierenden Informationsfluss zwischen Vorstand und Aufsichtsrat konnten die durch Gesetz und Satzung festgelegten Aufgaben stets wahrgenommen und erfüllt werden. Die 100. ordentliche Mitgliederversammlung fand am 6.10.2021 im Cineplex in Baden-Oos statt.

Kassenbestandsaufnahme und Überprüfung der Geschäftsvorgänge ergaben keinerlei Beanstandungen. Der Aufsichtsrat kommt zum Ergebnis, dass die Finanz- und Vermögensverhältnisse der Genossenschaft geordnet sind. Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. bescheinigte im Rahmen der jährlichen Prüfung der Baugenossenschaft ebenfalls eine solide Geschäftsführung und eine gesunde wirtschaftliche Basis.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den vorgelegten Jahresabschluss 2021 festzustellen, dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen und die Mitglieder des Vorstands zu entlasten.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den Mitgliedern des Vorstands für die gute Zusammenarbeit und das vorbildliche Engagement. Unser Dank gilt außerdem den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle und 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 2022
Für den Aufsichtsrat

Dr. Ernst Antusch

UNSERE WOHNGEBIETE

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

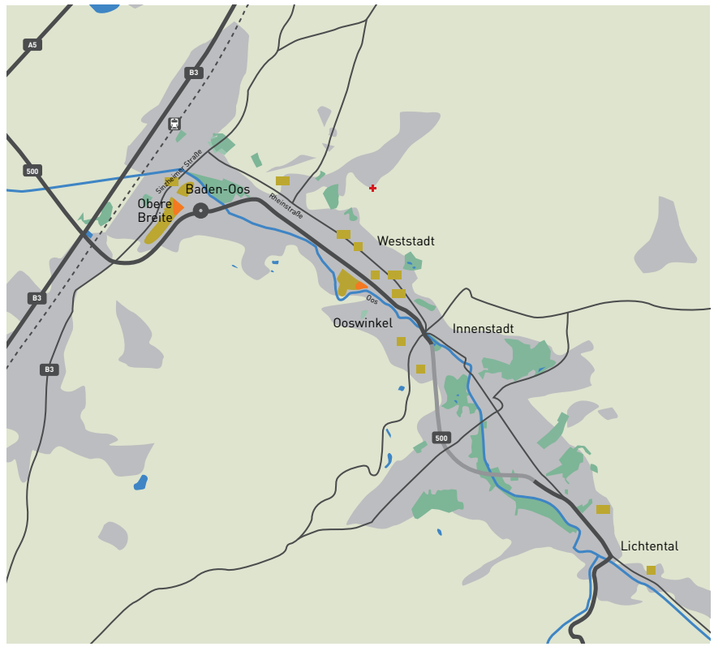
Obere Breite
- Danziger Straße, Breslauer Straße, Königsberger Straße
- **Neubau Königsberger Straße 21**
  Baubeginn voraussichtlich 2023

Weststadt
- Rheinstraße, Bahnstraße, Erwinstraße

Ooswinkel
- Schwarzwaldstraße, Kapellmattstraße, Hirschackerstraße
- **Neubau Dr.-Groddeck-Platz**

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
HAAS Publishing GmbH, Dudenstraße 12–26, 68167 Mannheim

Fotos
Atelier Altenkirch, Adlerstraße 28, 76133 Karlsruhe:
Titelbild, Seiten 4, 6/7, 12, 13, 14/15, 16, 17, 21, 22, 29
Baugenossenschaft Seite 20

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