BAUGENOSSENSCHAFT
FÖFA Waldshut-Tiengen eG

Geschäftsbericht 2023

Mein neues Zuhause.



03 Vorwort

04 Informationen auf einen Blick

Bericht des Vorstands

Allgemeiner Teil

05 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die Baugenossenschaft

10 Neubau Modernisierung Sanierung

11 Situation der Baugenossenschaft

12 Bautätigkeit Neubau

13 Bestandswohnungen Bestandsobjekte

14 Wohnungsbestand zum Stichtag des Berichtsjahrs

15 Planungen für das kommende Jahr

17 Mieterwechsel Mietausfall

18 Wirtschaftliche Lage Vermögensstruktur

19 Finanzlage und Ertragslage

19 Ausblick Chancen und Risiken

20 Vorschlag für die Ergebnisverwendung

20 Dank

22 Bilanz zum 31.12.2023 (Aktiva und Passiva)

24 Gewinn- und Verlustrechnung 2023

25 Anhang für das Geschäftsjahr 2023

30 Bericht des Aufsichtsrats

31 Mitgliedschaften DESWOS Impressum



Sehr geehrte Mitglieder, verehrte Kunden und Geschäftsfreunde,

« Erledige erst das Notwendige, dann das Mögliche, und plötzlich schaffst du das Unmögliche. »

Franz von Assisi
Prediger und Gründer des Ordens der Franziskaner, Mitbegründer des Ordens der Clarissen
1181- 1226 n. Chr.

das vergangene Jahr stellte die gesamte deutsche Wohnungswirtschaft vor enorme Herausforderungen. Globale Entwicklungen – insbesondere der weiter andauernde Krieg in der Ukraine und die dadurch ausgelöste Energiekrise – haben den Wirtschaftsstandort Deutschland gefühlt an seine Belastungsgrenze geführt. Als ein Teil davon wurde auch unsere Genossenschaft mit zahlreichen Verordnungen, Gesetzen (z.B. GEG Gebäudeenergiegesetz) und überbordender staatlicher Regulatorik konfrontiert. Zusätzlich zum massiv erhöhten Verwaltungsaufwand haben die Inflation und das sprunghaft angestiegene Zinsniveau die Bezahlbarkeit des Wohnens negativ beeinflusst.

Doch trotz der vorgenannten Rahmenbedingungen wäre ein «Stillstehen» fatal. Daher haben wir auch im Berichtsjahr versucht, neben dem Notwendigen das Mögliche zu realisieren. Dies lässt sich unter anderem durch fünf größere sowie mehrere kleinere Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen belegen.

Wirtschaftlich kann die Baugenossenschaft auf ein weiteres erfolgreiches Jahr zurückblicken. Obwohl erneut nur moderate Mietanpassungen erfolgten, konnte insbesondere durch eine besonnene Instandhaltungsstrategie sowie durch einmalige Erträge aus einem Objektverkauf wieder ein sehr ordentliches Jahresergebnis erzielt werden. Eine wichtige Grundlage für die Aufgaben (Stichwort: Dekarbonisierung), die wir in den kommenden Jahren bewältigen müsssen.

Die Chancen stehen somit gut, dass sich die positive Entwicklung der «FÖFA» fortsetzt. Denn die geordneten Verhältnisse ermöglichen uns Spielräume, um auch schwierigere Phasen gemeinsam erfolgreich zu gestalten.

Nun wünschen
wir Ihnen
viel Freude
beim Lesen.





Ihre Vorstände Andreas Vogt & Stephan Santl

Die Verwendung der männlichen Form im Geschäftsbericht ist nicht gendergerecht. Jedoch erleichtert sie den Lesefluss. Selbstverständlich sind stets alle Geschlechter gemeint.

	2023	2022	2021
Mitglieder			
Mitgliederstand	1.301	1.332	1.324
Anteile	3.575	3.635	3.562
Wohnungen Miete Mieterwechsel			
Eigener Mietwohnungsbestand am 31.12.	995	999	977
Durchschnittliche Kalt-Miete pro m^2	6,18	6,04	5,89
Mieterwechsel im Kalenderjahr	71	70	71
Fluktuationsrate in %	7,14	7,01	7,27
Geschäftszahlen in T€			
Bilanzsumme	46.973	47.931	44.763
Anlagevermögen	43.337	43.850	41.388
Gezeichnetes Kapital	1.203	1.205	1.171
Rücklagen	20.632	19.719	18.591
Rückstellungen	126	149	49
Miet- und Pachterträge (nur Wohnungen)	5.153	4.944	4.782
Miet- und Pachterträge (Garagen / PKW-Stellplätze)	333	322	314
Jahresüberschuss	948	1.151	1.314
Eigenkapitalquote in %	46,6	43,7	44,2
Investitionen in den Wohnungsbestand in T€			
Gesamtinvestitionen	3.364	5.270	4.248
davon laufende Instandhaltungsmaßnahmen	2.235	1.697	1.470
davon aktivierte Modernisierungsmaßnahmen	790	1.892	331
davon in Neubauaktivitäten	339	1.681	2.447
Personal			
Angestellte (ohne Vorstand)	11	10	10
davon in Teilzeit (inkl. Auszubildende)	7	6	6

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Der Bericht umfasst das 74. Geschäftsjahr unserer im Juli 1950 gegründeten Genossenschaft

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland

kam im Jahr 2023 – in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld – ins Stocken.

Wichtige Bereiche des Verarbeitenden Gewerbes haben an Wettbewerbsfähigkeit eingebüßt; insbesondere die Automobilindustrie im Zuge des Umstiegs von Verbrennern auf Elektromotoren und die Chemiebranche aufgrund der höheren Energiepreise in Europa.



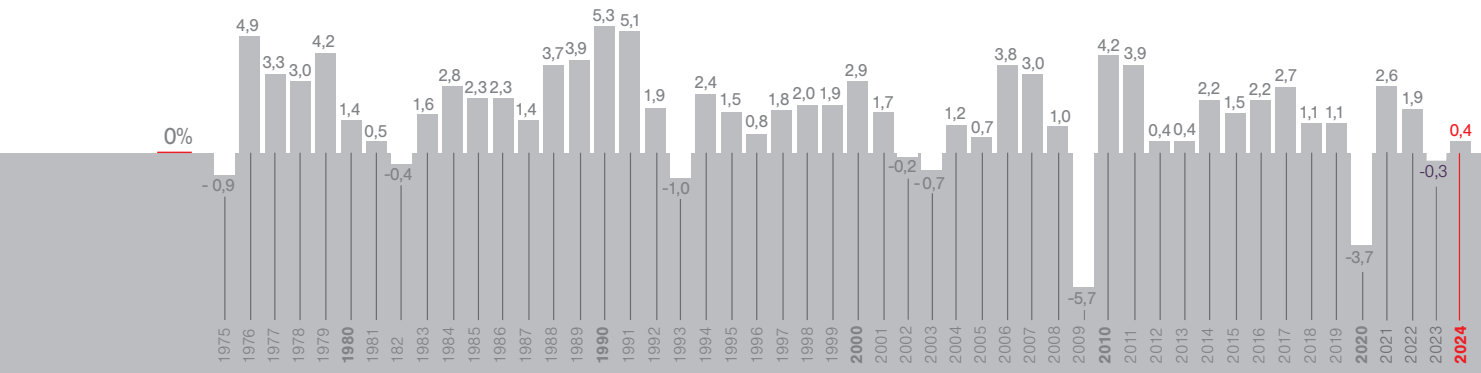
Unsere kleine Serviceflotte inzwischen 100 % elektrisch!

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Die relevanten Akteure im Nahen Osten

Die Einschätzungen dieses Berichtes fußen u.a.
auf den Konjunkturberichten
folgender deutscher Wirtschaftsforschungsinstitute:
* **ifo** - ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München, www.ifo.de
** **Statistisches Bundesamt**, Wiesbaden, www.destatis.de
*** **IAB-Institut**, Nürnberg, www.iab.de



Wirtschaftswachstum in Deutschland

Jährliche Wachstumsraten (in %) des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes 1975 - 2023)

Quelle: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. sowie Statistisches Bundesamt

haben zwar angedeutet, dass sie keine Eskalation anstreben. Doch unvorhergesehene Ereignisse könnten die Energiepreise steigen lassen.

Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von -0,5 % bis +1,3 %. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,4 % wachsen.

Gute Nettozuwanderung, Höchststand an Beschäftigten, Fachkräftemangel dauert an

Der Arbeitsmarkt zeigte sich in einem schwierigen Umfeld bislang robust. Und dies trotz den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 0,7 % oder 333.000 Personen mehr als im Jahr zuvor. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung.

Trotz des weiteren Beschäftigungsaufbaus ist die schwache Konjunktur nicht spurlos am Arbeitsmarkt vorübergegangen. Denn die Zahl der Arbeitslosen erhöhte sich in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 191.000 auf 2.609.000 Menschen. Die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 %.

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit Längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen wird das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – in 2024 und 2025 jeweils um 420.000 Arbeitskräfte schrumpfen***. Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland dagegen bislang von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch künftig nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen *** bis 2050 zwischen 346.000 und 533.000 Personen pro Jahr liegen.

Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine hat einen sprunghaften Anstieg der Zuzüge von Schutzsuchenden verursacht. Bereits im Jahr 2022 wurden rund 1.098 000 Zuzüge von Menschen aus

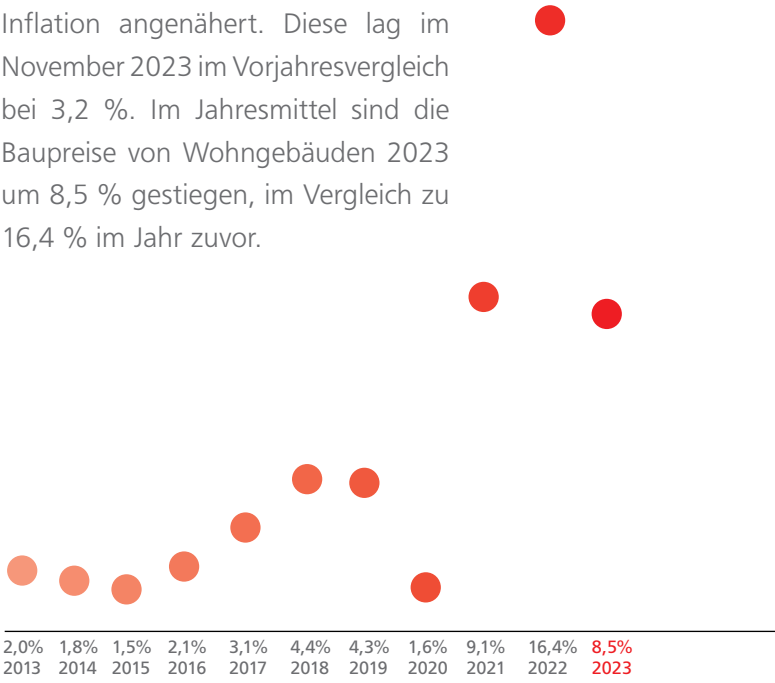
der Ukraine registriert. Die Nettozuwanderung aus der Ukraine lag im selben Jahr bei 960.000 Personen. Der Großteil der Zuwanderung fand von März bis Mai 2022 statt und sank seit August 2022 stetig. Im Jahr 2023 sind bis November im Saldo 114.000 Schutzsuchende aus der Ukraine nach Deutschland geflohen. 2023 kamen – die Nettozuwanderung ukrainischer Kriegsflüchtlinge eingerechnet – nach vorläufiger Schätzung** rund 650.000 bis 700.000 Personen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind.

Trotz der guten Nettozuwanderung ist der Fachkräftemangel in Deutschland – der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft – immer mehr zum Problem geworden. So ermittelten Konjunkturumfragen* im Juli 2023, dass bei knapp 43 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das bisherige Allzeithoch des Indikators wurde im Juli 2022 mit 49,7 % erreicht. Zwischen 2009 und 2011 stieg der Indikator von ca. 10 % auf knapp 20 % sichtlich an. Angesichts des demografischen Wandels dürfte dies auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Inflation sinkt, Entwicklung der Baupreise leicht gebremst auf hohem Niveau

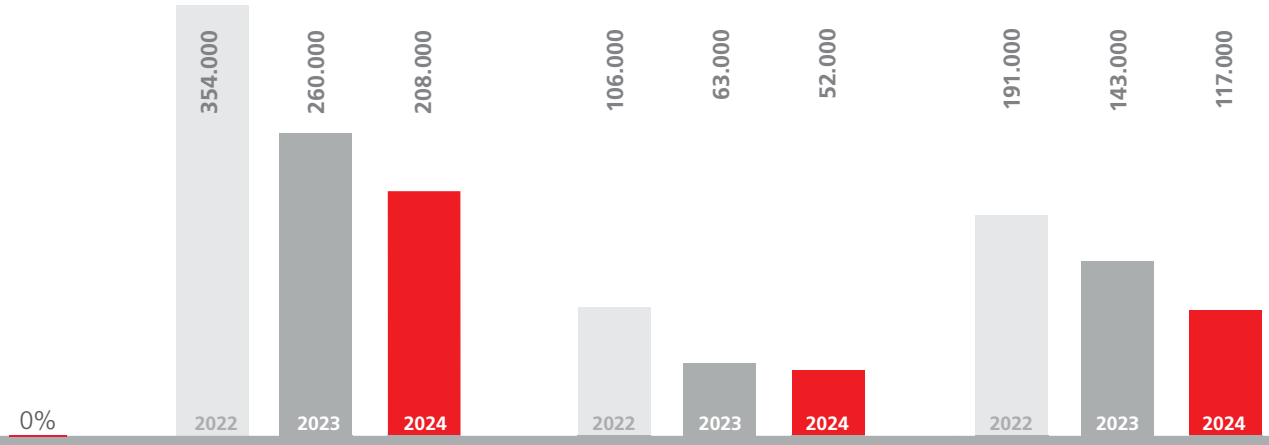
Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2023 deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember 3,9 %. Damit liegt sie weiterhin spürbar über dem Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 5,9 % erhöht. Damit lag die Preissteigerung deutlich unter dem Rekordwert des Vorjahres (+7,9 %). Diese historisch hohe Jahresteuerungsrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Kriegsbeginn in der Ukraine getrieben. 2021 war die Inflation 3,1 %.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Diese lag im November 2023 im Vorjahresvergleich bei 3,2 %. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor.



Entwicklung der Baupreise von Wohngebäuden 2013 - 2023

Da 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen – die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft anstieg – ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien war, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von 2019 bis 2023 um insgesamt 39,4 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren nicht mehr gegeben.



Wohnungsbaugenehmigungen 2022, 2023 und 2024 (Prognose)

Neubau insgesamt, Ein- und Zweifamilienhäuser, Geschosswohnungsbau (in Wohneinheiten)

Quelle für 2022-2023: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. | Prognose auf Basis der Monatswerte bis November 2023 Quelle für 2024: Prognose Baugenossenschaft FÖFA Waldshut-Tiengen eG

Vor allem vom Ausbaugewerbe – rund 56 % der Bauleistungen im Wohnungsbau – geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus. Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahr um 6,5 % zu. Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Diese lagen im 4. Quartal 2023 um 6,6 % über denen des Vorjahresmonats.

Obwohl sich die Preisdynamik 2023 in einigen Bereichen deutlich abgeschwächte, bleibt das Niveau weiterhin hoch. Durch die schwindende Nachfrage ist die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe zuletzt deutlich gesunken; im Hochbau Ende 2023 unter die 70 %-Marke.

Schwierigeres Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise schicken Bauinvestitionen auf Talfahrt

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen – die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden – sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2023 rückläufig und sanken um 2,1 %. Bereits im Vorjahr waren sie erstmals seit sechs Jahren um 1,8 % zurückgegangen.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung – nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen – das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren.

2023 nahmen Wohnungsbauinvestitionen sogar stärker ab (-2,8 %) als die Bauinvestitionen. Jahrelang bildete der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten und war deutlich stärker als diese gewachsen. Lediglich der öffentliche Bau zeigte sich 2023 mit einem nur geringen Rückgang (-0,2 %) weitgehend stabil. Der gewerbliche Bau schrumpfte (-1,2 %).

Insgesamt blieb der Nichtwohnungsbau auch 2003 im Vorjahresvergleich deutlich im Minus (-1,0 %).

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Derzeit verfügbare niedrige Fördermittel, weiterhin hohen Zinsen und das Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen.

2024 dürften die Investitionen in Wohnbauten nochmals deutlich zurückgehen, da die Baupreise hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken. Angesichts der deutlich sinkenden Inflationsraten im Euroraum hat die EZB-Geldpolitik ihren Zinsgipfel wohl erreicht. Ab Sommer 2024 erwarten Experten eine erste Leitzinssenkung.

Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt, – und die hohen Energiekosten verbunden mit den postulierten Zielen des Klimaschutzes starke Anreize dafür bieten – dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Wohnungsbaugenehmigungen brechen weiter spürbar ein

2023 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 27 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit setzt sich der im Vorjahr begonnene Abwärtstrends im Wohnungsbau (2022: -7 %) dramatisch verstärkt fort.

Aktuell ist die Gemengen-Lage für den Wohnungsbau äußerst schwierig: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und – durch die Haushaltslage bedingte – unklare Förderkonditionen. Die Zahl der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser (- 41 %) ging ebenso zurück wie die von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-25 %), neu genehmigten Eigentumswohnungen (-22 %) und neue Mietwohnungen (-27 %). 2023 wurden wohl rund 64.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Baufertigstellungen ebenfalls deutlich rückläufig

2023 wurden voraussichtlich 255.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Nach dem leichten Fertigstellungsanstieg im Vorjahr – der durch einen Schlussspurt bereits genehmigter Projekte geprägt war – wurde der Einbruch im Wohnungsbau 2023 auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-14 %). Für die Jahre 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten. Die Fertigstellungen dürften dann um weitere 18 % – auf rund 208.000 neu errichtete Wohnungen – einbrechen. Auch 2025 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen.

Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl – und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen –, sollte die Bundesregierung schnell weitere Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.

	Investitionen per 31.12.2023 / €
Holunderweg 14/16, Küssaberg-Kadelburg	
Errichtung eines Neubaus (Baubeginn 2020) Geplante Investitionssumme: 4.850.000 € (Vorjahre: 4.936.000 € - 396.000 €)	172.000
Brandenburger Straße 3, Tiengen	
Projektvorbereitung / Planungsverfahren (Vorbereitung für Modernisierung) Geplante Investitionssumme: 2.900.000 € (Vorjahre: 2.362.000 €)	813.000
Silberwiese 5/5a, 7/7a, 9/9a, Wutöschingen	
Energetische Modernisierung / 3 x neue Heizzentrale mit Luft-Wasser-Wärmepumpe + Gasbrennwertgeräten Geplante Investitionssumme: 350.000 €)	117.000
Im Freudenspiel 54/56, Küssaberg-Kadelburg	
Energetische Modernisierung / neue Fenster / neue Wohnungs- Eingangstüren, Neuanstrich Fassade und Dachgebälk Geplante Investitionssumme: 160.000 €	142.000
Robert-Bosch-Straße 7, Röntgenstraße 1/3, Siemensstraße 8, Waldshut	
Rückbau Holz-Balkone, Montage Alu-Balkone (24 Stück) Geplante Investitionssumme: 300.000 €	317.000
Friedhofstraße 9/11, Gustav-Winkler-Straße 9/11, Lauchringen	
Rückbau / Neubau von 10 Garagen Geplante Investitionssumme: 130.000 €	152.000
Im Winkel 1a, Dogern	
Rückbau / Montage von neuen Einbauküchen (18 Stück) Geplante Investitionssumme: 100.000 €	108.000
Diverse weitere Modernisierungs- u. kleinere Sanierungsmaßnahmen	
- Austausch Zentralheizung, div. Gas-Etagen-Heizungen: z.B. Haydnstraße 2/4/6, Am Liederbach 8, Siemensstraße 11, Mozartstraße 39, Bunsenstraße 3 u.a. (81 T€) - Neue Dächer für Garagen: Sudetenstraße 2/4 und Pommernstraße 1/3 (38 T€) - Balkonsanierung (17 Stück): Im Winkel 1a (65 T€) - Hauseingangstüren (4 Stück): Spitalweg 16 (22 T€) - Ergänzung WDVS im Sockelbereich: Breiteweg 1 & 3 (18 T€) - Verbesserung diverser Außenanlagen: z.B. Dr.-Konrad-Adenauer-Ring 10, ... (153 T€) insgesamt	376.000
Wohnungen Einzel- / Teilsanierungen	
(13 + 8 Wohneinheiten, 1.425 m² Wohnfläche)	730.000
Laufende Instandhaltung und Reparaturen	437.000
GESAMTINVESTITIONEN	**3.364.000**

Die Situation der Baugenossenschaft

Unter Beachtung der gesamtwirtschaftlichen Lage blieben die Schwerpunkte unserer wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit erneut die Modernisierung und Instandsetzung des genossenschaftseigenen Wohnungsbestandes sowie die energetische Optimierung unserer Bestandsgebäude.

Insgesamt wurde so im Berichtsjahr ein Betrag in Höhe von rund 3,36 Mio. € investiert.



«Betreutes Wohnen» Im Winkel 1a, Dogern
Holzbalkone nach Sanierung und neue Einbauküchen






Bautätigkeit Neubau

Bereits im Vorjahresbericht konnten wir an dieser Stelle über die Fertigstellung der Arbeiten an dem im Juli 2020 begonnene **Mietwohnungs-Neubau** (Energiestandard ist KfW 55) mit dazugehöriger Tiefgarage im **Holunderweg 14/16** in Küssaberg-Kadelburg berichten.

Der guten Ordnung halber sei festgehalten, dass im Berichtsjahr abschließende Kosten in Höhe von 172 T€ angefallen sind und ein Teilschuldenerlass in Höhe von 396 T€ auf ein zinsgünstiges KfW-Darlehen erfolgte.

Des Weiteren haben wir unter dieser Überschrift bereits in den vergangenen Jahren über das Grundstück **Schmitzinger Str. 60** (Waldshut) berichtet. Hier warten wir weiterhin auf eine Änderung des Bebauungsplans durch die Kommune. Allerdings ist eine Fortsetzung unserer Neubau-Aktivitäten in näherer Zukunft – aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen – stark erschwert und muss sorgfältig abgewogen werden.

Speziell die gestiegenen Darlehens-Zinsen sowie die immer noch zunehmenden technischen und bürokratischen Anforderungen machen es uns – als kleinerem Unternehmen – fast unmöglich das Wagnis Neubau überhaupt noch einzugehen.

Abschließend sei erwähnt, dass bedingt durch die Dekarbonisierungsstrategie der «FÖFA» – welche auf einer gemeinsam mit einer externen Beraterfirma in den Jahren 2022 und 2023 erarbeiteten Studie fußt – derzeit ohnehin kaum finanzielle Spielräume für weitere Neubauten bestehen. Denn, wenn die gesetzlichen Vorgaben zur CO_2-Vermeidung bleiben wie sie sind, müssen wir als baden-württembergisches Unternehmen bis Ende 2040 rechnerisch klimaneutral sein.

links oben:
Friedhofstr. 9/11
neue Garagenzeile

rechts oben:
Schaffhauser Str. 72
saniertes Bad im Altbau

2 Bilder mittig:
in der «Liedermatte»,
Waldshut
nach Fertigstellung



Brandenburger Str. 3, Tiengen
Nordseite mit Hauseingang
nun mit Laubengangverglasung



Brandenburger Str. 3, Tiengen
Südseite mit Balkonen, nun mit
Feuerwehraufstellfläche, überarbeiteten
Außenanlagen und erneuerten Garagen



Zugleich wurde das Geschäftsjahr 2023 aus technischer Sicht ein weiteres Mal durch erhebliche Modernisierungen und Renovierungen im Objektbestand geprägt. Insgesamt führten diese Maßnahmen zu einem Investitionsvolumen von rund 3.192 T€.

Wie im Vorjahr ist hier an erster Stelle nochmals die umfassende energetische Modernisierung/ Sanierung des Hauses **Brandenburger Str. 3** (Tiengen) mit 25 Wohneinheiten zu nennen. Bereits im Jahr 2022 erhielt das Objekt eine Fassadendämmung (Wärmedämmverbundsystem «WDVS» mit Dach- und Kellerdeckendämmung), moderne Kunststofffenster mit Dreifachverglasung, neue Wohnungseingangstüren und ein komplett neues Dach. Ebenso wurden auf der Nordseite des Hauses die Laubengänge verglast und die bestehende Gas-Zentral-Heizung durch eine mit Pellets befeuerte Zentralheizung ersetzt. Im Rahmen der kontinuierlichen Sanierung wurden sämtliche Stränge (Wasser und Abwasser) komplett ausgetauscht und damit verbunden alle 25 Bäder des Hauses grundlegend erneuert. Ergänzend wurde die komplette Hauselektrik überarbeitet.

Aufgrund des großen Umfangs der Arbeiten in einem bewohnten Objekt konnten die Arbeiten nicht – wie geplant – bis zum Jahresende 2022 abgeschlossen werden. Daher wurden im Berichtsjahr noch die Laubengänge sowie das Treppenhaus umfänglich saniert und eine Photovoltaik-Anlage mit 29,97 kWp installiert. Abschließend wurden die kompletten Außenanlagen (mit Feuerwehraufstellfläche) sowie die

Garagen überarbeitet und um drei weitere PKW-Stellplätze ergänzt. Die final im Berichtsjahr angefallenen Kosten können wir mit 813 T€ beziffern.

In den drei Bestandsobjekten **Silberwiese 5/5a**, **Silberwiese 7/7a** und **Silberwiese 9/9a** (Wutöschingen) wurde mit den vorbereitenden Arbeiten für den Austausch der bestehenden Gas-Zentral-Heizungen begonnen. Diese werden im kommenden Jahr jeweils durch Luft-Wasser-Wärmepumpen in Kombination mit Gasbrennwertgeräten ersetzt. Die im Berichtsjahr damit verbundenen Kosten können wir mit 117 T€ beziffern.

Ebenfalls in Verbindung mit dem Schwerpunkt *energetische Modernisierung im Bestand* wurden im Objekt **Im Freudenspiel 54/56** (Küssaberg-Kadelburg) mit insgesamt 11 Wohneinheiten sämtliche Fenster erneuert, die Wohnungseingangstüren ausgetauscht sowie die Fassade und das Dachgebälk malermäßig überarbeitet. Dieses Projekt hat im Berichtsjahr Kosten in Höhe von 142 T€ verursacht.

Im Rahmen der *kontinuierlichen Instandhaltung* haben in der «Liedermatte» die Häuser **Robert-Bosch-Str. 7**, **Röntgenstr. 1/3** und **Siemensstr. 8** (alle Waldshut) neue Balkone erhalten (siehe Titel). Es entstanden Kosten in Höhe von 317 T€. Unter der gleichen Überschrift wurden für das Objekt **Im Winkel 1a** (Dogern) – ein Haus mit der Wohnform «Betreutes Wohnen» – 18 Einbauküchen ausgetauscht, was Kosten in Höhe von 108 T€ auslöste.
Des Weiteren wurde zwischen den Häusern **Friedhofstr. 9/11** und **Gustav-Winkler-Str. 9/11** (alle Lauchringen) der Rückbau von vorhandenen 10 Garagen realisiert, welche für insgesamt 152 T€ durch ebenso viele Fertigteil-Garagen mit elektrischen Torantrieb ersetzt wurden.



Wohnungsbestand zum Stichtag des Berichtsjahrs

Neben den vorgenannten Schwerpunkten der Modernisierungstätigkeiten wurden zusätzlich kleinere Projekte durchgeführt, in die weitere 376 T€ geflossen sind:

- Austausch von diversen Gas-Etagen-Heizungen und zwei Zentral-Heizungen
- Erneuerung der Garagendächer an den Objekten **Sudetenstr. 2/4** und **Pommernstr. 1/3** (Tiengen)
- Sanierung der Holzbalkone am Haus **Im Winkel 1a** (Dogern)
- Ergänzung des WDVS im Sockelbereich der Häuser **Breiteweg 1 &. 3** (Eggingen)
- Überarbeitung / Verbesserung von diversen Außenanlagen u.a. **Dr.-Konrad-Adenauer-Ring 10** (Lauchringen)



Durch den Verkauf des Hauses «**Im Bungert 29**» (Dogern) hat sich der Bestand um ein Gebäude – mit 4 Wohnungen und 4 Garagen – vermindert. Dem gegenüber steht ein Zuwachs von 3 PKW-Stellplätzen in Verbindung mit der Neugestaltung der Grünanlage des Hauses «**Brandenburger Str. 3**» (Tiengen).

Zum Stichtag stellt sich der Bestand somit wie folgt dar:

Mietshäuser *	110
Wohnungen	995
Garagen / Carportplätze	411
PKW-Stellplätze	426
gewerblich genutzte Einheiten (ohne unser Verwaltungsgebäude)	8

* Definition Mietshaus:
Ein Mietshaus hat - unabhängig von Hausnummern bzw. Hauseingängen - einen separaten Keller und/oder Speicher und ist ggf. von Nachbargebäuden durch einen Brandabschnitt getrennt.

In der «Liedermatte», Waldshut
Austausch von Holz-Balkonen zugunsten von Aluminium-Balkonen

Des Weiteren wurde bei Wohnungswechseln konsequent der Weg der Totalsanierung – der inzwischen nicht mehr zeitgemäßen Mieteinheiten – vorangetrieben. Insgesamt wurden 13 Wohnungen komplett sowie 3 Wohnungen teilweise modernisiert und 5 Bäder erneuert.

Bedingt durch diese 71 Wohnungswechsel im Berichtsjahr (Vorjahr: 70) – in die auch die oben genannten 21 Total- bzw. Teilsanierungen eingeflossen sind – wurden Kosten in Höhe von 730 T€ ausgelöst.

Für kleinere fortlaufende Instandhaltungsmaßnahmen, Verbesserungen an den Außenanlagen, das Sonderprojekt Glasfaserausbau (FTTH) sowie für unerwartete bzw. nicht planmäßige Reparaturen sind im Berichtsjahr Kosten von rund 437 T€ angefallen.

Planungen für das kommende Jahr

Für das Jahr 2024 stehen uns erstmals die Erkenntnisse aus der von der Klimaroadmap abgeleiteten Dekarbonisierungsstrategie zur Verfügung. Dadurch wurden die aktuell «geeignetsten» Gebäude – aus Sicht einer möglichen CO_2-Vermeidung – identifiziert und in unseren Sanierungs- / Modernisierungsfahrplan aufgenommen.
Diesem folgend sollen die beiden Bestandsobjekte **Moltkestr. 3** und **Moltkestr. 6** (Waldshut) modernisiert bzw. saniert werden. Beide Häuser sollen eine komplett neue Außenhülle erhalten; d.h. neue



Im Freudenspiel 54/56, Küssaberg-Kadelburg
überarbeitete Fassade mit neuen Fenstern

Fenster, neue Dächer samt Dämmung und erstmalig Fassadendämmungen (WDVS). Auf dem Dach des Objekts **Moltkestr. 3** wird in diesem Zusammenhang eine PV-Anlage installiert. Bei dem Objekt **Moltkestr. 6** sollen im Zuge der Maßnahme Holz-Balkone durch eine modernere Alu-Glas-Version ersetzt und in beiden Häusern die Hauselektrik grundlegend überarbeitet werden.

Als weitere Maßnahmen des Schwerpunkts – ***energetische Verbesserung unserer Bestands-objekte*** – stehen die abschließenden Arbeiten und die Inbetriebnahmen der neuen Heizzentralen – nun ausgestattet mit Luft-Wasser-Wärmepumpen in Kombination mit Gasbrennwertgeräten – der Objekte **Silberwiese 5/5a**, **7/7a** und **9/9a** (alle Wutöschingen) an.



Silberwiese (Wutöschingen)
neues Heizsystem



Silberwiese (Wutöschingen)
neues Heizsystem



Dr.-Konrad-Adenauer-Ring 10,
Lauchingen
überarbeitete Parkplätze

Des Weiteren werden wir erneut einen großen Teil der finanziellen Mittel für die ***kontinuierliche Wohnungs- und Bädersanierung*** einsetzen und damit die Intensität der Vorjahre beibehalten.

Im Rahmen der ***kontinuierlichen Instandhaltung*** sind zusätzlich kleinere Maßnahmen geplant. So sollen beispielsweise die Treppenhäuser der Objekte **Berliner Str. 5/7** und **Ostpreußenstr. 6** (alle Tiengen) überarbeitet und mit neuen Wohnungseingangstüren versehen werden. Es ist bereits abzusehen, dass bei letztgenanntem Gebäude das Thema Brandschutz die Genossenschaft zu wesentlich größeren Eingriffen in die Bausubstanz zwingen wird.

Aufgrund des Klimaschutzgesetzes des Landes Baden-Württemberg (Photovoltaik-Pflicht) müssen wir – als direkte Folge des Garagenneubaus im Vorjahr – auf dem Dach das Hauses **Friedhofstr. 9/11** (Lauchringen) eine PV-Anlage installieren lassen.
Ebenso wurde beschlossen, sämtliche Mieteinheiten der Genossenschaft mit einem Glasfaseranschluss zu versehen (FTTH). Auch hierfür werden wir die erforderlichen Mittel bereitstellen und das Projekt in den kommenden Jahren abschliessen.

Mieterwechsel Mietausfall

Die Anzahl der Mieterwechsel beträgt im Berichtsjahr 71 und hat sich im Vergleich zum Vorjahreswert (70) nur minimal erhöht. Die Fluktuationsrate stieg dadurch auf rund 7,1 % (Vorjahr: 7,0 %) und liegt im Bereich vergleichbarer Genossenschaften in Baden - Württemberg.

Bedingt durch die Mieterwechsel und die daraus resultierenden Modernisierungsleerstände entstand ein Mietausfall bzw. eine Erlösschmälerung in Höhe von T€ 171,8 (Vorjahr: 142,9 T€).



Im Winkel 1a, Dogern
Impressionen des Innenhofs
«Betreutes Wohnen»

Wirtschaftliche Lage Vermögensstruktur

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist unverändert als gut anzusehen. Im Vergleich mit der Vermögensstruktur des Vorjahres haben sich innerhalb der Bilanz einige Veränderungen ergeben. Die Bilanzsumme hat sich um rund 958 T€ verringertund ist infolgedessen auf 46.973 T€ gesunken. Die wesentlichen Veränderungen der Bilanzpositionen beinhalten:

	T€
Aktiva	
Verminderung bei Grundstücken mit Wohnbauten	697
Erhöhung bei Andere Betriebs- und Geschäftsausstattung	92
Erhöhung der unfertigen Leistungen	177
Verminderung des Guthabens bei Kreditinstituten	662
Passiva	
Erhöhung der Rücklagen	913
Verminderung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.055
Erhöhung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	164

Die planmäßigen Tilgungen von Dauerfinanzierungen wurden – wie in den Vorjahren – beibehalten. Zusätzlich erfolgten Sondertilgungen.

Trotz der umfangreichen Modernisierungs- und Sanierungstätigkeiten konnte ein Betrag in Höhe von rund 913 T€ den Rücklagen zugeführt werden. Der Gesamtanteil des Eigenkapitals beträgt 21,87 Mio. €, was rund 46,6 % der Finanzierung der Vermögenswerte darstellt.

Finanzlage und Ertragslage

Die Finanzlage der Baugenossenschaft ist weiterhin geordnet und ermöglicht – wie im Vorjahr – eine Dividendenzahlung (3,0 %). Unter Ausnutzung des Skontos wurden alle Zahlungsverpflichtungen pünktlich vorgenommen. Die Kapitalstruktur der Genossenschaft ist durchweg geordnet.

Nach aktuellem Wissensstand stehen auch weiterhin für die geplanten Investitionen der Genossenschaft ausreichend Mittel zur Verfügung. Neben Mieterhöhungen nach ***Modernisierungen*** muss auch die Mietanpassung von ***Bestandsverträgen*** sukzessive fortgeführt werden. Unsere Kalt-Mieten lagen 2023 im Durchschnitt bei 6,18 €/m² (Vorjahr: 6,04 €/m²), der Vergleichswert in Baden-Württemberg liegt inzwischen über 7,00 €/m².

Ausblick Chancen und Risiken

Die organisatorischen Grundlagen und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft sind geordnet. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage lässt derzeit keine kurz- und mittelfristigen Risiken erkennen, welche eine Gefährdung unserer Genossenschaft darstellen könnten. Aktuell sind aus den Faktoren «Fluktuationsrate» und «demographische Entwicklung» keine großen Veränderungen in unserer Region erkennbar, die derzeit eine nachhaltige Vermietung des Wohnungsbestands beeinflussen könnten.

Vermietung ist unsere Kernkompetenz. Sie trägt maßgeblich zum nachhaltigen Betriebsergebnis bei. Neben einem bedarfsgerechten Wohnungsangebot beschäftigen wir uns auch mit weiteren Zukunftsfragen des Wohnens: z.B. Digitalisierung, Nachhaltigkeit und CO_2- Neutralität. Deshalb haben wir eine Studie «Klimaroadmap» in Auftrag gegeben und mit einem externen Berater eine Dekarbonisierungsstrategie für unseren Bestand – bis zum Jahr 2040 – erarbeitet. Diese unterstützt uns bei Planungen von Instandhaltungen und Modernisierungen.

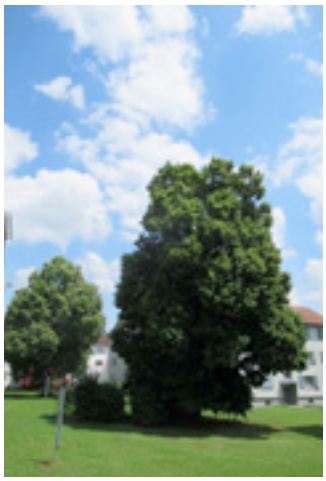
Demzufolge werden aus technischer Sicht weiterhin die Instandhaltung und Modernisierung der Bestandswohnungen sowie die energetische Modernisierung – resultierend aus der o. g. Dekarbonisierungsstrategie – nochmals an Intensität zunehmen und mit erheblichen Kosten verbunden sein. Somit ist zwingend mit einem Anstieg der Mieten und damit einhergehend wahrscheinlich mit höheren Mietausfällen zu rechnen.

Veränderungen in der Wirtschaft und unserer Region werden wir weiterhin aufmerksam beobachten, um gegebenenfalls angemessen handeln zu können.

Durch ständige Fortbildung unseres Verwaltungs-Teams stellen wir sicher, dass wir auch künftig den wachsenden Anforderungen in der Wohnungswirtschaft gerecht werden können.

Durch die Streuung von Kreditlaufzeiten und langfristige Zinsfestschreibungen haben wir Voraussetzungen für eine Minimierung des Zinsänderungsrisikos geschaffen. Derivative oder ähnliche Geschäfte zur Zinssicherung werden nicht genutzt.

Zusammenfassend gehen wir vorsichtig optimistisch davon aus, dass sich die gute Entwicklung unserer Genossenschaft in den kommenden Jahren fortsetzt.



Vorschlag für die Ergebnisverwendung

Nach der Vorwegzuweisung aus dem Jahresüberschuss 2023 in die gesetzliche Rücklage (94.800,00 €) sowie in die Bau-Erneuerungsrücklage (818.194,98 €) weist die Gewinn- und Verlustrechnung einen Bilanzgewinn (34.514,40 €) aus.
Der Vorstand schlägt im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat vor, diesen Bilanzgewinn in Höhe von 34.514,40 € in Form einer Dividende (3,0 % auf das Geschäftsguthaben) auszuschütten.

Dank

Zu den Mitgliedern des Aufsichtsrats besteht seit vielen Jahren ein von Offenheit und Vertrauen geprägtes Verhältnis. Für die qualifizierte Beratung und Unterstützung sind wir sehr dankbar und freuen uns über die konstruktive Zusammenarbeit. Denn nur so können wir voneinander profitieren und die Genossenschaft gemeinsam weiterentwickeln.
Einen wesentlichen Anteil an der erfolgreichen Arbeit der Genossenschaft haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der «FÖFA». Nur durch ihren persönlichen Einsatz, ihr Wissen und die gute Zusammenarbeit sind die in diesem Bericht beschriebenen Ergebnisse möglich gewesen.
Ein abschließender Dank gilt unseren Geschäftspartnern, unserem Verband (vbw), dem Siedlungswerk Baden e.V., den Behörden, Verwaltungen, Banken, Sparkassen und all denen, die auch im Jahr 2023 unsere Arbeit unterstützt haben.

Waldshut-Tiengen, 24. Mai 2024

Andreas Vogt
Vorstand

Stephan Santl
Vorstand

Im Zentrum der «Liedermatte», Waldshut freistehende Sommer-Linde



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 und Anhang

	€	€	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.019,00		2.130,00
		1.019,00	
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	41.057.281,36		41.753.764,89
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	1.034.759,37		941.895,37
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	524.221,41		524.221,41
4. Technische Anlagen	142.920,00		119.822,00
5. Andere Betriebs- u. Geschäftsausstattung	475.239,91		382.901,91
6. Bauvorbereitungskosten	101.037,25		101.037,25
7. Geleistete Anzahlungen	0,00		23.800,00
		43.335.459,30	43.847.442,83
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	900,00		900,00
		900,00	
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT		43.337.378,30	43.850.472,83
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.653.159,30		1.475.783,45
2. Andere Vorräte	6.729,00		5.516,00
		1.659.888,30	1.481.299,45
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	28.418,68		27.564,04
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	18.738,33		18.349,21
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.795,93		3.898,95
4. Sonstige Vermögensgegenstände	65.461,02		88.200,83
		118.413,96	138.013,03
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.387.812,99		2.049.817,30
2. Bausparguthaben	469.008,22		411.363,63
		1.856.821,21	2.461.180,93
UMLAUFVERMÖGEN GESAMT		3.635.123,47	4.080.493,41
C. Rechnungsabgrenzungsposten	336,00		336,00
		336,00	
BILANZSUMME		46.972.837,77	47.931.302,24

	€	€	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	75.174,05		54.618,09
- der verbleibenden Mitglieder	1.127.564,84		1.150.480,28
		1.202.738,89	1.205.098,37
- Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile *16.435,16 €*			(12.719,72)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage			
- *Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs 94.800,00 €*	2.522.658,00		2.427.858,00 (116.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage			
- *Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs 818.194,98 €*	9.320.698,60		8.502.503,62 (1.012.238,99)
3. Andere Ergebnisrücklagen			
- *Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs 0,00 €*	8.789.043,17		8.789.043,17 (0,00)
		20.632.399,77	19.719.404,79
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	947.509,38		1.150.675,25
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	912.994,98	34.514,40	1.128.238,99
EIGENKAPITAL GESAMT		21.869.653,06	20.946.939,42
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	125.677,40		148.581,93
		125.677,40	148.581,93
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.313.361,22		24.367.773,45
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		139.621,22
3. Erhaltene Anzahlungen	1.817.515,64		1.627.297,99
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.681,45		16.233,41
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	537.157,29		373.243,82
6. Sonstige Verbindlichkeiten	15.002,08		17.838,37
- *davon aus Steuern 11.435,37 €*			(11.600,02)
		24.698.717,68	26.542.008,26
D. Rechnungsabgrenzungsposten	278.789,63		293.772,63
		278.789,63	
BILANZSUMME		46.972.837,77	47.931.302,24

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2023

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	6.878.609,83		6.763.242,93
b. aus Betreuungstätigkeit	15.746,50		15.419,50
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.185,66		5.441,65
		6.904.541,99	6.784.104,08
2. Verminderung / Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		177.375,85	-75.547,23
3. Sonstige betriebliche Erträge		423.623,77	30.601,03
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.000.682,78	3.251.634,05
ROHERGEBNIS		3.504.858,83	3.487.523,83
5. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	552.134,68		499.874,38
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung	117.919,96		111.232,44
		670.054,64	611.106,82
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.307.026,97	1.189.117,38
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		292.115,22	241.734,64
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	14,95		12,88
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13.017,18		2.450,88
		13.032,13	2.463,76
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		298.293,98	295.871,00
ERGEBNIS NACH STEUERN		950.400,15	1.152.157,75
11. Sonstige Steuern		2.890,77	1.482,50
JAHRESÜBERSCHUSS		947.509,38	1.150.675,25
12. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		912.994,98	1.128.238,99
BILANZGEWINN		34.514,40	22.436,26

Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Waldshut-Tiengen und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Freiburg im Breisgau (GnR 620026).

1. Der vorliegende Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt.

2. Unser Unternehmen ist eine kleine Genossenschaft gemäß § 267 HGB.

3. Die Gesellschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 HGB in Anspruch.

4. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

5. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wurde beachtet.

6. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Erläuterungen zu den Bewertungs- und Bilanzierungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Anlagevermögen
Die Bewertung der Vermögensposten erfolgte grundsätzlich zu den fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden linear vorgenommen.

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen betrug die Abschreibung 33,33 v. H. der Anschaffungskosten.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Sachanlagevermögens wurden nach der Restnutzungsdauer ermittelt. Bei den Wohnbauten wurde eine erwartete Gesamtnutzungsdauer von längstens 80 Jahren zugrunde gelegt. Bei umfangreichen Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude auf maximal 40 Jahre verlängert.

Bei Wohnbauten betrug der Abschreibungssatz durchschnittlich 1,25 bzw. 2,00 v. H. der Anschaffungskosten. Bei Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten (Garagen) betrug der Abschreibungssatz 5,00 v. H. Bei dem im Jahr 2006 erworbenen Bürogebäude 3,00 v. H. und für die davor installierten Ladesäulen 12,5 v. H.

Photovoltaik-Anlagen wurden mit 5,00 v. H. abgeschrieben; Geothermie-Anlagen mit 10,00 v. H.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden gemäß der gesetzlichen Grundlage mit 20,00 v. H., 25,00 v. H. bzw. 33,33 v. H. sowie bei Einbauküchen mit 10,00 v. H. der Anschaffungskosten abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Netto-Anschaffungskosten von 250 € bis 800 € werden im Anlagevermögen erfasst und sofort abgeschrieben.

Umlaufvermögen
Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellkosten bewertet. Die Bewertung der Pellets-Vorräte erfolgte zu den Einstandspreisen.

Rückstellungen
Die Bildung der Rückstellungen erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages.

Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen werden bei der Bewertung berücksichtigt.

Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit den – von der Bundesbank veröffentlichten – Abzinsungssätzen abgezinst.

Verbindlichkeiten
Die Verbindlichkeiten wurden zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten
In den passiven Rechnungsabgrenzungsposten ist seit dem Geschäftsjahr 2020 ein Zuschuss von ursprünglich 300 T€ für die Tagespflegeeinrichtung im Objekt Dr.-Konrad-Adenauer-Ring 14 enthalten, der über die Dauer der Mietbindung in gleichbleibenden Beträgen ertragswirksam aufgelöst wird.

VERBINDLICHKEITSSPIEGEL ZUM 31.12.2023

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	
Erhaltene Anzahlungen	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	
Sonstige Verbindlichkeiten	
GESAMT	

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

In der Position «Unfertige Leistungen» sind – wie in den Vorjahren – ausschließlich die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizungskosten enthalten. Es handelt sich dabei um Fremd- und Eigenleistungen in Höhe von rund 1.653 T€ (Vorjahr: 1.476 T€), die mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt wurden.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten – entsprechend der Laufzeit – sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten (welche durch Grundpfandrechte gesichert sind) ergeben sich aus der Tabelle des untenstehenden Verbindlichkeitsspiegels.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den «Sonstigen betrieblichen Erträgen» sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (9 T€) sowie Erträge aus einem Objektverkauf (390 T€) enthalten.

In den «Aufwendungen für Hausbewirtschaftung» sind folgende Positionen zusammengefasst enthalten, die insgesamt 4.001 T€ ergeben:

Betriebskosten	**T€**
(inkl. Grundsteuer 130 T€)	1.725
Instandhaltungen	2.236
Erbbauzinsen Vertriebskosten	40

insgesamt	**unter 1 Jahr**	**1-5 Jahre**	**über 5 Jahre**	**gesichert**	**Art der Sicherung**
€	**€**	**€**	**€**	**€**	
22.313.361,22	1.427.007,12	5.181.028,90	15.705.325,20	22.313.361,22	GPR*)
(24.367.773,45)	(1.273.531,90)	(5.254.362,33)	(17.839.879,22)	(24.367.773,45)	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	GPR*)
(139.621,22)	(4.423,91)	(19.313,69)	(115.883,62)	(139.621,22)	
1.817.515,64	1.817.515,64				
(1.627.297,99)	(1.627.297,99)				
15.681,45	15.681,45				
(16.233,41)	(16.233,41)				
537.157,29	537.157,29				
(373.243,82)	(373.243,82)				
15.002,08	15.002,08				
(17.838,37)	(17.838,37)				
24.698.717,68	**3.812.363,58**	**5.181.028,90**	**15.705.325,20**	**22.313.361,22**	*) GPR = Grundpfandrecht
(26.542.008,26)	(3.312.569,40)	(5.273.676,02)	(17.955.762,84)	(24.507.394,67)	

Sonstige Angaben

1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse.

2. Es bestehen folgende – nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte – finanzielle Verpflichtungen/ Geschäfte, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Baumaßnahmen		383 T€
Erbbauverträge	p.a.	36 T€
(Restlaufzeit zw. 37 und 73 Jahren)		

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3,0	4,0
Technische Mitarbeiter	1,0	2,0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	0,0	6,0

Außerdem wurden durchschnittlich 1,0 **Auszubildende** beschäftigt.

4. Die Mitgliederbewegung stellt sich wie folgt dar:

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2023	1.332	3.635
Zugänge	68	204
Abgänge	99	264
Ende 2023	1.301	3.575

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Berichtsjahr um 22.915,44 € verringert.

5. Nachtragsbericht
Vorgänge von besonderer Bedeutung, die sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken, haben sich nach dem Finanzstichtag nicht ergeben.

6. Name und Anschrift
des zuständigen Prüfungsverbandes:
Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Herdweg 52/54
70174 Stuttgart

7. Mitglieder des Vorstands

Andreas **Vogt**	hauptamtlicher Vorstand
Stephan **Santl**	nebenamtlicher Vorstand

8. Mitglieder des Aufsichtsrats

Heinz **Rombach**	Vorsitzender
Klaus-Dieter **Ritz**	stellv. Vorsitzender
Petra **Dorfmeister**	Schriftführerin
Martin **Gruner**	
Sven **Holtkamp**	(ab 11.10.2023) stellv. Schriftführer
Melanie **Maurer**	
Dr. Daniel **Schäuble**	

9. Ausschüsse

Prüfungs-Ausschuss:

Martin Gruner	(bis 11.10.2023)
Melanie Maurer	
Klaus-Dieter Ritz	
Dr. Daniel Schäuble	(ab 11.10.2023)

Waldshut-Tiengen, 24. Mai 2024





Andreas Vogt
Vorstand

Stephan Santl
Vorstand

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2023 die ihm – nach Gesetz und Satzung – übertragenen Aufgaben wahr. Der Vorstand hat ihm regelmäßig und zeitnah über die Entwicklung sowie alle wichtigen Vorgänge und grundsätzlichen Fragen Bericht erstattet. In fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurden wirtschaftliche, finanzielle und personelle Fragen von besonderer Bedeutung beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (vbw) hat im Prüfungsbericht für 2022 bestätigt, dass der Aufsichtsrat seinen gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachkam.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats hat den Jahresabschluss 2023 eingesehen und mehrere Stichprobenprüfungen durchgeführt. Es ergaben sich keine Feststellungen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss zum 31.12.2023 in der vorgelegten Form festzustellen und dem Vorstand für das Jahr 2023 Entlastung zu erteilen.

In der Mitgliederversammlung am 11.10.2023 wurden die Aufsichtsratsmitglieder Melanie Maurer und Klaus-Dieter Ritz für weitere drei Jahre im Aufsichtsrat bestätigt. Ergänzend wurde erstmals Herr Sven Holtkamp (Gemeindediakon & Lehrer / Mieter einer FÖFA-Wohnung) in das Gremium gewählt, sodass der Aufsichtsrat nun wieder aus sieben Personen besteht.

Ein Schwerpunkt der Bautätigkeit im Berichtsjahr bildete die Fertigstellung der umfänglichen energetische Modernisierung des Bestandsobjekts **Brandenburger Str. 3** (25 Wohneinheiten). Weitere Maßnahmen zur Energieeinsparung wurden an den Objekten **Im Freudenspiel 54/56** (11 Wohneinheiten) und den Häusern **Silberwiese 5/5a, 7/7a** und **9/9a** (41 Wohneinheiten) durchgeführt bzw. begonnen. Zusätzlich wurden in der «**Liedermatte**» vier Objekte (24 Wohneinheiten) mit neuen Balkonen ausgestattet. Darüber hinaus wurde die kontinuierliche Modernisierung unseres Wohnungsbestandes mit hoher Intensität fortgeführt.

Die Geschäftspolitik der «FÖFA» bleibt auch zukünftig darauf ausgerichtet, den Wohnungs- und Gebäudebestand auf einem guten und ansprechenden Niveau zu halten und den Energiebedarf sowie den CO_2 - Ausstoss der Gebäude sukzessive zu reduzieren. Daneben wird geprüft, ob auch unter den aktuell gegebenen Rahmenbedingungen eventuell weitere Neubauten wirtschaftlich dargestellt werden können.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit und spricht ihm sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank und Anerkennung für die erfolgreiche Arbeit und das große Engagement für unsere Genossenschaft aus.

Waldshut-Tiengen, 05. Juni 2024



Heinz Rombach
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Mitglied der Wohnungswirtschaft Deutschland

Mitgliedschaften

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

Siedlungswerk Baden e.V.
Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg, Karlsruhe

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V., Düsseldorf

Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V., Verbund Hochrhein, Berlin

DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln
Spendenkonto: DE87 3705 0198 0006 6022 21



Fotografie: DESWOS-Archiv www.deswos.de

Unser DESWOS-Projekt: Ärmeren Familien wird – mit Hilfe zur Selbsthilfe – zur Schaffung verbesserter Wohn- und Lebensverhältnisse verholfen
Mwanza am Viktoriasee, Tansania (Afrika)

Impressum

Herausgeber:
Baugenossenschaft FÖFA Waldshut-Tiengen eG

Fotoaufnahmen:
Andreas Vogt, BG FÖFA Waldshut-Tiengen eG

Konzeption, Kreation, Realisation:
SAJU Design Kommunikationsagentur
Sabine Junker www.saju-design.de Karlsruhe

Druck:
Druckerei Herbstritt GmbH & Co. KG
www.herbstritt.net Wutöschingen

DESWOS

DZI Spenden-Siegel Ihre Spende kommt an!

Sozialverantwortliches Handeln der FÖFA durch Hilfe zur Selbsthilfe; in Entwicklungsländern Wohnraum schaffen - mit der DESWOS

Bezahlbarer Wohnraum und ressourcen-schonendes Bauen sind Herausforderungen in Deutschland ebenso wie in ärmeren Ländern. Seit 12 Jahren sind wir Mitglied der DESWOS. So fördern wir soziale und wirtschaftliche Entwicklungen in Afrika, Asien und Lateinamerika – weltweit für ein menschenwürdiges Zuhause!

Das Mwanza-Projekt schafft bessere Lebens- und Wohnverhältnisse mit dem Bau von zehn 48 m² Häusern mit Trockentoiletten und Waschmöglichkeiten. Darüber hinaus werden jungen Menschen in Bauberufen als Alternative zu Fischerei und Landwirtschaft ausgebildet.

Baugenossenschaft
FÖFA Waldshut-Tiengen eG

Alfred-Nobel-Str. 12
79761 Waldshut-Tiengen
Tel 0 77 51/ 8 96 69-0
Fax 0 77 51/ 8 96 69-50
info@foe-fa.de
www.foe-fa.de



Mitglied im
Siedlungswerk Baden e.V.
Vereinigung von
Wohnungsunternehmen
in der Erzdiözese Freiburg