

BAUGENOSSENSCHAFT
FÖFA Waldshut-Tiengen eG

Geschäftsbericht 2017

Mein neues Zuhause.





03 Vorwort

04 Informationen auf einen Blick

Bericht des Vorstands

Allgemeiner Teil

05 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die Baugenossenschaft

10 Neubau Modernisierung Sanierung 2017

11 Situation der Baugenossenschaft

12 Bautätigkeit

13 Bestandswohnungen Bestandsobjekte

14 Wohnungsbestand zum Stichtag des Berichtsjahrs

15 Planung für das kommende Jahr

17 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 31.12.2017 (Aktiva & Passiva)

24 Gewinn- und Verlustrechnung 2017

25 Anhang für das Geschäftsjahr 2017

30 Bericht des Aufsichtsrats

31 Mitgliedschaften DESWOS Impressum

Sehr geehrte Mitglieder, verehrte Kunden und Geschäftsfreunde,

**« Die Zukunft
hängt davon ab,
was wir heute tun. »**

Mahatma Gandhi

die Baugenossenschaft FÖFA Waldshut-Tiengen eG bietet vielen Menschen ein Dach über dem Kopf - ohne Ansehen der Person, Herkunft, Bildung oder Religion. Über 2.000 Menschen finden bei uns in knapp 1.000 Wohnungen ein bezahlbares Zuhause.

Die FÖFA trägt damit soziale Verantwortung und engagiert sich weit über das reine Wohnen hinaus – und das seit fast 70 Jahren. Unsere Mieterinnen und Mieter sollen sich bei uns wohl fühlen. Das bedeutet vorrangig bezahlbare Mieten. Das bedeutet aber auch eine funktionierende Nachbarschaft, in der sich die Menschen umeinander kümmern und eine Quartiersentwicklung, die ein menschliches Miteinander ermöglichen kann.

Die Genossenschaft ist Vorreiter bei der Energiewende und bei der Schaffung altersgerechter sowie behindertengerechter Wohnungen. Wir ermöglichen damit, dass Menschen länger in ihrer vertrauten Umgebung wohnen bleiben können.

Des Weiteren sind wir ein starker Partner der Stadt Waldshut-Tiengen und der umliegenden Gemeinden. Gemeinsam entwickeln wir neue Bauprojekte mit fairen Mieten, um den Wohnungsmangel in unserer Region zu beheben.

Darüber hinaus investieren wir nicht nur in Wohnungen. Seit vielen Jahren engagieren wir uns in der Entwicklungshilfe sowie bei kleineren Projekten hier vor Ort.

Man kann sagen, wir stellen uns unserer gesamtgesellschaftlichen Verantwortung und darüber wollen wir Ihnen auch dieses Jahr berichten.

Wir danken
für Ihre
Verbundenheit
und Ihr
Vertrauen.



Andreas Vogt



Stephan Santl

	2017	2016	2015
Mitglieder			
Mitgliederstand	1.323	1.313	1.316
Anteile	3.326	3.229	3.196
Wohnungen Miete Mieterwechsel			
Eigener Mietwohnungsbestand am 31.12.	923	923	926
Durchschnittliche Kalt-Miete pro m ²	5,15	5,02	4,85
Mieterwechsel im Kalenderjahr	71	79	67
Fluktuationsrate in %	7,69	8,56	7,24
Geschäftszahlen in T€			
Bilanzsumme	36.054	32.346	31.866
Anlagevermögen	31.851	29.729	29.754
Gezeichnetes Kapital	1.087	1.069	1.062
Rücklagen	16.116	15.546	14.871
Rückstellungen	102	73	131
Miet- und Pächterträge (nur Wohnungen)	3.964	3.879	3.705
Jahresüberschuss	592	693	46
Eigenkapitalquote in %	47,8	51,5	50,1
Investitionen in den Wohnungsbestand in T€			
Gesamtinvestitionen	2.212	2.086	2.710
davon laufende Instandhaltungsmaßnahmen	1.674	1.843	1.929
davon aktivierte Modernisierungsmaßnahmen	538	243	781
Personal			
Angestellte (ohne Vorstand)	10	9	9
davon in Teilzeit (inkl. Auszubildende)	6	5	5

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Der Bericht umfasst das 68. Geschäftsjahr unserer im Juli 1950 gegründeten Genossenschaft

Deutsche Wirtschaft weiterhin auf Wachstumskurs

Nach ersten Berechnungen¹ war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2017 höher (2,2 %) als im Vorjahr und über dem Durchschnittswert der letzten 10 Jahre.

Die Weltwirtschaft ist im kräftigen Aufschwung (ca. 4,2 %); auch in den Schwellenländern. Glücklicherweise haben im Jahresverlauf einige weltwirtschaftliche Risiken an Bedeutung verloren. Angekündigte tiefgreifende wirtschaftspolitische Maßnahmen des nordamerikanischen Präsidenten, ein harter britischer Brexit und ein befürchteter Wachstumseinbruch Chinas blieben bisher aus. Jedoch scheinen hochverschuldete chinesische Unternehmen die Finanzstabilität des Landes vor erhebliche Probleme zu stellen.

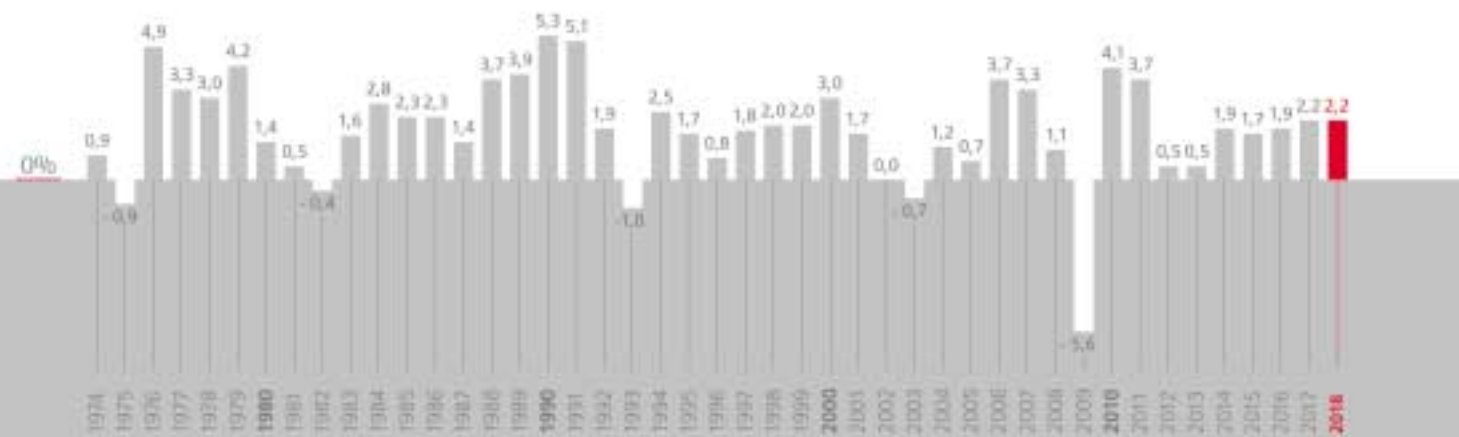
Alle Euro-Länder zeigten ein positives Wirtschaftswachstum; auch Griechenland. Trotz beginnenden Wachstums blieb die Arbeitslosigkeit in einigen Euro-Ländern (insbesondere Spanien, Italien und Frankreich) noch hoch.

Das Bruttoinlandsprodukt dürfte - nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland² - im laufenden Jahr ein Plus (2,2 %) ansteuern.



¹ Statistisches Bundesamt: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen (Stand 2018) 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 WeltWirtschaftsinstitut, 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 1974 - 2018.

Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR.
Die Ergebnisse von 1974 bis 1991 (Früheres Bundesgebiet) sowie die Angaben ab 1991 (Deutschland) werden in Preisen des jeweiligen Vorjahres als Kettenindex nachgewichtet. 2018 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsinstitut.

Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft: ein Plus von 1,4 %

Die deutsche Wirtschaftsleistung ist in fast allen Bereichen gestiegen. Zum Beispiel im Baugewerbe (2,2 %), im produzierenden Gewerbe (2,5 %), Handel, Verkehr und Gastgewerbe (2,9 %), bei Information und Kommunikation (3,9 %). Die Finanz- und Versicherungsdienstleister blieben beim Vorjahresergebnis (2 %). Nur die Land- und Forstwirtschaft hatte ein Minus.

Mit einem Plus von 1,4 % (Vorjahr: 0,8 %) kam die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft (10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung) auf 318 Milliarden € (Vorjahr: 307 Milliarden €).

³ IAB: Arbeitsvolumen so hoch wie nie, IAB-Kurzbericht 21/2017, Nürnberg
⁴ IAB: Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung, Gütersloh

Das - vergleichsweise - leicht unterdurchschnittliche Wachstum der Immobiliendienstleister veranschaulicht deren tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit. Besonders offensichtlich war es 2009, als diese Branche - trotz Finanzkrise - ein positives Jahresergebnis erzielte.

Erwerbstätigkeit steigt seit 12 Jahren - Zuwanderung sinkt weiter

2017 wurde die Wirtschaftsleistung von knapp 44,3 Millionen Beschäftigten in Deutschland erbracht; ein Höchststand³ seit der Wiedervereinigung (1990). Nach vorläufigen Berechnungen¹ gab es 2017 rund 638.000 mehr Erwerbstätige (1,5 %) als im Jahr zuvor. Gesteigerte Erwerbstätigkeit der inländischen Bevölkerung und Zuwanderung glichen negative demografische Effekte aus.

Denn isoliert betrachtet hätte 2017 die Alterung der Bevölkerung das Arbeitskräfteangebot um 300.000 schrumpfen lassen. Damit auch künftig das Beschäftigtenpotential nicht absinkt, müsste die Nettozuwanderung - nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB)⁴ - deutlich höher sein. Dessen Modellrechnungen zeigen, dass von 2015 bis 2025 rund 450.000 zuwandernde Erwerbstätige pro Jahr (2026 bis 2035 rund 600.000, 2036 bis 2050 rund 550.000) netto notwendig wären, um das Arbeitskräftepotential konstant - ungefähr auf dem heutigen Stand - zu halten.

Seit 2010 haben stetes Wirtschaftswachstum und eine günstige Arbeitsmarktentwicklung Deutschland zu einem Hauptwanderungsziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Für 2017 wird die Nettozuwanderung (Ausländer/Deutsche) - vom Statistischen Landesamt - auf 450.000 Menschen geschätzt (Vorjahr: 750.000); also leicht unter der Nettozuwanderung von 2014 und deutlich unter der höchsten Zuwanderung von 2015.

Immer weniger schutzsuchenden Flüchtlingen gelingt es, bis nach Deutschland zu kommen. Mit der Schließung der Balkanroute wurden die Fluchtursachen (Krieg, Bürgerkrieg, politische Verfolgung u.a.) nicht beseitigt, sondern die «Last» lediglich in andere europäische Staaten «verlagert». Die Nettozuwanderung in Deutschland dürfte 2018/2019 - weiter auf hohem Niveau - zwischen 350.000 und 400.000 Menschen betragen.

Inländischer Konsum und Investitionen (v.a. Wohnungsbau) waren stärkste Wachstumsimpulse

Den größten Anteil am Bruttosozialprodukt (72 %) hatten private (2 %) und staatliche Konsumausgaben

(1,4 %). Diese waren insgesamt höher (2 %) als im Vorjahr. So war der Konsum (4 %) erneut die treibende Kraft des BIPs.

Die Bruttoinvestitionen (Bruttoanlageinvestitionen und Vorratsveränderungen) waren höher (3,6 %) als 2016. Insbesondere die Bruttoanlageinvestitionen legten 2017 im Vorjahresvergleich überdurchschnittlich zu (3 %).

Bei den Bruttoanlageinvestitionen stiegen sowohl Aus-rüstungen für den Produktionsprozess (Maschinen, Geräte, Fahrzeuge u.a.) als auch Sonstige Anlagen (Forschung, Entwicklung u.a.) im Vergleich zu 2016 (3,5 %).

Weiterhin gutes Klima für Wohnungsbau

2017 wuchsen die Bauinvestitionen (Neubau, Modernisierung, Gebäude-Instandhaltung) um 322 Milliarden € (2,6 %). Im Detail: Wohnungsbau (3,1 % entspricht 61,1 % der Gesamtbauinvestitionen), öffentlicher und gewerblicher Bau (1,8 %).

Exporte deutscher Waren und Dienstleistungen konnten 2017 zulegen (4,7 %). Zum positiven BIP-Wachstum (0,2 %) trug die Differenz zwischen Export (1.543 Milliarden €) und Import (1.294 Milliarden €) bei.

Verlagerung der Investitionen in Bestandserhaltung und somit weniger Zuwächse beim Wohnungsneubau

Die Bauinvestitionen stiegen 2017 um 2,6 % (Vorjahr: 2,7 %). Sie waren rund 10 % des BIPs. Dabei wuchs der Wohnungsbau (3,1 %) mehr als der Nichtwohnbau (1,8 %). Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich dynamischer (2,7 %) als der gewerbliche Bau (1,4 %).



Trotz Aufschwungs zögert die gewerbliche Wirtschaft, in Betriebsgebäude zu investieren. Aufgrund höherer Steuereinnahmen verbesserte sich die Haushaltslage von Kommunen.

In Neubauten und Wohnungsmodernisierungen flossen 2017 rund 197 Milliarden €. Der Aufwärtstrend bei Wohnungsbauinvestitionen wird noch einige Zeit anhalten, da bereits genehmigte Bauanträge teils zögerlich fertiggestellt werden.

Auch 2018 und 2019 werden weiterhin Wohnungen forciert neu gebaut werden; allerdings weniger als in den Vorjahren.⁵ So wird die kommenden Jahre wieder mehr saniert und modernisiert werden.

⁵ DIW: Bauwirtschaft: Ende des Neubaubooms. DIW-Wochenbericht, Nr. 1+2.2018, Hannover

⁶ ARGE//eV und InWIS: Instrumentenkasten für wichtige Handlungsfelder der Wohnungspolitik, Bochum

2017 deutlich weniger Wohnungsbaugenehmigungen - 2018 kaum Zuwachs erwartet

Nach aktuellen Schätzungen wurde der Bau von ca. 349.000 Wohnungen genehmigt (-7 %). Dieses Minus kündigt ein voraussichtliches Ende des Neubaubooms an (2016 ca. 20 %, 2015 ca. 10 %).⁵

Zu beachten ist, dass - teils auf 2016 - vorgezogene Baugenehmigungen die rückläufigen Baugenehmigungen von 2017 mitverursachten. Vermutlich wollte so mancher Bauherr von der älteren Energieeinsparverordnung (EnEV) profitieren. Dafür genügte das Vorziehen des Bauantrages auf das Jahresende von 2015. Dessen Baugenehmigung wurde meist erst 2017 erteilt und statistisch erfasst. Seit 2016 gilt die verschärfte EnEV, die höhere Baukosten (ca. 7 %) erfordert.⁶

Neubautätigkeiten an Bestandsgebäuden sowie Genehmigungen von Wohnheimen (- 5.000 WE) gingen 2017 deutlich zurück. Letztere waren 2015/2016 - im Zuge der Flüchtlingszuwanderung - stark angestiegen.

Gegen den Trend (4,2 %) wuchs der Mietwohnungsneubau 2017 und entwickelte sich - wie in den Vorjahren - deutlich positiv. Mit rund 94.000 neu genehmigten Mietwohnungen gab es mehr genehmigte Bauanträge (ca. 4.000 Einheiten) als 2016; im Gegensatz zu Eigentumswohnungen (-4,2 %). Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau - wie ungefähr im Jahr zuvor - 173.000 Wohnungen auf den Weg gebracht. Die Genehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser sind auf 114.000 Einheiten (3,7 %) gesunken.

Von 2017 rund 349.000 jährlich genehmigten Wohnungen werden schätzungsweise rund 197.000 vermietet. Denn neu genehmigte Wohnheime werden komplett vermietet, neue Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäusern teilweise und größtenteils die im Bestand erstellten Wohnungen.

Insbesondere in Städten und deren nahem Umland wird das Genehmigungsvolumen auch 2018 (1,1 %) - angesichts der günstigen Nachfrageindikatoren - weiter ansteigen; allerdings weniger als die Jahre zuvor. Denn wichtige Impulse für den Wohnungsneubau werden schwächer und künden ein Ende des Baubooms an. Die großen Zentralbanken haben den Ausstieg aus der ultra-lockeren Geldpolitik eingeleitet. Die US-Notenbank erhöhte behutsam ihre Leitzinsen. Die EZB kündigte an, den Anleihenkauf zu beenden und eine geldpolitische Normalisierung herbeizuführen. So wurden bereits Baukreditzinsen leicht erhöht.

Fertigstellungen steigen, liegen jedoch weiterhin unter dem Bedarf

2017 sind die Fertigstellungen von Wohnungen noch durch die vielen vorgezogenen Baugenehmigungen geprägt. Mit rund 319.000 (15 %) fertig gestellten Wohnungen steigt die Zahl der neu errichteten Einheiten nochmals. In Deutschland müssten zwischen 2015 und 2020 allerdings jährlich rund 400.000 Wohnungen neu geschaffen werden; davon 140.000 p.a. im bezahlbaren Segment (ca. 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau, ca. 60.000 im preisgünstigen Marktsegment). Das geht aus einer Studie des Pestel-Instituts⁷ im Auftrag des Verbände-Bündnisses Wohnungsbau hervor. Gründe hierfür sind der - bereits seit vielen Jahren - bestehende Nachholbedarf, der verstärkte Zuzug in Städte, die Zuwanderung aus EU-Staaten und - seit einigen Jahren - der Zuzug geflüchteter Menschen. Besonders in Ballungszentren, Universitäts- und Großstädten herrscht Wohnungsmangel, weil einfach zu wenig gebaut wurde.

Jährlich sind 400.000 neue Wohnungen erforderlich, um - bei einer Nettozuwanderung von 300.000 Menschen p.a - den aktuellen Wohnungsbedarf abzudecken und das Wohnungsdefizit vollständig abbauen zu können.

Die Differenz zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit zeigt, dass ein konzentriertes Handeln aller Akteure und eine gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen dringend notwendig ist, um Hürden - zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum - zu beseitigen.

⁷ Pestel-Institut: Modellrechnung zu den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs, Hannover

Investitionen per 31.12.2017/ €

Schlesier Str. 1/ Ostpreußenstr. 2 und Garagenhof Südstadt Tiengen Erneuerung Außenanlage + Kellerdeckendämmung/ Restarbeiten Garagenhof Geplante Investitionssumme: 875.000 € (Vorjahr: 842.000 €)	125.000
Schaffhauser Str. 54, Tiengen Errichtung eines Neubaus/ Baubeginn in 2017 Geplante Investitionssumme: 3.400.000 € (Vorjahr: 163.000 €)	2.381.000
Schaffhauser Str. 60/62, Tiengen Strangsanierung inkl. 12 neuer Bäder, Rückbau Gasetagenheizung/ Einbau Zentralheizung/ Speicherbodendämmung/ Überarbeitung Treppenhaus mit WE-Türen/ Hauselektrik/ Allgemeinkeller-Bereiche Geplante Investitionssumme: 650.000 €	665.000
Berliner Str. 9, Tiengen Austausch sämtlicher Fenster/ Überarbeitung Laubengänge mit neuen WE-Türen/ Speicherbodendämmung Geplante Investitionssumme: 280.000 €	284.000
Am Eichwald 15, Lauchringen Neuanstrich Fassade/ Überarbeitung Balkone/ Reparatur Außenanlage Geplante Investitionssumme: 70.000 €	39.000
Diverse weitere Modernisierungs- u. kleinere Sanierungsmaßnahmen Austausch Zentralheizung/ Schaffhauser Str. 64/66 (24 T€) Austausch Fensterläden/ Hadwigstr. 2 + Hadlaubstr. 2 (40 T€) Erneuerung Treppenhaus/ Schmitzinger Str. 41 (23 T€) Austausch WE-Türen/ 6x6 WE Liedermatte (59 T€) Austausch Gasetagenheizungen (14 T€) Überarbeitung Holz-Balkone/ Robert-Bosch-Str. 18 (14 T€) insgesamt	174.000
Wohnungen Einzel-/ Teilsanierungen (10 + 7 Wohneinheiten, 958 m² Wohnfläche)	549.000
laufende Instandhaltung und Reparaturen insgesamt	376.000
GESAMTINVESTITIONEN	4.593.000

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 Gebäude.

Als weitere Schwerpunkte kamen die Errichtung eines Mietwohnungsneubaus (Wohngebäude mit 19 Mietwohnungen und Tiefgarage) sowie die Projektierung eines weiteren Mietwohnungsneubaues (Wohngebäude mit 12 Mietwohnungen und einer Gewerbefläche sowie Tiefgarage) - welcher in den Jahren 2018/2019 entstehen soll - hinzu.

Insgesamt wurde so im Berichtsjahr ein Betrag in Höhe von 4,59 Mio. € investiert.



Schaffhauser Str. 54, Tiengen
Neubau von 19 Mietwohnungen
mit Tiefgarage und Nebengebäuden

Bautätigkeit

Im Januar des Berichtsjahres wurde mit den Arbeiten für einen **Mietwohnungsneubau** mit Tiefgarage in der **Schaffhauser Str. 54** begonnen. In direkter Nachbarschaft zu mehreren Gebäuden der Genossenschaft entstehen bis Mitte 2018 insgesamt 19 Wohneinheiten, 20 Tiefgaragen-Stellplätze sowie weitere 11 PKW-Stellplätze.

Das Objekt - welches barrierearm errichtet wird - verfügt über einen Aufzug sowie 4 behindertengerechte Mieteinheiten in unterschiedlichen Größen. In diesem Neubau entstehen vorwiegend 2- und 4-Zimmer-Wohnungen, da wir diese Zimmeranzahl verstärkt in unserem Wohnungsmix anbieten möchten.

Das Gebäude wird im Energiestandard KfW 55 erstellt und übersteigt damit nochmals die heute ohnehin hohen Anforderungen an modernen Wohnraum. Die Beheizung wird durch einen Mix aus Wärmepumpen in Verbindung mit einer PV-Anlage sowie einer Gastherme sichergestellt.

Im Berichtsjahr sind Kosten von 2.381 T€ angefallen. Abschließend soll sich die Gesamtinvestition auf rund 3,5 Mio. € belaufen. Fremdmittel - in Form von zinsgünstigen Darlehen - wurden in Höhe von 3,2 Mio. € aufgenommen.

Zusätzlich stellten wir bereits die Weichen für einen weiteren **Mietwohnungsneubau** mit einer Gewerbefläche. In dieser ist eine Tagespflege-Station - in Kooperation mit der Gemeinde Lauchringen und der Caritas - geplant. Ergänzend wird eine Tiefgarage im **Dr.-Konrad-Adenauer-Ring 12** in Lauchringen erstellt.

Bestandswohnungen Bestandsobjekte

Zugleich wurde das Geschäftsjahr 2017 aus technischer Sicht ein weiteres Mal durch erhebliche Modernisierungen und Renovierungen im Objektbestand geprägt. Insgesamt führten diese Maßnahmen zu einem Investitionsvolumen von rund 2.212 T€. An erster Stelle ist die grundlegende Strangsanierung/Modernisierung des Objekts **Schaffhauser Str. 60/62** (Tiengen) mit 12 Wohnungen zu nennen.

Die vorhandenen Gasetagenheizungen wurden komplett zurückgebaut und das Gebäude mit einer modernen Gaszentralheizung - welche auch 2 Nachbargebäude versorgen wird - ausgestattet. Sämtliche wasser- und abwasserführenden Leitungen wurden ausgetauscht und dabei alle 12 Bäder modernisiert. Ebenso wurde die Hauselektrik grundlegend verbessert, beide Treppenhäuser - inklusive der Wohnungseingangs- und Kellertüren - erneuert und die oberste Geschossdecke gedämmt, sodass das Gebäude nun über einen kompletten Vollwärmeschutz verfügt. In dieses Projekt haben wir 665 T€ investiert. Ebenfalls in Verbindung mit dem Schwerpunkt «Energetische Modernisierung im Bestand» wurden sämtliche Fenster sowie Wohnungseingangstüren am

Objekt **Berliner Str. 9** (Tiengen) mit 28 Wohnungen erneuert. Des Weiteren wurde dessen oberste Geschossdecke gedämmt und die Laubengänge erhielten einen neuen Anstrich. Dieses Projekt hat im Berichtsjahr Kosten von 284 T€ verursacht.

2 Projekten aus dem Jahr 2016 beendeten wir im Berichtsjahr mit diversen Restarbeiten. So wurde im Objekt **Schlesier Str. 1/ Ostpreußenstr. 2** (Tiengen) die Kellerdecke gedämmt und die komplette

Außenanlage neu angelegt. In diesem Zusammenhang erfolgten an dem in direkter Nachbarschaft gelegenen **Garagenhof** in der **Südstadt Tiengen** noch Restarbeiten. Für beide Projekte wurden so insgesamt nochmals 125 T€ aufgewendet. Das Haus **Am Eichwald 15** (Lauchringen) mit insgesamt 7 Wohnungen erhielt

einen neuen Fassadenanstrich. Ergänzend folgten noch kleinere Tiefbauarbeiten, um Absenkungen im Pflaster-Belag zu beseitigen. Dabei sind insgesamt Kosten von 39 T€ angefallen.

Neben den vorgenannten Schwerpunkten der Modernisierungstätigkeiten wurden zusätzlich noch kleinere Projekte durchgeführt, in die weitere 174 T€ geflossen sind:



Schlesier Str./ Ostpreußenstr., Tiengen
Außenanlage

- Austausch sämtlicher Wohnungseingangstüren bei 6 Häusern in der Liedermatte **Siemensstr. 10** und **12** sowie **Robert-Bosch-Str. 9, 11, 15** und **17** (Waldshut)
- Austausch der Fensterläden an den Häusern **Hadwigstr. 2** und **Hadlaubstr. 2** (Tiengen)
- Überarbeitung der Holzbalkone am Haus **Robert-Bosch-Str. 18** (Waldshut)
- Komplette Überarbeitung des Treppenhauses (Türen/ Elektro/ Wände) im Haus **Schmitzinger Str. 41** (Waldshut)
- Austausch der Gaszentralheizung/ Anbindung an ein Nahwärmenetz im Objekt **Schaffhauser Str. 64/66** (Tiengen)
- Austausch diverser Gasetagenheizungen

Wie gewohnt wurde bei Wohnungswechseln konsequent der Weg der Totalsanierung - der inzwischen nicht mehr zeitgemäßen Mieteinheiten - vorangetrieben. Es wurden 10 Wohnungen komplett sowie 3 Wohnungen teilweise (z. B. Elektrik, Bodenbeläge oder Küchen) modernisiert. Zusätzlich wurden 4 Bäder von Grund auf erneuert.

Bedingt durch 71 Wohnungswechsel im Berichtsjahr (Vorjahr: 79) - in die auch die soeben genannten 17 Total- bzw. Teilsanierungen eingeflossen sind - wurden für diese Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen Kosten von rund 549 T€ ausgelöst.

Für kleinere, fortlaufende Instandhaltungsmaßnahmen, Verbesserungen an den Außenanlagen sowie für unerwartete bzw. nicht planmäßige Reparaturen sind im Berichtsjahr Kosten von rund 376 T€ angefallen. Abschließend sei erwähnt, dass der finanzielle Aufwand für alle aktivierten Maßnahmen des Jahres rund 538 T€ betragen hat.

Wohnungsbestand zum Stichtag des Berichtsjahrs

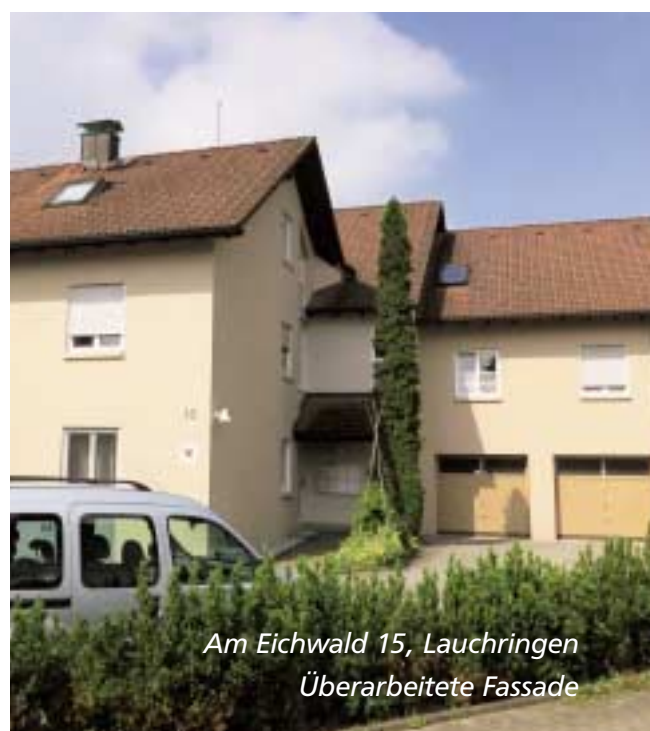
Im Berichtsjahr hat sich durch Rückbau neben dem Objekt **Schaffhauser Str. 56/58** (Tiengen) der Bestand um 2 Garagen reduziert. Im Gegenzug wurden in der **Schaffhauser Str. 68/70** (Tiengen) 7 zusätzliche PKW-Stellplätze geschaffen.

Zum Stichtag stellt sich der Bestand somit wie folgt dar:

Mietshäuser *	106
Wohnungen	923
Garagen/ Carportplätze	355
PKW-Stellplätze	384
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.

*Berliner Str. 9, Tiengen
Neue Fenster, Rollläden und Wohnungseingangstüren*



Planung für das kommende Jahr

Im Mittelpunkt des Jahres 2018 wird die Fertigstellung des Mietwohnungsneubaus **Schaffhauser Str. 54** (Tiengen) - welcher bereits ausführlich unter der Überschrift Bautätigkeit gewürdigt wurde - stehen.

Des Weiteren werden wir erneut einen Großteil der finanziellen Mittel für kontinuierliche Wohnungs- und Bädersanierungen einsetzen und damit die Intensität der Vorjahre beibehalten. In diesem Zusammenhang sind - neben den Erfordernissen aus der Thematik Wohnungswechsel - auch 2 Stränge im Haus **Dr.-Konrad-Adenauer-Ring 10** (Lauchringen) mit insgesamt 8 Bädern eingeplant.

Auch den zusätzlichen Grundsatz der Vorjahre - die Energetische Optimierung unserer Bestandsobjekte - werden wir weiter verfolgen.

Konkret sind 3 Maßnahmen in Planung: Die größte betrifft die Häuser **Schaffhauser Str. 56/58** (Tiengen) mit 20 Wohneinheiten. Die bestehenden Gasetagenheizungen sollen hier durch eine moderne Gaszentralheizung ersetzt werden und dabei sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser-, Abwasser-, Strom- und Heizungsleitungen) erneuert werden. Im Zuge dessen werden in jeder Wohnung Bad und Flur komplett erneuert.



Dr.-Konrad-Adenauer-Ring 12, Lauchringen, Frontansicht Neubau von 12 Mietwohnungen u. 1 Gewerbeeinheit

Dr.-Konrad-Adenauer-Ring 12, Lauchringen, Rückansicht

Ergänzend ist geplant, die beiden Treppenhäuser inklusive neuer Wohnungseingangstüren und Gebäudeelektrik grundlegend zu überarbeiten. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass sich die vorgenannte neue Zentralheizung im Nachbargebäude Schaffhauser Str. 60/62 befindet, welche über ein kleines Nahwärmenetz die beiden angrenzenden Häuser mitversorgen wird.

Als zweite und dritte Maßnahme dieses Schwerpunkts sind der Austausch der Zentralheizung im Haus **Wutachstr. 2a** (Tiengen) mit insgesamt 15 Wohneinheiten sowie die Dämmung der obersten Geschossdecke im Haus **Mozartstr. 35** (Waldshut) mit 17 Wohneinheiten eingeplant.

Beim letztgenannten Objekt soll zusätzlich die Hauseingangstür nebst Briefkastenanlage erneuert werden.

Im Rahmen der kontinuierlichen Instandhaltung sollen die 3 Bestandsobjekte **Schaffhauser Str. 64/66, 68/70 und 72/74/76** (Tiengen) einen neuen Fassadenanstrich erhalten. Damit einher geht die Überprüfung von Dachflächen und -rinnen. Unter der gleichen Überschrift soll das Haus **Berliner Str. 5/7** (Tiengen) ein neues Ziegeldach sowie 5 neue Garagentore erhalten. Nachdem in den Vorjahren die Treppenhäuser des Objekte Schmitzinger Str. 39 und 41 überarbeitet wurden, soll nun das Haus **Schmitzinger Str. 43** (Waldshut) folgen. Im Zuge dieser Arbeiten sind auch Verbesserungen an der Hauselektrik sowie der Austausch der Wohnungseingangstüren eingeplant. Abschließend können wir berichten, dass sich das in Vorbereitung befindliche **Mietwohnungsneubau-Projekt** nun konkretisiert hat. Dabei handelt es sich um einen Anbau mit Gewerbefläche und Tiefgarage sowie die Aufstockung bei unserem Bestandsobjekt **Dr.-Konrad-Adenauer-Ring 12** (Lauchringen). Der Baubeginn ist für den Herbst 2018 eingeplant und das Projekt soll Anfang 2020 fertiggestellt sein.

*Schaffhauser Str. 60/62, Tiengen
Badmodernisierung und Badstrangsaniegerung*



Grundriss 1. und 2. Geschoss



Grundriss Erdgeschoss

Mieterwechsel Mietausfall

Die Anzahl der Mieterwechsel beträgt im Berichtsjahr 71 und hat sich im Vergleich zum Vorjahreswert (79) verringert. Die Fluktuationsrate sank demzufolge auf rund 7,7 % (Vorjahr: 8,5 %) und liegt im Bereich von vergleichbaren Genossenschaften in Baden-Württemberg.

Bedingt durch den Mieterwechsel und die daraus resultierenden Modernisierungsleerstände entstand ein Mietausfall/eine Erlösschmälerung in Höhe von T€ 61,7 (Vorjahr: T€ 66,4).

Verwaltung für Dritte

Die Genossenschaft verwaltet weiterhin nur eine Eigentümergemeinschaft mit insgesamt 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 3.708 T€ erhöht und ist infolge dessen auf 36.054 T€ angewachsen. Die wesentlichen Veränderungen der Bilanzpositionen beinhalten:

	T€
Aktiva	
Verminderung bei Grundstücken mit Wohnbauten	277
Erhöhung bei Anlagen im Bau	2.358
Erhöhung der Guthaben bei Kreditinstituten und Bausparguthaben	1.531
Passiva	
Erhöhung der Rücklagen	572
Erhöhung der Verbindlichkeiten	3.092

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

Trotz der Neubau-Aktivitäten - sowie der umfangreichen Modernisierungs- und Sanierungstätigkeiten - konnten rund 572 T€ den Rücklagen zugeführt werden. Somit beträgt der Gesamtanteil des Eigenkapitals 17,22 Mio. €; was rund 47,8 % 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 2017 im Durchschnitt bei 5,15 €/m² (Vorjahr: 5,02 €/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 oder reagieren 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» fließt nach wie vor verstärkt in unsere Überlegungen mit ein.

Durch kontinuierliche Fortbildung unseres Verwaltungs-Teams stellen wir sicher, dass wir auch künftig den wachsenden Anforderungen in der Wohnungswirtschaft gerecht werden können. Derzeit liegen nach unserer Auffassung 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 2017 in die gesetzliche Rücklage (60.000,00 €) sowie in die Bauerneuerungsrücklage (511.835,51 €) weist die Gewinn- und Verlustrechnung einen Bilanzgewinn (20.197,68 €) 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. Von dieser Loyalität und konstruktiven Zusammenarbeit werden wir auch künftig profitieren können und so 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 2017 unsere Arbeit unterstützt haben.

Waldshut-Tiengen, 25. Mai 2018



Andreas Vogt
Vorstand



Stephan Santl
Vorstand

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 und Anhang



	€	€	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2,00		2,00
		2,00	
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	27.598.958,56		27.875.906,56
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	1.130.628,37		1.137.157,37
3. Grundstücke ohne Bauten	101.335,87		101.335,87
4. Technische Anlagen	116.953,00		92.402,00
5. Betriebs- u. Geschäftsaustattung/ Anlagen	136.050,98		159.403,98
6. Anlagen im Bau	2.719.963,15		362.287,14
7. Bauvorbereitungskosten	23.800,00		0,00
8. Geleistete Anzahlungen	21.980,00		0,00
		31.849.669,93	29.728.492,92
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	900,00		900,00
		900,00	900,00
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT		31.850.571,93	29.729.394,92
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.334.900,53		1.294.302,67
2. Andere Vorräte	10.783,65		3.225,17
		1.345.684,18	1.297.527,84
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	34.572,16		27.447,27
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.261,90		0,00
3. Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	955,29		783,21
4. Sonstige Vermögensgegenstände - davon aus Steuern 6.365,00 €	36.588,04		29.429,08
		73.377,39	57.659,56
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.217.657,36		744.560,26
2. Bausparguthaben	567.009,58		509.575,27
		2.784.666,94	1.254.135,53
UMLAUFVERMÖGEN GESAMT		4.203.728,51	2.609.322,93
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00		7.540,77
		0,00	
BILANZSUMME		36.054.300,44	32.346.258,62

	€	€	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	49.062,00		59.179,98
- der verbleibenden Mitglieder	1.037.986,83		1.009.881,42
- Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 27.816,01 €		1.087.048,83	1.069.061,40 (23.078,58)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage			
- Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs 60.000,00 €	2.053.858,00		1.993.858,00 (70.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage			
- Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs 511.835,51 €	5.273.525,22		4.761.689,71 (603.492,12)
3. Andere Ergebnisrücklagen			
- Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs 0,00 €	8.789.043,17		8.789.043,17 (0,00)
		16.116.426,39	15.544.590,88
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	592.033,19		693.347,83
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	571.835,51		673.492,12
		20.197,68	
EIGENKAPITAL GESAMT		17.223.672,90	16.633.507,99
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	102.226,44		72.911,33
		102.226,44	72.911,33
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.685.816,88		13.651.137,11
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	274.211,34		292.060,28
3. Erhaltene Anzahlungen	1.339.518,76		1.326.497,90
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	375.394,23		342.843,90
5. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern 9.855,85 €	35.078,90		5.419,76
		18.710.020,11	15.617.958,95
D. Rechnungsabgrenzungsposten	18.380,99		21.880,35
		18.380,99	
BILANZSUMME		36.054.300,44	32.346.258,62

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	5.481.426,62		5.266.433,28
b. aus Betreuungstätigkeit	1.680,00		1.680,00
c. aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	6.173,35		6.148,92
		5.489.279,97	5.274.262,20
2. Verminderung/ Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		40.597,86	174.921,90
3. Sonstige betriebliche Erträge		43.353,29	315.666,89
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.090.370,94	3.225.890,74
ROHERGEBNIS		2.482.860,18	2.538.960,25
5. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	485.943,57		432.058,42
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung	102.569,84		93.457,31
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		588.513,41	525.515,73
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		885.300,40	885.688,37
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen	38,48	176.843,97	196.645,45
9. Zinserträge	4.169,95		37,55
		4.208,43	4.087,52
10. Zinsaufwendungen		243.831,06	241.484,94
ERGEBNIS NACH STEUERN		592.579,77	693.750,83
11. Sonstige Steuern		546,58	403,00
JAHRESÜBERSCHUSS		592.033,19	693.347,83
12. Einstellungen in Ergebnizrücklagen		571.835,51	673.492,12
BILANZGEWINN		20.197,68	19.855,71

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. Photovoltaik-Anlagen wurden 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 1.335 T€ (Vorjahr: 1.294 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 (16 T€) enthalten.

In den «Aufwendungen der Hausbewirtschaftung» sind folgende Positionen zusammengefasst enthalten, die insgesamt 3.090 T€ ergeben:

	T€
Betriebskosten	1.382
Instandhaltungen	1.669
Erbbauzinsen Vertriebskosten	39

VERBINDLICHKEITSSPIEGEL

	insgesamt	unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.685.816,88 (13.651.137,11)	1.177.386,12 (1.072.076,66)	3.638.538,37	11.869.892,39	16.685.816,88	GPR*)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	274.211,34 (292.060,28)	18.068,18 (17.848,94)	74.739,65	181.403,51	274.211,34	GPR*)
Erhaltene Anzahlungen	1.339.518,76 (1.326.497,90)	1.339.518,76 (1.326.497,90)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	375.394,23 (342.843,90)	375.394,23 (342.843,90)				
Sonstige Verbindlichkeiten	35.078,90 (5.419,76)	35.078,90 (5.419,76)				
GESAMT	18.710.020,11	2.945.446,19	3.713.278,02	12.051.295,90	16.960.028,22	*) 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	800 T€
Erbbauverträge	
(Restlaufzeit zw. 43 u. 79 Jahren)	p.a. 35 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	6,0

Außerdem wurden durchschnittlich 1,0 Auszubildende beschäftigt.

4. Die Mitgliederbewegung stellt sich wie folgt dar:

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2017	1.313	3.229
Zugänge	79	262
Abgänge	69	165
Ende 2017	1.323	3.326

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Berichtsjahr um 28.105,41 € 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	
Martin Gruner	
Heinrich Herbert	
Heinz Jockers	
Wilfried Malzner	
Klaus-Dieter Ritz	

8. **Ausschüsse**

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

Waldshut-Tiengen, 25. Mai 2018



Andreas Vogt
Vorstand



Stephan Santl
Vorstand

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2017 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 4 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 2016 bestätigt, dass der Aufsichtsrat seiner gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtung ordnungsgemäß nachkam.

Der Prüfungsausschuss hat den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 eingesehen und mehrere Stichprobenprüfungen durchgeführt. Es ergaben sich keine Feststellungen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss zum 31.12.2017 in der vorgelegten Form festzustellen und den Vorstand für das Jahr 2017 zu entlasten.

In der Mitgliederversammlung am 28.06.2017 wurden die Aufsichtsratsmitglieder Norbert Blumberg, Klaus-Dieter Ritz und Hartmut Schölch für weitere 3 Jahre im Aufsichtsrat bestätigt.

Den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit im Berichtsjahr bildete der Neubau eines mehrgeschossigen Wohngebäudes mit Tiefgarage in der **Schaffhauser Str. 54** in Tiengen (19 Wohneinheiten). Parallel dazu wurde in unmittelbarer Nachbarschaft das Bestandsobjekt **Schaffhauser Str. 60/62** (12 Wohneinheiten) umfangreich saniert bzw. modernisiert (Strangsanierung und 12 Bäder). Des Weiteren wurde die kontinuierliche Modernisierung unseres Wohnungsbestandes fortgeführt.

Im Geschäftsjahr 2017 befasste sich der Aufsichtsrat auch mehrfach mit den Planungen für einen Erweiterungs-Neubau mit 12 Wohneinheiten und einer Tagespflege im **Dr.-Konrad-Adenauer-Ring 12** in Lauchringen. In der Aufsichtsratsitzung vom 11.12.2017 wurden - durch die Beauftragung eines Architekturbüros - die Weichen für den Anbau sowie den Ausbau des Dachgeschosses an unserem Bestandsobjekt gestellt.

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 weitere Mietwohnungsneubauten angedacht. Von der seit Jahren verfolgten Geschäftspolitik profitieren unsere Mieter und Mitglieder. Wir sichern dadurch die gute Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes und gewährleisten die Zukunftsfähigkeit unserer 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 große Engagement für unsere Genossenschaft aus.

Waldshut-Tiengen,
im Juni 2018



Heinz Rombach
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Mitgliedschaften

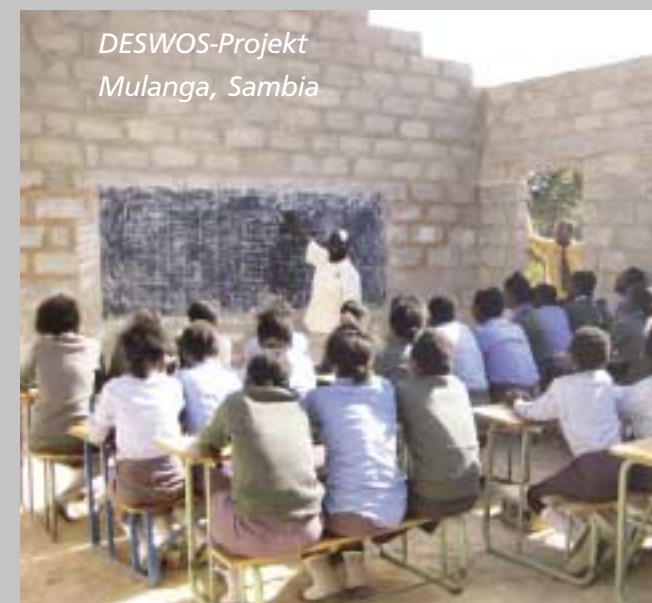
vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart

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

Fotoaufnahmen:

Andreas Vogt, Konrad Richter (S.12, S.20)
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
Spendenkonto: 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

