

GESCHÄFTS BERICHT 2024



BAUGENOSSENSCHAFT
Baden-Baden eG





**WIR GEDENKEN IN TRAUER UNSERER IM JAHR 2024
VERSTORBENEN MIETER UND MITGLIEDER.**

INHALT

Vorwort der Geschäftsführung	4
Auf einen Blick	5
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis 2024	8
Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2024	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 2025	17
Zahlen und Fakten	18 – 21
➤ II.1 Wirtschaftliche Lage, Bilanzwerte	19 – 20
➤ II.2 Organisation der Baugenossenschaft	19
➤ II.3 Sonstiges	20
➤ II.4 Chancen und Risiken	21
➤ II.5 Rückblick und Dank	21
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024	23 – 26
Bilanz zum 31. Dezember 2024	24 – 25
Gewinn- und Verlustrechnung 2024	26
Anhang des Jahresabschlusses 2024	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



VORWORT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Liebe Mitglieder, Freunde und Geschäftspartner,

unsere Genossenschaft bietet mehr als 1.000 Menschen in Baden-Baden ein Zuhause. Viele von Ihnen leben bereits seit vielen Jahren bei uns – und ein großer Teil ist mit der Wohnsituation in unserer Baugenossenschaft zufrieden bis sehr zufrieden.

Gleichzeitig stehen jedoch mehr als doppelt so viele Menschen auf unserer Warteliste. Mit durchschnittlich rund 50 freiwerdenden Wohnungen pro Jahr können wir den allermeisten Wohnungssuchenden leider kein Angebot machen. Diese Mangelverwaltung ist belastend und stellt eine große Herausforderung dar.

Besonders dringend fehlt es an barrierefreien Wohnungen – für Menschen mit Einschränkungen und für alle, die auch im Alter möglichst lange selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden leben möchten. In unserem Bestand ist das bislang kaum möglich; eine Ausnahme bildet das Mehrfamilienhaus in der Erwinstraße 5, das wir 2020 mit einem Fahrstuhl ausgestattet haben.

Genau aus diesem Grund bauen wir: Wir möchten unseren Bestand erweitern und modernen Wohnraum schaffen – mit schwellenlosen Zugängen, großzügigen Bädern mit bodengleichen Duschen und einer sehr guten Energiebilanz. In den vergangenen Jahren konnten wir bereits in der Oberen Breite, am Rand des Ooswinkels und aktuell hinter der Siedlungsstraße neue Projekte umsetzen und unser Wohnungsangebot innerhalb unserer Quartiere vielfältiger gestalten. Weitere Bauvorhaben befinden sich in Planung.

Doch auch diese Anstrengungen reichen nicht aus – und nicht jeder kann sich eine Wohnung im Neubau leisten. Deshalb haben wir Bonusprogramme entwickelt, die dabei helfen, in der vertrauten Wohnung zu bleiben oder einen Tausch in eine kleinere, besser passende Wohnung zu ermöglichen.

Wenn Sie Unterstützung in Ihrer aktuellen Wohnsituation benötigen, zögern Sie bitte nicht, sich an uns zu wenden. Wir sind für Sie da.

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 Grodeck Gesellschaft | IHK Karlsruhe

833

Wohnungen

1.944

Mitglieder

37.600.602

Euro | Bilanzsumme

6,41

Euro/m² | durchschnittliche
Miete

41

Wohnungswechsel

34,8

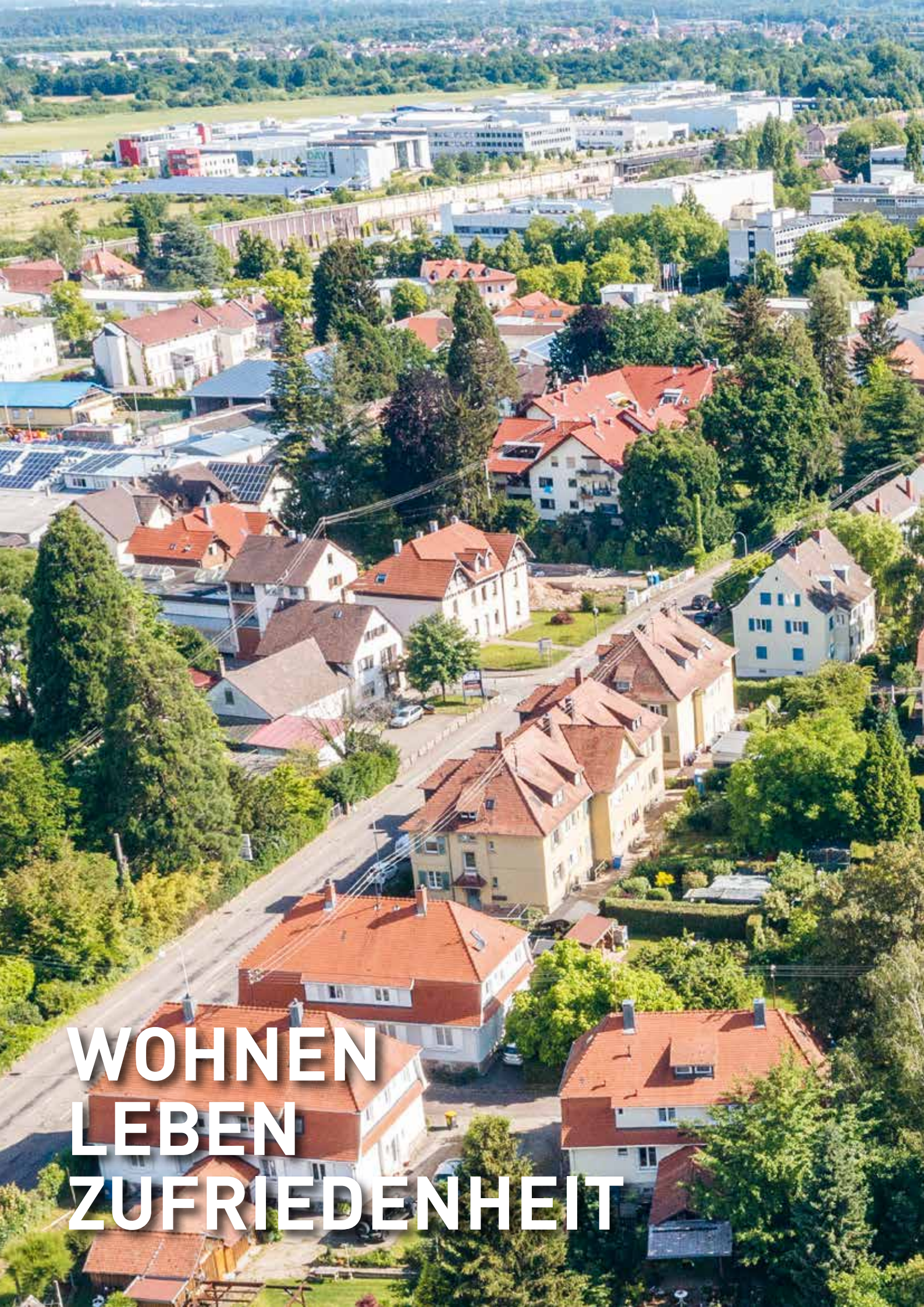
% | Eigenkapitalquote

60.380

m² | Wohnfläche

523.866

Euro | Jahresüberschuss



**WOHNEN
LEBEN
ZUFRIEDENHEIT**



Unser Wohngebiet in Oos: Sinzheimer und Siedlungstraße, Eigenheim- und Ooser Gartenstraße

ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS DES JAHRESABSCHLUSSES 2024

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 843 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Im Berichtsjahr wurden umfassende notwendige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Weiterhin wurde die Neubaumaßnahme „Parque Monterey“ in der Königsberger Straße 21, Baden-Baden, fortgesetzt.

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 2024 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 € 523.865,80 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, 25. Juli 2025

vbw

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

Freyer
Verbandsprüfer

**BERICHT
DES VORSTANDS
ÜBER DAS
GESCHÄFTSJAHR
2024**

I.1 DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS

WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

Vermietungssituation und Wohnraumentwicklung im Jahr 2024

Im Jahr 2024 bewirtschaftete unsere Genossenschaft folgenden Bestand an eigenen Mietwohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen sowie PKW-Stellplätzen:

833 Wohneinheiten

10 gewerbliche Einheiten

251 Garagen

136 Stellplätze

1 Werkstattgebäude

Die Gesamtwohnflächen aller Wohnungen betragen **60.379,99 m²**.

Die gewerblichen Flächen betragen **1.295,33 m²**.

301 Wohneinheiten wurden bis zum zweiten Weltkrieg erstellt, davon befinden sich **273** in denkmalgeschützten Gebäuden.

Im Jahr 2024 lag die Nettokaltmiete bei Neuvermietungen von Wohnungen – abhängig von Größe, Lage und Ausstattung – zwischen **7,50 €/m²** und **8,75 €/m²**.

Bei Einfamilienhäusern bewegte sich der Mietpreis im selben Zeitraum zwischen **11,00 €/m²** und **11,50 €/m²**.

Diese Mietpreisgestaltung orientiert sich am Grundsatz der Wirtschaftlichkeit sowie an den Vorgaben der Genossenschaft, bezahlbaren Wohnraum zu fairen Konditionen bereitzustellen.

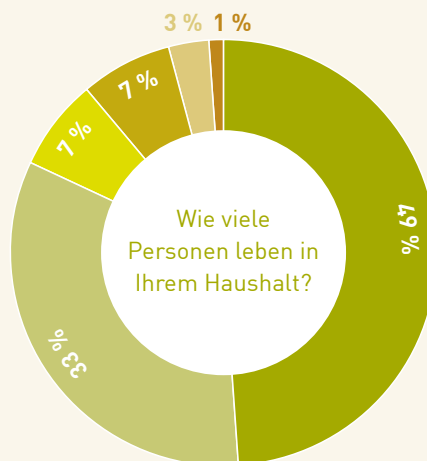
Im Geschäftsjahr 2024 wurden die Wohnungen am Dr.-Groddeck-Platz sowie in der Königsberger Straße 21 zu einer Nettokaltmiete von **11,50 €/m²** vermietet.

Diese Preisgestaltung spiegelt sowohl die gestiegenen Baukosten als auch die hohe Qualität und Nachhaltigkeit der Neubauten wider und bleibt dennoch im Rahmen fairer, marktgerechter Mieten.



Ein junger Mieter sichert den Verkehr

ERGEBNIS DER MIETERBEFRAGUNG JUNI 2025

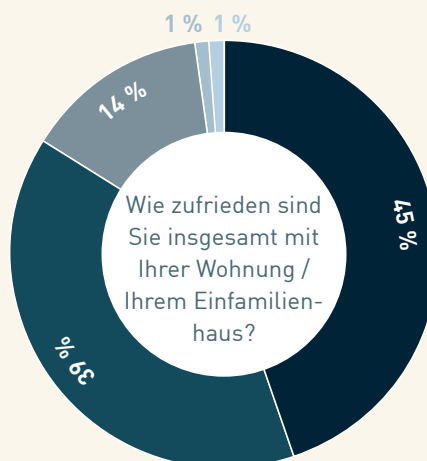
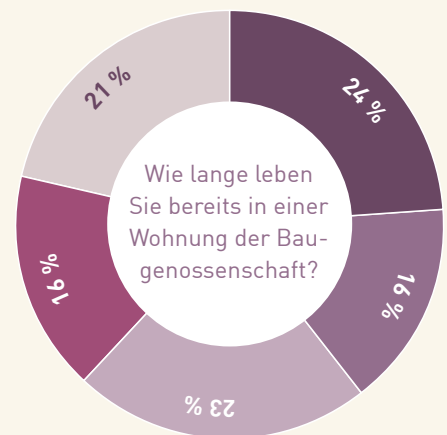


Anzahl der Personen im Haushalt:

- 1 Person
- 2 Personen
- 3 Personen
- 4 Personen
- 5 Personen
- 6 Personen

Wohndauer:

- weniger als 5 Jahre
- 5-10 Jahre
- 10-25 Jahre
- 25-40 Jahre
- über 40 Jahre

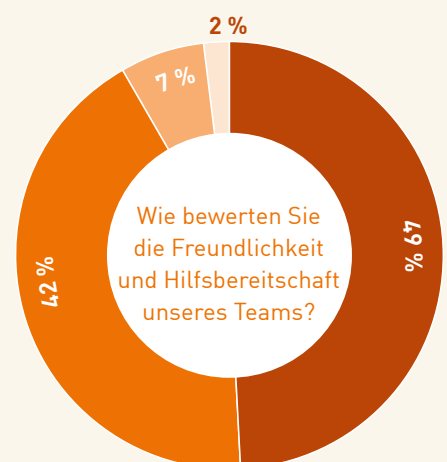


Zufriedenheit Wohnsituation:

- sehr zufrieden
- eher zufrieden
- teils/teils
- eher unzufrieden
- sehr unzufrieden

Zufriedenheit Baugenossenschaft:

- sehr zufrieden
- zufrieden
- weniger zufrieden
- unzufrieden



Versendet: 833 Mieterhaushalte / 100 %
Rückmeldungen: 233 / 27,97 % **Beteiligung**



Fassadenanstrich in der Kapellmattstraße in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde



Unser Neubau Königsberger Str. 21 im Ensemble Parque Monterey

I.2 MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Im Berichtsjahr 2024 tätigte die Genossenschaft Bauinvestitionen in Höhe von insgesamt **2.360 Tsd. Euro** (Vorjahr: 2.204 Tsd. Euro). Mit einer Vielzahl an Maßnahmen wurden die Bausubstanz sowie das Ausstattungsniveau der Wohnungen, Häuser und deren Umfeld nachhaltig verbessert – und damit auch die Wohnqualität insgesamt deutlich gesteigert.

Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr **1.868 Tsd. Euro** aufgewendet (Vorjahr: 1.938 Tsd. Euro), während für Modernisierungsmaßnahmen **492 Tsd. Euro** investiert wurden (Vorjahr: 266 Tsd. Euro).

Die Instandhaltungsquote lag 2024 bei **43,31 % der Einnahmen**, was **33,66 Euro/m²** entspricht (Vorjahr: 31,28 Euro/m²).

Die Modernisierungsquote belief sich auf **10,26 %** bzw. **7,98 Euro/m²** (Vorjahr: 4,29 Euro/m²).

Durchgeführte Maßnahmen im Geschäftsjahr 2024:

- **Fertigstellung Dachgeschossausbau** in der Siedlungstraße 13
- **Umbau und Modernisierung** Einfamilienhaus Siedlungstraße 12 durch Zusammenlegung von 2 Wohneinheiten
- **Teilsanierung der Fassade** in der Schwarzwaldstraße 25
- **Modernisierung / Sanierung** von acht Wohnungen und zwei Einfamilienhäusern in bauzeitlicher Ausstattung – teilweise mit Grundrissoptimierungen sowie umfassender Erneuerung von Heizungs-, Elektro- und Sanitäranlagen, Fenstern, Wand- und Bodenbelägen
- **Renovierung** von 14 weiteren Wohnungen



Die Photovoltaikanlage auf dem Dach der Königsberger Str. 21 spart ca. 7 Tonnen CO₂ pro Jahr



Wände, Decken und Fahrstuhlschacht der Ooser Gartenstr. 20 sind aus vorgefertigten Holzelementen errichtet



Der Blick nach Süden in der Ooser Gartenstr. 20

I.3 NEUBAU

1.3 Neubau Wohnhaus Ooser Gartenstraße

Seit April 2025 wird auf dem **ehemaligen Spielplatz** gebaut. Auf dem Untergeschoss aus Stahlbeton werden vier Wohnebenen in **Brettstapelholzbauweise** realisiert. Alle Wand- und Deckenelemente werden vorgefertigt zur Baustelle geliefert; vereinzelt führt dies zu komplizierten Verkehrsverhältnissen in der Ooser Gartenstraße. Pro Woche können auf diese Weise zwei Etagen errichtet werden.

Die sieben Wohnungen verteilen sich auf drei Zwei-Zimmer-, drei Drei-Zimmer-Wohnungen sowie eine Fünf-Zimmer-Wohnung. Vier Wohnungen sind **sozialgebunden** für Mieter mit Wohnberechtigungsschein.

Alle Wohnungen sind **barrierefrei** zugänglich, ausgestattet mit **bodenebenen Duschen und Fußbodenheizung** und verfügen über einen großzügigen Balkon mit Südausrichtung. Die Holzbauweise ist sowohl an der Fassade als auch an den Holzdecken in den Wohnungen sichtbar. Die Beheizung erfolgt über eine **Wärmepumpe**, unterstützt durch eine **PV-Anlage** auf den Dächern des Neubaus sowie der angrenzenden Wohnhäuser Siedlungstraße 26, 28. Die Holzbauweise ermöglicht eine sehr gute Energiebilanz gemäß KfW 40.

Die PKW-Stellplätze sind in offener Bauweise entlang der Ooser Gartenstraße angeordnet, der große **Fahrradraum** befindet sich im Untergeschoss. Ab Januar 2026 beginnt die Vermietungsphase, die Fertigstellung und der Bezug erfolgen im **Sommer 2026**.

1.4 Mehrfamilienhaus Königsberger Straße 21

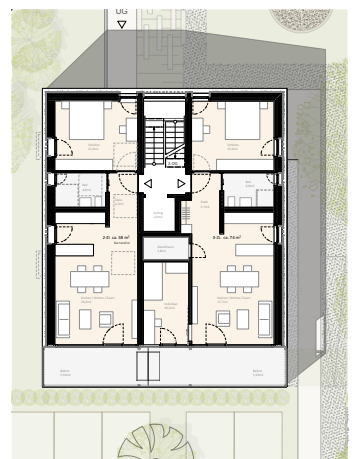
Im Frühjahr 2025 wurden die **14 Wohnungen fertiggestellt** und bezogen. Gemeinsam mit den beiden Nachbargebäuden entstand an zentraler Stelle der Oberen Breite ein modernes Ensemble in einer großzügigen Grünanlage.

1.5 Siedlungstraße 12/16

Durch Neubau von **drei Garagen** entstanden weitere Abstellmöglichkeiten für PKWs. In diesem Zusammenhang wurde eine neue Zufahrt hergestellt und die Grünflächen um die Wohnhäuser wurden als private Gartenflächen gestaltet.



Anlieferung der Wandelemente



Grundriss 1.–3. Obergeschoss

DAS JAHR 2025

Für das laufende Jahr 2025 sind Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von **2,36 Mio. €** vorgesehen und **1,63 Mio. €** für Neubauten, die zusätzlich in das Anlagevermögen übergehen. Diese Projekte werden sowohl über Eigenmittel als auch über Fremdkapital finanziert. Vorstand und Aufsichtsrat beschließen die Maßnahmen nach Vorlage und Prüfung des Wirtschaftsplans für das laufende Jahr.

BAULICHE MASSNAHMEN

- Im Ooswinkel wird das Mehrfamilienhaus **Kapellmattstr. 14** denkmalgerecht saniert; die angrenzenden Garagen werden gestrichen.
- Das Dachgeschoss des Wohnhauses **Sinzheimer Str. 51** wird zu einer 2-Zimmer-Wohnung ausgebaut.
- Die Garagen der **Siedlungstr. 12** sind fertiggestellt und vermietet. Die umliegenden Außenanlagen wurden neu geordnet, teilweise entsiegelt und bepflanzt. Die Grünflächen sind nun direkt den Wohngebäuden Siedlungstr. 12 und 16 zugeordnet.
- Die Dachflächen der **Werkstatt unseres Regiebetriebs** wurden neu gedeckt. Dort sowie auf dem Flachdach des Neubaus Dr.-Groddeck-Platz 2–16 werden Photovoltaikanlagen durch die **Mittelbadische Energiegenossenschaft MEG** installiert. Die Baugenossenschaft stellt die Dachflächen zur Verfügung; der erzeugte grüne Strom wird im Gebäude als Allgemeinstrom genutzt und der darüber hinausgehende Ertrag eingespeist.

KLIMASTRATEGIE

Die **Erreichung der Klimaziele** bedeutet für die Baugenossenschaft mit ihrem Altbaubestand eine große strategische, technische und wirtschaftliche Herausforderung. Die Mehrzahl der Wohnungen und Einfamilienhäuser werden mit Gasthermen beheizt, womit eine Dekarbonisierung nicht möglich ist. Vermutlich ab 2027 sind **stark steigende CO₂-Abgaben** zu erwarten, die Wärmeerzeugung wird dadurch deutlich teurer. Der durchschnittliche Energieverbrauch des Gebäudebestands lag im Erfassungszeitraum bei 120 kWh/Jahr, dies entspricht der **Energieeffizienzklasse D**. Die Werte basieren auf den Auswertungen der digitalen Aufnahme unseres Wohnungsbestands und der Energiedaten. Die **Klimastrategie** der Baugenossenschaft sieht zentrale Wärmeversorgungen mit geringem oder ohne fossilen Anteil vor. Die derzeitigen Planungen gehen von zwei Standorten für Wärmeerzeugungen durch die **Stadtwerke** vor, die wiederum zwei Drittel unseres Gebäudebestands versorgen können und die Abhängigkeit vom Hauptenergieträger Gas reduzieren. Unterschiedliche Energieträger werden wechselweise und bedarfsgerecht eingesetzt. Wo keine zentrale Wärmeversorgung möglich ist, werden **Wärmepumpen** vorgesehen.

Die Belegung geeigneter Dachflächen mit **Photovoltaikmodulen** ist ebenfalls Teil der Klimastrategie. Neben dem Neubau Königsberger Straße und Ooser Gartenstraße wurden die Werkstatt des Regiebetriebs und der Neubau Dr.-Groddeck-Platz 2–16 durch die MEG nachgerüstet. Durch diese Maßnahmen lässt sich grün erzeugter Strom gewinnen, der pro Jahr ca. 42 t CO₂ einspart. Die Potenziale weiterer Dachflächen befinden sich in Prüfung.

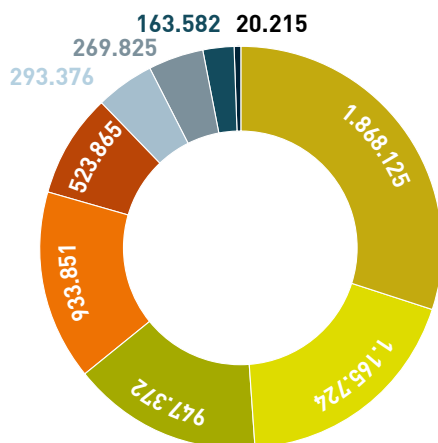
Dank der Unterstützung durch Partner aus dem Energiesektor gelingt es uns, die Umsetzung unserer Klimaziele voranzutreiben.

ZAHLN UND FAKTEN 2024

II.1 WIRTSCHAFTLICHE LAGE, BILANZWERTE

Die Vermögenslage hat sich im Geschäftsjahr 2024 wie folgt entwickelt:

MITTELVERWENDUNG GUV 2024



- Instandhaltungskosten
- Betriebs- und Heizkosten
- Abschreibungen
- Personalaufwand
- Jahresüberschuss
- Sonstige Aufwendungen
- Kapitalkosten
- Steuern
- Erbpachtzinsen

BILANZWERTE	31.12.2024		31.12.2023		VERÄN- DERUNGEN T-Euro
	T-Euro	v.H.	T-Euro	v.H.	
Vermögenswerte					
Anlagevermögen	36.127,7	96,1	34.953,2	96	1.174,5
Umlaufvermögen	1.302,0	3,5	1.189,1	3,3	112,9
Forderungen/ Rechnungsabgrenzung	61,4	0,2	53,8	0,1	7,6
Liquide Mittel	109,4	0,3	208,7	0,6	-99,3
	37.600,6	100,0	36.404,8	100,0	1.195,8
Finanzierungsmittel					
Rückstellungen	373,0	1,5	328,3	1,4	44,7
Verbindlichkeiten/ Dauerfinanzierungsmittel	22.088,4	90,1	21.662,1	90,7	426,3
Sonst. Verbindlichkeiten/ Rechnungsabgrenzung	2.052,1	8,4	1.886,9	7,9	165,2
	24.513,6	100,0	23.877,3	100,0	636,3
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	4.100,4	31,3	3.948,7	31,5	151,7
Rücklagen einschl. Jahresergebnis	8.986,6	68,7	8.578,8	68,5	407,8
	13.087,0	100,0	12.527,5	100,0	559,5
Finanzierungsmittel	24.513,6	65,2	23.877,3	65,6	636,2
Eigenkapital	13.087,0	34,8	12.527,5	34,4	559,5
Vermögenswerte	37.600,6	100,0	36.404,8	100,0	1.195,8

II.2 ORGANISATION DER BAUGENOSSENSCHAFT

Die Baugenossenschaft wird gemeinschaftlich von einer **geschäftsführenden Vorständin**, Frau Ulrike Verspohl, und zwei nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern, Herrn Jürgen Mast und Frau Esther Mayer, geführt.

Im Geschäftsjahr 2024 fanden insgesamt **23 Vorstandssitzungen** sowie **5 gemeinsame Sitzungen** von Vorstand und Aufsichtsrat statt.

Die **103. ordentliche Mitgliederversammlung** wurde am 20. November 2024 im Gemeindehaus St. Bernhard in Baden-Baden abgehalten. Dabei wurden der **Jahresabschluss 2023** festgestellt sowie Vorstand und Aufsichtsrat von den Mitgliedern entlastet. Im Anschluss an die Vorstellung des Ergebnisses der gesetzlichen Verbandsprüfung wurde über die Verwendung des Jahresüberschusses beschlossen. Die Mandate von Herrn Dr. Michael Borchard und Herrn Jürgen Hund im Aufsichtsrat wurden durch Wiederwahl jeweils um drei Jahre verlängert. Eine Überarbeitung der **Neufassung der Satzung** wurde zur Abstimmung gebracht und mit der notwendigen 2/3 Mehrheit verabschiedet. Die Satzung ist zum 24. Juli 2025 im Registergericht eingetragen und wird an alle Mitglieder versandt. Die Veröffentlichung erfolgt auch auf unserer Website.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2024 eine Dividende in Höhe von **113.785,03 Euro**, entsprechend einer **Ausschüttung von 3 %**, an die Mitglieder auszuzahlen.

Die **gesetzliche Verbandsprüfung** für das Geschäftsjahr 2024 wurde im Juli 2025 erfolgreich durchgeführt. Die **Wohnungsvormerkung** kann online über unsere Website unter www.baugenossenschaft-bad.de/service/wohnungs-vormerkung vorgenommen werden.

Unsere Auszubildende, Frau Victoria Sieb, hat ihre **Ausbildung zur Immobilienkauffrau (IHK)** im Juli 2025 mit großem Erfolg abgeschlossen. Sie wird die Baugenossenschaft verlassen, um sich neuen beruflichen Herausforderungen zu widmen.

II.3 SONSTIGES

Häusliche Unterstützung

Unser Angebot für einen Zuschuss zum **DRK Hausnotruf** besteht weiterhin. 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. In einigen Fällen ist dann auch der **Umbau des Bads** notwendig, abhängig von der baulichen Gegebenheit. Liegt eine Einstufung der Krankenkasse für einen Pflegegrad vor, beteiligt sich diese mit bis zu 4.000 €, die darüber hinausgehenden Kosten für die Umbaumaßnahme werden über eine Modernisierungsmieterhöhung umgelegt.

Haus- und Wohnungstausch - Bonusprogramm

Für unsere **langjährigen Mieterinnen und Mieter** bieten wir die Möglichkeit zum Wohnungstausch innerhalb der Genossenschaft. Voraussetzung ist, dass die **neue Wohnung mind. 20 % kleiner ist als die bisherige**. Die neue Miete erhöht sich gegenüber der bisherigen um 1 € / qm, um 1,50 € / qm bei energetisch sanierten Gebäuden oder bei Gebäuden mit Fahrstuhl.

Bei Interesse **bewerben** Sie sich bitte **auf unserer Homepage** für eine entsprechende Wohnung und vermerken Sie, dass Sie eine **kleinere oder barrierefreie Wohnung** suchen. Neubauwohnungen sind von diesem Bonusprogramm ausgenommen.

Mehrzweckraum

Der Raum am Dr.-Groddeck-Platz kann für einmalige oder regelmäßig stattfindende Veranstaltungen angemietet werden. Die Geschäftsstelle informiert Sie gerne über die aktuellen Konditionen.

Derzeit finden dort regelmäßig folgende Angebote statt:

- **Yoga mit Aloka** – jeweils am Montag- und Donnerstagabend
- **Indisches Kochen** – als wiederkehrender Kurs
- **Klangbäder** – einmal monatlich zur Entspannung und Regeneration

Glühweinfest

Mittlerweile ist es schon Tradition, dass die Genossenschaft ihre Mieter zum **Glühweinfest** auf den Dr.-Groddeck-Platz einlädt. Dabei wird das ausklingende Jahr mit Glühwein, Würsten, Brezeln und Dambedei verabschiedet, die Bürgergemeinde Großer Dollen e.V. unterstützt uns hierbei tatkräftig.

Stadtmobil

Alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer mit einem Baugenossenschaft Baden-Baden eG Nachweis erhalten die Wahl zwischen **50 % Rabatt** auf das Starterpaket oder **50 € Fahrtgutschrift**. Weitere Infos unter www.karlsruhe.stadtmobil.de

Bücherschrank im Ooswinkel

Ein privat initiiertes öffentliches Bücherschrank in der Kapellmattstraße bereichert den Ooswinkel. Er bietet eine vielfältige Auswahl an Literatur für Groß und Klein und lädt zum Stöbern, Tauschen und Entdecken ein. Das Prinzip ist einfach: Bücher bringen, Bücher mitnehmen – und so gemeinsam die Freude am Lesen teilen.



Auszeichnung des vbw
für Victoria Sieb



Der Bücherschrank ist gut
gefüllt

II.4 CHANCEN UND RISIKEN

Der Bedarf nach Mietwohnungen 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 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. Durch den gezielten Verkauf einzelner Liegenschaften – zuletzt des Objekts in der Rheinstraße 19 – verfolgt die Baugenossenschaft das strategische Ziel, den Wohnungsbestand sinnvoll zu optimieren und zugleich notwendige Eigenmittel für Neubauvorhaben oder Investitionen in die Wärmeversorgung zu gewinnen. Mietrückstände bewegen sich seit Jahren auf annähernd **gleichbleibender Höhe** und werden durch unser firmeninternes Mahnwesen verfolgt. Die Durchschnittsmiete zum 31.12.2024 lag bei **6,41 EURO** und damit deutlich unter dem örtlichen Mietspiegel, der im Jahr 2025 neu aufgestellt wird. Durch eine **allgemeine Mieterhöhung 2024** wurde ein wirtschaftliches und zeitgemäßes Mietniveau angestrebt. Regelmäßige Fortbildungen und Schulungen aktualisieren den Wissensstand unserer Mitarbeiter, Risiken aus laufenden Geschäften oder Rechtsstreiten sind nicht erkennbar. Die Genossenschaft ist durch bestehende Versicherungen ausreichend geschützt gegen Schadensfälle sowie Haftungs- und Betriebsrisiken.



Rheinstr.19, früher
Modehaus Beirer ...



... heute Toni`s Pizza in der
neugestalteten Rheinstraße

II.5 RÜCKBLICK UND DANK

Das Geschäftsjahr 2024 haben wir wieder mit einem **guten Geschäftsergebnis** abgeschlossen. 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 – von 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.



Einführung in die südindische Küche durch Celin Fuß im Veranstaltungsraum Dr.-Groddeck-Platz

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTS JAHR 2024

› BILANZ

› GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024 (AKTIVA)

	GESCHÄFTSJAHR Euro		VORJAHR Euro
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		72.926,80	103.857,91
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	31.418.588,03		31.831.075,87
2. Grundstücke ohne Bauten	327.709,01		327.709,01
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	64.863,00		78.539,00
4. Anlagen im Bau	4.020.549,30		2.529.080,14
5. Bauvorbereitungskosten	222.070,32		81.948,99
		36.053.779,66	34.848.353,01
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		1.000,00	1.000,00
Anlagevermögen insgesamt		36.127.706,46	34.953.210,92
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.170.070,68		1.059.593,40
2. Andere Vorräte	131.956,13		129.536,92
		1.302.026,81	1.189.130,32
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	15.971,82		30.564,01
2. Sonstige Vermögensgegenstände	27.671,32		12.015,51
		43.643,14	42.579,52
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		109.441,81	208.655,47
Umlaufvermögen insgesamt		1.455.111,76	1.440.365,31
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		17.783,77	11.256,74
BILANZSUMME		37.600.601,99	36.404.832,97

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024 (PASSIVA)

	GESCHÄFTSJAHR Euro		VORJAHR Euro
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	105.999,58		154.369,21
der verbleibenden Mitglieder	3.983.630,85		3.792.833,39
aus gekündigten Geschäftsanteilen	10.800,00		1.506,82
		4.100.430,43	3.948.709,42
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 20.369,57 Euro (Vorjahr 16.966,61 Euro)			
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: 52.400,00 Euro (Vorjahr 73.141,00 Euro)	1.562.290,88		1.509.890,88
2. Bauerneuerungsrücklage aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: 357.680,77 Euro (Vorjahr 665.521,34 Euro)	7.310.502,30		6.952.821,53
		8.872.793,18	8.462.712,41
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	523.865,80		731.407,37
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	410.080,77		615.329,06
		113.785,03	116.078,31
Eigenkapital insgesamt		13.087.008,64	12.527.500,14
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	283.009,37		245.907,32
2. Sonstige Rückstellungen	90.000,00		82.400,00
		373.009,37	328.307,32
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.088.444,88		21.662.111,52
2. Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	161.447,63		185.784,68
3. Erhaltene Anzahlungen	1.159.056,23		1.130.582,41
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.763,70		9.506,37
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	496.251,92		445.416,76
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 57.403,82 Euro (Vorjahr 9.692,16 Euro) davon im Rahmen der soz. Sicherheit: 1.404,30 Euro (Vorjahr 1.515,80 Euro)	155.766,27		107.399,27
		24.071.730,63	23.540.801,01
D. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Verbindlichkeiten aus vorausbezahlten Mieten		68.853,350	8.224,50
BILANZSUMME		37.600.601,99	36.404.832,97

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2024

	GESCHÄFTSJAHR Euro		VORJAHR Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.903.705,28		5.674.265,83
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	485,00		645,00
		5.904.190,28	5.674.910,83
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Erhöhung Vorjahr)		110.477,28	95.109,24
3. Sonstige betriebliche Erträge		169.788,94	120.452,46
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.054.065,32	-2.818.670,26
5. Rohergebnis		3.130.391,18	3.071.802,27
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	685.278,44		628.408,24
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung – davon für Altersversorgung 64.940,41 Euro (Vorjahr 64.925,91 €)	248.573,05		201.502,46
		933.851,49	-829.910,70
7. Abschreibungen		947.372,15	-917.983,47
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		293.376,73	-234.890,13
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und aus anderen Finanzanlagen		40,00	30,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge – davon Negativzinsen 0 Euro (Vorjahr 5.033,15 Euro)		1.683,15	711,21
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		269.825,68	-259.111,78
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		239,79	-7,91
13. Ergebnis nach Steuern		687.448,49	830.639,49
14. Sonstige Steuern		163.582,69	-99.232,12
15. Jahresüberschuss		523.865,80	731.407,37
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		410.080,77	-615.329,06
17. Bilanzgewinn		113.785,03	116.078,31

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2024

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 §§ 274a und 288 HGB wurde Gebrauch gemacht. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) wurde angewandt. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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 werden über eine Nutzungsdauer von 5 Jahren 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 sowie die Kosten für Anlagen im Bau 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 1,90 % (Stand Monatsende Dezember 2024, Restlaufzeit 15 Jahre). Es wurde ein Gehalts- und Rententrend von 2,6 % 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 (negative) Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem jetzt anzuwendenden 10-Jahres-Durchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahres-Durchschnittszinssatz beträgt -1.032 €. 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 191.426 € zurückgestellt.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Als Passive Rechnungsabgrenzungsposten sind vorausbezahlte Mieten für das nächste Kalenderjahr, sowie passivierte Mietzuschüsse mit einer Laufzeit von 30 Jahren erfasst.



Regelmäßiger Mieterhock am Dr.-Groddeck-Platz

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. Bilanz

1. Verbindlichkeitsspiegel

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
	Euro	bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre		
		Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	22.088.444,88 (21.662.111,52)	1.128.556,27 (1.084.599,99)	4.333.307,16 (4.229.545,59)	16.626.581,45 (16.347.965,94)	22.088.444,88 (21.662.111,52)	GPR GPR
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	161.447,63 (185.784,68)	29.988,000 (27.756,00)	119.952,00 (111.024,00)	11.507,63 (47.004,68)	0,00	
Erhaltene Anzahlungen	1.159.056,23 (1.130.582,41)	1.159.056,23 (1.130.582,41)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.763,70 (9.506,37)	10.763,70 (9.506,37)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	496.251,92 (445.416,76)	496.251,92 (445.416,76)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	155.766,27 (107.399,27)	155.766,27 (107.399,27)	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	24.071.730,63 (23.540.801,01)	2.980.382,39 (2.805.260,80)	4.453.259,16 (4.340.569,59)	16.638.089,08 (16.394.970,62)	22.088.444,88 (21.662.111,60)	GPR GPR

GPR = Grundpfandrecht; In () Vorjahreszahlen

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 1.170.070,68 (Vorjahr € 1.059.593,40) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Die Forderungen aus Vermietung in Höhe von € 15.971,82 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 4.170,95 €
- Vorjahr 4.240,54 €

D. SONSTIGE ANGABEN

1. 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 176.959 €
- aus Auftragsvergaben in Zusammenhang mit laufenden Bauvorhaben 415.296 €.

2. Mitgliederbewegung:

- Anfang des Geschäftsjahres 1.950
- Zugang 75
- Abgang 81
- Ende des Geschäftsjahres 1.944

3. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 190.797,46 erhöht.

Nach § 15 der Satzung sind keine Nachschüsse zu leisten.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

5. Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich beschäftigt:

- 7 kaufmännische Mitarbeiter (davon 5 Teilzeitbeschäftigte)
- 1 technischer Mitarbeiter
- 1 Auszubildende zur Immobilienkauffrau
- 2 Mitarbeiter im Regiebetrieb
- 20 geringfügig beschäftigte Mitarbeiter

6. Mitglieder der Geschäftsführung

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

7. Mitglieder des Aufsichtsrates

- Dr. Ernst Antusch Chemiker
- Dr. Fabrice Gireaud politischer Referent MdL (Aufsichtsratsvorsitzender) – Mandat neu zu wählen
- Dr. Michael Borchard Rechtsanwalt, selbstständig (Schriftführer)
- Petra Förster Bautechnikerin, selbstständig im Handwerk
- Jürgen Hund Dipl.-Betriebswirt (FH), Mitglied der Geschäftsführung
- Manfred Schanbacher Verwaltungsangestellter i.R. – Mandat neu zu wählen

Baden-Baden, den 20. Mai 2025

Die Geschäftsführung:


Ulrike Verspohl


Esther Mayer


Jürgen Mast

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Auch 2024 hielt die Nachfrage nach Wohnraum unverändert an. Im April 2024 konnte die Neubaumaßnahme Parque Monterey in der Königsberger Straße 21 Richtfest feiern. Der Bau war bis Jahresende fast vollständig fertig gestellt. Das Bauvorhaben Ooser Gartenstraße befand sich in der Ausschreibungsphase. Damit wird ein weiteres Vorhaben umgesetzt, um weiter dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Die Frage der Wärmeversorgung wird – auch aufgrund gesetzlicher Vorgaben – eine der künftigen Herausforderungen. Hierzu gab es einen ersten Informations- und Interessensaustausch mit den Stadtwerken Baden-Baden. In der Folge wurde eine Interessensbekundung seitens des Aufsichtsrats bezüglich einer Wärmeversorgung vermerkt.

Der Erhalt, die Instandsetzung und die Modernisierung des Altbau-Wohnbestandes bilden einen weiteren wichtigen Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit. Insgesamt wurden rund 10 % der Einnahmen für Modernisierungskosten und 43 % für Instandhaltungskosten verwendet. Der durchschnittliche Mietpreis erhöhte sich leicht auf 6,41 €/qm und kann wie zuvor in einem moderaten Rahmen gehalten werden. Auf Basis des zu Jahresbeginn beschlossenen Wirtschaftsplans achten Vorstand und Aufsichtsrat darauf, alle Wohngebiete so ausgewogen wie möglich in die Planungen mit einzubeziehen.

In 5 gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat wurden alle aktuellen Geschäftsangelegenheiten beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Die gemeinsame Satzungskommission, bestehend aus Vertretern des Vorstands, des Aufsichtsrats und interessierter Mieter, diskutierte die Neufassung der Satzung. In der Folge konnte eine weitere überarbeitete Fassung erstellt werden, die von beiden Gremien beschlossen wurde. Anschließend wurde diese den Mitgliedern zugesandt und in der Mitgliederversammlung zur Abstimmung gestellt.

Die 103. ordentliche Mitgliederversammlung fand am 20. November 2024 im Gemeindehaus St. Bernhard in Baden-Baden statt. Der überarbeitete Satzungsentwurf konnte dabei die erforderliche 2/3 Mehrheit erzielen.

Durch den Bericht des Vorstands wird ein realistisches Bild der Genossenschaft vermittelt. Wir empfehlen diesen zur aufmerksamen Durchsicht.

Im Rahmen seiner Tätigkeit stellt der Aufsichtsrat fest, dass die Verhältnisse der Genossenschaft geordnet sind. Dies wurde auch vom Verband der baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen jährlichen Verbandsprüfung bestätigt, die der Genossenschaft eine solide Geschäftsführung und eine gesunde wirtschaftliche Basis bescheinigt. Eine Kassenprüfung und die regelmäßige Überprüfung der Geschäftsvorgänge ergaben keinerlei Beanstandungen. Die Finanz- und Vermögensverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den vorgelegten Jahresabschluss 2024 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 dem Team der Geschäftsstelle und den Mitarbeitern des Regiebetriebs für die über das Jahr geleistete Arbeit. Herzlich bedanken möchten wir uns bei allen Mitgliedern der Baugenossenschaft Baden-Baden eG für das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Baden-Baden, im Oktober 2025


Dr. Fabrice Gireaud

UNSERE WOHNGEBIETE

Baden-Oos

- Sinzheimer Straße, Eigenheimstraße, Siedlungstraße, Ooser Gartenstraße
- **Neubau Ooser Gartenstraße 20**
Bezug Mitte 2026

Obere Breite

- Danziger Straße, Breslauer Straße, Königsberger Straße
- **Neubau Königsberger Straße 21**

Weststadt

- Rheinstraße, Bahnstraße, Erwinstraße

Ooswinkel

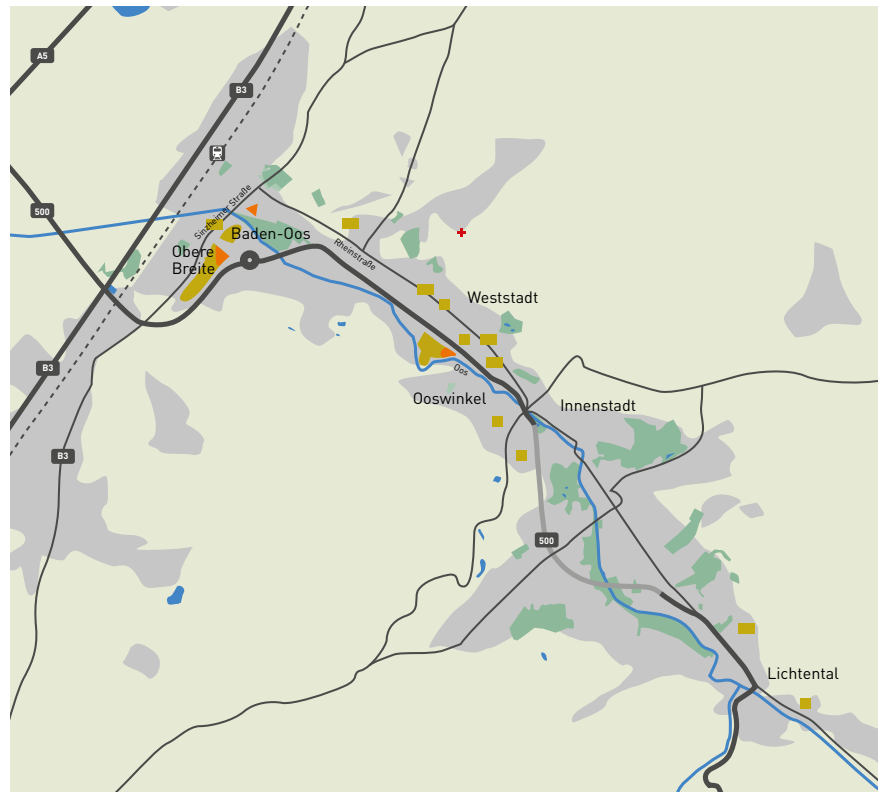
- Schwarzwaldstraße, Kapellmattstraße, Hirschackerstraße
- **Neubau Dr.-Groddeck-Platz**

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, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 20, 21, 22, 29

Druck

Späth Media GmbH, Schwarzwaldstraße 60, 76532 Baden-Baden



Datenschutz Grundverordnung DSGVO

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



Dr.-Groddeck-Platz 2 . D-76532 Baden-Baden
T 07221 50467-0 . F 07221 50467-29
info@baugenossenschaft-bad.de
www.baugenossenschaft-bad.de
Instagram: baugenossenschaftbadenbadeneg

Die Dachfläche des Werkstattgebäudes im Ooswinkel wird mit Photovoltaikpaneelen ausgestattet