



BAUGENOSSENSCHAFT
FÖFA Waldshut-Tiengen eG

Geschäftsbericht 2016

Mein neues Zuhause.





03 Vorwort

04 Informationen auf einen Blick

Bericht des Vorstands

Allgemeiner Teil

05 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die Baugenossenschaft

10 Neubau Modernisierung Sanierung 2016

11 Situation der Baugenossenschaft

12 Bautätigkeit

13 Bestandswohnungen Bestandsobjekte

14 Wohnungsbestand zum Stichtag des Berichtsjahrs

15 Planung für das kommende Jahr

16 Mieterwechsel Mietausfall

17 Verwaltung für Dritte

18 Wirtschaftliche Lage Vermögensstruktur

19 Finanzlage und Ertragslage

19 Nachtragsbericht

19 Ausblick Chancen und Risiken

20 Vorschlag für die Ergebnisverwendung

20 Dank

22 Bilanz zum 31.12.2016 (Aktiva & Passiva)

24 Gewinn- und Verlustrechnung

25 Anhang für das Geschäftsjahr 2016

30 Bericht des Aufsichtsrats

31 Mitgliedschaften DESWOS Impressum



2007 Tiengen
Schlesier Str. 5



2008 Tiengen
Schlesier Str. 3/
Ostpreußen Str. 4



2009 Tiengen
Berliner Str. 5/7



2010 Waldshut
Haydnstr. 8/10



2011 Waldshut
Robert-Bosch-Str. 4/6

Sehr geehrte Mitglieder, Kunden und Geschäftsfreunde,

erinnern Sie sich noch an den Tag unserer Versammlung vor 10 Jahren? Viele von uns waren dabei, als wir für die Verschmelzung von FÖ & FA zur Baugenossenschaft FÖFA Waldshut-Tiengen eG stimmten.

Lassen wir die **Ergebnisse von 10 Jahren** sprechen. Es wurden

- * 27 Häuser aufwändig saniert;
davon 22 Häuser energetisch modernisiert
- * alle größeren Grünanlagen überarbeitet
- * 816 Mieterwechsel bearbeitet
- * 20,3 Mio. € investiert
in Modernisierung und Instandhaltung
- * 913 neue Mitglieder aufgenommen
- * 5 Gebäude bzw. 56 Wohneinheiten verkauft
- * 32 neue Wohneinheiten gebaut und 3 gekauft
- * unsere Bilanzsumme um 6,3 Mio. € gesteigert

Im Sinne des afrikanischen Sprichworts **«Einer allein kann kein Dach tragen»** haben wir für Sie seitdem - in Abstimmung mit den Gremien - langfristige und nachhaltige Werte geschaffen. Mit dem aktuellen **Neubaubeginn in der Schaffhauser Straße** (Tiengen) sowie 8 **Instandhaltungs- und Modernisierungsprojekten** arbeiten wir bereits an der Leistungsbilanz für das nächste FÖFA-Jahrzehnt. Auch darüber werden wir Ihnen gerne berichten ...

Wir danken für Ihre Verbundenheit und Ihr Vertrauen.



Andreas Vogt



Stephan Santl



2012 Tiengen
Schlesier Str. 4/6



2013 Waldshut
Am Liederbach 4/6/8



2014 Tiengen
Schlesier Str. 8



2015 Tiengen
Sudetenstr. 16/18



2016 Kü.-Kadelburg
Schanzstr. 2

	2016	2015	2014
Mitglieder			
Mitgliederstand	1.313	1.316	1.325
Anteile	3.229	3.196	3.118
Wohnungen Miete Mieterwechsel			
Eigener Mietwohnungsbestand am 31.12.	923	926	898
Durchschnittliche Kalt-Miete pro m ²	5,02	4,85	4,65
Mieterwechsel im Kalenderjahr	79	67	75
Fluktuationsrate in %	8,56	7,24	8,35
Geschäftszahlen in T€			
Bilanzsumme	32.346	31.866	32.380
Anlagevermögen	29.729	29.754	29.069
Gezeichnetes Kapital	1.069	1.062	1.025
Rücklagen	15.546	14.871	14.844
Rückstellungen	73	131	193
Miet- und Pächterträge	3.879	3.705	3.508
Jahresüberschuss	693	46	263
Eigenkapitalquote in %	51,4	50,1	49,1
Investitionen in den Wohnungsbestand in T€			
Gesamtinvestitionen	2.086	2.710	3.567
davon laufende Instandhaltungsmaßnahmen	1.843	1.929	2.190
davon aktivierte Modernisierungsmaßnahmen	243	781	1.377
Personal			
Angestellte (ohne Vorstand)	9	9	9
davon in Teilzeit (inkl. Auszubildende)	5	5	3

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Der Bericht umfasst das 67. Geschäftsjahr unserer im Juli 1950 gegründeten Genossenschaft

Deutsche Wirtschaft weiterhin auf Wachstumskurs

Nach ersten Berechnungen¹ war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2016 höher (1,9 %) als im Vorjahr und über dem Durchschnittswert (1,6 %) der letzten sieben Jahre.

Insgesamt kam die Weltwirtschaft 2016 wieder etwas mehr in Schwung. Die veränderte politische Landschaft kann sich auf die Weltwirtschaft auswirken. So entschieden sich die Briten für den Austritt aus der Europäischen Union und die US-Bürger für einen Präsidenten, der aus der Wirtschaft kommt. Dessen politisches Reden und Handeln lässt viele Fragezeichen - auch bezüglich der US-Wirtschaftspolitik - entstehen.

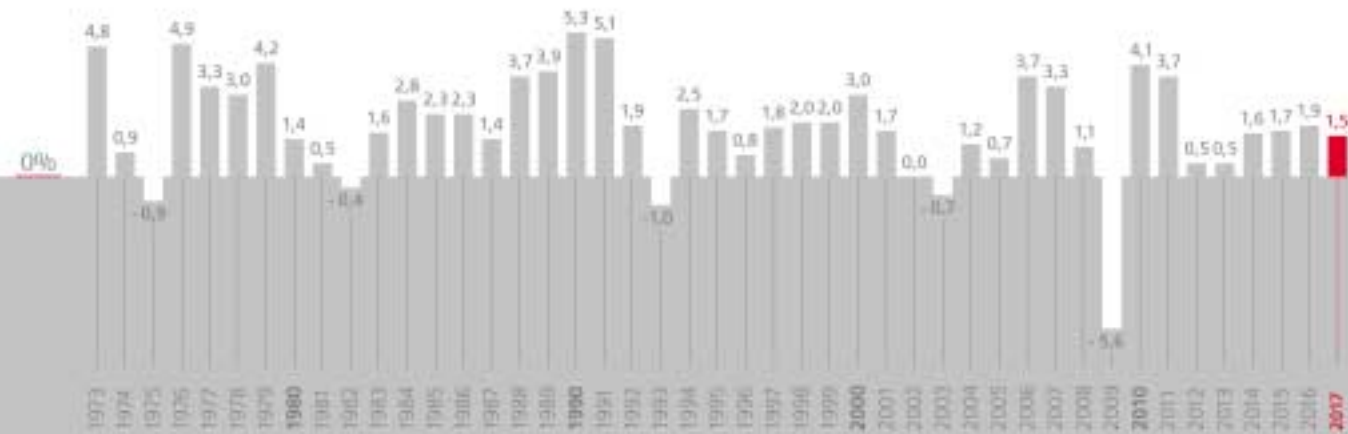
Die moderate Erholung hat sich 2016 mit einem Plus von 1,7 % auch in den Euro-Ländern fortgesetzt. Außer den Griechen scheinen alle auf den Wachstumspfad zurückzukehren. Dennoch liegt das Produktionsniveau Spaniens und Italiens noch immer unter dem Vorkrisenniveau von 2008. Entsprechend langsam verringert sich die Arbeitslosigkeit.

Das Bruttoinlandsprodukt dürfte - nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland² - im laufenden Jahr ein Plus (1,5 %) ansteuern.



¹ Statistisches Bundesamt (2017): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Erste Jahresergebnisse. Fachserie 18 - Reihe 1.1., Wiesbaden

² Unter «führende Wirtschaftsforschungsinstitute» oder «Institute» versteht dieser Bericht einen Mittelwert der Prognosen von: DIW - Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin
HWWI - Hamburgisches WeltWirtschafts-Institut, Hamburg
ifo - ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München
IfW - Institut für Weltwirtschaft, Kiel
IMK - Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung, Düsseldorf
IWH - Institut für Wirtschaftsforschung, Halle
RWI - Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen



Wirtschaftswachstum in Deutschland

Jährliche Wachstumsraten (in %) des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes 1973 - 2017

Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR.
Die Ergebnisse von 1973 bis 1991 (Früheres Bundesgebiet) sowie die Angaben ab 1991 (Deutschland) werden in Prozent des jeweiligen Vorjahres als Kettenindex nachgewiesen. 2017 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsinstitut.

Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft: ein Plus von 0,8 %

Die Wirtschaftsleistung Deutschlands ist in allen Bereichen gestiegen. Zum Beispiel im Baugewerbe (2,8 %), im produzierenden Gewerbe (1,6 %) und über 2 % bei Informations-/ Kommunikations-, Finanz-/ Versicherungs-Dienstleistern sowie im Handel, Verkehr und Gastgewerbe. Mit einem Plus von 0,8 % (Vorjahr: 0,9 %) kam die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft (10,9 % der Bruttowertschöpfung) auf 307 Milliarden €. Das - im Vergleich zu anderen Branchen - leicht unterdurchschnittliche Wachstum der Immobiliendienstleister veranschaulicht deren tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit.

³ IAB (2016): Beschäftigung und Arbeitskräfteangebot so hoch wie nie, IAB-Kurzbericht 6/2016, Nürnberg

⁴ IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung, Gütersloh

Erwerbstätigkeit auf historischen Höchststand - Zuwanderung sinkt deutlich

2016 wurde die Wirtschaftsleistung von knapp 43,5 Millionen Beschäftigten in Deutschland erbracht; ein Höchststand seit der Wiedervereinigung (1990). Nach vorläufigen Berechnungen¹ gab es 2016 rund 429.000 mehr Erwerbstätige (1 %) als im Vorjahr. Damit setzte sich der Aufwärtstrend seit über 10 Jahren fort. So glichen gesteigerte Erwerbstätigkeit der inländischen Bevölkerung und Zuwanderung negative demografische Effekte aus. Denn isoliert betrachtet, hätte 2016 die Alterung der Bevölkerung das Arbeitskräfteangebot um 310.000 Menschen schrumpfen lassen.³

Damit auch künftig das Beschäftigten-Potenzial nicht absinkt, müsste die Nettozuwanderung - nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufs-

Schlesier Str. 1/ Ostpreußen Str. 2, Tiengen
Erneuerung der Fassade und Außenanlage



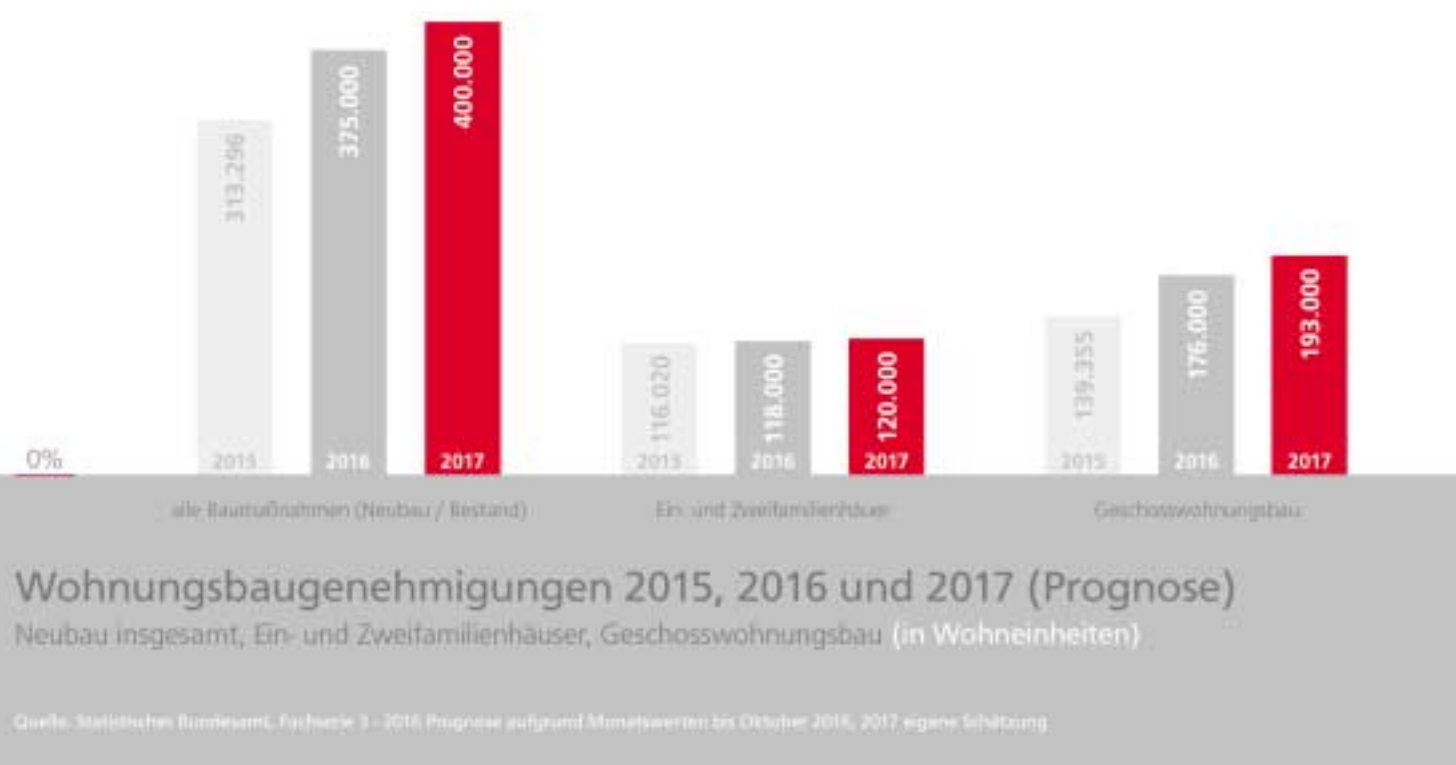
forschung (IAB) - ⁴ deutlich höher sein. Dessen Modellrechnungen zeigen, dass von 2015 bis 2025 rund 450.000 Zuzüge netto pro Jahr - zwischen 2026 bis 2035 sogar rund 600.000 - notwendig wären, um das Arbeitskräfte-Potenzial konstant - ungefähr auf dem heutigen Niveau - zu halten.

Seit 2010 haben kontinuierliches Wirtschaftswachstum und günstige Arbeitsmarktentwicklungen Deutschland zu einem Hauptzuwanderungsziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Für 2016 wird die Nettozuwanderung (Ausländer/Deutsche) - aufgrund der vorliegenden Daten des Ausländerzentralregisters - auf 750.000 Menschen geschätzt. Gegenüber der - einmalig hohen - Flüchtlingszuwanderung in 2015 lag die Nettozuwanderung 2016 etwa 34 % niedriger. Die Fluchtmigration und Flüchtlingsaufnahme in Deutschland ist 2016 - auch aufgrund der Schließung der sog. Balkanroute - deutlich zurückgegangen.

Rund 320.000 Flüchtlinge wurden 2016 neu erfasst. Wegen teils noch fehlender erkennungsdienstlicher Behandlung/Erfassung persönlicher Daten entstehen auch Fehl- und Doppel-Erfassungen. Deshalb schätzt das Bundesinnenministerium für 2016 einen Nettuzugang von rund 280.000 geflüchteten Menschen.

Konsum wichtigster Wachstumsmotor für positive Wirtschaftsentwicklung

Neben dem Konsum stützten vor allem Anlageinvestitionen das BIP-Wachstum. Preisbereinigt war der Privatkonsum (2 %) höher als 2015. Die deutlich gestiegenen staatlichen Konsumausgaben (4,2 %) sind auch durch die hohe Zuwanderung von Schutzsuchenden und daraus resultierenden Kosten begründbar. Der Gesamtanstieg der Konsumausgaben (2,5 %) war auch 2016 die größte Stütze des deutschen



Wirtschaftswachstums. Ebenso stützten Bruttoanlageinvestitionen (2,5 %) - also Ausrüstungs- und Bauinvestitionen und sonstige Anlagen - das Wachstum. Entscheidend für diesen Zuwachs waren Investitionen in Wohnbauten (4,3 %), Bau (3,1 %) und Ausrüstungen (1,7 %) wie Maschinen, Geräte, Fahrzeuge. Der deutsche Außenhandel konnte 2016 zulegen. Die Importe (3,4 %) überstiegen leicht die Exporte von Waren/Dienstleistungen (2,5 %). Nur geringfügig bremste dies den Außenbeitrag des deutschen Wirtschaftswachstums.

Gutes Klima für den Wohnungsbau

2016 stiegen die Bauinvestitionen um 3,1 % (Vorjahr: 0,3 %). Im Detail: Wohnungsbau (4,3 %), Nichtwohnbauten (1,4 %), öffentlicher Hoch- und Tiefbau (2,4 %), gewerblicher Bau (0,9 %).

Hier schlagen besser gefüllte Steuerkassen und Zusatzausgaben für Flüchtlingsunterbringungen zu Buche. In Neubau und Modernisierung flossen 2016 rund 189,4 Milliarden €.

Weiterhin positiv bleiben die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau; dank äußerst niedrigen Baugeldzinsen und geringen Renditen für andere Anlagen.

Die Arbeitsmarkt- und Einkommens-Aussichten sind positiv. Eine hohe Nettozuwanderung vermehrt die Wohnraum-Nachfrage, welcher für 2017 nochmals eine steigende Tendenz prognostiziert wird.

2016 rund 375.000 Baugenehmigungen - 2017 werden rund 400.000 erwartet

Nach letzten Schätzungen wurden 2016 - mit rund 375.000 - deutlich mehr Genehmigungen (19,7 %) für

den Bau von Wohnungen (Neubau/Bestand) auf den Weg gebracht (Vorjahr: 6,3 %). Davon stehen voraussichtlich ca. 211.000 zur Miete zur Verfügung. Insgesamt wurden für den *Geschoss-Wohnungsbau* 176.000 Wohnungen auf den Weg gebracht. Für neue *Miet-Wohnungen* wurden 91.000 (34,9 %) mehr Baugenehmigungen - fast 23.500 mehr Einheiten als im Vorjahr - erteilt. Ein Plus ergab sich bei *Eigentums-Wohnungen* (18,2 %) und *Ein- und Zweifamilien-Häusern* mit rund 118.000 (1,7 %) Einheiten. Lagebeurteilung und Erwartungen der Wohnungsbauunternehmen sind - laut den Instituten - sehr positiv. Insbesondere in Großstädten und Verdichtungsräumen herrscht eine deutliche Wohnraum-Nachfrage.

Fertigstellungen liegen weiterhin unter dem Bedarf

Die Bautätigkeitsstatistik weist eine wachsende Lücke zwischen Baugenehmigungen und Baufertigstellungen auf. Nach einem geringen Zuwachs (Vorjahr: weniger als 1 %) dürften die Baufertigstellungen 2016 - mit ca. 290.000 (17 %) neu errichteten Wohnungen - gestiegen sein. Im laufenden Jahr 2017 dürften sich die Wohnungsfertigstellungen weiter beleben, sodass die Zahl der neu errichteten Wohnungen auf etwa 325.000 Wohnungen steigen könnte. 2015 bis 2020 ist die Schaffung von rund 400.000 neuen Wohnungen p.a. erforderlich. So könnte das bestehende Defizit zzgl. der jährlichen Nettozuwanderung von 300.000 Menschen - summiert rund 800.000 Wohnungen - bis 2025 vollständig abgebaut werden. Davon werden 140.000 Wohnungen p.a. im bezahlbaren Segment benötigt (ca. 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau, ca. 60.000 im preisgünstigen Marktsegment). Das geht aus einer Studie des Pestel-Instituts - im Auftrag des Verbände-Bündnisses Wohnungsbau - hervor.⁵



Schmitzinger Str. 39, Waldshut
Erneuerung des Treppenhauses und der Wohnungseingangstüren

Besonders in Ballungszentren, Universitäts- und Großstädten herrscht Wohnungsmangel, weil einfach zu wenig gebaut wurde. Bereits vor der aktuellen Flüchtlingssituation hatte sich hierzulande ein Wohnungsdefizit aufgebaut; auch aufgrund enormer Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik. Die Differenz zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit zeigt, dass konzentriertes Handeln aller Akteure und gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen notwendig ist, um Hürden - zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum - zu beseitigen.

⁵ Pestel-Institut (2015): Modellrechnung zu den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs, Hannover

Investitionen per 31.12.2016/ €

Schanzstr. 2, Kadelburg	
Fertigstellung der Energetischen Sanierung mit Vollwärmeschutz Geplante Investitionssumme: 440.000 € (Vorjahr: 289.000 €)	250.000
Schaffhauser Str. 54	
Genehmigungs- u. Planungsverfahren Neubau/ Baubeginn in 2017 Geplante Investitionssumme: 3.500.000 €	163.000
Garagenhof Südstadt Tiengen	
Abriss von zwei bestehenden Garagenzeilen Neubau eines Garagenhofes mit 32 Garagen sowie 19 PKW-Stellplätzen inkl. zwei Nebengebäude für Fahrräder und Blaue Tonnen Geplante Investitionssumme: 450.000 €	452.000
Schlesier Str. 1/ Ostpreußen Str. 2, Tiengen	
Fassadensanierung mit neuen Fenstern und Rollläden Erneuerung der Hauselektrik und Treppenhäuser Kellerdeckendämmung Geplante Investitionssumme: 350.000 €	390.000
Breiteweg 1/3/5, Eggingen	
Erneuerung Dächer (Breiteweg 1 und 5) Erneuerung Zugangswege/Beleuchtung Geplante Investitionssumme: 150.000 €	140.000
Diverse weitere Modernisierungs- u. kleinere Sanierungsmaßnahmen	
Heizkörperaustausch Schanzstr. 2 (60 T€) Überarbeitung Holz-Balkone Im Bungert 29 und Siemensstr. 9 u. 11 (28 T€) Erneuerung Treppenhaus/ Schmitzinger Str. 39 (23 T€) Austausch Gas-Zentral-Heizung Stunzinger Str. 8 (11 T€) Austausch Gasetagen-Heizungen (54 T€) insgesamt	176.000
Wohnungen Einzel-/ Teilsanierungen (16 + 7 Wohneinheiten, 1.231 m ² Wohnfläche)	642.000
laufende Instandhaltung und Reparaturen insgesamt	488.000
GESAMTINVESTITIONEN	2.701.000

Die Situation der Baugenossenschaft

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

Als weitere Schwerpunkte kamen die Errichtung eines Garagenhofes mit zwei Nebengebäuden sowie die Projektierung eines Mietwohnungs-Neubaus (1 Wohngebäude mit 19 Mietwohnungen und Tiefgarage) - welcher in den Jahren 2017/2018 entstehen wird - hinzu.

Insgesamt wurde so im Berichtsjahr ein Betrag in Höhe von rund 2,7 Mio. € investiert.



Garagenhof Südstadt, Tiengen
Neubau mit versickerungsfähigem
Pflasterbelag

Bautätigkeit

In der Südstadt von Tiengen standen zwischen den Häusern Schlesier Str. 1 und 3 sowie Ostpreußen Str. 2 und 4 (insgesamt 68 WE) zwei separate Garagenanlagen (12 und 17 Garagen). Damit verbunden waren zusätzlich 7 PKW-Stellplätze. Da diese Kapazität für eine wohnraumnahe Versorgung nicht ausreichend und eine Sanierung des veralteten Bestands nicht mehr sinnvoll war, entschied man sich für die Errichtung eines **neuen Garagenhofs** (32 Garagen) sowie der Schaffung von 19 weiteren PKW-Stellplätzen. In Verbindung mit dieser Maßnahme wurden zwei Nebengebäude errichtet, die den angeschlossenen Wohnobjekten als abschließbarer Fahrradraum und Stellplatz für Blaue Tonnen dienen sollen. Die angrenzenden Grünanlagen wurden komplett neu gestaltet.

Die 32 Garagen - wovon die Hälfte zukünftig auch für Elektrofahrzeuge genutzt werden könnte - sind mit elektrischen Garagentoren ausgerüstet und sowohl länger als auch breiter als der bisherige Bestand. Dies entspricht den Dimensionen der heutigen PKWs und erleichtert die Nutzung und Vermietung dauerhaft. Insgesamt wurden in dieses Projekt 452 T€ investiert. Es konnte größtenteils mit einem zinsgünstigen Darlehen finanziert werden.

Des Weiteren wurden die Weichen für einen Mietwohnungs-Neubau mit Tiefgarage in der **Schaffhauser Str. 54** gestellt. Nachdem die Planungen abgeschlossen waren und die Baugenehmigung vorlag, wurde ein Generalübernehmer-Vertrag mit dem planenden Architekten geschlossen und die Herstellung beauftragt. Der Spatenstich erfolgte im Januar 2017. Mit der Vermietung (19 WE/ 20 Tiefgaragen-Stellplätze) ist in der ersten Jahreshälfte 2018 zu rechnen. Im Berichtsjahr sind vorab Kosten in Höhe von 163 T€ angefallen. Insgesamt ist die Gesamtinvestition mit rund 3,5 Mio. € eingeplant; inkl. Fremdmittel in Form von zinsgünstigen Darlehen (3,2 Mio. €).

Bestandswohnungen Bestandsobjekte

Auch 2016 wurde - aus technischer Sicht - ein weiteres Mal durch erhebliche Modernisierungen und Renovierungen im Objektbestand geprägt. Insgesamt führten diese Maßnahmen zu einem Investitionsvolumen in Höhe von rund 2.086 T€.

An erster Stelle ist die größere Modernisierung der Häuser **Schlesier Str. 1/ Ostpreußen Str. 2** (Tiengen) mit 24 Wohnungen zu nennen. Nachdem in den vergangenen Jahren fast alle Mieteinheiten erneuert wurden, sind nun sämtliche Fenster nebst Rollläden getauscht, die Fassade überarbeitet und die Elektrik des Hauses grundlegend verbessert. Des Weiteren wurden die Kellerdecken gedämmt und die Treppenhäuser malermäßig überarbeitet. Die Kosten - welche sich auf das Jahr 2016 beziehen - können wir mit 390 T€ beziffern. Im Folgejahr sollen - in Verbindung mit dem Projekt Garagenhof - abschließend noch die Außenanlagen grundlegend erneuert werden.

Ebenfalls in Verbindung mit dem Schwerpunkt «Energetische Modernisierung im Bestand» wurde die 2015 begonnene Maßnahme am Objekt **Schanzstr. 2** (Küssaberg-Kadelburg) mit 16 Wohnungen fertiggestellt.

Die komplette Gebäudehülle wurde überarbeitet. Des Weiteren wurden die Hauseingangstüren erneuert und eine Gegensprechanlage installiert. Abschließend sind die Außenanlagen sowie die Garagen nachgezogen worden. Dieses Projekt hat im Berichtsjahr nochmals Kosten in Höhe von rund 250 T€ verursacht und wurde größtenteils mit einem zinsgünstigen KfW-Förderdarlehen finanziert.



Die Häuser Breiteweg 1/3/5 (Eggingen) mit insgesamt 18 WE wurden im Vorjahr mit einer neuen solarunterstützten Gas-Zentral-Heizung ausgerüstet. Im Zuge dieser Arbeiten wurde das Dach des Breiteweg 3 neu eingedeckt. Im Berichtsjahr sind nun auch die verbleibenden Dächer **Breiteweg 1 und 5** erneuert und sämtliche Zugangswege zu den Häusern verbessert worden. Dabei sind insgesamt Kosten in Höhe von 140 T€ angefallen.

Neben den vorgenannten Schwerpunkten der Modernisierungstätigkeiten wurden zusätzlich noch Projekte durchgeführt, in die weitere 176 T€ geflossen sind:

- Austausch der Gas-Zentral-Heizung im Haus **Stunzinger Str. 8** (Waldshut)
- Austausch diverser Gasetagen-Heizungen

- Austausch sämtlicher Heizkörper im Haus **Schanzstr. 2** (Küssaberg-Kadelburg)
- Überarbeitung/ Sanierung diverser Holz-Balkone, **Im Bungert 29** (Dogern) und **Siemensstr. 9 und 11** (Waldshut)
- Überarbeitung Treppenhaus (Türen/ Elektro/ Wände) im Haus **Schmitzinger Str. 39** (Waldshut)

Wie gewohnt wurde bei Wohnungswechseln konsequent der Weg der Totalsanierung - der nicht mehr zeitgemäßen Mieteinheiten - vorangetrieben. Insgesamt wurden 11 Wohnungen komplett sowie 5 Wohnungen teilweise (z. B. Elektrik, Bodenbeläge oder Küchen) modernisiert. Des Weiteren wurden 7 Bäder komplett erneuert.

Bedingt durch 79 Wohnungswechsel im Berichtsjahr (Vorjahr: 67) - in die auch die soeben genannten 23 Total- bzw. Teilsanierungen einfließen - wurden für die Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen Kosten von rund 642 T€ ausgelöst. Bei diesem Arbeitsschwerpunkt muss es weiterhin unser Ziel bleiben, den gestiegenen Ansprüchen an eine Mieteinheit gerecht zu werden, um so auch zukünftig eine nachhaltige Vermietbarkeit unserer Wohnungen erzielen zu können.

Für kleinere, fortlaufende Instandhaltungsmaßnahmen, Verbesserungen an den Außenanlagen sowie für unerwartete bzw. nicht planmäßige Reparaturen sind im Berichtsjahr Kosten von rund 488 T€ angefallen.

Abschließend sei erwähnt, dass der finanzielle Aufwand für alle aktivierten Maßnahmen des Jahres rund 243 T€ betrug.



Wohnungsbestand zum Stichtag des Berichtsjahrs

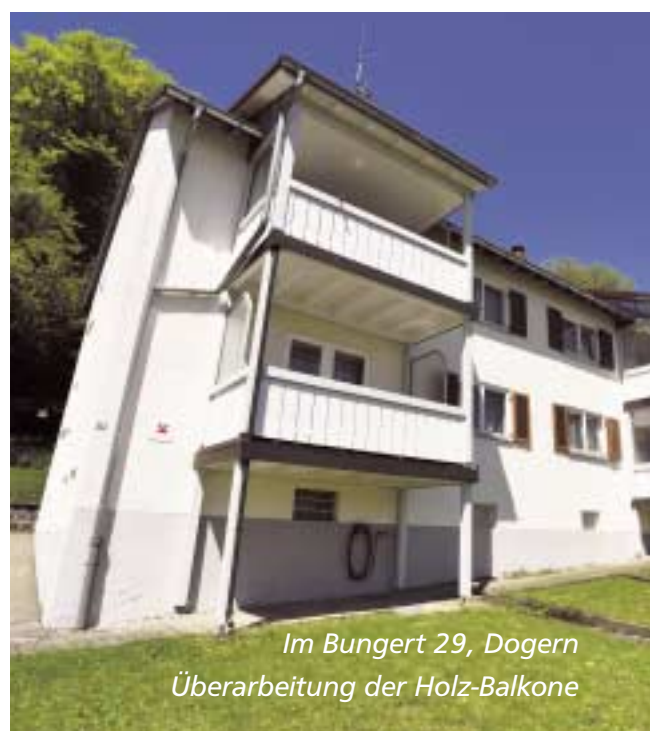
Im Berichtsjahr hat sich durch den Verkauf des Objekts **Hebelstr. 1** (Tiengen) unser Bestand um ein Haus bzw. drei Wohnungen reduziert. Durch das Projekt «Garagenhof Südstadt» (Tiengen) - dem zuvor zwei bestehende Garagenzeilen weichen mussten - sind insgesamt 5 Garagen und 11 PKW-Stellplätze zugegangen.

Zum Stichtag stellt sich der Bestand somit wie folgt dar:

Mietshäuser *	106
Wohnungen	923
Garagen/ Carportplätze	357
PKW-Stellplätze	377
gewerblich genutzte Einheiten (ohne unser Verwaltungsgebäude)	7

* 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.

*Breiteweg, Eggingen
Neue Dächer auf den Häusern 1 und 5*



Planung für das kommende Jahr

2017 wird sicherlich der Mietwohnungs-Neubau **Schaffhauser Str. 54** (Tiengen) im Mittelpunkt stehen. Neben 19 Mieteinheiten - die sich hauptsächlich auf 2- und 4-Zimmer-Wohnungen verteilen - sind eine Tiefgarage mit 20 Stellplätzen sowie weitere 11 PKW-Stellplätze vor dem Gebäude geplant. Das Gebäude mit Aufzug wird im Energiestandard KfW 55 erstellt und übersteigt damit nochmals die heute ohnehin hohen Anforderungen an modernen Wohnraum.

Erneut werden wir einen Großteil der finanziellen Mittel für die *kontinuierliche Wohnungs- und Bäder-*

sanierung einsetzen und damit die Intensität der Vorjahre annähernd beibehalten.

Auch der zweite Grundsatz der Vorjahre, die *energetische Verbesserung unseres Gebäudebestands*, werden wir weiter verfolgen. Diesbezüglich sind zwei Maßnahmen geplant:

Die größere betrifft dabei die Häuser **Schaffhauser Str. 60/62** (Tiengen) mit 12 Wohneinheiten. Die vorhandenen Gasetagen-Heizungen sollen hier durch eine moderne Gas-Zentral-Heizung ersetzt werden. Auch die Ver- und Entsorgungsleitungen des Hauses

(Wasser-, Abwasser-, Strom- und Heizungsleitungen) werden ausgetauscht. Damit verbunden werden je Wohnung das Bad sowie der Flur komplett erneuert. Darüber hinaus ist geplant, die beiden Treppenhäuser zu erneuern und mit neuen Wohnungseingangstüren zu versehen sowie die Speicherböden zu dämmen. Abschließend ist zu erwähnen, dass die vorgenannte neue Zentralheizung auch das Nachbargebäude **Schaffhauser Str. 64/66** mitversorgen und die dortige veraltete Anlage ersetzen soll.

Als zweite Maßnahme ist der Austausch sämtlicher Fenster im Haus **Berliner Str. 9** (Tiengen) mit insgesamt 28 Mieteinheiten eingeplant. Die in die Jahre gekommenen Holz-Fenster sollen durch dreifachverglaste Kunststoff-Fenster mit intelligenten Lüftungselementen ersetzt werden. Zusätzlich sollen im Rahmen dieser Arbeiten auch alle Wohnungseingangstüren und die Haustür erneuert werden.

Im Rahmen der üblichen Instandhaltung soll im kommenden Jahr das Haus **Am Eichwald 15** (Lauchringen) einen neuen Anstrich erhalten. Fassade und Balkone werden malermäßig überarbeitet und kleinere flankierende Themen abgearbeitet.

Des Weiteren gilt es, die größere Modernisierungsmaßnahme in der **Schlesier Str. 1/ Ostpreußen Str. 2** (Tiengen) sauber abzuschließen. Wie bereits beschrieben, wird hier die komplette Grünanlage mit allen Wegen erneuert.

Im Vorjahr wurde das Treppenhaus des Hauses Schmitzinger Str. 39 (Waldshut) überarbeitet. Nun soll das Haus **Schmitzinger Str. 41** folgen. Weiterhin sind auch Verbesserungen an der Haus-Elektrik sowie neue Wohnungseingangstüren eingeplant.

Kleinere Instandhaltungsthemen betreffen die Überarbeitung der Holz-Balkone des Hauses **Robert-Bosch-Str. 18** sowie der Austausch von 30 Wohnungseingangstüren in den Häusern **Robert-Bosch-Str. 11, 15, 17** sowie **Siemensstr. 10** und **12** (alle Waldshut).

Abschließend können wir berichten, dass bereits Planungen für ein weiteres Mietwohnungs-Neubau-Projekt erfolgen. Dabei handelt es sich um einen Anbau an unser Bestandsobjekt Dr.-Konrad-Adenauer-Ring 12 (Lauchringen).

Mieterwechsel Mietausfall

Die Anzahl der Mieterwechsel beträgt im Berichtsjahr 79 und hat sich im Vergleich zum Vorjahreswert (67) unbedenklich erhöht. Die Fluktuationsrate stieg demzufolge auf rund 8,5 % (Vorjahr: 7,2 %). Sie liegt im Bereich von vergleichbaren Genossenschaften in Baden-Württemberg.

Bedingt durch die Mieterwechsel und die daraus resultierenden Modernisierungsleerstände entstand ein Mietausfall/ eine Erlösschmälerung in Höhe von 66,4 T€ (Vorjahr: 91,5 T€).



Schaffhauser Str. 54, Tiengen
Neubau von 19 Mietwohnungen

Verwaltung für Dritte

Die Genossenschaft verwaltet weiterhin eine Eigentümergemeinschaft mit 7 Eigentumswohnungen (davon 5 im Besitz der Genossenschaft). Die vorgeschriebene Eigentümerversammlung wurde durchgeführt und der Genossenschaft für das abgelaufene Geschäftsjahr Entlastung erteilt. Es wurden keine größeren Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen im Berichtsjahr durchgeführt.

Wirtschaftliche Lage Vermögensstruktur

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist unverändert als gut anzusehen. Im Vergleich mit der Vermögensstruktur des Vorjahrs haben sich innerhalb der Bilanz einige Veränderungen ergeben. Die Bilanzsumme hat sich um 480 T€ erhöht und ist infolge dessen auf 32.346 T€ angewachsen. Die wesentlichen Veränderungen der Bilanzpositionen beinhalten:

	T€
Aktiva	
Verminderung bei Grundstücken mit Wohnbauten	524
Erhöhung bei Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten	359
Erhöhung bei Anlagen im Bau	362
Verminderung bei Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen	173
Erhöhung der Guthaben bei Kreditinstituten und Bausparguthaben	510
Passiva	
Erhöhung der Rücklagen	673
Verminderung der Rückstellungen	58
Verminderung der Verbindlichkeiten	142

Die planmäßigen Tilgungen von Dauerfinanzierungen wurden - wie in den Vorjahren - beibehalten.

Trotz der Neubau-Aktivitäten - sowie der umfangreichen Modernisierungs- und Sanierungstätigkeiten - konnte ein Betrag in Höhe von rund 673 T€ den Rücklagen zugeführt werden. Somit beträgt der Gesamtanteil des Eigenkapitals 16,63 Mio. €, was rund 51,4 % der Finanzierung der Vermögenswerte darstellt.

Finanzlage und Ertragslage

Die Finanzlage der Baugenossenschaft ist weiterhin geordnet und ermöglicht - wie im Vorjahr - eine Dividendenzahlung von 2,0 %. Unter Ausnutzung des Skontos wurden alle Zahlungsverpflichtungen pünktlich vorgenommen. Unter Beachtung der aktuellen wirtschaftlichen Lage sind derzeit keine Einflussfaktoren erkennbar, welche sich negativ auf die Vermögens-, Ertrags- oder Finanzlage unserer Genossenschaft auswirken könnten.

Für die geplanten Investitionen stehen der Genossenschaft auch künftig ausreichend Mittel zur Verfügung. Neben Mieterhöhungen - nach Modernisierungen - muss auch die Mietanpassung - von Bestandsverträgen - sukzessive fortgeführt werden. Unsere Kalt-Mieten lagen 2016 im Durchschnitt bei 5,02 €/m² (Vorjahr: 4,85 €/m²). Der Vergleichswert in Baden-Württemberg liegt bei 6,05 €/m².

Nachtragsbericht

Es ergaben sich - nach Schluss des Geschäftsjahrs - keine Vorgänge von besonderer Bedeutung.

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

Aus technischer Sicht werden weiterhin die Instandhaltung und Modernisierung der Bestandswohnungen sowie die Energetische Modernisierung der Bestandsobjekte maßgeblich sein. Auch das Thema «Neubau» gewinnt aktuell wieder stärker an Bedeutung.

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

Nach unserer Auffassung liegen derzeit die größten Chancen - neben den bereits gelebten Grundsätzen - im Service rund um das Wohnen.

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

Zusammenfassend gehen wir davon aus, dass sich die gute Entwicklung unserer Genossenschaft in den kommenden Jahren fortsetzen wird.

Vorschlag für die Ergebnisverwendung

Nach der Vorwegzuweisung aus dem Jahresüberschuss 2016 in die gesetzliche Rücklage in Höhe von 70.000,00 € sowie in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von 603.492,12 € weist die Gewinn- und Verlustrechnung einen Bilanzgewinn in Höhe von 19.855,71 € aus. Im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat schlägt der Vorstand vor, diesen Bilanzgewinn in Form einer Dividende von 2,0 % auf das Geschäftsguthaben auszuschütten.

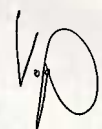
Dank

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. Geprägt durch diese konstruktive Zusammenarbeit werden wir 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 2016 unsere Arbeit unterstützt haben.

Waldshut-Tiengen, 01. Juni 2017



Andreas Vogt
Vorstand



Stephan Santl
Vorstand

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 und Anhang



	€	€	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2,00		269,00
		2,00	
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	27.875.906,56		28.346.824,56
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	1.137.157,37		830.267,37
3. Grundstücke ohne Bauten	101.335,87		277.052,87
4. Technische Anlagen	92.402,00		100.792,00
5. Betriebs- u. Geschäftsaustattung/ Anlagen	159.403,98		198.287,98
6. Anlagen im Bau	362.287,14		0,00
		29.728.492,92	29.753.224,78
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	900,00		900,00
		900,00	900,00
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT		29.729.394,92	29.754.393,78
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.294.302,67		1.119.380,77
2. Andere Vorräte	3.225,17		9.336,10
		1.297.527,84	1.128.716,87
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	27.447,27		39.638,46
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
3. Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	783,21		0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände - davon aus Steuern 0,00 €	29.429,08		190.779,61
		57.659,56	230.418,07
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	744.560,26		132.346,92
2. Bausparguthaben	509.575,27		612.785,33
		1.254.135,53	745.132,25
UMLAUFVERMÖGEN GESAMT		2.609.322,93	2.104.267,19
C. Rechnungsabgrenzungsposten	7.540,77		7.540,77
		7.540,77	
BILANZSUMME		32.346.258,62	31.866.201,74

	€	€	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahrs ausgeschiedenen Mitglieder	59.179,98		69.394,62
- der verbleibenden Mitglieder	1.009.881,42		992.782,53
- Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 23.078,58 €		1.069.061,40	1.062.177,15 (36.062,85)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage			
- Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs 70.000,00 €	1.993.858,00		1.923.858,00 (4.600,00)
2. Bauerneuerungsrücklage			
- Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs 603.492,12 €	4.761.689,71		4.158.197,59 (22.037,95)
3. Andere Ergebnisrücklagen			
- Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs 0,00 €	8.789.043,17		8.789.043,17 (0,00)
		15.544.590,88	14.871.098,76
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	693.347,83		45.964,12
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	673.492,12		26.637,95
		19.855,71	
EIGENKAPITAL GESAMT		16.633.507,99	15.952.602,08
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	72.911,33		130.787,13
		72.911,33	130.787,13
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.651.137,11		13.716.167,79
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	292.060,28		309.703,65
3. Erhaltene Anzahlungen	1.326.497,90		1.294.822,44
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	342.843,90		435.549,29
5. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern 265,69 €	5.419,76		4.078,77
		15.617.958,95	15.760.321,94
D. Rechnungsabgrenzungsposten	21.880,35		22.490,59
		21.880,35	
BILANZSUMME		32.346.258,62	31.866.201,74

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	5.266.433,28		5.022.061,38
b. aus Betreuungstätigkeit	1.680,00		4.638,34
c. aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	6.148,92		5.804,62
		5.274.262,20	5.032.504,34
2. Verminderung/ Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		174.921,90	- 47.474,79
3. Sonstige betriebliche Erträge		315.666,89	141.600,98
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.225.890,74	3.141.027,59
ROHERGEBNIS		2.538.960,25	1.985.602,94
5. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	432.058,42		421.391,52
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung	93.457,31		93.094,61
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		525.515,73	514.486,13
		885.688,37	865.217,61
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		196.645,45	185.268,08
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen	37,55		37,55
9. Zinserträge	4.087,52		4.836,76
		4.125,07	
10. Zinsaufwendungen		241.484,94	266.117,18
ERGEBNIS NACH STEUERN		693.750,83	159.388,25
11. Sonstige Steuern		403,00	113.424,13
JAHRESÜBERSCHUSS		693.347,83	45.964,12
12. Einstellungen in Ergebnizrücklagen		673.492,12	26.637,95
BILANZGEWINN		19.855,71	19.326,17

Allgemeine Angaben

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

- Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt.
- Unser Unternehmen ist eine kleine Genossenschaft gemäß § 267 HGB.
- Die Gesellschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 HGB in Anspruch.
- Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.
- Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.
- 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 den Wohnbauten betrug der Abschreibungssatz durchschnittlich 1,25 bzw. 2,00 v. H. der Anschaffungskosten. Bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten (Garagen) betrug der Abschreibungssatz 5,00 v. H. und bei dem im Jahr 2006 erworbenen Bürogebäude 3,00 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. Die Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des Bürogebäudes wurde mit 5,00 v. H. abgeschrieben.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellkosten bewertet.

Die Bewertung der Heizölvorräte erfolgte zu den Einstandspreisen (Fifo-Methode).

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.

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 sind Fremd- und Eigenleistungen in Höhe von rund 1.294 T€ (Vorjahr: 1.119 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. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den «Aufwendungen der Hausbewirtschaftung» sind folgende Positionen zusammengefasst enthalten, die insgesamt 3.226 T€ ergeben:

	T€
Betriebskosten	1.333
Instandhaltungen	1.843
Erbbauszinsen Vertriebskosten	50

Die im Vorjahr unter den «Sonstige Steuern» ausgewiesenen Grundsteuern sind ab dem Geschäftsjahr 2016 in der Position «Aufwendungen für Hausbewirtschaftung» enthalten.

VERBINDLICHKEITSSPIEGEL

	insgesamt	unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.651.137,11 (13.716.167,79)	1.072.076,66 (1.440.388,32)	5.008.694,45	7.570.366,00	13.651.137,11	GPR*)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	292.060,28 (309.703,65)	17.848,94 (17.643,37)	73.721,50	200.489,84	292.060,28	GPR*)
Erhaltene Anzahlungen	1.326.497,90 (1.294.822,44)	1.326.497,90 (1.294.822,44)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	342.843,90 (435.549,29)	342.843,90 (435.549,29)				
Sonstige Verbindlichkeiten	5.419,76 (4.078,77)	5.419,76 (4.078,77)				
GESAMT	15.617.958,95	2.764.687,16	5.082.415,95	7.770.855,84	13.943.197,39	*) GPR = Grundpfandrecht

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 3.300 T€

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

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	4,0	4,0
Technische Mitarbeiter	0,0	0,0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	0,0	7,0

Außerdem wurden durchschnittlich 1,0 Auszubildende beschäftigt.

4. Die Mitgliederbewegung stellt sich wie folgt dar:

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2016	1.316	3.196
Zugänge	86	257
Abgänge	89	224
Ende 2016	1.313	3.229

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Berichtsjahr um 17.098,89 € erhöht.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

6. **Mitglieder des Vorstandes**

Andreas Vogt	Dipl. Bauingenieur (FH)
Stephan Santl	Dipl. Verwaltungswirt (FH)

7. **Mitglieder des Aufsichtsrats**

Heinz Rombach	Vorsitzender
Karl-Heinz Wehrle	stellvertretender Vorsitzender
Hartmut Schölch	Schriftführer
Norbert Blumberg	
August Gatti	bis 28. Juli 2016
Martin Gruner	ab 28. Juli 2016
Heinrich Herbert	
Heinz Jockers	
Wilfried Malzner	
Klaus-Dieter Ritz	

8. **Ausschüsse**

Prüfungs-Ausschuss:
Heinz Jockers, Wilfried Malzner, Klaus-Dieter Ritz

Waldshut-Tiengen, 01. Juni 2017



Andreas Vogt
Vorstand



Stephan Santl
Vorstand

Auf das Berichtsjahr 2016 kann die Baugenossenschaft FÖFA Waldshut-Tiengen eG mit großer Zufriedenheit zurückblicken.

Der Aufsichtsrat nahm 2016 die ihm - nach Gesetz und Satzung - übertragenen Aufgaben wahr. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig und zeitnah schriftlich und/oder mündlich über die Entwicklung sowie alle wichtigen Vorgänge und grundsätzlichen Fragen informiert. In vier Sitzungen mit dem Aufsichtsrat wurden wirtschaftliche, finanzielle und personelle Fragen von besonderer Bedeutung beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. hat im Prüfungsbericht für 2015 bestätigt, dass der Aufsichtsrat seiner gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtung ordnungsgemäß nachkam.

Der Prüfungsausschuss hat den Abschluss für 2016 eingesehen und einzelne Stichprobenprüfungen durchgeführt. Es ergaben sich keine Feststellungen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss zum 31.12.2016 in der vorgelegten Form festzustellen und den Vorstand für 2016 zu entlasten.

In der Mitgliederversammlung am 28.07.2016 wurden die Aufsichtsratsmitglieder Heinz Rombach und Heinrich Herbert für weitere drei Jahre bestätigt. Nach Ablauf seiner Amtsperiode schied August Gatti altersbedingt aus dem Aufsichtsrat aus. Er gehörte 12 Jahre diesem Gremium an. Für sein persönliches Engagement und seinen Einsatz für die Belange der Genossenschaft dankt der Aufsichtsrat Herrn Gatti ausdrücklich. Als Nachfolger im Aufsichtsrat bestimmte die Mitgliederversammlung Martin Gruner.

Den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit im Berichtsjahr bildete der Neubau eines Garagenhofes in der Südstadt von Tiengen. Parallel dazu wurde das benachbarte Gebäude **Schlesier Str. 1/ Ostpreußen Str. 2** (24 Wohneinheiten) umfänglich saniert bzw. modernisiert. Des Weiteren wurde die kontinuierliche Modernisierung unseres Wohnungsbestands fortgeführt. 2016 befasste sich der Aufsichtsrat mehrfach mit dem Mietwohnungs-Neubau mit 19 Wohneinheiten in der **Schaffhauser Str. 54** in Tiengen. Bereits in der Mitgliederversammlung 2016 hat der Vorstand ausführlich über das Neubauprojekt informiert. In der Aufsichtsratssitzung vom 28.09.2016 wurde der Neubaubeschluss gefasst.

Die Geschäftspolitik der «FÖFA» bleibt auch zukünftig darauf ausgerichtet, den Wohnungs- und Gebäudebestand fortlaufend zu modernisieren und auf einem guten und ansprechenden Niveau zu halten. Zusätzlich sind in den kommenden Jahren Mietwohnungs-Neubauten angedacht. Von beiden Schwerpunkten profitieren unsere Mieter und wir sichern die Vermietbarkeit sowie die Zukunftsfähigkeit der Genossenschaft dauerhaft.

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

Waldshut-Tiengen,
31. Mai 2017



Heinz Rombach
Vorsitzender des Aufsichtsrats



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

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



Impressum

Herausgeber:

Baugenossenschaft FÖFA Waldshut-Tiengen eG

Fotos:

Sabine Mathis, Andreas Vogt
Baugenossenschaft FÖFA Waldshut-Tiengen eG,

Konzeption, Kreation, Realisation:

JA!Design Sabine Junker und Michael Acktun GdbR
www.ja-design.de,
Karlsruhe

Druck und Versand:

Druckerei Herbstritt GmbH & Co. KG
www.herbstritt.net,
Wutöschingen

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

Bezahlbarer Wohnraum, betreutes Wohnen für ältere Menschen und ressourcen-schonendes Bauen sind Herausforderungen in Deutschland ebenso wie in ärmeren Ländern.

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

www.deswos.de
Konto: IBAN: DE87 3705 0198 0006 6022 21

Baugenossenschaft
FÖFA Waldshut-Tiengen eG

Alfred-Nobel-Str. 12
79761 Waldshut-Tiengen

Tel 077 51/ 896 69-0
Fax 077 51/ 896 69-50
info@foe-fa.de
www.foe-fa.de

