

BAUGENOSSENSCHAFT  
FÖFA Waldshut-Tiengen eG

# Geschäftsbericht 2018

Mein neues Zuhause.





## 03 Vorwort

## 04 Informationen auf einen Blick

## Bericht des Vorstands

*Allgemeiner Teil*

## 05 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

*Die Baugenossenschaft*

## 10 Neubau Modernisierung Sanierung 2018

## 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 31.12.2018 (Aktiva &amp; Passiva)

## 24 Gewinn- und Verlustrechnung 2018

## 25 Anhang für das Geschäftsjahr 2018

## 30 Bericht des Aufsichtsrats

## 31 Mitgliedschaften DESWOS Impressum

## Sehr geehrte Mitglieder, verehrte Kunden und Geschäftsfreunde,

**« Kein Tag soll  
ohne irgendeine  
Verbesserung  
im Unternehmen  
vergehen »**

Masaaki Imai

Erfinder  
der  
Kaizen-  
Denkweise

unsere Arbeit sehen wir als einen beständigen Prozess mit dem unser Unternehmen seine Attraktivität bewahrt. Immer wieder kommen neue Herausforderungen auf uns zu, die wir bewältigen. Ohne unser Know-How und unsere solide wirtschaftliche Basis wäre dies nicht möglich. Seit Jahrzehnten wirtschaftet unsere Genossenschaft sehr erfolgreich; so auch im Jahr 2018.

Für unsere Region wird ein Bevölkerungswachstum prognostiziert. Unsere Genossenschaft soll dabei - entsprechend ihres bisherigen Marktanteils - partizipieren. Deshalb bauen wir wieder. In Tiengen wurde ein Neubau fertiggestellt, in Lauchingen wird gebaut und 2 Grundstücke (Waldshut und Kadelburg) wurden für künftigen Mietwohnungsbau gesichert. Gleichwohl führen wir den Erhalt und die Modernisierung unserer Bestandsgebäude «neben den Neubau-Tätigkeiten» kontinuierlich weiter.

Wesenskern der Genossenschaft ist die Mitgliederförderung; vorrangig durch gute, sichere und sozial-verantwortbare Wohnraum-Versorgung. Verantwortungsvoll erfüllen wir diesen Auftrag. Für unsere Mieter/ -innen bieten wir attraktive, bezahlbare Wohnungen inkl. lebenslanges Wohnrecht; also weit mehr als ein Dach über dem Kopf. Erwirtschaftete Gewinne verbleiben im Unternehmen und kommen den Mitgliedern zugute. Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen und Betrachten der Bilder des Geschäftsberichts 2018.

Vielen Dank  
für Ihre  
Verbundenheit  
und Ihr  
Vertrauen



Andreas Vogt



Stephan Santl

	2018	2017	2016
<b>Mitglieder</b>			
Mitgliederstand	1.331	1.323	1.313
Anteile	3.390	3.326	3.229
<b>Wohnungen Miete Mieterwechsel</b>			
Eigener Mietwohnungsbestand am 31.12.	942	923	923
Durchschnittliche Kalt-Miete pro m <sup>2</sup>	5,31	5,15	5,02
Mieterwechsel im Kalenderjahr	79	71	79
Fluktuationsrate in %	8,39	7,69	8,56
<b>Geschäftszahlen in T€</b>			
Bilanzsumme	36.751	36.054	32.346
Anlagevermögen	33.715	31.851	29.729
Gezeichnetes Kapital	1.118	1.087	1.069
Rücklagen	16.744	16.116	15.545
Rückstellungen	49	102	73
Miet- und Pächterträge (nur Wohnungen)	4.144	3.964	3.879
Miet- und Pächterträge (Garagen & PKW-Stellplätze)	277	239	215
Jahresüberschuss	649	592	693
Eigenkapitalquote in %	48,7	47,9	51,5
<b>Investitionen in den Wohnungsbestand in T€</b>			
Gesamtinvestitionen	2.378	2.212	2.086
davon laufende Instandhaltungsmaßnahmen	1.711	1.674	1.843
davon aktivierte Modernisierungsmaßnahmen	667	538	243
<b>Personal</b>			
Angestellte (ohne Vorstand)	10	10	9
davon in Teilzeit (inkl. Auszubildende)	6	6	5

## Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Der Bericht umfasst das 69. Geschäftsjahr unserer im Juli 1950 gegründeten Genossenschaft

### Deutsche Wirtschaft weiterhin auf Wachstumskurs<sup>1</sup>

Nach ersten Berechnungen<sup>2</sup> stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2018 weiter an (1,5 %). Zum Aufwärtstrend tragen der Privatkonsum, steigende Einkommen, eine verminderte Arbeitslosenquote, Investitionstätigkeiten in Unternehmen - gestützt durch die kontinuierliche Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) - und steigende Staatsausgaben bei.

Risiken für die deutsche Wirtschaftsentwicklung kommen vor allem von außen wie z.B. die Handelskonflikte der USA, Großbritanniens Brexitfrage sowie Italiens Haushaltspolitik. Würden Verschlechterungen in der Außenwirtschaft eintreten, könnten deutsche Exporte belastet werden, was in Folge die Investitionsbereitschaft der Unternehmen schmälert und somit die Binnen-nachfrage mittelfristig in Mitleidenschaft geriete.

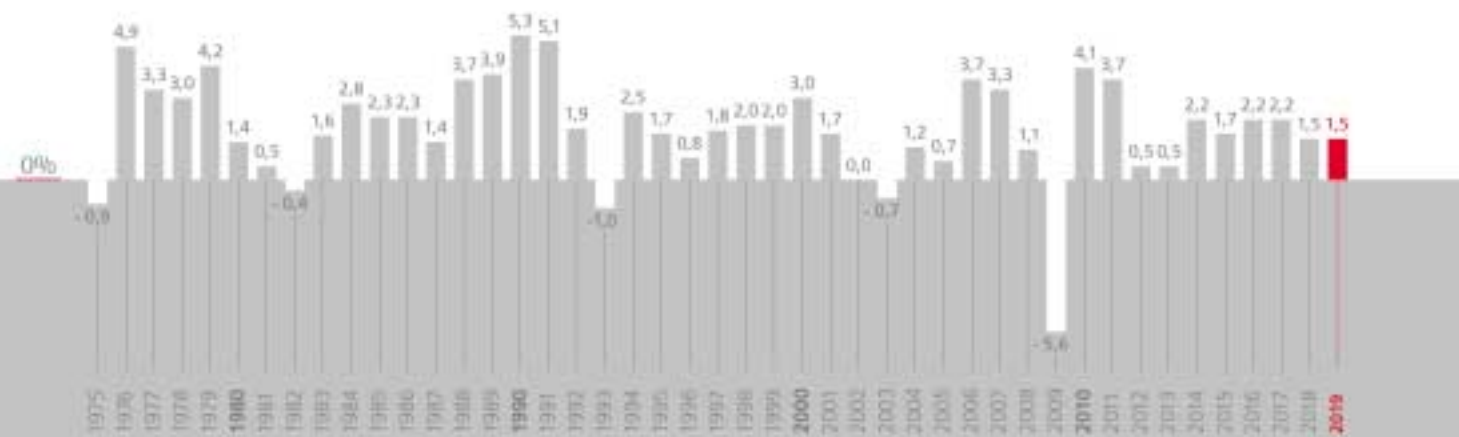
Würde der Handelsstreit mit den USA eskalieren, bestünde ein weltwirtschaftliches Rezessionsrisiko. Hochverschuldete chinesische Unternehmen stellen zudem die Finanzstabilität ihres Landes weiterhin vor erhebliche Probleme, welche durch den Zollstreit mit den USA verschärft werden.

Alle Euro-Länder zeigten ein positives Wirtschaftswachstum (2,1 %).



<sup>1</sup> Die Einschätzungen dieses Berichtes fußen auf den Konjunkturberichten folgender deutscher Wirtschaftsforschungsinstitute  
 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

<sup>2</sup> Statistisches Bundesamt: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen (Stand 2018) Erste Jahresergebnisse. Fachserie 18 - Reihe 1.1., Wiesbaden



## Wirtschaftswachstum in Deutschland

Jährliche Wachstumsraten (in %) des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes 1975 - 2019

Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR.  
Die Ergebnisse von 1975 bis 1991 (Früheres Bundesgebiet) sowie die Angaben ab 1991 (Deutschland) werden in Prozent des jeweiligen Vorjahres als Kettenindex nachgewiesen, 2019 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute.

Trotzdem sank die Arbeitslosigkeit in einigen Euro-Ländern (insbesondere Italien, Frankreich) nur wenig und dämpfte so die konjunkturelle Erholung<sup>3</sup>.

Auch 2018 expandierte - nach vorläufigen Berechnungen - die Weltwirtschaft (4,3 %); jedoch leicht abgeschwächt.

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

Die deutsche Wirtschaftsleistung ist in fast allen Bereichen gestiegen. Zum Beispiel im Baugewerbe (3,6 %), im produzierenden Gewerbe (1 %), Handel,

Verkehr und Gastgewerbe (2,1 %), bei Information und Kommunikation (3,7 %). Nur die Land- und Forstwirtschaft hat ein Minus. Die konjunkturelle Dynamik im produzierenden Gewerbe lag erstmals seit fünf Jahren unter der des Dienstleistungssektors. Hauptursache war der Produktionsrückgang in der Automobilindustrie aufgrund von technischen Problemen oder bei der Zertifizierung von Abgasemissionen und des Kraftstoffverbrauchs.

Mit einem Plus von 1,1 % (VJ: 1,4 %) kam die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft (rund 10,6 % der Gesamt-Bruttowertschöpfung) auf 325 Milliarden € (VJ: 318 Milliarden €).

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 13 Jahren - leichter Rückgang der Zuwanderung

2018 wurde die Wirtschaftsleistung von knapp 44,8 Millionen Erwerbstätigen in Deutschland erbracht; ein Höchststand seit 1991. Nach vorläufigen Berechnungen gab es 2018 rund 562.000 mehr Erwerbstätige (1,3 %) als im Jahr zuvor.

Gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung und Zuwanderung glichen negative demografische Effekte aus. Denn isoliert betrachtet hätte 2018 die Alterung der Bevölkerung das Arbeitskräfteangebot um 310.000 Menschen schrumpfen lassen<sup>4</sup>.

Damit auch künftig das Beschäftigtenpotential nicht absinkt, müsste die Nettozuwanderung<sup>5</sup> deutlich höher sein. Die 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 Wirtschaftswachstum und ein günstiger Arbeitsmarkt Deutschland zu einem Hauptwanderungsziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Für 2018 schätzte das Statistische Bundesamt mit ca. 400.000 Neuankömmlingen (Ausländer/Deutsche) dennoch eine sinkende Nettozuwanderung. Diese droht - bei weiterem Rückgang - das deutsche Geburtendefizit nicht mehr ausgleichen zu können.

### Inländischer Konsum und Investitionen waren stärkste Wachstumsimpulse

Sowohl private (1 %) als auch staatliche Konsumausgaben (1,1 %) verzeichneten ein Plus; waren jedoch deutlich niedriger als in den vergangenen drei Jahren.

Die Bruttoinvestitionen (Bruttoanlageinvestitionen und Vorratsveränderungen) waren +4,8 höher als 2017. In Bruttoanlageinvestitionen (Ausrüstungen für den Produktionsprozess/Bauinvestitionen) wurde 3 %; in Ausrüstungen (Maschinen, Geräte, Fahrzeuge u.a.) 4,5 % mehr investiert als 2017.

### Weiterhin gutes Klima für Wohnungsbau

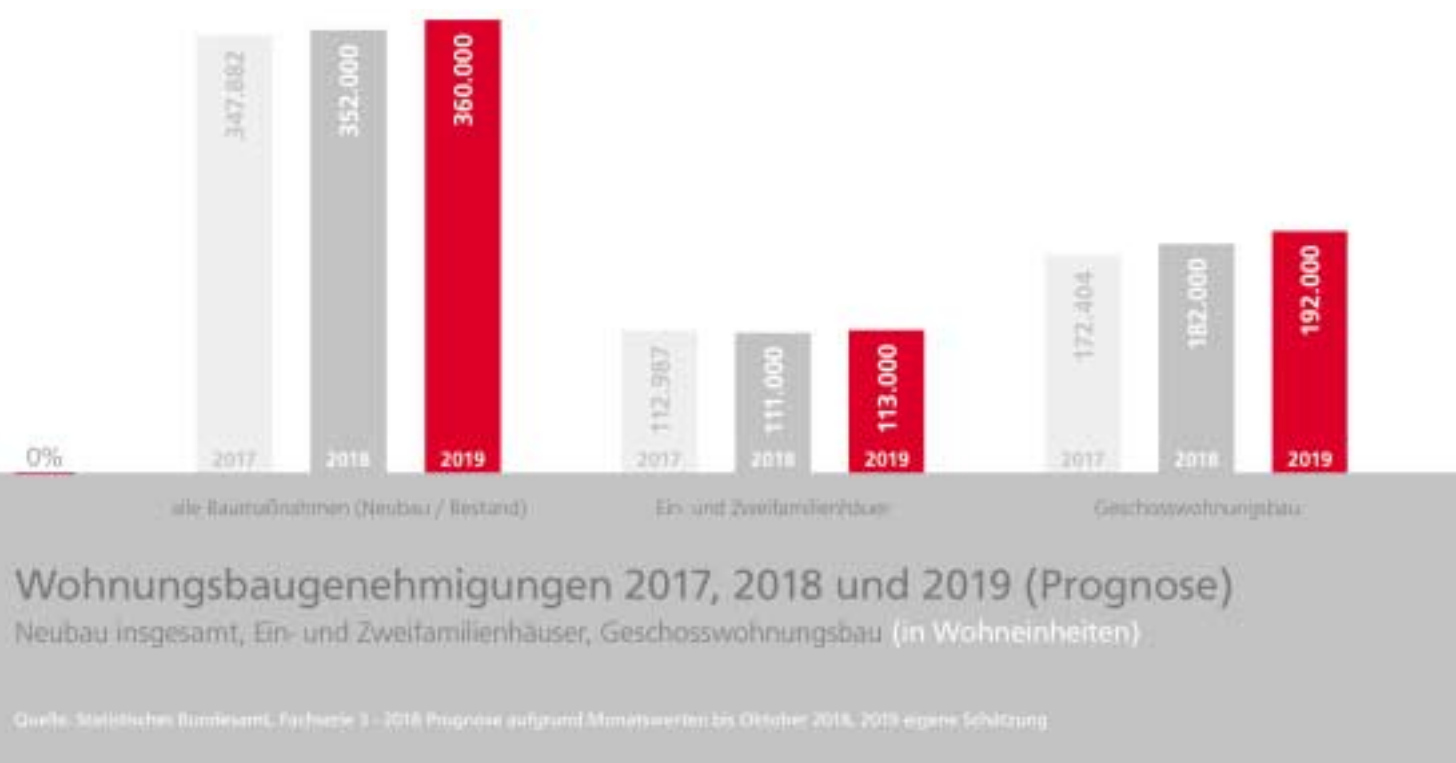
2018 stiegen die Bauinvestitionen um 3,0 % (VJ: 2,9 %). Die sonstigen Anlagen (Forschung und Entwicklung u.a.) lagen über dem Vorjahresniveau (0,4 %).

Im Detail: Wohnungsbau (3,7 %), Nichtwohnbauten (1,9 %), öffentlicher Hoch- und Tiefbau (5,2 %) und gewerblicher Bau (0,5 %).

Importe (3,4 %) und Exporte deutscher Waren und Dienstleistungen (2,4 %) konnten 2018 zulegen. Da der Importanteil größer war, bremste dies die wirtschaftliche Außenentwicklung um rund 14 Milliarden € (-0,2 %).

Die hohe Nettozuwanderung, günstige Zins- und Arbeitsmarktbedingungen steigern den Wohnraumbedarf; besonders in Städten. Hinzu kommen Impulse des Staats wie z.B. das neue eingeführte Baukindergeld und Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsbau.

<sup>3</sup> Statistisches Bundesamt (2019): Bruttoinlandsprodukt 2018 für Deutschland. Begleitmaterial zur Pressekonferenz, Wiesbaden  
<sup>4</sup> IAB (2018): Aufschwung bleibt, verliert aber an Tempo, IAB-Kurzbericht 21/2018, Nürnberg  
<sup>5</sup> IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung, Gütersloh



Jedoch führt die hohe Kapazitätsauslastung (3. Quartal: über 80 %) im Baugewerbe zum - seit über zehn Jahren - stärksten Anstieg der Baupreise (Wohngebäude-Neubau: ca. +4,8 %, November 2018).

**2018 mehr Wohnungsbaugenehmigungen - 2019 weitere Zunahme erwartet**

Nach letzten Schätzungen wurde der Bau von ca. 352.000 Wohnungen (+1,2 %) genehmigt. Zu beachten ist, dass - teils auf 2015 - vorgezogene Bauanträge den Baugenehmigungsrückgang von 2017 mitverursachten. So mancher Bauherr nutze den niedrigeren Standard der älteren Energieeinsparverordnung, um Geld zu sparen. Seit 2016 gilt die verschärfte EnEV, welche höhere Baukosten (ca. 7 %) verursacht<sup>6</sup>.

2018 stieg der Neubau von Miet- (+2,2 %) und Eigentumswohnungen (+9,5 %) weiter an. Mit rund 96.000 genehmigten Mietwohnungen wurden mehr Baugenehmigungen für Miet- als für Eigentumswohnungen erteilt. Im Geschosswohnungsbau wurden 182.000 Wohnungen (+5,6 %) auf den Weg gebracht. In Neubauten und Modernisierungen flossen 2018 rund 215 Milliarden €.

Die Genehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser sind auf 111.000 Einheiten weiter gesunken. Von 2018 rund 352.000 jährlich genehmigten Wohnungen werden schätzungsweise etwa 182.000 vermietet. Dabei wird berücksichtigt, dass auch von den neu gebauten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von den Eigentumswohnungen ein Teil vermietet wird.

<sup>6</sup> ARGE//eV und InWIS (2016): Instrumentenkasten für wichtige Handlungsfelder der Wohnungspolitik, Bochum

Weiterhin ist die Wohnraum-Nachfrage in Städten groß. Andererseits ziehen Haushalte wieder aus der Stadt ins Umland. Wichtige Impulse für den Wohnungsbau werden schwächer und kündigen ein Ende des Baubooms an. Die großen Zentralbanken haben den Ausstieg aus der ultralockeren Geldpolitik eingeleitet. Die US-Notenbank erhöhte behutsam ihre Leitzinsen. Die EZB kündigte an, den Anleihekauf zu beenden und eine geldpolitische Normalisierung herbeizuführen.

**Bautätigkeit nimmt weiter zu - jedoch zu wenige preisgünstige Mietwohnungen**

Zwischen Baugenehmigung und Fertigstellung vergehen oft mehrere Jahre. 2018 werden die fertig gestellten Wohnungen deshalb noch durch den vorausgegangenen «Boom der vorgezogenen Baugenehmigungen» geprägt sein. Mit rund 300.000 (5 %) fertig gestellten Wohnungen steigt die Zahl der neu errichteten Einheiten nochmals.

In Deutschland müssten zwischen 2018 und 2025 allerdings jährlich rund 326.000 Wohnungen neu geschaffen werden; davon 140.000 Wohnungen p.a. im bezahlbaren Segment (ca. 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau, ca. 60.000 im preisgünstigen Marktsegment).

Das geht u.a. aus einer Studie des Pestel-Instituts hervor. Diese betrachtet verschiedene Wohnungsmarktprognosen<sup>7</sup>. Grundannahme ist dabei eine relativ hohe Nettozuwanderung (2018 bis 2025: 300.000 Menschen p.a.). Besonders in Ballungszentren, Universitäts- und Großstädten herrscht Wohnungsmangel. Bereits vor der großen Flüchtlingszuwanderung hat sich in Deutschland - insbesondere von 2010 bis 2017 - ein Wohnungsdefizit aufgebaut, weil einfach zu wenig

gebaut wurde. Dieser aufgestaute «Baunachholbedarf» wurde in der Studie mitberücksichtigt. Ende 2017 betrug der rechnerische Wohnungsfehlbetrag rund eine Million Wohnungen.

Um - bei einer jährlichen Nettozuwanderung von 300.000 Menschen - den aktuellen Wohnungsbedarf abzudecken und das - bis Ende 2017 - angestaute Wohnungsdefizit abbauen zu können, ist die Schaffung von 326.000 Wohnungen pro Jahr erforderlich.

Die Differenz zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit zeigt, dass mehr Wille zur gezielten Förderung und Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum bei Bund, Ländern und Kommunen seit Jahren dringend notwendig ist. Ebenso ist es erforderlich, dass alle Akteure gemeinschaftlich konzentriert handeln, um Hürden - zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum - zu beseitigen.

Dies ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Der Bund muss deshalb im Zusammenspiel mit den Ländern seine Verantwortung für den sozialen Wohnungsbau tragen; für den sozialen Frieden in unserem Land.

<sup>7</sup> 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 31.12.2018/ €

<b>Schaffhauser Str. 54, Tiengen</b> Errichtung eines Neubaus/ Baubeginn 2017 Geplante Investitionssumme: 3.400.000 € (Vorjahre: 2.544.000 € )	1.006.000
<b>Dr.-Konrad-Adenauer-Ring 12/14, Lauchringen</b> Errichtung eines Neubaus/ Aufstockung im Bestand/ Baubeginn 2019 Geplante Investitionssumme: 3.200.000 €	194.000
<b>Schaffhauser Str. 56/58, Tiengen</b> Strangsanierung inkl. 20 neue Bäder/ Rückbau Gasetagenheizung/ Einbau Zentralheizung/ Überarbeitung Treppenhaus mit WE-Türen/ Hauselektrik/ Allgemeinkeller-Bereiche Geplante Investitionssumme: 1.100.000 €	923.000
<b>Schaffhauser Str. 64/66 + 68/70 + 72/74/76, Tiengen</b> Fassadenanstrich/ Balkonsanierung/ Verbesserung der Außenanlage Geplante Investitionssumme: 220.000 €	204.000
<b>Berliner Str. 5/7, Tiengen</b> Austausch des Ziegeldaches/ Austausch der Garagentore Geplante Investitionssumme: 85.000 €	105.000
<b>Diverse weitere Modernisierungs- u. kleinere Sanierungsmaßnahmen</b> Austausch Zentralheizung/ Wutachstr. 2a (44 T€) Austausch Zentralheizung/ Schmitzinger Str. 41 (23 T€) Dämmung oberste Geschossdecke/ Mozartstr. 35 (8 T€) Erneuerung Treppenhaus/ Schmitzinger Str. 43 (20 T€) Montage neuer Markisen/ Berliner Str. 9 (19 T€) Austausch WW-Speicher + Stränge/ Schlesier Str. 3 (17 T€) Dämmung Kellerdecke/ Bunsenstr. 4 (10 T€) Erneuerung Abwasserkanal/ Dr.-Konrad-Adenauer-Ring 10 (9 T€) Überarbeitung Treppenhaus/ Robert-Bosch-Str. 18 (8 T€) insgesamt	158.000
<b>Wohnungen Einzel-/ Teilsanierungen</b> (13 + 12 Wohneinheiten, 1.463 m <sup>2</sup> Wohnfläche)	611.000
<b>laufende Instandhaltung und Reparaturen</b> insgesamt	377.000
<b>GESAMTINVESTITIONEN</b>	<b>3.578.000</b>

## 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 Fertigstellung eines Mietwohnungsneubaus mit Tiefgarage sowie die Projektierung eines weiteren Mietwohnungsneubaus mit einer Gewerbefläche sowie Tiefgarage - welcher 2019/2020 entstehen wird - hinzu.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 3,58 Mio. € investiert.



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

## Bautätigkeit

Der in 2017 begonnene **Mietwohnungs-Neubau** mit Tiefgarage in der **Schaffhauser Str. 54** (Tiengen) wurde - wie geplant - im Mai 2018 fertig gestellt. In direkter Nachbarschaft zu mehreren Gebäuden der Genossenschaft wurden 19 Wohneinheiten, 20 Tiefgaragen-Stellplätze sowie 11 PKW-Stellplätze geschaffen.

Das barrierearme Objekt verfügt über einen Aufzug sowie vier behindertengerechte Mieteinheiten. In diesem Neubau entstanden hauptsächlich 2- und 4-Zimmer-Wohnungen, da wir diese Grundrisse noch zu selten in unserem Wohnungsmix anbieten können.

Das Gebäude wurde im hochwertigeren Energiestandard KfW 55 erstellt. Beheizt wird mit einem Mix aus Wärmepumpen in Verbindung mit einer PV-Anlage sowie einer Gastherme. Im Berichtsjahr sind abschließend Kosten von 1.006 T€ angefallen. Die Gesamtinvestition beträgt somit rund 3,5 Mio. €.

Zusätzlich wurde ein weiteres **Mietwohnungs-Neubau-Projekt** mit einer Gewerbefläche (für eine Tagespflege-Einrichtung) und einer Tiefgarage im **Dr.-Konrad-Adenauer-Ring 14** (Lauchringen) vorangetrieben. Die Baugenehmigung wurde am 17.12.2018 erteilt. Baubeginn war im Januar 2019. Kosten im Berichtsjahr 194 T€. Ebenfalls sollte an dieser Stelle **der Kauf zweier Baugrundstücke** erwähnt werden. So wurde ein Grundstück (2.379 m<sup>2</sup>) in einem Neubaugebiet in Küssaberg-Kadelburg sowie ein weiteres (1.906 m<sup>2</sup>) in der Schmitzinger Straße in Waldshut - welches direkt an ein Grundstück der Genossenschaft angrenzt - erworben.

Einer Fortsetzung unserer Neubau-Aktivitäten steht somit nichts im Wege.

## Bestandswohnungen Bestandsobjekte

Zugleich wurde das Geschäftsjahr 2018 aus technischer Sicht erneut durch erhebliche Modernisierungen und Renovierungen geprägt. Insgesamt führten diese Maßnahmen zu einem Investitionsvolumen von rund 2.378 T€.

An erster Stelle ist die grundlegende Strangsanierung/Modernisierung des Objekts **Schaffhauser Str. 56/58** (Tiengen) mit 20 Wohnungen zu nennen. Die vorhandenen Gasetagenheizungen wurden entfernt und das Gebäude an die moderne Gaszentralheizung des Nachbargebäudes angeschlossen. Die Wasserleitungen wurden ausgetauscht und alle Bäder modernisiert. Ebenso wurde die Elektrik grundlegend verbessert. Beide Treppenhäuser - inklusive der Wohnungseingangs- und Kellertüren - erneuert. Die angefallenen Kosten können wir mit 923 T€ beziffern.

Ebenfalls in Verbindung mit dem Schwerpunkt «Energetische Modernisierung im Bestand» wurden die Zentralheizungen in den Häusern **Wutachstr. 2a** (Tiengen) mit 15 Wohnungen und **Schmitzinger Str. 41** (Waldshut) mit 7 Wohnungen erneuert.

Des Weiteren wurde die oberste Geschossdecke im Haus **Mozartstr. 35** (Waldshut) mit 17 Wohnungen gedämmt. Gleiches geschah mit der Kellerdecke des Hauses **Bunsenstr. 4** (Waldshut) mit 8 Wohnungen. In diese Projekte haben wir 85 T€ investiert.

Im Rahmen der kontinuierlichen Instandhaltung unserer Gebäude erhielten die drei Objekte **Schaffhauser Str. 64/66, 68/70** und **72/74/76** (Tiengen) mit insgesamt 41 Wohnungen jeweils einen neuen Fassadenanstrich. Dabei wurden die Dachflächen und Rinnen überprüft und - wo erforderlich - ausgetauscht. Ebenso wurden die Balkonbrüstungen an heutige Erfordernisse angepasst und ergänzt. Die damit verbundenen Kosten beziffern wir mit 204 T€.



Berliner Str. 5/7, Tiengen  
Neu eingedecktes Dach

Das Objekt **Berliner Str. 5/7** (Tiengen) mit 12 WE erhielt ein neues Dach. Begleitend erfolgte der Austausch der veralteten Garagentore. Dabei sind insgesamt Kosten von 105 T€ angefallen.

Neben den vorgenannten Schwerpunkten der Modernisierungstätigkeiten wurden weitere Projekte durchgeführt, in die nochmals 73 T€ geflossen sind:

- Austausch des Warmwasserspeichers sowie mehrerer Wasserstränge im Haus **Schlesier Str. 3** (Tiengen)
- Montage neuer Markisen am Haus **Berliner Str. 9** (Tiengen)
- Teilweiser Austausch des Abwasserkanals am Objekt **Dr.-Konrad-Adenauer-Ring 10** (Lauchringen)
- Überarbeitung Treppenhaus (Türen/ Elektro/ Wände) im Haus **Schmitzinger Str. 43** (Waldshut)
- Überarbeitung Treppenhaus und Teile der Fassade (Maler) am Objekt **Robert-Bosch-Str. 18** (Waldshut)

Bei Wohnungswechseln wurde der Weg der Total-sanierung - der inzwischen nicht mehr zeitgemäßen Mieteinheiten - vorangetrieben. Es wurden 13 Wohnungen komplett, sowie 7 teilweise (z. B. Elektrik, Bodenbeläge oder Küchen) modernisiert. Zusätzlich wurden 5 Bäder komplett erneuert.

Bedingt durch 79 Wohnungswechsel im Berichtsjahr (Vorjahr: 71) - in die auch die soeben genannten 25 Total- bzw. Teilsanierungen eingeflossen sind - wurden für die Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen Kosten von rund 611 T€ ausgelöst. Dieser Arbeitsschwerpunkt sichert die zeitgemäße Vermietbarkeit unserer Wohnungen.

Für kleinere, fortlaufende Instandhaltungsmaßnahmen, Verbesserungen an den Außenanlagen sowie für unerwartete bzw. nicht planmäßige Reparaturen sind im Berichtsjahr Kosten von rund 377 T€ angefallen. Abschließend sei erwähnt, dass der finanzielle Aufwand für alle aktivierten Maßnahmen des Jahres rund 667 T€ betragen hat.



## Wohnungsbestand zum Stichtag des Berichtsjahrs

Durch den Zugang des Neubaus «**Schaffhauser Str. 54**» (Tiengen) hat sich im Berichtsjahr der Bestand um ein Gebäude, mit 19 Wohnungen, 20 Tiefgaragen- und 11 PKW-Stellplätzen vergrößert. Ebenso sind in der «**Schaffhauser Str. 56/58**» (Tiengen) zwei neue PKW-Stellplätze entstanden.

Zum Stichtag stellt sich der Bestand somit wie folgt dar:

Mietshäuser *	107
Wohnungen	942
Garagen/ Carportplätze	375
PKW-Stellplätze	397
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.

*Dr.-Konrad-Adenauer-Ring 12/14, Lauchringen  
Blick auf den Rohbau Hausnummer 14 - im Hintergrund das Bestandsgebäude Hausnummer 12*



## Planung für das kommende Jahr

Der Fokus des Jahres 2019 wird die Erstellung des Neubaus **Dr.-Konrad-Adenauer-Ring 14** (Lauchringen) sein. Neben der im kompletten Erdgeschoss entstehenden Gewerbefläche (Tagespflege) werden 10 Mietwohnungen - hauptsächlich 2-Zimmer-Appartements - gebaut. Durch den Umbau/ die Aufstockung des Speichers des angrenzenden Bestandsgebäudes **Dr.-Konrad-Adenauer-Ring 12** (Lauchringen) werden hier ergänzend zwei weitere Mieteinheiten entstehen. Eine Tiefgarage mit 14 Stellplätzen sowie vier PKW-Stellplätze komplettieren diese Maßnahme. Das barrierearme Objekt verfügt durch das Nachbar-

gebäude bereits über einen Aufzug und erhält auch behindertengerechte Mieteinheiten. Das Gebäude soll im Energiestandard KfW 70 erstellt werden. Die Beheizung wird durch einen Mix aus einer Gastherme sowie einer solar-thermischen Anlage zur Warmwasseraufbereitung sichergestellt.

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





Schaffhauser Str. 72/74/76, 68/70 und 64/66, Tiengen, Vor der Sanierung mit alten Fassaden



Schaffhauser Str. 72/74/76, 68/70 und 64/66, Tiengen, Nach der Sanierung mit neuen Fassaden

In diesem Zusammenhang ist auch eine Strangsanierung im Haus **Dr.-Konrad-Adenauer-Ring 10** (Lauchringen) mit vier Bädern eingeplant. Der zusätzliche Grundsatz der Vorjahre - die energetische Verbesserung unserer Bestandsobjekte - werden wir weiterverfolgen. Vier Maßnahmen sind hier geplant:

Die beiden größeren betreffen dabei die Doppel-Blöcke **Sudetenstr. 2/4** und **Pommernstr. 1/3** (Tiengen). Die bestehende Ölzentralheizung wird durch eine moderne Gaszentralheizung ersetzt. Nach diesem

Schritt ist das **Heizöl-Zeitalter der FÖFA beendet**; ein Meilenstein in der Firmen-Historie.

Die Dächer werden neu gedeckt. Die Fassaden erhalten eine mineralische Dämmung und im Zuge dessen eine neue farbliche Gestaltung. Ebenso werden die Fenster der Objekte erneuert. Ergänzend ist geplant, die Treppenhäuser und die Gebäudeelektrik grundlegend zu überarbeiten.

Als zweite und dritte Maßnahme dieses Schwerpunkts erhalten die Häuser **Mozartstr. 35** (Waldshut) und **Spitalweg 16** (Tiengen) neue Fenster und eine Auffrischung der Fassaden- bzw. des Treppenhausestrichs. Beim erstgenannten Objekt sollen zusätzlich noch die Wohnungseingangstüren ausgetauscht und die Decke des Kellergeschosses gedämmt werden.

Abschließend können wir berichten, dass sich die Gremien bereits mit einem weiteren **Mietwohnungs-Neubau-Projekt** beschäftigen, welches in Küssaberg-Kadelburg realisiert werden soll. Derzeit ist es noch zu früh, um über Zahlen und Zeitplanung zu berichten.

Schaffhauser Str. 56/58, Tiengen  
Einblick in die neue Heizzentrale - Übergabestation



## Mieterwechsel Mietausfall

Die Anzahl der Mieterwechsel beträgt im Berichtsjahr 79 und hat sich im Vergleich zum Vorjahreswert (71) leicht erhöht. Die Fluktuationsrate stieg demzufolge auf rund 8,4 % (Vorjahr: 7,7 %) und liegt im Bereich von vergleichbaren Genossenschaften in Baden-Württemberg.

Bedingt durch Mieterwechsel und die daraus resultierenden Modernisierungsleerstände entstand ein Mietausfall/ eine Erlösschmälerung in Höhe von 106,0 T€ (Vorjahr: 61,7 T€).

## Verwaltung für Dritte

Die Genossenschaft verwaltete bis Ende des Jahres eine Eigentümergemeinschaft mit insgesamt 7 Eigentumswohnungen (davon 5 im Besitz der Genossenschaft). Es wurde keine größere Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahme im Berichtsjahr durchgeführt. Die vorgeschriebene Eigentümerversammlung wurde durchgeführt und der Genossenschaft für das abgelaufene Geschäftsjahr Entlastung erteilt.

Damit hat sich die Genossenschaft zum Jahreswechsel komplett aus diesem Geschäftsfeld zurückgezogen und fokussiert sich ab 2019 ausschließlich auf den eigenen Immobilienbestand.

## Wirtschaftliche Lage Vermögensstruktur

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist unverändert als gut anzusehen. Im Vergleich mit der Vermögensstruktur des Vorjahres haben sich innerhalb der Bilanz einige Veränderungen ergeben. Die Bilanzsumme hat sich um rund 697 T€ erhöht und ist infolge dessen auf 36.751 T€ angewachsen. Die wesentlichen Veränderungen der Bilanzpositionen beinhalten:

	T€
<b>Aktiva</b>	
Erhöhung bei Grundstücken mit Wohnbauten	3.921
Erhöhung bei Grundstücken ohne Bauten	416
Erhöhung bei Betriebs- und Geschäftsausstattung	157
Verminderung bei Anlagen im Bau	2.720
Verminderung der Guthaben bei Kreditinstituten und Bausparguthaben	1.106
<b>Passiva</b>	
Erhöhung der Rücklagen	628
Verminderung der Rückstellungen	53
Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	81

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

Trotz der Neubau-Aktivitäten sowie der umfangreichen Modernisierungs- und Sanierungstätigkeiten konnte ein Betrag von rund 628 T€ den Rücklagen zugeführt werden. Somit beträgt der Gesamtanteil des Eigenkapitals 17,88 Mio. €, was rund 48,7 % der Finanzierung der Vermögenswerte darstellt.

## Finanzlage und Ertragslage

Die Finanzlage der Baugenossenschaft ist weiterhin geordnet und ermöglicht - wie im Vorjahr - eine Dividendenzahlung in Höhe 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 2018 im Durchschnitt bei 5,31 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 5,15 €/m<sup>2</sup>). Der Vergleichswert in Baden-Württemberg liegt bei 6,28 €/m<sup>2</sup>.

## Nachtragsbericht

Durch den Erwerb einer Immobilie im Jahr 2018 (Kaufpreisfälligkeit sowie Übergang von Nutzen und Lasten erst im Jahr 2019) bestehen zum 31.12.2018 finanzielle Verpflichtungen aus dem Kaufpreis in Höhe von 2,5 Mio. €.

## 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 eine nachhaltige Vermietung beeinflussen könnten.

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

Aus technischer Sicht werden weiterhin die Instandhaltung und Modernisierung der Bestandswohnungen, die Energetische Modernisierung der Bestandsobjekte sowie das Thema «Neubau» maßgeblich sein.

Durch kontinuierliche Fortbildung unseres Verwaltungs-Teams stellen wir sicher, dass wir 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 2018 in die gesetzliche Rücklage (65.000,00 €) sowie in die Bauerneuerungsrücklage (563.055,12 €) weist die Gewinn- und Verlustrechnung einen Bilanzgewinn (20.759,77 €) aus.

Im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat schlägt der Vorstand vor, diesen Bilanzgewinn - in Form einer Dividende von 2,0 % - auf das Geschäftsguthaben an die Mitglieder 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 2018 unsere Arbeit unterstützt haben.

Waldshut-Tiengen, 29. Mai 2019



Andreas Vogt  
Vorstand



Stephan Santl  
Vorstand



## Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 und Anhang

	€	€	Vorjahr €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2,00		2,00
		2,00	
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	31.520.156,03		27.598.958,56
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	1.069.748,37		1.130.628,37
3. Grundstücke ohne Bauten	517.111,20		101.335,87
4. Technische Anlagen	107.284,00		116.953,00
5. Betriebs- u. Geschäftsaustattung/ Anlagen	293.065,81		136.050,98
6. Anlagen im Bau	0,00		2.719.963,15
7. Bauvorbereitungskosten	193.819,65		23.800,00
8. Geleistete Anzahlungen	12.777,53		21.980,00
		33.713.962,59	31.849.669,93
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	900,00		900,00
		900,00	900,00
<b>ANLAGEVERMÖGEN GESAMT</b>		<b>33.714.864,59</b>	<b>31.850.571,93</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.237.582,22		1.334.900,53
2. Andere Vorräte	7.800,00		10.783,65
		1.245.382,22	1.345.684,18
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	35.492,02		34.572,16
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.771,20		1.261,90
3. Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	1.871,23		955,29
4. Sonstige Vermögensgegenstände - davon aus Steuern 6.365,00 €	64.313,00		36.588,04
		103.447,45	73.377,39
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.053.261,24		2.217.657,36
2. Bausparguthaben	624.873,76		567.009,58
		1.678.135,00	2.784.666,94
<b>UMLAUFVERMÖGEN GESAMT</b>		<b>3.026.964,67</b>	<b>4.203.728,51</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	9.217,51		0,00
		9.217,51	
<b>BILANZSUMME</b>		<b>36.751.046,77</b>	<b>36.054.300,44</b>

	€	€	Vorjahr €
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	57.081,89		49.062,00
- der verbleibenden Mitglieder	1.060.881,46		1.037.986,83
- Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 23.918,54 €		1.117.963,35	1.087.048,83 (27.816,01)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage			
- Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs 65.000,00 €	2.118.858,00		2.053.858,00 (60.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage			
- Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs 563.055,12 €	5.836.580,34		5.273.525,22 (511.835,51)
3. Andere Ergebnisrücklagen			
- Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs 0,00 €	8.789.043,17		8.789.043,17 (0,00)
		16.744.481,51	16.116.426,39
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	648.814,89		592.033,19
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	628.055,12		571.835,51
		20.759,77	
<b>EIGENKAPITAL GESAMT</b>		<b>17.883.204,63</b>	<b>17.223.672,90</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Sonstige Rückstellungen	49.481,26		102.226,44
		49.481,26	102.226,44
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.767.241,08		16.685.816,88
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	256.143,17		274.211,34
3. Erhaltene Anzahlungen	1.376.845,54		1.339.518,76
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.271,11		
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	374.724,59		375.394,23
6. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern 14.310,21 €	21.805,81		35.078,90
		18.799.031,30	18.710.020,11
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	19.329,58		18.380,99
		19.329,58	
<b>BILANZSUMME</b>		<b>36.751.046,77</b>	<b>36.054.300,44</b>

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	5.695.921,28		5.481.426,62
b. aus Betreuungstätigkeit	1.680,00		1.680,00
c. aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	9.137,17		6.173,35
		5.706.738,45	5.489.279,97
2. Verminderung/ Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		- 97.318,31	40.597,86
3. Sonstige betriebliche Erträge		39.675,24	43.353,29
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.043.453,54	3.090.370,94
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>2.605.641,84</b>	<b>2.482.860,18</b>
5. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	452.579,20		485.943,57
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung	95.977,86		102.569,84
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		548.557,06	588.513,41
		955.838,81	885.300,40
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		216.065,12	176.843,97
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen	25,77		38,48
9. Zinserträge	4.593,69		4.169,95
		4.619,46	4.208,43
10. Zinsaufwendungen		240.531,42	243.831,06
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		<b>649.268,89</b>	<b>592.579,77</b>
11. Sonstige Steuern		454,00	546,58
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>648.814,89</b>	<b>592.033,19</b>
12. Einstellungen in Ergebnizrücklagen		628.055,12	571.835,51
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>20.759,77</b>	<b>20.197,68</b>

## 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

## Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

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.

### 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 1.238 T€ (Vorjahr: 1.335 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 (3 T€) enthalten.

In den «Aufwendungen der Hausbewirtschaftung» sind folgende Positionen zusammengefasst enthalten, die insgesamt 3.043 T€ ergeben:

	T€
Betriebskosten	1.293
Instandhaltungen	1.711
Erbbauzinsen Vertriebskosten	39

VERBINDLICHKEITSSPIEGEL	insgesamt				gesichert	Art der Sicherung
	€	unter 1 Jahr €	1-5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.767.241,08 (16.685.816,88)	1.721.260,59 (1.177.386,12)	3.154.872,59	11.891.107,90	16.767.241,08	GPR*)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	256.143,17 (274.211,34)	18.299,51 (18.068,18)	70.422,81	167.420,85	256.143,17	GPR*)
Erhaltene Anzahlungen	1.376.845,54 (1.339.518,76)	1.376.845,54 (1.339.518,76)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.271,11	2.271,11				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	374.724,59 (375.394,23)	374.724,59 (375.394,23)				
Sonstige Verbindlichkeiten	21.805,81 (35.078,90)	21.805,81 (35.078,90)				
<b>GESAMT</b>	<b>18.799.031,30</b>	<b>3.515.207,15</b>	<b>3.225.295,40</b>	<b>12.058.528,75</b>	<b>17.023.384,25</b>	*) 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:

<b>Bestellobligo</b> (Objektkauf/ wirksam in 2019)	2.500 T€
<b>Baumaßnahmen</b>	880 T€
<b>Erbbauverträge</b> (Restlaufzeit zw. 42 u. 78 Jahren)	p.a. 35 T€

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

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
<b>Kaufmännische Mitarbeiter</b>	4,0	5,0
<b>Technische Mitarbeiter</b>	0,0	0,0
<b>Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.</b>	0,0	6,0

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

4. Die Mitgliederbewegung stellt sich wie folgt dar:

	Mitglieder	Anteile
<b>Anfang 2018</b>	1.323	3.326
<b>Zugänge</b>	89	285
<b>Abgänge</b>	81	221
<b>Ende 2018</b>	1.331	3.390

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Berichtsjahr um 22.894,63 € 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 <b>Vogt</b>	Dipl. Bauingenieur (FH)
Stephan <b>Santl</b>	Dipl. Verwaltungswirt (FH)

7. **Mitglieder des Aufsichtsrats**

Heinz <b>Rombach</b>	Vorsitzender	
Karl-Heinz <b>Wehrle</b>	stellvertretender Vorsitzender	bis 10.10.2018
Klaus-Dieter <b>Ritz</b>	stellvertretender Vorsitzender	ab 12.12.2018
Hartmut <b>Schölch</b>	Schriftführer	bis 30.06.2018
Norbert <b>Blumberg</b>	Schriftführer	ab 12.12.2018
Petra <b>Dorfmeister</b>		ab 10.10.2018
Martin <b>Gruner</b>		
Heinrich <b>Herbert</b>		
Heinz <b>Jockers</b>		bis 10.10.2018
Wilfried <b>Malzner</b>		

8. **Ausschüsse**

Prüfungs-Ausschuss:  
Martin Gruner (ab Dezember 2018), Heinz Jockers (bis Oktober 2018),  
Wilfried Malzner, Klaus-Dieter Ritz

Waldshut-Tiengen, 29. Mai 2019



Andreas Vogt  
Vorstand



Stephan Santl  
Vorstand

Auf das Geschäftsjahr 2018 kann die Baugenossenschaft FÖFA Waldshut-Tiengen eG erneut mit großer Zufriedenheit zurückblicken.

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2018 die ihm - nach Gesetz und Satzung - übertragenen Aufgaben wahr. Der Vorstand hat ihm regelmäßig und zeitnah über die Entwicklung sowie alle wichtigen Vorgänge und grundsätzlichen Fragen informiert. In fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand 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. bestätigte im Prüfungsbericht für 2017, dass der Aufsichtsrat seiner gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtung ordnungsgemäß nachkam.

Der Prüfungsausschuss hat den Jahresabschluss 2018 eingesehen und mehrere Stichprobenprüfungen durchgeführt. Es ergaben sich keine Feststellungen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss zum 31.12.2018 in der vorgelegten Form festzustellen und den Vorstand für das Jahr 2018 zu entlasten.

Bereits zum 30.06.2018 legte das Aufsichtsratsmitglied Hartmut Schölch sein Mandat aus persönlichen Gründen vorzeitig nieder und schied somit aus dem Gremium aus. In der Mitgliederversammlung am 10.10.2018 wurde das Aufsichtsratsmitglied Wilfried Malzner für weitere drei Jahre im Aufsichtsrat bestätigt. Nach Ablauf ihrer Amtsperioden schieden Heinz Jockers und Karl-Heinz Wehrle satzungsbedingt aus dem Aufsichtsrat aus. Für ihr langjähriges, persönliches Engagement und ihren großen Einsatz für die

Belange der Genossenschaft dankt der Aufsichtsrat den beiden Herren von ganzem Herzen. Herr Jockers erhielt in der Mitgliederversammlung für seine Verdienste als Aufsichtsrat die Silberne Ehrennadel des Verbandes vbw verliehen. Karl-Heinz Wehrle erhielt die Ehrennadel in Gold bereits 2016 anlässlich seines 25-jährigen Jubiläums als Vorsitzender des Aufsichtsrats. Neu in den Aufsichtsrat wählte die Mitgliederversammlung Frau Petra Dorfmeister.

Den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit im Berichtsjahr bildete die Fertigstellung des Wohngebäudes mit Tiefgarage in der **Schaffhauser Str. 54**. Parallel wurde nebenan das Bestandsobjekt **Schaffhauser Str. 56/58** umfänglich saniert bzw. modernisiert.

2018 befasste sich der Aufsichtsrat auch mehrfach mit den Planungen für einen Erweiterungs-Neubau mit einer Senioren-Tagespflege im **Dr.-Konrad-Adenauer-Ring 12/14**. Der Spatenstich erfolgte Anfang 2019.

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

Waldshut-Tiengen,  
im Juni 2019



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

### Fotografien:

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 und ressourcen-schonendes Bauen sind Herausforderungen in Deutschland ebenso wie in ärmeren Ländern. Seit vielen 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

