



BAUGENOSSENSCHAFT
FÖFA Waldshut-Tiengen eG

Geschäftsbericht 2021

Mein neues Zuhause.





03 Vorwort

04 Informationen auf einen Blick

Bericht des Vorstands

Allgemeiner Teil

05 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die Baugenossenschaft

10 Neubau Modernisierung Sanierung 2021

11 Situation der Baugenossenschaft

12 Bautätigkeit Neubau

13 Bestandswohnungen Bestandsobjekte

14 Wohnungsbestand zum Stichtag des Berichtsjahrs

15 Planungen 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 31.12.2021 (Aktiva und Passiva)

24 Gewinn- und Verlustrechnung 2021

25 Anhang für das Geschäftsjahr 2021

30 Bericht des Aufsichtsrats

31 Mitgliedschaften DESWOS Impressum

Sehr geehrte Mitglieder, verehrte Kunden und Geschäftsfreunde,

**« Hand aufs Herz ...
hätten Sie sich
vorstellen können,
dass etwas wie die
derzeitige Situation
auf uns zukommt? »**

Gedanken von Andreas Vogt

das vergangene Jahr war von einer weiteren COVID-19-Pandemie-Welle geprägt. Unser Team arbeitete im Schichtbetrieb bzw. Homeoffice. Zeitweise war die Geschäftsstelle für Besucher:innen geschlossen. Wir standen vor Herausforderungen, die von uns bisher niemand so erlebt hatte.

Doch all die «Vorjahres-Probleme» erscheinen uns viel unbedeutender seit dem 24. Februar 2022; dem Tag, als der russische Präsident einen Angriffskrieg gegen die Ukraine begann. Die Folgen für die menschlichen Schicksale von Ukrainern und auch Russen, die erneuerte Angst vor Krieg in Deutschland, Flüchtlingsströme, Energieknappheit, Kostenexplosionen, Hungersnöte u.a. relativieren unsere Sichtweise und machen uns persönlich bescheidener in der Betrachtung unserer hiesigen «Un-Annehmlichkeiten».

Was kann die FÖFA tun? Wir versuchen – wie immer –, unser Bestes zu geben und unseren Mitgliedern, Mieter:innen sowie Geschäftspartner:innen ein guter verlässlicher Vertrags- und Ansprechpartner zu sein.

Denn eines ist sicher: Wenn es in Waldshut-Tiengen und Umgebung um das Thema «Wohnen» geht, ist die Baugenossenschaft FÖFA Waldshut-Tiengen eG ein kompetenter qualitätsbewusster Ansprechpartner.

Wir bauen und vermieten Wohnraum zu fairen Konditionen und angemessenen Preisen. Ungefähr jeder zehnte Einwohner der Stadt hat bei uns ein gutes und sicheres Zuhause. Denn bei einer Baugenossenschaft zählt nicht der maximale Profit, sondern der Mensch in seinem Wohnumfeld. Die FÖFA baut zeitgemäß und innovativ, vermietet im Rahmen sozialer, ökonomischer und ökologischer Werte und sichert ihren Mieter:innen eine lebenswerte Heimat.

So wünschen wir Ihnen auch in diesem Jahr alles Gute und danken Ihnen erneut für Ihre Verbundenheit und Ihr Vertrauen. Bleiben Sie gesund ...

Aufgrund der besseren Lesbarkeit wird im Text meist nur die männliche Form verwendet. Die weibliche, geschlechtsneutrale oder androgyne Form ist selbstverständlich mit eingeschlossen.

Und nun
viel Spaß
beim Lesen.

Ihre Vorstände



Andreas Vogt & Stephan Santl

| | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|--------|--------|--------|
| Mitglieder | | | |
| Mitgliederstand | 1.324 | 1.332 | 1.320 |
| Anteile | 3.562 | 3.531 | 3.428 |
| Wohnungen Miete Mieterwechsel | | | |
| Eigener Mietwohnungsbestand am 31.12. | 977 | 977 | 965 |
| Durchschnittliche Kalt-Miete pro m ² | 5,89 | 5,77 | 5,52 |
| Mieterwechsel im Kalenderjahr | 71 | 78 | 87 |
| Fluktuationsrate in % | 7,27 | 7,98 | 9,02 |
| Geschäftszahlen in T€ | | | |
| Bilanzsumme | 44.763 | 42.357 | 40.827 |
| Anlagevermögen | 41.388 | 39.689 | 38.253 |
| Gezeichnetes Kapital | 1.171 | 1.174 | 1.144 |
| Rücklagen | 18.591 | 17.300 | 16.955 |
| Rückstellungen | 49 | 48 | 52 |
| Miet- und Pächterträge (nur Wohnungen) | 4.782 | 4.637 | 4.434 |
| Miet- und Pächterträge (Garagen / PKW-Stellplätze) | 314 | 303 | 291 |
| Jahresüberschuss | 1.314 | 366 | 232 |
| Eigenkapitalquote in % | 44,2 | 43,7 | 44,4 |
| Investitionen in den Wohnungsbestand in T€ | | | |
| Gesamtinvestitionen | 4.248 | 4.395 | 5.118 |
| davon laufende Instandhaltungsmaßnahmen | 1.470 | 2.202 | 2.245 |
| davon aktivierte Modernisierungsmaßnahmen | 331 | 20 | 881 |
| davon in Neubauaktivitäten | 2.447 | 2.173 | 1.992 |
| Personal | | | |
| Angestellte (ohne Vorstand) | 10 | 9 | 10 |
| davon in Teilzeit (inkl. Auszubildende) | 6 | 5 | 6 |

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Der Bericht umfasst das 72. Geschäftsjahr unserer im Juli 1950 gegründeten Genossenschaft

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021

war erneut von der andauernden COVID-19-Pandemie geprägt. Durch diese Brems-Situation und durch zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen** im Jahr 2021 höher als in 2020 (2,7 %). Dies reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Pandemie-Jahr aufzuholen. Im Vergleich zum Jahr vor der Krise (2019) war das BIP 2021 noch niedriger (-2,0 %). Der Konjunkturverlauf war auch 2021 stark abhängig vom Infektionsgeschehen und von den Schutzmaßnahmen gegen das Virus.

Zum Jahresbeginn 2021 befand sich Deutschland mitten in der Coronawelle und dem zweiten Lockdown. Das führte im 1. Quartal zum Rückgang des BIP. Als die Beschränkungen im Verlauf des Jahres 2021 nach und nach aufgehoben wurden, erholte sich die deutsche Wirtschaft spürbar. Zunehmende Liefer- und Materialengpässe dämpften jedoch die Erholung, die zum Jahresende durch die vierte Coronawelle mit erneuten Verschärfungen der staatlichen

Schutzmaßnahmen gestoppt wurde.

Gegenüber dem Vorquartal erwartet das Statistische Bundesamt für das 4. Quartal 2021 einen leichten Rückgang der Wirtschaftsleistung (-0,5 % bis -1,0 %).



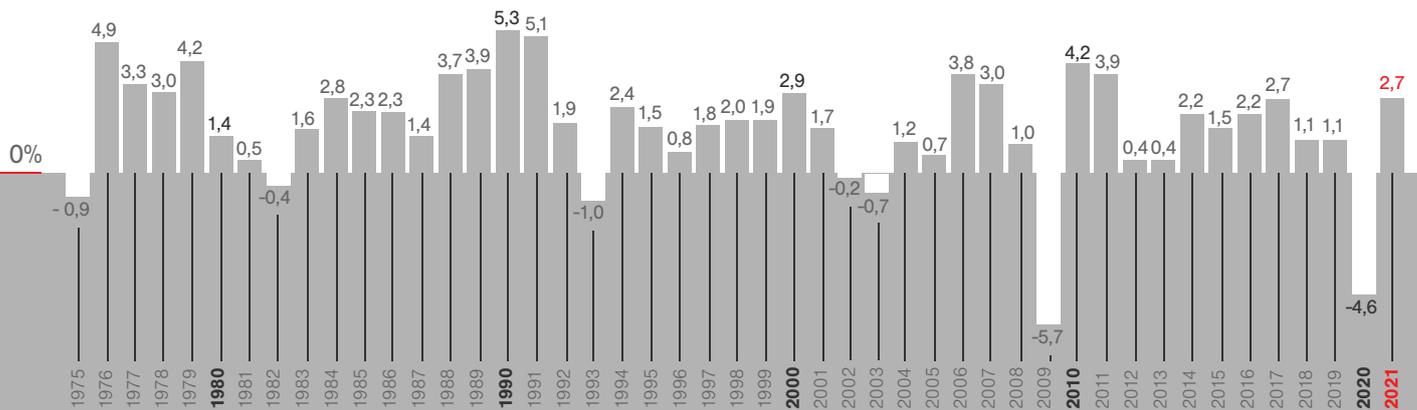
Die Einschätzungen dieses Berichtes fußen u.a. auf den Konjunkturberichten

folgender deutscher Wirtschaftsforschungsinstitute:

* ifo - ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München, www.ifo.de

** Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, www.destatis.de

*** IAB-Institut, Nürnberg, www.iab.de



Wirtschaftswachstum in Deutschland

Jährliche Wachstumsraten (in %) des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes 1975 - 2021)

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

Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist weiter mit Unsicherheiten behaftet. So bleibt der Impffortschritt hinter den Erwartungen zurück und die weltweiten Produktions- und Lieferschwierigkeiten haben sich noch nicht gelegt. Neue Virusvarianten fordern die Pandemiebekämpfung aufs Neue. Falls Produktions- und Lieferengpässe länger anhalten, kann dies zu weiteren Preisanstiegen führen.

Arbeitsmarkt

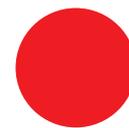
Der plötzliche gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung im Frühjahr 2020 setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck und beendete den – über 14-jährigen – Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland. Er trotzte sogar der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009.

Ähnlich wie in 2020 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 44,9 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Mit -363.000 Beschäftigten blieb die Beschäftigung weiterhin klar gegenüber dem Vorkrisenniveau (2019) zurück (-0,8 %). Allerdings arbeiteten inzwischen viele Erwerbstätige in anderen Wirtschaftsbereichen oder Beschäftigungsverhältnissen.

Die größten Beschäftigungszuwächse gab es bei öffentlichen Dienstleistern (+2,2 %), zu denen auch der Erziehungsbereich und das stark ausgeweitete Gesundheitswesen gehören. Vermehrt Beschäftigte gab es im Bereich Information/Kommunikation (+2,4 %) sowie im Baugewerbe (+1,2 %).

Im Handel, Gastgewerbe und Verkehr kam es – wie im Vorjahr – zu größeren Beschäftigungsverlusten (-1,8 %). 2021 ist die Arbeitslosenzahl mit 2,6 Mio. um 82.000 Personen gesunken (-3 %). Die Arbeitslosenquote sank von 5,9 % auf 5,7 %.

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland seit Längerem ab. Der Trend zu einer immer älter werdenden Bevölkerung bewirkt, dass mehr Personen in den Ruhestand gehen, als neu in das Erwerbsleben eintreten. Laut IAB-Institut sinkt das Erwerbspersonenpotenzial in den Jahren 2021 und 2022 um je 350.000 Arbeitskräfte. Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch künftig nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen*** bis 2050 zwischen 346.000 und 533.000 Personen pro Jahr liegen.



2021 erholte sich die Nettozuwanderung zunächst vom Pandemie-Tief des Vorjahres; nach ersten Berechnungen*** rund 280.000 Personen und für 2022 tendenziell steigend (300.000 Personen). Damit dürfte sich die Bevölkerungszahl Deutschlands – die 2020 erstmals seit Langem leicht sank – wieder stabilisieren. Konjunkturumfragen* ermittelten im Oktober 2021, dass bei 43,0% der Unternehmen in Deutschland der Fachkräftemangel die Geschäftstätigkeit zunehmend belastet. Seit 2009 stieg er deutlich an. Angesichts des demografischen Wandels dürfte die Arbeitskräfteknappheit weiter eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft sein.

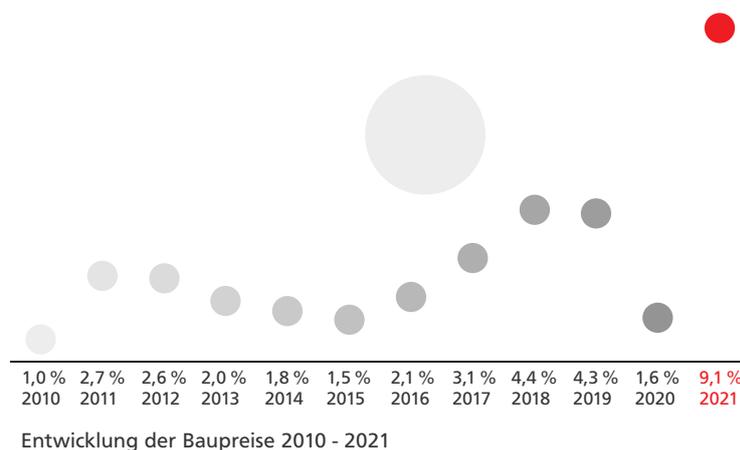
Lebenshaltungskosten und Baupreise

2021 verzeichneten die allgemeinen Lebenshaltungskosten und die Baupreise hohe Steigerungsraten. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Dezember 2021 einen historischen Höchststand (5,3 %). Eine höhere Inflationsrate (5,8 %) gab es im Juni 1992; vor fast 30 Jahren. Vor allem die Preise für Energieprodukte (22,1 %) lagen deutlich über der Gesamtteuerung. Die Teuerungsrate für Energie hat sich bis November 2021 den fünften Monat in Folge erhöht (Oktober 2021: 18,6 %). Heizölpreise verdoppelten sich binnen Jahresfrist (101,9 %), Kraftstoffe verteuerten sich merklich (43,2 %). Auch die Preise für andere Energieprodukte wie Erdgas (9,6 %) und Strom (3,1 %) erhöhten sich. Neben den Basiseffekten durch sehr niedrige Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO₂-Abgabe preiserhöhend aus.

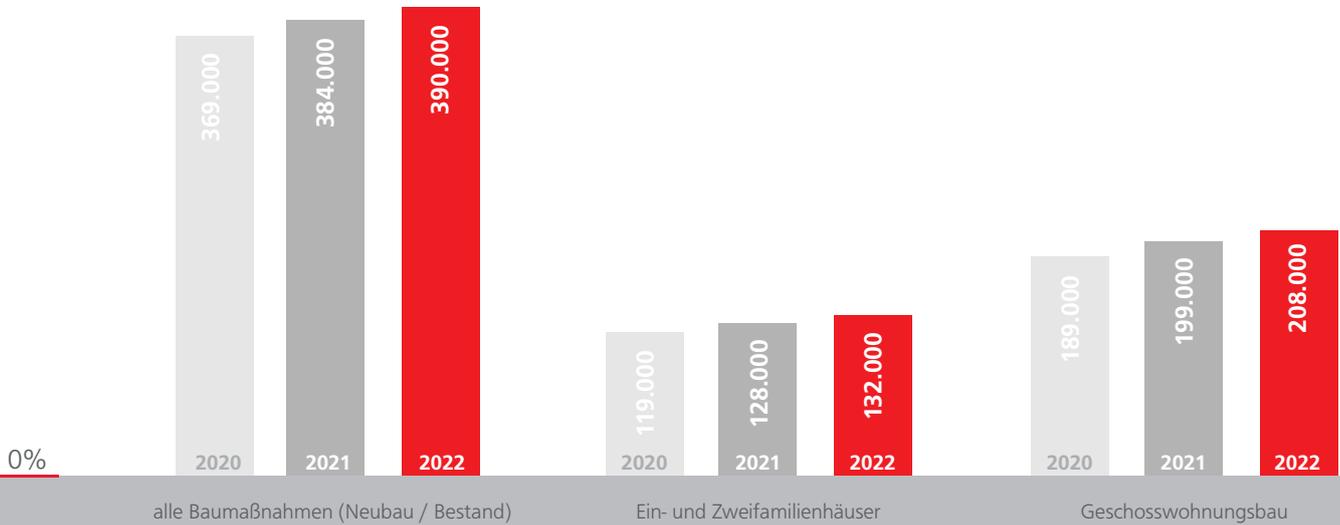
2021 haben sich die Verbraucherpreise gegenüber dem Vorjahr verteuert (3,1 %). Auch bezogen auf den Jahresdurchschnitt muss man fast 30 Jahre zurückblicken, um eine höhere

Jahresteuerrate zu finden (1993: 4,5 %). Neben den bereits erwähnten Energiepreisen trugen auch Lebensmittel zur verstärkten Preissteigerung bei. Die Nettokaltmieten verteuerten sich 2021 nur um 1,4 % und dämpften – auch aufgrund ihres bedeutsamen Anteils an den Konsumausgaben der privaten Haushalte – die Gesamtteuerung spürbar.

Die Kosten für den Wohngebäude-Neubau in Deutschland sind im November 2021 gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen (14,4 %); der höchste Anstieg der Baupreise seit August 1970 (17,0 %). Dies wurde verursacht durch Preissteigerungen – aufgrund der Rücknahme der befristeten Mehrwertsteuersenkung – im 2. Halbjahr 2020 und ebenso durch die hohe Baumaterialienachfrage. Diese setzte Bauunternehmen unter einen erheblichen Preisdruck. Vor allem Holz, Stahl und Dämmstoffe sind teurer, da die weltweite Baustoffnachfrage mit Abflauen der Pandemiekrise sprunghaft wuchs.



2021 stiegen die Baupreise (9,1 %); der höchste Zuwachs seit den frühen 80er-Jahren. Bereits vor der Coronakrise hatte die Baupreisentwicklung einen Höhepunkt der letzten Jahrzehnte erreicht (2018: 4,4 %). Durch Materialknappheit verteuerten sich 2021 Rohbauarbeiten (10,2 %) deutlich stärker als Ausbauarbeiten (8,2 %).



Wohnungsbaugenehmigungen 2020, 2021 und 2022 (Prognose)

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

Quelle: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. | Statistisches Bundesamt, Fachserie 3 - 2021
Prognose auf Basis der Monatswerte bis Oktober 2021, 2022 eigene Schätzung

Wohnungsbau

Personalmangel, Lieferengpässe, Materialknappheit und daraus folgende Preissteigerungen haben die konjunkturelle Dynamik der Bauwirtschaft 2022 deutlich gebremst. Die Bauinvestitionen legten preisbereinigt kaum zu (0,5 %), nachdem sie zuvor fünf Jahre in Folge stärker gewachsen waren.

Investitionen in den Hoch- und Tiefbau von Nichtwohnbauten sind 2021 sogar zurückgegangen (-0,5 %). Der öffentliche Bau brach ein (-1,3 %). Auch war der gewerbliche Nichtwohnungsbau rückläufig.

Entgegen dem allgemeinen Wirtschaftstrend stemmt sich vor allem der Wohnungsbau weiterhin erfolgreich gegen die Folgen der Pandemie (1,2 %) und wurde erneut Triebfeder des Bausektors.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2021 rund 257 Mrd. €. Anteilig konnte der

Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen weiter ausbauen. 2021 flossen 62 % der Bauinvestitionen in Neubauten und Wohnungsmodernisierungen (2011: 56 %). Die Bauinvestitionen umfassen über alle Immobiliensegmente einen Anteil von 11 % des BIP.

Wohnungsbaugenehmigungen

2021 sind nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 384.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden (4,2 %); im Langzeitvergleich ein hohes Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2021 gab es vor über 20 Jahren (1999: 437.084). Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 (rund 178.000) haben sich die jährlichen Baugenehmigungen in 2020 (fast 384.000) mehr als verdoppelt.

Vermehrte Wohnungsbaugenehmigungen gab es

2021 für Ein- und Mehrfamilienhäuser (7,7 %) und im Geschosswohnungsbau (5,1 %). Beim Geschosswohnungsbau zeigte sich – wie im Vorjahr – eine gespaltene Dynamik. Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegte (9,9 %), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (-1,5).

Bei einem Genehmigungsvolumen von rund 384.000 Wohnungen im Jahr 2021 kann davon ausgegangen werden, dass etwa 194.000 dieser neu genehmigten Wohnungen voraussichtlich vermietet werden; 51 % der Baugenehmigungen des Jahres 2021. Dabei wird berücksichtigt, dass auch von den neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie den Eigentumswohnungen ein Teil vermietet wird und die in Wohnheimen erstellten Wohnungen vollständig – sowie ein Großteil der durch Maßnahmen im Bestand erstellten Wohneinheiten – den Mietwohnungen zuzurechnen sind.

Die Wohnraumnachfrage bleibt derweil grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus als in den Boomjahren.

Baufertigstellungen

2020 wurden erstmals seit Langem wieder mehr als 300.000 Wohnungen fertiggestellt. 2021 werden es geschätzt 315.000 neue Wohneinheiten sein (2,8 %). Für 2022 ist mit einem Zuwachs auf rund 321.000 Wohnungen (ca. 2 %) zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin mehr im Neubau von Mietwohnungen als von Eigentumswohnungen stattfinden.

2021 und 2022 dürften im Geschosswohnungsbau mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertiggestellt werden; ein Trend seit 2016.

Damit könnte 2022 erstmals ein Fertigstellungsniveau erreicht werden, das den *jährlich neu entstehenden Wohnungsbedarf* deckt. Allerdings hätten in Deutschland von 2018 bis 2025 rund 320.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden müssen. In den Jahren vor 2022 wurde dies nicht erreicht. So entstand seit 2018 ein *zusätzlicher Nachfragestau* (73.000 Wohneinheiten).

Von den jährlich benötigten 320.000 Neubauwohnungen werden rund 80.000 Wohnungen im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt; insgesamt also 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment. Diese Modellrechnung basiert auf verschiedenen Wohnungsmarktprognosen. Grundannahme ist eine Nettozuwanderung nach Deutschland, die von 2018 bis 2025 rund 300.000 Personen pro Jahr beträgt.

Trotz deutlich gestiegener Bautätigkeiten der letzten Jahre besteht weiterhin eine deutliche Diskrepanz zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit; insbesondere beim preisgünstigeren Wohnungsbau.

| | Investitionen per 31.12.2021 / € |
|---|----------------------------------|
| Holunderweg 14/16, Küssaberg-Kadelburg | |
| Errichtung eines Neubaus (Baubeginn 2020) | |
| Geplante Investitionssumme: 4.850.000 € (Vorjahre: 901.000 €) | 2.432.000 |
| Brandenburger Straße 3, Tiengen | |
| Projektvorbereitung / Planungsverfahren (Vorbereitung für Modernisierung) | |
| Geplante Investitionssumme: 2.900.000 € (Vorjahr: 20.000 €) | 44.000 |
| Schmitzinger Straße 60, Waldshut | |
| Projektvorbereitung / Planungsverfahren (Vorbereitung für Neubau) | |
| Geplante Investitionssumme: N.N. (Vorjahr: 9.000 €) | 16.000 |
| Bunsenstraße 3, Waldshut | |
| Energetische Modernisierung: Neue Fenster / Fassadendämmung / Sanierung Balkone / zusätzlich Anbau neuer Balkone / Überarbeitung Treppenhaus / Neue Haustüren / Hauselektrik | |
| Geplante Investitionssumme: 560.000 € | 457.000 |
| Friedrichstraße 7 u. Moltkestraße 14, Waldshut | |
| Erneuerung Innenhof / Errichtung Müllgebäude mit Dachbegrünung | |
| Geplante Investitionssumme: 40.000 € | 51.000 |
| Dr.-Konrad-Adenauer-Ring 10, Lauchringen | |
| Strangsanierung / Bädermodernisierung / (Stränge 6 u. 7) | |
| Geplante Investitionssumme: 130.000 € | 99.000 |
| Diverse weitere Modernisierungs- u. kleinere Sanierungsmaßnahmen | |
| - Austausch von Zentralheizungen und diversen Gasetagenheizungen z.B. Haydnstraße 2/4/6, Bunsenstraße 6, Schaffhauser Straße 72, Moltkestraße 6, Robert-Bosch-Straße 4/6 (112 T€) | |
| - Fassadenreinigung: Schmitzinger Straße 39/41/43 (32 T€) | |
| - Balkonsanierung (12 Stück): Schaffhauser Straße 60/62 (14 T€) | |
| - Treppenhaussanierung: Im Freudenspiel 54/56 (17 T€) | |
| - Treppenhaussanierung: Siemensstraße 8 (14 T€) | |
| - Kanalsanierung: Schaffhauser Straße 68/70 (20 T€) | |
| - Verbesserung diverser Außenanlagen: z.B. Mozartstraße 33, Hadwigstraße 2 (52 T€) | |
| insgesamt | 261.000 |
| Wohnungen Einzel-/ Teilsanierungen | |
| (12 + 10 Wohneinheiten, 1.279 m ² Wohnfläche) | 548.000 |
| Laufende Instandhaltung und Reparaturen | 340.000 |
| GESAMTINVESTITIONEN | 4.248.000 |

Die Situation der Baugenossenschaft

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

Als weiterer Schwerpunkt kam die Fortsetzung der Bautätigkeit des aktuellen Mietwohnungs-Neubaus (Wohngebäude mit 22 Mietwohnungen und einer Tiefgarage) – der bis Mitte 2022 entstehen soll – hinzu.

Insgesamt wurde so im Berichtsjahr ein Betrag in Höhe von rund 4,25 Mio. € investiert.





Bautätigkeit Neubau

Die Arbeiten an dem im Juli 2020 begonnenen **Mietwohnungs-Neubau** mit dazugehöriger Tiefgarage im **Holunderweg 14/16** in Küssaberg-Kadelburg wurden – wie geplant – fortgesetzt.

Dieses Gebäude mit 22 Wohneinheiten wird das dritte Mietobjekt der «FÖFA» am Standort Küssaberg-Kadelburg und verfügt über zwei Treppenhäuser, 17 Tiefgaragen- sowie weitere 16 PKW-Stellplätze im Außenbereich.

Das Objekt ist mit einem Aufzug sowie sechs barrierearmen Mieteinheiten ausgestattet. Hauptsächlich entstehen in diesem Neubau 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen. Hier ergänzen noch je eine 1-Zimmer- bzw. 5-Zimmer-Wohnung unseren Wohnungsmix.

Der Energiestandard ist KfW 55. Er wird bei diesem Neubau – unter anderem durch ein 42 cm dickes Außenmauerwerk sowie eine Wärmepumpe ergänzt durch eine Gastherme – erreicht. Zudem wird auch bei diesem Projekt eine Photovoltaik-Anlage auf dem Gebäudedach installiert.

Im Berichtsjahr sind weitere Kosten in Höhe von 2.432 T€ angefallen. Die Gesamtinvestition kalkulieren wir mit 5,3 Mio. €. Es wurden Fremdmittel in Form von zinsgünstigen Darlehen in Höhe von 4,5 Mio. € aufgenommen.

Abschließend können wir unter dieser Überschrift noch von weiteren Planungsaktivitäten sowie gutachterlichen Tätigkeiten für das Grundstück **Schmitzinger Str. 60** (Waldshut) berichten. Eine Fortsetzung unserer Neubauaktivitäten in näherer Zukunft ist aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen allerdings erschwert und muss sorgfältig abgewogen werden.

*Holunderweg 14/16,
Küssaberg-Kadelburg*

Bunsenstr. 3, Waldshut
Hauseingang Norden



Bestandswohnungen Bestandsobjekte

Zugleich wurde das Geschäftsjahr 2021 aus technischer Sicht ein weiteres Mal durch erhebliche Modernisierungen und Renovierungen im Objektbestand geprägt. Insgesamt führten diese Maßnahmen zu einem Investitionsvolumen von rund 2.202 T€.

An erster Stelle ist hier die *energetische Modernisierung/Sanierung* des Hauses **Bunsenstr. 3** (Waldshut) mit 6 Wohneinheiten zu nennen. Das Objekt erhielt erstmals eine Fassadendämmung. Ebenso wurden sämtliche

Fenster des Objekts entfernt und durch Kunststofffenster mit Dreifachverglasung ersetzt. Neue Haustüren und ein moderner Fassadenanstrich ergänzten die komplette Überarbeitung der Gebäudehülle. Des Weiteren wurden auf der Südseite des Hauses Balkone angebaut, die Hauselektrik grundlegend verbessert und das Treppenhaus samt Allgemeinbereich im Keller frisch gestrichen. Abschließend erfolgte die komplette Erneuerung der Außenanlage inklusive PKW-Stellplätze. Die angefallenen Kosten sind mit 457 T€ zu beziffern.



Bunsenstr. 3,
Waldshut
Neue
Balkone
Südwest-
ecke

Im Rahmen der *kontinuierlichen Instandhaltung* wurde der Innenhof des Hauses **Friedrichstr. 7** überarbeitet und mit Müllboxen ausgestattet. Dies erfolgte in Verbindung mit dem Nachbargebäude **Moltkestr. 14** (beide Waldshut). Hier wurde ein größerer Müllschopf mit begrüntem Dach errichtet. Auch für das Objekt **Unter der Steigtrotte 19** (Waldshut) wurden erstmals Müllboxen angeschafft und in die bestehende

Gartenmauer integriert. Wieder eine kleinere Verbesserung für 26 Mieteinheiten. Es entstanden Kosten in Höhe von 51 T€.

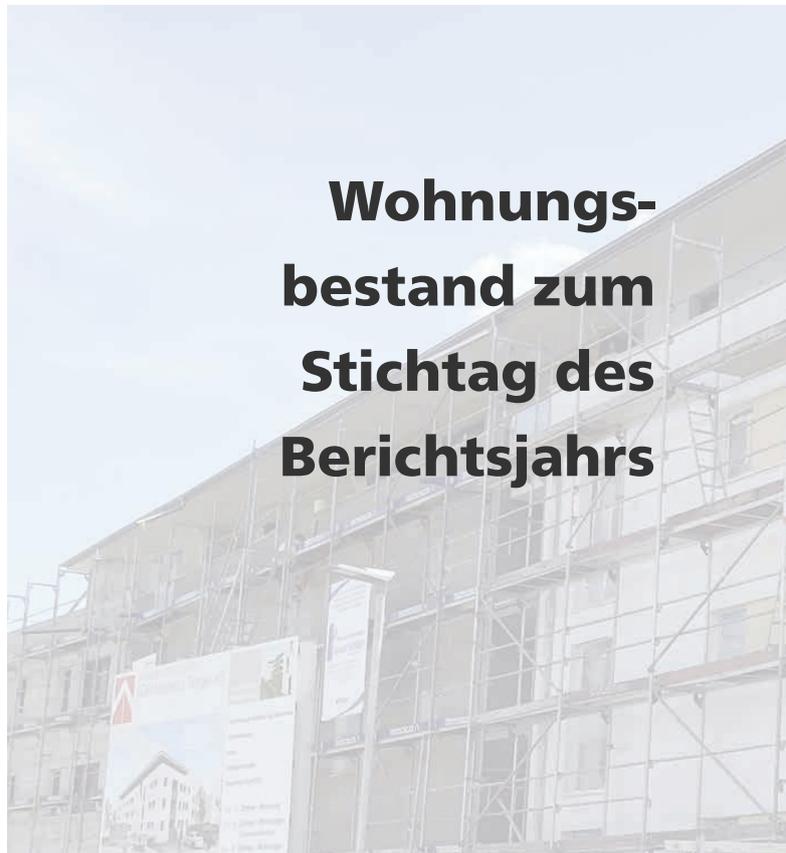
Im Bestandsobjekt **Dr.-Konrad-Adenauer-Ring 10** (Lauchringen) mit 32 Wohneinheiten wurden die Stränge 6 und 7 (von insgesamt 8) komplett erneuert und im Zuge dessen die Bäder modernisiert. Die damit verbundenen Kosten beziffern wir mit 99 T€.

Ebenfalls in Verbindung mit dem Schwerpunkt *energetische Modernisierung im Bestand* sollten im Berichtsjahr die Objekte **Bunsenstr. 6** und **Haydnstr. 2/4/6** (beide Waldshut) mit insgesamt 20 Wohneinheiten mit zwei neuen Gaszentralheizungen ausgestattet werden. Aufgrund von Lieferschwierigkeiten mussten die Montagearbeiten auf das Folgejahr verschoben werden. Diverse Gasetagenheizungen wurden ebenfalls ausgetauscht. Zusammengefasst entstanden Kosten in Höhe von 112 T€.

Neben den vorgenannten Schwerpunkten der Modernisierungstätigkeiten wurden zusätzlich kleinere Projekte durchgeführt, in die weitere 149 T€ geflossen sind:

- Fassadenreinigung der Häuser **Schmitzinger Str. 39/41/43** (Waldshut)
- Balkonsanierung (12 Stück) am Haus **Schaffhauser Str. 60** und **62** (Tiengen)
- Erneuerung des kompletten Abwasserkanals am Haus **Schaffhauser Str. 68** und **70** (Tiengen)
- Überarbeitung der Treppenhäuser **Im Freudenspiel 54/56** (Küssaberg-Kadelburg) und **Siemensstr. 8** (Waldshut)
- Überarbeitung / Verbesserung diverser Außenanlagen

Wohnungsbestand zum Stichtag des Berichtsjahrs



Außerdem wurde bei Wohnungswechseln konsequent der Weg der Totalsanierung – der inzwischen nicht mehr zeitgemäßen Mieteinheiten – vorangetrieben.



Schmitzinger Str. 39/41/43,
Waldshut
Blick aus Nordosten

Im Zuge der Modernisierung des Hauses «**Bunsenstr. 3**» wurde die komplette Außenanlage neu angelegt. Fünf bisherige PKW-Stellplätze wurden durch sechs neue ersetzt. Dadurch hat sich im Berichtsjahr der Bestand um lediglich einen PKW-Stellplatz vergrößert.

Zum Stichtag stellt sich der Bestand somit wie folgt dar:

| | |
|--|-----|
| Mietshäuser * | 109 |
| Wohnungen | 977 |
| Garagen / Carportplätze | 398 |
| PKW-Stellplätze | 408 |
| gewerblich genutzte Einheiten (ohne unser Verwaltungsgebäude) | 8 |

* Definition Mietshaus:
Ein Mietshaus hat - unabhängig von Hausnummern bzw. Hauseingängen - einen separaten Keller und/oder Speicher und ist ggf. von Nachbargebäuden durch einen Brandabschnitt getrennt.

*Holunderweg 14/16, Küssaberg-Kadelburg
während der laufenden Bautätigkeit*

Insgesamt wurden 10 Wohnungen komplett sowie 2 Wohnungen teilweise (z. B. Elektrik, Bodenbeläge oder Küchen) modernisiert. Zusätzlich wurden 10 Bäder von Grund auf erneuert.

Bedingt durch 71 Wohnungswechsel im Berichtsjahr (Vorjahr: 78) – in die auch die soeben genannten 19 Total- bzw. Teilsanierungen eingeflossen sind – wurden für die Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen Kosten in Höhe von 548 T€ ausgelöst.

Für kleinere fortlaufende Instandhaltungsmaßnahmen, Verbesserungen an den Außenanlagen sowie für unerwartete bzw. nicht planmäßige Reparaturen sind im Berichtsjahr Kosten von rund 340 T€ angefallen.

Planungen für das kommende Jahr

Das Jahr 2022 wird eindeutig durch die Fertigstellung der Arbeiten zur Errichtung des Mietwohnungs-Neubaus **Holunderweg 14/16** (Küssaberg-Kadelburg) beherrscht. Neben den 22 Mieteinheiten – einem Mix aus 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen – entstehen derzeit eine Tiefgarage mit 17 Stellplätzen sowie 16 Außenstellplätze.

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



*Unter der Steigtrotte 19, Waldshut, Straßenseite
Abschließbare Müllboxen direkt am Straßenrand*



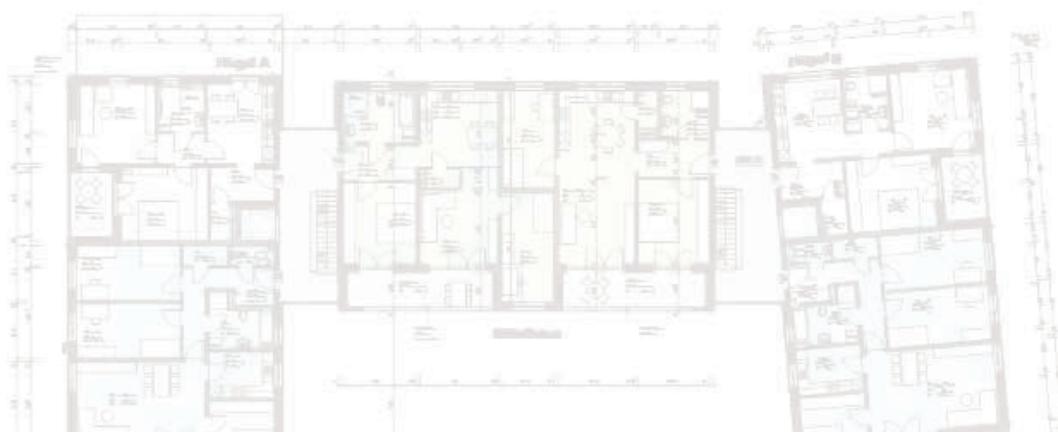
Auch den zusätzlichen Grundsatz der Vorjahre – die *energetische Verbesserung unserer Bestandsobjekte* – werden wir weiter verfolgen.

Folgende Maßnahmen sind hier geplant:
Als mit Abstand größtes Projekt in diesem Zusammenhang ist die umfangreiche Modernisierung des Hauses **Brandenburgerstr. 3** (Tiengen) mit

25 Wohneinheiten eingeplant. Das Objekt erhält eine Fassadendämmung (Wärmedämmverbundsystem «WDVS» mit Dachdämmung und Kellerdeckendämmung), neue Fenster und ein neues Dach. Ebenso sollen auf der Nordseite des Hauses die Laubengänge verglast und eine neue Zentralheizung (Pellets) eingebaut werden. Außerdem sollen sämtliche Stränge komplett ausgetauscht und in Zuge dessen sämtliche



*Friedrichstr. 7 (gelbes Gebäude) und
Moltkestr. 14 (weißes Gebäude),
Waldshut
Verbesserung durch gemeinsame Nutzung der Müllsysteme*



Bäder des Hauses grundlegend erneuert werden. Ergänzend ist geplant, die komplette Hauselektrik zu überarbeiten. Zeitgleich werden die Wohnungseingangstüren, die Laubengänge und das Treppenhaus modernisiert und abschließend die Außenanlage sowie die Garagen überarbeitet.

Als weitere Maßnahmen dieses Schwerpunkts sollen die Arbeiten rund um den Austausch bzw. den erstmaligen Einbau der Zentralheizungen der Objekte **Bunsenstr. 6**, **Haydnstr. 2/4/6** und **Moltkestr. 6** (alle Waldshut) mit insgesamt 30 Wohneinheiten abgeschlossen werden.

Im Rahmen der *kontinuierlichen Instandhaltung* sind zusätzlich kleinere Maßnahmen geplant. So sollen beispielsweise in den Häusern **Stunzingerstr. 8** und **Siemensstr. 9/11** (alle Waldshut) die Treppenhäuser nebst Wohnungseingangstüren saniert werden. Des Weiteren steht erneut die Überarbeitung von diversen Holzbalkonen an. Exemplarisch dafür sei an dieser Stelle das Objekt **Im Winkel 1a** (Dogern) genannt.

Abschließend können wir – wie im bereits im Vorjahr – berichten, dass sich die Gremien mit einem weiteren **Mietwohnungs-Neubauprojekt** beschäftigen. Dieses könnte in Waldshut realisiert werden; sofern es die aktuellen Rahmenbedingungen zulassen.

Mieterwechsel Mietausfall

Die Anzahl der Mieterwechsel beträgt im Berichtsjahr 71 und hat sich im Vergleich zum Vorjahreswert (78) erneut verringert. Die Fluktuationsrate sank demzufolge auf rund 7,3 % (Vorjahr: 8,0 %) und liegt im Bereich vergleichbarer Genossenschaften in Baden-Württemberg.

Bedingt durch den Mieterwechsel und die daraus resultierenden Modernisierungsleerstände entstand ein Mietausfall bzw. eine Erlösschmälerung in Höhe von 122,9 T€ (Vorjahr: 134,3 T€).

Holunderweg 14/16, Küssaberg-Kadelburg, Südseite



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 2.406 T€ erhöht und ist infolgedessen auf 44.763 T€ angewachsen. Die wesentlichen Veränderungen der Bilanzpositionen beinhalten:

| | T€ |
|---|-------|
| Aktiva | |
| Verminderung bei Grundstücken mit Wohnbauten | 773 |
| Erhöhung bei Anlagen im Bau | 2.432 |
| Erhöhung der unfertigen Leistungen | 187 |
| Erhöhung des Guthabens bei Kreditinstituten | 591 |
| Passiva | |
| Erhöhung der Rücklagen | 1.291 |
| Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 1.088 |

Die planmäßigen Tilgungen von Dauerfinanzierungen wurden – wie in den Vorjahren – beibehalten. Zusätzlich erfolgten Sondertilgungen.

Trotz der Neubauaktivitäten sowie der umfangreichen Modernisierungs- und Sanierungstätigkeiten konnte ein Betrag in Höhe von rund 1.291 T€ den Rücklagen zugeführt werden. Somit beträgt der Gesamtanteil des Eigenkapitals 19,78 Mio. €, was rund 44,2 % 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. Die Kapitalstruktur der Genossenschaft ist durchweg geordnet.

Nach aktuellem Wissensstand stehen auch weiterhin für die geplanten Investitionen der Genossenschaft ausreichend Mittel zur Verfügung. Neben Mieterhöhungen nach *Modernisierungen* muss auch die Mietanpassung von *Bestandsverträgen* sukzessive fortgeführt werden. Unsere Kalt-Mieten lagen 2021 im Durchschnitt bei 5,89 €/m² (Vorjahr: 5,77 €/m²). Der Vergleichswert in Baden-Württemberg liegt bei 6,97 €/m².

Ausblick Chancen und Risiken

Russlands Krieg in der Ukraine führt seit dem 24.02.2022 – neben unermesslichem Leid vor Ort – zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen (z.B. Mietausfälle, nachteilige Änderungen auf den Kapitalmärkten, gestiegene Einkaufspreise für Energieträger, Unterbrechung von Lieferketten oder in Form von Cyberangriffen) können sich schon kurzfristig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Baugenossenschaft FÖFA Waldshut-Tiengen eG niederschlagen.

Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Flüchtlingsbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken. Er definiert – unter Zugrundelegung des Risikomanagements des Unternehmens – angemessene und wirksame Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Aus technischer Sicht werden weiterhin die Instandhaltung und Modernisierung der Bestandswohnungen sowie die energetische Modernisierung der Bestandsobjekte maßgeblich sein.

Durch ständige Fortbildung unseres Verwaltungsteams stellen wir sicher, dass wir auch künftig den wachsenden Anforderungen in der Wohnungswirtschaft gerecht werden können.

Durch Streuungen von Kreditlaufzeiten und langfristige Zinsfixierungen haben wir Voraussetzungen für eine Minimierung des Zinsänderungsrisikos geschaffen. Derivative oder ähnliche Geschäfte zur Zinssicherung werden nicht genutzt.



Vorschlag für die Ergebnisverwendung

Nach der Vorwegzuweisung aus dem Jahresüberschuss 2021 in die gesetzliche Rücklage (132.000,00 €) sowie in die Baurenewerungsrücklage (1.159.483,99 €) weist die Gewinn- und Verlustrechnung einen Bilanzgewinn (22.361,83 €) aus.

Der Vorstand schlägt im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat vor, diesen Bilanzgewinn in Höhe von 22.361,83 € in Form einer Dividende (2,0 % auf das Geschäftsguthaben) auszuschütten.

Dank

Zu den Mitgliedern des Aufsichtsrats besteht seit vielen Jahren ein von Offenheit und Vertrauen geprägtes Verhältnis. Für die qualifizierte Beratung und Unterstützung sind wir sehr dankbar und freuen uns über die konstruktive Zusammenarbeit. So werden wir auch künftig voneinander 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 2021 unsere Arbeit unterstützt haben.

Waldshut-Tiengen, 27. Mai 2022

Andreas Vogt
Vorstand

Stephan Santl
Vorstand

*Große
Linden
im
grünen
Innenhof
der
Liedermatte,
Waldshut*

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 'Teams brauchen Räume.' is flying on a pole to the right. The sky is blue with white clouds.

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 und Anhang

| | € | € | Vorjahr € |
|--|---------------|----------------------|----------------------|
| A. Anlagevermögen | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | 3.241,00 | | 4.535,00 |
| | | 3.241,00 | |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 35.631.027,56 | | 36.403.884,56 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten | 999.305,37 | | 1.048.412,37 |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 522.263,41 | | 486.408,54 |
| 4. Technische Anlagen | 100.762,00 | | 112.373,00 |
| 5. Andere Betriebs- u. Geschäftsausstattung | 292.080,91 | | 286.110,91 |
| 6. Anlagen im Bau | 3.749.640,15 | | 1.317.943,62 |
| 7. Bauvorbereitungskosten | 88.367,79 | | 28.496,95 |
| | | 41.383.447,19 | 39.683.629,95 |
| III. Finanzanlagen | | | |
| 1. Andere Finanzanlagen | 900,00 | | 900,00 |
| | | 900,00 | |
| ANLAGEVERMÖGEN GESAMT | | 41.387.588,19 | 39.689.064,95 |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| I. Vorräte | | | |
| 1. Unfertige Leistungen | 1.551.330,68 | | 1.364.523,81 |
| | | 1.551.330,68 | |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 13.045,49 | | 15.754,81 |
| 2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 19.084,61 | | 0,00 |
| 3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 352,97 | | 1.229,34 |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände - davon aus Steuern 465,10 € | 107.418,14 | | 47.522,27 |
| | | 139.901,21 | 64.506,42 |
| III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | | |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 1.297.830,94 | | 706.724,82 |
| 2. Bausparguthaben | 378.175,61 | | 524.088,28 |
| | | 1.676.006,55 | 1.230.813,10 |
| UMLAUFVERMÖGEN GESAMT | | 3.367.238,44 | 2.659.843,33 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | 8.386,59 | | 8.386,59 |
| | | 8.386,59 | |
| BILANZSUMME | | 44.763.213,22 | 42.357.294,87 |

| | € | € | Vorjahr € |
|--|---------------|----------------------|------------------------------|
| A. Eigenkapital | | | |
| I. Geschäftsguthaben | | | |
| - der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 48.745,55 | | 55.622,26 |
| - der verbleibenden Mitglieder | 1.121.814,26 | | 1.118.086,63 |
| | | 1.170.559,81 | 1.173.708,89 |
| - Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 18.025,74 € | | | (11.833,37) |
| II. Ergebnisrücklagen | | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage | | | |
| - <i>Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 132.000,00 €</i> | 2.311.858,00 | | 2.179.858,00 (37.000,00) |
| 2. Bauerneuerungsrücklage | | | |
| - <i>Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 1.159.483,99 €</i> | 7.490.264,63 | | 6.330.780,64 (307.694,38) |
| 3. Andere Ergebnisrücklagen | | | |
| - <i>Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 0,00 €</i> | 8.789.043,17 | | 8.789.043,17 (0,00) |
| | | 18.591.165,80 | 17.299.681,81 |
| III. Bilanzgewinn | | | |
| 1. Jahresüberschuss | 1.313.845,82 | | 366.308,57 |
| 2. Einstellung in Ergebnisrücklagen | 1.291.483,99 | | 344.694,38 |
| | | 22.361,83 | |
| EIGENKAPITAL GESAMT | | 19.784.087,44 | 18.495.004,89 |
| B. Rückstellungen | | | |
| 1. Sonstige Rückstellungen | 49.323,74 | | 48.474,51 |
| | | 49.323,74 | 48.474,51 |
| C. Verbindlichkeiten | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | | | |
| | 22.542.442,19 | | 21.454.000,16 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | | | |
| | 200.489,89 | | 219.297,32 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | | | |
| | 1.539.025,07 | | 1.509.715,75 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | | | |
| | 15.339,69 | | 4.552,34 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | | |
| | 316.493,66 | | 283.852,25 |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten | | | |
| - <i>davon aus Steuern 10.733,68 €</i> | 12.287,13 | | 27.029,80 |
| | | 24.626.077,63 | 23.498.447,62 |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| | 303.724,41 | | 315.367,85 |
| | | 303.724,41 | |
| BILANZSUMME | | 44.763.213,22 | 42.357.294,87 |

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2021

| | € | € | Vorjahr € |
|---|--------------|---------------------|---------------------|
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a. aus der Hausbewirtschaftung | 6.425.663,03 | | 6.169.839,16 |
| b. aus Betreuungstätigkeit | 16.037,45 | | 0,00 |
| c. aus sonstigen Lieferungen und Leistungen | 6.591,41 | | 8.576,96 |
| | | 6.448.291,89 | 6.178.416,12 |
| 2. Verminderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen | | 186.806,87 | 73.742,00 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | | 26.639,01 | 20.854,69 |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | 3.111.539,09 | 3.675.670,90 |
| ROHERGEBNIS | | 3.550.198,68 | 2.597.341,91 |
| 5. Personalaufwand | | | |
| a. Löhne und Gehälter | 471.468,34 | | 466.954,61 |
| b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung | 103.994,38 | | 97.610,35 |
| | | 575.462,72 | 564.564,96 |
| 6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 1.135.185,36 | 1.114.733,13 |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 231.311,48 | 270.300,85 |
| 8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 12,88 | | 2,21 |
| 9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 12.992,90 | | 14.717,47 |
| | | 13.005,78 | 14.719,68 |
| 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 305.821,58 | 295.337,08 |
| ERGEBNIS NACH STEUERN | | 1.315.423,32 | 367.125,57 |
| 11. Sonstige Steuern | | 1.577,50 | 817,00 |
| JAHRESÜBERSCHUSS | | 1.313.845,82 | 366.308,57 |
| 12. Einstellungen in Ergebnismrücklagen | | 1.291.483,99 | 344.694,38 |
| BILANZGEWINN | | 22.361,83 | 21.614,19 |

Allgemeine Angaben

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

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

Rechnungsabgrenzungsposten

In den passiven Rechnungsabgrenzungsposten ist seit dem Geschäftsjahr 2020 ein Zuschuss von ursprünglich 300 T€ für die Tagespflegeeinrichtung im Objekt Dr.-Konrad-Adenauer-Ring 14 enthalten, der über die Dauer der Mietbindung in gleichbleibenden Beträgen ertragswirksam aufgelöst wird.

VERBINDLICHKEITSSPIEGEL ZUM 31.12.2021

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 Heizungskosten enthalten. Dies sind Fremd- und Eigenleistungen in Höhe von rund 1.551 T€ (Vorjahr: 1.365 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 (1 T€) enthalten.

In den «Aufwendungen für Hausbewirtschaftung» sind folgende Positionen zusammengefasst enthalten, die insgesamt 3.112 T€ ergeben:

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Betriebskosten | T€ |
| (inkl. Grundsteuer 129 T€) | 1.601 |
| Instandhaltungen | 1.470 |
| Erbbauszinsen Vertriebskosten | 41 |

| insgesamt | | | | gesichert | Art der Sicherung |
|----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | unter 1 Jahr | 1-5 Jahre | über 5 Jahre | | |
| € | € | € | € | € | |
| 22.542.442,19 | 1.177.817,94 | 5.104.708,20 | 16.259.916,05 | 22.542.442,19 | GPR*) |
| (21.454.000,16) | (1.018.683,07) | (4.783.525,69) | (15.651.791,40) | (21.454.000,16) | |
| 200.489,89 | 19.007,17 | 32.202,27 | 149.280,45 | 200.489,89 | GPR*) |
| (219.297,32) | (18.658,26) | (45.054,45) | (155.584,61) | (219.297,32) | |
| 1.539.025,07 | 1.539.025,07 | | | | |
| (1.509.715,75) | (1.509.715,75) | | | | |
| 15.339,69 | 15.339,69 | | | | |
| (4.552,34) | (4.552,34) | | | | |
| 316.493,66 | 316.493,66 | | | | |
| (283.852,25) | (283.852,25) | | | | |
| 12.287,13 | 12.287,13 | | | | |
| (27.029,80) | (27.029,80) | | | | |
| 24.626.077,63 | 3.079.970,66 | 5.136.910,47 | 16.409.196,50 | 22.742.932,08 | |
| (23.498.447,62) | (2.862.491,47) | (4.828.580,14) | (15.807.376,01) | (21.673.297,48) | |

*) 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 | 1.520 T€ |
| Erbbauverträge | p.a. 35 T€ |
| (Restlaufzeit zw. 39 u. 75 Jahren) | |

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

| | Vollzeit- beschäftigte | Teilzeit- beschäftigte |
|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Kaufmännische | | |
| Mitarbeiter | 3,5 | 4,5 |
| Technische | | |
| Mitarbeiter | 0,0 | 0,0 |
| Mitarbeiter im | | |
| Regiebetrieb, | | |
| Hauswarte etc. | 0,0 | 6,0 |

Außerdem wurden durchschnittlich 2 **Auszubildende** beschäftigt.

4. Die Mitgliederbewegung stellt sich wie folgt dar:

| | Mitglieder | Anteile |
|--------------------|-------------------|----------------|
| Anfang 2021 | 1.332 | 3.531 |
| Zugänge | 72 | 213 |
| Abgänge | 80 | 182 |
| Ende 2021 | 1.324 | 3.562 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Berichtsjahr um 3.727,63 € erhöht.

5. Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 – neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort – derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland.

Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Baugenossenschaft FÖFA Waldshut-Tiengen eG (z.B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten, gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, Unterbrechung von Lieferketten oder aus Cyberangriffen) niederschlagen.

Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Flüchtlingsbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und definiert – unter Zugrundelegung des Risikomanagements des Unternehmens – angemessene und wirksame Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

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 |
| Petra Dorfmeister | Schriftführerin |
| Martin Gruner | |
| Heinrich Herbert | † 10.02.2022 |
| Wilfried Malzner | bis 6.10.2021 |
| Melanie Maurer | |
| Dr. Daniel Schäuble | ab 6.10.2021 |

9. Ausschüsse

Prüfungs-Ausschuss:

| | |
|-------------------|---------------|
| Martin Gruner | |
| Wilfried Malzner | bis 6.10.2021 |
| Melanie Maurer | ab 6.10.2021 |
| Klaus-Dieter Ritz | |

Waldshut-Tiengen, 27. Mai 2022



Andreas Vogt
Vorstand



Stephan Santl
Vorstand

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2021 die ihm – nach Gesetz und Satzung – übertragenen Aufgaben wahr. Der Vorstand hat ihm regelmäßig und zeitnah über die Entwicklung sowie alle wichtigen Vorgänge und grundsätzlichen Fragen Bericht erstattet. In vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurden wirtschaftliche, finanzielle und personelle Fragen von besonderer Bedeutung beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (vbw) hat im Prüfungsbericht für 2020 bestätigt, dass der Aufsichtsrat seinen gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachkam.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats hat den Jahresabschluss 2021 eingesehen und mehrere Stichprobenprüfungen durchgeführt. Es ergaben sich keine Feststellungen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss zum 31.12.2021 in der vorgelegten Form festzustellen und dem Vorstand für das Jahr 2021 Entlastung zu erteilen.

In der Mitgliederversammlung am 06.10.2021 wurde das Aufsichtsratsmitglied Frau Petra Dorfmeister für weitere drei Jahre im Aufsichtsrat bestätigt. Nach Ablauf seiner Amtsperiode schied Herr Wilfried Malzner nach 18 Jahren sehr verdienstvollem Engagement aus dem Aufsichtsrat aus. Für sein langjähriges Engagement und seinen Einsatz für die Belange der Genossenschaft dankt der Aufsichtsrat ihm von ganzem Herzen. Neu in den Aufsichtsrat wählte die Mitgliederversammlung Herrn Dr. Daniel Schäuble.

Den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit im Berichtsjahr bildete die Fortsetzung der Arbeiten am Mietwohnungs-Neubau mit Tiefgarage im **Holunderweg 14/16** in

Küssaberg-Kadelburg (22 Wohneinheiten). Die Fertigstellung des Projekts ist für Mitte 2022 geplant. Des Weiteren wurde in Waldshut das Bestandsobjekt **Bunsenstr. 3** (6 Wohneinheiten) umfangreich energetisch modernisiert bzw. saniert. Die kontinuierliche Modernisierung unseres Wohnungsbestandes wurde mit hoher Intensität fortgeführt.

Die Geschäftspolitik der «FÖFA» bleibt auch zukünftig darauf ausgerichtet, den Wohnungs- und Gebäudebestand auf einem guten und ansprechenden Niveau zu halten und den Energiebedarf des Wohnungsbestandes sukzessive zu reduzieren. Daneben soll auch die Neubautätigkeit fortgeführt werden.

So befasste sich der Aufsichtsrat im Berichtsjahr bereits mit den Planungen für eine umfassende energetische Modernisierung des Bestandsobjekts **Brandenburger Str. 3** in Tiengen (25 Wohneinheiten) sowie mit einem weiteren Mietwohnungs-Neubau in der **Schmitzinger Str. 60** (18 Wohneinheiten) in Waldshut.

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

Waldshut-Tiengen, 18. Mai 2022



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 Hochrhein,
Berlin

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



DESWOS-Projekt Zur Kita umgebauter
Seecontainer, Südafrika

Impressum

Herausgeber:

Baugenossenschaft FÖFA Waldshut-Tiengen eG

Fotoaufnahmen:

Seite 3, Seite 30: Nicole Eckert, Photo Conrads
Seite 1, Seite 5 bis Seite 21: Andreas Vogt,
Baugenossenschaft FÖFA Waldshut-Tiengen eG

Konzeption, Kreation, Realisation:

SAJU Design Kommunikationsagentur
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 Entwicklun-
gen 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

