



BAUGENOSSENSCHAFT  
FAMILIENHEIM  
BADEN-BADEN eG

Familienheim aktuell

Mein neues Zuhause.

*Wir wünschen Ihnen ein  
gesegnetes Weihnachtsfest  
und ein gutes Neues Jahr.*



*Mögen Sie an die guten Zeiten mit  
Freud denken, aus den schlechten lernen,  
im Heute leben und das Morgen  
willkommen heißen.* (Anon)



Sehr geehrte Mitglieder,  
sehr geehrte Leserinnen und Leser,

das Jahr neigt sich dem Ende zu,  
doch vorher kommt die Weihnachtsruh,  
die leise und behutsam bringt,  
was übers Jahr sonst nicht gelingt.  
Besinnlichkeit ist hier gemeint,  
wann immer im Familienkreise  
oder auch auf andere Weise  
man Weihnachten gemeinsam feiert und  
dabei dann auch stets beteuert,  
dass es doch erst kürzlich war,  
als begonnen dieses Jahr,  
das weder besser war noch schlimmer,  
weil eben irgendwas ist immer,  
Traurig war man und auch heiter,  
trotzdem geht es immer weiter,  
denn auch die Zukunft bringt bestimmt,  
viele, dem man nicht entrinnt.



Ihnen und Ihrer Familie  
wünschen wir ein frohes Weihnachtsfest  
sowie ein gesundes und Gutes Neues Jahr 2019.

Mitarbeiter, Vorstand und Aufsichtsrat

# 66. ordentliche Mitgliederversammlung



Einstimmig konnten sämtliche Beschlüsse gefasst werden.

Neufassung der Satzung beschlossen, Frank Mast neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Eine wiederum sehr positive Entwicklung stellten Geschäftsführer und Aufsichtsrat unserer Genossenschaft bei der 66. ordentlichen Mitgliederversammlung fest.

Unser Geschäftsführer, Stefan Kirn, berichtete, dass Bauen immer teurer und komplizierter wird. Die Ursachen hierfür liegen in überhöhten technischen Anforderungen, unter anderem an die Energieeffizienz, steigenden Preisen für Baugrund und höheren Baukosten. Vorschriften wie die Begrünung von Dächern sowie der Nachweis nach wetterfesten Fahrradabstellplätzen, projektspezifischen Auflagen sowie die steigenden Preise für Planungs-, Handwerker- und sonstigen Leistungen werden das Bauen weiter verteuern.

Wir wünschen uns, dass die Wohnungsbaugenossenschaften, die als zuverlässiger Partner der Kommunen mit attraktivem und preisgünstigem Wohnraum die lokalen Wohnungsmärkte entlasten, entsprechend ihrer seit Jahrzehnten erbrachten Leistung bei der kommunalen Grundstücksvergabe stärker berücksichtigt werden.

Über die wirtschaftliche Lage unserer Baugenossenschaft führte Herr Kirn aus, dass die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage weiterhin geordnet ist und der erzielte Gewinn vor allem der Stärkung des Eigenkapitals dient.

Die Vermietungssituation stellte sich auch in diesem Berichtsjahr zufriedenstellend dar. Alle frei gewordenen Bestandswohnungen konnten zeitnah wieder vermietet werden, nicht mehr zeitgemäße Wohneinheiten wurden im Zug von Mieterwechseln komplett saniert. Für Instand-

haltungsmaßnahmen und Wohnwertverbesserungen sind Aufwendungen von etwa 696.000,00 € angefallen. Damit wurden inklusive der Neubautätigkeit rund 4,752 Millionen € in den Bestand investiert. Für 2018 haben wir wiederum ein umfangreiches Programm zur Modernisierung und Bestandserhaltung vorgesehen. Ein Großteil der erwirtschafteten finanziellen Mittel wird weiterhin für die kontinuierliche Wohnungs- und Gebäudesanierung eingesetzt.

Neben der Neubautätigkeit sichern diese Investitionen die künftige Vermietbarkeit und nachhaltige Ertragskraft des Wohnungsbestandes und tragen wesentlich dazu bei, die Qualität des Wohnens für unsere Mieter langfristig zu sichern und ständig zu verbessern.

Derzeit ist der Neubau von Mietwohnungen ein unverzichtbarer Bestandteil der Investitionspolitik unserer Genossenschaft. So entstanden in der Bauernfeldstraße elf Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen, womit sich unser eigener Bestand an Mietwohnungen auf 434 erhöht hat. Gefördert von der Erzdiözese Freiburg mit dem Programm „Bezahlbares genossenschaftliches Wohnen in Baden“ konnten in 2018 zwei weitere Mietwohngebäude in der Bahnhofstraße in Haueneberstein mit insgesamt 28 Wohneinheiten fertiggestellt werden.



Großer Andrang am warmen Buffet.

## 66. ordentliche Mitgliederversammlung

---

Als Bauträgermaßnahme werden derzeit im Darnieweg in Haueneberstein acht Doppelhaushälften erstellt. Beim Projekt im Langenäcker in Ebersteinburg sind alle Doppelhäuser verkauft und an die neuen Eigentümer übergeben.

Sowohl bei unseren Neubaumaßnahmen als auch bei den Investitionen in die Bestandserhaltung und Modernisierung unserer Wohnungsbestände trägt das Familienheim durch Beauftragung des regionalen Handwerks krisenneutral zur Sicherung des Standorts Baden-Baden bei.

Seit 2014 haben wir durch die Errichtung von insgesamt 75 preisgünstigen Mietwohnungen einen Beitrag zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes in der Stadt geleistet. Insbesondere einkommensschwächere Zielgruppen wie junge Familien, Alleinerziehende oder ältere Menschen mit kleiner Rente sollen so eine realistische Chance auf eine bezahlbare Neubauwohnung haben im Sinn sozial orientierten und verantwortlichen Wohnungsbaus, führte Herr Kirn weiter aus.

Um der weiterhin hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Baden-Baden gerecht zu werden, haben wir bereits mit den Planungen weiterer Mietwohnungen begonnen. Nur durch den Neubau können aktuelle Standards realisiert und ein attraktiver Wohnungsmix gewährleistet werden.

Unsere Genossenschaft hatte zum Jahresende 932 Mitglieder mit 5.247 Anteilen. Der Aufsichtsratsvorsitzende Dirk Gantzkow leitete die Beschlussfassung über die



Neu in den nun siebenköpfigen Aufsichtsrat gewählt: Frank Mast

Feststellung des Jahresabschlusses und die Verwendung des Bilanzgewinns. Wiederum konnte eine Dividende von 4% an die Mitglieder zur Ausschüttung kommen. Die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat erfolgten einstimmig. Betina Diebold wurde im Aufsichtsrat bestätigt. Neu in den nun siebenköpfigen Aufsichtsrat wurde Frank Mast gewählt. Ebenfalls einstimmig wurde die Neufassung der Satzung genehmigt.

Zum Abschluss wurden alle Gäste noch zu einem warmen Buffet eingeladen. Viele freuten sich, bekannte Gesichter wiederzusehen und tauschten sich in Ruhe mit einander aus.

---

### Neue Satzung beschlossen

In der Mitgliederversammlung vom 17.10.2018 wurde einstimmig die neue Satzung beschlossen. Diese steht Ihnen ab sofort auf unserer Homepage unter

**[www.familienheim-baden-baden.de/mieterinformationen](http://www.familienheim-baden-baden.de/mieterinformationen)** als Download zur Verfügung.



# 66. ordentliche Mitgliederversammlung

## Informationen auf einen Blick

	31.12.2017	31.12.2016
Bilanzsumme	31.525.667,41 €	29.271.676,30 €
Verbindlichkeiten	6.310.477,37 €	4.556.425,66 €
Eigenkapital	24.066.658,06 €	23.588.939,20 €
Jahresüberschuss	506.993,22 €	820.913,06 €
Bilanzgewinn	51.258,10 €	50.876,14 €
Geschäftsguthaben	1.350.003,13 €	1.328.401,35 €

## Daten und Fakten

	31.12.2017	31.12.2016
Mitglieder	932	915
Geschäftsanteile	5.247	5.168
Mietwohnungen	434	423
Gewerbeeinheiten	9	9
durchschnittliche Grundmiete	5,88	5,86
verwaltete Einheiten	349	321

## Wohnungswirtschaftliche Leistungen

	31.12.2017	31.12.2016
Modernisierung/Instandhaltung	696.493,72 €	462.941,40 €
Neubau von Mietwohnungen	4.055.923,07 €	1.752.617,45 €
<b>Gesamt</b>	<b>4.752.416,79 €</b>	<b>2.215.558,85 €</b>

## Der neue Katalog ist da!

Als Mitglied unserer Genossenschaft erhalten Sie anbei den neuen Katalog des GäWoRings. Von nun an haben Sie die Möglichkeit in 26 Städten in Deutschland und der Schweiz Ihren Urlaub zu verbringen. Als neue Mitglieder des GäWoRings können wir Bremen und Freiburg begrüßen.

### Außerdem gab es noch weitere Änderungen:

- Wohnungsbuchungen nur noch ein Jahr im Voraus
- kostenlose Stornierung der Buchung nur noch bis 60 Tage vor Anreise möglich



# Die Stadt Bremen als neues Mitglied des GäWoRings stellt sich vor.



Märchenhaftes Stadtbild

## Bremen – mehr als nur die Bremer Stadtmusikanten

„Das hätte ich ja nicht gedacht!“, ist wohl der meistgesprochene Satz von Touristen, die erstmals Bremen besucht und die Stadt an der Weser als märchenhaft und weltoffen erlebt haben.

In Bremens „guter Stube“, dem Marktplatz, schlägt das historische Herz der Hansestadt. Prachtige Fassaden, das geschichtsträchtige Bremer Rathaus und der steinerne Roland gehören seit 2004 zum „UNESCO Weltkulturerbe“. Hier können Sie auch dem Wahrzeichen Bremens, den weltberühmten Bremer Stadtmusikanten einen Besuch abstatten. Nur ein paar Schritte weiter lädt die „Böttcherstraße“ mit ihrer beeindruckenden Backsteinarchitektur zu einem Bummel ein. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich der Schnoor, Bremens ältestes Viertel mit seinen schmalen Fachwerkhäusern aus dem 15. und 16. Jahrhundert, in denen Cafés, Restaurants sowie kleine Läden zuhause sind.



Zimmerambiente

Stolz ist Bremen auch auf seine Lage am Fluss: Nicht weit von der City entfernt säumen historische und moderne Schiffe das Weserufer an der Schlachte-Pro-

menade. Von hier aus starten die Weser- und Hafenrundfahrten unter anderem in die aufstrebende Überseestadt. In der Adventszeit begeistert neben dem Weihnachtsmarkt hier der Schlachtezauber mit seinem einmaligen Flair. Der Bremer Weihnachtsmarkt gilt als einer der schönsten im Lande.

Vom historischen Stadtkern aus erreichen Sie über ein gut ausgebautes Verkehrsnetz in etwa 25 Kilometern Entfernung den Bremer Norden, wo sich die Gästeappartements befinden. Bei einem Spaziergang entlang der Maritimen Meile können Sie den 1622 erbauten



Bremer Stadtmusikanten

Hafen mit seinen Traditionsschiffen bewundern, gleich nebenan, im Vegesacker Geschichtenhaus, der Historie des Bremer Nordens lauschen, oder, nur ein paar Schritte entfernt, auf dem 1927 erbauten Schulschiff Deutschland, Seefahrerromantik erleben. Wer einen Tag auf dem Wasser verbringen will: Von der Maritimen Meile aus starten Schiffe zum Künstlerdorf Worpswede und nach Bremerhaven. Erholung und jede Menge Geschichte bieten die Parks und Gärten entlang der Weser und Lesum, die auch per Rad erkundet werden können.

Nur einige Kilometer entfernt befindet sich in Bremen-Farge die Ruine einer U-Boot-Werft aus dem Zweiten Weltkrieg: Der Bunker Valentin, ein Rüstungsprojekt gigantischen Ausmaßes, der heute Mahmal und Gedenkstätte ist.

Weitere Ideen und besondere Einblicke in die schöne Hansestadt Bremen erhalten Sie unter

**[www.Bremen-Tourismus.de](http://www.Bremen-Tourismus.de)**.

Bremen stellt drei Gästewohnungen zur Verfügung. Diese sind jeweils für maximal zwei Personen buchbar. Die Preise können Sie dem beiliegendem Katalog entnehmen.

### **Sie sind neugierig geworden? Oder haben Sie Fragen zum GäWoRing?**

Gerne steht Ihnen Lisa Hauck, Tel. 07221 507019 bei allen Fragen zur Verfügung.

# Neubau Fertigstellung

## Neubau der Mehrfamilienhäuser in der Bahnhofstraße 57 c/d fertiggestellt

Unsere Neubauten in der Bahnhofstraße 57c/d sind bis auf ein paar wenige Restarbeiten nahezu fertiggestellt. Alle 28 Wohnungen wurden planmäßig zum 01. Juli

bzw. 01. September an die Mieter übergeben. Damit konnte das Projekt sowohl im vorgesehenen Zeitraum und auch mit dem geplanten Kostenbudget fertiggestellt werden.

**Wir bedanken uns hierfür bei allen am Bau Beteiligten.**



Bahnhofstraße 57d

## Warum es wichtig ist, auch im Keller richtig zu lüften

Nicht nur in den Wohnungen muss richtig gelüftet und geheizt werden, auch im Keller gibt es einiges zu beachten.

Oft stellen wir fest, dass die Kellerfenster ganzjährig geöffnet oder gekippt sind, meist wird nämlich angenommen, dass viel Lüften für den Keller gut ist. Dies ist jedoch ein Irrglaube, denn zu viel Lüften kann auch den im Keller gelagerten Gegenstände und der Bausubstanz schaden.

Stehen bei warmem Wetter die Fenster offen, so dringt die warme Luft in den kühlen Keller und schlägt sich dort an den Wänden nieder. Es entsteht Schwitzwasser an den Wänden und dies ist ein guter Nährboden für Schimmel. Daher sollte an warmen Sommertagen am Besten nur morgens und abends gelüftet werden. An feuchten Tagen sollte auf das Lüften ganz verzichtet werden.

Im Winter dagegen soll unbedingt am Tag gelüftet werden. Hierzu einfach die Kellerfenster für kurze Zeit

weit öffnen. Dadurch kann die feuchte Kellerluft hinausdringen.

Wird der Keller auf diese Weise regelmäßig durchlüftet, so kann dieser auch als Lagerraum für Ihre Gegenstände geeignet sein.

### 5 Tipps zum richtigen Lüften

- Bei Außentemperaturen ab 20 Grad die Kellerfenster bitte geschlossen halten!
- Bei niedrigen Außentemperaturen sollte der Keller gelüftet werden!
- Feuchteempfindliche Gegenstände nicht im Keller lagern!
- Regale, Kellermöbel oder Werkbänke nicht an kalte Außenwände, sondern möglichst an Kellerinnenwänden aufstellen!
- Kartons nicht direkt auf dem Boden, sondern auf Paletten oder in Regalen lagern, damit Luftzirkulation möglich ist!

# Notdienst während der Feiertage

---

Auch in diesem Jahr ist die Geschäftsstelle der Genossenschaft in der Zeit zwischen Heiligabend und Dreikönig geschlossen. Für dringende Fälle haben wir jedoch einen Notdienst eingerichtet.

Diesen erreichen Sie während der gewohnten Geschäftszeiten in unserem Büro in der Rheinstraße 81.

Außerhalb der Geschäftszeiten können Sie uns selbstverständlich auch eine Nachricht auf dem Anrufbeantworter hinterlassen.

Ausdrücklich weisen wir darauf hin, dass die Genossenschaft nur die Kosten für Reparaturen übernimmt, die die Haustechnik betreffen. Störungsbeseitigungen an Geräten oder Einrichtungen, die in Ihrem persönlichen Eigentum stehen bzw. unter die so genannten Kleinreparaturen fallen, sind von Ihnen zu bezahlen.

In Notfällen oder bei Störungen, die sofort behoben werden müssen, können Sie sich in dieser Zeit an folgende Firmen wenden:

## **Strom-, Gas-, Wasserversorgung:**

Stadtwerke Baden-Baden Tel. 277-0

## **Elektroinstallation:**

Firma Elektro Heeg Tel. 85973

Firma Schillinger Tel. 22064

## **Sanitär- und Heizungsinstallation:**

Firma Coenen Tel. 1830060

Firma Dürringer Tel. 181664 oder

M. 0171-4180150

Firma Ga-tec/Klehe Tel. 68917

Firma Robert Mitzel Tel. 97960

## **Bitte beachten Sie unsere Sprech- und Geschäftszeiten**

### **Unsere Sprechzeiten:**

Dienstag: 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 17:30 Uhr  
Donnerstag: 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr  
sowie nach Vereinbarung

### **Geschäftszeiten:**

Montag bis Freitag: 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr  
Montag, Mittwoch und Donnerstag: 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr  
Dienstag 14:00 Uhr bis 17:30 Uhr

## **Impressum**

### **Familienheim aktuell**

Mitgliederzeitung der Baugenossenschaft  
Familienheim Baden-Baden eG

### **Herausgeber und verantwortlich für den Inhalt**

Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG  
Rheinstraße 81  
76532 Baden-Baden  
Tel. 07221 5070-0  
Fax 07221 5070-25  
www.familienheim-baden-baden.de  
info@familienheim-baden-baden.de

### **Geschäftsführung (v.i.S.d.P.)**

Stefan Kirn

### **Konzeption und Redaktion:**

Martina Schwerdel, Lisa Hauck, Stefan Kirn

### **Grafik:**

Otterbach Medien KG, GmbH & Co., Rastatt

### **Druck:**

Späth Media GmbH, Baden-Baden

### **Auflage:**

1.450 Exemplare

### **Ausgabe:**

Winter 2018

**Fotos:** Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG,  
GEWOSIE Wohnungsbaugenossenschaft Bremen-Nord e.G.,  
Stadtbilder Bremen: pixabay