GESCHÄFTS BERICHT 2022

BAUGENOSSENSCHAFT
Baden-Baden eG

Denkmalgeschützte Wohnhäuser in der Eckbergstraße

INHALT

Vorwort der Geschäftsführung 4

Auf einen Blick 5

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis 2022 8

Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2022 9 – 17
- Darstellung des Geschäftsverlaufs 10 – 11
- I.1 Wohnungsbewirtschaftung 10 – 11
- I.2 Modernisierung und Instandhaltung 13 – 15
- I.3 Neubau 16
- Das Jahr 2023 17

Zahlen und Fakten 18 – 21
- II.1 Wirtschaftliche Lage, Bilanzwerte 19
- II.2 Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag 19
- II.3 Organisation der Baugenossenschaft 20
- II.4 Dividende, Mitgliedschaft, Wohnungsbewerbung 20
- II.5 Sonstiges 20
- II.6 Chancen und Risiken 21
- II.7 Rückblick und Dank 21

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 23 – 26
- Bilanz zum 31. Dezember 2022 24 – 25
- Gewinn- und Verlustrechnung 2022 26

Anhang des Jahresabschlusses 2022 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

Die drei Projektpartner beim Spatenstich für den Neubau Königsberger Straße

VORWORT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Liebe Mitglieder, Freunde und Geschäftspartner,

nach 3 Jahren Ausnahmezustand sind wir wieder weitgehend im regulären Geschäftsbetrieb angekommen. Befürchtungen, dass die Energieversorgung im Winter 2022/2023 nicht ausreicht, haben sich zum Glück nicht bestätigt. Die überwiegende Zahl unserer Mieter hat Rückzahlungen in teilweise erheblicher Höhe bei der diesjährigen Betriebskostenabrechnung erhalten. Dies ist den erhöhten Vorauszahlungen und den politischen Maßnahmen wie der Dezemberhilfe geschuldet. Viele Mieter haben ihren Energieverbrauch bewusst reduziert und damit zu einer Entlastung des Netzes beigetragen. Neben der Umstellung unserer Energieversorgung beschäftigt uns weiterhin der dringend notwendige Neubau von Wohnungen. Die große Anzahl von kleinen Haushalten und der Zuzug aus Krisengebieten führt dazu, dass wir mehr Wohnungsbewerber haben, als wir überhaupt Wohnungen im Bestand haben. Durch eine Vielzahl von Faktoren ist es mittlerweile fast unmöglich, Neubaumaßnahmen zu finanzieren. Aus diesem Grund freuen wir uns sehr, dass wir in der Königsberger Straße gemeinsam mit den beiden Partnern, der städtischen Wohnbaugesellschaft GSE und einem Baden-Badener Bauherr im Mai diesen Jahres mit dem traditionellen Spatenstich die Baustelle offiziell eröffnen konnten. Wir prüfen auch weiterhin alle Möglichkeiten, Wohnraum in Baden-Baden zu schaffen und hoffen dabei auf einen Ausbau der Förderprogramme. Eine ähnliche, wenngleich viel dramatischere Situation, gab es auch in den 50-er und 60-er Jahren, zu dieser Zeit wirkten staatliche Instrumente wie Bürgschaften, Steuervergünstigungen oder zinslose Darlehen als effektiver Anreiz für den Wohnungsbau. Die ausreichende Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums und die fortschreitende Unabhängigkeit von Gas und Öl als Energieträger sind die großen Themen, sowohl der Baugenossenschaft als auch der Politik. Um unsere Aufgaben erfüllen zu können, benötigen wir intelligente Lösungen, gute Partner und finanzielle Anreize.

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

834
Wohnungen

1.984
Mitglieder

34.464.328,72
Euro | Bilanzsumme

6,02
Euro/m² | durchschnittliche Miete

49
Wohnungswechsel

34,6
% | Eigenkapitalquote

868.797,21
Euro | Jahresüberschuss

WOHNEN
LEBEN
ZUFRIEDENHEIT

Kellerdecke des Neubaus Königsberger Straße

ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS DES JAHRESABSCHLUSSES 2022

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 Bestandes an 844 Wohn- und Gewerbeeinheiten.
Im Berichtsjahr 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 2022 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 € 868.797,21 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, 21. Juli 2023
vbw
Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Freyer
Verbandsprüfer

BERICHT DES VORSTANDS ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

I.1 DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS

WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

Wohnungsbewirtschaftung

Im Jahr 2022 war die Vermietungssituation und die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen weiterhin gut. Die Baugenossenschaft Baden-Baden eG konzentriert sich auf die Vermietung von qualitätsvollem und erschwinglichem Wohnraum. Um dies zu gewährleisten, werden die Wohnungen regelmäßig instand gehalten, modernisiert und renoviert. Bei einem Mieterwechsel werden die Wohnungen entsprechend ihrem baulichen Zustand saniert, umgebaut oder renoviert. Heizungen und Sanitärgegenstände werden bei Bedarf erneuert und die Instandhaltung der Bauteile erfolgt kontinuierlich. Der Wohnungsbestand wird nach Möglichkeit schrittweise vergrößert und modernisiert. Das gemeinschaftliche Engagement vieler Mitglieder, das nicht auf Gewinn ausgerichtet ist, hat schon immer dazu beigetragen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Im Berichtsjahr 2022 wurden **49 Wohnungen und Einfamilienhäuser** (Vorjahr 39 Wohnungen) durch Kündigungen frei.
Die **Leerstandsquote** betrug **1,41 %** (Vorjahr 1,3 %) und liegt damit unter dem Branchendurchschnitt. Die modernisierungsbedingten Leerstände führten zu einer Erlösschmälerung in Höhe von 69.408,64 Euro.
Die **Fluktuationsquote** betrug 2022 **6,24 %** und ist gegenüber dem Vorjahr (4,6 %) leicht gestiegen.
Die Gründe für den Wohnungswechsel waren mehrheitlich: Wohnungstausch innerhalb der Genossenschaft, familiäre Veränderungen, altersbedingte Wohnungsaufgabe und Todesfall.

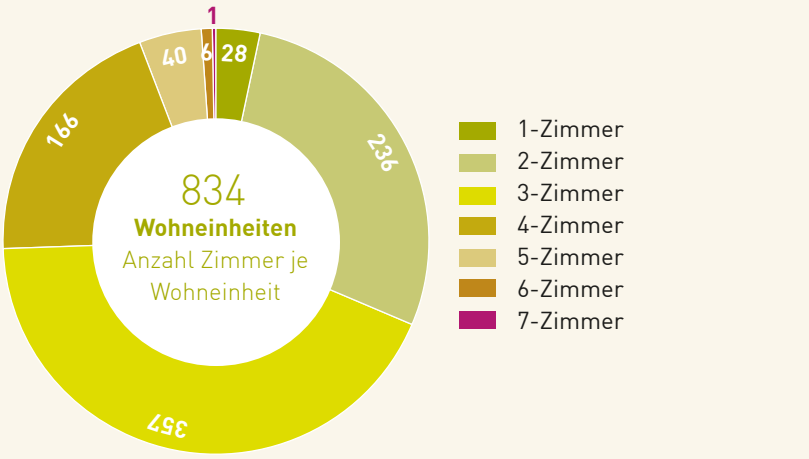
Unsere Genossenschaft bewirtschaftete am Ende des Geschäftsjahres 2022 folgenden Bestand an Mietwohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und PKW-Stellplätzen:

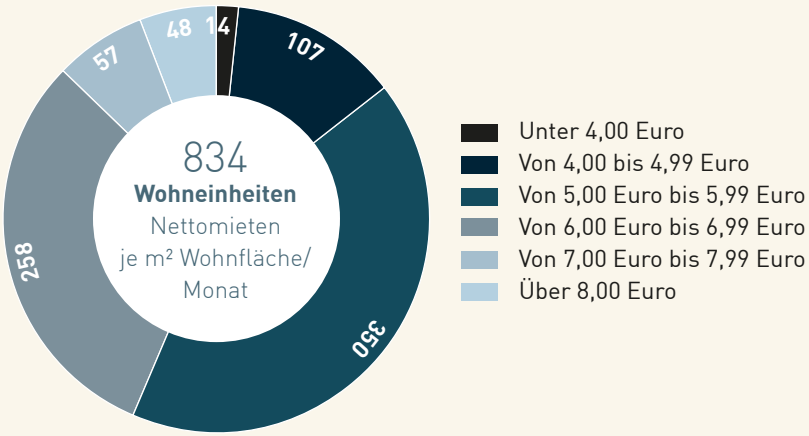
834	Wohneinheiten
10	gewerbliche Einheiten
253	Garagen
129	Stellplätze
1	Werkstattgebäude

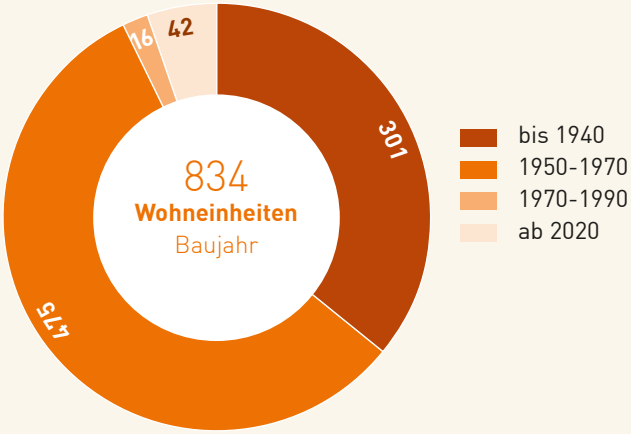
Die Gesamtwohnflächen aller Wohnungen betragen **60.368,06 m²**.
Die gewerblichen Flächen betragen **1.295,33 m²**.

Die Durchschnittsmiete liegt im Wohnbereich bei **6,02 Euro/m²** (Vorjahr 5,98 Euro/m²), im gewerblichen Vermietungsbereich liegt sie bei **7,62 Euro/m²** netto, somit ergibt sich zum 31.12.2022 eine Gesamtdurchschnittsmiete von **6,04 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 **10,00 Euro/m²** vermietet.

Gesamtaufstellung Wohnungstypen zum 31.12.2022
Unser Wohnungsbestand mit insgesamt 834 Wohneinheiten setzt sich wie folgt zusammen.
273 Wohneinheiten befinden sich in denkmalgeschützten Gebäuden.







Es blüht im Ooswinkel

Umbau einer Dachgeschosswohnung in der Breslauer Straße

I.2 MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Die Genossenschaft hat im Berichtsjahr Bauinvestitionen in Höhe von **2.182 TSD Euro** (Vorjahr 2.471 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 2022 **1.553 TSD Euro** (Vorjahr 2.126 TSD Euro) und für die Modernisierung **628 TSD Euro** (Vorjahr 344 TSD Euro) aufgewendet.

Die Instandhaltungsquote für 2022 betrug **37,81 %** der Einnahmen. Dies entspricht **25,20 Euro/m²** (Vorjahr 34,50 Euro/m²).

Die Modernisierungsquote betrug **13,73 %**, dies entspricht **10,20 Euro/m²** (Vorjahr 5,59 Euro/m²).

Im Geschäftsjahr 2022 wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Sanierung von Dach und Fassade der Einfamilienhausgruppe Kapellmattstraße 2-12 gemäß denkmalpflegerischen Vorgaben und auf Basis restauratorischer Befunde
- Anlage und Erweiterung der Stellplätze Siedlungstraße 4 / 6
- Modernisierung von 13 Wohnungen und zwei Einfamilienhäusern bauzeitlicher Ausstattung, teilweise mit Verbesserungen der Grundrisse, Erneuerung von Heizung, Elektro, Sanitär, Fenster, Wand- und Bodenbelägen
- Renovierung von 21 Wohnungen

12

Sanierte Häuserzeile Kapellmattstr. 2-12

I.3 NEUBAU

Königsberger Straße 21
Auf einer gemeinsamen Tiefgarage werden 3 Gebäude errichtet, das mittlere Gebäude mit 14 Wohnungen ist im Eigentum der Baugenossenschaft.
Neben einer großen Wohnung mit 118 qm gibt es 4 Dreizimmer- und 9 Zweizimmerwohnungen. Alle 14 Wohnungen sind barrierefrei erreichbar und verfügen über eine Loggia oder eine Terrasse. Die Dachflächen sind begrünt, sofern sie nicht mit PV Elementen gedeckt sind. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Holzpelletanlage, die Wohnungen sind mit Fußbodenheizung ausgestattet.
Fa. Weisenburger ist als Generalunternehmer beauftragt, die Fertigstellung ist zum 1. Quartal 2024 vorgesehen.

Ooser Gartenstraße
Das ehemalige Spielplatzgelände wird mit einem würfelförmigen Baukörper bebaut, die insgesamt 7 Wohnungen setzen sich zusammen aus einer großen Einheit im Erdgeschoss und jeweils 3 Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Ein Teil der Wohnungen ist über eine Sozialbindung gebunden. Das Gebäude ist in Holzbauweise geplant auf einem massiven Sockel. Die Holzbauweise verkürzt die Bauzeit erheblich und hat eine bedeutend bessere Energiebilanz als eine konventionelle Bauweise. Die Parkierung erfolgt an der Ooser Gartenstraße, alle Wohnungen sind auch hier barrierefrei zugänglich und haben sehr großzügige Balkone oder Terrassen. Der Bauantrag wird im Herbst 2023 eingereicht, der Baubeginn ist für 2024 vorgesehen.

Dr.-Groddeck-Platz
Nach der Auszeichnung durch die Architektenkammer Baden-Württemberg mit dem Prädikat „Beispielhaftes Bauen in der Region“ hat nun auch die Kreisgruppe des BDA, dem Bund Deutscher Architektinnen und Architekten, dem Neubau die Hugo-Häring-Auszeichnung zuerkannt.
Wir freuen uns sehr über diese Wertschätzung!

HugoHäring
Auszeichnung 2023

Siedlungsstraße 13, Ausbau Dachgeschoss
Die Wohnung im 2. Obergeschoss wird über einen zusätzlichen Raum im Dachgeschoss erweitert, um unseren geringen Bestand an großen Wohnungen zu vergrößern. Aufgrund baurechtlicher und denkmalpflegerischer Auflagen hat sich die Baugenehmigung um ca. 1 Jahr über die vorgesehene Zeit hinaus verzögert. Mittlerweile wurde mit den Umbauarbeiten begonnen.

Unsere Auszubildende Victoria Sieb

Pflege der Außenanlagen durch die Lebenshilfe

DAS JAHR 2023

Für das laufende Jahr 2023 sind Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 2,51 Mio. Euro vorgesehen, außerdem Projekte in Höhe von 2,4 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 wurden die beiden Mehrfamilienhäuser Hirschackerstraße 28 und 30 denkmalgerecht saniert. Im Haus Nr. 30 musste zusätzlich die abgängige Außentreppe abgebrochen und erneuert werden.
Für unsere Klimastrategie wird der Gebäudebestand der Baugenossenschaft aufgenommen. Zusammen mit den Stadtwerken, dem Ingenieurbüro IBS und der Mittelbadischen Energieagentur werden Konzepte für unsere Wohngebiete in Oos und in der Oberen Breite erarbeitet, die Planungen für die künftige Versorgung des Ooswinkels über ein Fernwärmenetz liegen bei den Stadtwerken und IBS.
Seit 2023 besteht die gesetzliche Verpflichtung für eine kommunale Wärmeplanung, zusammen mit den Stadtwerken und weiteren Partnern aus der Energiebranche werden alle Wohngebiete untersucht und Konzepte entwickelt. Der Aufnahme von Solarelementen auf den großen Dachflächen unserer Mehrfamilienhäuser geht eine umfangreiche Gebäudesanierung durch die Baugenossenschaft voraus, die derzeit vorbereitet wird.
Die Baumaßnahmen für den Neubau Königsberger Straße 21 wurden im Frühjahr begonnen, im Jahr 2023 werden im Wesentlichen die Rohbauarbeiten fertiggestellt sein.

ZAHLEN UND FAKTEN 2022

II.1 WIRTSCHAFTLICHE LAGE, BILANZWERTE

Die Vermögenslage hat sich im Geschäftsjahr 2022 wie folgt entwickelt:

BILANZWERTE	31.12.2022		31.12.2021		VERÄN-DERUNGEN
	T-Euro	v.H.	T-Euro	v.H.	T-Euro
Vermögenswerte					
Anlagevermögen	33.160,7	96,2	33.323,8	96,7	-163,1
Umlaufvermögen	1.090,7	3,2	1.004,7	2,9	86,0
Forderungen/ Rechnungsabgrenzung	111,5	0,3	106,6	0,3	4,9
Liquide Mittel	101,4	0,3	32,7	0,1	68,7
	34.464,3	100,0	34.467,7	100,0	-3,4
Finanzierungsmittel					
Rückstellungen	387,6	1,7	384,4	1,7	3,2
Verbindlichkeiten/ Dauerfinanzierungsmittel	20.493,3	91,0	21.239,7	91,3	-746,4
Sonst. Verbindlichkeiten/ Rechnungsabgrenzung	1.646,7	7,3	1.636,7	7,0	10,0
	22.527,6	100,0	23.260,8	100,0	-733,2
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	3.973,0	33,3	3.996,2	35,7	-23,2
Rücklagen einschl. Jahresergebnis	7.963,8	66,7	7.210,7	64,3	753,1
	11.936,7	100,0	11.206,9	100,0	729,8
Finanzierungsmittel	22.527,6	65,4	23.260,8	67,5	-733,2
Eigenkapital	11.936,7	34,6	11.206,9	32,5	729,8
Vermögenswerte	34.464,3	100,0	34.467,7	100,0	-3,4

II.2 JAHRESÜBERSCHUSS/JAHRESFEHLBETRAG

Die Baugenossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2022 mit einem Überschuss von **868.797,21 Euro** ab. Im Vergleich mit den vergangenen 5 Jahren stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

JAHR	FEHLBETRÄGE	ÜBERSCHÜSSE
2018	–	324.985,02 Euro
2019	–	919.328,66 Euro
2020	–	473.004,40 Euro
2021	–	221.647,56 Euro
2022	-	868.797,21 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 2022 fanden 19 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 08.10.2022 wurde die 101. Mitgliederversammlung im Cineplex Baden-Baden abgehalten. Der Jahresabschluss 2021 wurde festgestellt und die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat entlastet. Nach Vortrag des Ergebnisses der gesetzlichen Verbandsprüfung wurde die Verwendung des Gewinns beschlossen.
Das Aufsichtsratsmandat von Herrn Manfred Schanbacher wurde nach Wiederwahl um 3 Jahre verlängert. Herr Bernd Aelzenberger hat im Jahr 2022 die gesetzte Altersgrenze erreicht und stand nicht mehr zur Wiederwahl zur Verfügung. Er saß insgesamt 30 Jahre für die Baugenossenschaft im Aufsichtsrat, in den letzten Jahren als Schriftführer. Für das freiwerdende Mandat bewarben sich Herr Dr. Fabrice Gireaud und Frau Nicole Siegele, Herr Gireaud wurde von den Mitgliedern mehrheitlich gewählt. Die Verbandsprüfung für das vergangene Geschäftsjahr 2022 wurde bereits im Juli 2023 durchgeführt. Für die Mitarbeitenden der Baugenossenschaft besteht weiterhin die Möglichkeit des mobilen Arbeitens. Victoria Sieb aus Reichental hat im September 2022 ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau begonnen, die Ausbildung dauert 3 Jahre und beinhaltet neben praktischer Tätigkeit in der Geschäftsstelle auch den Besuch der Berufsschule in Pforzheim.

Danke Herr Aelzenberger!

II.4 DIVIDENDE, MITGLIEDSCHAFT, WOHNUNGSBEWERBUNG

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, von dem ausgewiesenen Bilanzgewinn des Geschäftsjahrs 2022 eine 3 %ige Dividende in Höhe von 116,395,87 Euro an die Mitglieder auszuschütten. Die Gremien bestätigen für ein weiteres Jahr den Beschluss, dass maximal 15 Geschäftsanteile gezeichnet werden können. Die Mitgliedschaft kann nur 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

Die Ergebnisse der **PFC Untersuchungen im Ooswinkel** wurden den betroffenen Haushalten zugesandt. Bei einer öffentlichen Veranstaltung in den Räumen der Feuerwehr im März 2023 wurden die Auswirkungen der Ergebnisse vorgestellt. Von den behördlichen Vertretern wird vorsorglich vom Verzehr der angebauten Produkte in den Gärten, deren Werte über dem Grenzwert liegen, abgeraten. Gleichzeitig dürften die Früchte und Gemüse unbedenklich in den Verkauf. Unser Angebot für einen Zuschuss zum **DRK Hausnotruf** wird von etlichen Mietern angenommen. Mit einer Zuzahlung von 12 € pro Monat beteiligt sich die Baugenossenschaft an den Kosten für ein Basis oder Komplettpaket und ermöglicht damit einen längeren Verbleib in der eigenen Wohnung. Dazu gehört auch der **Umbau des Bads**, dabei wird anstelle einer Badewanne eine flache Dusche eingebaut, je nach baulicher Gegebenheit. Liegt eine Einstufung der **Krankenkasse** für einen entsprechenden Pflegegrad vor, beteiligt sich diese mit bis zu 4.000 €, die darüber hinaus gehenden Kosten für die Umbaumaßnahme werden über eine Modernisierungsmieterhöhung umgelegt. Unser **Veranstaltungsraum** im Erdgeschoss des Neubaus kann für einzelne oder wiederkehrende Veranstaltungen angemietet werden, die Geschäftsstelle informiert über die Bedingungen. Noch etwas Erfreuliches: bereits in den beiden vergangenen **Fastnachtskampagnen** war der Kinderprinz ein junger Genossenschaftsmieter, in diesem Jahr vertraten Nik l. und Samia l. aus der Bahnstraße und der Schwarzwaldstraße als **Kinderprinzenpaar** die Baugenossenschaft.

Zum Jahresabschluss hat die Genossenschaft ihre Mieter zum **Glühweinfest** auf den Dr.-Groddeck-Platz eingeladen. Bei frostigen Temperaturen und geschlossener Schneedecke wurde das ausklingende Jahr mit Glühwein, Brezeln und Dambedei verabschiedet, unser neuer Mieter **Dogbite** hat mit einem Foodtruck mit Würsten aller Art die Verpflegung gesichert.

II.6 CHANCEN UND RISIKEN

Die Nachfrage nach Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment ist anhaltend stark und kann durch unseren Wohnungsbestand nicht gedeckt werden. Gleichzeitig verzeichnen wir steigende Nachfrage nach Wohnungen innerhalb unserer Wohnquartiere, die altersgerecht zugänglich und ausgestattet sind. Der erforderliche Neubau barrierefreier Wohnungen bedeutet unter den aktuellen Bedingungen eine erhebliche Herausforderung, jedes Vorhaben bedarf deshalb der sorgfältigen Abwägung. Alle Möglichkeiten zur Gewinnung von Wohnraum im Bestand durch Ausbau von Dachgeschossen werden ebenfalls geprüft und soweit möglich auch umgesetzt. Der Anstieg der Finanzierungszinsen bei gleichzeitigem Wegfall von Förderungen sowie einem erheblichen Anstieg der Baukosten durch Materialpreissteigerungen und Fachkräftemangel schränken unseren Spielraum für Baumaßnahmen spürbar ein. Im Wohnungsbestand wird der Standard durch laufende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen den gestiegenen Ansprüchen unserer Mieter gerecht. Insbesondere Bäder, Freiräume, das Wohnumfeld und der energetische Standard spielen für die Anmietung einer Wohnung auch in Zukunft eine große Rolle. Der Umbau des Wohnungsbestands in Richtung Dekarbonisierung ist unsere größte Herausforderung der nächsten Jahre. Die Planung und Umsetzung der Maßnahmen bindet erhebliche finanzielle Mittel und Arbeitskräfte.
Mietanpassungen bei Neuvermietung steigern die Mieterträge und finanzieren Maßnahmen im Bestand. Neubauprojekte, größere Modernisierungen oder Umbauten werden über Darlehen finanziert. Mietrückstände bewegen sich seit Jahren auf annähernd gleichbleibender Höhe und werden durch unser firmeninternes Mahnwesen verfolgt. Die Durchschnittsmiete zum **31.12.2022** lag bei **6,02 EURO** und damit deutlich unter dem örtlichen Mietspiegel, der 2023 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.7 RÜCKBLICK UND DANK

Unser gutes Jahresergebnis steht für die erfolgreiche Arbeit im Jahr 2022.
Dafür dankt der Vorstand allen Beteiligten, den Mitgliedern des Aufsichtsrats für den ergebnisorientierten Austausch, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle und des Regiebetriebs für die Bearbeitung der vielfältigen Aufgaben aus Vermietung, Verwaltung und Instandhaltung. Für die Unterstützung bei der Umsetzung unserer großen und kleinen Ziele bei zahlreichen Beteiligten – unseren oft langjährigen Helfern für Haus und Garten, den Handwerkern und Planern und den städtischen Behörden und Banken. Der partnerschaftliche Umgang in gegenseitiger Wertschätzung ist uns stets ein Anliegen.
Unser besonderer Dank gilt unseren Mieterinnen und Mietern sowie unseren Mitgliedern. Ihr Vertrauen unterstützt unsere Arbeit.

Wir gedenken in aufrichtiger Trauer und Dankbarkeit aller im Jahr 2022 verstorbenen Mitglieder.

Frau Kohr wohnt seit Kindertagen in der Hirschackerstrasse

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTS JAHR 2022

> BILANZ
> GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022 (AKTIVA)

	GESCHÄFTSJAHR Euro		VORJAHR Euro
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	32.459.691,21		32.708.961,21
2. Grundstücke ohne Bauten	327.709,01		327.709,01
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	92.985,00		106.437,00
4. Bauvorbereitungskosten	279.350,75		179.650,75
		33.159.735,97	33.322.757,97
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		1.000,00	1.000,00
Anlagevermögen insgesamt		33.160.735,97	33.323.757,97
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	964.484,16		936.427,13
2. Andere Vorräte	126.181,15		68.294,62
		1.090.665,31	1.004.721,75
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	36.551,81		39.987,76
2. Sonstige Vermögensgegenstände	61.074,55		61.496,44
		97.626,36	101.484,20
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		101.436,82	32.666,36
Umlaufvermögen insgesamt		1.289.728,49	1.138.872,31
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		13.864,26	5.072,57
BILANZSUMME		**34.464.328,72**	**34.467.702,85**

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022 (PASSIVA)

	GESCHÄFTSJAHR Euro		VORJAHR Euro
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	101.879,68		110.521,86
der verbleibenden Mitglieder	3.869.276,24		3.879.860,22
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.800,00		5.803,94
		3.972.955,92	3.996.186,02
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 20.044,08 Euro (Vorjahr 23.613,98 Euro)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: 86.880,00 Euro (Vorjahr 22.165,00 Euro)	1.436.749,88		1.349.869,88
2. Bauerneuerungsrücklage aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: 665.521,34 Euro (Vorjahr 83.780,44 Euro)	6.410.633,47		5.745.112,13
		7.847.383,35	7.094.982,01
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	868.797,21		221.647,56
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	752.401,34		105.945,44
		116.395,87	115.702,12
Eigenkapital insgesamt		11.936.735,14	11.206.870,15
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	307.178,67		303.957,16
2. Sonstige Rückstellungen	80.400,00		80.460,00
		387.578,67	384.417,16
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.493.282,17		21.239.690,37
2. Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	226.181,33		239.717,84
3. Erhaltene Anzahlungen	1.053.530,81		944.751,97
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.104,76		10.271,20
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	281.487,37		349.950,02
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 7.412,02 Euro (Vorjahr 8.354,52 Euro) davon im Rahmen der soz. Sicherheit: 1.469,30 Euro (Vorjahr 1.478,60 Euro)	67.636,82		81.196,85
		22.131.223,26	22.865.578,25
D. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Verbindlichkeiten aus vorausbezahlten Mieten		8.791,65	10.837,29
BILANZSUMME		**34.464.328,72**	**34.467.702,85**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2022

	GESCHÄFTSJAHR Euro		VORJAHR Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.559.861,60		5.370.147,93
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	645,00		645,00
		5.560.506,60	5.370.792,93
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Erhöhung Vorjahr)		28.057,03	105.036,75
3. Sonstige betriebliche Erträge		129.279,45	41.989,64
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-2.568.791,79	-3.129.586,03
5. Rohergebnis		**3.149.051,29**	2.388.233,29
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	597.202,38		571.715,39
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung – davon für Altersversorgung 64.925,91 Euro (Vorjahr 12.131,71 Euro)	192.556,81		136.323,92
		-789.759,19	-708.039,31
7. Abschreibungen		-904.600,66	-882.543,32
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-213.261,73	-184.124,79
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und aus anderen Finanzanlagen		30,00	50,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge – davon Negativzinsen 5.033,15 Euro (Vorjahr 264,41 Euro)		-5.033,15	-264,41
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-253.247,08	-279.627,19
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-7,91	-13,18
13. Ergebnis nach Steuern		**983.171,57**	333.671,09
14. Sonstige Steuern		-114.374,36	-112.023,53
15. Jahresüberschuss		**868.797,21**	221.647,56
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-752.401,34	-105.945,44
17. Bilanzgewinn		**116.395,87**	**115.702,12**

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2022

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 aktuellen Fassung wurde beachtet. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Die Vorjahresbeträge der Posten Bauerneuerungsrücklage, Einstellung in Ergebnisrücklagen sowie Bilanzgewinn wurden angepasst, sodass diese den vorliegenden Beschlüssen von Vorstand und Aufsichtsrat entsprechen.

B. 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 sind abgeschrieben.
Die Bauvorbereitungskosten wurden zu Herstellungskosten bewertet.
Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit einer Nutzungsdauer zwischen 4 und 10 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 Heizmaterial-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 1,78 % (Stand Monatsende Dezember 2022, 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 7.971,00 €. 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 204.627,67 € zurückgestellt.

Verbindlichkeiten
Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Glühweinumtrunk am Dr.-Groddeck-Platz

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	20.493.282,17 (21.239.690,37)	1.455.142,32 (1.645.481,45)	3.733.231,09 (4.085.282,22)	15.304.908,76 (15.508.926,70)	20.493.282,17 (20.865.590,85)	GPR GPR
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	226.181,33 (239.717,84)	27.756,00 (27.156,00)	111.024,00 (108.624,00)	87.401,33 (103.937,84)	0,00	
Erhaltene Anzahlungen	1.053.530,81 (944.751,97)	1.053.530,81 (944.751,97)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.104,76 (10.271,20)	9.104,76 (10.271,20)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	281.487,37 (349.950,02)	281.487,37 (349.950,02)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	67.636,82 (81.196,85)	67.636,82 (81.196,85)	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	22.131.223,26 (22.865.578,25)	2.894.658,08 (3.058.807,49)	3.844.255,09 (4.193.906,22)	15.392.310,09 (15.612.864,54)	20.493.282,17 (20.865.590,85)	GPR GPR

GPR = Grundpfandrecht; In ( ) Vorjahreszahlen

2. In der Position „Unfertige Leistungen" sind 964.484,16 € (Vorjahr 936.427,13 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Die Forderungen aus Vermietung in Höhe von 36.551,81 € 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 17.675,49 €
- Vorjahr 25.791,24 €

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 196.598 €
- aus Auftragsvergaben in Zusammenhang mit laufenden Bauvorhaben 3.546.971 €

Mitgliederbewegung

Anfang des Geschäftsjahres:	2.018
Zugang:	50
Abgang:	84
Ende des Geschäftsjahres:	1.984

Geschäftsguthaben
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 10.583,98 € vermindert.
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

Mitarbeiter
Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich beschäftigt:

- 7 Kaufmännische Mitarbeiterinnen (davon 5 Teilzeitbeschäftigte)
- 1 Technischer Mitarbeiter
- 1 Auszubildende zur Immobilienkauffrau
- 2 Mitarbeiter im Regiebetrieb
- 18 geringfügig Beschäftigte

Mitglieder des Vorstandes

- Ulrike Verspohl, Dipl.-Ing. Architektin, Geschäftsführendes Vorstandsmitglied
- Esther Mayer, Bankkauffrau, Anlagemanagerin
- Jürgen Mast, Bachelor of Business Administration, Qualitätssicherung, angestellt

Mitglieder des Aufsichtsrates

- Dr. Ernst Antusch, Chemiker (Aufsichtsratsvorsitzender) – Mandat neu zu wählen
- Bernd Aelzenberger, Redakteur, angestellt (bis 19.10.2022)
- Dr. Fabrice Gireaud, politischer Referent MdL (ab 19.10.2022)
- Dr. Michael Borchard, Rechtsanwalt, selbstständig
- Petra Förster, Bautechnikerin, selbstständig im Handwerk – Mandat neu zu wählen
- Jürgen Hund, Dipl.-Betriebswirt (FH), Mitglied der Geschäftsleitung
- Manfred Schanbacher, Verwaltungsangestellter

Baden-Baden, den 10. Mai 2023

Die Geschäftsführung:

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

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Die Energieversorgung rückte 2022 nach dem Ausbruch des Krieges in der Ukraine auch bei der Baugenossenschaft zwangsläufig in den Themenfokus. Es war geboten, nach Alternativen für die bisherigen Energieversorgungseinheiten, insbesondere bei der Gasversorgung, zu suchen. Die Erarbeitung eines Energiekonzeptes, das den unterschiedlichen Anforderungen der verschiedenen Wohngebiete gerecht werden kann, wurde durch Beratungen mit Vertretern der Stadtwerke und die Einholung von Informationen zu PV-Angeboten in Gang gesetzt.

Instandhaltung und Modernisierung des Altbau-Bestandes bilden regelmäßig einen weiteren Schwerpunkt. Für Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen wurden im Jahr 2022 insgesamt über 52 % der Einnahmen verwendet. Die Aufwendungen verschoben sich zugunsten der Modernisierungsmaßnahmen, die im Vergleich zum Vorjahr von 7 % auf 14 % anstiegen. Auf Basis eines zu Jahresbeginn festgelegten Wirtschaftsplans achten Vorstand und Aufsichtsrat immer darauf, sämtliche Wohngebiete so ausgewogen wie möglich in die Planung einzubeziehen. Die durchschnittliche Miete erhöhte sich 2022 von 5,93 €/qm auf 6,02 €/qm. Mieterhöhungen und Mieterhöhungsturnus werden allen Mietern transparent und rechtzeitig angekündigt, nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit umgesetzt, ohne den gesetzlich möglichen Spielraum voll auszunutzen.

Die Finanzierung des Bauvorhabens „Parque Monterey" in der Oberen Breite konnte noch vor den aktuellen, ungünstigen Zinsentwicklungen gesichert und mit dem Bau ein Generalunternehmer beauftragt werden. Damit wurden die Voraussetzungen geschaffen, auch in naher Zukunft weiteren, dringend benötigten Wohnraum entstehen zu lassen.

In 6 gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat wurden alle aktuellen Geschäftsangelegenheiten eingehend beraten und erforderliche Beschlüsse gefasst. Allen Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden regelmäßig die Protokolle aller Vorstandssitzungen zugeschickt und die stets vorhandene Informationsbereitschaft des Vorstands ermöglichte es dem Aufsichtsrat, seine durch Gesetz und Satzung festgelegten Aufgaben vollständig wahrzunehmen.

Der Aufsichtsrat beschloss – separat von den gemeinsamen Sitzungen – die Verlängerung des Vorstandsmandats von Frau Esther Mayer.
Die 101. ordentliche Mitgliederversammlung fand am 19.10.2022 im Cineplex in Baden-Baden statt.
Durch den Bericht des Vorstands wird ein realistisches Bild von der Genossenschaft vermittelt.
Eine Kassenprüfung und die regelmäßige Überprüfung der Geschäftsvorgänge ergaben keinerlei Beanstandungen. Der Aufsichtsrat kommt zum Ergebnis, dass die Finanz- und Vermögensverhältnisse der Genossenschaft geordnet sind. Ebenso bescheinigte der Verband Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. im Rahmen der jährlichen Prüfung der Baugenossenschaft ebenfalls eine solide Geschäftsführung und eine gesunde wirtschaftliche Basis.
Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Mitgliederversammlung, den vorgelegten Jahresabschluss 2022 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 Engagement. Unser Dank gilt außerdem dem Team 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 2023
Für den Aufsichtsrat

Dr. Ernst Antusch

UNSERE WOHNGEBIETE

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

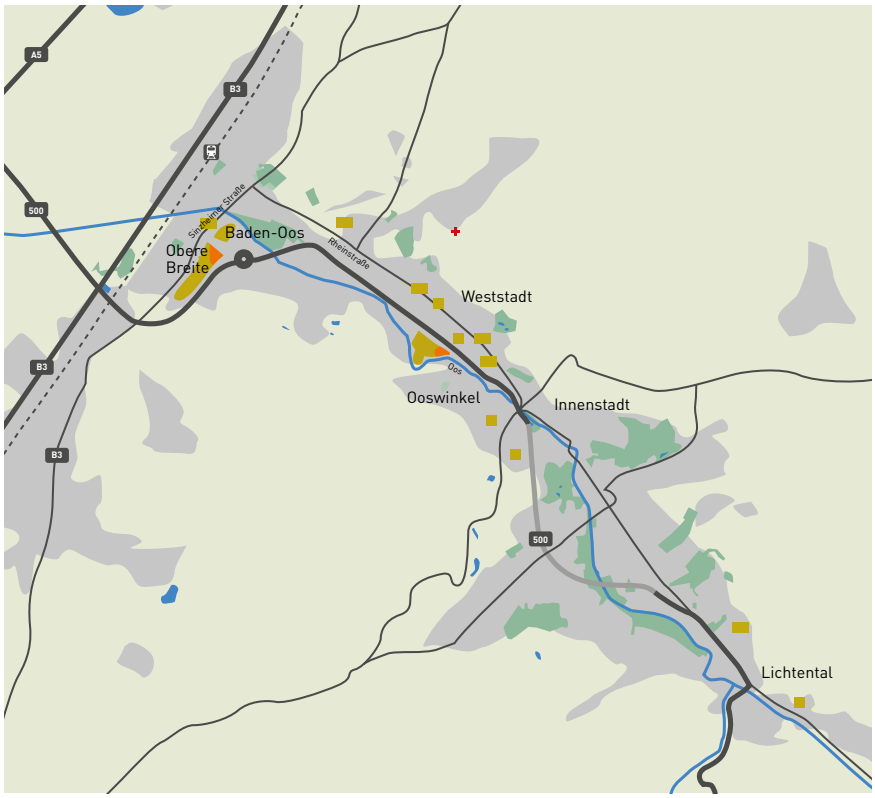
Obere Breite
- Danziger Straße, Breslauer Straße, Königsberger Straße
- **Neubau Königsberger Straße 21**
  Fertigstellung voraussichtlich Anfang 2025

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, 11, 12, 13/14, 15, 16, 20, 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