

Geschäftsbericht 2025

Baugenossenschaft Tiengen eG

Bericht über das Geschäftsjahr 2025

Geschäftsstelle:
Baugenossenschaft Tiengen eG
Schillerstraße 1
79761 Waldshut-Tiengen

Telefon: 07741 27 54
Mail: info@bg-tiengen.de
Homepage: www.bg-tiengen.de

Gründung: im Jahr 1924
Eintrag im Genossenschaftsregister: 620022 GnR

Sprechzeiten:
Nach Vereinbarung

Inhaltsverzeichnis

Überblick zum 31.12.2025 4
Organe der Genossenschaft 5
Lagebericht 6
Unsere Genossenschaft 8
Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2025 8
Instandsetzungen / Modernisierungen 8
Bestandsänderungen 10
Finanzierung 10
Mieterwechsel/Mietausfall 11
Mietinteressenten 11
Mitgliederbewegungen 11
Personal 11
Vorstand 11
Aufsichtsrat 11
Ausblick auf das Geschäftsjahr 2026 13
Dank 14
Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2025 15
Jahresabschluss 2025 17

Überblick zum 31.12.2025

Bilanzsumme:	3.700.527,67 €
Umsatzerlöse:	851.980,19 €
Jahresfehlbetrag:	-198.576,73 €
Eigenkapital:	1.531.289,15 €
Eigenkapitalquote:	41,38 %

Gebäude:	33
Wohnungen:	165 WE
Wohnfläche:	9.965,98 qm
Durchschnittliche Kaltmiete:	5,70 €
Garagen:	41
Stellplätze:	88

Mitglieder:	314
Geschäftsanteil:	180 €
Geschäftsguthaben:	197.640 €

Organe der Genossenschaft

Vorstand:

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

Dagmar Bodmer	geschäftsführende Vorständin
Gerd Wilke	nebenamtlicher Vorstand

Aufsichtsrat:

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

Ingrid Eble	Vorsitzende
Axel Gmyrek	Stellvertreter
Astrid Strittmatter	Schriftführerin
Stefan Ebner	Beisitzer

Die Genossenschaft ist Mitglied:

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

Lagebericht

Allgemeiner Teil des Lageberichts 2025

Noch stärker als in den Vorjahren wirkte sich 2025 die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Verhalten der US-Regierung und ihre Zollpolitik, Spannungen im Südchinesischen Meer, Kriege im Nahen Osten) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Der Anstieg der Verbraucherpreise betrug 2025 nach vorläufigen Zahlen der deutschen Bundesbank 2,3 % (Vorjahr 2,2 %). Für 2026 wird mit einem Anstieg um 2,2 % gerechnet. Der Anstieg der Baupreise für Wohngebäude lag mit 3,2 % im Jahresdurchschnitt abermals über dem Anstieg der Verbraucherpreise.

Im ersten Halbjahr 2025 hat die Europäischen Zentralbank den Hauptrefinanzierungssatz in zwei Schritten auf 2,15 % gesenkt. Seit Juni 2025 sind keine Zinssenkungen mehr erfolgt. Es besteht die Erwartung, dass der nächste Zinsschritt eine Zinserhöhung sein wird, wenn auch nicht in naher Zukunft. Lag der effektive Jahreszins für ein Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung Anfang 2025 noch bei 3,2 %, sind es Ende 2025 3,8 %. Es wird befürchtet, dass die Bauzinsen 2026 weiter steigen, was negative Auswirkungen auf den Wohnungsbau hätte.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Für 2025 geht man erstmals nach 2 Jahren wieder von einem positiven Wirtschaftswachstum von 0,2 % aus. Nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank soll das Bruttoinlandsprodukt 2026 um 0,6 % und 2027 um 1,3 % steigen.

Die konjunkturelle Dämpfung schlägt sich auch auf dem Arbeitsmarkt nieder. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren im Dezember 2025 2,9 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, was den höchsten Wert seit 2010 darstellt. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2025 6,2 % und ist gegen über 2024 leicht gestiegen, damals betrug sie 6,1 %.

Die schlechte Konjunktur und die Belastung der öffentlichen Haushalte für Investitionen und Verteidigung führen dazu, dass im Bundeshaushalt 2026 Ausgaben von 524,5 Mrd. € vorgesehen sind - etwa 21,5 Milliarden mehr als im Vorjahr. Die geplante Neuverschuldung in Höhe von 181,5 Mrd. € ist der zweithöchste Wert in der Geschichte der Bundesrepublik.

Das statistische Landesamt hat im Jahr 2025 eine Bevölkerungsvorausberechnung vorgenommen. Dabei wurden drei Varianten berechnet, die sich vor allem in den Annahmen zur Zuwanderung aus dem Ausland unterscheiden. Danach würde die Bevölkerung in Baden-Württemberg von 11,2 Mio. im Jahr 2023 auf 11,3 bis 11,5 Mio. Personen im Jahr 2030 anwachsen. Bis 2040 kommt man dann auf eine Bevölkerungszahl von 11,3 Mio. bis 11,9 Mio., wobei nach der Hauptvariante die Bevölkerung auf 11,6 Mio. Personen ansteigen soll.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund

5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg aus dem Jahr 2024 könnte die Zahl der Haushalte bis 2035 auf rd. 5,5 Mio. bis 5,7 Mio. ansteigen. Vor dem Hintergrund dieser Haushaltsentwicklung ist langfristig weiterhin von einer stabilen bzw. tendenziell steigenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen, selbst wenn die Zuwanderung wegen der nun schlechteren wirtschaftlichen Aussichten nicht in dem vom statistischen Landesamt erwarteten Umfang erfolgen sollte.

Quelle: Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH Januar 2026

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 165 Wohnungen (9.965,98 qm) in 33 Gebäuden, 41 Garagen, und 88 Stellplätze, alle im Stadtteil Tiengen.

Der vorliegende Geschäftsbericht zum 31.12.2025 besteht aus dem Bericht des Vorstandes, einer Bilanz, einer Gewinn- und Verlustrechnung, dem Bericht des Aufsichtsrates und einem Anhang mit Erläuterungen.
Der Jahresabschluss 2025 bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, wurde nach deutschen, handelsrechtlichen Vorschriften durch die WTS, Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH, erstellt und am 25.08.2026 dem Aufsichtsrat vorgelegt.

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2025

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

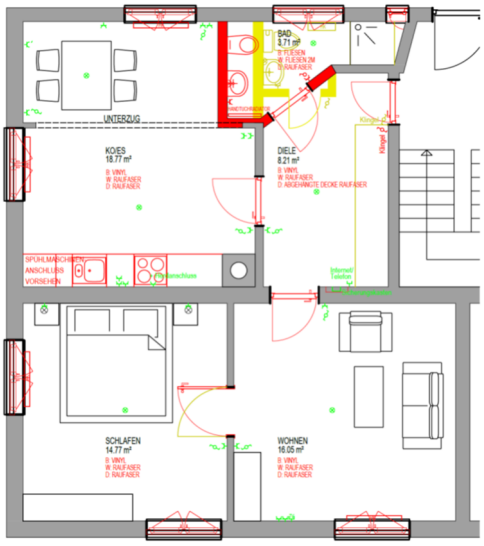
Instandsetzungen / Modernisierungen

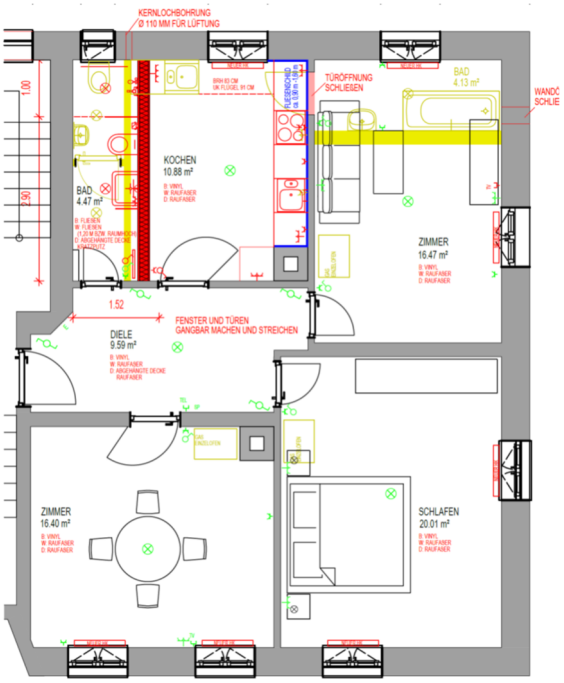
Für Modernisierungs-, und Instandsetzungsarbeiten an Gebäuden und Wohnungen, wurden im Geschäftsjahr 2025 insgesamt rund 621.000 € ausgegeben (Vorjahr 688 T€). Davon abzuziehen sind insgesamt 53.700 € an Zuschüssen für die Gebäudeinstandsetzung Zeppelinstraße 5 und die Energieberatungen Zeppelinstraße 7/Köllerstr. 5.
Unsere Hauptaufgabe liegt nach wie vor darin, den Bestand der Genossenschaft zu sichern und Wohnungen zeitgemäß zu modernisieren.
Ziel ist bei allen Maßnahmen, die Vermeidung von Leerstand und damit schnellstmögliche Weitervermietung. Aufgrund des einfacheren Handlings finden Modernisierungen an Wohnungen meist in unbewohntem Zustand statt.
Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2025 4 Erdgeschosswohnungen für die Neuvermietungen modernisiert. Im Einzelnen stellen sich die aufwendigsten Maßnahmen wie folgt dar:



Für die endgültige Fertigstellung der umfangreichen Modernisierung des Gebäudes Zeppelinstr. 5 wurden in 2025 nochmals 65 T€ (Endrechnung Baubegleitung, Kellerdämmung) aufgewendet. Nach Abschluss der Maßnahme erhielt die Genossenschaft für die Gebäudesanierung Fördermittel in Höhe von 52 T€.

Eine Erdgeschosswohnung in der Scheffelstraße 4 wurde umfangreich modernisiert. Der Grundriss wurde verändert. Bisher waren Dusche und WC getrennt, es entstand ein neues Duschbad. Elektro, Sanitär, Fliesen, Wand- und Belagsarbeiten der 1978 zuletzt sanierten Wohnung verursachten einen Aufwand von 96 T€. Resultat eine geräumige 2 Zimmer-Wohnung mit 62 qm.





In der Breitestraße 8 im Erdgeschoss (Zustand von 1996) wurde ein Teil des ursprünglichen Grundrisses wieder hergestellt, um einen sehr kleinen Raum wieder nutzbar machen zu können. Die Wand zwischen Küche und bisherigem WC wurde zu Lasten der Küche versetzt. Es entstand eine 3-Zimmer Wohnung mit 79 qm. Die Kosten beliefen sich auf rund 118 T€.

Weitere Erdgeschosswohnungen wurden in der Schaffhauser Str. 46 saniert. Auf der rechten Seite, waren vorwiegend Instandsetzungsarbeiten, wie Elektrik, Fliesen und Bodenlegerarbeiten notwendig. Kostenaufwand insgesamt rund 30 T€.

Auf der linken Seite wurde das Bad vollständig modernisiert, eine neue Heizung eingebaut, Elektroverteilung erneuert, Wände und Decken instand gesetzt und der Bodenbelag erneuert. Die Wandverkleidungen wurden aufbereitet und lackiert, die Wohnungstüren erneuert. Der Kostenaufwand belief sich auf 65 T€.



In der Breitestraße 8 wurden Haus-, und Nebentüre aufbereitet (Kosten 5T€). Das Gebäude steht seit 2025 unter Denkmalschutz.



Für Vorarbeiten und Abschlagszahlungen der geplanten Modernisierung des Gebäudes in der Zeppelinstr. 7/Köllerstr. 5 sind im Geschäftsjahr 2025 Aufwendungen in Höhe von 91T€ angefallen.

Bestandsänderungen

Die Gesamtwohnfläche hat sich durch Grundrissänderungen bei Sanierungen um 38,57 qm erhöht.

Finanzierung

Für die Modernisierungen der beiden Wohnungen in der Breitestr. 8 und der Scheffelstraße 4 wurde ein neues Darlehen über 220 T€ aufgenommen. Die Rückzahlung erfolgt über ein Bauspardarlehen.

Mieterwechsel/Mietausfall

Der Mieterwechsel in 2025 stellt ich wie folgt dar:

- 7 Auszüge (Vorjahr 17), davon 3 Umzüge innerhalb der Genossenschaft
- 12 Einzüge (Vorjahr 17), darunter fallen auch Neuvermietungen der sanierten Wohnungen.
- Der Leerstand zum Jahreswechsel betrug 11 Wohnungen, 1 Wohnung wird modernisiert.

Die Erlösschmälerungen aus Sollmieten betragen rd. 33 T€ (Vorjahr 39 T€) Erlösschmälerungen entstehen durch die nicht nahtlose Weitervermietung von Mietobjekten.

Mietinteressenten

Wir führen eine Warteliste für Wohnungsgrößen von 1 - 4 Zimmer-Wohnungen. Der Mieterwechsel war in 2025 deutlich niedriger als in den Vorjahren, diese Entwicklung zeichnet sich momentan auch für das aktuelle Geschäftsjahr 2026 ab. Dagegen ist die Nachfrage aller Wohnungsgrößen in unserer Genossenschaft gleichbleibend.

Mitgliederbewegungen

Der Mitgliederbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr von 308 auf 314 Mitglieder erhöht. Dem Zugang von 18 Mitgliedern mit 59 Anteilen steht ein Abgang von 12 Mitgliedern mit 28 Anteilen gegenüber. Das Geschäftsguthaben beträgt 197.640€, das entspricht einer Erhöhung von 5.580 €.

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

Personal

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

Vorstand

Dagmar Bodmer	geschäftsführende Vorständin
Gerd Wilke	nebenamtlicher Vorstand

Aufsichtsrat

Turnusgemäß scheiden Ingrid Eble und Axel Gmyrek aus dem Aufsichtsrat aus. Sowohl Frau Eble, als auch Herr Gmyrek stellen sich der Wiederwahl.

Wirtschaftliche Lage

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

Vermögenslage

Beträge in €	2025	*2024*
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	1,02	*1.301,26*
Sachanlagen	3.130.275,84	*3.194.187,53*
Finanzanlagen	100,00	*100,00*
Umlaufvermögen		
unfertige Leistungen und andere Vorräte	225.192,92	*186.692,15*
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	12.560,44	*7.036,44*
Flüssige Mittel	331.562,07	*622.734,22*
andere Rechnungsabgrenzungsposten	835,38	*835,38*
Summe Aktiva	**3.700.527,67**	***4.012.886,98***
Eigenkapital insgesamt	1.531.289,15	*1.733.440,68*
Geschäftsguthaben	201.420,00	*199.260,00*
Rücklagen	1.404.642,13	*1.404.642,13*
Bilanzverlust / Bilanzgewinn	-198.576,73	*129.538,55*
Rückstellungen	23.953,40	*23.625,80*
Verbindlichkeiten	2.135.692,12	*2.249.778,50*
Rechnungsabgrenzung	9.594,00	*6.042,00*
Summe Passiva	**3.700.527,67**	**4.012.886,98**

Ertragslage

Beträge in €	2025	*2024*
Umsatzerlöse	851.980,19	*829.172,99*
Bestandsveränderung	37.504,06	*8.510,54*
Sonst. Betriebliche Erträge	30.726,18	*25.829,59*
Zinsen und ähnliche Erträge	421,98	*668,14*
Erträge		
Abschreibungen	169.311,69	*169.610,21*
Personalaufwand	134.488,74	*124.429,56*
Aufwendungen aus der Bewirtschaftung	689.395,54	*428.818,93*
sons. Betriebliche Aufwendungen	55.087,64	*56.664,56*
Zinsaufwand	51.278,73	*34.486,12*
Steuern	19.646,80	*14.096,84*
Aufwendungen		
Jahresfehlbetrag-, Überschuss	**-198.576,73**	**36.075,04**

Die Aktivierung einiger Maßnahmen zugunsten der Zeppelinstraße 5 und der Zeppelinstraße 7/Köllerstraße 5 von rund 103 T€ gegen die planmäßigen Abschreibungen auf Gebäude (166 T€) gerechnet, mindern die Sachanlagen. In den

unfertigen Leistungen stecken die zum Jahresende noch nicht abgerechneten Betriebskosten. Die sonstigen Forderungen sind größtenteils Forderungen gegenüber Mietern. Die flüssigen Mittel bestehen aus Bankguthaben in Höhe von 114T€ und angesparten Bausparguthaben in Höhe von 217 T€.

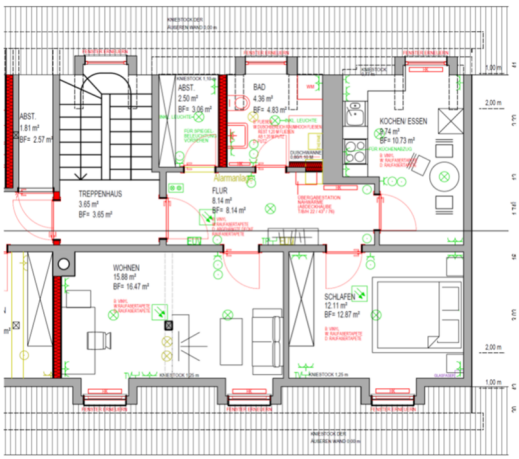
Auf der **Passivseite** verzeichnen wir eine Minderung des Eigenkapitals. Das Geschäftsguthaben zeichnet eine leichte Steigerung. Rückstellungen sind für Kosten, die im Folgejahr für das aktuelle Jahr anfallen (z.B. Bilanzierungskosten, Prüfungskosten). Der Zugang bei den Bankdarlehen gegenüber dem Abgang durch Tilgungen und Ablösung von Restdarlehen führt bei den Verbindlichkeiten zu einem leichten Rückgang.

Wie in der Ertragslage sichtbar führen die, gegenüber dem Vorjahr, deutlich höheren Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung zu einem Jahresfehlbetrag. Ursächlich hierfür sind die insgesamt 4 Wohnungssanierungen, welche vollständig in den Aufwand gebucht werden.

Ausblick auf das Geschäftsjahr 2026

Der Focus für das Geschäftsjahr 2026 liegt auf der Gebäudesanierung des Doppelhauses Zeppelinstr. 7/Köllerstr. 5. Bisher wurde eine Wohnung aus der Zeppelinstr. 7 unter Denkmal gesetzt. Während des Jahres 2025 hat das gesamte Gebäude den Status Denkmal erhalten, weswegen einige Planungen nochmal überdacht werden mussten. So darf z.B. die PV-Anlage nur in gerade Linie angebracht werden, Kamine dürfen nicht vollständig rückgebaut werden. Beim Austausch der Fenster müssen diese aus Holz und mit Sprossen versehen sein. Ebenso müssen die Fensterläden aus Holz sein. Wir haben uns so gut es geht an das ursprüngliche Konzept gehalten, um eine einheitliche Front mit dem im Jahr 2024 modernisierten Gebäude Zeppelinstr. 5 zu erhalten.

Während der Gebäudesanierung wird die Dachgeschosswohnung in der Zeppelinstr. 7 ebenfalls modernisiert. Hier entsteht ein neuer Grundriss, bei dem das Bad zugunsten der Küche und eines Abstellraumes verkleinert wird.



In der Breitestraße 8 sind der Zaun, das Gelände, die Wege ums Haus und der Kellerabgang instand zusetzen. Das Gebäude hat in 2026 ebenfalls den Status Denkmalschutz erhalten.
Sollten im Geschäftsjahr 2026 sanierungsbedürftige Wohnungen frei werden, werden wir uns bemühen, diese schnellst möglich der Weitervermietung zu zuführen.

Dank

Unser Dank richtet sich an unsere Mitarbeiterin in der Geschäftsstelle für ihr Engagement bei der Bewältigung der stetig wachsenden Herausforderungen.
Durch das gute Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat konnten die Probleme, die sich im Laufe eines Geschäftsjahres ergeben, zufrieden stellend gelöst werden. Ein herzliches Dankeschön hierfür.
Bei unseren Mitgliedern, Mietern, Handwerkern, Banken und Sparkassen den Behörden und Verwaltungen, unseren Geschäftsfreunden und allen, die uns in unserer Arbeit unterstützen, bedanken wir uns für das entgegengebrachte Vertrauen.

Waldshut-Tiengen, den 29.07.2026

der Vorstand

Dagmar Bodmer

Gerd Wilke

Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2025

Der Aufsichtsrat ist 2025 seinen durch Gesetz und Satzung vorgeschriebenen Verpflichtungen nachgekommen.

Der Vorstand hat ihn regelmäßig und zeitnah über alle wichtigen Vorgänge und grundsätzlichen Fragen informiert. Es fanden fünf gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates und des Vorstandes statt.

Am 15.12.2025 erfolgte eine Kassenprüfung durch die Aufsichtsratsvorsitzende Ingrid Eble sowie ihren Stellvertreter, Axel Gmyrek. Es wurden keine Unregelmäßigkeiten festgestellt. Die Prüfung ergab eine geordnete, übersichtliche Kassen- und Buchführung.

Das Geschäftsjahr 2025 war geprägt von Instandsetzungen und Wohnungsmodernisierungen.

Das Gebäude Zeppelinstraße 5 konnte endgültig fertiggestellt und an das Nahwärmenetz der Stadtwerke angeschlossen werden.

Daneben wurden Erdgeschosswohnungen in der Scheffelstraße 4 und Breitestraße 8 umfangreich modernisiert. Auch in der Schaffhauser Str. 46 wurden in den Erdgeschosswohnungen Sanierungsarbeiten bzw. Instandsetzungsarbeiten durchgeführt.

Die Mitgliederversammlung der Baugenossenschaft Tiengen eG für das Geschäftsjahr 2024 sowie die Konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates wurde am 23.07.2025 im katholischen Pfarrsaal, Seilerbergweg 3, abgehalten.

Das jährliche Abschlussgespräch für das Geschäftsjahr 2024 mit dem Prüfer des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs-, und Immobilienunternehmen e.V., Herr Bezmir Zjarmi, fand am 24.10.2025 statt. Er erläuterte den Jahresabschluss und bescheinigte, dass im Rahmen der kritischen Würdigung des Jahresabschlusses sowie der Buchführung keine Unplausibilitäten in der Rechnungslegung oder Mängel in der Buchführung festgestellt wurden. Gleichzeitig wurde bestätigt, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft geordnet sind. Der Beschluss über den Prüfbericht fand am 19.11.2025 statt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2025 in der vorgelegten Form festzustellen und dem Vorstand für das Jahr 2025 Entlastung zu erteilen.

Es ist das Ziel der unserer Baugenossenschaft, auch künftig Wohnungen zu sanieren, um sie auf einem, dem heutigen Standard entsprechenden, Niveau zu halten.

Für 2026 ist die Sanierung der Gebäude Zeppelinstraße 7 und Köllerstraße 5 geplant.

Wohnungsbaugenossenschaften sind in Deutschland ein bedeutender Bestandteil des Wohnungsmarktes.

Regionale Genossenschaften haben dabei eine besondere Bedeutung: Sie sind stark lokal verankert, kennen den örtlichen Wohnungsmarkt und können Projekte mit langfristiger Wohnsicherheit, statt kurzfristiger Gewinnorientierung auf den Weg bringen, bedeutet in der Regel auch langfristig bezahlbares Wohnen.

Gerade in einer Zeit, wo Neubauinvestitionen der Wohnungswirtschaft zurückgegangen sind, die Nachfrage nach Wohnungen aber stetig wächst, ist die Wohnsicherheit für Mieter der Baugenossenschaft ein wichtiger Vorteil.

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

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

Die Auszahlung einer Dividende wird für dieses Geschäftsjahr nicht zur Beschlussfassung vorgeschlagen. Aufsichtsrat und Vorstand haben dies in der Sitzung vom 15.04.2026 einstimmig beschlossen.



Vorsitzende des Aufsichtsrates Ingrid Eble

Waldshut-Tiengen, den 18.08.2026

Jahresabschluss 2025

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

1. Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVSEITE	2025 €	2025 €	2024 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		1,02	1.301,26
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.128.366,60		3.191.081,52
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.909,24	3.130.275,84	3.106,01
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		100,00	100,00
Anlagevermögen insgesamt		3.130.376,86	3.195.588,79
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	212.785,58		175.281,52
2. Andere Vorräte	12.407,34	225.192,92	11.410,63
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	11.741,74		6.873,09
2. Sonstige Vermögensgegenstände	818,70	12.560,44	163,35
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	113.923,43		371.198,56
2. Bausparguthaben	217.638,64	331.562,07	251.535,66
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		835,38	835,38
Bilanzsumme		**3.700.527,67**	**4.012.886,98**

PASSIVSEITE

		2025 €	2025 €	2024 €
A.	**Eigenkapital**			
I.	**Geschäftsguthaben**			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	3.780,00		7.200,00
2.	der verbleibenden Mitglieder	197.640,00	201.420,00	192.060,00
II.	**Ergebnisrücklagen**			
1.	Gesetzliche Rücklage	267.000,00		267.000,00
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 Vorjahr € 3.700,00			
2.	Andere Ergebnisrücklagen	1.137.642,13	1.404.642,13	1.137.642,13
III.	**Bilanzverlust/Bilanzgewinn**			
1.	Gewinnvortrag	123.803,75		97.163,51
2.	Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	-198.576,73		36.075,04
3.	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	0,00	-74.772,98	3.700,00
	Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		1.531.289,15	1.733.440,68

	2025 €	2025 €	2024 €
Übertrag:		1.531.289,15	1.733.440,68
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		23.953,40	23.625,80
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.938.252,28		2.012.088,83
2. Erhaltene Anzahlungen	182.138,64		171.999,50
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.023,10		59.907,27
4. Sonstige Verbindlichkeiten	5.277,10	2.135.691,12	5.782,90
davon aus Steuern:			
€ 4.315,84			
Vorjahr € 4.101,64			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		9.594,00	6.042,00
Bilanzsumme		**3.700.527,67**	**4.012.886,98**

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

		2025 €	2025 €	2024 €
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	851.139,54		829.149,13
	b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	840,65	851.980,19	23,86
2.	Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		37.504,06	8.510,54
3.	Sonstige betriebliche Erträge		30.726,18	25.829,59
	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
4.	Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		689.395,54	428.818,93
5.	**Rohergebnis**		230.814,89	434.694,19
6.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	110.348,71		102.577,90
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	24.140,03	134.488,74	21.851,66
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		169.311,69	169.610,21
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		55.087,64	56.664,56
9.	Erträge aus anderen Wertpapieren	2,75		2,50
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	419,23	421,98	665,64
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		51.278,73	34.486,12
12.	**Ergebnis nach Steuern**		-178.929,93	50.171,88
13.	Sonstige Steuern		19.646,80	14.096,84
14.	**Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss**		-198.576,73	36.075,04
15.	Gewinnvortrag		123.803,75	97.163,51
16.	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		0,00	3.700,00
17.	**Bilanzverlust/Bilanzgewinn**		-74.772,98	129.538,55

3. Anhang des Jahresabschlusses 2025

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

A. Allgemeine Angaben

1. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV). Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

2. Unsere Genossenschaft ist ein kleines Unternehmen im Sinne von § 267 HGB. Von den größenabhängigen Erleichterungen nach den §§ 277a und 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen ist zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

Folgende Abschreibungssätze werden verrechnet:

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

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

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen ist zu Anschaffungskosten angesetzt.

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

Die unfertigen Leistungen sind zu den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die anderen Vorräte werden zu den Einstandspreisen bewertet.

Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgt in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen werden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind zu ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 212.785,58 (Vorjahr € 175.281,52) 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:

Aufwendungen aus der Bewirtschaftungstätigkeit

Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen	463.195,44 €	(VJ 224.106,22 €)

D. Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung

Anfang	2025	308
Zugang	2025	18
Abgang	2025	12
Ende	2025	314

2. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 5.580,00 € erhöht.

3. Die rückständigen Einzahlungen auf die Geschäftsguthaben betragen am Schluss des Geschäftsjahres € 620,00 (VJ 0,00 €).

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

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

6. Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestanden in Höhe von 0 T€ (Vorjahr 34,8 T€).

7. Mitglieder des Vorstandes:

   Dagmar Bodmer
   Gerd Wilke

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

Waldshut-Tiengen, den 20.05.2026

Der Vorstand:

Bodmer

Wilke



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