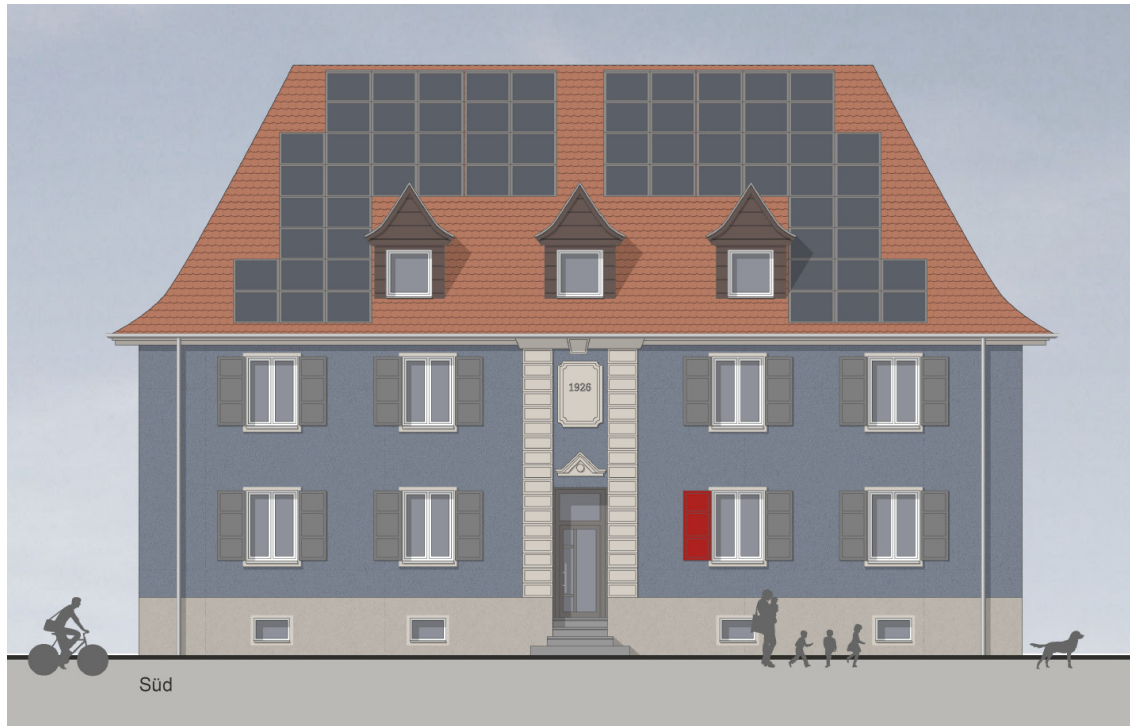




Geschäftsbericht 2023

Baugenossenschaft Tiengen eG

Bericht über das Geschäftsjahr 2023

Geschäftsstelle:

Baugenossenschaft Tiengen eG
Schillerstraße 1
79761 Waldshut-Tiengen

Telefon: 07741 27 54

Fax: 07741 68 90 06

Mail: info@bg-tiengen.de

Homepage: www.bg-tiengen.de

Gründung: im Jahr 1924

Eintrag im Genossenschaftsregister: 620022 GnR

Sprechzeiten:

Nach Vereinbarung

Inhaltsverzeichnis

Überblick zum 31.12.2023	4
Organe der Genossenschaft	5
Lagebericht	6
Unsere Genossenschaft	8
Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2023.....	8
Instandsetzungen / Modernisierungen	8
Bestandsänderungen	10
Finanzierung	11
Mieterwechsel/Mietausfall	11
Mietinteressenten	11
Mitgliederbewegungen	11
Personal	11
Vorstand	12
Aufsichtsrat	12
Wirtschaftliche Lage	12
Ausblick auf das Geschäftsjahr 2024	13
Dank	14
Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2023	15
Jahresabschluss 2023	18
Bilanz zum 31. Dezember 2023	19
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2023 ...	22
Anhang des Jahresabschlusses 2023.....	23

Überblick zum 31.12.2023

Bilanzsumme:	3.623.004,52 €
Umsatzerlöse:	786.385,40 €
Jahresüberschuss:	108.448,37 €
Eigenkapital:	1.700.504,84 €
Eigenkapitalquote:	46,94 %

Gebäude:	33
Wohnungen:	164 WE
Wohnfläche:	9.962 qm
Durchschnittliche Kaltmiete:	5,70 €
Garagen:	42
Stellplätze:	88

Mitglieder:	306
Geschäftsanteil:	180 €
Geschäftsguthaben:	191.160 €

Organe der Genossenschaft

Vorstand:

Der Vorstand hat, gemäß § 4 unserer Satzung, aus mindestens 2 Personen zu bestehen. Seit 01.03.2014 besteht der Vorstand aus den folgenden Mitgliedern:

Dagmar Bodmer	geschäftsführende Vorständin
Gerd Wilke	nebenamtlicher Vorstand

Aufsichtsrat:

Der Aufsichtsrat hat, gemäß § 16 unserer Satzung, aus mindestens 3 Personen zu bestehen. Gremiumsmitglieder sind aktuell:

Ingrid Eble	Vorsitzende
Axel Gmyrek	Stellvertreter
Astrid Strittmatter	Schriftführerin

Die Genossenschaft ist Mitglied:

- ✓ beim VBW, Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Stuttgart
- ✓ beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Berlin
- ✓ bei der Marketinginitiative Hochrhein, Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften Deutschland e.V.
- ✓ beim AGV, Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft

Lagebericht

Allgemeiner Teil des Lageberichts 2023

Die weltpolitischen Spannungen (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen in Ostasien mit China und Nord-Korea) wirken sich weiterhin hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus.

Die weltpolitische Lage hatte auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich am Ende des 3. Quartals 2023 mit 2.454 Milliarden € verschuldet. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6 % oder 85,8 Milliarden €.

Die Inflationsrate sank gegenüber dem Vorjahr nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes auf 5,9 % (Vorjahr 6,9 %). Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2 bis 3 % erwartet. Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des geminderten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte Energiebezüge, Anstieg des CO₂-Preises) ist 2024 mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg hat sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes im 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November) verlangsamt. Der Anstieg betrug in diesem Quartal nur noch 4,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Im 4. Quartal 2022 war noch ein Anstieg um 14,5 % gegenüber dem 4. Quartal 2021 zu verzeichnen gewesen. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen unvermindert weiter an, hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8,0 %.

In Folge der starken inflationären Entwicklung hatte die EZB am 21.7.2022 erstmals nach elf Jahren die Leitzinsen im Euroraum von null auf 0,5 % angehoben. Bis zum 14.9.2023 erfolgten dann zehn Zinserhöhungen in Folge. Nach der Leitzinserhöhung am 14.9.2023 auf 4,5 % sind keine Leitzinserhöhungen mehr erfolgt. Die Finanzmärkte erwarten für 2024 Senkungen des Leitzinses. Die Bauzinsen haben die erwartete Entwicklung bereits vorweggenommen. Nach einem 12-Jahreshoch im Oktober 2023 sind die Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,5 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten im 1. Halbjahr 2023 in Baden-Württemberg zu einem Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 um 24 %.

Aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation ist 2023 die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 0,3 % gesunken. Für 2024 rechnet das Landeswirtschaftsministerium für Baden-Württemberg mit einer Schrumpfung um 0,6 %. Damit würde Baden-Württemberg schlechter als der Bundesdurchschnitt abschneiden, wo mit einer Schrumpfung um 0,4 % gerechnet wird.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. 2023 waren 1,3 Mio. Menschen erwerbslos (minus 0,7 % im Vergleich zu 2022). Die Zahl der

Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2023 mit rd. 45,9 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,6 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2020 bis 2030 auf 11,26 Mio. und bis 2040 auf 11,42 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Voraussrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

Quelle: Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH Februar 2024

Unsere Genossenschaft

Die Baugenossenschaft Tiengen eG ist eine reine Vermietungsgenossenschaft. Vermietet werden ausschließlich Wohnungen, Garagen und Stellplätze an private Personen, welche Mitglieder der Genossenschaft sein müssen. Die Genossenschaft verwaltet 164 Wohnungen (9.962 qm) in 33 Gebäuden, 42 Garagen, und 88 Stellplätze, alle im Stadtteil Tiengen.

Der vorliegende Geschäftsbericht zum 31.12.2023 besteht aus dem Bericht des Vorstandes, einer Bilanz, einer Gewinn- und Verlustrechnung, dem Bericht des Aufsichtsrates und einem Anhang mit Erläuterungen.

Der Jahresabschluss 2023, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, wurde nach deutschen, handelsrechtlichen Vorschriften durch die WTS, Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH, erstellt und am 13.06.2024 dem Aufsichtsrat vorgelegt.

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2023

Der Schwerpunkt unserer wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit liegt in der Instandsetzung und Modernisierung unseres genossenschaftlichen Gebäude- und Wohnungsbestandes.

Instandsetzungen / Modernisierungen

Für Instandsetzungsarbeiten an Gebäuden und Wohnungen, sowie für Modernisierungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2023 insgesamt rund 162.300 € ausgegeben (Vorjahr 353 T€). Die getroffenen Maßnahmen sind vollständig dem Aufwand zuzuordnen. Damit sind im Geschäftsjahr 2023 deutlich weniger Maßnahmen zur Bestandssicherung durchgeführt worden, als noch im Vorjahr. Eine der Ursachen hierfür ist die Unsicherheit im Bereich der Kosten und der Finanzierung.

Unsere Hauptaufgabe liegt nach wie vor darin, den Bestand der Genossenschaft zu sichern und Wohnungen zeitgemäß zu modernisieren.

Ziel ist bei allen Maßnahmen, die Vermeidung von Leerstand und damit schnellstmögliche Weitervermietung. Aufgrund des einfacheren Handlings finden Modernisierungen an Wohnungen meist in unbewohntem Zustand statt.

Nachstehend eine Übersicht der wichtigsten, im Geschäftsjahr 2023 getätigten, Investitionen:

Instandsetzung/Modernisierung 2023

➤ Zeppelinstr. 54/56	
Steigleitung Wasser	19.500 €
➤ Klettgau 31 und Schaffhauser 46	
Austausch der Gasthermen	14.400 €
➤ Zeppelinstr. 7	
Rückbau DG-Wohnung	8.790 €
➤ Breitestr. 9	
Umbau Wannenbad in Duschbad	6.800 €
➤ Breitestr. 8	
Bodenbelag	7.700 €
➤ Schaffhauser Str. 46	
Umbau Heizung Einzelofen in Therme	19.500 €
➤ Schillerstr. 5	
Entrümpelung einer Wohnung	4.700 €
➤ Schaffhauser Str. 46	
Sanierung DG links (im Jahr 2024 fertiggestellt)	12.600 €



Steigleitung Zeppelinstr. 54



Rückbau DG-Wohnung Zeppelinstr. 7



Heizungsumbau Schaffhauser Str. 46 OG



Wohnungssanierung
Schaffhauser Str. 46 DG

Bestandsänderungen

Der Bestand hat sich im Geschäftsjahr 2023 nicht verändert.

Finanzierung

Das Geschäftsjahr 2023 wurde vollständig aus Eigenmitteln finanziert.

Mieterwechsel/Mietausfall

Gekündigte Wohnungen konnten auch in diesem Geschäftsjahr zum größten Teil zeitnah weitervermietet werden, sofern die Wohnungen nicht grundsaniert werden mussten.

Den 15 Auszügen (Vorjahr 21) stehen 14 Neueinzüge (Vorjahr 21) gegenüber. Durch die Genossenschaft wurden im Jahr 2023 keine Kündigungen ausgesprochen, 3 Mieter verloren wir durch Todesfall.

Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten betragen rd. 36.500 € (Vorjahr 39 T€) Erlösschmälerungen entstehen durch die nicht nahtlose Weitervermietung von Mietobjekten.

Mietinteressenten

Wir führen eine Warteliste für Wohnungsgrößen von 1 - 4 Zimmer-Wohnungen. Gesucht werden aktuell alle Wohnungsgrößen in gleichem Maße. Die Nachfrage ist unverändert hoch. Das Interesse an genossenschaftlichem Wohnraum ist vor dem Hintergrund der Stabilität, die eine Genossenschaft als Vermieter bietet, entsprechend hoch. Die Ansprüche an Wohnraum sind deutlich gestiegen.

Mitgliederbewegungen

Der Mitgliederbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr von 305 auf 306 Mitglieder erhöht. Dem Zugang von 13 Mitgliedern mit 47 Anteilen steht ein Abgang von 12 Mitgliedern mit 35 Anteilen gegenüber. Das Geschäftsguthaben hat sich von 189.000 € auf 191.160 € erhöht.

Gemäß § 11 unserer Satzung beträgt der Wert eines Geschäftsanteils 180 €.

Personal

In der Verwaltung der Baugenossenschaft ist nach wie vor neben einem hauptamtlichen Vorstandsmitglied (in Teilzeit) eine Teilzeitangestellte beschäftigt. Daneben sind eine Reinigungskraft und ein Hausmeister geringfügig beschäftigt.

Vorstand

Dagmar Bodmer

geschäftsführender Vorstand

Gerd Wilke

nebenamtlicher Vorstand

Aufsichtsrat

Turnusgemäße Ausscheidungen im Aufsichtsrat gibt es aktuell keine.

Wirtschaftliche Lage

Vermögenslage

Beträge in €	2023	2022
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	4.423,02	10.876,27
Sachanlagen	2.906.718,37	3.065.111,97
Finanzanlagen	100,00	100,00
Umlaufvermögen		
unfertige Leistungen und andere Vorräte	182.628,26	173.733,06
Forderungen und sonst.		
Vermögensgegenstände	3.840,04	14.172,46
Flüssige Mittel	517.005,65	256.406,64
Rechnungsabgrenzungsposten	8.289,18	8.146,77
Summe Aktiva	3.623.004,52	3.528.547,17
Eigenkapital	1.700.504,84	1.593.496,47
Geschäftsguthaben	196.740,00	198.180,00
Rücklagen	1.400.942,13	1.137.642,13
Bilanzgewinn	102.882,71	-101.238,84
Rückstellungen	21.409,92	19.762,60
Verbindlichkeiten	1.895.175,76	1.908.643,43
Summe Passiva	3.623.004,52	3.528.547,17

Bedingt durch die regulären Abschreibungen ist das Anlagevermögen insgesamt gesunken. Aktivierungen konnten im Geschäftsjahr keine vorgenommen werden.

Die flüssigen Mittel beinhalten ein Bausparguthaben in Höhe von 207.818,40 €.

Das Eigenkapital der Genossenschaft beträgt 1.592.056,47 € das entspricht einer Quote von 46,94 % (Vorjahr 45,16 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben durch planmäßige Tilgungen im Geschäftsjahr abgenommen. Insgesamt wurden drei auslaufende Zinsbindungen neu valutiert.

Aus dem Jahresüberschuss von 108.48,37 € wird eine gesetzliche Rücklage in Höhe von 11.000 € gebildet. Abzüglich der gesetzlichen Rücklage und des Gewinnvortrages aus 2022 entsteht ein Bilanzgewinn in Höhe von 102.882,71 €.

Ertragslage

Beträge in €	2023	2022
Umsatzerlöse	786.385,40	766.051,39
Bestandsveränderung	15.313,22	903,88
Sonst. Betriebliche Erträge	21.360,77	21.111,67
Zinsen und ähnliche Erträge	488,71	635,27
Erträge		
Personalaufwand	114.283,53	102.190,48
Abschreibungen	164.846,85	165.518,71
Hausbewirtschaftung	339.971,02	519.330,41
sons. Betriebliche Aufwendungen	56.468,83	63.003,13
Zinsaufwand	25.432,66	25.801,48
Steuern	14.096,84	14.096,84
Aufwendungen		
Jahresüberschuss	108.448,37	

Im vorliegenden Geschäftsjahr hat sich die Ertragslage positiv entwickelt. Aufwendungen aus Instandhaltungen und Modernisierungen stehen den Mieteinnahmen gegenüber und haben zum Überschuss geführt. Das Mietniveau wurde nach gründlicher Prüfung angepasst, so dass die Erträge bei den Mieten gestiegen sind.

Ausblick auf das Geschäftsjahr 2024

Die Genossenschaft feiert im Geschäftsjahr 2024 ihr 100-jähriges Bestehen. Zu diesem Anlass wird es eine Feier geben, zu der alle Mitglieder und Geschäftspartner herzlich eingeladen sind.

Wie schon in den vergangenen Jahren liegt auch für das aktuelle Geschäftsjahr 2024 der Focus auf der Instandsetzung/Modernisierung von derzeit nicht vermietbaren Wohnungen. Wohnungen, die durch Todesfälle oder Umzug in altersgerechtes Wohnen frei werden und nicht mehr zeitgemäß ausgestattet sind, sollen vorrangig modernisiert werden.

Die begonnene Sanierung der Dachgeschosswohnung in der Schaffhauser Str. 46 wird in den ersten Monaten des Jahres 2024 bezugsfertig.

Die Planung der Sanierung Zeppelinstr. 5 aus dem Jahr 2023 wird überarbeitet und den finanziellen Mitteln angepasst. Mit der Sanierung soll im September 2024 begonnen werden. Gedämmt werden die Geschossdecken im Dach und Keller, die noch nicht sanierten Fenster, sowie die Eingangstüren werden ausgetauscht. Das Dach wird erneuert und bekommt eine Photovoltaikanlage. Das Gebäude soll an das Nahwärmenetz der Stadtwerke Waldshut-Tiengen (Oststadt Tiengen) angebunden werden. In diesem Zusammenhang wird parallel Glasfaser ins Haus gelegt.

Dank

Unser Dank richtet sich an unsere Mitarbeiterin in der Geschäftsstelle für ihr Engagement bei der Bewältigung der stetig wachsenden Herausforderungen.

Durch das gute Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat konnten die Probleme, die sich im Laufe eines Geschäftsjahres ergeben, zufrieden stellend gelöst werden. Ein herzliches Dankeschön hierfür.

Bei unseren Mitgliedern, Mietern, Handwerkern, Banken und Sparkassen den Behörden und Verwaltungen, unseren Geschäftsfreunden und allen, die uns in unserer Arbeit unterstützen, bedanken wir uns für das entgegengebrachte Vertrauen.

Waldshut-Tiengen, den 13. Juni 2023

der Vorstand

Dagmar Bodmer

Gerd Wilke

Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2023

Das Geschäftsjahr 2023 war geprägt von den Überlegungen, wie die Gebäude Zeppelinstr. 5 und Zeppelinstr. 7 sowie Köllerstr. 5 mit einem überschaubaren Kostenaufwand saniert werden können. Damit verbunden war die Planung der Investitionen des Gebäudes „Zeppelinstraße 5“.

Es fanden sechs gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates und des Vorstandes (22.06.2023; 27.06.2023; 05.07.2023; 25.08.2023; 26.10.2023 und 28.11.2023) sowie eine konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates (19.07.2023) statt.

In diesen Sitzungen wurden die anstehenden Themen, wie Kostensteigerungen um nahezu 50 %, Neuausrichtungen der Investitionen und anstehende Sanierungen ausführlich besprochen. Auch die damit verbundene Prüfung von Fördermitteln und die eventuelle Aufnahme von Darlehen wurden diskutiert. Informationen von Seiten des geschäftsführenden Vorstands wurden auch per Mail an die Aufsichtsräte weiter gegeben.

Bei der Zeppelinstr. 5 sorgte insbesondere der Austausch der Heizungsanlage im Hinblick auf einen Nahwärmeanschluss aufgrund der energetischen Bestimmungen für Mehrarbeit. Die hieraus resultierenden, umfangreichen Verhandlungen über den finanziellen Aufwand und den entsprechenden vertraglichen Regelungen mit den Stadtwerken konnten zwischenzeitlich abgeschlossen werden. Die Finanzierung dieser Maßnahme gestaltet sich schwierig, bis ein Ansprechpartner des mit uns arbeitenden Kreditinstitutes gefunden wurde. Der Fachkräftemangel zeigt sich in allen Branchen.

Aufwand für die Geschäftsführung waren auch die einvernehmlichen Mieterhöhungen, die aus wirtschaftlichen Gründen erfolgen mussten.

Die Mitgliederversammlung der Baugenossenschaft sowie die Konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates fand am 19. Juli 2023 im katholischen Pfarrsaal, Seilerbergweg 3, statt. Aufgrund des Ausscheidens des langjährigen Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Wolfgang Müller, ergab sich eine neue Zusammensetzung des Aufsichtsrates.

Nach § 6 der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat – Baugenossenschaft Tiengen eingetragene Genossenschaft e.V., Ausgabe 2022, bzw. § 16 der Satzung, wählt der Aufsichtsrat aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und dessen Stellvertreter.

Gewählt wurden:

- Vorsitzende des Aufsichtsrates: Ingrid Eble
- Stellvertreter: Axel Gmyrek
- Schriftführerin: Astrid Strittmatter

Am 28.11.2023 fand eine Sitzung des Aufsichtsrates statt, weil die Bestellung von Gerd Wilke als Vorstand zum 19.02.2024 befristet war. Gemäß § 14 der o.a. Satzung wurde Gerd Wilke einstimmig wiedergewählt. Er ist mit seiner Wiederwahl einverstanden und wird für weitere 5 Jahre erneut in den Vorstand gewählt.

Im Januar 2023 fand eine Stichprobenprüfung des Portobuches, des Kassenbuches sowie des Ordners „Sparkasse“ durch den Aufsichtsrat statt. Alle Buchungen waren plausibel und zuzuordnen. Unregelmäßigkeiten wurden nicht festgestellt.

Das jährliche Abschlussgespräch für das Geschäftsjahr 2022 mit der Prüferin des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs-, und Immobilienunternehmen e.V., Aleksandra Bosancic, fand am 26.10.2023 in angenehmer Gesprächsatmosphäre statt. Sie erläuterte den Jahresabschluss und bescheinigte geordnete Verhältnisse. Fehler wurden nicht festgestellt.

Es wurde lediglich darauf hingewiesen, dass die Mitgliederversammlung grundsätzlich in der ersten Jahreshälfte abzuhalten sei.

Dies war nicht möglich, weil die Rechnungsstellung der Heizkosten von der Abrechnungsfirma nicht rechtzeitig erfolgt ist und es noch vielfache Buchungsunstimmigkeiten mit dem neuen ERP-System gab. Dieser Umstand kann der Geschäftsführung nicht angelastet werden.

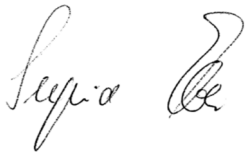
Im Geschäftsjahr 2023 ist der Aufsichtsrat seinen durch Gesetz und Satzung vorgeschriebenen Verpflichtungen auch einschließlich der Überwachung und Beratung des Vorstandes nachgekommen.

Die Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat war auch in diesem Geschäftsjahr vertrauensvoll und wertschätzend.

Der Aufsichtsrat bescheinigt dem Vorstand, dass er die ihm übertragenen Aufgaben den Vorschriften entsprechend zur vollsten Zufriedenheit ausgeführt hat. Wir danken auch im Namen der Mitglieder für das große Engagement in diesen schwierigen Zeiten zum Wohle unserer Genossenschaft.

Auch bei unseren Mietern bedanken wir uns für das Verständnis, dass aufgrund der schwierigen finanziellen Rahmenbedingungen immer weniger Wünsche erfüllt werden können.

Vorstand und Aufsichtsrat haben in gemeinsamer Sitzung am 17.05.2024 einstimmig beschlossen, der Versammlung eine Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 3 % vorzuschlagen.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ingrid Eble', with a stylized flourish at the end.

Ingrid Eble

Waldshut-Tiengen, den 13. Juni 2024

Vorsitzende des Aufsichtsrates

Jahresabschluss 2023

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Bilanz zum 31. Dezember 2023

A K T I V S E I T E	2023 €	2023 €	2022 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		4.423,02	10.876,27
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.903.031,42		3.058.013,10
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>3.686,95</u>	2.906.718,37	7.098,87
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		<u>100,00</u>	100,00
Anlagevermögen insgesamt		2.911.241,39	3.076.088,24
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	166.770,98		151.457,76
2. Andere Vorräte	<u>15.857,28</u>	182.628,26	22.275,30
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	3.285,05		7.973,37
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>554,99</u>	3.840,04	6.199,09
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	309.187,25		49.357,41
2. Bausparguthaben	<u>207.818,40</u>	517.005,65	207.049,23
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>8.289,18</u>	8.146,77
Bilanzsumme		<u><u>3.623.004,52</u></u>	<u><u>3.528.547,17</u></u>

PASSIVSEITE

	2023 €	2023 €	2022 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	5.580,00		9.180,00
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>191.160,00</u>	196.740,00	189.000,00
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	263.300,00		252.300,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 11.000,00			
Vorjahr € 0,00			
2. Andere Ergebnismrücklagen	<u>1.137.642,13</u>	1.400.942,13	1.137.642,13
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	5.374,34		106.613,18
2. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	108.448,37		-101.238,84
3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	<u>11.000,00</u>	102.822,71	0,00
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		1.700.504,84	1.593.496,47

	2023 €	2023 €	2022 €
Übertrag:		1.700.504,84	1.593.496,47
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		21.409,92	19.762,60
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.718.757,47		1.744.609,39
2. Erhaltene Anzahlungen	168.576,73		143.078,33
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.037,67		18.192,76
4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>4.803,89</u>	1.895.175,76	2.762,95
davon aus Steuern:			
€	3.678,83		
Vorjahr €	2.347,09		
D. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>5.914,00</u>	<u>6.644,67</u>
Bilanzsumme		<u><u>3.623.004,52</u></u>	<u><u>3.528.547,17</u></u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2023

	2023 €	2023 €	2022 €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		786.385,40	766.051,39
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		15.313,22	903,88
3. Sonstige betriebliche Erträge		21.360,77	21.111,67
4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		339.971,02	519.330,41
5. Rohergebnis		483.088,37	268.736,53
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	93.991,72		84.319,43
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	20.291,81	114.283,53	17.871,05
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		164.846,85	165.518,71
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		56.468,83	63.003,13
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	2,00		2,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	486,71	488,71	633,27
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		25.432,66	25.801,48
12. Ergebnis nach Steuern		122.545,21	-87.142,00
13. Sonstige Steuern		14.096,84	14.096,84
14. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		108.448,37	-101.238,84
15. Gewinnvortrag		5.374,34	106.613,18
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		11.000,00	0,00
17. Bilanzgewinn		102.822,71	5.374,34

Anhang des Jahresabschlusses 2023

der Baugenossenschaft Tiengen eG
mit Sitz in Waldshut-Tiengen
eingetragen beim Genossenschaftsregister Freiburg
unter der Nummer GnR 620022

A. Allgemeine Angaben

1. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.
Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.
2. Unsere Genossenschaft ist ein kleines Unternehmen im Sinne von § 267 HGB.
Von den größenabhängigen Erleichterungen nach den §§ 277a und 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung werden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Anlagevermögen

2. Das Anlagevermögen ist zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.
3. Folgende Abschreibungssätze werden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände	linear	Nutzungsdauer 3 Jahre
Garagen	linear	Nutzungsdauer 5 bis 20 Jahre
Außenanlagen	linear	Nutzungsdauer 9 Jahre
Wohngebäude	linear	Nutzungsdauer 60-80 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear	Nutzungsdauer 3, 4, 5 und 7 Jahre

4. Abweichend hiervon wurde bei 7 Objekten nach umfangreicher Modernisierung die Restnutzungsdauer auf 40 Jahre festgelegt.

Umlaufvermögen

5. Das Umlaufvermögen ist zu Anschaffungskosten angesetzt.
6. Forderungen aus Vermietung werden durch Verrechnung von Wertberichtigungen zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Soweit Forderungen nicht mehr einbringlich sind, werden diese ausgebucht.
7. Die unfertigen Leistungen sind zu den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.
8. Die anderen Vorräte werden zu den Einstandspreisen bewertet.

Rückstellungen

9. Die Bildung der Rückstellungen erfolgt 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

10. Verbindlichkeiten sind zu ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 166.770,98 (Vorjahr € 151.457,76) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. Angaben über die Fristigkeit und Besicherung von Darlehen ergeben sich aus dem in der Anlage beigefügten Verbindlichkeitsspiegel.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Es ergaben sich sind folgende Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung:

Sonstige betriebliche Erträge

Auflösung Wertberichtigung Mietforderungen	10.000,00 €	(VJ 0,00 €)
--	-------------	--------------

Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung

Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen	162.290,43 €	(VJ 354.017,13 €)
-------------------------------------	--------------	-------------------

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Seminare wg. EDV Umstellung	0,00 €	(VJ 11.162,47 €)
-----------------------------	--------	-------------------

Zuführung Wertberichtigung Mietforderungen	0,00 €	(VJ 7.000,00 €)
--	--------	------------------

Abschreibung auf Mietforderungen	13.179,32 €	(VJ 438,32 €)
----------------------------------	-------------	---------------

D. Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung

Anfang	2023	305
Zugang	2023	13
Abgang	2023	12
Ende	2023	306

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 2.160,00 € erhöht.

2. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

3. Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich eine Arbeitnehmerin in Teilzeit und zwei geringfügig beschäftigte Mitarbeiter angestellt.

4. Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestanden in Höhe von 30,9 T€ (Vorjahr 0 T€).

5. Mitglieder des Vorstandes:

Dagmar Bodmer
Gerd Wilke

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Wolfgang Müller	(Aufsichtsrat und -vorsitzender bis 19.07.2023)
Ingrid Eble	(Aufsichtsratsvorsitzende)
Axel Gmyrek	(stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)
Astrid Strittmatter	

Waldshut-Tiengen, den 13.06.2024


Bodmer

Der Vorstand:


Wilke



Baugenossenschaft Tiengen eG
Schillerstraße 1 • 79761 Waldshut-Tiengen
Telefon 077 41/27 54 • Fax 077 41/68 90 06
info@bg-tiengen.de • www.bg-tiengen.de