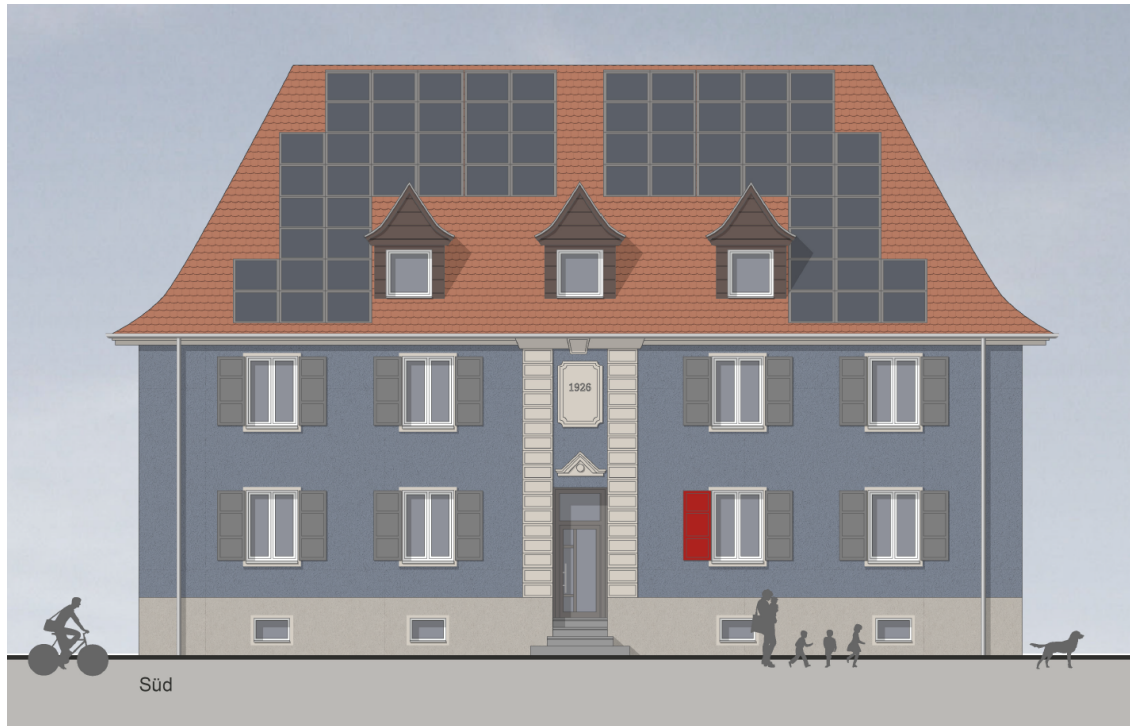




Geschäftsbericht 2024

Baugenossenschaft Tiengen eG

Bericht über das Geschäftsjahr 2024

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 31.12.2024	4
Organe der Genossenschaft	5
Lagebericht	6
Unsere Genossenschaft	8
100 jähriges Jubiläum	8
Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2024	8
Instandsetzungen / Modernisierungen	8
Bestandsänderungen	11
Finanzierung	11
Mieterwechsel/Mietausfall	11
Mietinteressenten	12
Mitgliederbewegungen	12
Personal	12
Vorstand	12
Aufsichtsrat	12
Wirtschaftliche Lage	12
Ausblick auf das Geschäftsjahr 2025	14
Dank	15
Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2024	16
Jahresabschluss 2024	18

Überblick zum 31.12.2024

Bilanzsumme:	4.012.886,98 €
Umsatzerlöse:	829.172,99 €
Jahresüberschuss:	36.075,04 €
Eigenkapital:	1.733.440,68 €
Eigenkapitalquote:	43,20 %

Gebäude:	33
Wohnungen:	164 WE
Wohnfläche:	9.927,41 qm
Durchschnittliche Kaltmiete:	5,70 €
Garagen:	41
Stellplätze:	88

Mitglieder:	308
Geschäftsanteil:	180 €
Geschäftsguthaben:	192.060 €

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
Stefan Ebner	Beisitzer

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 2024

Auch 2024 wirkte sich die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen im Südchinesischen Meer, Wahlen in den USA) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Die Inflationsrate betrug nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes 2,2 %, während sie im Vorjahr noch 5,9 % betragen hatte. Für 2025 wird eine Inflationsrate in der Nähe des aktuellen Wertes erwartet.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024 erneut über dem Anstieg des Verbraucherpreisindex. Der Anstieg betrug im 4. Quartal 2024 3,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,7 %.

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,15 %. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus, sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3% bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen. Von Januar bis Oktober 2024 wurden in Baden-Württemberg 16.958 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres noch 24.462 Baugenehmigungen erteilt wurden, was einem Rückgang von 30,6 % entspricht.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellen Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Dies führt nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank 2024 zu einer Abnahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 %, 2025 soll es dann leicht um 0,2 % steigen.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2024 mit rd. 46,1 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,9 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet. 2024 betrug die Arbeitslosenzahl in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2,79 Mio. Menschen, was einen Anstieg um 178.000 Personen gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 Prozent.

Das schlechte wirtschaftliche Umfeld hat 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 zum Ende des 3. Quartals 2024 mit 2.488,6 Milliarden Euro verschuldet. Damit stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,8 % oder 43,5 Milliarden Euro.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Voraussrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 auf rd. 5,6 Mio. ansteigen.

Quelle: Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH Januar 2025

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 (9.927,41 qm) in 33 Gebäuden, 41 Garagen, und 88 Stellplätze, alle im Stadtteil Tiengen.

Der vorliegende Geschäftsbericht zum 31.12.2024 besteht aus dem Bericht des Vorstandes, einer Bilanz, einer Gewinn- und Verlustrechnung, dem Bericht des Aufsichtsrates und einem Anhang mit Erläuterungen.

Der Jahresabschluss 2024, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, wurde nach deutschen, handelsrechtlichen Vorschriften durch die WTS, Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH, erstellt und am 20.06.2025 dem Aufsichtsrat vorgelegt.

100 jähriges Jubiläum

Am 17. April 2024 feierte unserer Genossenschaft mit rund 60 Gästen ihr 100 jähriges Bestehen. Als Festredner konnten Oberbürgermeister Martin Gruner und Verbandsdirektorin, Dr. Iris Beuerle gewonnen werden. Ein Höhepunkt der Veranstaltung waren die „Wegbegleiter“ Herr Michael Przybylski (Malermeister), Herr Bruno Bastianelli (Mieter) und Wolfgang Müller (ehemaliger Aufsichtsrat), die ihre eigene Geschichte mit der Baugenossenschaft Tiengen erzählten. Der Abend wurde musikalisch begleitet von Eloise Ueber. Wir verbrachten einen entspannten Abend bei angenehmen Gesprächen.

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2024

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

Instandsetzungen / Modernisierungen

Für Modernisierungs-, und Instandsetzungsarbeiten an Gebäuden und Wohnungen, wurden im Geschäftsjahr 2024 insgesamt rund 688.000 € ausgegeben (Vorjahr 162 T€). Ursache für die, im Vergleich zum Vorjahr, deutlich höheren Aufwendungen ist die Modernisierung unseres Gebäudes in der Zeppelinstr. 5 im Ortsteil Tiengen.

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 2024 getätigten, Investitionen:



Zentralheizung, die Neuanlage der PV-Anlage und die Erneuerung der Elektrik beträgt insgesamt rd. 452.000 €.

Das Gebäude wird im Jahr 2025 an das Nahwärmenetz der Stadtwerke angeschlossen.

Der Aufwand für die **Modernisierung** der **Zeppelinstr. 5** für die Fassadensanierung, das Eindecken und Dämmen des Dachgeschosses, den Austausch von Fenstern und Türen, den Umbau der Gas-Etagenheizung zu einer

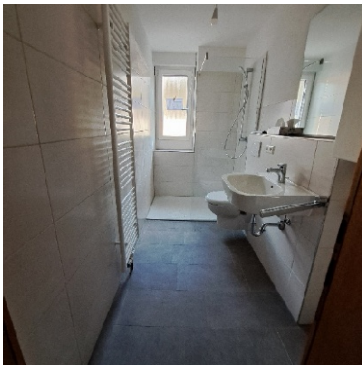


Bisher wurde das 2. Obergeschoss ausschließlich als Mansarden und Speicher genutzt. Die Mansarden wurden rückgebaut. Dieses Stockwerk wurde während der Sanierung für einen späteren Ausbau von zwei Wohnungen vorbereitet.

Im Treppenhaus ist der Terrazzoboden wieder vollständig freigelegt und aufbereitet. Ebenso sind die Beläge auf den Podesten erneuert, die Holztreppe abgeschliffen und neu lackiert worden.



Für Reparaturen am **Gebäudebestand** sind insgesamt rd. 32.000 € verbucht worden.



Im Bereich des **Wohnungsbestandes** haben wir insgesamt rund 203.000 € investiert. Hierrunter fällt auch eine Badsanierung in der Zeppelinstr. 5, die durch die Gesamtmaßnahme am Gebäude notwendig wurde. Kosten hierfür rund 32.000 €

Des weiteren wurde die Modernisierung einer Wohnung in der Schaffhauser Str. 46 fertiggestellt. Für Elektroarbeiten, neue Heizung, den Badumbau und des Austausch des Bodenbelages wurden im Geschäftsjahr 33.800 € (plus Vorjahr 12.000 €) aufgewendet.



In der Schillerstraße 1 wurde eine Wohnung wieder zeitgemäß saniert (Elektro, Badumbau, Bodenbelag, Fliesenarbeiten, Malerarbeiten), Gesamtkosten 38.400 €.



Eine Badsanierung durch einen Feuchtigkeitsproblem in der Franz-Haas Str. 4 schlägt mit 20.900 € zu buche.

Bestandsänderungen

Die Gesamtwohnfläche hat sich in der Zeppelinstr. 5 um rd. 8 qm reduziert, Grund hierfür ist, dass eine ehemalige Mansarde an die Genossenschaft zurück gegeben wurde und nun nicht mehr zum Wohnraum dazu gezählt wird. Im Zuge der Gebäudesanierung der Zeppelinstr. 5 wurde das Dachgeschoss für den Ausbau von 2 neuen Wohnungen vorbereitet.

In der Breitestr. 8 wurde eine Wellblechgarage rückgebaut, so dass sich der Bestand an Garagen auf 41 Garagen verringert.

Finanzierung

Für die umfangreiche Gebäudemodernisierung in der Zeppelinstraße 5 wurde ein neues Darlehen in Höhe von 420 T€ bei der Sparkasse Hochrhein aufgenommen. Zur Refinanzierung nach Ablauf der Zinsbindung hat sich die Genossenschaft entschieden einen Bausparvertrag anzusparen.

Mieterwechsel/Mietausfall

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

Den 17 Auszügen (Vorjahr 15) stehen 17 Einzüge (Vorjahr 14) gegenüber.

Bei zwei Aus-, und Einzügen handelt es sich um Wechsel innerhalb der Genossenschaft. Im Geschäftsjahr 2024 hat die Genossenschaft eine Kündigung ausgesprochen, einen Mieter verloren wir durch Todesfall.

Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten betragen rd. 39.300 € (Vorjahr 36 T€). Erlösschmälerungen entstehen durch die nicht nahtlose Weitervermietung von Mietobjekten.

Mietinteressenten

Wir führen eine Warteliste für Wohnungsgrößen von 1 - 4 Zimmer-Wohnungen. Nach wie vor werden Wohnungen aller Größen gesucht. Auffällig ist bei unseren Bewerbern, dass Wohnungen mit max. 2 Zimmern fast ausschließlich im Erdgeschoss gefragt sind. Insgesamt ist die Nachfrage nach Wohnraum unverändert hoch. Das Interesse an genossenschaftlichem Wohnraum ist vor dem Hintergrund der Sicherheit, die eine Genossenschaft als Vermieter bietet, entsprechend hoch. Die Ansprüche an die Ausstattung einer Wohnung sind deutlich gestiegen.

Mitgliederbewegungen

Der Mitgliederbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr von 306 auf 308 Mitglieder erhöht. Dem Zugang von 16 Mitgliedern mit 57 Anteilen steht ein Abgang von 14 Mitgliedern mit 52 Anteilen gegenüber. Das Geschäftsguthaben hat sich von 191.160 € auf 192.060 € 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

Turnusgemäß scheidet Astrid Strittmatter aus dem Aufsichtsrat aus. Frau Strittmatter stellt sich der Wiederwahl.

Wirtschaftliche Lage

Die vollständige Bilanz mit Gewinn-, und Verlustrechnung befindet sich im Anhang.

Vermögenslage

Beträge in €	2024	2023
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.301,26	4.423,02
Sachanlagen	3.191.081,52	2.906.718,37
Finanzanlagen	100,00	100,00
Umlaufvermögen		
unfertige Leistungen und andere Vorräte	186.692,15	182.628,26
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	7.036,44	3.840,04
Flüssige Mittel	622.734,22	517.005,65
Rechnungsabgrenzungsposten	835,38	8.289,18
Summe Aktiva		3.623.004,52
Eigenkapital insgesamt	1.733.440,68	1.700.504,84
Geschäftsguthaben	199.260,00	196.740,00
Rücklagen	1.404.642,13	1.400.942,13
Bilanzgewinn	129.538,55	102.882,71
Rückstellungen	23.625,80	21.409,92
Verbindlichkeiten	2.249.778,50	1.895.175,76
Summe Passiva		3.623.004,52

Ertragslage

Beträge in €	2024	2023
Umsatzerlöse	829.172,99	786.385,40
Bestandsveränderung	8.510,54	15.313,22
Sonst. Betriebliche Erträge	25.829,59	21.360,77
Zinsen und ähnliche Erträge	668,14	488,71
Erträge		
Personalaufwand	124.429,56	114.283,53
Abschreibungen	169.610,21	164.846,85
Hausbewirtschaftung	428.818,93	339.971,02
sons. Betriebliche Aufwendungen	56.664,56	56.468,83
Zinsaufwand	34.486,12	25.432,66
Steuern	14.096,84	14.096,84
Aufwendungen		
Jahresüberschuss	36.075,04	108.448,37

Die **Aktivierung** der Maßnahmen in der Zeppelinstr.5 mit rd. 453 T€ gegen die planmäßigen Abschreibungen mit 165 T€ gerechnet, ergeben eine Erhöhung der Sachanlagen von rd. 288 T€. In den unfertigen Leisten stecken vor allem die zum

Jahresende noch nicht abgerechneten Betriebskosten. Die sonstigen Forderungen stellen in der Hauptsache rückständige Mieten dar. Die flüssigen Mittel sind im Vergleich zum Vorjahr rd. 100 T€ höher. Darin enthalten sind rd. 252 T€ Bausparguthaben (Vorjahr rd. 208 T€) Die Rechnungsabgrenzung fällt deutlich geringer aus, da Rechnungen im Geschäftsjahr zeitnah und nicht erst im Folgejahr anfallen.

Auf der **Passivseite** verzeichnen wir eine Erhöhung des gesamten Eigenkapitals. Das darin enthaltene Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder ist 900 € größer.

Für die Sanierung der Zeppelinstr. 5 wurde ein neues Darlehen in Höhe von 420 T€ aufgenommen. Abzüglich der planmäßigen Tilgungen in Höhe von 127 T€ haben sich damit die Verbindlichkeiten bei den Darlehen um 293 T€ erhöht.

Der Bilanzgewinn setzt sich aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2024 zuzüglich des Gewinnvortrags aus dem Geschäftsjahr 2023, abzüglich der gesetzlichen Rücklage für das Geschäftsjahr zusammen.

Die Ertragslage hat sich weiterhin positiv entwickelt. Im Geschäftsjahr 2024 machen sich die Erhöhungen der Mieten aus dem Ende des Jahres 2023 bemerkbar. Diese Erhöhung sind notwendig, um die stets steigenden Kosten der Instandhaltungen finanzieren zu können.

Ausblick auf das Geschäftsjahr 2025

Wie schon in den vergangenen Jahren liegt auch für das aktuelle Geschäftsjahr 2025 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 Genossenschaft modernisiert im Geschäft 2025 insgesamt 4 nicht mehr zeitgemäße Wohnungen. In der Schaffhauser 46 wurden bereits die beiden Erdgeschosswohnungen fertiggestellt. Der Aufwand in der rechten Wohnung war, durch die bereits bestehende Gas-Etagenheizung deutlich geringer als die linke Wohnung bei der sowohl die Heizung als auch die Elektrik sanierungsbedürftig waren.

Umfangreich modernisiert werden zwei weitere Erdgeschosswohnungen in der Scheffelstr. 4 und der Breitestraße 8. Hier sind neben dem Grundriss, Heizung, Elektrik, Sanitär Böden, Wände und Decken zeitgemäß zu modernisieren.

Aussichten auf 2026: Die Genossenschaft befindet sich in der Planung der Gebäudesanierung in der Zeppelinstr. 7/Köllerstr. 5. Mittlerweile wurde das Doppelhaus unter Denkmalschutz gestellt, was uns vor diverse Herausforderungen stellt.

Dank

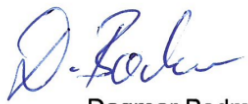
Unser Dank richtet sich an unsere Mitarbeiterin in der Geschäftsstelle für ihr Engagement bei der Bewältigung der stetig wachsenden Herausforderungen.

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 06.06.2025

der Vorstand



Dagmar Bodmer



Gerd Wilke

Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2024

Auch im Geschäftsjahr 2024 ist der Aufsichtsrat seinen durch Gesetz und Satzung vorgeschriebenen Verpflichtungen nachgekommen.

Der Vorstand hat ihn regelmäßig und zeitnah über alle wichtigen Vorgänge und grundsätzlichen Fragen informiert. Es fanden sechs gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates und des Vorstandes statt (27.02.24, 26.03.2024, 17.05.2024, 13.06.2024, 25.10.2024 und 05.11.2024 sowie die Konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates am 26.06.2024).

Am 02.12.2024 erfolgte eine Kassenprüfung durch die Aufsichtsratsvorsitzende sowie ihren Stellvertreter, Axel Gmyrek. Es wurden keine Unregelmäßigkeiten festgestellt. Die Prüfung ergab eine geordnete, übersichtliche Kassen- und Buchführung.

Das Geschäftsjahr 2024 war mit geprägt vom 100-jährigen Jubiläum der Baugenossenschaft Tiengen eG, das am 17. April 2024 gefeiert wurde. Vom Vorstand sowie ihrer Mitarbeiterin, Frau Schmidt, musste viel Vorarbeit geleistet werden. So konnte ein würdiger Rahmen für diese Feier geschaffen werden.

Den meisten Besucherinnen und Besucher wird der musikalische Auftritt von Eloise Ueber in Erinnerung bleiben. Die Begeisterung über ihren Auftritt war groß. Ein gelungener Auftakt für den gemütlichen Teil des Abends.

Auch dieses Geschäftsjahr stand das Gebäude Zeppelinstraße 5 im Mittelpunkt der Bautätigkeit. Der überarbeitete Instandhaltungs- und Modernisierungsplan dieses Gebäudes und der daraus resultierende Finanzplan wurde besprochen. Die Vorbereitungen für den Anschluss an das Nahwärmenetz der Stadtwerke von Seiten der Baugenossenschaft sind getroffen. Es wird davon ausgegangen, dass diese Maßnahme von den Stadtwerken noch 2025 realisiert wird.

Daneben wurden Instandhaltungsmaßnahmen in verschiedenen Gebäuden in Angriff genommen. Beispielsweise wurde in der Schaffhauser Str. 46 eine Modernisierungsmaßnahme einer Wohnung fertig gestellt.

Die Mitgliederversammlung der Baugenossenschaft Tiengen eG sowie die Konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates wurde am 26. Juni 2024 im katholischen Pfarrsaal, Sailerbergweg 3, abgehalten.

Das jährliche Abschlussgespräch für das Geschäftsjahr 2024 mit dem Prüfer des Verbandes Baden-Württembergischer Wohnungs-, und Immobilienunternehmen e.V., Herr Kevin Kadlubiec, fand am 05.11.2024 statt. Er erläuterte den Jahresabschluss und bescheinigte, dass im Rahmen der kritischen Würdigung des Jahresabschlusses sowie

der Buchführung keine Unplausibilitäten in der Rechnungslegung oder Mängel in der Buchführung festgestellt wurden. Gleichzeitig wurde bestätigt, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft geordnet sind.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2024 in der vorgelegten Form festzustellen und dem Vorstand für das Jahr 2024 Entlastung zu erteilen.

In der Mitgliederversammlung am 26.06.2024 wurde Herr Stefan Ebner als Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt, so dass der Aufsichtsrat nach Ausscheiden des Vorsitzenden, Wolfgang Müller, wieder aus vier Personen besteht.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die gute und konstruktive Zusammenarbeit und spricht ihm sowie ihrer Mitarbeiterin seinen Dank und Anerkennung für die erfolgreiche Arbeit und das große Engagement für unsere Genossenschaft aus.

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

Die Auszahlung einer Dividende wird für dieses Geschäftsjahr dennoch zur Beschlussfassung vorgeschlagen.

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Ingrid Eble'.

Vorsitzende des Aufsichtsrates Ingrid Eble

Waldshut-Tiengen, den 20.06.2025

Jahresabschluss 2024

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

1. Bilanz zum 31. Dezember 2024

A K T I V S E I T E	2024 €	2024 €	2023 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		1.301,26	4.423,02
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.191.081,52		2.903.031,42
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.106,01	3.194.187,53	3.686,95
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		100,00	100,00
Anlagevermögen insgesamt		3.195.588,79	2.911.241,39
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	175.281,52		166.770,98
2. Andere Vorräte	11.410,63	186.692,15	15.857,28
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	6.873,09		3.285,05
2. Sonstige Vermögensgegenstände	163,35	7.036,44	554,99
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	371.198,56		309.187,25
2. Bausparguthaben	251.535,66	622.734,22	207.818,40
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		835,38	8.289,18
Bilanzsumme		<u>4.012.886,98</u>	<u>3.623.004,52</u>

PASSIVSEITE

	2024 €	2024 €	2023 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	7.200,00		5.580,00
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>192.060,00</u>	199.260,00	191.160,00
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	267.000,00		263.300,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€	3.700,00		
Vorjahr €	11.000,00		
2. Andere Ergebnismrücklagen	<u>1.137.642,13</u>	1.404.642,13	1.137.642,13
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	97.163,51		5.374,34
2. Jahresüberschuss	36.075,04		108.448,37
3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	<u>3.700,00</u>	129.538,55	11.000,00
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		1.733.440,68	1.700.504,84

	2024 €	2024 €	2023 €
Übertrag:		1.733.440,68	1.700.504,84
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		23.625,80	21.409,92
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.012.088,83		1.718.757,47
2. Erhaltene Anzahlungen	171.999,50		168.576,73
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	59.907,27		3.037,67
4. Sonstige Verbindlichkeiten	5.782,90	2.249.778,50	4.803,89
davon aus Steuern:			
€	4.101,64		
Vorjahr €	3.678,83		
D. Rechnungsabgrenzungsposten		6.042,00	5.914,00
Bilanzsumme		4.012.886,98	3.623.004,52

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	2024 €	2024 €	2023 €
1. Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit		829.172,99	786.385,40
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		8.510,54	15.313,22
3. Sonstige betriebliche Erträge		25.829,59	21.360,77
4. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		428.818,93	339.971,02
5. Rohergebnis		434.694,19	483.088,37
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	102.577,90		93.991,72
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	21.851,66	124.429,56	20.291,81
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		169.610,21	164.846,85
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		56.664,56	56.468,83
9. Erträge aus anderen Wertpapieren	2,50		2,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	665,64	668,14	486,71
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		34.486,12	25.432,66
12. Ergebnis nach Steuern		50.171,88	122.545,21
13. Sonstige Steuern		14.096,84	14.096,84
14. Jahresüberschuss		36.075,04	108.448,37
15. Gewinnvortrag		97.163,51	5.374,34
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		3.700,00	11.000,00
17. Bilanzgewinn		129.538,55	102.822,71

3. Anhang des Jahresabschlusses 2024

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 der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV). 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

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

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen ist zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

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

Abweichend hiervon wurde bei 8 Objekten nach umfangreicher Modernisierung die Restnutzungsdauer auf 40 Jahre festgelegt.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen ist zu Anschaffungskosten angesetzt.

Forderungen aus Vermietung werden durch Verrechnung von Wertberichtigungen zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Soweit Forderungen nicht mehr einbringlich sind, werden diese ausgebucht.

Die unfertigen Leistungen sind zu den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die anderen Vorräte werden zu den Einstandspreisen bewertet.

Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten sind zu ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 175.281,52 (Vorjahr € 166.770,98) 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 folgende Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung:

Sonstige betriebliche Erträge		
Auflösung Wertberichtigung Mietforderungen	0,00 €	(VJ 10.000,00 €)
Aufwendungen aus der Bewirtschaftungstätigkeit		
Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen	224.106,22 €	(VJ 162.290,43 €)
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Abschreibung auf Mietforderungen	0,00 €	(VJ 13.179,32 €)

D. Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung

Anfang	2024	306
Zugang	2024	18
Abgang	2024	16
Ende	2024	308

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 900,00 € 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 30,9 T€).

5. Mitglieder des Vorstandes:

Dagmar Bodmer
Gerd Wilke

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Ingrid Eble	(Aufsichtsratsvorsitzende)
Axel Gmyrek	(stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)
Stefan Ebner	(ab 26.6.2024)
Astrid Strittmatter	

Waldshut-Tiengen, den 06.06.2025

Der Vorstand:

Bodmer

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