



# Geschäftsbericht 2022

# Bericht über das Geschäftsjahr 2022

**Geschäftsstelle:**

Baugenossenschaft Tiengen eG  
Schillerstraße 1  
79761 Waldshut-Tiengen

Telefon: 07741 27 54

Fax: 07741 68 90 06

Mail: [info@bg-tiengen.de](mailto:info@bg-tiengen.de)

Homepage: [www.bg-tiengen.de](http://www.bg-tiengen.de)

**Gründung: im Jahr 1924**

**Eintrag im Genossenschaftsregister: 620022 GnR**

**Sprechzeiten:**

Nach Vereinbarung

## Inhaltsverzeichnis

Überblick zum 31.12.2022 .....	4
Organe der Genossenschaft .....	5
Unsere Genossenschaft .....	6
Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2022.....	6
<b>Instandsetzungen / Modernisierungen</b> .....	6
<b>Bestandsänderungen</b> .....	8
<b>Finanzierung</b> .....	8
<b>Mieterwechsel/Mietausfall</b> .....	8
<b>Mietinteressenten</b> .....	9
<b>Mitgliederbewegungen</b> .....	9
<b>Personal</b> .....	10
<b>Vorstand</b> .....	10
<b>Aufsichtsrat</b> .....	10
<b>Vermögensänderungen der Jahre 2022 und 2021</b> .....	11
<b>Ausblick auf das Geschäftsjahr 2023</b> .....	12
<b>Dank</b> .....	12
Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2022 .....	14
Jahresabschluss 2022 .....	16
Bilanz zum 31. Dezember 2022 .....	17
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022 ...	20
Anhang des Jahresabschlusses 2022.....	21

## Überblick zum 31.12.2022

Bilanzsumme:	3.528.547,17 €
Umsatzerlöse:	766.051,39 €
Jahresfehlbetrag:	-101.238,84 €
Eigenkapital	1.593.496,47 €
Eigenkapitalquote:	45,16

Gebäude:	33
Wohnungen:	164 WE
Wohnfläche:	9.962 qm
Durchschnittliche Kaltmiete	5,30 €
Garagen	42
Stellplätze	88

Mitglieder:	305
Geschäftsanteil:	180 €
Geschäftsguthaben:	189.000 €

## 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	geschäftsführender Vorstand
Gerd Wilke	nebenamtlicher Vorstand

### Aufsichtsrat:

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

Wolfgang Müller	Vorsitzender
Ingrid Eble	Stellvertreter
Astrid Strittmatter	Schriftführer
Axel Gmyrek	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

## **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 31.12.2022 besteht aus dem Bericht des Vorstandes, einer Bilanz, einer Gewinn- und Verlustrechnung, dem Bericht des Aufsichtsrates und einem Anhang mit Erläuterungen.

Der Jahresabschluss 2022, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, wurde nach deutschen, handelsrechtlichen Vorschriften durch die WTS, Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH, erstellt und am 27.06.2023 dem Aufsichtsrat vorgelegt.

## **Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2022**

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 2022 insgesamt rund 353 T€ ausgegeben (Vorjahr 300 T€). Die getroffenen Maßnahmen sind vollständig dem Aufwand zuzuordnen.

Unsere Hauptaufgabe liegt 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 2022 getätigten, Investitionen:

## Instandsetzung/Modernisierung 2022

➤ <b>Köllerstraße 5</b>	
Badumbau	10.500 €
<hr/>	
➤ <b>Köllerstraße 9</b>	
Teilsanierung Bad und Miniküche	2.500 €
<hr/>	
➤ <b>Breitestraße 8</b>	
Badsanierung	4.900 €
<hr/>	
➤ <b>Köllerstraße 7</b>	
Badumbau	2.100 €
<hr/>	
➤ <b>Zeppelinstraße 54</b>	
Bodenbelag	6.000 €
<hr/>	
➤ <b>Schillerstraße 9</b>	
Instandsetzung verfallener Wohnung	33.000 €
<hr/>	
➤ <b>Schillerstraße 3</b>	
Modernisierung Wohnung	64.000 €
<hr/>	
➤ <b>Breitestraße 9</b>	
Modernisierung Wohnung mit Grundrissänderung	105.000 €
<hr/>	
<b>Breitestraße 9</b>	
Zählerschrank	6.200 €
<hr/>	
<b>Schillerstr. 3</b>	
Zählerschrank	15.800 €
<hr/>	
<b>Rauchwarnmelder</b>	
Funkablesbar	35.600 €
<hr/>	

Fotos einiger Instandhaltungs-, Modernisierungs-Maßnahmen:



Badumbau Köllerstraße 5



Wohnungsmodernisierung Schillerstraße 3



Wohnungsmodernisierung Breitestraße 9

### **Bestandsänderungen**

Der Bestand hat sich im Geschäftsjahr 2022 nicht verändert.

### **Finanzierung**

Das Geschäftsjahr 2022 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.

Die insgesamt 21 Auszüge (Vorjahr 9) konnten zeitnah neu vermietet werden. 13 Mieter gaben als Kündigungsgrund berufliche Gründe, Wegzug aus der Region oder ins Pflegeheim an. 4 Mieter haben wir durch Todesfall verloren, wobei das Mietverhältnis durch die Hinterbliebenen weitergeführt wird. Zwei Kündigungen erfolgte durch die Genossenschaft. Der Mietausfall durch eine nicht nahtlose Weitervermietung und sanierungsbedingten Leerstand (= Erlösschmälerung aus Sollmieten) beträgt für das Geschäftsjahr 2022 rund 39 T€ (Vorjahr 25T€). Insgesamt haben sich die Sollmieten um 5 T € erhöht.

### **Mietinteressenten**

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist bei unserer Genossenschaft gleichbleibend hoch. Die im Schnitt höheren Mietpreise auf dem freien Wohnungsmarkt sorgen für reges Interesse an genossenschaftlichem Wohnraum. Daher kann sich die Genossenschaft über Bewerbungen für Mietwohnungen, egal welcher Wohnungsgröße, nicht beklagen.

Das Unterschreiben einer Schufa-Klausel, die Nachfrage nach Nettoeinkommen und die Nachfrage von Eidesstattlichen Versicherungen helfen uns dabei, die passenden Mieter zu finden.

### **Mitgliederbewegungen**

Der Mitgliederbestand hat sich im Verhältnis zum Vorjahr erhöht. Zum 31.12.2022 hat die Genossenschaft 305 Mitglieder mit insgesamt 1050 Anteilen.

Zu- und Abgänge der Mitglieder stellen sich wie folgt dar:



## Vermögensänderungen der Jahre 2022 und 2021

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2022 und 2021 wie folgt dar:

	31.12.2022 €	31.12.2021 €
<b>AKTIVSEITE</b>		
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	10.876,27	6.664,00
Sachanlagen	3.076.088,24	3.222.375,95
Finanzanlagen	100,00	100,00
<b>Umlaufvermögen</b>		
unfertige Leistungen und andere Vorräte	173.733,06	157.980,00
Forderungen und sonst.		
Vermögensgegenstände	7.973,37	4.085,70
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	256.406,64	467.481,92
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
andere Rechnungsabgrenzungsposten	8.146,77	8.005,90
<b>Bilanzsumme</b>	<b>3.528.547,17</b>	<b>3.866.693,47</b>

Der Rückgang in den Sachanlagen entsteht durch die regulären Abschreibungen. Bei den immateriellen Anlagewerten wurde ein neues Softwareprogramm (Mevivo) zugeschrieben. Das Programm dient der Gebäudefortschreibung. Die flüssigen Mittel sind insgesamt, durch höhere Ausgaben in den Instandsetzungs-, Modernisierungsmaßnahmen, gesunken.

	31.12.2022 €	31.12.2021 €
<b>PASSIVSEITE</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Geschäftsguthaben	198.180,00	190.440,00
Ergebnisrücklagen	1.389.942,13	1.389.942,13
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-101.238,84	96.896,23
Rückstellungen	19.762,60	18.528,45
<b>Verbindlichkeiten</b>		
gegenüber Kreditinstitutionen	1.744.609,39	1.979.793,41
sonst. Verbindlichkeiten	164.034,04	171.335,22
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>6.644,67</b>	<b>6.074,67</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>3.528.547,17</b>	<b>3.866.693,47</b>

Das Geschäftsguthaben verzeichnet einen leichten Anstieg. Durch deutlich höhere Ausgaben im Bereich der Instandhaltung und der Modernisierung ist das Ergebnis negativ ausgefallen. Nach wie vor werden immer mehr Darlehen zurück bezahlt, wodurch sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten weiter verringert haben.

## **Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Umsatzerlöse weisen ein plus auf und betragen 766 T €. Durch die hohen Instandsetzungs-, und Modernisierungsausgaben sind die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung insgesamt rund 238 T € höher als im Vorjahr. Dies ist vor allem den um 160 T€ höheren Instandhaltung/Modernisierungskosten zuzuschreiben. Die Abschreibungen sind im Geschäftsjahr zum Vorjahr gleich geblieben. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind deutlich höher als im Vorjahr. Die Mehrkosten resultieren aus den Aufwendungen für Schulungen für das neue EDV-System.

Insgesamt weist das Geschäftsjahr einen Jahresfehlbetrag von 101.238,84 € aus. Der Vortrag auf neue Rechnung aus dem Vorjahr in Höhe von 106.613,18 € sollte dieses, zu erwartende, Minus ausgleichen. Damit hat die Genossenschaft zum 31.12.2022 einen Bilanzgewinn in Höhe von 5.374,34 €.

## **Ausblick auf das Geschäftsjahr 2023**

Wie schon in den vergangenen Jahren liegt auch für das aktuelle Geschäftsjahr 2023 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.

Im vergangenen Geschäftsjahr wurde der gesamte Gebäudebestand in das EDV-System Mevivo übernommen. Hieraus werden nun die Planungen für die kommenden Jahre abgeleitet. Bis zum Berichtszeitpunkt wurde mit der Überplanung der Zeppelinstr. 5, 7 und Köllerstr. 5, incl. einer Wohnungsmodernisierung in der Zeppelinstr. 7 begonnen. In der Schaffhauser Str. 46 ist eine Wohnungssanierung in Arbeit.

Das Geschäftsjahr 2022 wurde vollständig mit dem neuen ERP-System der Haufe-Gruppe „AXERA“ bearbeitet. Die Umstellung auf das neue System hat deutlich mehr Zeit in Anspruch genommen als erwartet. Infolgedessen findet diese Mitgliederversammlung erst im Juli 2023, statt in der ersten Jahreshälfte statt.

## **Dank**

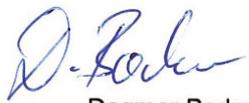
Unser Dank richtet sich an unsere Mitarbeiterin in der Geschäftsstelle für ihr Engagement bei der Bewältigung der stetig wachsenden Herausforderungen.

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, 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 28. Juni 2023

der Vorstand



Dagmar Bodmer



Gerd Wilke

## **Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2022**

Das Geschäftsjahr 2022 war deutlich entspannter als die vorherigen Coronajahre. Dies gilt allerdings nur bezüglich des Umgangs untereinander. Ansonsten war die Einführung des neuen EDV Programmes alles andere als stressfrei. Dieses Thema beschäftigte den Vorstand und das Büro bis in die letzten Wochen. Das führte auch dazu, dass die Erstellung der Bilanz durch WTS mehrfach verschoben werden musste.

Neben der Mitgliederversammlung im Pfarrsaal im Juni letzten Jahres und der Konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates fanden 2 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt. Am 19.11.2022 trafen sich zusätzlich zu den Sitzungen Aufsichtsrat und Vorstand zu einer gemeinsamen Begehung unserer Häuser. So konnte sich jeder Teilnehmer ein eigenes Bild über unsere Bausubstanz machen. Frau Bodmer erklärte zu jedem Haus diverse Einzelheiten. Eine solche Begehung wurde als äußerst hilfreich empfunden.

In den gemeinsamen Sitzungen wurde der Aufsichtsrat ausführlich über die anstehenden Probleme informiert.

Eine weitere virtuelle Sitzung des Aufsichtsrates fand im August 2022 zur Situation des Arbeitsaufwandes unserer Geschäftsführerin statt. Die Erhöhung der Wochenarbeitszeit wurde genehmigt.

Die letzten drei gemeinsamen Sitzungen fanden zeitlich gedrängt am 22. und 27. Juni sowie am 5. Juli 2023 statt. Diese kurzfristigen Treffen waren den Problemen der Fertigstellung der Bilanz durch die EDV geschuldet. Das Treffen am 05. Juli beinhaltet die Vorbereitung der Mitgliederversammlung.

Im Januar 2023 fand durch den Aufsichtsrat im Büro eine Stichprobenprüfung des Portobuches, des Kassenbuches sowie des Ordners Sparkasse in einem bestimmten Zeitraum statt. Alle Buchungen waren plausibel und eindeutig zuordenbar. Es wurden keine Unregelmäßigkeiten festgestellt.

Wie jedes Jahr gab es zum Abschluss der Prüfung eine gemeinsame Auswertung mit der Prüferin Frau Bosancic statt.

Der Prüfungsbericht des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs-, und Immobilienunternehmen e.V. Stuttgart für das Geschäftsjahr 2021 enthielt keine zu bearbeitenden Beanstandungen.

Die Konstituierung des Aufsichtsrates erfolgte im Juni letzten Jahres im Anschluss an die Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2021. Frau Astrid Strittmatter erklärte die Bereitschaft zur Mitarbeit im Aufsichtsrat. Nach ihrer Wahl und der folgenden konstituierenden Sitzung setzt sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Vorsitzender: Wolfgang Müller

Stellvertreter: Ingrid Eble

Schriftführer: Astrid Strittmatter

Beisitzer: Axel Gmyrek

Über den laufenden Geschäftsgang, die Mitgliederbewegungen sowie über Renovierungs- und Ausbauarbeiten an Wohngebäuden und Wohnungen wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand in den Sitzungen aber auch per mail informiert.

Im Geschäftsjahr 2022 ist der Aufsichtsrat seinen durch Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen einschließlich der Überwachung und Beratung des Vorstandes nachgekommen.

Beide Organe der Genossenschaft haben im abgelaufenen Geschäftsjahr auf vertrauensvoller Grundlage zusammen gearbeitet.

Der Aufsichtsrat bestätigt dem Vorstand, dass er die ihm übertragenen Aufgaben entsprechend den Vorschriften zur besten Zufriedenheit ausgeführt hat und dankt ihm für das Engagement zum Wohle unserer Genossenschaft auch im Namen unserer Mitglieder.

Auch bei unseren Mietern möchte sich der Aufsichtsrat wie jedes Jahr für das Verständnis bedanken, dass nicht immer alle Wünsche erfüllt werden konnten.



Wolfgang Müller

Waldshut-Tiengen, den 05. Juli 2023

Vorsitzender des Aufsichtsrates

## **Jahresabschluss 2022**

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

## Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVSEITE	2022 €	2022 €	2021 €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		10.876,27	6.664,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.058.013,10		3.214.106,43
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.098,87	3.065.111,97	8.269,52
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Andere Finanzanlagen		100,00	100,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		3.076.088,24	3.229.139,95
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	151.457,76		150.553,88
2. Andere Vorräte	22.275,30	173.733,06	7.426,12
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	7.973,37		4.085,18
2. Sonstige Vermögensgegenstände	6.199,09	14.172,46	0,52
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	49.357,41		291.696,48
2. Bausparguthaben	207.049,23	256.406,64	175.785,44
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		8.146,77	8.005,90
<b>Bilanzsumme</b>		3.528.547,17	3.866.693,47

## PASSIVSEITE

	2022 €	2022 €	2021 €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	9.180,00		4.500,00
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>189.000,00</u>	198.180,00	185.940,00
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	252.300,00		252.300,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€	0,00		
Vorjahr €	9.700,00		
2. Andere Ergebnisrücklagen	<u>1.137.642,13</u>	1.389.942,13	1.137.642,13
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	106.613,18		23.383,36
2. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	-101.238,84		96.896,23
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>0,00</u>	5.374,34	9.700,00
<b>Eigenkapital insgesamt (Übertrag)</b>		1.593.496,47	1.690.961,72

	2022 €	2022 €	2021 €
Übertrag:		1.593.496,47	1.690.961,72
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Sonstige Rückstellungen		19.762,60	18.528,45
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.744.609,39		1.979.793,41
2. Erhaltene Anzahlungen	143.078,33		139.780,84
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.192,76		29.331,78
4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>2.762,95</u>	1.908.643,43	2.222,60
davon aus Steuern:			
€	2.347,09		
Vorjahr €	1.706,75		
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u>6.644,67</u>	<u>6.074,67</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u><b>3.528.547,17</b></u>	<u><b>3.866.693,47</b></u>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022

	2022 €	2022 €	2021 €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		766.051,39	758.229,78
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		903,88	17.920,01
3. Sonstige betriebliche Erträge		21.111,67	11.990,06
4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		519.330,41	351.907,51
5. <b>Rohergebnis</b>		268.736,53	436.232,34
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	84.319,43		77.029,49
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	17.871,05	102.190,48	18.028,31
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		165.518,71	163.351,82
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		63.003,13	37.444,54
9. Erträge aus anderen Wertpapieren	2,00		2,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	633,27	635,27	873,71
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		25.801,48	30.260,82
12. <b>Ergebnis nach Steuern</b>		-87.142,00	110.993,07
13. Sonstige Steuern		14.096,84	14.096,84
14. <b>Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss</b>		-101.238,84	96.896,23
15. Gewinnvortrag		106.613,18	23.383,36
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		0,00	9.700,00
17. <b>Bilanzgewinn</b>		5.374,34	110.579,59

# Anhang des Jahresabschlusses 2022

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

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 Einzelwertberichtigungen zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.
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 € 151.457,76 (Vorjahr € 150.553,88) 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:

<b>Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung</b>		
Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen	354.017,13 €	(VJ 194.727,28 €)
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
Seminare wg. EDV Umstellung	11.162,47 €	( VJ 1.666,00)

#### D. Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung

Anfang	2022	301
Zugang	2022	23
Abgang	2022	19
Ende	2022	305

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 3.060,00 € 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 nicht (Vorjahr 0 T€).

5. Mitglieder des Vorstandes:

Dagmar Bodmer  
Gerd Wilke

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Wolfgang Müller	(Aufsichtsratsvorsitzender)
Bernhard Gäbler	(Aufsichtsrat und stv. Aufsichtsratsvorsitzender bis 15.6.2022)
Ingrid Eble	(stellv. Aufsichtsratsvorsitzende)
Axel Gmyrek	
Astrid Strittmatter	(ab 15.6.2022)

Waldshut-Tiengen, den 5. Juli 2023

  
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



# Geschäftsbericht 2022

# Bericht über das Geschäftsjahr 2022

**Geschäftsstelle:**

Baugenossenschaft Tiengen eG  
Schillerstraße 1  
79761 Waldshut-Tiengen

Telefon: 07741 27 54

Fax: 07741 68 90 06

Mail: [info@bg-tiengen.de](mailto:info@bg-tiengen.de)

Homepage: [www.bg-tiengen.de](http://www.bg-tiengen.de)

**Gründung: im Jahr 1924**

**Eintrag im Genossenschaftsregister: 620022 GnR**

**Sprechzeiten:**

Nach Vereinbarung

# Inhaltsverzeichnis

Überblick zum 31.12.2022 .....	4
Organe der Genossenschaft .....	5
Unsere Genossenschaft .....	6
Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2022.....	6
<b>Instandsetzungen / Modernisierungen</b> .....	6
<b>Bestandsänderungen</b> .....	8
<b>Finanzierung</b> .....	8
<b>Mieterwechsel/Mietausfall</b> .....	8
<b>Mietinteressenten</b> .....	9
<b>Mitgliederbewegungen</b> .....	9
<b>Personal</b> .....	10
<b>Vorstand</b> .....	10
<b>Aufsichtsrat</b> .....	10
<b>Vermögensänderungen der Jahre 2022 und 2021</b> .....	11
<b>Ausblick auf das Geschäftsjahr 2023</b> .....	12
<b>Dank</b> .....	12
Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2022 .....	14
Jahresabschluss 2022 .....	16
Bilanz zum 31. Dezember 2022 .....	17
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022 ...	20
Anhang des Jahresabschlusses 2022.....	21

## Überblick zum 31.12.2022

Bilanzsumme:	3.528.547,17 €
Umsatzerlöse:	766.051,39 €
Jahresfehlbetrag:	-101.238,84 €
Eigenkapital	1.593.496,47 €
Eigenkapitalquote:	45,16

Gebäude:	33
Wohnungen:	164 WE
Wohnfläche:	9.962 qm
Durchschnittliche Kaltmiete	5,30 €
Garagen	42
Stellplätze	88

Mitglieder:	305
Geschäftsanteil:	180 €
Geschäftsguthaben:	189.000 €

## 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	geschäftsführender Vorstand
Gerd Wilke	nebenamtlicher Vorstand

### Aufsichtsrat:

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

Wolfgang Müller	Vorsitzender
Ingrid Eble	Stellvertreter
Astrid Strittmatter	Schriftführer
Axel Gmyrek	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

## **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 31.12.2022 besteht aus dem Bericht des Vorstandes, einer Bilanz, einer Gewinn- und Verlustrechnung, dem Bericht des Aufsichtsrates und einem Anhang mit Erläuterungen.

Der Jahresabschluss 2022, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, wurde nach deutschen, handelsrechtlichen Vorschriften durch die WTS, Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH, erstellt und am 27.06.2023 dem Aufsichtsrat vorgelegt.

## **Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2022**

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 2022 insgesamt rund 353 T€ ausgegeben (Vorjahr 300 T€). Die getroffenen Maßnahmen sind vollständig dem Aufwand zuzuordnen.

Unsere Hauptaufgabe liegt 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 2022 getätigten, Investitionen:

## Instandsetzung/Modernisierung 2022

➤ <b>Köllerstraße 5</b>	
Badumbau	10.500 €
<hr/>	
➤ <b>Köllerstraße 9</b>	
Teilsanierung Bad und Miniküche	2.500 €
<hr/>	
➤ <b>Breitestraße 8</b>	
Badsanierung	4.900 €
<hr/>	
➤ <b>Köllerstraße 7</b>	
Badumbau	2.100 €
<hr/>	
➤ <b>Zeppelinstraße 54</b>	
Bodenbelag	6.000 €
<hr/>	
➤ <b>Schillerstraße 9</b>	
Instandsetzung verfallener Wohnung	33.000 €
<hr/>	
➤ <b>Schillerstraße 3</b>	
Modernisierung Wohnung	64.000 €
<hr/>	
➤ <b>Breitestraße 9</b>	
Modernisierung Wohnung mit Grundrissänderung	105.000 €
<hr/>	
<b>Breitestraße 9</b>	
Zählerschrank	6.200 €
<hr/>	
<b>Schillerstr. 3</b>	
Zählerschrank	15.800 €
<hr/>	
<b>Rauchwarnmelder</b>	
Funkablesbar	35.600 €
<hr/>	

Fotos einiger Instandhaltungs-, Modernisierungs-Maßnahmen:



Badumbau Köllerstraße 5



Wohnungsmodernisierung Schillerstraße 3



Wohnungsmodernisierung Breitestraße 9

### **Bestandsänderungen**

Der Bestand hat sich im Geschäftsjahr 2022 nicht verändert.

### **Finanzierung**

Das Geschäftsjahr 2022 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.

Die insgesamt 21 Auszüge (Vorjahr 9) konnten zeitnah neu vermietet werden. 13 Mieter gaben als Kündigungsgrund berufliche Gründe, Wegzug aus der Region oder ins Pflegeheim an. 4 Mieter haben wir durch Todesfall verloren, wobei das Mietverhältnis durch die Hinterbliebenen weitergeführt wird. Zwei Kündigungen erfolgte durch die Genossenschaft. Der Mietausfall durch eine nicht nahtlose Weitervermietung und sanierungsbedingten Leerstand (= Erlösschmälerung aus Sollmieten) beträgt für das Geschäftsjahr 2022 rund 39 T€ (Vorjahr 25T€). Insgesamt haben sich die Sollmieten um 5 T € erhöht.

### **Mietinteressenten**

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist bei unserer Genossenschaft gleichbleibend hoch. Die im Schnitt höheren Mietpreise auf dem freien Wohnungsmarkt sorgen für reges Interesse an genossenschaftlichem Wohnraum. Daher kann sich die Genossenschaft über Bewerbungen für Mietwohnungen, egal welcher Wohnungsgröße, nicht beklagen.

Das Unterschreiben einer Schufa-Klausel, die Nachfrage nach Nettoeinkommen und die Nachfrage von Eidesstattlichen Versicherungen helfen uns dabei, die passenden Mieter zu finden.

### **Mitgliederbewegungen**

Der Mitgliederbestand hat sich im Verhältnis zum Vorjahr erhöht. Zum 31.12.2022 hat die Genossenschaft 305 Mitglieder mit insgesamt 1050 Anteilen.

Zu- und Abgänge der Mitglieder stellen sich wie folgt dar:



## Vermögensänderungen der Jahre 2022 und 2021

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2022 und 2021 wie folgt dar:

	31.12.2022 €	31.12.2021 €
<b>AKTIVSEITE</b>		
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	10.876,27	6.664,00
Sachanlagen	3.076.088,24	3.222.375,95
Finanzanlagen	100,00	100,00
<b>Umlaufvermögen</b>		
unfertige Leistungen und andere Vorräte	173.733,06	157.980,00
Forderungen und sonst.		
Vermögensgegenstände	7.973,37	4.085,70
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	256.406,64	467.481,92
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
andere Rechnungsabgrenzungsposten	8.146,77	8.005,90
<b>Bilanzsumme</b>	<b>3.528.547,17</b>	<b>3.866.693,47</b>

Der Rückgang in den Sachanlagen entsteht durch die regulären Abschreibungen. Bei den immateriellen Anlagewerten wurde ein neues Softwareprogramm (Mevivo) zugeschrieben. Das Programm dient der Gebäudefortschreibung. Die flüssigen Mittel sind insgesamt, durch höhere Ausgaben in den Instandsetzungs-, Modernisierungsmaßnahmen, gesunken.

	31.12.2022 €	31.12.2021 €
<b>PASSIVSEITE</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Geschäftsguthaben	198.180,00	190.440,00
Ergebnisrücklagen	1.389.942,13	1.389.942,13
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-101.238,84	96.896,23
Rückstellungen	19.762,60	18.528,45
<b>Verbindlichkeiten</b>		
gegenüber Kreditinstitutionen	1.744.609,39	1.979.793,41
sonst. Verbindlichkeiten	164.034,04	171.335,22
Rechnungsabgrenzungsposten	6.644,67	6.074,67
<b>Bilanzsumme</b>	<b>3.528.547,17</b>	<b>3.866.693,47</b>

Das Geschäftsguthaben verzeichnet einen leichten Anstieg. Durch deutlich höhere Ausgaben im Bereich der Instandhaltung und der Modernisierung ist das Ergebnis negativ ausgefallen. Nach wie vor werden immer mehr Darlehen zurück bezahlt, wodurch sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten weiter verringert haben.

## **Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Umsatzerlöse weisen ein plus auf und betragen 766 T €. Durch die hohen Instandsetzungs-, und Modernisierungsausgaben sind die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung insgesamt rund 238 T € höher als im Vorjahr. Dies ist vor allem den um 160 T€ höheren Instandhaltung/Modernisierungskosten zuzuschreiben. Die Abschreibungen sind im Geschäftsjahr zum Vorjahr gleich geblieben. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind deutlich höher als im Vorjahr. Die Mehrkosten resultieren aus den Aufwendungen für Schulungen für das neue EDV-System.

Insgesamt weist das Geschäftsjahr einen Jahresfehlbetrag von 101.238,84 € aus. Der Vortrag auf neue Rechnung aus dem Vorjahr in Höhe von 106.613,18 € sollte dieses, zu erwartende, Minus ausgleichen. Damit hat die Genossenschaft zum 31.12.2022 einen Bilanzgewinn in Höhe von 5.374,34 €.

## **Ausblick auf das Geschäftsjahr 2023**

Wie schon in den vergangenen Jahren liegt auch für das aktuelle Geschäftsjahr 2023 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.

Im vergangenen Geschäftsjahr wurde der gesamte Gebäudebestand in das EDV-System Mevivo übernommen. Hieraus werden nun die Planungen für die kommenden Jahre abgeleitet. Bis zum Berichtszeitpunkt wurde mit der Überplanung der Zeppelinstr. 5, 7 und Köllerstr. 5, incl. einer Wohnungsmodernisierung in der Zeppelinstr. 7 begonnen. In der Schaffhauser Str. 46 ist eine Wohnungssanierung in Arbeit.

Das Geschäftsjahr 2022 wurde vollständig mit dem neuen ERP-System der Haufe-Gruppe „AXERA“ bearbeitet. Die Umstellung auf das neue System hat deutlich mehr Zeit in Anspruch genommen als erwartet. Infolgedessen findet diese Mitgliederversammlung erst im Juli 2023, statt in der ersten Jahreshälfte statt.

## **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, 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 28. Juni 2023

der Vorstand



Dagmar Bodmer



Gerd Wilke

## **Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2022**

Das Geschäftsjahr 2022 war deutlich entspannter als die vorherigen Coronajahre. Dies gilt allerdings nur bezüglich des Umgangs untereinander. Ansonsten war die Einführung des neuen EDV Programmes alles andere als stressfrei. Dieses Thema beschäftigte den Vorstand und das Büro bis in die letzten Wochen. Das führte auch dazu, dass die Erstellung der Bilanz durch WTS mehrfach verschoben werden musste.

Neben der Mitgliederversammlung im Pfarrsaal im Juni letzten Jahres und der Konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates fanden 2 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt. Am 19.11.2022 trafen sich zusätzlich zu den Sitzungen Aufsichtsrat und Vorstand zu einer gemeinsamen Begehung unserer Häuser. So konnte sich jeder Teilnehmer ein eigenes Bild über unsere Bausubstanz machen. Frau Bodmer erklärte zu jedem Haus diverse Einzelheiten. Eine solche Begehung wurde als äußerst hilfreich empfunden.

In den gemeinsamen Sitzungen wurde der Aufsichtsrat ausführlich über die anstehenden Probleme informiert.

Eine weitere virtuelle Sitzung des Aufsichtsrates fand im August 2022 zur Situation des Arbeitsaufwandes unserer Geschäftsführerin statt. Die Erhöhung der Wochenarbeitszeit wurde genehmigt.

Die letzten drei gemeinsamen Sitzungen fanden zeitlich gedrängt am 22. und 27. Juni sowie am 5. Juli 2023 statt. Diese kurzfristigen Treffen waren den Problemen der Fertigstellung der Bilanz durch die EDV geschuldet. Das Treffen am 05. Juli beinhaltet die Vorbereitung der Mitgliederversammlung.

Im Januar 2023 fand durch den Aufsichtsrat im Büro eine Stichprobenprüfung des Portobuches, des Kassenbuches sowie des Ordners Sparkasse in einem bestimmten Zeitraum statt. Alle Buchungen waren plausibel und eindeutig zuordenbar. Es wurden keine Unregelmäßigkeiten festgestellt.

Wie jedes Jahr gab es zum Abschluss der Prüfung eine gemeinsame Auswertung mit der Prüferin Frau Bosancic statt.

Der Prüfungsbericht des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs-, und Immobilienunternehmen e.V. Stuttgart für das Geschäftsjahr 2021 enthielt keine zu bearbeitenden Beanstandungen.

Die Konstituierung des Aufsichtsrates erfolgte im Juni letzten Jahres im Anschluss an die Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2021. Frau Astrid Strittmatter erklärte die Bereitschaft zur Mitarbeit im Aufsichtsrat. Nach ihrer Wahl und der folgenden konstituierenden Sitzung setzt sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Vorsitzender: Wolfgang Müller

Stellvertreter: Ingrid Eble

Schriftführer: Astrid Strittmatter

Beisitzer: Axel Gmyrek

Über den laufenden Geschäftsgang, die Mitgliederbewegungen sowie über Renovierungs- und Ausbauarbeiten an Wohngebäuden und Wohnungen wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand in den Sitzungen aber auch per mail informiert.

Im Geschäftsjahr 2022 ist der Aufsichtsrat seinen durch Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen einschließlich der Überwachung und Beratung des Vorstandes nachgekommen.

Beide Organe der Genossenschaft haben im abgelaufenen Geschäftsjahr auf vertrauensvoller Grundlage zusammen gearbeitet.

Der Aufsichtsrat bestätigt dem Vorstand, dass er die ihm übertragenen Aufgaben entsprechend den Vorschriften zur besten Zufriedenheit ausgeführt hat und dankt ihm für das Engagement zum Wohle unserer Genossenschaft auch im Namen unserer Mitglieder.

Auch bei unseren Mietern möchte sich der Aufsichtsrat wie jedes Jahr für das Verständnis bedanken, dass nicht immer alle Wünsche erfüllt werden konnten.



Wolfgang Müller

Waldshut-Tiengen, den 05. Juli 2023

Vorsitzender des Aufsichtsrates

## **Jahresabschluss 2022**

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

## Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVSEITE	2022 €	2022 €	2021 €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		10.876,27	6.664,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.058.013,10		3.214.106,43
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>7.098,87</u>	3.065.111,97	8.269,52
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Andere Finanzanlagen		<u>100,00</u>	100,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<u>3.076.088,24</u>	<u>3.229.139,95</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	151.457,76		150.553,88
2. Andere Vorräte	<u>22.275,30</u>	173.733,06	7.426,12
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	7.973,37		4.085,18
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>6.199,09</u>	14.172,46	0,52
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	49.357,41		291.696,48
2. Bausparguthaben	<u>207.049,23</u>	256.406,64	175.785,44
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>8.146,77</u>	8.005,90
<b>Bilanzsumme</b>		<u><u>3.528.547,17</u></u>	<u><u>3.866.693,47</u></u>

## PASSIVSEITE

	2022 €	2022 €	2021 €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	9.180,00		4.500,00
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>189.000,00</u>	198.180,00	185.940,00
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	252.300,00		252.300,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€	0,00		
Vorjahr €	9.700,00		
2. Andere Ergebnisrücklagen	<u>1.137.642,13</u>	1.389.942,13	1.137.642,13
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	106.613,18		23.383,36
2. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	-101.238,84		96.896,23
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>0,00</u>	5.374,34	9.700,00
<b>Eigenkapital insgesamt (Übertrag)</b>		1.593.496,47	1.690.961,72

	2022 €	2022 €	2021 €
Übertrag:		1.593.496,47	1.690.961,72
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Sonstige Rückstellungen		19.762,60	18.528,45
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.744.609,39		1.979.793,41
2. Erhaltene Anzahlungen	143.078,33		139.780,84
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.192,76		29.331,78
4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>2.762,95</u>	1.908.643,43	2.222,60
davon aus Steuern:			
€	2.347,09		
Vorjahr €	1.706,75		
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u>6.644,67</u>	<u>6.074,67</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u><b>3.528.547,17</b></u>	<u><b>3.866.693,47</b></u>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022

	2022 €	2022 €	2021 €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		766.051,39	758.229,78
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		903,88	17.920,01
3. Sonstige betriebliche Erträge		21.111,67	11.990,06
4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		519.330,41	351.907,51
5. <b>Rohergebnis</b>		268.736,53	436.232,34
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	84.319,43		77.029,49
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	17.871,05	102.190,48	18.028,31
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		165.518,71	163.351,82
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		63.003,13	37.444,54
9. Erträge aus anderen Wertpapieren	2,00		2,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	633,27	635,27	873,71
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		25.801,48	30.260,82
12. <b>Ergebnis nach Steuern</b>		-87.142,00	110.993,07
13. Sonstige Steuern		14.096,84	14.096,84
14. <b>Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss</b>		-101.238,84	96.896,23
15. Gewinnvortrag		106.613,18	23.383,36
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		0,00	9.700,00
17. <b>Bilanzgewinn</b>		5.374,34	110.579,59

# Anhang des Jahresabschlusses 2022

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

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 Einzelwertberichtigungen zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.
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 € 151.457,76 (Vorjahr € 150.553,88) 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:

<b>Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung</b>		
Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen	354.017,13 €	(VJ 194.727,28 €)
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
Seminare wg. EDV Umstellung	11.162,47 €	( VJ 1.666,00)

#### D. Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung

Anfang	2022	301
Zugang	2022	23
Abgang	2022	19
Ende	2022	305

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 3.060,00 € 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 nicht (Vorjahr 0 T€).

5. Mitglieder des Vorstandes:

Dagmar Bodmer  
Gerd Wilke

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Wolfgang Müller	(Aufsichtsratsvorsitzender)
Bernhard Gäbler	(Aufsichtsrat und stv. Aufsichtsratsvorsitzender bis 15.6.2022)
Ingrid Eble	(stellv. Aufsichtsratsvorsitzende)
Axel Gmyrek	
Astrid Strittmatter	(ab 15.6.2022)

Waldshut-Tiengen, den 5. Juli 2023

  
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



# Geschäftsbericht 2022

# Bericht über das Geschäftsjahr 2022

**Geschäftsstelle:**

Baugenossenschaft Tiengen eG  
Schillerstraße 1  
79761 Waldshut-Tiengen

Telefon: 07741 27 54

Fax: 07741 68 90 06

Mail: [info@bg-tiengen.de](mailto:info@bg-tiengen.de)

Homepage: [www.bg-tiengen.de](http://www.bg-tiengen.de)

**Gründung: im Jahr 1924**

**Eintrag im Genossenschaftsregister: 620022 GnR**

**Sprechzeiten:**

Nach Vereinbarung

# Inhaltsverzeichnis

Überblick zum 31.12.2022 .....	4
Organe der Genossenschaft .....	5
Unsere Genossenschaft .....	6
Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2022.....	6
<b>Instandsetzungen / Modernisierungen</b> .....	6
<b>Bestandsänderungen</b> .....	8
<b>Finanzierung</b> .....	8
<b>Mieterwechsel/Mietausfall</b> .....	8
<b>Mietinteressenten</b> .....	9
<b>Mitgliederbewegungen</b> .....	9
<b>Personal</b> .....	10
<b>Vorstand</b> .....	10
<b>Aufsichtsrat</b> .....	10
<b>Vermögensänderungen der Jahre 2022 und 2021</b> .....	11
<b>Ausblick auf das Geschäftsjahr 2023</b> .....	12
<b>Dank</b> .....	12
Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2022 .....	14
Jahresabschluss 2022 .....	16
Bilanz zum 31. Dezember 2022 .....	17
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022 ...	20
Anhang des Jahresabschlusses 2022.....	21

## Überblick zum 31.12.2022

Bilanzsumme:	3.528.547,17 €
Umsatzerlöse:	766.051,39 €
Jahresfehlbetrag:	-101.238,84 €
Eigenkapital	1.593.496,47 €
Eigenkapitalquote:	45,16

Gebäude:	33
Wohnungen:	164 WE
Wohnfläche:	9.962 qm
Durchschnittliche Kaltmiete	5,30 €
Garagen	42
Stellplätze	88

Mitglieder:	305
Geschäftsanteil:	180 €
Geschäftsguthaben:	189.000 €

## 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	geschäftsführender Vorstand
Gerd Wilke	nebenamtlicher Vorstand

### Aufsichtsrat:

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

Wolfgang Müller	Vorsitzender
Ingrid Eble	Stellvertreter
Astrid Strittmatter	Schriftführer
Axel Gmyrek	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

## **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 31.12.2022 besteht aus dem Bericht des Vorstandes, einer Bilanz, einer Gewinn- und Verlustrechnung, dem Bericht des Aufsichtsrates und einem Anhang mit Erläuterungen.

Der Jahresabschluss 2022, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, wurde nach deutschen, handelsrechtlichen Vorschriften durch die WTS, Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH, erstellt und am 27.06.2023 dem Aufsichtsrat vorgelegt.

## **Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2022**

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 2022 insgesamt rund 353 T€ ausgegeben (Vorjahr 300 T€). Die getroffenen Maßnahmen sind vollständig dem Aufwand zuzuordnen.

Unsere Hauptaufgabe liegt 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 2022 getätigten, Investitionen:

## Instandsetzung/Modernisierung 2022

➤ <b>Köllerstraße 5</b>	
Badumbau	10.500 €
<hr/>	
➤ <b>Köllerstraße 9</b>	
Teilsanierung Bad und Miniküche	2.500 €
<hr/>	
➤ <b>Breitestraße 8</b>	
Badsanierung	4.900 €
<hr/>	
➤ <b>Köllerstraße 7</b>	
Badumbau	2.100 €
<hr/>	
➤ <b>Zeppelinstraße 54</b>	
Bodenbelag	6.000 €
<hr/>	
➤ <b>Schillerstraße 9</b>	
Instandsetzung verfallener Wohnung	33.000 €
<hr/>	
➤ <b>Schillerstraße 3</b>	
Modernisierung Wohnung	64.000 €
<hr/>	
➤ <b>Breitestraße 9</b>	
Modernisierung Wohnung mit Grundrissänderung	105.000 €
<hr/>	
<b>Breitestraße 9</b>	
Zählerschrank	6.200 €
<hr/>	
<b>Schillerstr. 3</b>	
Zählerschrank	15.800 €
<hr/>	
<b>Rauchwarnmelder</b>	
Funkablesbar	35.600 €
<hr/>	

Fotos einiger Instandhaltungs-, Modernisierungs-Maßnahmen:



Badumbau Köllerstraße 5



Wohnungsmodernisierung Schillerstraße 3



Wohnungsmodernisierung Breitestraße 9

### **Bestandsänderungen**

Der Bestand hat sich im Geschäftsjahr 2022 nicht verändert.

### **Finanzierung**

Das Geschäftsjahr 2022 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.

Die insgesamt 21 Auszüge (Vorjahr 9) konnten zeitnah neu vermietet werden. 13 Mieter gaben als Kündigungsgrund berufliche Gründe, Wegzug aus der Region oder ins Pflegeheim an. 4 Mieter haben wir durch Todesfall verloren, wobei das Mietverhältnis durch die Hinterbliebenen weitergeführt wird. Zwei Kündigungen erfolgte durch die Genossenschaft. Der Mietausfall durch eine nicht nahtlose Weitervermietung und sanierungsbedingten Leerstand (= Erlösschmälerung aus Sollmieten) beträgt für das Geschäftsjahr 2022 rund 39 T€ (Vorjahr 25T€). Insgesamt haben sich die Sollmieten um 5 T € erhöht.

### **Mietinteressenten**

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist bei unserer Genossenschaft gleichbleibend hoch. Die im Schnitt höheren Mietpreise auf dem freien Wohnungsmarkt sorgen für reges Interesse an genossenschaftlichem Wohnraum. Daher kann sich die Genossenschaft über Bewerbungen für Mietwohnungen, egal welcher Wohnungsgröße, nicht beklagen.

Das Unterschreiben einer Schufa-Klausel, die Nachfrage nach Nettoeinkommen und die Nachfrage von Eidesstattlichen Versicherungen helfen uns dabei, die passenden Mieter zu finden.

### **Mitgliederbewegungen**

Der Mitgliederbestand hat sich im Verhältnis zum Vorjahr erhöht. Zum 31.12.2022 hat die Genossenschaft 305 Mitglieder mit insgesamt 1050 Anteilen.

Zu- und Abgänge der Mitglieder stellen sich wie folgt dar:



## Vermögensänderungen der Jahre 2022 und 2021

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2022 und 2021 wie folgt dar:

	31.12.2022 €	31.12.2021 €
<b>AKTIVSEITE</b>		
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	10.876,27	6.664,00
Sachanlagen	3.076.088,24	3.222.375,95
Finanzanlagen	100,00	100,00
<b>Umlaufvermögen</b>		
unfertige Leistungen und andere Vorräte	173.733,06	157.980,00
Forderungen und sonst.		
Vermögensgegenstände	7.973,37	4.085,70
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	256.406,64	467.481,92
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
andere Rechnungsabgrenzungsposten	8.146,77	8.005,90
<b>Bilanzsumme</b>	<b>3.528.547,17</b>	<b>3.866.693,47</b>

Der Rückgang in den Sachanlagen entsteht durch die regulären Abschreibungen. Bei den immateriellen Anlagewerten wurde ein neues Softwareprogramm (Mevivo) zugeschrieben. Das Programm dient der Gebäudefortschreibung. Die flüssigen Mittel sind insgesamt, durch höhere Ausgaben in den Instandsetzungs-, Modernisierungsmaßnahmen, gesunken.

	31.12.2022 €	31.12.2021 €
<b>PASSIVSEITE</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Geschäftsguthaben	198.180,00	190.440,00
Ergebnisrücklagen	1.389.942,13	1.389.942,13
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-101.238,84	96.896,23
Rückstellungen	19.762,60	18.528,45
<b>Verbindlichkeiten</b>		
gegenüber Kreditinstitutionen	1.744.609,39	1.979.793,41
sonst. Verbindlichkeiten	164.034,04	171.335,22
Rechnungsabgrenzungsposten	6.644,67	6.074,67
<b>Bilanzsumme</b>	<b>3.528.547,17</b>	<b>3.866.693,47</b>

Das Geschäftsguthaben verzeichnet einen leichten Anstieg. Durch deutlich höhere Ausgaben im Bereich der Instandhaltung und der Modernisierung ist das Ergebnis negativ ausgefallen. Nach wie vor werden immer mehr Darlehen zurück bezahlt, wodurch sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten weiter verringert haben.

## **Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Umsatzerlöse weisen ein plus auf und betragen 766 T €. Durch die hohen Instandsetzungs-, und Modernisierungsausgaben sind die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung insgesamt rund 238 T € höher als im Vorjahr. Dies ist vor allem den um 160 T€ höheren Instandhaltung/Modernisierungskosten zuzuschreiben. Die Abschreibungen sind im Geschäftsjahr zum Vorjahr gleich geblieben. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind deutlich höher als im Vorjahr. Die Mehrkosten resultieren aus den Aufwendungen für Schulungen für das neue EDV-System.

Insgesamt weist das Geschäftsjahr einen Jahresfehlbetrag von 101.238,84 € aus. Der Vortrag auf neue Rechnung aus dem Vorjahr in Höhe von 106.613,18 € sollte dieses, zu erwartende, Minus ausgleichen. Damit hat die Genossenschaft zum 31.12.2022 einen Bilanzgewinn in Höhe von 5.374,34 €.

## **Ausblick auf das Geschäftsjahr 2023**

Wie schon in den vergangenen Jahren liegt auch für das aktuelle Geschäftsjahr 2023 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.

Im vergangenen Geschäftsjahr wurde der gesamte Gebäudebestand in das EDV-System Mevivo übernommen. Hieraus werden nun die Planungen für die kommenden Jahre abgeleitet. Bis zum Berichtszeitpunkt wurde mit der Überplanung der Zeppelinstr. 5, 7 und Köllerstr. 5, incl. einer Wohnungsmodernisierung in der Zeppelinstr. 7 begonnen. In der Schaffhauser Str. 46 ist eine Wohnungssanierung in Arbeit.

Das Geschäftsjahr 2022 wurde vollständig mit dem neuen ERP-System der Haufe-Gruppe „AXERA“ bearbeitet. Die Umstellung auf das neue System hat deutlich mehr Zeit in Anspruch genommen als erwartet. Infolgedessen findet diese Mitgliederversammlung erst im Juli 2023, statt in der ersten Jahreshälfte statt.

## **Dank**

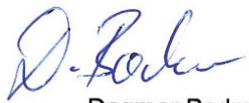
Unser Dank richtet sich an unsere Mitarbeiterin in der Geschäftsstelle für ihr Engagement bei der Bewältigung der stetig wachsenden Herausforderungen.

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, 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 28. Juni 2023

der Vorstand



Dagmar Bodmer



Gerd Wilke

## **Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2022**

Das Geschäftsjahr 2022 war deutlich entspannter als die vorherigen Coronajahre. Dies gilt allerdings nur bezüglich des Umgangs untereinander. Ansonsten war die Einführung des neuen EDV Programmes alles andere als stressfrei. Dieses Thema beschäftigte den Vorstand und das Büro bis in die letzten Wochen. Das führte auch dazu, dass die Erstellung der Bilanz durch WTS mehrfach verschoben werden musste.

Neben der Mitgliederversammlung im Pfarrsaal im Juni letzten Jahres und der Konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates fanden 2 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt. Am 19.11.2022 trafen sich zusätzlich zu den Sitzungen Aufsichtsrat und Vorstand zu einer gemeinsamen Begehung unserer Häuser. So konnte sich jeder Teilnehmer ein eigenes Bild über unsere Bausubstanz machen. Frau Bodmer erklärte zu jedem Haus diverse Einzelheiten. Eine solche Begehung wurde als äußerst hilfreich empfunden.

In den gemeinsamen Sitzungen wurde der Aufsichtsrat ausführlich über die anstehenden Probleme informiert.

Eine weitere virtuelle Sitzung des Aufsichtsrates fand im August 2022 zur Situation des Arbeitsaufwandes unserer Geschäftsführerin statt. Die Erhöhung der Wochenarbeitszeit wurde genehmigt.

Die letzten drei gemeinsamen Sitzungen fanden zeitlich gedrängt am 22. und 27. Juni sowie am 5. Juli 2023 statt. Diese kurzfristigen Treffen waren den Problemen der Fertigstellung der Bilanz durch die EDV geschuldet. Das Treffen am 05. Juli beinhaltet die Vorbereitung der Mitgliederversammlung.

Im Januar 2023 fand durch den Aufsichtsrat im Büro eine Stichprobenprüfung des Portobuches, des Kassenbuches sowie des Ordners Sparkasse in einem bestimmten Zeitraum statt. Alle Buchungen waren plausibel und eindeutig zuordenbar. Es wurden keine Unregelmäßigkeiten festgestellt.

Wie jedes Jahr gab es zum Abschluss der Prüfung eine gemeinsame Auswertung mit der Prüferin Frau Bosancic statt.

Der Prüfungsbericht des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs-, und Immobilienunternehmen e.V. Stuttgart für das Geschäftsjahr 2021 enthielt keine zu bearbeitenden Beanstandungen.

Die Konstituierung des Aufsichtsrates erfolgte im Juni letzten Jahres im Anschluss an die Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2021. Frau Astrid Strittmatter erklärte die Bereitschaft zur Mitarbeit im Aufsichtsrat. Nach ihrer Wahl und der folgenden konstituierenden Sitzung setzt sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Vorsitzender: Wolfgang Müller

Stellvertreter: Ingrid Eble

Schriftführer: Astrid Strittmatter

Beisitzer: Axel Gmyrek

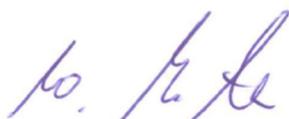
Über den laufenden Geschäftsgang, die Mitgliederbewegungen sowie über Renovierungs- und Ausbauarbeiten an Wohngebäuden und Wohnungen wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand in den Sitzungen aber auch per mail informiert.

Im Geschäftsjahr 2022 ist der Aufsichtsrat seinen durch Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen einschließlich der Überwachung und Beratung des Vorstandes nachgekommen.

Beide Organe der Genossenschaft haben im abgelaufenen Geschäftsjahr auf vertrauensvoller Grundlage zusammen gearbeitet.

Der Aufsichtsrat bestätigt dem Vorstand, dass er die ihm übertragenen Aufgaben entsprechend den Vorschriften zur besten Zufriedenheit ausgeführt hat und dankt ihm für das Engagement zum Wohle unserer Genossenschaft auch im Namen unserer Mitglieder.

Auch bei unseren Mietern möchte sich der Aufsichtsrat wie jedes Jahr für das Verständnis bedanken, dass nicht immer alle Wünsche erfüllt werden konnten.



Wolfgang Müller

Waldshut-Tiengen, den 05. Juli 2023

Vorsitzender des Aufsichtsrates

## **Jahresabschluss 2022**

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

## Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVSEITE	2022 €	2022 €	2021 €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		10.876,27	6.664,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.058.013,10		3.214.106,43
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>7.098,87</u>	3.065.111,97	8.269,52
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Andere Finanzanlagen		<u>100,00</u>	100,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<u>3.076.088,24</u>	3.229.139,95
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	151.457,76		150.553,88
2. Andere Vorräte	<u>22.275,30</u>	173.733,06	7.426,12
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	7.973,37		4.085,18
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>6.199,09</u>	14.172,46	0,52
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	49.357,41		291.696,48
2. Bausparguthaben	<u>207.049,23</u>	256.406,64	175.785,44
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>8.146,77</u>	8.005,90
<b>Bilanzsumme</b>		<u><u>3.528.547,17</u></u>	<u>3.866.693,47</u>

## PASSIVSEITE

	2022 €	2022 €	2021 €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	9.180,00		4.500,00
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>189.000,00</u>	198.180,00	185.940,00
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	252.300,00		252.300,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€	0,00		
Vorjahr €	9.700,00		
2. Andere Ergebnisrücklagen	<u>1.137.642,13</u>	1.389.942,13	1.137.642,13
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	106.613,18		23.383,36
2. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	-101.238,84		96.896,23
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>0,00</u>	5.374,34	9.700,00
<b>Eigenkapital insgesamt (Übertrag)</b>		1.593.496,47	1.690.961,72

	2022 €	2022 €	2021 €
Übertrag:		1.593.496,47	1.690.961,72
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Sonstige Rückstellungen		19.762,60	18.528,45
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.744.609,39		1.979.793,41
2. Erhaltene Anzahlungen	143.078,33		139.780,84
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.192,76		29.331,78
4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>2.762,95</u>	1.908.643,43	2.222,60
davon aus Steuern:			
€	2.347,09		
Vorjahr €	1.706,75		
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u>6.644,67</u>	<u>6.074,67</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u><b>3.528.547,17</b></u>	<u><b>3.866.693,47</b></u>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022

	2022 €	2022 €	2021 €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		766.051,39	758.229,78
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		903,88	17.920,01
3. Sonstige betriebliche Erträge		21.111,67	11.990,06
4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		519.330,41	351.907,51
5. <b>Rohergebnis</b>		268.736,53	436.232,34
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	84.319,43		77.029,49
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	17.871,05	102.190,48	18.028,31
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		165.518,71	163.351,82
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		63.003,13	37.444,54
9. Erträge aus anderen Wertpapieren	2,00		2,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	633,27	635,27	873,71
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		25.801,48	30.260,82
12. <b>Ergebnis nach Steuern</b>		-87.142,00	110.993,07
13. Sonstige Steuern		14.096,84	14.096,84
14. <b>Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss</b>		-101.238,84	96.896,23
15. Gewinnvortrag		106.613,18	23.383,36
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		0,00	9.700,00
17. <b>Bilanzgewinn</b>		5.374,34	110.579,59

# Anhang des Jahresabschlusses 2022

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

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 Einzelwertberichtigungen zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.
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 € 151.457,76 (Vorjahr € 150.553,88) 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:

<b>Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung</b>		
Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen	354.017,13 €	(VJ 194.727,28 €)
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
Seminare wg. EDV Umstellung	11.162,47 €	( VJ 1.666,00)

#### D. Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung

Anfang	2022	301
Zugang	2022	23
Abgang	2022	19
Ende	2022	305

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 3.060,00 € 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 nicht (Vorjahr 0 T€).

5. Mitglieder des Vorstandes:

Dagmar Bodmer  
Gerd Wilke

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Wolfgang Müller	(Aufsichtsratsvorsitzender)
Bernhard Gäbler	(Aufsichtsrat und stv. Aufsichtsratsvorsitzender bis 15.6.2022)
Ingrid Eble	(stellv. Aufsichtsratsvorsitzende)
Axel Gmyrek	
Astrid Strittmatter	(ab 15.6.2022)

Waldshut-Tiengen, den 5. Juli 2023

  
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



# Geschäftsbericht 2022

# Bericht über das Geschäftsjahr 2022

**Geschäftsstelle:**

Baugenossenschaft Tiengen eG  
Schillerstraße 1  
79761 Waldshut-Tiengen

Telefon: 07741 27 54

Fax: 07741 68 90 06

Mail: [info@bg-tiengen.de](mailto:info@bg-tiengen.de)

Homepage: [www.bg-tiengen.de](http://www.bg-tiengen.de)

**Gründung: im Jahr 1924**

**Eintrag im Genossenschaftsregister: 620022 GnR**

**Sprechzeiten:**

Nach Vereinbarung

# Inhaltsverzeichnis

Überblick zum 31.12.2022 .....	4
Organe der Genossenschaft .....	5
Unsere Genossenschaft .....	6
Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2022.....	6
<b>Instandsetzungen / Modernisierungen</b> .....	6
<b>Bestandsänderungen</b> .....	8
<b>Finanzierung</b> .....	8
<b>Mieterwechsel/Mietausfall</b> .....	8
<b>Mietinteressenten</b> .....	9
<b>Mitgliederbewegungen</b> .....	9
<b>Personal</b> .....	10
<b>Vorstand</b> .....	10
<b>Aufsichtsrat</b> .....	10
<b>Vermögensänderungen der Jahre 2022 und 2021</b> .....	11
<b>Ausblick auf das Geschäftsjahr 2023</b> .....	12
<b>Dank</b> .....	12
Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2022 .....	14
Jahresabschluss 2022 .....	16
Bilanz zum 31. Dezember 2022 .....	17
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022 ...	20
Anhang des Jahresabschlusses 2022.....	21

## Überblick zum 31.12.2022

Bilanzsumme:	3.528.547,17 €
Umsatzerlöse:	766.051,39 €
Jahresfehlbetrag:	-101.238,84 €
Eigenkapital	1.593.496,47 €
Eigenkapitalquote:	45,16

Gebäude:	33
Wohnungen:	164 WE
Wohnfläche:	9.962 qm
Durchschnittliche Kaltmiete	5,30 €
Garagen	42
Stellplätze	88

Mitglieder:	305
Geschäftsanteil:	180 €
Geschäftsguthaben:	189.000 €

## 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	geschäftsführender Vorstand
Gerd Wilke	nebenamtlicher Vorstand

### Aufsichtsrat:

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

Wolfgang Müller	Vorsitzender
Ingrid Eble	Stellvertreter
Astrid Strittmatter	Schritfführer
Axel Gmyrek	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

## **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 31.12.2022 besteht aus dem Bericht des Vorstandes, einer Bilanz, einer Gewinn- und Verlustrechnung, dem Bericht des Aufsichtsrates und einem Anhang mit Erläuterungen.

Der Jahresabschluss 2022, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, wurde nach deutschen, handelsrechtlichen Vorschriften durch die WTS, Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH, erstellt und am 27.06.2023 dem Aufsichtsrat vorgelegt.

## **Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2022**

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 2022 insgesamt rund 353 T€ ausgegeben (Vorjahr 300 T€). Die getroffenen Maßnahmen sind vollständig dem Aufwand zuzuordnen.

Unsere Hauptaufgabe liegt 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 2022 getätigten, Investitionen:

## Instandsetzung/Modernisierung 2022

➤ <b>Köllerstraße 5</b>	
Badumbau	10.500 €
<hr/>	
➤ <b>Köllerstraße 9</b>	
Teilsanierung Bad und Miniküche	2.500 €
<hr/>	
➤ <b>Breitestraße 8</b>	
Badsanierung	4.900 €
<hr/>	
➤ <b>Köllerstraße 7</b>	
Badumbau	2.100 €
<hr/>	
➤ <b>Zeppelinstraße 54</b>	
Bodenbelag	6.000 €
<hr/>	
➤ <b>Schillerstraße 9</b>	
Instandsetzung verfallener Wohnung	33.000 €
<hr/>	
➤ <b>Schillerstraße 3</b>	
Modernisierung Wohnung	64.000 €
<hr/>	
➤ <b>Breitestraße 9</b>	
Modernisierung Wohnung mit Grundrissänderung	105.000 €
<hr/>	
<b>Breitestraße 9</b>	
Zählerschrank	6.200 €
<hr/>	
<b>Schillerstr. 3</b>	
Zählerschrank	15.800 €
<hr/>	
<b>Rauchwarnmelder</b>	
Funkablesbar	35.600 €
<hr/>	

Fotos einiger Instandhaltungs-, Modernisierungs-Maßnahmen:



Badumbau Köllerstraße 5



Wohnungsmodernisierung Schillerstraße 3



Wohnungsmodernisierung Breitestraße 9

### **Bestandsänderungen**

Der Bestand hat sich im Geschäftsjahr 2022 nicht verändert.

### **Finanzierung**

Das Geschäftsjahr 2022 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.

Die insgesamt 21 Auszüge (Vorjahr 9) konnten zeitnah neu vermietet werden. 13 Mieter gaben als Kündigungsgrund berufliche Gründe, Wegzug aus der Region oder ins Pflegeheim an. 4 Mieter haben wir durch Todesfall verloren, wobei das Mietverhältnis durch die Hinterbliebenen weitergeführt wird. Zwei Kündigungen erfolgte durch die Genossenschaft. Der Mietausfall durch eine nicht nahtlose Weitervermietung und sanierungsbedingten Leerstand (= Erlösschmälerung aus Sollmieten) beträgt für das Geschäftsjahr 2022 rund 39 T€ (Vorjahr 25T€). Insgesamt haben sich die Sollmieten um 5 T € erhöht.

### **Mietinteressenten**

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist bei unserer Genossenschaft gleichbleibend hoch. Die im Schnitt höheren Mietpreise auf dem freien Wohnungsmarkt sorgen für reges Interesse an genossenschaftlichem Wohnraum. Daher kann sich die Genossenschaft über Bewerbungen für Mietwohnungen, egal welcher Wohnungsgröße, nicht beklagen.

Das Unterschreiben einer Schufa-Klausel, die Nachfrage nach Nettoeinkommen und die Nachfrage von Eidesstattlichen Versicherungen helfen uns dabei, die passenden Mieter zu finden.

### **Mitgliederbewegungen**

Der Mitgliederbestand hat sich im Verhältnis zum Vorjahr erhöht. Zum 31.12.2022 hat die Genossenschaft 305 Mitglieder mit insgesamt 1050 Anteilen.

Zu- und Abgänge der Mitglieder stellen sich wie folgt dar:



## Vermögensänderungen der Jahre 2022 und 2021

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2022 und 2021 wie folgt dar:

	31.12.2022 €	31.12.2021 €
<b>AKTIVSEITE</b>		
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	10.876,27	6.664,00
Sachanlagen	3.076.088,24	3.222.375,95
Finanzanlagen	100,00	100,00
<b>Umlaufvermögen</b>		
unfertige Leistungen und andere Vorräte	173.733,06	157.980,00
Forderungen und sonst.		
Vermögensgegenstände	7.973,37	4.085,70
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	256.406,64	467.481,92
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
andere Rechnungsabgrenzungsposten	8.146,77	8.005,90
<b>Bilanzsumme</b>	<b>3.528.547,17</b>	<b>3.866.693,47</b>

Der Rückgang in den Sachanlagen entsteht durch die regulären Abschreibungen. Bei den immateriellen Anlagewerten wurde ein neues Softwareprogramm (Mevivo) zugeschrieben. Das Programm dient der Gebäudefortschreibung. Die flüssigen Mittel sind insgesamt, durch höhere Ausgaben in den Instandsetzungs-, Modernisierungsmaßnahmen, gesunken.

	31.12.2022 €	31.12.2021 €
<b>PASSIVSEITE</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Geschäftsguthaben	198.180,00	190.440,00
Ergebnisrücklagen	1.389.942,13	1.389.942,13
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-101.238,84	96.896,23
Rückstellungen	19.762,60	18.528,45
<b>Verbindlichkeiten</b>		
gegenüber Kreditinstitutionen	1.744.609,39	1.979.793,41
sonst. Verbindlichkeiten	164.034,04	171.335,22
Rechnungsabgrenzungsposten	6.644,67	6.074,67
<b>Bilanzsumme</b>	<b>3.528.547,17</b>	<b>3.866.693,47</b>

Das Geschäftsguthaben verzeichnet einen leichten Anstieg. Durch deutlich höhere Ausgaben im Bereich der Instandhaltung und der Modernisierung ist das Ergebnis negativ ausgefallen. Nach wie vor werden immer mehr Darlehen zurück bezahlt, wodurch sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten weiter verringert haben.

## **Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Umsatzerlöse weisen ein plus auf und betragen 766 T €. Durch die hohen Instandsetzungs-, und Modernisierungsausgaben sind die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung insgesamt rund 238 T € höher als im Vorjahr. Dies ist vor allem den um 160 T€ höheren Instandhaltung/Modernisierungskosten zuzuschreiben. Die Abschreibungen sind im Geschäftsjahr zum Vorjahr gleich geblieben. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind deutlich höher als im Vorjahr. Die Mehrkosten resultieren aus den Aufwendungen für Schulungen für das neue EDV-System.

Insgesamt weist das Geschäftsjahr einen Jahresfehlbetrag von 101.238,84 € aus. Der Vortrag auf neue Rechnung aus dem Vorjahr in Höhe von 106.613,18 € sollte dieses, zu erwartende, Minus ausgleichen. Damit hat die Genossenschaft zum 31.12.2022 einen Bilanzgewinn in Höhe von 5.374,34 €.

## **Ausblick auf das Geschäftsjahr 2023**

Wie schon in den vergangenen Jahren liegt auch für das aktuelle Geschäftsjahr 2023 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.

Im vergangenen Geschäftsjahr wurde der gesamte Gebäudebestand in das EDV-System Mevivo übernommen. Hieraus werden nun die Planungen für die kommenden Jahre abgeleitet. Bis zum Berichtszeitpunkt wurde mit der Überplanung der Zeppelinstr. 5, 7 und Köllerstr. 5, incl. einer Wohnungsmodernisierung in der Zeppelinstr. 7 begonnen. In der Schaffhauser Str. 46 ist eine Wohnungssanierung in Arbeit.

Das Geschäftsjahr 2022 wurde vollständig mit dem neuen ERP-System der Haufe-Gruppe „AXERA“ bearbeitet. Die Umstellung auf das neue System hat deutlich mehr Zeit in Anspruch genommen als erwartet. Infolgedessen findet diese Mitgliederversammlung erst im Juli 2023, statt in der ersten Jahreshälfte statt.

## **Dank**

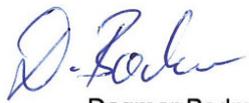
Unser Dank richtet sich an unsere Mitarbeiterin in der Geschäftsstelle für ihr Engagement bei der Bewältigung der stetig wachsenden Herausforderungen.

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, 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 28. Juni 2023

der Vorstand



Dagmar Bodmer



Gerd Wilke

## **Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2022**

Das Geschäftsjahr 2022 war deutlich entspannter als die vorherigen Coronajahre. Dies gilt allerdings nur bezüglich des Umgangs untereinander. Ansonsten war die Einführung des neuen EDV Programmes alles andere als stressfrei. Dieses Thema beschäftigte den Vorstand und das Büro bis in die letzten Wochen. Das führte auch dazu, dass die Erstellung der Bilanz durch WTS mehrfach verschoben werden musste.

Neben der Mitgliederversammlung im Pfarrsaal im Juni letzten Jahres und der Konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates fanden 2 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt. Am 19.11.2022 trafen sich zusätzlich zu den Sitzungen Aufsichtsrat und Vorstand zu einer gemeinsamen Begehung unserer Häuser. So konnte sich jeder Teilnehmer ein eigenes Bild über unsere Bausubstanz machen. Frau Bodmer erklärte zu jedem Haus diverse Einzelheiten. Eine solche Begehung wurde als äußerst hilfreich empfunden.

In den gemeinsamen Sitzungen wurde der Aufsichtsrat ausführlich über die anstehenden Probleme informiert.

Eine weitere virtuelle Sitzung des Aufsichtsrates fand im August 2022 zur Situation des Arbeitsaufwandes unserer Geschäftsführerin statt. Die Erhöhung der Wochenarbeitszeit wurde genehmigt.

Die letzten drei gemeinsamen Sitzungen fanden zeitlich gedrängt am 22. und 27. Juni sowie am 5. Juli 2023 statt. Diese kurzfristigen Treffen waren den Problemen der Fertigstellung der Bilanz durch die EDV geschuldet. Das Treffen am 05. Juli beinhaltet die Vorbereitung der Mitgliederversammlung.

Im Januar 2023 fand durch den Aufsichtsrat im Büro eine Stichprobenprüfung des Portobuches, des Kassenbuches sowie des Ordners Sparkasse in einem bestimmten Zeitraum statt. Alle Buchungen waren plausibel und eindeutig zuordenbar. Es wurden keine Unregelmäßigkeiten festgestellt.

Wie jedes Jahr gab es zum Abschluss der Prüfung eine gemeinsame Auswertung mit der Prüferin Frau Bosancic statt.

Der Prüfungsbericht des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs-, und Immobilienunternehmen e.V. Stuttgart für das Geschäftsjahr 2021 enthielt keine zu bearbeitenden Beanstandungen.

Die Konstituierung des Aufsichtsrates erfolgte im Juni letzten Jahres im Anschluss an die Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2021. Frau Astrid Strittmatter erklärte die Bereitschaft zur Mitarbeit im Aufsichtsrat. Nach ihrer Wahl und der folgenden konstituierenden Sitzung setzt sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Vorsitzender: Wolfgang Müller

Stellvertreter: Ingrid Eble

Schriftführer: Astrid Strittmatter

Beisitzer: Axel Gmyrek

Über den laufenden Geschäftsgang, die Mitgliederbewegungen sowie über Renovierungs- und Ausbauarbeiten an Wohngebäuden und Wohnungen wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand in den Sitzungen aber auch per mail informiert.

Im Geschäftsjahr 2022 ist der Aufsichtsrat seinen durch Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen einschließlich der Überwachung und Beratung des Vorstandes nachgekommen.

Beide Organe der Genossenschaft haben im abgelaufenen Geschäftsjahr auf vertrauensvoller Grundlage zusammen gearbeitet.

Der Aufsichtsrat bestätigt dem Vorstand, dass er die ihm übertragenen Aufgaben entsprechend den Vorschriften zur besten Zufriedenheit ausgeführt hat und dankt ihm für das Engagement zum Wohle unserer Genossenschaft auch im Namen unserer Mitglieder.

Auch bei unseren Mietern möchte sich der Aufsichtsrat wie jedes Jahr für das Verständnis bedanken, dass nicht immer alle Wünsche erfüllt werden konnten.



Wolfgang Müller

Waldshut-Tiengen, den 05. Juli 2023

Vorsitzender des Aufsichtsrates

## **Jahresabschluss 2022**

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

## Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVSEITE	2022 €	2022 €	2021 €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		10.876,27	6.664,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.058.013,10		3.214.106,43
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.098,87	3.065.111,97	8.269,52
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Andere Finanzanlagen		100,00	100,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		3.076.088,24	3.229.139,95
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	151.457,76		150.553,88
2. Andere Vorräte	22.275,30	173.733,06	7.426,12
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	7.973,37		4.085,18
2. Sonstige Vermögensgegenstände	6.199,09	14.172,46	0,52
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	49.357,41		291.696,48
2. Bausparguthaben	207.049,23	256.406,64	175.785,44
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		8.146,77	8.005,90
<b>Bilanzsumme</b>		3.528.547,17	3.866.693,47

## PASSIVSEITE

	2022 €	2022 €	2021 €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	9.180,00		4.500,00
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>189.000,00</u>	198.180,00	185.940,00
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	252.300,00		252.300,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€	0,00		
Vorjahr €	9.700,00		
2. Andere Ergebnisrücklagen	<u>1.137.642,13</u>	1.389.942,13	1.137.642,13
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	106.613,18		23.383,36
2. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	-101.238,84		96.896,23
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>0,00</u>	5.374,34	9.700,00
<b>Eigenkapital insgesamt (Übertrag)</b>		1.593.496,47	1.690.961,72

	2022 €	2022 €	2021 €
Übertrag:		1.593.496,47	1.690.961,72
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Sonstige Rückstellungen		19.762,60	18.528,45
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.744.609,39		1.979.793,41
2. Erhaltene Anzahlungen	143.078,33		139.780,84
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.192,76		29.331,78
4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>2.762,95</u>	1.908.643,43	2.222,60
davon aus Steuern:			
€	2.347,09		
Vorjahr €	1.706,75		
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u>6.644,67</u>	<u>6.074,67</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u><b>3.528.547,17</b></u>	<u><b>3.866.693,47</b></u>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022

	2022 €	2022 €	2021 €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		766.051,39	758.229,78
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		903,88	17.920,01
3. Sonstige betriebliche Erträge		21.111,67	11.990,06
4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		519.330,41	351.907,51
5. <b>Rohergebnis</b>		268.736,53	436.232,34
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	84.319,43		77.029,49
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	17.871,05	102.190,48	18.028,31
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		165.518,71	163.351,82
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		63.003,13	37.444,54
9. Erträge aus anderen Wertpapieren	2,00		2,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	633,27	635,27	873,71
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		25.801,48	30.260,82
12. <b>Ergebnis nach Steuern</b>		-87.142,00	110.993,07
13. Sonstige Steuern		14.096,84	14.096,84
14. <b>Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss</b>		-101.238,84	96.896,23
15. Gewinnvortrag		106.613,18	23.383,36
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		0,00	9.700,00
17. <b>Bilanzgewinn</b>		5.374,34	110.579,59

# Anhang des Jahresabschlusses 2022

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

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 Einzelwertberichtigungen zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.
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 € 151.457,76 (Vorjahr € 150.553,88) 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:

<b>Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung</b>		
Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen	354.017,13 €	(VJ 194.727,28 €)
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
Seminare wg. EDV Umstellung	11.162,47 €	( VJ 1.666,00)

#### D. Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung

Anfang	2022	301
Zugang	2022	23
Abgang	2022	19
Ende	2022	305

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 3.060,00 € 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 nicht (Vorjahr 0 T€).

5. Mitglieder des Vorstandes:

Dagmar Bodmer  
Gerd Wilke

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Wolfgang Müller	(Aufsichtsratsvorsitzender)
Bernhard Gäbler	(Aufsichtsrat und stv. Aufsichtsratsvorsitzender bis 15.6.2022)
Ingrid Eble	(stellv. Aufsichtsratsvorsitzende)
Axel Gmyrek	
Astrid Strittmatter	(ab 15.6.2022)

Waldshut-Tiengen, den 5. Juli 2023

  
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



# Geschäftsbericht 2022

# Bericht über das Geschäftsjahr 2022

**Geschäftsstelle:**

Baugenossenschaft Tiengen eG  
Schillerstraße 1  
79761 Waldshut-Tiengen

Telefon: 07741 27 54

Fax: 07741 68 90 06

Mail: [info@bg-tiengen.de](mailto:info@bg-tiengen.de)

Homepage: [www.bg-tiengen.de](http://www.bg-tiengen.de)

**Gründung: im Jahr 1924**

**Eintrag im Genossenschaftsregister: 620022 GnR**

**Sprechzeiten:**

Nach Vereinbarung

# Inhaltsverzeichnis

Überblick zum 31.12.2022 .....	4
Organe der Genossenschaft .....	5
Unsere Genossenschaft .....	6
Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2022.....	6
<b>Instandsetzungen / Modernisierungen</b> .....	6
<b>Bestandsänderungen</b> .....	8
<b>Finanzierung</b> .....	8
<b>Mieterwechsel/Mietausfall</b> .....	8
<b>Mietinteressenten</b> .....	9
<b>Mitgliederbewegungen</b> .....	9
<b>Personal</b> .....	10
<b>Vorstand</b> .....	10
<b>Aufsichtsrat</b> .....	10
<b>Vermögensänderungen der Jahre 2022 und 2021</b> .....	11
<b>Ausblick auf das Geschäftsjahr 2023</b> .....	12
<b>Dank</b> .....	12
Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2022 .....	14
Jahresabschluss 2022 .....	16
Bilanz zum 31. Dezember 2022 .....	17
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022 ...	20
Anhang des Jahresabschlusses 2022.....	21

## Überblick zum 31.12.2022

Bilanzsumme:	3.528.547,17 €
Umsatzerlöse:	766.051,39 €
Jahresfehlbetrag:	-101.238,84 €
Eigenkapital	1.593.496,47 €
Eigenkapitalquote:	45,16

Gebäude:	33
Wohnungen:	164 WE
Wohnfläche:	9.962 qm
Durchschnittliche Kaltmiete	5,30 €
Garagen	42
Stellplätze	88

Mitglieder:	305
Geschäftsanteil:	180 €
Geschäftsguthaben:	189.000 €

## 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	geschäftsführender Vorstand
Gerd Wilke	nebenamtlicher Vorstand

### Aufsichtsrat:

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

Wolfgang Müller	Vorsitzender
Ingrid Eble	Stellvertreter
Astrid Strittmatter	Schriftführer
Axel Gmyrek	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

## **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 31.12.2022 besteht aus dem Bericht des Vorstandes, einer Bilanz, einer Gewinn- und Verlustrechnung, dem Bericht des Aufsichtsrates und einem Anhang mit Erläuterungen.

Der Jahresabschluss 2022, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, wurde nach deutschen, handelsrechtlichen Vorschriften durch die WTS, Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH, erstellt und am 27.06.2023 dem Aufsichtsrat vorgelegt.

## **Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2022**

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 2022 insgesamt rund 353 T€ ausgegeben (Vorjahr 300 T€). Die getroffenen Maßnahmen sind vollständig dem Aufwand zuzuordnen.

Unsere Hauptaufgabe liegt 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 2022 getätigten, Investitionen:

## Instandsetzung/Modernisierung 2022

➤ <b>Köllerstraße 5</b>	
Badumbau	10.500 €
<hr/>	
➤ <b>Köllerstraße 9</b>	
Teilsanierung Bad und Miniküche	2.500 €
<hr/>	
➤ <b>Breitestraße 8</b>	
Badsanierung	4.900 €
<hr/>	
➤ <b>Köllerstraße 7</b>	
Badumbau	2.100 €
<hr/>	
➤ <b>Zeppelinstraße 54</b>	
Bodenbelag	6.000 €
<hr/>	
➤ <b>Schillerstraße 9</b>	
Instandsetzung verfallener Wohnung	33.000 €
<hr/>	
➤ <b>Schillerstraße 3</b>	
Modernisierung Wohnung	64.000 €
<hr/>	
➤ <b>Breitestraße 9</b>	
Modernisierung Wohnung mit Grundrissänderung	105.000 €
<hr/>	
<b>Breitestraße 9</b>	
Zählerschrank	6.200 €
<hr/>	
<b>Schillerstr. 3</b>	
Zählerschrank	15.800 €
<hr/>	
<b>Rauchwarnmelder</b>	
Funkablesbar	35.600 €
<hr/>	

Fotos einiger Instandhaltungs-, Modernisierungs-Maßnahmen:



Badumbau Köllerstraße 5



Wohnungsmodernisierung Schillerstraße 3



Wohnungsmodernisierung Breitestraße 9

### **Bestandsänderungen**

Der Bestand hat sich im Geschäftsjahr 2022 nicht verändert.

### **Finanzierung**

Das Geschäftsjahr 2022 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.

Die insgesamt 21 Auszüge (Vorjahr 9) konnten zeitnah neu vermietet werden. 13 Mieter gaben als Kündigungsgrund berufliche Gründe, Wegzug aus der Region oder ins Pflegeheim an. 4 Mieter haben wir durch Todesfall verloren, wobei das Mietverhältnis durch die Hinterbliebenen weitergeführt wird. Zwei Kündigungen erfolgte durch die Genossenschaft. Der Mietausfall durch eine nicht nahtlose Weitervermietung und sanierungsbedingten Leerstand (= Erlösschmälerung aus Sollmieten) beträgt für das Geschäftsjahr 2022 rund 39 T€ (Vorjahr 25T€). Insgesamt haben sich die Sollmieten um 5 T € erhöht.

### **Mietinteressenten**

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist bei unserer Genossenschaft gleichbleibend hoch. Die im Schnitt höheren Mietpreise auf dem freien Wohnungsmarkt sorgen für reges Interesse an genossenschaftlichem Wohnraum. Daher kann sich die Genossenschaft über Bewerbungen für Mietwohnungen, egal welcher Wohnungsgröße, nicht beklagen.

Das Unterschreiben einer Schufa-Klausel, die Nachfrage nach Nettoeinkommen und die Nachfrage von Eidesstattlichen Versicherungen helfen uns dabei, die passenden Mieter zu finden.

### **Mitgliederbewegungen**

Der Mitgliederbestand hat sich im Verhältnis zum Vorjahr erhöht. Zum 31.12.2022 hat die Genossenschaft 305 Mitglieder mit insgesamt 1050 Anteilen.

Zu- und Abgänge der Mitglieder stellen sich wie folgt dar:



## Vermögensänderungen der Jahre 2022 und 2021

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2022 und 2021 wie folgt dar:

	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
<b>AKTIVSEITE</b>		
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	10.876,27	6.664,00
Sachanlagen	3.076.088,24	3.222.375,95
Finanzanlagen	100,00	100,00
<b>Umlaufvermögen</b>		
unfertige Leistungen und andere Vorräte	173.733,06	157.980,00
Forderungen und sonst.		
Vermögensgegenstände	7.973,37	4.085,70
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	256.406,64	467.481,92
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
andere Rechnungsabgrenzungsposten	8.146,77	8.005,90
<b>Bilanzsumme</b>	<b>3.528.547,17</b>	<b>3.866.693,47</b>

Der Rückgang in den Sachanlagen entsteht durch die regulären Abschreibungen. Bei den immateriellen Anlagewerten wurde ein neues Softwareprogramm (Mevivo) zugeschrieben. Das Programm dient der Gebäudefortschreibung. Die flüssigen Mittel sind insgesamt, durch höhere Ausgaben in den Instandsetzungs-, Modernisierungsmaßnahmen, gesunken.

	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
<b>PASSIVSEITE</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Geschäftsguthaben	198.180,00	190.440,00
Ergebnisrücklagen	1.389.942,13	1.389.942,13
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-101.238,84	96.896,23
Rückstellungen	19.762,60	18.528,45
<b>Verbindlichkeiten</b>		
gegenüber Kreditinstitutionen	1.744.609,39	1.979.793,41
sonst. Verbindlichkeiten	164.034,04	171.335,22
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>6.644,67</b>	<b>6.074,67</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>3.528.547,17</b>	<b>3.866.693,47</b>

Das Geschäftsguthaben verzeichnet einen leichten Anstieg. Durch deutlich höhere Ausgaben im Bereich der Instandhaltung und der Modernisierung ist das Ergebnis negativ ausgefallen. Nach wie vor werden immer mehr Darlehen zurück bezahlt, wodurch sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten weiter verringert haben.

## **Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Umsatzerlöse weisen ein plus auf und betragen 766 T €. Durch die hohen Instandsetzungs-, und Modernisierungsausgaben sind die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung insgesamt rund 238 T € höher als im Vorjahr. Dies ist vor allem den um 160 T€ höheren Instandhaltung/Modernisierungskosten zuzuschreiben. Die Abschreibungen sind im Geschäftsjahr zum Vorjahr gleich geblieben. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind deutlich höher als im Vorjahr. Die Mehrkosten resultieren aus den Aufwendungen für Schulungen für das neue EDV-System.

Insgesamt weist das Geschäftsjahr einen Jahresfehlbetrag von 101.238,84 € aus. Der Vortrag auf neue Rechnung aus dem Vorjahr in Höhe von 106.613,18 € sollte dieses, zu erwartende, Minus ausgleichen. Damit hat die Genossenschaft zum 31.12.2022 einen Bilanzgewinn in Höhe von 5.374,34 €.

## **Ausblick auf das Geschäftsjahr 2023**

Wie schon in den vergangenen Jahren liegt auch für das aktuelle Geschäftsjahr 2023 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.

Im vergangenen Geschäftsjahr wurde der gesamte Gebäudebestand in das EDV-System Mevivo übernommen. Hieraus werden nun die Planungen für die kommenden Jahre abgeleitet. Bis zum Berichtszeitpunkt wurde mit der Überplanung der Zeppelinstr. 5, 7 und Köllerstr. 5, incl. einer Wohnungsmodernisierung in der Zeppelinstr. 7 begonnen. In der Schaffhauser Str. 46 ist eine Wohnungssanierung in Arbeit.

Das Geschäftsjahr 2022 wurde vollständig mit dem neuen ERP-System der Haufe-Gruppe „AXERA“ bearbeitet. Die Umstellung auf das neue System hat deutlich mehr Zeit in Anspruch genommen als erwartet. Infolgedessen findet diese Mitgliederversammlung erst im Juli 2023, statt in der ersten Jahreshälfte statt.

## **Dank**

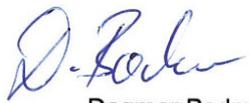
Unser Dank richtet sich an unsere Mitarbeiterin in der Geschäftsstelle für ihr Engagement bei der Bewältigung der stetig wachsenden Herausforderungen.

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, 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 28. Juni 2023

der Vorstand



Dagmar Bodmer



Gerd Wilke

## **Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2022**

Das Geschäftsjahr 2022 war deutlich entspannter als die vorherigen Coronajahre. Dies gilt allerdings nur bezüglich des Umgangs untereinander. Ansonsten war die Einführung des neuen EDV Programmes alles andere als stressfrei. Dieses Thema beschäftigte den Vorstand und das Büro bis in die letzten Wochen. Das führte auch dazu, dass die Erstellung der Bilanz durch WTS mehrfach verschoben werden musste.

Neben der Mitgliederversammlung im Pfarrsaal im Juni letzten Jahres und der Konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates fanden 2 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt. Am 19.11.2022 trafen sich zusätzlich zu den Sitzungen Aufsichtsrat und Vorstand zu einer gemeinsamen Begehung unserer Häuser. So konnte sich jeder Teilnehmer ein eigenes Bild über unsere Bausubstanz machen. Frau Bodmer erklärte zu jedem Haus diverse Einzelheiten. Eine solche Begehung wurde als äußerst hilfreich empfunden.

In den gemeinsamen Sitzungen wurde der Aufsichtsrat ausführlich über die anstehenden Probleme informiert.

Eine weitere virtuelle Sitzung des Aufsichtsrates fand im August 2022 zur Situation des Arbeitsaufwandes unserer Geschäftsführerin statt. Die Erhöhung der Wochenarbeitszeit wurde genehmigt.

Die letzten drei gemeinsamen Sitzungen fanden zeitlich gedrängt am 22. und 27. Juni sowie am 5. Juli 2023 statt. Diese kurzfristigen Treffen waren den Problemen der Fertigstellung der Bilanz durch die EDV geschuldet. Das Treffen am 05. Juli beinhaltet die Vorbereitung der Mitgliederversammlung.

Im Januar 2023 fand durch den Aufsichtsrat im Büro eine Stichprobenprüfung des Portobuches, des Kassenbuches sowie des Ordners Sparkasse in einem bestimmten Zeitraum statt. Alle Buchungen waren plausibel und eindeutig zuordenbar. Es wurden keine Unregelmäßigkeiten festgestellt.

Wie jedes Jahr gab es zum Abschluss der Prüfung eine gemeinsame Auswertung mit der Prüferin Frau Bosancic statt.

Der Prüfungsbericht des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs-, und Immobilienunternehmen e.V. Stuttgart für das Geschäftsjahr 2021 enthielt keine zu bearbeitenden Beanstandungen.

Die Konstituierung des Aufsichtsrates erfolgte im Juni letzten Jahres im Anschluss an die Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2021. Frau Astrid Strittmatter erklärte die Bereitschaft zur Mitarbeit im Aufsichtsrat. Nach ihrer Wahl und der folgenden konstituierenden Sitzung setzt sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Vorsitzender: Wolfgang Müller

Stellvertreter: Ingrid Eble

Schriftführer: Astrid Strittmatter

Beisitzer: Axel Gmyrek

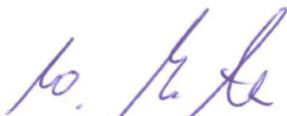
Über den laufenden Geschäftsgang, die Mitgliederbewegungen sowie über Renovierungs- und Ausbauarbeiten an Wohngebäuden und Wohnungen wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand in den Sitzungen aber auch per mail informiert.

Im Geschäftsjahr 2022 ist der Aufsichtsrat seinen durch Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen einschließlich der Überwachung und Beratung des Vorstandes nachgekommen.

Beide Organe der Genossenschaft haben im abgelaufenen Geschäftsjahr auf vertrauensvoller Grundlage zusammen gearbeitet.

Der Aufsichtsrat bestätigt dem Vorstand, dass er die ihm übertragenen Aufgaben entsprechend den Vorschriften zur besten Zufriedenheit ausgeführt hat und dankt ihm für das Engagement zum Wohle unserer Genossenschaft auch im Namen unserer Mitglieder.

Auch bei unseren Mietern möchte sich der Aufsichtsrat wie jedes Jahr für das Verständnis bedanken, dass nicht immer alle Wünsche erfüllt werden konnten.



Wolfgang Müller

Waldshut-Tiengen, den 05. Juli 2023

Vorsitzender des Aufsichtsrates

## **Jahresabschluss 2022**

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

## Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVSEITE	2022 €	2022 €	2021 €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		10.876,27	6.664,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.058.013,10		3.214.106,43
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.098,87	3.065.111,97	8.269,52
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Andere Finanzanlagen		100,00	100,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		3.076.088,24	3.229.139,95
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	151.457,76		150.553,88
2. Andere Vorräte	22.275,30	173.733,06	7.426,12
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	7.973,37		4.085,18
2. Sonstige Vermögensgegenstände	6.199,09	14.172,46	0,52
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	49.357,41		291.696,48
2. Bausparguthaben	207.049,23	256.406,64	175.785,44
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		8.146,77	8.005,90
<b>Bilanzsumme</b>		3.528.547,17	3.866.693,47

## PASSIVSEITE

	2022 €	2022 €	2021 €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	9.180,00		4.500,00
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>189.000,00</u>	198.180,00	185.940,00
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	252.300,00		252.300,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€	0,00		
Vorjahr €	9.700,00		
2. Andere Ergebnisrücklagen	<u>1.137.642,13</u>	1.389.942,13	1.137.642,13
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	106.613,18		23.383,36
2. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	-101.238,84		96.896,23
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>0,00</u>	5.374,34	9.700,00
<b>Eigenkapital insgesamt (Übertrag)</b>		1.593.496,47	1.690.961,72

	2022 €	2022 €	2021 €
Übertrag:		1.593.496,47	1.690.961,72
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Sonstige Rückstellungen		19.762,60	18.528,45
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.744.609,39		1.979.793,41
2. Erhaltene Anzahlungen	143.078,33		139.780,84
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.192,76		29.331,78
4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>2.762,95</u>	1.908.643,43	2.222,60
davon aus Steuern:			
€	2.347,09		
Vorjahr €	1.706,75		
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u>6.644,67</u>	<u>6.074,67</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u><b>3.528.547,17</b></u>	<u><b>3.866.693,47</b></u>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022

	2022 €	2022 €	2021 €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		766.051,39	758.229,78
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		903,88	17.920,01
3. Sonstige betriebliche Erträge		21.111,67	11.990,06
4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		519.330,41	351.907,51
5. <b>Rohergebnis</b>		268.736,53	436.232,34
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	84.319,43		77.029,49
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	17.871,05	102.190,48	18.028,31
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		165.518,71	163.351,82
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		63.003,13	37.444,54
9. Erträge aus anderen Wertpapieren	2,00		2,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	633,27	635,27	873,71
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		25.801,48	30.260,82
12. <b>Ergebnis nach Steuern</b>		-87.142,00	110.993,07
13. Sonstige Steuern		14.096,84	14.096,84
14. <b>Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss</b>		-101.238,84	96.896,23
15. Gewinnvortrag		106.613,18	23.383,36
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		0,00	9.700,00
17. <b>Bilanzgewinn</b>		5.374,34	110.579,59

# Anhang des Jahresabschlusses 2022

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

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 Einzelwertberichtigungen zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.
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 € 151.457,76 (Vorjahr € 150.553,88) 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:

<b>Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung</b>		
Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen	354.017,13 €	(VJ 194.727,28 €)
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
Seminare wg. EDV Umstellung	11.162,47 €	( VJ 1.666,00)

#### D. Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung

Anfang	2022	301
Zugang	2022	23
Abgang	2022	19
Ende	2022	305

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 3.060,00 € 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 nicht (Vorjahr 0 T€).

5. Mitglieder des Vorstandes:

Dagmar Bodmer  
Gerd Wilke

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Wolfgang Müller	(Aufsichtsratsvorsitzender)
Bernhard Gäbler	(Aufsichtsrat und stv. Aufsichtsratsvorsitzender bis 15.6.2022)
Ingrid Eble	(stellv. Aufsichtsratsvorsitzende)
Axel Gmyrek	
Astrid Strittmatter	(ab 15.6.2022)

Waldshut-Tiengen, den 5. Juli 2023

  
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