



BAUGENOSSENSCHAFT
FÖFA Waldshut-Tiengen eG

Geschäftsbericht 2022

Mein neues Zuhause.



03 Vorwort

04 Informationen auf einen Blick

Bericht des Vorstands

Allgemeiner Teil

05 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die Baugenossenschaft

10 Neubau Modernisierung Sanierung 2022

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 31.12.2022 (Aktiva und Passiva)

24 Gewinn- und Verlustrechnung 2022

25 Anhang für das Geschäftsjahr 2022

30 Bericht des Aufsichtsrats

31 Mitgliedschaften DESWOS Impressum

*Aufsichtsrat und
Geschäftsleitung,
Klausurtagung
21. Mai 2022*



Sehr geehrte Mitglieder, verehrte Kunden und Geschäftsfreunde,

« **Wir können
den Wind
zwar nicht ändern,
aber die Segel
anders setzen** »

Aristoteles
griechischer Philosoph
384 - 322 v. Chr.

wie wohnen wir künftig? Wie soll man das bezahlen? Zwei Fragen, die wir uns als Bürger in unserem Land, in unserer Region und natürlich auch bei der Baugenossenschaft FÖFA Waldshut-Tiengen eG stellen müssen. Wer keine Glaskugel besitzt, darf keine einfachen oder bequemen Antworten erwarten.

Als Genossenschaft versuchen wir, für unsere Mieterinnen und Mieter angemessene Lebensräume mit Perspektive zu schaffen. Ohne Glaskugel – dafür mit Herz und Hand – gehen wir jeden Tag aufs Neue diese Herausforderung an.

Allerdings ist die Erreichung unserer Ziele nicht sicher. Besonders wenn es darum geht, «bezahlbares Wohnen» mit hohen energetischen Standards bzw. mit einer klimagerechten Bau- bzw. Modernisierungsweise zu vereinbaren.

Gleichwohl wollen wir Ihnen auf den Folgeseiten die aktuellen Zahlen und unsere damit verbundenen Projekte mit «Weitblick» vorstellen:

■ Erfahren Sie etwas über unseren vorerst letzten Neubau **Holunderweg 14/16**, den wir im KfW-Standard 55 bereits mit Wärmepumpe und PV-Anlage ausgestattet haben. ■ Erhalten Sie Informationen über die in der Firmengeschichte umfangreichste Modernisierung eines Bestandsgebäudes – das Haus **Brandenburger Str. 3** – , welches nach Abschluss der Arbeiten den KfW-Standard 85 erreichen wird. ■ Lesen Sie über die Beauftragung einer **Klimaroadmap-Studie** als Grundlage für eine Dekarbonisierungsstrategie, welche der «FÖFA» bis Ende 2040 zur CO₂-Neutralität verhelfen soll.

Nun wünschen
wir Ihnen
viel Freude
beim Lesen.

Ihre Vorstände



Andreas Vogt

&



Stephan Santl

Die Verwendung der männlichen Form im Geschäftsbericht ist nicht gendergerecht. Jedoch erleichtert sie den Lesefluss. Selbstverständlich sind stets alle Geschlechter gemeint.

	2022	2021	2020
Mitglieder			
Mitgliederstand	1.332	1.324	1.332
Anteile	3.635	3.562	3.531
Wohnungen Miete Mieterwechsel			
Eigener Mietwohnungsbestand am 31.12.	999	977	977
Durchschnittliche Kalt-Miete pro m ²	6,04	5,89	5,77
Mieterwechsel im Kalenderjahr	70	71	78
Fluktuationsrate in %	7,01	7,27	7,98
Geschäftszahlen in T€			
Bilanzsumme	47.931	44.763	42.357
Anlagevermögen	43.850	41.388	39.689
Gezeichnetes Kapital	1.205	1.171	1.174
Rücklagen	19.719	18.591	17.300
Rückstellungen	149	49	48
Miet- und Pächterträge (nur Wohnungen)	4.944	4.782	4.637
Miet- und Pächterträge (Garagen / PKW-Stellplätze)	322	314	303
Jahresüberschuss	1.151	1.314	366
Eigenkapitalquote in %	43,7	44,2	43,7
Investitionen in den Wohnungsbestand in T€			
Gesamtinvestitionen	5.270	4.248	4.395
davon laufende Instandhaltungsmaßnahmen	1.697	1.470	2.202
davon aktivierte Modernisierungsmaßnahmen	1.892	331	20
davon in Neubauaktivitäten	1.681	2.447	2.173
Personal			
Angestellte (ohne Vorstand)	10	10	9
davon in Teilzeit (inkl. Auszubildende)	6	6	5

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Der Bericht umfasst das 73. Geschäftsjahr unserer im Juli 1950 gegründeten Genossenschaft

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022

war vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde – wenn auch im Jahresverlauf nachlassende – Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen

Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

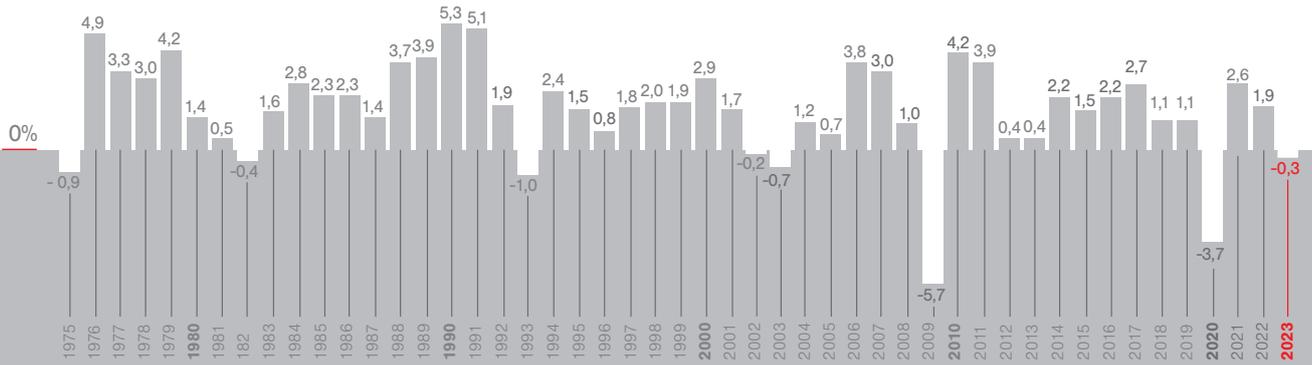
Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.

Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019 – dem Jahr vor der Corona-Pandemie – war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.



*Unsere kleine Serviceflotte
inzwischen komplett elektrisch!*

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 - 2022)

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

Der hohe Preisauftrieb wird die verfügbaren Realinkommen der privaten Haushalte sinken lassen und damit die Konsumkonjunktur abkühlen. Erst gegen Jahresende 2023 dürften die Einkommen wieder stärker zulegen als die Preise. Hohe Tarifabschlüsse dürften dann sowohl die Kaufkraft als auch die Lohnkosten merklich steigern.

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von -0,8 % bis 0,3 %. Insgesamt erwarten aber nahezu alle Institute im laufenden Jahr eine leichte Rezession. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,3 % schrumpfen.

Arbeitsmarkt auf Rekordniveau, zunehmender Fachkräftemangel

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Zwei Jahre zuvor – im Jahr 2020 – hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Jahr

2021 war die Erwerbstätigkeit nur leicht gewachsen.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 589.000 Personen (1,3 %) mehr als im Vorjahr und so viele wie noch nie in Deutschland. Ebenso nahm 2022 die Beschäftigung – unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte; besonders aus der Ukraine – zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung; insbesondere von weiblichen und älteren Erwerbspersonen. Diese positiven Effekte überwogen den dämpfenden Effekt des demografischen Wandels.

Entsprechend der positiven Beschäftigungslage ist die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 um 195.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 7 %. Die Arbeitslosenquote – bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – betrug 5,3 %. Im Jahr 2021 hatte sie noch 5,7 % erreicht.

Insgesamt waren im Jahresdurchschnitt 2022 in Deutschland 2.418.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Rechnet man die Staatsangehörigen aus der Ukraine heraus, ist die Arbeitslosigkeit jahresdurchschnittlich noch deutlich stärker um 297.000 Personen (-11 %) zurückgegangen.

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 2022 und 2023 um je 390.000 Arbeitskräfte. Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland dagegen von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

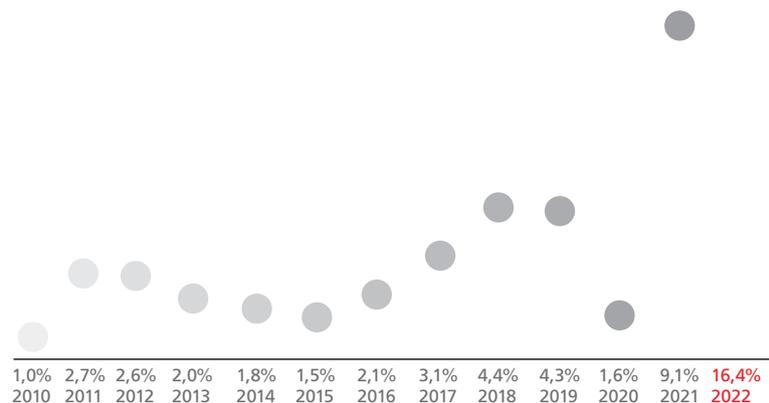
Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch künftig nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen bis 2050 zwischen 346.000 und 533.000 Personen pro Jahr liegen.

Trotz der hohen Nettozuwanderung ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Juli 2022, dass bei knapp 50 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das waren erheblich mehr als noch ein Quartal zuvor (43,6 %) und so viele wie noch nie seit Beginn der Befragung. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Lebenshaltungskosten und Baupreise klettern auf langjährigen Höchstwert

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen

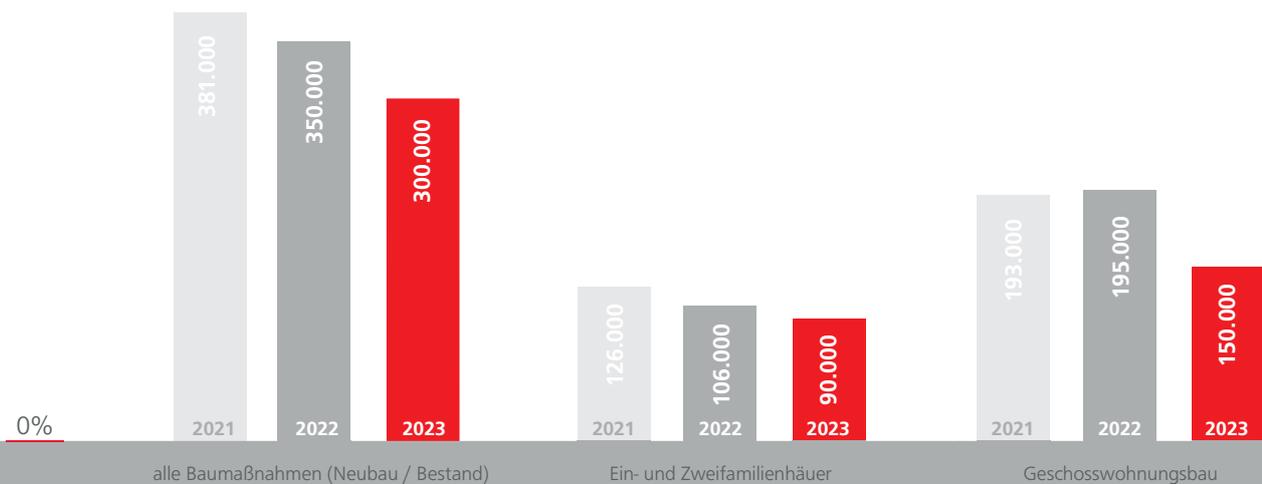
historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9 % erhöht. Die historisch hohe Jahresteuersatzrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen.



Entwicklung der Baupreise 2010 - 2022

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe (1950). Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen – die mit Abflauen der Corona-Krise sprunghaft gestiegen war – ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen



Wohnungsbaugenehmigungen 2021, 2022 und 2023 (Prognose)

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

Quelle für 2021-2022: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. | Prognose auf Basis der Monatswerte bis Oktober 2021, 2022 Quelle für 2023: Prognose Baugenossenschaft FÖFA Waldshut-Tiengen eG

durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß. Seit Juli konnte bei einigen Materialien allerdings eine leichte Preisberuhigung beobachtet werden. Dies konnte die Steigerung der Vormonate aber nicht vollständig ausgleichen. Das Preisniveau liegt bei den meisten Baumaterialien noch deutlich über dem Vorjahresniveau und insbesondere über dem Niveau zu Jahresbeginn 2021.

Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 16,6 % etwas stärker als die Rohbauarbeiten (16,1 %). Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Beton- und Mauerarbeiten. So sind – gegenüber 2021 – Betonarbeiten um 18,3 %, Mauerarbeiten um 12,2 %, Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten um 19,6 % gestiegen.

Bei den Ausbaurbeiten erhöhten sich vor allem die Preise für Tischlerarbeiten (18,7 %). Diese haben unter den Ausbaurbeiten den größten Anteil am Preisindex für Wohngebäude. Überdurchschnittlich stiegen zudem die Preise für Verglasungsarbeiten (21,2 %), Metallbauarbeiten (20,7 %) und raumlufttechnische Anlagen (17,8 %).

Schwierigeres Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise schicken Bauinvestitionen auf Talfahrt

Die Baukonjunktur wurde – aufgrund von Preissteigerungen bei Materialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel – auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig (-1,6 %).

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung – nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen – die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich

verschlechtert und so das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren.

Die Institute prognostizieren, dass die Investitionen in Wohnbauten in 2023 einbrechen werden (3,5 % bis 3,9 %). Erst 2024 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Wohngebäude-Sanierungen liegt und die hohen Energiekosten starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es wird damit gerechnet, dass deutlich weniger Neubauten entstehen und dafür mehr in Wohngebäude-Modernisierungen investiert wird.

Wohnungsbaugenehmigungen brechen spürbar ein

2022 wurden schätzungsweise rund 350.000 Wohnungsbaugenehmigungen auf den Weg gebracht. Erstmals seit vielen Jahren bricht damit die Zahl der Baugenehmigungen (-8,1 %) deutlich ein. Letztmalig waren diese 2017 gesunken. Der damalige Rückgang war vorrangig eine Reaktion auf Vorzieheffekte im Jahr 2016. So konnte – durch eine vorgezogene Baugenehmigung – noch nach dem alten Energieeinsparverordnung-Standard (EnEV) gebaut werden.

Aktuell ist die Ausgangslage für den Wohnungsbau dramatischer: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und ein Hin und Her bei den Förderkonditionen. Diese

schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2022 zuerst bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern nieder. Ihre Zahl sank um voraussichtlich rund 20.000 Einheiten (-15,9 %). Mehr Wohnungen wurden 2022 voraussichtlich allein im Geschosswohnungsbau (0,8 %) auf den Weg gebracht. Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen stieg ersten Schätzungen zufolge etwas stärker (1,5 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (0,3 %). 2022 wurden geschätzt rund 82.000 Eigentums- und 113.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht.

Baufertigstellungen ebenfalls deutlich rückläufig

2022 wurden voraussichtlich 280.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit setzte sich der Abwärtstrend bei den Fertigstellungen – der bereits im Vorjahr einsetzte – leicht verstärkt fort (2022: -4,6 %). Für die Jahre 2023 und 2024 wird ein noch stärkerer Rückgang erwartet.

Ende 2022 ergab eine Umfrage bei GdW-Mitgliedsunternehmen, dass – unter den derzeitigen Rahmenbedingungen – *knapp ein Drittel (32 %) der von den Mitgliedern für 2023/2024 geplanten 61.000 neuen Wohnungen nicht gebaut werden können.*

Für Deutschland wird 2023 ein Einbruch der Neubaufertigstellungen auf 242.000 Wohnungen (-14 %) und 2024 mit 214.000 Wohnungen (-11 %) erwartet. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr zu errichten. Vor dem Hintergrund eines steigenden Wohnungsbedarfs, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau-/Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, ist dringender Handlungsbedarf von den entscheidenden Stellen notwendig.

	Investitionen per 31.12.2022 / €
Holunderweg 14/16, Küssaberg-Kadelburg	
Errichtung eines Neubaus (Baubeginn 2020)	
Geplante Investitionssumme: 4.850.000 € (Vorjahre: 3.332.000 €)	1.604.000
Brandenburger Straße 3, Tiengen	
Projektvorbereitung / Planungsverfahren (Vorbereitung für Modernisierung)	
Geplante Investitionssumme: 2.900.000 € (Vorjahre: 64.000 €)	2.298.000
Schmitzinger Straße 60, Waldshut	
Projektvorbereitung / Planungsverfahren (Vorbereitung für Neubau)	
Geplante Investitionssumme: N.N. (Vorjahr: 25.000 €)	77.000
Bunsenstraße 6 u. Haydnstr. 2/4/6 u. Moltkestr. 6, alle Waldshut	
Energetische Modernisierungen / Austausch Gas-Zentral-Heizungen bzw. Rückbau Gas-Etagen-Heizungen und Einbau Gas-Zentral-Heizung	
Geplante Investitionssumme: 160.000 €	138.000
Ostpreußenstraße 4 u. Schlesierstraße 3, beide Tiengen	
Energetische Modernisierungen / Austausch Gas-Zentral-Heizungen in Übergabestationen / Anschlüsse an das Fernwärmenetz	
Geplante Investitionssumme: 85.000 €	100.000
Siemensstraße 9/11 u. Stunzingerstraße 8, beide Waldshut	
Sanierung Treppenhäuser inkl. Wohnungseingangstüren	
Geplante Investitionssumme: 50.000 €	37.000
Diverse weitere Modernisierungs- u. kleinere Sanierungsmaßnahmen	
- Neugestaltung Eingangsbereich: Berliner Straße 5/7 (17 T€)	
- Erneuerung Kellerboden: Friedrichstraße 7 (5 T€)	
- Austausch Dachflächenfenster: Spitalweg 16 (12 T€)	
- Einsatz mobile Heizzentrale: Ostpreußenstraße 4 (25 T€)	
- Rückbau alter Kamine: Schmitzinger Straße 39/41/43 (14 T€)	
- Erneuerung Hauszugang und Verbesserung Außenanlage: Martinstraße 57a (7 T€)	
- Verbesserung diverser Außenanlagen: u.a. Friedhofstraße 9/11 (55 T€)	
insgesamt	135.000
Wohnungen Einzel- / Teilsanierungen	
(12 + 7 Wohneinheiten, 1.321 m ² Wohnfläche)	623.000
Laufende Instandhaltung und Reparaturen	258.000
GESAMTINVESTITIONEN	5.270.000

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 Fertigstellung eines Mietwohnungs-Neubaus (Wohngebäude mit 22 Mietwohnungen und eine Tiefgarage) hinzu.

Insgesamt wurde so im Berichtsjahr ein Betrag in Höhe von rund 5,27 Mio. € investiert.

*Brandenburger Str. 3, Tiengen
umfangreichste Modernisierung seit Gründung der FÖFA*





Bautätigkeit Neubau

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

Dieses Projekt mit 22 Wohneinheiten ist nun das dritte Mietobjekt der «FÖFA» am Standort Küssaberg-Kadelburg und verfügt über zwei Treppenhäuser, 17 Tiefgaragen- sowie weitere 15 PKW-Stellplätze im Außenbereich.

Das Objekt ist mit einem Aufzug sowie sechs barrierearmen Mieteinheiten ausgestattet. Hauptsächlich sind in diesem Neubau 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen entstanden. Doch jeweils auch eine 1-Zimmer- bzw. 5-Zimmer-Wohnung ergänzen inzwischen unseren Wohnungsmix.

Der Energiestandard ist KfW 55! Er wird bei diesem Neubau durch ein 42 cm dickes Außenmauerwerk sowie eine Wärmepumpe – zusätzlich ergänzt durch eine Gastherme – erreicht. Des Weiteren ist bei diesem Projekt auf dem Dach eine Photovoltaik-Anlage installiert.

Im Berichtsjahr sind weitere Kosten in Höhe von 1.604 T€ angefallen. Inklusive Grundstückskosten kalkulieren wir die Gesamtinvestition mit 5,3 Mio. €. Fremdmittel – in Form zinsgünstiger Darlehen – wurden in Höhe von 4,5 Mio. € aufgenommen.

Abschließend haben wir unter dieser Überschrift bereits im vergangenen Jahr über das Grundstück **Schmitzinger Str. 60** (Waldshut) berichtet. Hier warten wir weiterhin auf eine Änderung des Bebauungsplans durch die Stadtverwaltung. Aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen ist allerdings eine Fortsetzung unserer Neubau-Aktivitäten in näherer Zukunft ohnehin erschwert und muss sorgfältig abgewogen werden.

*Holunderweg 14/16,
Küssaberg-Kadelburg
nach Fertigstellung*



*Brandenburger Str. 3, Tiengen
Nordseite mit Hauseingang
nun mit Laubengangverglasung*



*Brandenburger Str. 3, Tiengen
Südseite mit Balkonen
nun mit Feuerwehraufstellfläche*

Bestandswohnungen Bestandsobjekte

Zugleich wurde das Geschäftsjahr 2022 aus technischer Sicht ein weiteres Mal durch erhebliche Modernisierungen und Renovierungen im Objektbestand geprägt. Insgesamt führten diese Maßnahmen zu einem Investitionsvolumen von rund 3.589 T€.

An erster Stelle ist hier die umfassende *energetische Modernisierung/Sanierung* des Hauses **Brandenburger Str. 3** (Tiengen) mit 25 Wohneinheiten zu nennen. Das Objekt erhielt ein Wärmedämmverbundsystem «WDVS», moderne Kunststofffenster mit Dreifachverglasung, neue Wohnungseingangstüren und ein komplett neues Dach. Ebenso wurden auf der Nordseite die Laubengänge verglast und die bestehende Gas-Zentralheizung durch eine Pellets-Zentralheizung ersetzt. Im Rahmen der kontinuierlichen Sanierung wurden sämtliche Stränge ausgetauscht und damit verbunden alle 25 Bäder des Hauses grundlegend erneuert. Ergänzend wurde die Hauselektrik total überarbeitet.

Aufgrund des großen Umfangs der Arbeiten und Enpässen bei der Materiallieferung konnte das Projekt nicht wie geplant bis zum Jahresende abgeschlossen werden. Im Folgejahr werden noch die Laubengänge und das Treppenhaus saniert und eine Photovoltaik-Anlage mit 29,97 kWp (siehe Titelfoto) installiert. Abschließend werden die kompletten Außenanlagen (mit Feuerwehraufstellfläche) sowie die Garagen überarbeitet. Die im Berichtsjahr angefallenen Kosten können wir mit 2.298 T€ beziffern. Auch hier wurden zinsgünstige KfW-Darlehen abgeschlossen.

In den Bestandsobjekten **Bunsenstr. 6** und **Haydnstr. 2/4/6** (beide Waldshut) wurden jeweils die bestehenden Gas-Zentral-Heizungen erneuert bzw. im Objekt **Moltkestr. 6** (Waldshut) wurden 10 Gas-Etagen-Heizungen zurückgebaut und durch eine Gas-Zentral-Heizung ersetzt. Die damit verbundenen Kosten beziffern wir mit 138 T€.

Ebenfalls in Verbindung mit dem Schwerpunkt *energetische Modernisierung im Bestand* wurden die Objekte **Ostpreußenstr. 4** und **Schlesierstr. 3** (beide Waldshut) mit insgesamt 44 Wohneinheiten an das bestehende Fernwärmenetz der Stadtwerke Waldshut-Tiengen angeschlossen und die beiden bisherigen Gas-Zentral-Heizungen zurückgebaut. Dieses Projekt hat im Berichtsjahr Kosten in Höhe von 100 T€ verursacht.

Im Rahmen der *kontinuierlichen Instandhaltung* wurden die Treppenhäuser der Objekte **Siemensstr. 9/11** (Waldshut) malermäßig überarbeitet und mit neuen Wohnungseingangstüren ausgestattet. Es entstanden Kosten in Höhe von 37 T€.

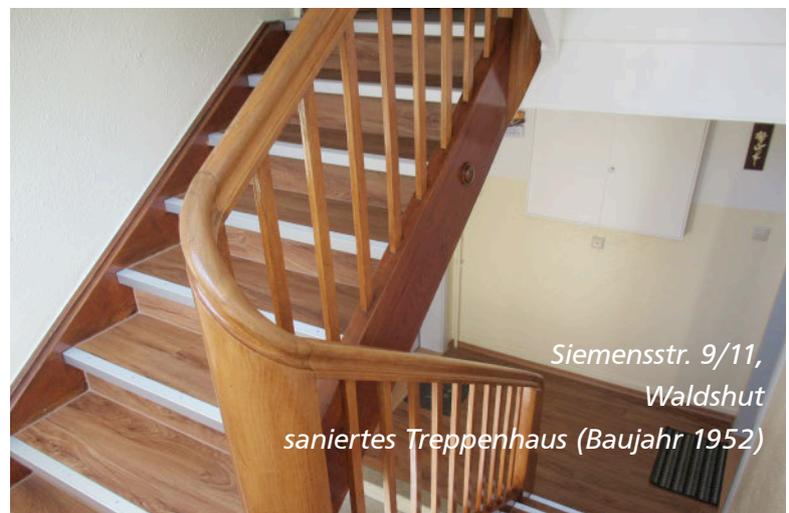
Neben den vorgenannten Schwerpunkten der Modernisierungstätigkeiten wurden zusätzlich kleinere Projekte durchgeführt, in die weitere 135 T€ geflossen sind:

- Neugestaltung Eingangsbereich **Berliner Str. 5/7** (Tiengen)
- Erneuerung Kellerboden im Haus **Friedrichstr. 7** (Waldshut)
- Austausch aller Dachflächenfenster am Haus **Spitalweg 16** (Tiengen)
- Rückbau der stillgelegten Kamine der Häuser **Schmitzinger Str. 39/41/43** (Waldshut)
- Überarbeitung / Verbesserung diverser Außenanlagen



Wohnungsbestand zum Stichtag des Berichtsjahrs

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



Durch den Zugang des Neubaus «**Holunderweg 14/16**» (Küssaberg-Kadelburg) hat sich der Bestand um zwei Gebäude – mit 22 Wohnungen, 17 Tiefgaragen- und 15 PKW-Stellplätze – vergrößert.

Zum Stichtag stellt sich der Bestand somit wie folgt dar:

Mietshäuser *	111
Wohnungen	999
Garagen / Carportplätze	415
PKW-Stellplätze	423
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
komplett vermieteter Neubau*

Insgesamt wurden 12 Wohnungen komplett sowie 4 Wohnungen teilweise (z. B. Elektrik, Bodenbeläge oder Küchen) modernisiert. Zusätzlich wurden 3 Bäder von Grund auf erneuert.

Bedingt durch 70 Wohnungswechsel im Berichtsjahr (Vorjahr: 71) – in die auch die soeben genannten 17 Total- bzw. Teilsanierungen eingeflossen sind – wurden für Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen Kosten in Höhe von 623 T€ ausgelöst.

Für kleinere fortlaufende Instandhaltungsmaßnahmen, Verbesserungen an den Außenanlagen sowie für unerwartete bzw. nicht planmäßige Reparaturen sind im Berichtsjahr Kosten von rund 258 T€ angefallen.

Planungen für das kommende Jahr

Im Jahr 2023 steht die Fertigstellung der Modernisierungs-/Sanierungsarbeiten des Bestandsobjekts **Brandenburger Str. 3** (Tiengen) im Vordergrund – immerhin die umfangreichste Objekt-Modernisierung in der Geschichte der Genossenschaft. Wie bereits im vorstehenden Bericht aufgezeigt, werden die Laubengänge und das Treppenhaus grundlegend überarbeitet. Des Weiteren wird noch der letzte ausstehende Strang mit 5 Bädern modernisiert. Die Inbetriebnahme der PV-Anlage, das Ab- und Aufräumen der Baustelle im Kellergeschoss sowie die



Brandenburger Str. 3, Tiengen
neue Pellets-Zentral-Heizung



Brandenburger Str. 3, Tiengen
neue Photovoltaik-Anlage mit 29,97 kWp

abschließenden Arbeiten an den Außenanlagen und Garagen stehen ebenfalls noch aus.

Wie gewohnt werden wir erneut einen großen Teil der finanziellen Mittel für *die kontinuierliche Wohnungs- und Bädersanierung einsetzen* und damit die Intensität der Vorjahre beibehalten. So soll auch im Bestandsobjekt **Dr.-Konrad-Adenauer-Ring 10** (Lauchringen) mit

32 Wohneinheiten der achte und damit letzte verbliebene Strang – inkl. der 4 Bäder – komplett erneuert werden.

Im Dienste der Nachhaltigkeit werden wir auch den zusätzlichen Grundsatz der Vorjahre – *die energetische Verbesserung unserer Bestandsobjekte* – weiterhin intensiv verfolgen.



Berliner Str. 5/7, Tiengen
neue Zugangswege



Moltkestr. 6, Waldshut
neue Gas-Zentral-Heizung

Folgende Maßnahmen sind hier geplant:

Das größte Projekt in diesem Zusammenhang ist eine Modernisierung des Hauses **Im Freudenspiel 54/56** (Küssaberg-Kadelburg) mit 11 Wohneinheiten. Das Objekt erhält moderne Kunststofffenster mit Dreifachverglasung und damit verbunden eine malermäßige Erneuerung der kompletten Fassade. Ebenso sollen das Holzwerk und die beiden Hauseingangstüren überarbeitet werden. Abschließend ist noch der Austausch aller Wohnungseingangstüren vorgesehen.

Als weitere Maßnahmen dieses Schwerpunkts sollen die Heizzentralen der Objekte **Silberwiese 5/5a, 7/7a** und **9/9a** (alle Wutöschingen) erneuert werden. Die langfristigen Entscheidungen zu treffen, welches das jeweils «richtige» Heizsystem ist, ist – aufgrund der aktuellen Energiepreis-Kapriolen, der unkonkreten Aussagen der Politik und der massiv gestiegenen Materialpreise – eine kaum ideal lösbare Aufgabe.

Im Rahmen der *kontinuierlichen Instandhaltung* sind zusätzlich kleinere Maßnahmen geplant. So sollen beispielsweise die Häuser **Robert-Bosch-Str. 7, Röntgenstr. 1/3** und **Siemensstr. 8** (alle Waldshut) neue Balkone erhalten. Des Weiteren steht die Überarbeitung der Holzbalkone am Objekt **Im Winkel 1a** (Dogern) an. Für dieses Haus mit der besonderen Wohnform des «Betreuten Wohnens» ist auch die Anschaffung von neuen Einbauküchen eingeplant.

Zwischen den Häusern **Friedhofstr. 9/11** und **Gustav-Winkler-Str. 9/11** (alle Lauchringen) ist der Rückbau der vorhandenen 10 Garagen geplant. Diese sollen sodann umgehend durch 10 neue Fertigteil-Garagen mit elektrischen Torantrieb ersetzt werden.

Abschließend können wir darüber berichten, dass sich die Gremien nach wie vor mit einem **Mietwohnungs-Neubau-Projekt** beschäftigen.

Mieterwechsel Mietausfall

Die Anzahl der Mieterwechsel beträgt im Berichtsjahr 70 und hat sich im Vergleich zum Vorjahreswert (71) nur minimal verringert. Die Fluktuationsrate sank demzufolge auf rund 7,0 % (Vorjahr: 7,3 %) und liegt im Bereich vergleichbarer Genossenschaften in Baden-Württemberg.

Bedingt durch die Mieterwechsel und die daraus resultierenden Modernisierungsleerstände entstand ein Mietausfall bzw. eine Erlösschmälerung in Höhe von 142,9 T€ (Vorjahr: 122,9 T€).

Holunderweg 14/16, Küssaberg-Kadelburg, Südseite mit Spielplatz

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 3.168 T€ erhöht und ist infolgedessen auf 47.931 T€ angewachsen. Die wesentlichen Veränderungen der Bilanzpositionen beinhalten:

	T€
Aktiva	
Erhöhung bei Grundstücken mit Wohnbauten	6.123
Verminderung bei Anlagen im Bau	3.750
Verminderung der unfertigen Leistungen	76
Erhöhung des Guthabens bei Kreditinstituten	785
Passiva	
Erhöhung der Rücklagen	1.128
Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.916

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 1.128 T€ den Rücklagen zugeführt werden. Der Gesamtanteil des Eigenkapitals beträgt 20,95 Mio. €, was rund 43,7 % 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 2022 im Durchschnitt bei 6,04 €/m² (Vorjahr: 5,89 €/m²), der Vergleichswert in Baden-Württemberg liegt inzwischen über 7,00 €/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 unserer Region erkennbar, die derzeit eine nachhaltige Vermietung des Wohnungsbestands beeinflussen könnten.

Vermietung ist unsere Kernkompetenz. Sie trägt maßgeblich zum nachhaltigen Betriebsergebnis bei. Neben einem bedarfsgerechten Wohnungsangebot beschäftigen wir uns auch mit weiteren zentralen Zukunftsfragen des Wohnens: z.B. Digitalisierung, Nachhaltigkeit und CO₂-Neutralität. Deshalb haben wir – mit dem Aufsichtsrat abgestimmt – eine Klimaroadmap-Studie beauftragt. Deren Ergebnisse sollen uns bei Planungen von Instandhaltungen und Modernisierungen unterstützen. Ziel ist es, eine Dekarbonisierungsstrategie – für unseren Bestand bis 2040 – zu erhalten.

Demzufolge werden aus technischer Sicht weiterhin die Instandhaltung und Modernisierung der Bestandswohnungen sowie die energetische Modernisierung der Bestandsobjekte maßgeblich sein. Diese werden aufgrund der o. g. Dekarbonisierungsstrategie nochmals intensiviert und mit erheblichen Kosten verbunden sein. Somit ist zwingend mit einem Mietanstieg und damit einhergehend möglicherweise auch mit höheren Mietausfällen zu rechnen.

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

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 Zinsfestschreibungen haben wir Voraussetzungen für eine Minimierung des Zinsänderungsrisikos geschaffen. Derivative oder ähnliche Geschäfte zur Zinssicherung werden nicht genutzt.

Zusammenfassend gehen wir vorsichtig optimistisch davon aus, dass sich die gute Entwicklung unserer Genossenschaft in den kommenden Jahren fortsetzt.



Vorschlag für die Ergebnisverwendung

Nach der Vorwegzuweisung aus dem Jahresüberschuss 2022 in die gesetzliche Rücklage (116.000,00 €) sowie in die Baurenewerungsrücklage (1.012.238,99 €) weist die Gewinn- und Verlustrechnung einen Bilanzgewinn (22.436,26 €) aus.

Der Vorstand schlägt im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat vor, diesen Bilanzgewinn in Höhe von 22.436,26 € 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. Denn nur so können wir voneinander profitieren und 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 2022 unsere Arbeit unterstützt haben.

Waldshut-Tiengen, 26. Mai 2023

*Moltkestr. 3,
Waldshut
Nussbaum
im Innenhof*

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

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 und Anhang

	€	€	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2.130,00		3.241,00
		2.130,00	
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	41.753.764,89		35.631.027,56
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	941.895,37		999.305,37
3. Grundstücke ohne Bauten und grundstücksgleiche Rechte	524.221,41		522.263,41
4. Technische Anlagen	119.822,00		100.762,00
5. Andere Betriebs- u. Geschäftsausstattung	382.901,91		292.080,91
6. Anlagen im Bau	0,00		3.749.640,15
7. Bauvorbereitungskosten	101.037,25		88.367,79
8. Geleistete Anzahlungen	23.800,00		0,00
		43.847.442,83	41.383.447,19
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	900,00		900,00
		900,00	
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT		43.850.472,83	41.387.588,68
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.475.783,45		1.551.330,68
2. Andere Vorräte	5.516,00		0,00
		1.481.299,45	1.551.330,68
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	27.564,04		13.045,49
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	18.349,21		19.084,61
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.898,95		352,97
4. Sonstige Vermögensgegenstände	88.200,83		107.418,14
		138.013,03	139.901,21
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.049.817,30		1.297.830,94
2. Bausparguthaben	411.363,63		378.175,61
		2.461.180,93	1.676.006,55
UMLAUFVERMÖGEN GESAMT		4.080.493,41	3.367.238,44
C. Rechnungsabgrenzungsposten	336,00		8.386,59
		336,00	
BILANZSUMME		47.931.302,24	44.763.213,22

	€	€	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	54.618,09		48.745,55
- der verbleibenden Mitglieder	1.150.480,28		1.121.814,26
		1.205.098,37	1.170.559,81
- Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 12.719,72 €			(18.025,74)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage			
- <i>Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs 116.000,00 €</i>	2.427.858,00		2.311.858,00 (132.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage			
- <i>Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs 1.012.238,99 €</i>	8.502.503,62		7.490.264,63 (1.159.483,99)
3. Andere Ergebnisrücklagen			
- <i>Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs 0,00 €</i>	8.789.043,17		8.789.043,17 (0,00)
		19.719.404,79	18.591.165,80
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.150.675,25		1.313.845,82
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.128.238,99	22.436,26	1.291.483,99
EIGENKAPITAL GESAMT		20.946.939,42	19.784.087,44
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	148.581,93		49.323,74
		148.581,93	49.323,74
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.367.773,45		22.542.442,19
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	139.621,22		200.489,89
3. Erhaltene Anzahlungen	1.627.297,99		1.539.025,07
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.233,41		15.339,69
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	373.243,82		316.493,66
6. Sonstige Verbindlichkeiten - <i>davon aus Steuern 11.600,02 €</i>	17.838,37		12.287,13 (10.733,68)
		26.542.008,26	24.626.077,63
D. Rechnungsabgrenzungsposten	293.772,63		303.724,41
		293.772,63	
BILANZSUMME		47.931.302,24	44.763.213,22

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2022

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	6.763.242,93		6.425.663,03
b. aus Betreuungstätigkeit	15.419,50		16.037,45
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.441,65		6.591,41
		6.784.104,08	6.448.291,89
2. Verminderung / Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-75.547,23	186.806,87
3. Sonstige betriebliche Erträge		30.601,03	26.639,01
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.251.634,05	3.111.539,09
ROHERGEBNIS		3.487.523,83	3.550.198,68
5. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	499.874,38		471.468,34
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung	111.232,44		103.994,38
		611.106,82	575.462,72
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.189.117,38	1.135.185,36
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		241.734,64	231.311,48
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	12,88		12,88
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.450,88		12.992,90
		2.463,76	13.005,78
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		295.871,00	305.821,58
ERGEBNIS NACH STEUERN		1.152.157,75	1.315.423,32
11. Sonstige Steuern		1.482,50	1.577,50
JAHRESÜBERSCHUSS		1.150.675,25	1.313.845,82
12. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		1.128.238,99	1.291.483,99
BILANZGEWINN		22.436,26	22.361,83

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 Wohnbauten betrug der Abschreibungssatz durchschnittlich 1,25 bzw. 2,00 v. H. der Anschaffungskosten. Bei Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten (Garagen) betrug der Abschreibungssatz 5,00 v. H. Bei dem im Jahr 2006 erworbenen Bürogebäude 3,00 v. H. und für die davor installierten Ladesäulen 12,5 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. Die Bewertung der Pellets-Vorräte erfolgte zu den Einstandspreisen.

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.

Passive 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 31.12.2022

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. Es handelt sich dabei um Fremd- und Eigenleistungen in Höhe von rund 1.476 T€ (Vorjahr: 1.551 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 (4 T€) enthalten.

In den «Aufwendungen für Hausbewirtschaftung» sind folgende Positionen zusammengefasst enthalten, die insgesamt 3.252 T€ ergeben:

Betriebskosten	T€
(inkl. Grundsteuer 130 T€)	1.516
Instandhaltungen	1.697
Erbbauzinsen Vertriebskosten	39

insgesamt				gesichert	Art der
€	unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre	€	Sicherung
€	€	€	€	€	
24.367.773,45	1.273.531,90	5.254.362,33	17.839.879,22	24.367.773,45	GPR*)
(22.542.442,19)	(1.177.817,94)	(5.104.708,20)	(16.259.916,05)	(22.542.442,19)	
139.621,22	4.423,91	19.313,69	115.883,62	139.621,22	GPR*)
(200.489,89)	(19.007,17)	(32.202,27)	(149.280,45)	(200.489,89)	
1.627.297,99	1.627.297,99				
(1.539.025,07)	(1.539.025,07)				
16.233,41	16.233,41				
(15.339,69)	(15.339,69)				
373.243,82	373.243,82				
(316.493,66)	(316.493,66)				
17.838,37	17.838,37				
(12.287,13)	(12.287,13)				
26.542.008,26	3.312.569,40	5.273.676,02	17.955.762,84	24.507.394,67	
(24.626.077,63)	(3.079.970,66)	(5.136.910,47)	(16.409.196,50)	(22.742.932,08)	

*) 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	538 T€
Erbbauverträge	p.a. 35 T€
(Restlaufzeit zw. 38 u. 74 Jahren)	

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

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische		
Mitarbeiter	3,0	3,0
Technische		
Mitarbeiter	1,0	2,0
Mitarbeiter im		
Regiebetrieb,		
Hauswarte etc.	0,0	6,0

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

4. Die Mitgliederbewegung stellt sich wie folgt dar:

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2022	1.324	3.562
Zugänge	91	281
Abgänge	83	208
Ende 2022	1.332	3.635

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Berichtsjahr um 28.666,02 € erhöht.

5. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken, haben sich nach dem Finanzstichtag nicht ergeben.

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	stellv. Vorsitzender
Petra Dorfmeister	Schriftführerin
Martin Gruner	
Melanie Maurer	
Dr. Daniel Schäuble	

9. Ausschüsse

Prüfungs-Ausschuss:
Martin Gruner
Melanie Maurer
Klaus-Dieter Ritz

Waldshut-Tiengen, 26. Mai 2023



Andreas Vogt
Vorstand



Stephan Santl
Vorstand

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2022 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 fünf 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 2021 bestätigt, dass der Aufsichtsrat seinen gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachkam.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats hat den Jahresabschluss 2022 eingesehen und mehrere Stichprobenprüfungen durchgeführt. Es ergaben sich keine wesentlichen Feststellungen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss zum 31.12.2022 in der vorgelegten Form festzustellen und dem Vorstand für das Jahr 2022 Entlastung zu erteilen.

In der Mitgliederversammlung am 12.10.2022 wurden die Aufsichtsratsmitglieder Heinz Rombach und Martin Gruner für weitere drei Jahre im Aufsichtsrat bestätigt.

Ein Schwerpunkt der Bautätigkeit im Berichtsjahr bildete die Fertigstellung des Neubaus mit Tiefgarage im **Holunderweg 14/16** in Küssaberg-Kadelburg (22 Wohneinheiten). Die Vermietung der Wohnungen erfolgte ab Mitte 2022. Ein weiterer Schwerpunkt war in Tiengen die umfängliche energetische Modernisierung des Bestandsobjekts **Brandenburger Str. 3** (25 Wohneinheiten). Somit wurde die kontinuierliche Modernisierung unseres Wohnungsbestandes 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 sowie den CO₂-Ausstoß der Gebäude sukzessive zu reduzieren. Daneben wird geprüft, ob bei gestiegenen Baukosten ggf. weitere Neubauten wirtschaftlich dargestellt werden können.

Um das – auch gesetzlich geforderte – Ziel «Klimaneutralität von Wohngebäuden bis 2040» – zu erreichen, wurden die Ergebnisse einer Portfolio-Analyse des «FÖFA»-Immobilienbestandes eingehend erörtert. Die Analyse wurde vorausschauend vom Vorstand beauftragt. Nach Betrachtung der vorhandenen Heizsysteme und den energetischen Gegebenheiten wurde erarbeitet, welche Maßnahmen erforderlich sind, um Klimaneutralität für alle «FÖFA»-Gebäude zu erreichen. Dabei wurden auch notwendige Aufwendungen und Investitionen für die Dekarbonisierung eingehend erörtert.

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, 17. Mai 2023



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
Spendenkonto:
IBAN: DE87 3705 0198 0006 6022 21

Impressum

Herausgeber:

Baugenossenschaft FÖFA Waldshut-Tiengen eG

Fotoaufnahmen:

Andreas Vogt, BG FÖFA Waldshut-Tiengen eG
S.2,3,30: Nicole Eckert www.nicoles-fotoecke.de
bei Photo Conrads Waldshut-Tiengen

Konzeption, Kreation, Realisation:

SAJU Design Kommunikationsagentur
Sabine Junker www.saju-design.de Karlsruhe

Druck:

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 11 Jahren sind wir Mit-
glied der DESWOS. So fördern wir soziale und wirt-
schaftliche Entwicklungen in Afrika, Asien und Latein-
amerika – weltweit für ein menschenwürdiges Zuhause!

Das Mwanza-Projekt schafft bessere Wohnverhältnisse
mit dem Bau von 10 Häusern (48 m²).



*DESWOS-Projekt: Ärmeren Familien wird
zu einer verbesserten Wohnsituation ver-
holfen in Mwanza, Tansania (Afrika)*

**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