BAUGENOSSENSCHAFT
FÖFA Waldshut-Tiengen eG

# Geschäftsbericht 2024

Mein neues Zuhause.



**03 Vorwort**

**04 Informationen auf einen Blick**

**05 Bericht des Vorstands**

***Allgemeiner Teil***

05 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

**12 Bericht des Aufsichtsrats**

**13 Team Aufsichtrat Geschäftsleitung**

**14 Bericht des Vorstands**

***Die Baugenossenschaft***

14 Neubau Modernisierung Sanierung

15 Situation der Baugenossenschaft

16 Bautätigkeit Neubau

17 Bestandswohnungen Bestandsobjekte

18 Wohnungsbestand zum Stichtag des Berichtsjahrs

19 Planungen für das kommende Jahr

21 Mieterwechsel Mietausfall

22 Wirtschaftliche Lage Vermögensstruktur

23 Finanz






# Sehr geehrte Mitglieder, verehrte Kunden und Geschäftsfreunde,

***« Das Wissen um die Sinnhaftigkeit des Tuns und die Beständigkeit des Ziels sind unsere wesentlichen Erfolgsfaktoren. »***

**Andreas Vogt**
**Geschäftsführer der FÖFA**

es ist gar nicht so einfach zu sagen, wann unsere Genossenschaft «Geburtstag» feiert bzw. wann diese segensreiche Solidargemeinschaft gegründet wurde. Der **FÖ**rderungskreis Tiengen wurde am 25. Juli 1950 als gemeinnütziger Verein ins Leben gerufen und wandelte die Rechtsform am 14. Januar 1951 in eine Genossenschaft um. Unsere zweite Wurzel, die **FA**milienheim Waldshut, wurde als «Neue Heimat» am 03. April 1949 gegründet.

Nach intensiven Überlegungen haben wir unser Gründungsdatum auf den 25. Juli 1950 festgelegt und feiern daher in diesem Jahr das 75-jährige Firmenjubiläum der Baugenossenschaft **FÖFA** Waldshut-Tiengen eG (siehe auch unsere hier in Bericht eingelegte Festschrift bzw. unter www.foe-fa.de).

Seit einem Dreivierteljahrhundert bauen, sanieren, modernisieren und bewirtschaften wir beständig Häuser im genossenschaftlichen Sinne. Grundsätze, die wir auch im Berichtsjahr nicht außer Acht gelassen haben und beispielweise mit zwei größeren sowie kleineren Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen belegen können. Und auch das Thema Neubau spielt wieder eine Rolle. Obwohl wir an unseren kostenintensiven Modernisierungs- und Dekarbonisierungs-Strategien festhalten, können wir wirtschaftlich auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken. Denn insbesondere durch die Erträge aus zwei Objektverkäufen konnte erneut ein sehr ordentliches Jahresergebnis erzielt werden.

Wir sind überzeugt davon, dass sich unser Modell der Beständigkeit und die positive Entwicklung der «FÖFA» fortsetzen werden und wünschen Ihnen nun viel Freude beim Lesen des Geschäftsberichts sowie der Festschrift zum 75-jährigen Jubiläum.

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

Ihre Vorstände



Andreas Vogt & Stephan Santl

| | 2024 | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **Mitglieder** | | | |
| Mitgliederstand | 1.276 | 1.301 | 1.332 |
| Anteile | 3.518 | 3.575 | 3.635 |
| **Wohnungen Miete Mieterwechsel** | | | |
| Eigener Mietwohnungsbestand am 31.12. | 983 | 995 | 999 |
| Durchschnittliche Kalt-Miete pro m² | 6,31 | 6,18 | 6,04 |
| Mieterwechsel im Kalenderjahr | 83 | 71 | 70 |
| Fluktuationsrate in % | 8,34 | 7,14 | 7,01 |
| **Geschäftszahlen in T€** | | | |
| Bilanzsumme | 47.881 | 46.973 | 47.931 |
| Anlagevermögen | 42.799 | 43.337 | 43.850 |
| Gezeichnetes Kapital | 1.181 | 1.203 | 1.205 |
| Rücklagen | 21.747 | 20.632 | 19.719 |
| Rückstellungen | 114 | 126 | 149 |
| Miet- und Pachterträge (nur Wohnungen) | 5.264 | 5.153 | 4.944 |
| Miet- und Pachterträge (Garagen / PKW-Stellplätze) | 341 | 333 | 322 |
| Jahresüberschuss | 1.148 | 948 | 1.151 |
| Eigenkapitalquote in % | 48,0 | 46,6 | 43,7 |
| **Investitionen in den Wohnungsbestand in T€** | | | |
| Gesamtinvestitionen | 3.898 | 3.364 | 5.270 |
| davon laufende Instandhaltungsmaßnahmen | 2.555 | 2.235 | 1.697 |
| davon aktivierte Modernisierungsmaßnahmen | 1.280 | 790 | 1.892 |
| davon in Neubauaktivitäten | 63 | 339 | 1.681 |
| **Personal** | | | |
| Angestellte (ohne Vorstand) | 10 | 11 | 10 |
| davon in Teilzeit (inkl. Auszubildende) | 6 | 7 | 6 |





# Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

**Der Bericht umfasst das 75. Geschäftsjahr unserer im Juli 1950 gegründeten Genossenschaft**

**Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland. Die krisenbelastete deutsche Wirtschaft verharrt in Stagnation.**

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gesunken. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2020.



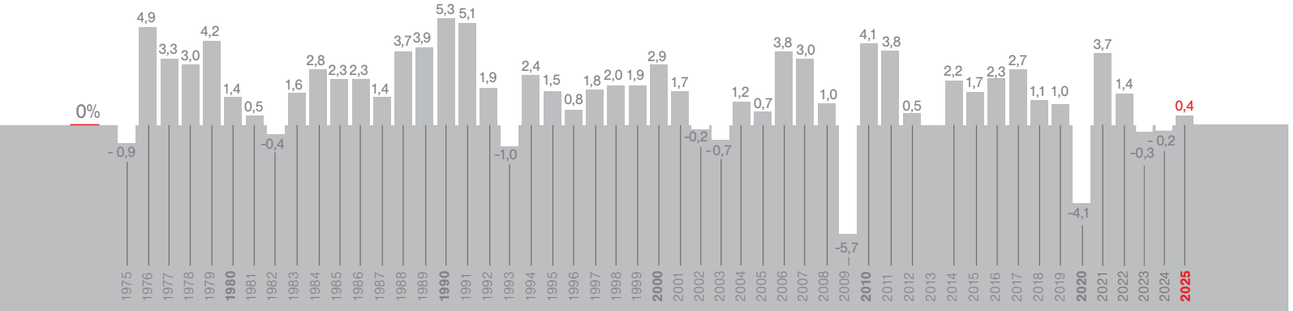
*Unsere kleine Serviceflotte – 100 % elektrisch!*

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit Längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von Industrie und Außenhandel sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren.

Trotz steigender Reallöhne kommt der private Konsum nicht in Fahrt. Angesichts der bevorstehenden Entlassungen bei großen Industrieunternehmen dürften sich bei vielen privaten Haushalten größere Sorgen um den eigenen Arbeitsplatz breit machen. Das durch die starke Inflation erreichte hohe Preisniveau dämpft die Konsumlaune ebenso.

Erst ab Mitte 2025 dürfte die Konjunktur leicht anziehen, wenn die Pläne der neuen Bundesregierung klarer werden und sich die außenwirtschaftlichen Unwägbarkeiten besser einordnen lassen. Bei weiterhin steigenden Einkommen und einer geringeren Sparneigung der privaten Haushalte dürfte dann auch der private Konsum etwas stärker zulegen und die Wirtschaftsleistung stützen.

In die Analyse dieses Berichtes zur zukünftigen Wirtschaftsentwicklung flossen die Ergebnisse der aktuellen Konjunkturberichte der folgenden Institute ein:
DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin • HWWI – Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut; Gemeinschaftsdiagnose • ifo mit KOF Konjunkturforschungsstelle ETH Zürich • IWH mit Kiel Economics,IfW, RWI mit Institut fü höhereStudien, Wien • IAB – Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung • ifo – ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München • IfW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel • IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf • IW – Institut der Deutschen Wirtschaft, Köln • IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle • RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen • SVR – Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.




## Wirtschaftswachstum in Deutschland

Jährliche Wachstumsraten (in %) des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes 1975 - 2024)

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

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2025 nur ein schwaches Wachstum (0,0 % bis 0,8 %). Erst 2026, wenn auch die Wohnungsbauinvestitionen ihre Talsohlen verlassen haben, wird die deutsche Konjunktur – den Instituten zufolge – positive Wachstumsraten (0,8 % bis 1,1 %) aufweisen.

Es bleiben jedoch Risiken: Ein Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würden die Zentralbanken zwingen, die Zinsen zu erhöhen. Das Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch ein Rückgang von Investitionen und Konsum.

**Bruttowertschöpfung im Produzierenden Gewerbe und Bau rückläufig. Beschäftigung überschreitet ihren Zenit. Fachkräftemangel dauert an.**

Der Arbeitsmarkt wird durch die anhaltende Stagnation der deutschen Wirtschaft zunehmend beeinträchtigt. Gemessen an der schwachen Konjunktur hält sich die Beschäftigung jedoch vergleichsweise gut, scheint aber im Jahresverlauf einen vorläufigen Höchststand überschritten zu haben.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2024 von durchschnittlich 46,1 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Damit wurde der Vorjahreswert nochmals um 72.000 Erwerbstätige (+0,2 %) übertroffen. Vier Jahre zuvor – im Jahr 2020 – hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit seit 2022 kontinuierlich gewachsen. Dennoch war der Zuwachs in 2024 zu gering, um einen Anstieg von Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung zu verhindern.

Im Jahr 2024 trugen die Dienstleistungsbereiche zum Anstieg der Erwerbstätigenzahl bei (+0,4 %). Beschäftigungszuwächse gab es 2024 im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,5 %) sowie im Bereich Finanz- und Versicherungsdienstleister (+1,0 %). Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft sowie der Bereich Information und Kommunikation wiesen nur leichte Beschäftigungszuwächse auf (+0,4 %).

Im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) sank die Erwerbstätigenzahl 2024 um -0,6 % (fast -70.000 Personen). Der seit 2009 andauernde Aufwärtstrend im Baugewerbe – mit Ausnahme des Jahres 2015 – endete 2024 mit -1,1 % (-28.000 Personen) gegenüber dem Vorjahr.





Durchschnittlich waren 2024 in Deutschland 2,8 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, 178.000 (7 %) mehr als im Vorjahr. Die Arbeitslosenquote nahm um 0,3 % zu (Vorjahr: 6,0 %).

Der langjährige Beschäftigungsanstieg in Deutschland wird seit Jahren hauptsächlich durch die Zuwanderung getragen. 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 121.000 Schutzsuchende aus der Ukraine nach Deutschland geflohen.

Insgesamt verzeichnete Deutschland im Jahr 2024 eine deutlich geringere Nettozuwanderung als die beiden Jahre zuvor. 2023 kamen nach vorläufiger Schätzung** rund 38.000 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 August 2024, dass bei knapp 34 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das bisherige Allzeithoch des Indikators wurde im Juli 2022 mit 49,7 % erreicht. Angesichts des demografischen Wandels dürfte dies auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

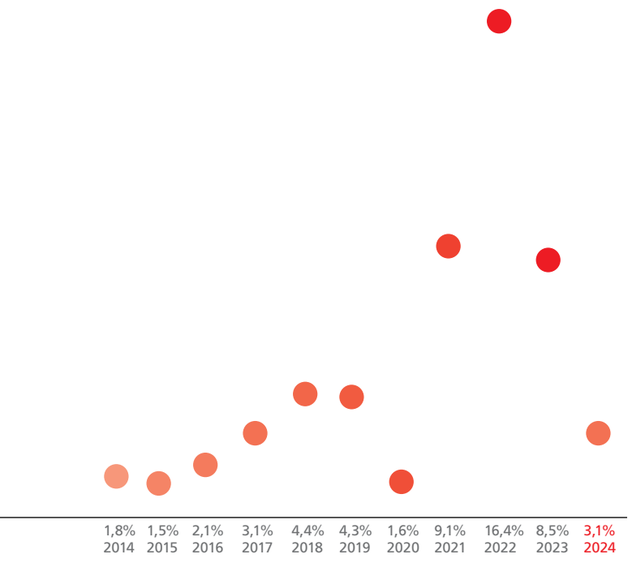
**Konsumausgaben des Staates stützen das Bruttoinlandsprodukt. Privater Konsum schwach. Investitionen brechen ein.**

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsproduktes kamen von den privaten Haushalten nur schwache Impulse (+0,3 %). Trotz realer Einkommenszuwächse hielten sich die Haushalte beim Konsum deutlich zurück. Dies dürfte neben wirtschaftlicher Unsicherheit vor allem auf die weiterhin hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Mit einem Anteil von knapp 53 % stellen die privaten Konsumausgaben das bedeutendste Aggregat der Nachfrageseite dar.

Die Sparquote der privaten Haushalte wuchs auf 11,6 %. Dies sind 1,2 Prozentpunkte mehr als im Vorjahr.

Deutlich stärker als die privaten Konsumausgaben erhöhten sich im Jahr 2024 die preisbereinigten Konsumausgaben des Staates (+2,6 %); also Ausgaben des Staates für die Bereitstellung von öffent-

* IAB (2024): Die Beschäftigung steigt, aber die Arbeitslosigkeit auch, IAB-Kurzbericht 6|2024. Nürnberg.
** IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung. Gütersloh.




Entwicklung der Baupreise von Wohngebäuden 2014 - 2024

lichen Leistungen wie beispielsweise Bildung oder Gesundheit. Ebenso erhöhten sich die vom Staat gezahlten Löhne und Gehälter; insbesondere durch die höhere Beschäftigtenzahl in der öffentliche Verwaltung sowie bei Erziehung und Unterricht.

Die Bauinvestitionen gingen im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr zurück (-3,5 %). Hohe Baukosten wirkten sich weiterhin negativ auf die Investitionstätigkeit aus. Obwohl die Preise 2024 weniger anstiegen, blieben die Baupreise auf einem sehr hohen Niveau; seit 2019 ein Plus von rund 40 %.

Besonders gebremst wurde der Wohnungsbau mit einem preisbereinigten Rückgang um 5,0 %. Auch die privaten Investitionen in Nichtwohnbauten – zum Beispiel Fabriken oder Bürogebäude – nahmen im Vorjahresvergleich ab (-2,6 %). Die Bauinvestitionen des Staates – im Wesentlichen Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen der öffentlichen Infrastruktur – waren dagegen positiv (+1,2 %).

Die Investitionen in Ausrüstungen – vor allem in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge – nahmen 2024 im Vergleich zum Vorjahr ab (-5,5 %). Insbesondere die gewerbliche Wirtschaft investierte im Jahr 2024 deutlich weniger in Ausrüstungen (-6,5 %). Die staatlichen Investitionen legten dagegen zu (+4,2 %). Sie machen allerdings nur etwa ein Zehntel der Ausrüstungsinvestitionen insgesamt aus.

Die schwierige wirtschaftliche Lage im Jahr 2024 zeigte sich auch im Außenhandel. Die Exporte von Waren und Dienstleistungen sanken (-0,8 %). Grund waren unter anderem die geringeren Ausfuhren von elektrischen Ausrüstungen, Maschinen und Kraftfahrzeugen.

**Inflation gemäßig. Baupreise leicht gestiegen.**

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2024 deutlich zurückgegangen (2,2 %). Damit erreicht sie knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 hatten sich die Verbraucherpreise in Deutschland erhöht (5,9 %).

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen – die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war – ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2024 um rund 44 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70-er Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den letzten Monaten zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau liegt weiterhin über dem allgemeinen Preisanstieg. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland (3,1 %) im 4. Quartal 2024 im Vergleich zum Vorjahr. Dieser Anstieg lag – wie in den Vorquartalen – über der allgemeinen Preissteigerung (2,2 %).

Vor allem vom Ausbaugewerbe geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus. Ein Plus von 3,8 % im Vergleich mit dem 4. Vorjahresquartal. Die Preise stiegen ebenso für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (4,9 %), Metallbauarbeiten (3,0 %), Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnische Anlagen (6,3 %) und Wärmedämm-Verbundsysteme (3,3 %).

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhöht. Auch diese legten im 4. Quartal 2024 zu (3,6 %).

Unterdurchschnittlich war die Teuerung 2024 lediglich bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise von November 2023 bis November 2024 (2,0 %).

Trotz rückläufiger Nachfrage – durch welche die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken ist – traten die erwarteten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein. Der Einbruch der Baugenehmigungen seit Anfang 2022 wirkt sich mit einer Verzögerung von ein bis zwei Jahren auf die Wohnungsbauinvestitionen aus. Deshalb ist insbesondere für 2024 und 2025 mit einer negativen Entwicklung in diesem Segment zu rechnen. Ab 2026 ist mit einer zunehmenden Erholung und höheren Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft und dadurch mit einer steigenden Tendenz bei den Bauinvestitionen zu rechnen.

**Wohnungsbauinvestitionen sind abgestürzt. Doch Talsohle ist allmählich in Sicht.**

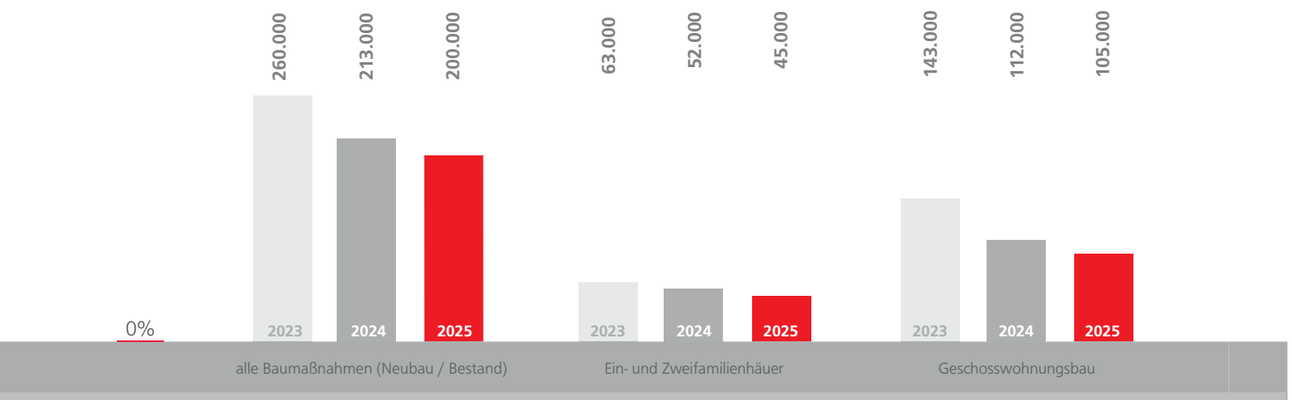
In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 sanken die Wohnungsbauinvestitionen 2024 in nominaler Betrachtung. Preisbereinigt ging es schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück.

Die Wohnungsbauinvestitionen nahmen 2024 (-5,0 %) stärker ab als die Bauinvestitionen (-3,0 %).

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2024 rund 284 Mrd. €. Anteilig wurden 61 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; etwas weniger als im Vorjahr.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau jedoch weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommens-Verluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

2025 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten noch nicht erholen. Allerdings zeigt der unterjährige Verlauf im Jahr 2024, dass sich die Lage zunehmend stabilisiert. Bei den Auftragszahlen zeichnet sich eine Bodenbildung ab und die Zinsen sind zuletzt leicht gesunken. Da die Konjunktur im Jahr 2025 wohl weiter schwächeln wird, ist mit einem Aufschwung noch nicht zu rechnen.




## Wohnungsbaugenehmigungen 2023, 2024 und 2025 (Prognose)

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

Quelle für 2023-2024: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Quelle für 2025: Prognose Baugenossenschaft FÖFA Waldshut-Tiengen eG

Vorrausichtlich werden die Investitionen in Wohnbauten im Jahr 2025 nochmals zurückgehen (1,1 % bis 1,4 %). Erst in 2026 dürfte eine Trendwende zu vermehrten Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Die Institute rechnen dann mit einem Zuwachs (2,2 % bis 2,4 %). Vor allem der Wohnungsneubau dürfte folglich wieder deutlich stärker zulegen. Das Investitionsniveau wird aber weit von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.

Die allmählich sichtbare Trendwende im Wohnungsbau darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen haben. Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr. Selbst wenn 2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden würden, lägen die realen Wohnungsbauinvestitionen unter dem Spitzenwert von 2020 (rund 10 %). Ausschlaggebend ist hier der Wohnungsneubau. Sein reales Volumen (rund 25 %) dürfte auch 2026 noch unter dem Niveau von 2020 liegen. Der politische Handlungsdruck – insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben – hat sich noch weiter verstärkt.

**Rückgang der Wohnungsbaugenehmigungen schwächt sich ab.**

Im Jahr 2024 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 213.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Somit wurden 18 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres (-27 %) etwas abgeschwächt, zeigt aber weiterhin deutlich nach unten.

Derzeit gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter schwierig. Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2024 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder.

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei nach ersten Schätzungen deutlich stärker (-30 %) als die Genehmigungen neuer Mietwohnungen (-14 %). Vorraussichtlich wurden 2024 rund 44.000 Eigentumswohnungen und 68.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

**Baufertigstellungen 2024 erstmals deutlich rückläufig.**

Im Jahr 2024 wurde der Einbruch im Wohnungsbau auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-17 %). Schätzungsweise 245.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für die Jahre 2025 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Auch 2026 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen. Erst danach dürfte eine Trendwende – zu wieder steigenden Fertigstellungen – erkennbar werden.

*Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich in einer dramatischen Lage, wie eine GdW-Umfrage vom Juni 2024 verdeutlicht: Im Jahr 2024 können demnach rund 6.000 (20 %) der ursprünglich geplanten Wohneinheiten nicht realisiert werden. 2025 wird sich die Situation im Neubau nochmals zuspitzen: Der Anteil der Stornierungen – gemessen an den ursprünglichen Planungen – steigt auf über 12.000 Wohnungen (40 %).*

Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Die GdW-Umfrage zeigt, dass 2024 von ursprünglich geplanten 110.000 zu modernisierenden Wohnungen nur 75.000 (68 %) vollständig umgesetzt werden. Weitere knapp 21.000 Wohnungen (19 %) können zwar angegangen, die Maßnahmentiefe muss aber deutlich reduziert werden. 14.000 Wohnungen (13 %) – deren Modernisierung für 2024 geplant war – werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert. 2025 verschärft sich die Lage weiter. Von rund 102.000 geplanten Modernisierungen können nur 63 % vollständig realisiert werden. 20 % finden in vermindertem Umfang statt. 16 % werden vorerst storniert.

*Die im Juni 2024 durchgeführte Umfrage zeigt darüber hinaus, dass zwei Drittel der Wohnungsunternehmen im GdW 2024 gar keine Wohnungen bauen können. 2025 steigt dieser Anteil auf 70 %.*

Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die kommende Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.* Die entscheidenden Stellschrauben hierbei: Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Also weg von einseitig immer höheren Anforderungen, hin zum Grundsatz: Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis muss entscheiden. Dem sozialen Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel ein absoluter Vorrang eingeräumt werden.

* IAB (2024): Positionen der Wohnungswirtschaft für eine zukünftige Wohnstrategie der Bundesregierung im Positionspapier zur Bundestagswahl, https://www.gdw.de/media/2024/11/gdw-positionspapier-2s.pdf

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2024 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 vier 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 2023 bestätigt, dass der Aufsichtsrat seinen gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachkam.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats hat den Jahresabschluss 2024 eingesehen und mehrere Stichprobenprüfungen durchgeführt. Es ergaben sich keine Feststellungen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss zum 31.12.2024 in der vorgelegten Form festzustellen und dem Vorstand für das Jahr 2024 Entlastung zu erteilen.

In der Mitgliederversammlung am 30.10.2024 wurden die Aufsichtsratsmitglieder Petra Dorfmeister und Dr. Daniel Schäuble für weitere drei Jahre im Aufsichtsrat bestätigt. Der Aufsichtsrat besteht somit weiterhin aus sieben Personen.

Ein Schwerpunkt der Bautätigkeit im Berichtsjahr bildeten die umfänglichen energetischen Modernisierungen der Bestandsobjekte **Moltkestr. 3** (9 Wohneinheiten & 1 Gewerbeeinheit) sowie **Moltkestr. 6** (10 Wohneinheiten). Weitere Maßnahmen zur Energieeinsparung wurden an den Objekten **Silberwiese 5/5a**, **7/7a** und **9/9a** (41 Wohneinheiten) abgeschlossen. Zusätzlich wurden in der Südstadt von Tiengen mit der Verbesserung des Brandschutzes an vier baugleichen Objekten begonnen (88 Wohneinheiten) und bereits ein Großteil des Gebäudebestandes der Genossenschaft mit Glasfaser-Technologie 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 aktuell geprüft, ob unter den derzeit gegebenen Rahmenbedingungen mit einem weiteren Neubau-Projekt begonnen werden kann, bzw. dieses sich wirtschaftlich darstellen lässt.

Im laufenden Jahr 2025 feiert die «FÖFA» ihr 75-jähriges Firmenjubiläum. Auf die dem Geschäftsbericht 2024 beigefügte Jubiläumsbroschüre (oder unter www.foe-fa.de) verweise ich gerne an dieser Stelle.

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, im Juni 2025



Heinz Rombach
Vorsitzender des Aufsichtsrats

*Die Geschäftsleitung (v.l. nach r.)*
*Stephan Santl nebenamtlicher Vorstand*
*Carola Alex Prokuristin*
*Andreas Vogt hauptamtlicher Vorstand*



*Der FÖFA-Aufsichtsrat (v.l. nach r.)*
*Klaus-Dieter Ritz Sven Holtkamp*
*Dr. Daniel Schäuble Martin Gruner*
*Petra Dorfmeister Melanie Maurer*
*Heinz Rombach*







*Das FÖFA-Team (v.o. nach u.)*
*Cristobal Cuadra Garcia*
*Sabine Mathis Oliver Gamp*
*Carmen Friede Bernhard Mockler*
*Sabrina Holzbrecher*
*Andreas Vogt*
*Klaus Bächle Carola Alex*
*Alicia Rehm Armin Schilling*

| | Investitionen per 31.12.2024 / € |
|---|---|
| **Moltkestr. 3, Waldshut** | |
| Energetische Modernisierung mit Zentralheizung<br>Baubeginn in 2024<br>Geplante Investitionssumme: 1.400.000 € | 985.000 |
| **Moltkestr. 6, Waldshut** | |
| Energetische Modernisierung mit neuen Balkonen<br>Baubeginn in 2024<br>Geplante Investitionssumme: 700.000 € | 595.000 |
| **Silberwiese 5/5a, 7/7a, 9/9a, Wutöschingen** | |
| Energetische Modernisierung / 3 x neue Heizzentrale mit<br>Luft-Wasser-Wärmepumpe + Gasbrennwertgeräten<br>Geplante Investitionssumme: 350.000 € (Vorjahr: 117.000 €) | 296.000 |
| **Ostpreußenstr. 6, Tiengen** | |
| Treppenhaussanierung/ Verbesserung Brandschutz<br>Geplante Investitionssumme: 250.000 € | 287.000 |
| **Berliner Str. 5/7, Tiengen** | |
| Treppenhaussanierung/ Neue Wohnungseingangstüren<br>Geplante Investitionssumme: 40.000 € | 53.000 |
| **Gesamter Objektbestand** | |
| Glasfaserausbau FTTH<br>Geplante Investitionssumme: 390.000 € (Vorjahr: 132.000 €) | 204.000 |
| **Diverse kleinere Modernisierungen- u. Sanierungen / Investitionen** | |
| - Sanierung Westfassade & Aufzug : Martinstr. 57a (35 T€)<br>- Austausch div. Gas-Etagen-Heizungen:<br>z.B. Röntgenstr. 6, Bunsenstr. 3 (40 T€)<br>- Austausch div. Warmwasserspeicher:<br>z.B. Schlesier Str. 8, Berliner Str. 9 (26 T€)<br>- Bau von vier neuen PKW-Stellplätzen: Haydnstr. 2/4/6 (14 T€)<br>- Austausch Gas-Zentralheizung: Gustav-Winkler-Str. 9/11 (31 T€)<br>- Errichtung einer PV-Anlage: Friedhofstr. 9/11 (31 €)<br>- Verbesserung diverser Außenanlagen u.a.<br>insgesamt | 296.000 |
| **Wohnungen Einzel- / Teilsanierungen** | |
| (11 + 3 Wohneinheiten, 926 m² Wohnfläche) | 812.000 |
| **Laufende Instandhaltung und Reparaturen** | 370.000 |
| GESAMTINVESTITIONEN | **3.898.000** |





# 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 3,9 Mio. € investiert.



*Schmitzinger Str . 60, Waldshut*
*Unser Grundstück - noch unbebaut*





# Bautätigkeit Neubau

Wie in den Vorjahren können wir unter dieser Überschrift nur über unser unbebautes Grundstück **Schmitzinger Str. 60** (Waldshut) berichten. Inzwischen wurde die seit geraumer Zeit erhoffte Änderung des Bebauungsplans durch die Kommune beschlossen und es liegt somit die Voraussetzung für eine Fortsetzung unserer Neubau-Aktivitäten vor.

Derzeit arbeiten wir intensiv an der Machbarkeit dieses Mietwohnungs-Neubau-Projekts, welches aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen sorgfältig abgewogen werden muss. Denn speziell die gestiegenen Darlehens-Zinsen sowie die technischen und bürokratischen Anforderungen machen es uns – als kleinerem Unternehmen – fast unmöglich, das Wagnis Neubau überhaupt noch einzugehen.

Ebenfalls in Verbindung mit diesem Thema sei weiterhin 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 kaum finanzielle Spielräume für Neubauten bestehen. Denn, wenn wir die derzeitigen gesetzlichen Vorgaben zur $CO_2$-Vermeidung als hartes Ziel definieren würden, müssten wir – als baden-württembergisches Unternehmen – nach heutigem Stand bis Ende 2040 rechnerisch klimaneutral sein.

*Impressionen des Grundstücks Schmitzinger Str. 60, Waldshut*





*Moltkestr. 3, Waldshut, Straßenseite*
*Energetische Modernisierung*
*Farbgebung als Hommage an die Farbwelten des Baujahres (1953)*



*Moltkestr. 3, Waldshut,*
*oben: Rückseite*

*unten: Einblick in den neuen Heizraum*



# Bestandswohnungen Bestandsobjekte

Zugleich wurde das Geschäftsjahr 2024 aus technischer Sicht ein weiteres Mal durch erhebliche Modernisierungen und Renovierungen im Objektbestand geprägt. Insgesamt führten diese Maßnahmen zu einem Investitionsvolumen von rund 3.835 T€.

Als umfangreichste Maßnahme muss an erster Stelle die umfassende energetische Modernisierung/ Sanierung des Hauses **Moltkestr. 3** (Waldshut) mit 9 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit genannt werden. Das Objekt erhielt eine Fassadendämmung (Wärmedämmverbundsystem «WDVS» mit neuer Dach- und Kellerdeckendämmung), moderne Kunststofffenster mit Dreifachverglasung und eine grundlegende Überarbeitung der Hauselektrik. Ebenso wurden sämtliche Gas-Etagen-Heizungen entfernt und erstmals in diesem Objekt eine Zentral-Heizung (teils Wärmepumpe/teils Gas) installiert. Ergänzend wurde eine Photovoltaik-Anlage mit 21,12 kWp installiert.

Aufgrund des großen Umfangs der Arbeiten in einem bewohnten Objekt konnten die Arbeiten nicht – wie geplant – bis zum Jahresende 2024 abgeschlossen werden. Daher werden im kommenden Jahr noch die Balkone grundlegend überarbeitet sowie die Treppenhäuser umfänglich saniert und abschließend die kompletten Außenanlagen samt PKW-Stellplätzen überarbeitet. Die im Berichtsjahr angefallenen Kosten können wir mit 985 T€ beziffern.

Die zweite größere Modernisierungsmaßnahme wurde auf der gegenüberliegenden Straßenseite am Gebäude **Moltkestr. 6** (Waldshut), welches über 10 Mieteinheiten verfügt, vorgenommen. Auch dieses Objekt erhielt eine Fassadendämmung (Wärmedämmverbundsystem «WDVS» mit neuem Dach- und Kellerdeckendämmung), moderne Kunststofffenster mit Dreifachverglasung und eine grundlegende Überarbeitung der Hauselektrik. Ebenso wurden die in die Jahre gekommenen Holzbalkone durch moderne Alu-Balkone ersetzt und das Treppenhaus in Verbindung mit neuen Wohnungseingangstüren überarbeitet. Im Berichtsjahr entstanden dadurch Kosten in Höhe von 595 T€.

In den drei Bestandsobjekten **Silberwiese 5/5a**, **Silberwiese 7/7a** und **Silberwiese 9/9a** (Wutöschingen) wurden die Arbeiten in Verbindung mit dem Austausch der bestehenden Gas-Zentral-Heizungen durch Luft-Wasser-Wärmepumpen in Kombination mit Gasbrennwertgeräten abgeschlossen. Dadurch sind weitere Kosten in Höhe von 296 T€ entstanden.

Im Rahmen der ***kontinuierlichen Instandhaltung*** hat das Haus **Ostpreußenstr. 6** (Tiengen) neue Wohnungseingangstüren und ein überarbeitetes Treppenhaus erhalten. In diesem Zusammenhang musste die Genossenschaft auch erhebliche Investitionen in das Thema Brandschutz tätigen, was im Berichtsjahr zu Kosten in Höhe von 287 T€ führte und im Folgejahr bei den benachbarten Objekten gleicher Bauart Folgekosten auslösen wird.

Des Weiteren wurden im Objekt **Berliner Str. 5/7** (Tiengen) die Treppenhäuser malermäßig und in Sachen Beleuchtung überarbeitet. Neue Wohnungseingangstüren und rauchdichte Kellerabschlusstüren wurden ebenfalls montiert und führten insgesamt zu Baukosten von 53 T€.



*Haydnstr. 2/4/6, Waldshut*
*4 zusätzliche Stellplätze*

## Wohnungsbestand zum Stichtag des Berichtsjahrs

Durch den Verkauf der Häuser «**Siemensstr. 9** und **11**» (Waldshut) ) hat sich der Bestand um zwei Gebäude – mit 12 Wohnungen und 4 Garagen – vermindert. Dem gegenüber steht ein Zuwachs von 4 PKW-Stellplätzen, welche auf dem Grundstück der **Haydnstr. 2/4/6** (Waldshut) angelegt wurden.

Zum Stichtag stellt sich der Bestand somit wie folgt dar:

| | |
|---|---|
| Mietshäuser * | 108 |
| Wohnungen | 983 |
| Garagen / Carportplätze | 407 |
| PKW-Stellplätze | 430 |
| 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.

Neben den vorgenannten Schwerpunkten der Modernisierungstätigkeiten wurden zusätzlich noch kleinere Projekte durchgeführt, in die weitere 296 T€ geflossen sind:

- Sanierung der Westfassade sowie Beginn der Modernisierung des Aufzugs im Haus **Martinstr. 57a** (Bonndorf)
- Austausch mehrerer Warmwasserspeicher, z. B im Haus **Schlesier Str. 8** (Tiengen)
- Bau von vier neuen PKW-Stellplätzen hinter dem Objekt **Haydnstr. 2/4/6** (Waldshut)
- Errichtung einer PV-Anlage auf dem Dach des Hauses **Friedhofstr. 9/11** (Lauchringen)
- Austausch einer Gas-Zentralheizung im Haus **Gustav-Winkler-Str. 9/11** (Lauchringen)

Des Weiteren wurde bei Wohnungswechseln konsequent der Weg der Totalsanierung – der inzwischen nicht mehr zeitgemäßen Mieteinheiten – vorangetrieben. Insgesamt wurden 11 Wohnungen komplett sowie 3 Wohnungen teilweise (z. B. Elektrik, Bodenbeläge oder Küchen) modernisiert.

Bedingt durch 83 Wohnungswechsel im Berichtsjahr (Vorjahr: 71) – in die auch die oben genannten 14 Total- bzw. Teilsanierungen eingeflossen sind – wurden Kosten in Höhe von 812 T€ ausgelöst.

Für kleinere fortlaufende Instandhaltungsmaßnahmen sowie das Sonderprojekt Glasfaserausbau (FTTH) sind im Berichtsjahr Kosten von rund 437 T€ angefallen.

## Planungen für das kommende Jahr

Für das Jahr 2025 stehen uns weiterhin die Erkenntnisse aus der von unserer Klimaroadmap abgeleiteten Dekarbonisierungsstrategie zur Verfügung. Dadurch wurden die aktuell «geeignetsten» Gebäude – aus Sicht einer möglichen $CO_2$-Vermeidung – identifiziert und rückten in unseren Sanierungs-/ Modernisierungsfokus.

Dies soll im Jahr 2025 die energetische Modernisierung/ Sanierung des Bestandsobjekts **Bunsenstr. 4** (Waldshut) sein. Das Haus wird eine komplett neue Außenhülle erhalten; d.h. neue Fenster, neue Balkone (Alu-Glas-Version)



*Moltkestr. 6, Waldshut*
*Energetische Modernisierung der Gebäudehülle*

und eine Fassadendämmung (WDVS). Ebenso werden die bestehenden 8 Gas-Etagen-Heizungen ausgebaut und erstmals in dem Gebäude auf eine Zentralheizung (Kombination aus Wärmepumpe & Gas) umgerüstet. Auf dem Dach des Objekts soll in diesem Zusammenhang eine PV-Anlage installiert werden. Neue Hauseingangstüren samt Briefkastenanlage und abschließend eine Überarbeitung der Außenanlage sind ebenfalls fest eingeplant.

Als weitere Maßnahmen des Schwerpunkts – *energetische Verbesserung unserer Bestandsobjekte* – steht der Austausch der bestehenden Gas-Zentralheizung in eine Pellets-Heizung im Objekt **Mozartstr. 35** (Waldshut) an. Zeitgleich ist eine Komplettmodernisierung sämtlicher Bäder (17 Stück) in Verbindung mit dem Austausch sämtlicher wasserführender Leitungen sowie grundlegende Arbeiten an der Hauselektrik im Haus angedacht.



*Berliner Str. 5/7, Tiengen*
*Treppenhaussanierung*



*Moltkestr. 6, Waldshut*
*Rückseite mit neuen Balkonen*



*Ostpreußenstr. 4, Tiengen*
*Treppenhaussanierung und Verbesserung Brandschutz*





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 weitere Maßnahme geplant. So sollen beispielsweise die Treppenhäuser der Objekte **Schlesierstr. 3 & 5** sowie **Ostpreußenstr. 4** (alle Tiengen) brandschutztechnisch überarbeitet und die Außenanlagen mit Feuerwehrzufahrten ausgestattet werden. Im Zuge dessen soll auch der vorhandene und gut genutzte Spielplatz eine Auffrischung erfahren. Zwei der drei Objekte erhalten zusätzlich noch ein neues Dach, welches wir im Zuge der Arbeiten jeweils mit einer PV-Anlage versehen werden. Neue Balkone am Haus **Robert-Bosch-Str. 18** (Waldshut), der Austausch sämtlicher Einbauküchen im Objekt **Dr.-Konrad-Adenauer-Ring 12** «Betreutes Wohnen» (Lauchringen) und die Montage von PV-Anlagen auf den Dächern der Häuser **Sudetenstr. 16 & 18** (Tiengen) sind weitere Projekte unter dieser Überschrift.

Abschließend sind wir weiterhin dabei, sämtliche Mieteinheiten der Genossenschaft in den kommenden Jahren mit einem Glasfaseranschluss zu versehen (FTTH). Auch hierfür werden die erforderlichen Mittel bereitgestellt werden.

## Mieterwechsel Mietausfall

Die Anzahl der Mieterwechsel beträgt im Berichtsjahr 83 und hat sich im Vergleich zum Vorjahreswert (71) leicht erhöht. Die Fluktuationsrate stieg dadurch auf rund 8,3 % (Vorjahr: 7,1 %) 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 222,1 T€ (Vorjahr: 171,8 T€).



*Friedhofstr. 9/11, Lauchringen*
*Montage einer PV-Anlage*

# 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 908 T€ erhöht und ist infolgedessen auf 47.881 T€ gestiegen. Die wesentlichen Veränderungen der Bilanzpositionen beinhalten:

| | T€ |
|---|---|
| **Aktiva** | |
| Verminderung bei Grundstücken mit Wohnbauten | 1.693 |
| Erhöhung bei Anlagen im Bau | 1.280 |
| Erhöhung der unfertigen Leistungen | 255 |
| Erhöhung des Guthabens bei Kreditinstituten | 1.007 |
| **Passiva** | |
| Erhöhung der Rücklagen | 1.114 |
| Verminderung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 549 |
| Erhöhung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 288 |

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 1.114 T€ den Rücklagen zugeführt werden. Der Gesamtanteil des Eigenkapitals beträgt 22,96 Mio. €, was rund 48 % 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 2024 im Durchschnitt bei 6,31 €/m² (Vorjahr: 6,18 €/m²), der Vergleichswert in Baden-Württemberg liegt inzwischen über 7,20 €/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. Eine mit einem externen Berater erstellte «Klimaroadmap» ergänzt unserer Dekarbonisierungsstrategie für den gesamten Objektbestand. 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 Dekarbonisierungsstrategie – maßgeblich sein. Diese werden nochmals an Intensität zunehmen und mit erheblichen Kosten verbunden sein. Somit ist zwingend mit einem Anstieg der Mieten und damit einhergehend auch 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 2024 in die gesetzliche Rücklage (114.900,00 €) sowie in die Bau-Erneuerungsrücklage (999.434,01 €) weist die Gewinn- und Verlustrechnung einen Bilanzgewinn (33.826,88 €) aus.
Der Vorstand schlägt im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat vor, diesen Bilanzgewinn in Höhe von 33.826,88 € 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 großer Dank auch unseren Geschäftspartnern, Handwerksbetrieben, Ingenieuren, Architekten, Planungsbüros, unserem Verband (vbw), dem Siedlungswerk Baden e.V., den Behörden, Verwaltungen, Banken, Sparkassen und allen, die unser Tun unterstützen.

Waldshut-Tiengen, 30. Mai 2025

Andreas Vogt
Vorstand

Stephan Santl
Vorstand

*Ausblick auf die wohlgeformte Zeder in der Grünanlage Friedhofstraße/ Gustav-Winkler-Straße, Lauchringen*



# Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 und Anhang

| | € | € | Vorjahr € |
|---|---|---|---|
| **A. Anlagevermögen** | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | 2,00 | | 1.019,00 |
| | | 2,00 | |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 39.363.812,92 | | 41.057.281,36 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten | 970.803,37 | | 1.034.759,37 |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 505.064,82 | | 524.221,41 |
| 4. Technische Anlagen | 176.758,00 | | 142.920,00 |
| 5. Andere Betriebs- u. Geschäftsausstattung | 389.360,11 | | 475.239,91 |
| 6. Anlagen im Bau | 1.280.288,14 | | 0,00 |
| 7. Bauvorbereitungskosten | 107.437,25 | | 101.037,25 |
| | | 42.793.524,61 | 43.335.459,30 |
| III. Finanzanlagen | | | |
| 1. Andere Finanzanlagen | 5.100,00 | | 900,00 |
| | | 5.100,00 | |
| ANLAGEVERMÖGEN GESAMT | | 42.798.626,61 | 43.337.378,30 |
| **B. Umlaufvermögen** | | | |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | |
| 1. Unfertige Leistungen | 1.878.328,36 | | 1.653.159,30 |
| 2. Andere Vorräte | 3.193,00 | | 6.729,00 |
| | | 1.881.521,36 | 1.659.888,30 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 42.422,73 | | 28.418,68 |
| 2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 18.395,41 | | 18.738,33 |
| 3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 7.235,22 | | 5.795,93 |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände | 253.303,05 | | 65.461,02 |
| | | 321.356,41 | 118.413,96 |
| III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | | |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 2.394.840,79 | | 1.387.812,99 |
| 2. Bausparguthaben | 475.797,59 | | 469.008,22 |
| | | 2.870.638,38 | 1.856.821,21 |
| UMLAUFVERMÖGEN GESAMT | | 5.073.516,15 | 3.635.123,47 |
| **C. Rechnungsabgrenzungsposten** | 8.386,59 | | 336,00 |
| | | 8.386,59 | |
| BILANZSUMME | | 47.880.529,35 | 46.972.837,77 |





| | € | € | Vorjahr € |
|---|---|---|---|
| **A. Eigenkapital** | | | |
| I. Geschäftsguthaben | | | |
| - der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 76.029,55 | | 75.174,05 |
| - der verbleibenden Mitglieder | 1.105.117,52 | | 1.127.564,84 |
| | | 1.181.147,07 | 1.202.738,89 |
| - Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile *20.642,48 €* | | | (16.435,16) |
| II. Ergebnisrücklagen | | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage | | | |
| - *Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs 114.900,00 €* | 2.637.558,00 | | 2.522.658,00 |
| | | | (94.800,00) |
| 2. Bauerneuerungsrücklage | | | |
| - *Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs 999.434,01 €* | 10.320.132,61 | | 9.320.698,60 |
| | | | (818.194,98) |
| 3. Andere Ergebnisrücklagen | | | |
| - *Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs 0,00 €* | 8.789.043,17 | | 8.789.043,17 |
| | | | (0,00) |
| | | 21.746.733,78 | 20.632.399,77 |
| III. Bilanzgewinn | | | |
| 1. Jahresüberschuss | 1.148.160,89 | | 947.509,38 |
| 2. Einstellung in Ergebnisrücklagen | 1.114.334,01 | 33.826,88 | 912.994,98 |
| EIGENKAPITAL GESAMT | | 22.961.707,73 | 21.869.653,06 |
| **B. Rückstellungen** | | | |
| 1. Sonstige Rückstellungen | 114.078,27 | | 125.677,40 |
| | | 114.078,27 | 125.677,40 |
| **C. Verbindlichkeiten** | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 21.764.073,49 | | 22.313.361,22 |
| 2. Erhaltene Anzahlungen | 1.845.905,76 | | 1.817.515,64 |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Verbindlichkeiten aus Vermietung | 81.385,60 | | 15.681,45 |
| b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen | 824.753,25 | | 537.157,29 |
| 4. Sonstige Verbindlichkeiten | 21.581,15 | | 15.002,08 |
| - *davon aus Steuern 17.830,56 €* | | | (11.435,37) |
| | | 24.537.699,25 | 24.698.717,68 |
| **D. Rechnungsabgrenzungsposten** | 267.044,10 | | 278.789,63 |
| | | 267.044,10 | |
| BILANZSUMME | | 47.880.529,35 | 46.972.837,77 |

| | | € | € | Vorjahr € |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Umsatzerlöse | | | |
| | a. aus Bewirtschaftungstätigkeit | 7.123.975,82 | | 6.878.609,83 |
| | b. aus Betreuungstätigkeit | 15.660,54 | | 15.746,50 |
| | c. aus anderen Lieferungen und Leistungen | 12.988,44 | | 10.185,66 |
| | | | 7.152.624,80 | 6.904.541,99 |
| 2. | Verminderung / Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen | | 225.169,06 | 177.375,85 |
| 3. | Sonstige betriebliche Erträge | | 864.509,43 | 423.623,77 |
| 4. | Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| | a. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit | | 4.554.753,42 | 4.000.682,78 |
| | ROHERGEBNIS | | 3.687.549,87 | 3.504.858,83 |
| 5. | Personalaufwand | | | |
| | a. Löhne und Gehälter | 555.077,92 | | 552.134,68 |
| | b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung | 119.268,23 | | 117.919,96 |
| | | | 674.346,15 | 670.054,64 |
| 6. | Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 1.295.089,95 | 1.307.026,97 |
| 7. | Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 290.516,38 | 292.115,22 |
| 8. | Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 16,84 | | 14,95 |
| 9. | Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 51.522,56 | | 13.017,18 |
| | | | 51.539,40 | 13.032,13 |
| 10. | Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 327.298,63 | 298.293,98 |
| | ERGEBNIS NACH STEUERN | | 1.151.838,16 | 950.400,15 |
| 11. | Sonstige Steuern | | 3.677,27 | 2.890,77 |
| | JAHRESÜBERSCHUSS | | 1.148.160,89 | 947.509,38 |
| 12. | Einstellungen in Ergebnisrücklagen | | 1.114.334,01 | 912.994,98 |
| | BILANZGEWINN | | 33.826,88 | 34.514,40 |





# 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. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechung richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschl-WUV).

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.



Anhang für das Geschäftsjahr 2024

# 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 1.878 T€ (Vorjahr: 1.653 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 (23 T€) sowie Erträge aus zwei Objektverkäufen (811 T€) enthalten.

In den «Aufwendungen für Hausbewirtschaftung» sind folgende Positionen zusammengefasst enthalten, die insgesamt 4.555 T€ ergeben:

| | **T€** |
|---|---|
| Betriebskosten (inkl. Grundsteuer 133 T€) | 1.959 |
| Instandhaltungen | 2.555 |
| Erbbauzinsen Vertriebskosten | 41 |

| VERBINDLICHKEITSSPIEGEL ZUM 31.12.2024 | **insgesamt €** | **unter 1 Jahr €** | **1-5 Jahre €** | **über 5 Jahre €** | **gesichert €** | **Art der Sicherung** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 21.764.073,49 | 1.367.963,30 | 5.427.807,18 | 14.968.303,01 | 21.759.514,74 | GPR*) |
| | (22.313.361,22) | (1.427.007,12) | (5.181.028,90) | (15.705.325,20) | (22.313.361,22) | |
| Erhaltene Anzahlungen | 1.845.905,76 | 1.845.905,76 | | | | |
| | (1.817.515,64) | (1.817.515,64) | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen: | | | | | | |
| a) Verbindlichkeiten aus Vermietung | 81.385,60 | 81.385,60 | | | | |
| | (15.681,45) | (15.681,45) | | | | |
| b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen | 824.753,25 | 824.753,25 | | | | |
| | (537.157,29) | (537.157,29) | | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 21.581,15 | 21.581,15 | | | | |
| | (15.002,08) | (15.002,08) | | | | |
| GESAMT | 24.537.699,25 | 4.141.589,06 | 5.427.807,18 | 14.968.303,01 | 21.759.514,74 | *) GPR = Grundpfandrecht |
| | (24.698.717,68) | (3.812.363,58) | (5.181.028,90) | (15.705.325,20) | (22.313.361,22) | |

# 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** 574 T€
   **Erbbauverträge** p.a. 36 T€
   (Restlaufzeit zw. 36 und 72 Jahren)

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

| | **Vollzeit-beschäftigte** | **Teilzeit-beschäftigte** |
|---|---|---|
| **Kaufmännische Mitarbeiter** | 3,0 | 3,0 |
| **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 2024** | 1.301 | 3.575 |
| **Zugänge** | 72 | 189 |
| **Abgänge** | 97 | 246 |
| **Ende 2024** | 1.276 | 3.518 |

   Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Berichtsjahr um 22.447,32 € 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** | stellv. Schriftführer |
| Melanie **Maurer** | |
| Dr. Daniel **Schäuble** | |

9. Ausschüsse

   Prüfungs-Ausschuss:
   Melanie Maurer
   Klaus-Dieter Ritz
   Dr. Daniel Schäuble

Waldshut-Tiengen, 30. Mai 2025

Andreas Vogt
Vorstand

Stephan Santl
Vorstand



Anhang für das Geschäftsjahr 2024

Mitglied der Wohnungswirtschaft Baden-Württemberg

## Mitgliedschaften

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

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

AGV Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf

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

DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln



*Fotografie: DESWOS-Archiv www.deswos.de*

## Impressum


**Herausgeber:**

Baugenossenschaft
FÖFA Waldshut-Tiengen eG

**Fotoaufnahmen:**

Andreas Vogt,
Baugenossenschaft FÖFA Waldshut-Tiengen eG
Seiten 3, 12, 13: Nicole Eckert
www.nicoles-fotoecke.de Höchenschwand

**Konzeption, Kreation, Realisation:**

SAJU Design Kommunikationsagentur
Sabine Junker www.saju-design.de Karlsruhe

**Druck:**

Uehlin Druck und Medienhaus
www.uehlin.de Schopfheim


**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 13 Jahren sind wir Mitglied der DESWOS. So fördern wir soziale und wirtschaftliche Entwicklungen in Afrika, Asien und Lateinamerika – weltweit für ein menschenwürdiges Zuhause!



**Unser aktuelles DESWOS Projekt**
innerhalb der Gruppe des Siedlungswerk Baden e.V.

**Verbesserung der Schulbildung und Gesundheitssituation der ärmeren Landbevölkerung in Kitgum-Matidi, bei Kitum, Uganda**

Uganda liegt im Osten Afrikas. Trotz fruchtbarer Böden und wirtschaftlichem Potenzial steht das Land vor großen Herausforderungen. Besonders im ländlichen Norden Ugandas – der noch immer mit den Folgen des 2008 beendeten Bürgerkriegs zu kämpfen hat – prägen Armut, unzureichende Bildung und schlechte Gesundheitsversorgung das Leben der Menschen.

Das Projekt sieht neben der Renovierung von Klassenräumen und dem Bau von Toiletten u.a. Hygieneaufklärungskampagnen an der Onyaa-Grundschule für rund 500 SchülerInnen und für rund 5.000 Menschen in den umliegenden Dörfern vor, um so die Grundlage für eine nachhaltige Verbesserung der Lebensumstände der Bevölkerung zu schaffen.

Unsere Unterstützung macht den Unterschied.

*Fotografien: DESWOS-Archiv www.deswos.de*



*Unser DESWOS-Projekt: Ärmeren Menschen wird mit Hilfe zur Selbsthilfe zur Schaffung verbesserter Wohn- und Lebensverhältnisse verholfen Kitgum-Matidi, Uganda (Afrika)*

DESWOS

DZI Spenden-Siegel – Ihre Spende kommt an!

Spenden können direkt auf das DEWOS-Konto
IBAN: DE87 3705 0198 0006 6022 21
der Sparkasse KölnBonn überwiesen werden.



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 69-30




**Mitglied im**

**Siedlungswerk Baden e.V.**

Vereinigung von

Wohnungsunternehmen

in der Erzdiözese Freiburg