

BAUGENOSSENSCHAFT
FÖFA Waldshut-Tiengen eG

Geschäftsbericht 2019

Mein neues Zuhause.





03 Vorwort

04 Informationen auf einen Blick

Bericht des Vorstands

Allgemeiner Teil

05 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die Baugenossenschaft

10 Neubau Modernisierung Sanierung 2019

11 Situation der Baugenossenschaft

12 Bautätigkeit Immobilienerwerb

13 Bestandswohnungen Bestandsobjekte

14 Wohnungsbestand zum Stichtag des Berichtsjahrs

15 Planung für das kommende Jahr

17 Mieterwechsel Mietausfall

18 Wirtschaftliche Lage Vermögensstruktur

19 Finanzlage und Ertragslage

19 Ausblick Chancen und Risiken

20 Vorschlag für die Ergebnisverwendung

20 Dank

22 Bilanz zum 31.12.2019 (Aktiva & Passiva)

24 Gewinn- und Verlustrechnung 2019

25 Anhang für das Geschäftsjahr 2019

30 Bericht des Aufsichtsrats

31 Mitgliedschaften DESWOS Impressum

Sehr geehrte Mitglieder, verehrte Kunden und Geschäftsfreunde,

**« Die Antwort
zu unseren
Problemen
kommt aus der
Zukunft und
nicht von gestern. »**

Frederik Vester

Kybernetiker
Mitglied Club of Rome

während wir diese Zeilen schrieben, verordnete die Bundesregierung, - aufgrund der Corona-Pandemie - direkte Begegnungen zwischen Menschen außerhalb des eigenen Haushaltes möglichst zu meiden. Präventive Rettung von Menschenleben hatte Vorrang vor der «Steigerung des Bruttosozialproduktes». Das Experiment «Homeoffice» hielt in vielen Unternehmen Einzug. War dies nicht möglich, wurden Hygienekonzepte erarbeitet und Arbeitsabläufe an die aktuelle Situation angepasst; so geschehen auch bei Ihrer Baugenossenschaft FÖFA Waldshut-Tiengen eG. Plötzlich hatten wir mehr «freie» Zeit. Die Welt wirkte kurzfristig «entschleunigt». Wir konnten Dinge erledigen, wozu sonst die Zeit fehlte und staunen, was wir wirklich zum Leben benötigen.

Positiv überraschte uns die gegenseitige Rücksichtnahme und Fürsorge unter Personen, die sich teils kaum kannten. Leider gab es auch regelwidrig handelnde Ignoranten. Aber erfreulicherweise nahmen wir ein starkes solidarisches Miteinander wahr; wie in den Anfängen von Genossenschaften. All dies bestätigt erneut die Sinnhaftigkeit unserer Arbeit. *Denn permanentes Sanieren, nachhaltiges Modernisieren und das Schaffen von gutem neuem Wohnraum - mit fairen Mietpreisen - machen wir für die Gemeinschaft der Mieter; für Sie.* Sie sind diejenigen, für die wir gerne arbeiten. Besonders jetzt sehen wir wieder, dass jeder einzelne Mensch etwas dazu beitragen kann, dass wir uns miteinander in unserer Region wohlfühlen. Passen Sie weiterhin gut auf sich und Ihre Nachbarn auf und bleiben Sie zuversichtlich! Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Betrachten des Geschäftsberichts 2019.

Vielen Dank
für Ihre
Verbundenheit
und Ihr
Vertrauen



Andreas Vogt



Stephan Santl

	2019	2018	2017
Mitglieder			
Mitgliederstand	1.320	1.331	1.323
Anteile	3.428	3.390	3.326
Wohnungen Miete Mieterwechsel			
Eigener Mietwohnungsbestand am 31.12.	965	942	923
Durchschnittliche Kalt-Miete pro m ²	5,52	5,31	5,15
Mieterwechsel im Kalenderjahr	87	79	71
Fluktuationsrate in %	9,02	8,39	7,69
Geschäftszahlen in T€			
Bilanzsumme	40.827	36.751	36.054
Anlagevermögen	38.253	33.715	31.851
Gezeichnetes Kapital	1.144	1.118	1.087
Rücklagen	16.955	16.744	16.116
Rückstellungen	52	49	102
Miet- und Pächterträge (nur Wohnungen)	4.434	4.144	3.964
Miet- und Pächterträge (Garagen & PKW-Stellplätze)	291	277	239
Jahresüberschuss	232	649	592
Eigenkapitalquote in %	44,4	48,7	47,9
Investitionen in den Wohnungsbestand in T€			
Gesamtinvestitionen	5.118	3.578	4.593
davon laufende Instandhaltungsmaßnahmen	2.245	1.711	1.674
davon aktivierte Modernisierungsmaßnahmen	881	667	538
davon in Neubauaktivitäten	1.992	1.200	2.381
Personal			
Angestellte (ohne Vorstand)	10	10	10
davon in Teilzeit (inkl. Auszubildende)	6	6	6

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Der Bericht umfasst das 70. Geschäftsjahr unserer im Juli 1950 gegründeten Genossenschaft



Alfred-Nobel-Str. 12
unsere Geschäftsstelle

Wirtschaftliche Dynamik schwach aufwärtsgerichtet¹

Die deutsche Wirtschaft verzeichnet 2019 die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland². Allerdings hat das Wachstum 2019 deutlich an Schwung verloren.

Im Jahresmittel lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um 0,6 % höher als im Vorjahr². In den vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt stärker angestiegen (2017 um 2,5 %, 2018 um 1,5 %, 2008 bis 2018 um 1,3 %).

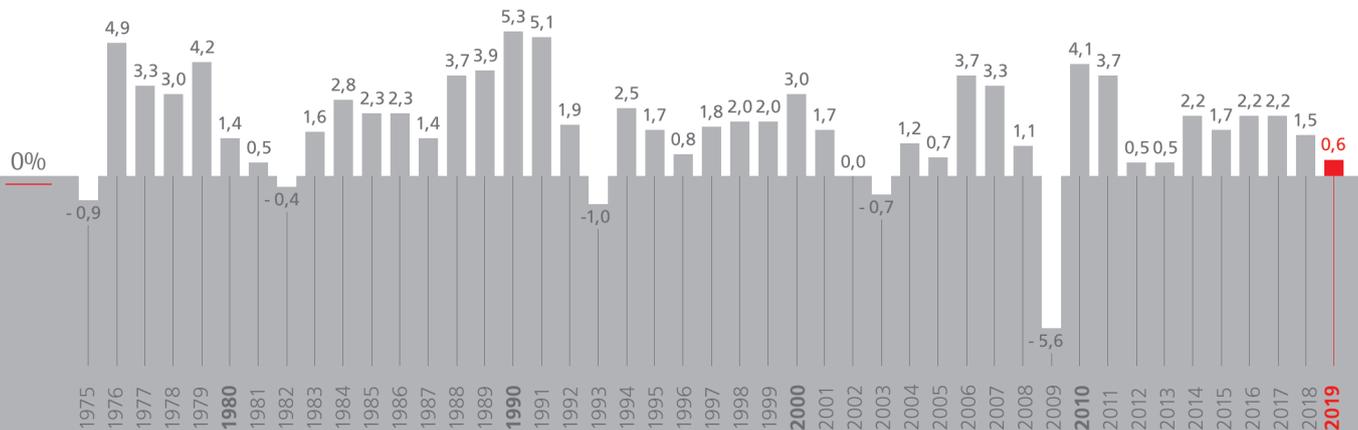
Die deutsche Konjunktur ist je nach Branche sehr verschieden. Die Bauwirtschaft befindet sich - nach wie vor - in einer Boomphase und expandiert kräftig. Solides Wachstum verzeichnen die konsumnahen Dienstleistungen. Dagegen befinden sich nahezu alle Bereiche der Industrie in einer Rezession.

Das weltwirtschaftliche Umfeld der deutschen Wirtschaft hat sich seit 2018 deutlich eingetrübt. Gebremst durch Handelskonflikte und politischen Unsicherheiten wuchs die Weltwirtschaft 2019 nur wenig (globales Bruttoinlandsprodukt 3,6 %). Die fortgeschrittenen Volkswirtschaften hatten in der Summe ein niedriges Wachstum aufzuweisen (1,8 %). Auch die Dynamik in den Schwellenländern kühlte sich spürbar ab.

Im Euroraum hat sich die Erholung des Jahres 2018 weiter fortgesetzt. Allerdings ist 2019 die Dynamik in allen Ländern - außer

¹ 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

² Statistisches Bundesamt: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen
Erste Jahresergebnisse, 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 Preisen des jeweiligen Vorjahres als Kettenindex nachgewiesen. 2020 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute.

Litauen (+3,8 %) - deutlich zurückgegangen. Deshalb wird der wirtschaftliche Aufholprozess - nach der Finanz- und Wirtschaftskrise von 2009 - im Euroraum länger dauern.

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

2019 gab es in den Branchen - bei der wirtschaftlichen Entwicklung des deutschen Bruttoinlandsproduktes - deutliche Kontraste. Dienstleistungen und Baugewerbe verzeichneten überwiegend kräftige Zuwächse. Die Wirtschaftsleistung des Produzierenden Gewerbes (ohne Baugewerbe) ist eingebrochen. Deshalb stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung 2019 nur leicht an (0,5 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft - welche 2019 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung

erzeugte (327 Milliarden €) - konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich (1,4 %) erhöhen (2018: 1,1 %).

Deutscher Arbeitsmarkt sehr robust trotz gebremster Konjunktur

Die deutsche Wirtschaftsleistung wurde 2019 erstmals von mehr als 45 Millionen Erwerbstätigen am Arbeitsort Deutschland erbracht. Nach vorläufigen Berechnungen waren es rund 400.000 Menschen (45,3 Millionen) mehr als 2018. Dieser Anstieg (0,9 %) beruht vor allem auf einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung (1,6 %). Wie bereits in den Vorjahren überwog eine höhere Erwerbsbeteiligung (sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland) altersbedingte demografische Effekte.

³ IAB: Institut für Arbeitsmarkt und Berufsforschung, Konjunktureller Gegenwind für den Arbeitsmarkt (IAB-Kurzbericht 2018/2019), Nürnberg

Der langfristige Trend des Anstiegs des Altersdurchschnitts der Bevölkerung reduziert das Erwerbspersonenpotenzial (2019 um ca. 330.000, 2020 um ca. 340.000 Arbeitskräfte)³.

2018 lag die Nettozuwanderung (Ausländer und Deutsche) bei knapp 400.000 Neuankömmlingen. 2010 bis 2018 waren es fast 468.000 pro Jahr. Erste Schätzungen² gehen für 2019 von einer sinkenden Nettozuwanderung auf 300.000 bis 350.000 Personen aus. Für 2020 wird sich dieser Trend voraussichtlich fortsetzen. Dieser droht, - bei weiterem Rückgang - das deutsche Geburtendefizit nicht mehr ausgleichen zu können.

Binnennachfrage treibt Konjunktur

Gestützt wurde das Wachstum im Jahr 2019 auf der Verwendungsseite vor allem vom Konsum. Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,6 % höher als im Vorjahr. Die Konsumausgaben des Staates stiegen um 2,5 %. Die Zuwächse der privaten und der staatlichen Konsumausgaben fielen damit stärker aus als in den beiden Jahren zuvor.

Auch in Bauten wurde deutlich mehr investiert. Die Bauinvestitionen stiegen 2019 - im Vorjahresvergleich - um 3,8 %; besonders stark bei Tiefbauten (+4,8 %) und Wohnbauten (+4,0 %). Die sonstigen Anlagen - zu denen unter anderem die Investitionen in Forschung und Entwicklung gehören - lagen ebenfalls weit über dem Vorjahresniveau (2,7 %).

Weiterhin gutes Klima im Wohnungsbau, jedoch Preissteigerungen durch Kapazitätsengpässe

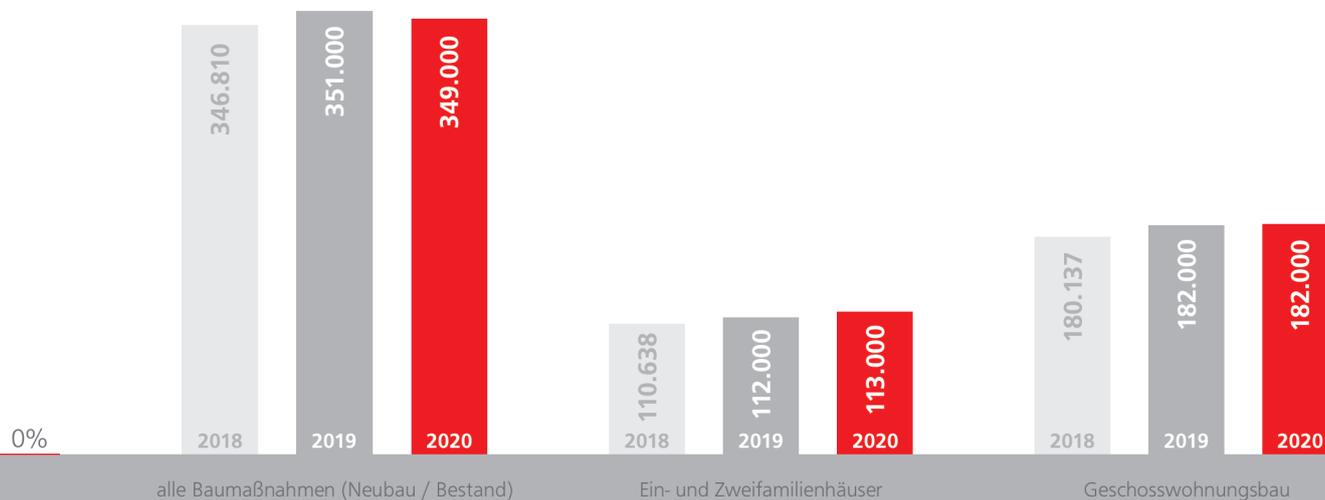
2019 stiegen die Bauinvestitionen um 3,8 % (VJ: 2,5 %). Im Detail: Wohnungsbau (4 %), Nichtwohnbauten (3,5 %), öffentlicher Hoch- und Tiefbau (5,1 %) und gewerblicher Bau (2,8 %).

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2019 rund 228 Milliarden €. Die gute Entwicklung der Einkommen - die auch durch finanzpolitische Entlastungen wie etwa die Rückkehr zur paritätischen Krankenkassenfinanzierung unterstützt wurde - und die weiterhin historisch niedrigen Zinsen für Baugeld werden die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch 2020 begünstigen.

Die hohe Nettozuwanderung stützt die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin. Gepaart mit Umzügen innerhalb Deutschlands ist vor allem die Wohnraumnachfrage in den Städten anhaltend hoch. Hinzu kommen kräftige Impulse von Seiten des Staates - wie das neu eingeführte Baukindergeld und Sonderabschreibungen - für den Mietwohnungsbau.

Jedoch führt die hohe Kapazitätsauslastung im Baugewerbe und somit variablere Angebotsspielräume mit steigenden Löhnen zu einem - seit über zehn Jahren - starken Anstieg der Baupreise (Neubau-Wohngebäude ca. +3,8 %, Stand Dezember 2019).

Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen auch 2020 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 3,6 % steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen mit 2,4 % etwas verhaltener ausfallen.



Wohnungsbaugenehmigungen 2018, 2019 und 2020 (Prognose)

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

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 3 - 2019 Prognose aufgrund Monatswerten bis November 2019, 2020 eigene Schätzung

Wohnungsbaugenehmigungen verbleiben auf hohem Niveau

2019 dürften - nach letzten Schätzungen - die Genehmigungen für rund 351.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit lag die Genehmigungstätigkeit mit 1,3 % über dem Vorjahreswert. In den vorangegangenen beiden Jahren war die Bautätigkeit dagegen leicht gesunken. Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit weiter auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2019 gab es seit der Jahrtausendwende nur 2016 (über 375.000). Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 351.000 im Jahr 2019 nahezu verdoppelt.

Der Neubau von *Mietwohnungen* im Geschosswohnungsbau zeigte 2019 erneut eine positivere Tendenz als der Gesamtrend. Mit rund 100.000 neu genehmigten Mietwohnungen wurden 3,3 % mehr Mietwohnungen auf den Weg gebracht als im Jahr zuvor.

Die Anzahl neu genehmigter *Eigentumswohnungen* in Mehrfamilienhäusern brach dagegen etwas ein (-1,6 %). Das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau stieg lediglich um 2.000 Einheiten (82.000 Wohnungen). Weiterhin wurden 2019 - wie in den sieben Jahren zuvor - mehr Wohnungen im Geschosswohnungsbau als neu genehmigte *Ein- und Zweifamilienhäuser* auf den Weg gebracht. Die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern waren 2019 erstmals seit zwei Jahren wieder leicht steigend und erreichten rund 112.000 Wohneinheiten (+1,2 %).

Baufertigstellungen steigen 2020 moderat auf ca. 308.000 Wohneinheiten

Zwischen Baugenehmigung und Fertigstellung vergehen oft mehrere Jahre. 2019 werden die fertig gestellten Wohnungen deshalb noch durch den vorausgegangenen «Boom der vorgezogenen Baugenehmigungen» geprägt sein. Mit fast 300.000 (4,1 %) fertig gestellten Wohnungen steigt die Zahl der neu errichteten Einheiten 2019 nochmals. 2020 ist mit einem erneuten Zuwachs um etwa 3,0 % (308.000 Wohnungen) zu rechnen.

Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. Sowohl 2019 als auch 2020 dürften im Geschosswohnungsbau mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertiggestellt werden. Eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet.

In Deutschland müssten zwischen 2018 und 2025 allerdings jährlich rund 320.000 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)⁴.

Insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau zeigt das Missverhältnis zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit, dass ein gemeinsames konzentriertes Handeln aller Akteure - mit gezielter Förderung von Bund, Ländern und Kommunen - notwendig ist, um Hürden - zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum - zu beseitigen.

Für diese gesamtgesellschaftliche Aufgabe ist der Bund - gemeinsam mit den Ländern - gefordert.

Er muss noch stärker finanzielle Verantwortung für deutlich mehr Sozialen Wohnungsbau zu übernehmen. Dies ist ein wichtiger Aspekt bei der Sicherung des sozialen Friedens in unserem Land.

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

	Investitionen per 31.12.2019/ €
Dr.-Konrad-Adenauer-Ring 12/14, Lauchringen Errichtung eines Neubaus/ Aufstockung im Bestand/ Baubeginn 2019 Geplante Investitionssumme: 3.500.000 € (Vorjahr: 194.000 €)	1.878.000
Holunderweg 14/16, Küssaberg-Kadelburg Errichtung eines Neubaus (Baubeginn 2020) Geplante Investitionssumme: 4.850.000 €	12.000
Schmitzinger Str. 60, Waldshut Abriss unbewohntes Bestandsobjekt/ Vorbereitung für Neubau Geplante Investitionssumme: 100.000 €	102.000
Sudetenstr. 2/4 + Pommernstr. 1/3, Tiengen Energetische Sanierung/ WDVS-Fassadendämmung, neue Dächer/ neue Fenster/ Austausch der Zentralheizung/ Überarbeitung der Balkone/ Überarbeitung der Treppenhäuser mit WE-Türen/ Haus-Elektrik/ Allgemein-Keller Geplante Investitionssumme: 1.100.000 €	1.192.000
Mozartstr. 35, Waldshut Neue Fenster/ Balkonsanierung/ neue Haus- und WE-Türen, Fassadenanstrich/ Kellerdeckendämmung/ Treppenhausanstrich Geplante Investitionssumme: 220.000 €	327.000
Spitalweg 16, Tiengen Neue Fenster/ Treppenhausanstrich Geplante Investitionssumme: 220.000 €	182.000
Dr.-Konrad-Adenauer-Ring 10, Lauchringen Herstellung von 7 neuen PKW-Stellplätzen Geplante Investitionssumme: 30.000 €	25.000
Diverse weitere Modernisierungs- u. kleinere Sanierungsmaßnahmen Anbindung an Zentralheizung/ Schmitzinger Str. 39 + 43 (59 T€) Dämmung Kellerdecke/ Bunsenstr. 3 (10 T€) Austausch Dachflächenfenster/ Im Winkel 1a (30 T€) 11 neue Garagentore/ Breiteweg 1 + 5 (12 T€) 4 Balkonsanierungen/ Eschenbacher Str. 38 (19 T€) Austausch Aufzug/ Dr.-Konrad-Adenauer-Ring 12 (91 T€) insgesamt	221.000
Wohnungen Einzel-/ Teilsanierungen (14 + 6 Wohneinheiten, 1.304 m ² Wohnfläche)	707.000
laufende Instandhaltung und Reparaturen insgesamt	472.000
GESAMTINVESTITIONEN	5.118.000

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 der Beginn eines Mietwohnungsneubaus (1 Wohngebäude mit 12 Mietwohnungen, einer Gewerbefläche sowie Tiefgarage) sowie die Projektierung eines weiteren Mietwohnungsneubaus (1 Wohngebäude mit 22 Mietwohnungen und einer Tiefgarage) - welcher in den Jahren 2020 bis 2022 entstehen soll - hinzu.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 5,12 Mio. € investiert.



*Dr.-Konrad-Adenauer-Ring 12/14, Lauchringen
rechts Nr. 12: Bestandsgebäude - links Nr. 14: Neubau von 12 Mietwohnungen,
einer Gewerbefläche mit Caritas-Tagespflege
inkl. Tiefgarage und Nebengebäuden*

Bautätigkeit Immobilienwerb

Bereits im Januar des Berichtsjahres wurde mit einem Mietwohnungs-Neubau inkl. einer Gewerbefläche für eine Tagespflege-Einrichtung in Kooperation mit der Caritas sowie einer Tiefgarage im **Dr.-Konrad-Adenauer-Ring 14** in Lauchringen begonnen. Dieses Projekt ist ein Anbau an das Bestandsgebäude **Dr.-Konrad-Adenauer-Ring 12** (Betreutes Wohnen) und wird zukünftig das Treppenhaus gemeinsam nutzen. Es entstehen 12 Wohneinheiten, 1 Gewerbefläche, 14 Tiefgaragen-Stellplätze sowie weitere 3 PKW-Stellplätze im Außenbereich.

Das barrierearme Objekt verfügt über einen Aufzug sowie zwei behindertengerechte Mieteinheiten. Es entstanden hauptsächlich 2-Zimmer-Wohnungen, aber auch jeweils zwei 3-Zimmer- bzw. 4-Zimmer-Wohnungen ergänzen unseren Wohnungsmix.

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 Wärmepumpe in Verbindung mit einer PV-Anlage sowie einer Gas-Therme sichergestellt.

Im Berichtsjahr sind Kosten in Höhe von 1.878 T€ angefallen. Die Gesamtinvestition kalkulieren wir mit 3,5 Mio. €. Fremdmittel in Form eines zinsgünstigen Darlehens werden in Höhe von 2,8 Mio. € aufgenommen. Zu erwähnen ist auch ein Zuschuss des Landes Baden-Württemberg in Höhe von 300 T€, welcher in Zusammenhang mit der Tagespflege bewilligt wurde.

In Verbindung mit dem vorgenannten Projekt wurden auf dem benachbarten Grundstück des Bestandsobjekts **Dr.-Konrad-Adenauer-Ring 10** (Lauchringen) sieben neue PKW-Stellplätze hergestellt, welche Kosten in Höhe von 25 T€ verursachten.

Bestandswohnungen Bestandsobjekte

Zusätzlich wurden die Weichen für ein weiteres Mietwohnungs-Neubau-Projekt mit einer Tiefgarage im **Hollerweg 14/16** (Kadelburg) gestellt und vorangetrieben. Hier soll ein Gebäude mit 22 Wohneinheiten, 16 Tiefgaragen- sowie 19 Außen-Stellplätzen entstehen. April 2020 wurde die Baugenehmigung erteilt. Im August 2020 wird voraussichtlich Baubeginn sein. Kosten im Berichtsjahr: 12 T€. Einer Fortsetzung unserer Neubau-Aktivitäten steht somit nichts im Wege.

Ergänzend möchten wir noch über den Kauf des Hauses **Ostpreußenstr. 6** (Tiengen) mit 22 Wohnungen sowie 9 Garagen berichten. Dieses Objekt (Baujahr 1964) grenzt direkt an unser Bestandsobjekt **Schlesierstr. 5** und erweitert unser Angebot in der Südstadt Tiengens. Perspektivisch ist sicher auch das Grundstück für die Genossenschaft sehr sinnvoll, da zukünftige Generationen ein zusammenhängendes Baufeld vorfinden werden.

Abschließend sei an dieser Stelle noch der Kauf einer weiteren Wohnung in der Eigentümergemeinschaft **Alpenblickstr. 30** (Baujahr 1983) zu erwähnen. Somit gehören sechs der sieben Mieteinheiten - des von der Genossenschaft errichteten Hauses - der FÖFA.

Zugleich wurde das Geschäftsjahr 2019 aus technischer Sicht erneut durch erhebliche Modernisierungen und Renovierungen geprägt. Insgesamt führten diese Maßnahmen zu einem Investitionsvolumen von rund 3.101 T€.

An erster Stelle sind hier die energetischen Modernisierungen/ Sanierungen der beiden Doppel-Blöcke **Sudetenstr. 2/4** und **Pommernstr. 1/3** (Tiengen) mit insge-

gesamt 24 Wohneinheiten zu nennen. Die Öl-Zentral-Heizung wurde durch eine moderne Gas-Zentral-Heizung ersetzt. *Somit wird kein Haus der FÖFA mehr mit Heizöl versorgt.* Ein Meilenstein in der Firmengeschichte. Auch wurden die Dächer neu gedeckt. Die Fassaden erhielten eine mineralische Dämmung und im Zuge dessen eine neue farbliche Gestal-

tung. Ebenso wurden sämtliche Fenster der Objekte ausgetauscht. Des Weiteren wurden die Balkone der Häuser grundlegend überarbeitet, die Hauselektrik verbessert und alle Treppenhäuser inklusive der Wohnungseingangs- und Kellerzugangstüren erneuert. Die angefallenen Kosten können wir mit 1.192 T€ beziffern.



Das Haus **Mozartstr. 35** (Waldshut) mit 17 Wohneinheiten erhielt moderne Fenster. Die Wohnungseingangstüren an den Laubengängen wurden erneuert und sämtliche Balkone grundlegend überarbeitet. Die Fassade erhielt einen neuen Anstrich. Ebenso wurde die Kellerdecke gedämmt und die Allgemeinflächen gestrichen (Gesamtkosten 327 T€).

Neue Fenster wurden auch für das Objekt **Spitalweg 16** (Tiengen) mit 16 Wohneinheiten angeschafft. Ebenso erfolgte eine Auffrischung der Fassaden- bzw. des Treppenhausestrichs (Gesamtkosten 182 T€).

Ebenfalls in Verbindung mit dem Schwerpunkt «energetische Modernisierung im Bestand» wurden die Häuser **Schmitzinger Str. 39** und **43** (Waldshut) mit 15 Wohnungen an die Zentralheizung im Nachbargebäude angebunden. Des Weiteren wurde die Kellerdecke im Haus **Bunsenstr. 3** (Waldshut) mit 6 Wohnungen gedämmt. Diese Projekte haben im Berichtsjahr Kosten in Höhe von 69 T€ verursacht.

Neben den vorgenannten Schwerpunkten der Modernisierungstätigkeiten wurden weitere Projekte durchgeführt, in die nochmals 152 T€ geflossen sind:

- Austausch der Dachflächenfenster im Haus **Im Winkel 1a** (Dogern)
- Erneuerung aller Garagentore bei den Häusern **Breiteweg 1** und **5** (Eggingen)
- Überarbeitung der Balkone am Haus **Eschbacher Str. 38** (Waldshut)
- Austausch der Aufzugsanlage im Objekt **Dr.-Konrad-Adenauer-Ring 12** (Lauchringen)

Bei Wohnungswechseln wurde der Weg der Total-sanierung - der inzwischen nicht mehr zeitgemäßen Mieteinheiten - vorangetrieben.

Es wurden 14 Wohnungen komplett sowie 6 teilweise (z. B. Elektrik, Bodenbeläge oder Küchen) modernisiert. Zusätzlich wurden mehrere Bäder komplett erneuert.



Durch den Hauskauf in der «**Ostpreußenstr. 6**» (Tiengen) hat sich im Berichtsjahr der Bestand um ein Gebäude mit 22 Wohnungen und 9 Garagen vergrößert. Auch wurde eine Wohnung in der WEG «**Alpenblickstr. 30**» (Tiengen) erworben. Auf dem Grundstück des Bestandsobjekts «**Dr.-Konrad-Adenauer-Ring 10**» (Lauchringen) entstanden sieben weitere PKW-Stellplätze.

* 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.

Zum Stichtag stellt sich der Bestand somit wie folgt dar:

Mietshäuser *	108
Wohnungen	965
Garagen/ Carportplätze	384
PKW-Stellplätze	404
gewerblich genutzte Einheiten (ohne unser Verwaltungsgebäude)	7

*Holunderweg 14/16, Küssaberg-Kadelburg
unbebautes Grundstück für unseren kommenden Neubau*

Bedingt durch 87 Wohnungswechsel im Berichtsjahr (Vorjahr: 79) - in die auch die soeben genannten 20 Total- bzw. Teilsanierungen eingeflossen sind - wurden für die Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen Kosten von rund 707 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 472 T€ angefallen. Abschließend sei erwähnt, dass der finanzielle Aufwand für alle aktivierten Maßnahmen des Jahres rund 881 T€ betragen hat.

Planung für das kommende Jahr

Das Jahr 2020 wird mit Sicherheit durch die Fertigstellung des Mietwohnungsneubaus **Dr.-Konrad-Adenauer-Ring 14** (Lauchringen) beherrscht. Über der im kompletten Erdgeschoss entstehenden Gewerbefläche (Caritas-Tagespflege) werden 10 Wohnungen - hauptsächlich 2-Zimmer-Appartements - gebaut. Durch den Umbau und die Aufstockung des Speichers des angrenzenden Bestandsgebäudes **Dr.-Konrad-Adenauer-Ring 12** (Lauchringen) entstehen ergänzend zwei weitere Mieteinheiten.



*Sudetenstr. 2/4, Tiengen
Westseite vor der Modernisierung*



*Sudetenstr. 2/4, Tiengen
Westseite nach der Modernisierung*

Das zeitgemäß barrierearme Gebäude (Energienstandard KfW 55) verfügt durch das Nachbargebäude bereits über einen Aufzug und erhält zwei behindertengerechte Mieteinheiten.

Ebenso wird im **Holunderweg 14/16** (Kadelburg) ein Mietwohnungsneubau mit 22 Mieteinheiten begonnen. Genaueres darüber im nächsten Bericht.

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

Auch den zusätzlichen Grundsatz der Vorjahre - die energetische Verbesserung unserer Bestandsobjekte - werden wir weiterverfolgen.



*Mozartstr. 35, Waldshut
Westseite vor der Modernisierung*



*Mozartstr. 35, Waldshut
Westseite nach der Modernisierung*



*Pommernstr. 1/3, Tiengen
Ostseite vor der Modernisierung*



*Pommernstr. 1/3, Tiengen
Ostseite nach der Modernisierung*

Zwei Maßnahmen sind hier geplant:

Die größere wird das Haus **Mozartstr. 33** (Waldshut) mit insgesamt 12 Wohneinheiten betreffen. Die in die Jahre gekommene Gas-Zentral-Heizung wird durch eine moderne Anlage ersetzt. Das Objekt erhält neue Fenster. Die Fassade wird farblich neugestaltet und die Balkone überarbeitet. Ergänzend ist geplant, das Treppenhaus grundlegend zu sanieren.

Als zweite Maßnahme dieses Schwerpunkts erhält das Objekt **Am Eichwald 15** (Lauchringen) mit 7 Wohneinheiten eine neue Gas-Zentral-Heizung.

Im Rahmen der kontinuierlichen Instandhaltung sollen an den Häusern **Dr.-Konrad-Adenauer-Ring 12** (Lauchringen), **Eschbacher Str. 38** und **Robert-Bosch-Str. 18** (beide Waldshut) die Fassaden malermäßig überarbeitet werden.

Abschließend können wir berichten, dass sich die Gremien bereits mit einem weiteren Mietwohnungs-Neubau-Projekt beschäftigen, welches in Waldshut realisiert werden soll. Derzeit ist es noch zu früh, um konkrete Zahlen bzw. Termine zu benennen.

Mieterwechsel Mietausfall

Die Anzahl der Mieterwechsel beträgt im Berichtsjahr 87 und hat sich im Vergleich zum Vorjahreswert (79) leicht erhöht. Die Fluktuationsrate stieg demzufolge auf rund 9 % (Vorjahr: 8,4 %) 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 126,8 T€ (Vorjahr: 106,0 T€).

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 4.075 T€ erhöht und ist infolge dessen auf 40.827 T€ angewachsen. Die wesentlichen Veränderungen der Bilanzpositionen beinhalten:

	T€
Aktiva	
Erhöhung bei Grundstücken mit Wohnbauten	2.191
Erhöhung bei Grundstücken ohne Bauten	386
Erhöhung bei Anlagen im Bau	2.163
Verminderung bei Bauvorbereitungskosten	180
Verminderung der Guthaben bei Kreditinstituten und Bausparguthaben	469
Passiva	
Erhöhung der Rücklagen	211
Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.681
Erhöhung der Rechnungsabgrenzungsposten	156

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 211 T€ den Rücklagen zugeführt werden. Somit beträgt der Gesamtanteil des Eigenkapitals 18,12 Mio. €, was rund 44,4 % der Finanzierung der Vermögenswerte darstellt.

Finanzlage und Ertragslage

Die Finanzlage der Baugenossenschaft ist weiterhin geordnet und ermöglicht - wie im Vorjahr - eine Dividendenzahlung (2,0 %). Unter Ausnutzung des Skontos wurden alle Zahlungsverpflichtungen pünktlich vorgenommen. Unter Beachtung der aktuellen Wirtschaftslage sind - neben den Auswirkungen der Pandemie - 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 2019 im Durchschnitt bei 5,52 €/m² (Vorjahr: 5,31 €/m²). Der Vergleichswert in Baden-Württemberg liegt über 6,30 €/m².

Ausblick Chancen und Risiken

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

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

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

Aus technischer Sicht werden weiterhin die Instandhaltung und Modernisierung unserer Wohnungen sowie die energetische Modernisierung unserer Häuser maßgeblich sein. Wir planen, auch weiterhin neu zu bauen.

Durch die Streuung der Kreditlaufzeiten und langfristige Zinsfestschreibungen haben wir die Voraussetzungen für eine Minimierung des Zinsänderungsrisikos geschaffen. Derivative oder ähnliche Geschäfte zur Zinsicherung 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 2019 in die gesetzliche Rücklage (24.000,00 €) sowie in die Bauerneuerungsrücklage (186.505,92 €) weist die Gewinn- und Verlustrechnung einen Bilanzgewinn (21.217,57 €) aus.

Der Vorstand schlägt im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat vor, vom Bilanzgewinn eine Dividende in Höhe von 21.217,57 € (2,0 % 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 2019 unsere Arbeit unterstützt haben.

Waldshut-Tiengen, 29. Mai 2020



Andreas Vogt
Vorstand



Stephan Santl
Vorstand

A photograph of a two-story yellow building with white window frames. A red bench is positioned in front of the building on a paved area. A white flag with a red logo and the text 'Täume brauchen Räume.' is flying on a pole to the right. The sky is blue with white clouds.

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 und Anhang

	€	€	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	9.069,00	9.069,00	2,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	33.711.311,56		31.520.156,03
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	1.114.499,37		1.069.748,37
3. Grundstücke ohne Bauten	903.163,87		517.111,20
4. Technische Anlagen	96.985,00		107.284,00
5. Betriebs- u. Geschäftsaustattung/ Anlagen	240.356,61		293.065,81
6. Anlagen im Bau	2.162.726,64		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	13.866,33		193.819,65
8. Geleistete Anzahlungen	0,00		12.777,53
		38.242.909,38	33.713.962,59
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	900,00	900,00	900,00
		900,00	900,00
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT		38.252.878,38	33.714.864,59
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.290.781,81		1.237.582,22
2. Andere Vorräte	0,00		7.800,00
		1.290.781,81	1.245.382,22
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	31.213,24		35.492,02
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	564,01		1.771,20
3. Forderungen aus sonstige Lieferungen und Leistungen	505,68		1.871,23
4. Sonstige Vermögensgegenstände - davon aus Steuern 119,74 €	32.792,47		64.313,00
		65.075,40	103.447,45
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	651.363,52		1.053.261,24
2. Bausparguthaben	558.297,18		624.873,76
		1.209.660,70	1.678.135,00
UMLAUFVERMÖGEN GESAMT		2.565.517,91	3.026.964,67
C. Rechnungsabgrenzungsposten	8.386,59	8.386,59	9.217,51
BILANZSUMME		40.826.782,88	36.751.046,77

	€	€	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	62.876,52		57.081,89
- der verbleibenden Mitglieder	1.080.710,02		1.060.881,46
- Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 16.249,98 €		1.143.586,54	1.117.963,35 (23.918,54)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage			
- <i>Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs 24.000,00 €</i>	2.142.858,00		2.118.858,00 (65.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage			
- <i>Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs 186.505,92 €</i>	6.023.086,26		5.836.580,34 (565.055,12)
3. Andere Ergebnisrücklagen			
- <i>Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs 0,00 €</i>	8.789.043,17		8.789.043,17 (0,00)
		16.954.987,43	16.744.481,51
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	231.723,49		648.814,89
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	210.505,92		628.055,12
		21.217,57	
EIGENKAPITAL GESAMT		18.119.791,54	17.883.204,63
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	51.713,82		49.481,26
		51.713,82	49.481,26
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.354.835,26		16.767.241,08
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	237.843,68		256.143,17
3. Erhaltene Anzahlungen	1.464.807,02		1.376.845,54
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.076,19		2.271,11
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	381.778,91		374.724,59
6. Sonstige Verbindlichkeiten	34.892,24		21.805,81
- <i>davon aus Steuern 14.802,16 €</i>		22.480.233,30	18.799.031,30
D. Rechnungsabgrenzungsposten	175.044,22		19.329,58
		175.044,22	
BILANZSUMME		40.826.782,88	36.751.046,77

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2019

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	5.882.751,89		5.695.921,28
b. aus Betreuungstätigkeit	0,00		1.680,00
c. aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	8.464,19		9.137,17
		5.891.216,08	5.706.738,45
2. Verminderung/ Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		53.199,59	-97.318,31
3. Sonstige betriebliche Erträge		52.976,35	39.675,24
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.628.626,12	3.043.453,54
ROHERGEBNIS		2.368.765,90	2.605.641,84
5. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	482.694,80		452.579,20
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung	104.479,71		95.977,86
		587.174,51	548.557,06
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.049.772,43	955.838,81
		226.172,09	216.065,12
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	25,77		25,77
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen	4.543,64		4.593,69
9. Zinserträge		4.569,41	4.619,46
10. Zinsaufwendungen		277.675,79	240.531,42
ERGEBNIS NACH STEUERN		232.540,49	649.268,89
11. Sonstige Steuern		817,00	454,00
JAHRESÜBERSCHUSS		231.723,49	648.814,89
12. Einstellungen in Ergebnsrücklagen		210.505,92	628.055,12
BILANZGEWINN		21.217,57	20.759,57

Allgemeine Angaben

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

1. Der vorliegende Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt.
2. Unser Unternehmen ist eine kleine Genossenschaft gemäß § 267 HGB.
3. Die Gesellschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 HGB in Anspruch.
4. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.
5. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.
6. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Erläuterungen zu den Bewertungs- und Bilanzierungsmethoden

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

Anlagevermögen

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

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

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

Bei 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..

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

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

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

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellkosten bewertet.

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.

VERBINDLICHKEITSSPIEGEL

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Erhaltene Anzahlungen

Verbindlichkeiten aus Vermietung

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Sonstige Verbindlichkeiten

GESAMT

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

In der Position «Unfertige Leistungen» sind - wie in den Vorjahren - ausschließlich die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten enthalten. Dies sind Fremd- und Eigenleistungen in Höhe von rund 1.291 T€ (Vorjahr: 1.238 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 (2 T€) enthalten.

In den «Aufwendungen der Hausbewirtschaftung» sind folgende Positionen zusammengefasst enthalten, die insgesamt 3.629 T€ ergeben:

Betriebskosten	T€
(inkl. Grundsteuer 126 T€)	1.345
Instandhaltungen	2.245
Erbbauzinsen Vertriebskosten	39

insgesamt	unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
€	€	€	€	€	
20.354.835,26	1.022.232,39	4.159.012,56	15.173.590,31	20.354.835,26	GPR*)
(16.767.241,08)	(1.721.260,59)	(3.154.872,59)	(11.891.107,90)	(16.767.241,08)	
237.843,68	18.476,00	57.742,76	161.624,92	237.843,68	GPR*)
(256.143,17)	(18.299,51)	(70.422,81)	(167.420,85)	(256.143,17)	
1.464.807,02	1.464.807,02				
(1.376.845,54)	(1.376.845,54)				
6.076,19	6.076,19				
(2.271,11)	(2.271,11)				
381.778,91	381.778,91				
(374.724,59)	(374.724,59)				
34.892,24	34.892,24				
(21.805,81)	(21.805,81)				
22.480.233,30	2.928.262,75	4.216.755,32	15.335.215,23	20.592.678,94	
(18.799.031,30)	(3.515.207,15)	(3.225.295,40)	(12.058.528,75)	(17.023.384,25)	

*) 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	1.428 T€
Erbbauverträge	p.a. 35 T€
(Restlaufzeit zw. 41 u. 77 Jahren)	
3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

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

Außerdem wurden durchschnittlich 1,5 **Auszubildende** beschäftigt.

4. Die Mitgliederbewegung stellt sich wie folgt dar:

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2019	1.331	3.390
Zugänge	91	278
Abgänge	102	240
Ende 2019	1.320	3.428

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Berichtsjahr um 19.828,56 € erhöht.

5. Nachtragsbericht
Nach Schluss des Geschäftsjahres haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben. Die Ausbreitung des neuartigen Coronavirus (SARS-CoV-2 bzw. COVID-19) führt zu keiner Bestandgefährdung der Genossenschaft. Der vorliegende Jahresabschluss wurde unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt.
6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.,
Herdweg 52/54,
70174 Stuttgart

7. Mitglieder des Vorstands

Andreas Vogt	hauptamtlicher Vorstand
Stephan Santl	nebenamtlicher Vorstand

8. Mitglieder des Aufsichtsrats

Heinz Rombach	Vorsitzender
Klaus-Dieter Ritz	stellvertretender Vorsitzender
Norbert Blumberg	Schriftführer
Petra Dorfmeister	
Martin Gruner	
Heinrich Herbert	
Wilfried Malzner	

9. Ausschüsse

Prüfungs-Ausschuss: Martin Gruner,
Wilfried Malzner,
Klaus-Dieter Ritz

Waldshut-Tiengen, 29. Mai 2020



Andreas Vogt
Vorstand



Stephan Santl
Vorstand

Auch im siebzigsten Geschäftsjahr der Baugenossenschaft FÖFA Waldshut-Tiengen eG können wir mit großer Zufriedenheit auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken.

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2019 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. hat im Prüfungsbericht für 2018 bestätigt, dass der Aufsichtsrat seiner gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtung ordnungsgemäß nachkam.

Der Prüfungsausschuss hat den Jahresabschluss 2019 eingesehen und mehrere Stichprobenprüfungen durchgeführt. Es ergaben sich keine Feststellungen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss zum 31.12.2019 in der vorgelegten Form festzustellen und dem Vorstand für das Jahr 2019 Entlastung zu erteilen.

In der Mitgliederversammlung am 09.10.2019 wurden die Aufsichtsratsmitglieder Martin Gruner, Heinrich Herbert und Heinz Rombach für weitere drei Jahre im Aufsichtsrat bestätigt.

Den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit im Berichtsjahr bildete der Beginn des Neubaus eines mehrgeschossigen Wohngebäudes mit Gewerbeeinheit und Tiefgarage im **Dr.-Konrad-Adenauer-Ring 14** in Lauchringen (12 Wohneinheiten). Ebenso wurden die

Bestandsobjekte **Sudetenstr. 2/4** und **Pommernstr. 1/3** (24 Wohneinheiten) in Tiengen umfangreich modernisiert bzw. saniert. Ergänzend wurde die kontinuierliche Modernisierung unseres Wohnungsbestandes fortgeführt.

Die Geschäftspolitik der FÖFA bleibt auch zukünftig darauf ausgerichtet, den Wohnungs- und Gebäudebestand auf einem guten und ansprechenden Niveau zu halten. Zusätzlich sind weitere Mietwohnungsneubauten vorgesehen.

So befasste sich der Aufsichtsrat im Berichtsjahr auch mit den Planungen für einen Mietwohnungs-Neubau im **Holunderweg 14/16** (22 Wohneinheiten) in Küssaberg-Kadelburg. Der Spatenstich wird im zweiten Halbjahr 2020 erfolgen.

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

Waldshut-Tiengen,
29. Mai 2020



Heinz Rombach
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Mitglied
der Wohnungswirtschaft
Deutschland

Mitgliedschaften

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

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

Arbeitgeberverband der
Wohnungswirtschaft e.V.,
Düsseldorf

Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossen-
schaften Deutschland e.V., Verbund Hoahrhein,
Berlin

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



*DESWOS-Projekt Studierendenwohnheim
Thiès, Senegal, Afrika*

Impressum

Herausgeber:

Baugenossenschaft FÖFA Waldshut-Tiengen eG

Fotoaufnahmen:

Andreas Vogt,
Baugenossenschaft FÖFA Waldshut-Tiengen eG

Konzeption, Kreation, Realisation:

SAJU Design + Kommunikation Sabine Junker
www.saju-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 Ent-
wicklungen in Afrika, Asien und
Lateinamerika - weltweit für ein
menschenswürdiges 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 0 77 51/ 8 96 69-0
Fax 0 77 51/ 8 96 69-50
info@foe-fa.de
www.foe-fa.de



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