



Baugenossenschaft  
Villingen eG



Geschäftsbericht **2022**  
121. Geschäftsjahr

# Inhalt

## 04

Bericht des Vorstands	04
Kennzahlen 2022 im Überblick	05
Kurzporträt	07
Organe	07

Wohnungsbestand und Mitgliederbewegung	16
Mitarbeiter, Organisation und Dienstleistungen	18
Rück- und Ausblick 2022/23	20
Unterstützung für die Schwächsten	22
Neuer Wohnraum in der Weststadt	23
Bericht des Aufsichtsrats	24

## 08

<b>Die Baugenossenschaft Villingen eG</b>	
Im Gespräch mit dem Vorstand	08
Allgemeine Lage	12
Modernisierungsmaßnahmen 2022	14

## 26

<b>Jahresabschluss 2022</b>	
Aktiva und Passiva	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Anhang zum Jahresabschluss	31
Erläuterungen zur Bilanz	32
Sonstige Angaben	33

## Ordentliche Mitgliederversammlung:

Donnerstag, 16. November 2023 | 19:00 Uhr  
Gemeindezentrum Münster | Kanzleigasse 30 | 78050 Villingen-Schwenningen

## Bericht des Vorstands



Harald Maier

*Sehr geehrte Mitglieder, Geschäftspartner und Freunde der Baugenossenschaft,*

die Herausforderungen für die Immobilienbranche sind groß: Noch immer ist Wohnraum – nicht nur in gefragten Ballungsregionen – heiß begehrt. Dies führt dazu, dass die Entwicklung der Mietpreise seit Jahren nur eine Richtung kennt: Die Kosten für Wohnraum – gleich ob zum Kauf oder zur Miete – sind in den vergangenen Jahren überproportional gestiegen. Dies liegt nicht zuletzt an einem Ungleichgewicht aus Angebot und Nachfrage in vielfach „heiß gelaufenen“ Wohnregionen.

Gleichzeitig ist die Stimmungslage in weiten Teilen der Branche denkbar schlecht. Die angestrebten Wohnbauziele wurden nicht nur vergangenes Jahr um rund 100.000 Wohnungen verfehlt, für das laufende Jahr zeichnet sich sogar ein weiterer Rückgang auf schätzungsweise 250.000 statt der avisierten 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr ab. Um einen weiter ansteigenden Wohnraumbedarf – und damit weiter steigende Miet- und Kaufpreise – zu verhindern, müssen zeitnah wirkungsvolle Wohnraumförderprogramme aufgelegt werden. Und dies in erster Linie für nicht gewinnorientierte, gemeinwohlverträgliche Investoren wie Baugenossenschaften. Auch auf Kommunen- und Gemeindeebene muss kostengünstiges Bauland für genossenschaftliches und ähnlich strukturiertes Bauen zur Verfügung gestellt werden. Andernfalls droht der seit Jahrzehnten stabile Immobilienmarkt in Deutschland ernsthaft in Schieflage zu geraten.

Wir blicken als Baugenossenschaft Villingen eG auf ein – trotz aller Widrigkeiten – erfolgreiches Geschäftsjahr 2022 zurück. Durch strategisch weitsichtige sowie zukunftsorientierte Weichenstellungen ist es uns auch im vergangenen Geschäftsjahr gelungen, unsere Genossenschaft im besten Wortsinn „auf Kurs“ zu halten. Unsere Bilanzsumme stieg im Vorjahresvergleich um rund 1 Million auf 51,5 Millionen Euro. Mit rund 6,5 Millionen Euro entwickelten sich auch unsere Umsatzerlöse positiv. Im Jahresergebnis von rund 300.000 Euro (Vorjahr: 1,1 Mio. €) spiegelt sich dennoch die anspruchsvolle Marktlage wider.

Mit unserem motivierten, fachkundigen und einsatzstarken Team freuen wir uns, die Bürger von Villingen auch weiterhin mit preisgünstigem und zeitgemäßem Wohnraum versorgen zu dürfen – dies ist in Zeiten wie diesen wichtiger denn je.

Harald Maier  
Technischer Vorstand

Andreas Scherer  
Kaufmännischer Vorstand

## Daten & Fakten:



**817**

Anzahl der Wohnungen



**462**

Anzahl der Garagen



**208**

Anzahl der Stellplätze



**Rücklagen:**

€ 14.939.147,56



**1.162**

Mitglieder

2021: 1.183

Gezeichnete  
Anteile:  
**10.906**  
2021: 11.075

Bilanzsumme:

**2022** € 51.460.412,51

**2021** € 50.629.003,03

Jahresergebnis:

**2022** € 299.989,86

**2021** € 1.132.622,00

Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder:

**2022** € 2.181.200,00

**2021** € 2.215.000,00

Anlagevermögen:

**2022** € 42.931.612,84

**2021** € 43.147.036,80

Verbindlichkeiten:

**2022** € 33.709.578,05

**2021** € 33.345.829,04

Umsatzerlöse (Brutto):

**2022** € 6.519.847,31

**2021** € 6.184.806,20



Instandhaltungs- und  
Modernisierungsaufwand 2022:

**2.557.951,04** Euro



# Kurzportrait

<b>Gründung:</b>	15. März 1902
<b>Rechtsform:</b>	Genossenschaft Eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Freiburg
<b>Registernummer:</b>	GnR 600038
<b>Mitgliedschaften:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart</li> <li>• GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. Mecklenburgische Str. 57, 14197 Berlin</li> <li>• IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg</li> <li>• Volksbank eG, die Gestalterbank</li> <li>• Sparda Bank Nürnberg eG</li> </ul>
<b>Geschäftsanteil:</b>	200,00 €/Anteil
<b>Beteiligungen:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BGV Service GmbH</li> <li>• Bündnis für faires Wohnen</li> </ul>

# Organe

<b>Aufsichtsrat:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mario Born Dipl. Volkswirt, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater (Villingen-Schwenningen)</li> <li>• Dr. Volker Hommerberg Dipl. Finanzwirt, Fachanwalt für Steuerrecht (Villingen-Schwenningen)</li> <li>• Karlheinz Ellenberger Dipl. Ingenieur, Architekt (Villingen-Schwenningen)</li> </ul>
<b>Vorstand:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Andreas Scherer Bilanzbuchhalter IHK (Villingen-Schwenningen)</li> <li>• Harald Maier Dipl. Ingenieur (FH), Architekt (Villingen-Schwenningen)</li> </ul>
<b>Prokuristen:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Marco Screnci Kaufmann (Villingen-Schwenningen)</li> </ul>

Im Gespräch mit dem Vorstand der BG Villingen eG

# „Fair wohnen‘ bedeutet weit mehr als günstige Mieten“

Seit 2020 bilden Andreas Scherer und Harald Maier den Vorstand der Baugenossenschaft Villingen eG. Im folgenden Beitrag erläutern die beiden unter anderem, warum eine Genossenschaft ihren Mitgliedern viel mehr bietet, als „nur“ günstiger Wohnraum und warum Genossenschaften gerade in Krisenzeiten auch ein wichtiger Anker für den sozialen Frieden im Land sind.

**Herr Scherer, der Grundgedanke des genossenschaftlichen Zusammenlebens ist weit über 100 Jahre alt. Warum ist dieses Erfolgskonzept – nicht zuletzt in Zeiten der Krise – ein wichtiger Bestandteil des Immobilienmarkts und wo liegen die Vorzüge dieses Modells im Vergleich zu frei-finanziertem oder auch gefördertem Wohnraum?**

Wenn ich eine Überschrift für das genossenschaftliche Wohnmodell finden müsste, würde ich den Slogan „Fair Wohnen“ wählen – und darin liegt meines Erachtens auch der Schlüssel zum Erfolg dieser Wohnform. Dass wir mit unseren Mietpreisen immer mindestens 10 Prozent unterhalb des qualifizierten Mietspiegels liegen, ist dabei nur ein Aspekt eines grundsätzlich fairen Umgangs miteinander. Durch die gemeinsame Mitgliedschaft engagieren sich die Bewohner unserer Wohnungen für eine gemeinsame Sache. Sie alle sind daran interessiert, in einem gesunden Wohnumfeld und einer stabilen Gemeinschaft zu leben. Das Miteinander ist – neben den günstigen Mietpreisen – sicher ein weiteres Plus. Dabei gilt das Wohnrecht in unserer Genossenschaft ein Leben lang. Nicht selten wechseln Mitglieder auch die Wohnung innerhalb unserer Genossenschaft – beispielsweise nach dem Auszug der Kinder oder im betagteren Alter. So bieten wir unseren Mitgliedern zum einen Sicherheit, ermöglichen ihnen andererseits aber auch die Flexibilität, die sie benötigen, um ein Leben lang in unseren Wohnungen verbleiben zu können. Zudem ist das bei uns „angelegte“ Geld in besten Händen – neben den eben aufgezeigten Vorteilen der Wohnform an sich profitieren unsere Mitglieder zudem von einer nennenswerten Dividende.

**Herr Maier, das Kalenderjahr 2022 war geprägt von zahlreichen geopolitischen und wirtschaftlichen Verwerfungen, deren Folgen auch für die**

**Immobilienwirtschaft deutlich spürbar waren. Inwieweit haben es Entwicklungen wie Lieferengpässe, steigende Energie- und Materialkosten und der noch immer bestehende Fachkräftemangel im Baugewerbe zusätzlich erschwert, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen?**

Leider sind wir mit diesen Themen nach wie vor konfrontiert. Erschwerend kommt noch die aktuelle Zins- und Förderpolitik hinzu, welche es uns momentan erschwert, entsprechenden zusätzlichen Wohnraum im Neubau anzubieten. Wir entwickeln jedoch neue Wohnformen, auch um in Zukunft zeitgemäßen Wohnraum anbieten zu können.

**Herr Scherer, die Rufe nach Wohnraum sind noch immer groß – gleichzeitig ist die Bautätigkeit insbesondere in Anbetracht der wirtschaftlichen Entwicklungen des vergangenen Jahres weiterhin rückläufig. Welche Auswirkungen haben die derzeitigen Turbulenzen auf den Immobilienmärkten auf Ihre Genossenschaft?**

Die derzeitige Lage auf dem Immobilienmarkt ist in der Tat alarmierend. Die Wohnbauziele der Bundesregierung wurden schon im vergangenen Jahr krachend verfehlt. Seitdem hat sich die Auftragslage im Baugewerbe noch mehr eingetrübt. Dabei ist die Unsicherheit nicht nur auf die im Berichtsjahr in breiten Bevölkerungsteilen sinkende Kaufkraft in Kombination mit deutlich angestiegenen Produktionskosten im Baugewerbe zurückzuführen. Auch unausgegrenzte und bisweilen überhastete Gesetzesvorlagen und Auflagen haben zu einer starken Verunsicherung auf dem Markt geführt. Durch Maßnahmen wie regionale Mietendeckel, energie- und heiztechnische Auflagen oder die permanente Verschärfung des Energiestandards sind Bauprojekte mit einer Realisierungszeit von

mindestens drei bis fünf Jahren nahezu unkalkulierbar geworden. Um nur ein aktuelles Beispiel zu nennen: Laut CO<sub>2</sub>-Gesetz sind wir bereits ab dem nächsten Jahr zur Veröffentlichung eines Nachhaltigkeitsberichts verpflichtet. Zum einen verursacht dies nicht unerhebliche Kosten, die unserer Genossenschaft (nach heutigem Stand) keiner ersetzt. Zum anderen binden derartige Maßnahmen dringend benötigte Kapazitäten der gesamten Immobilienwirtschaft, die wahrlich an anderer Stelle gebraucht würden. Wir verstehen daher den Unmut etlicher unserer Mitbewerber. Auch auf Ebene der Kommunen, Städte und Gemeinden erleben wir eine spürbare Vorsicht und Zurückhaltung bezüglich geplanter Entwicklungs- und Bauprojekte.

**Herr Maier, welche politischen Weichenstellungen sind aus Ihrer Sicht nötig, um zu verhindern, dass Wohnraum in bestimmten Gegenden für mittelständische Familien künftig schlicht unbezahlbar wird?**

Aus politischer Sicht wird es unumgänglich, entsprechende Wohnraumförderprogramme aufzulegen. Und dies in erster Linie für nicht gewinnorientierte, gemeinwohlverträgliche Investoren wie beispielsweise auch Baugenossenschaften. Zudem sollte auf Kommunen- und Gemeindeebene kostengünstiges Bauland für genossenschaftliches und ähnlich strukturiertes Bauen zur Verfügung gestellt werden.

**Herr Scherer, eine große Herausforderung für Ihre Genossenschaft ist auch die Erhaltung und Weiterentwicklung Ihres Immobilienbestands – sei es hinsichtlich kontinuierlich steigender energetischer Auflagen, des Wohnkomforts oder bezüglich gesamtgesellschaftlicher Entwick-**

**lungen wie dem Demografischen Wandel. Wie hat sich der Gebäudebestand der BG Villingen in den vergangenen Jahren gewandelt, um den Ansprüchen Ihrer Mitglieder (weiterhin) gerecht zu werden?**

Die Entwicklung unseres Immobilienbestands hat bei der BG Villingen seit jeher eine hohe Priorität. In den vergangenen 15 Jahren haben wir in diesem Bereich Investitionen mit einem Umfang von rund 55 Millionen Euro getätigt. In diesem Zuge wurden 200 Wohnungen rück- oder neugebaut, weitere 200 wurden durch Modernisierung wärmedämmend und die Heizzentralen ausgetauscht. Zusätzliche 200 Wohnungen wurden aufwendig unter denkmalschutzrechtlichen Auflagen saniert. Durch die Reduzierung unserer durchschnittlichen Wohnungsgrößen (auf derzeit 67 Quadratmeter) tragen wir dabei auch dem derzeit hohen Wohnraumbedarf Rechnung. Energetisch unterstreichen wir unsere zukunftsorientierte Gebäudeentwicklung dadurch, dass wir beispielsweise im Falle energetischer Sanierungen grundsätzlich über das aktuell gesetzlich geforderte Maß hinausgehen.

**Herr Maier, ein Traditionsmodell wie die Genossenschaft läuft aufgrund ihres langjährigen Bestehens zwangsläufig auch einmal Gefahr, ein etwas „angestaubtes Image“ zu erhalten. Dennoch haben sie viele junge Mitglieder – in Ihren Wohnungen und auf Ihren Wartelisten – wie passt das zusammen?**

Die Baugenossenschaft bietet, nach wie vor, Ihre Wohnungen unter dem Mietspiegel der Stadt Villingen-Schwenningen an. Es gibt, wenn gewünscht lebenslanges Wohnrecht. Unsere Wohnungen befinden sich überwiegend in attraktiven Wohnlagen mit einem großen Anteil an Grün- und Gartenflächen. Und wir sorgen jedes Jahr dafür, dass unsere Wohnungen Zug um Zug modernisiert und den heutigen Bedürfnissen angeglichen werden. Dies alles ist natürlich auch speziell für junge Menschen und Familien interessant – nicht nur bei dem heutigen Druck auf dem Wohnungsmarkt.



**Andreas Scherer**  
Kaufmännischer Vorstand

**Harald Maier**  
Technischer Vorstand



## Gestern, heute, morgen – Faires Wohnen als gelebte Tradition

Das erklärte Ziel der Baugenossenschaft Villingen eG ist, ihren Mitgliedern qualitativ hochwertigen und gleichzeitig preiswertigen Wohnraum zu bieten. Seit ihrer Gründung im Jahr 1902 sorgt die BGV für ein lebenswertes Villingen. Die Mitglieder profitieren neben den günstigeren Preisen im Vergleich zu den ortsüblichen Mieten von weiteren Vorteilen, wie dem lebenslangem Wohnrecht und dem gesicherten Mitspracherecht. Die Liegenschaften der Baugenossenschaft Villingen werden stets modernisiert und den aktuellen Gegebenheiten angepasst. Darüber hinaus werden die Neubauten für ein zukunftsgerechtes Wohnen entwickelt und realisiert. Energetische Sanierungen stehen dabei ebenso auf der Agenda wie auch die Verbesserung der Wohnqualität. Die Baugenossenschaft Villingen eG beweist einmal mehr, dass das Konzept der Genossenschaft gelebte Tradition ist – und gleichzeitig die Anliegen von Morgen miteinbezieht.



Genossenschaften als Fels in der Brandung – auch in rauer See

# Stürmische Zeiten für den Immobilienmarkt

*Der Immobilienmarkt gilt als Branche mit großen Abhängigkeiten und langen Fertigungszyklen. Dies führt zu einer dazu, dass kurzfristige Krisen wie beispielsweise die Corona-Pandemie, nur einen verhältnismäßig geringen Einfluss auf die Auftragslage sowie die Baufertigstellungszahlen und damit die Stabilität der gesamten Branche haben. Anders verhält es sich hingegen bei grundsätzlich veränderten Rahmenbedingungen.*

Die wirtschaftlichen Verwerfungen, die sich im Zuge des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine ergeben haben, gepaart mit einer zögerlichen und bisweilen gar sprunghaften Wohnraumpolitik der Bundesregierung, haben im Berichtsjahr zu einer echten Verschärfung auf dem ohnehin schon angespannten Immobilienmarkt in Deutschland geführt.

400.000 neue Wohnungen wollte das neu geschaffene Bauministerium unter Ministerin Klara Geywitz jährlich schaffen. Für das erste

volle Jahr in Verantwortung der Ampel-Regierung liegen die Zahlen bereits vor – nicht einmal 300.000 Wohnungen sind es im Jahr 2022 geworden. Im laufenden Jahr entwickeln sich die Zahlen weiterhin rückläufig. Die derzeitigen Prognosen (Stand: Oktober 2023) gehen von einem weiteren Rückgang auf etwa 235.000 bis 250.000 neue Wohnungen im Jahr 2023 aus. Damit liegt das Delta zwischen Theorie und Praxis allein in den Jahren 2022 und 2023 bei insgesamt wohl mehr als 250.000 zu wenig geschaffenen Wohnungen. Für den vielerorts

ohnehin bereits heiß gelaufenen Immobilienmarkt verheißt diese Entwicklung alles andere als Gutes.

## Zahlreiche Gründe für Rückgang der Bauaufträge

Die Ursachen für das Verfehlen der zum Beginn der Legislaturperiode lautstark proklamierten Wohnbauziele hat sicher nicht nur politische Gründe: Probleme wie der schon seit Jahrzehnten währende Fachkräftemangel sowie Lieferengpässe, die insbesondere seit der Corona-Pandemie spürbare Auswirkungen auf die Fertigungszyklen haben, wurden keineswegs geringer. Zudem sind die Produktionskosten durch gestiegene Energie- und Materialkosten im Zuge des Ukraine-Krieges überproportional gestiegen. Gleichzeitig führte eine Inflation in zeitweise zweistelliger Höhe zu einer enormen

Zusatzbelastung für alle Bürger des Landes. Um die unverhältnismäßig hohe Inflation zu bremsen und die Teuerungsraten wieder auf ein verträgliches Niveau zu drücken, reagierte die Europäische Zentralbank mit einer kontinuierlichen Erhöhung des Leitzinses: In (bislang) zehn Schritten, erstmals im Juli 2022, dann im September, Oktober, Dezember 2022 sowie im Februar, März, Mai, Juni, Juli und September 2023 stieg der Leitzins auf aktuell 4,5 Prozent (Stand: Oktober 2023). Die Folge: Aufgrund der dadurch drastisch gestiegenen Finanzierungszinsen ist der „Traum vom Eigenheim“ auch für einen Großteil der gutverdienenden, bürgerlichen Mittelschicht derzeit kaum mehr finanzierbar.

## Wohnraumversorgung als elementarer Faktor des sozialen Friedens

Da belebende Impulse aus der Politik bislang ausgeblieben sind, zeichnet sich auch weiterhin eine zunehmende Zurückhaltung der Bauwirtschaft ab. Schließlich ist für etliche Projektentwickler derzeit nicht klar, ob sie die – dann in einigen Jahren fertiggestellten – Wohnungen überhaupt zu lukrativen Konditionen veräußern bekommen. Mit 135.200 genehmigten Neubauwohnungen wurden im ersten Halbjahr des Jahres 2023 nach Angaben des Statistischen Bundesamts (Destatis) 27,2 Prozent oder 50.600

Baugenehmigungen weniger als im Vergleichshalbjahr 2022 ausgestellt. Doch umso mehr die Fertigungszahlen dem realen Wohnraumbedarf hinterherhinken, umso eindeutiger ist die Konsequenz: Eine größer werdende Kluft zwischen Angebot und Nachfrage führt unausweichlich in eine Richtung – zu steigenden Preisen auf dem Immobilienmarkt.

Wird diese Entwicklung nicht nachhaltig gestoppt, drohen in erster Linie zwei Probleme: Zum einen ist die Immobilienbranche seit jeher ein wirtschaftlicher Anker der deutschen Konjunktur, der – gerade durch seine eher langfristige Orientierung – über Jahrzehnte (Krisen-) sichere Einnahmen für Bund und Länder verspricht. Zum anderen gefährdet eine sich vergrößernde Kluft zwischen Arm und Reich den sozialen Frieden im Land: Verdrängungseffekte führen in etlichen Regionen schon heute dazu, dass sich langjährige Bewohner ihre Mieten nicht mehr leisten können und aus wirtschaftlichen Gründen in „bezahlbarere“ Gegenden umziehen müssen. Die Innenstädte werden elitär, die Vororte dienen denen als Zufluchtsort, bei welchen es für die Stadt „nicht reicht“. Für unsere Ohren klingt das ungewohnt, vielleicht fatalistisch – ein Blick ins europäische Ausland zeigt allerdings, welche gefährlichen, sozialen Sprengstoff Brennpunkte nach diesem Modell entwickeln können.

## Genossenschaften als wichtiger Anker in Krisenzeiten

Im Gegensatz zu vielen Akteuren der Bau- und Immobilienwirtschaft handeln Genossenschaften nicht renditeorientiert. Sicher müssen die Zahlen stimmen, um den bestehenden Mitgliedern weiterhin zeitgemäßen und ansprechenden Wohnraum bieten und zudem neuen Wohnraum schaffen zu können, der nach seiner Fertigstellung wieder zu günstigen Konditionen an weitere Mitglieder vergeben werden kann. Dennoch ist das vielfach angewendete Credo der „Gewinnmaximierung“ für Genossenschaften wie die Baugenossenschaft Villingen eG. kein Thema.

Im Zentrum unseres Handelns steht der Gedanke der sozialen Funktion, der Gemeinschaft und des Zusammenhalts. Durch die Vereinigung in einer Genossenschaft emanzipieren sich unsere Mitglieder zu einem Großteil von den bisweilen gravierenden Schwankungen des Marktes, der viele Menschen tagtäglich vor große Herausforderungen stellt. Das lebenslange Wohnrecht unserer Mitglieder ist dabei für uns nicht nur eine moralische Selbstverständlichkeit, sondern aus oben genannten Gründen auch von enormer sozialer Wichtigkeit. Nicht umsonst ist das genossenschaftliche Wohnen seit weit mehr als 100 Jahren ein echtes Erfolgsmodell!

**Fasanenstr. 20-26**  
Grundleitungen Heizung/Frischwasser und Heizzentrale erneuern



**Alemannenstr. 3 | 2. OG links**  
altersgerechter Badumbau



**Kirnacher Str. 30+32**  
Dachsanierung  
und Fassadensanierung



**Goethestraße**  
Quartiers-Grün



**Pontalierstr. 4 | 1. OG links**  
Wohnungsmodernisierung



**Adlerring 26-28**  
Aufzugsausbau (an 2 Hauseingängen)



**Scheffelstr. 16**  
Dachausbau und Strangsanierung



**Pontalierstr. 4**  
Kellermodernisierung

## Modernisierungsmaßnahmen 2022

# Im Einsatz für einen modernen Gebäudebestand

Auch im Jahr 2022 wurden in den Beständen der Baugenossenschaft Villingen umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Dabei standen neben der energetischen Ertüchtigung der Gebäude nicht zuletzt Modernisierungsmaßnahmen an, um den Wohnkomfort der Bewohner weiter zu verbessern. Die konkreten Maßnahmen umfassten neben erhaltenden Eingriffen in die Gebäudesubstanz sowohl bauliche Anpassungen als auch weitreichende energetische Sanierungen. Auch barrierefreies Wohnen war Bestandteil der umfassenden Maßnahmen. In diesem Zuge wurde beispielsweise im Adlerring 26-28 eine neue Aufzugsanlage. Einige Beispiele erfolgreich umgesetzter sowie geplanter Sanierungsprojekte sind auf dieser Doppelseite zusammengefasst.

### PROJEKTE 2022 IM ÜBERBLICK:

- **Adlerring 26-28**  
Aufzugsausbau (an 2 Hauseingängen)
- **Fasanenstr. 20-26**  
Grundleitungen Heizung/ Frischwasser und Heizzentrale erneuern
- **Kirnacher Str. 30+32**  
Dachsanierung und Fassadensanierung
- **Pontalierstr. 4 | 2. OG rechts /1. OG links**  
Wohnungsmodernisierung
- **Pontalierstr. 6 | 1. OG links**  
Wohnungsmodernisierung
- **Scheffelstr. 16**  
Dachausbau und Strangsanierung
- **Fasanenstr. 20-26**  
Außenanlage
- **Adlerring 26-32**  
TG-Sanierung
- **Alemannenstr. 3 | 2. OG links**  
altersgerechter Badumbau
- **Goethestraße**  
Quartiers-Grün
- **Pontalierstr. 4**  
Kellermodernisierung
- **Adlerring 28 | 1. OG rechts**  
Wohnungsmodernisierung
- **Martin-Luther-Str. 9 | 2. OG**  
Wohnungssanierung
- **Villinger Straße 48, 78166 Donaueschingen**  
Flüchtlingsunterkunft





Wohnungsbestand

# Veränderung des Wohnungsbestands

Gegenüber dem Vorjahr ist unser Wohnungsbestand gleichgeblieben. Am 31.12.2022 umfasste der Bestand 817 Wohnungen sowie die Büroräume für unsere Verwaltung.

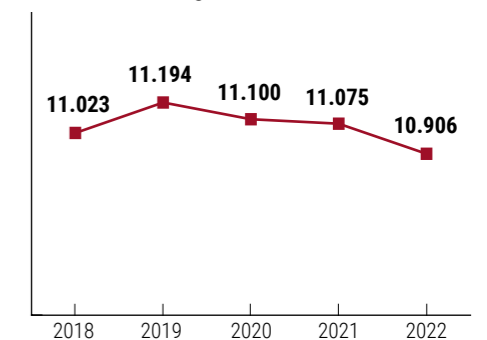
Mitgliederbewegung 2022

# Mitgliederbewegung und Dividende

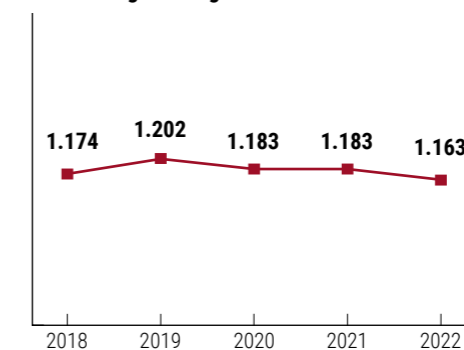


Wie bereits im vergangenen Jahr ist die Entwicklung der Mitgliederbewegung zufriedenstellend: 40 neue Mitglieder traten im Berichtsjahr bei uns ein (363 Geschäftsanteile). 46 Mitglieder schieden durch Kündigung/Übertragungen von Geschäftsanteilen (396 Anteile) und 12 Mitglieder (110 Anteile) durch Tod sowie 2 durch Ausschluss (17 Anteile) aus.

Anteilsentwicklung 2018-2022:



Entwicklung der Mitgliederzahl 2018-2022:



Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder verringerten sich dadurch im Laufe des Berichtsjahres um 33.800 €. Im Verhältnis zum gesamten Eigenkapital der Genossenschaft entsprechen die Geschäftsanteile der Mitglieder 13,2 Prozent; im Verhältnis zur Bilanzsumme betragen diese 4,4 Prozent. Konstant schütteten wir in den vergangenen Jahren eine Dividende von 4 Prozent an unsere Mitglieder aus.

Mitarbeiter, Organisation und Dienstleistungen

## Ein Team für alle Fälle

Ein Unternehmen ist immer so gut, wie das Team, das „hinter den Kulissen“ die Fäden zieht. Die Belegschaft der BG Villingen zeichnet dabei neben ihrem fachlichen Knowhow nicht zuletzt der Team-Spirit und die gemeinsame Identifikation mit ihrem Arbeitgeber aus. Als Mitarbeiter eines Unternehmens, das es sich zum Ziel gesetzt hat, bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten in Villingen zu schaffen, sind wir davon überzeugt, für eine gute Sache zu stehen. Schließlich zeichnet sich das Geschäftsmodell einer Genossenschaft durch den Gedanken einer gemeinschaftlichen Sache aus – diesem Leitbild folgen wir natürlich auch intern. Nicht zuletzt darum sind langjährige Angestelltenverhältnisse bei der BG Villingen alles andere als eine Seltenheit.

**Der Personalbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr unwesentlich verändert:**

- 4 Kaufmännische Mitarbeiter (1 Teilzeit, 3 Vollzeit)
- 6 Technische Mitarbeiter (6 Vollzeit)
- 4 Geringfügig Beschäftigte (1 Reinigungskraft, 3 Hauswarte)
- 2 Auszubildende

Rück- und Ausblick 2022/23

# Wir wachsen mit unseren Aufgaben

Neben der Entwicklung neuer Wohnräume und der engagierten Sanierung unseres Gebäudebestands ist auch die permanente Modernisierung unserer Genossenschaft selbst eine Aufgabe, der sich Geschäftsführung und Mitarbeiter täglich stellen. Im folgenden Beitrag sind einige grundsätzliche Themen zusammengefasst, welche die Belegschaft der BGV im Berichtsjahr intensiv beschäftigt.

## Digitalisierung der BGV schreitet voran

Mit dem Hereinbrechen der Corona-Pandemie wurde auch in der Geschäftsstelle der Baugenossenschaft Villingen auf ein mobiles und digitales Arbeitsmodell gesetzt – dem Homeoffice. Bereits 2020 konnten damit gute Erfahrungen gesammelt werden, sodass es den Mitarbeitern auch nach der Pandemie möglich ist, die Option der Heimarbeit zu nutzen. Schließlich sind eine erfolgreiche Digitalisierungsstrategie und die entsprechende digitale Infrastruktur heutzutage für Unternehmen unumgänglich, wenn sie effizient und zukunftsweisend arbeiten und auch im Hinblick auf Mitarbeiterbindung sowie die Gewinnung neuer Talente konkurrenzfähig bleiben möchten. Mithilfe einer speziellen Immobiliensoftware können nicht nur intern alle relevanten Daten schneller bearbeitet werden, auch die Mitglieder profitieren von dem erneuerten System. Die Einführung der neuen Vorgänge wie ein digitalisierter Rechnungs- und Postumlauf ist für 2023 geplant.

## Im Einsatz für nachhaltige Gebäudeentwicklung

Um die zukunftsorientierte Gebäudeentwicklung weiter voranzutreiben und die energetischen Kennwerte des Immobilienbestands effektiv und zielführend zu verbessern, hat die Baugenossenschaft Villingen eG im Berichtsjahr mit dem Einsatz der Gebäudesoftware mevivo.eco des Unternehmens Wowiconsult begonnen. Damit können die durch Sanierungen erzielten Energieeinsparungen erfasst und für das künftig

gesetzlich geforderte Reportig der Nachhaltigkeitsmaßnahmen gebündelt werden.

## Modernisierung und Erweiterung der Geschäftsräume

Im Zuge einer freiwerdenden Wohnung im Gebäude der Geschäftsstelle werden 2023/24 die Geschäftsräume der BG Villingen um rund 90 Quadratmeter erweitert. Hierfür wurde die ehe-

malige Wohnung im Erdgeschoss von der BGV übernommen. Zudem werden die Büroräume der Baugenossenschaft Villingen eG. mit modernen Klimaanlage ausgestattet.

## Nachverdichtungsmaßnahmen in Planung

Um den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten und potenziellen Mitgliedern ebenfalls Wohnraum zu bieten,

sind Nachverdichtungsmaßnahmen im bereits bebauten Umfeld unumgänglich. Die BGV hat es sich daher zum Ziel gesetzt, in den nächsten Jahren die von Häusern umgebenen, innenliegenden genossenschaftseigenen freien Flächen zu prüfen und diese nach Möglichkeit mit neuen Liegenschaften zu bebauen.

## Umfangreiche Modernisierung abgeschlossen

Die umfangreichen Modernisierungsarbeiten in der Scheffelstraße 14-16 konnten nun vollständig abgeschlossen werden: Nachdem der erste Sanierungsabschnitt in der Scheffelstraße 14 bereits im Oktober 2020 erfolgreich abgeschlossen werden konnte, folgte ab Juni 2021 die Sanierung der sechs benachbarten Wohneinheiten in der Scheffelstraße 16.

## Erst neue Heizungen dann Fernwärme

Zur Verbesserung der Energiebilanz der Mehrfamilienhäuser am Goetheplatz 2-8 sowie in der Hebelstraße 6 ist in absehbarer Zeit eine Umstellung der Beheizung durch Fernwärme geplant. Hierfür erarbeitet die Stadt Villingen derzeit ein Konzept. In einem ersten Schritt müssen zur Vorbereitung der Umstellung die bislang in den Wohnungen verbauten Radiatorenheizkörper

durch nieder temperaturfähige Flächenheizkörper ersetzt werden. Der letztendliche Umstieg auf die umweltverträglichere Energiequelle ist im Jahr 2024 vorgesehen.

## Erweiterung Abfallhäuser im Schwarzwald-Baar Kreis

Für den gesamten Schwarzwald-Baar-Kreis wurde im Berichtsjahr anstelle des „Gelben Sacks“ die Gelbe Tonne eingeführt. Dadurch soll eine umweltschonende Sammlung von Verpackungsmaterialien gewährleistet werden, die zudem noch wetterfest ist. Aufgrund dieser Neuerung wurden beziehungsweise werden derzeit alle Abfallhäuser der BGV-Liegenschaften erweitert.

## Dachausbau mit Wohnraumschaffung

Mithilfe eines durchdachten Ausbauplans soll in einem Projekt in der Langstraße die Sanierung einer bestehenden Dachfläche mit der Schaffung neuen Wohnraums verbunden werden. Hierdurch sollen nicht nur die Energiebilanz des Mehrfamilienhauses verbessert, sondern gleichzeitig auch neue Wohnungen geschaffen werden. Die Planungen für das ambitionierte Nachverdichtungsprojekt haben bereits begonnen



Nutzung als Flüchtlingsunterkunft verlängert

# Unterstützung für die Schwächsten

Die Baugenossenschaft Villingen eG ist stets an der Verbesserung der angespannten Wohnungslage in Villingen und Umgebung bemüht. Eine Besonderheit stellt ein Objekt in der Villingener Straße 48 in Donaueschingen dar, in dem seit gut einem Jahr etwa 50 ukrainischen Flüchtlingen eine Unterkunft zur Verfügung gestellt wird. Nach der derzeitigen Interimslösung ist eine grundsätzliche Weiterentwicklung der Bestandsgebäude in Planung.

Der Angriffskrieg auf die Ukraine im Februar 2022 war Auslöser einer immensen Fluchtbewegung in sichere Länder, auch nach Deutschland. Dabei haben sich die Ankunftsahlen im laufenden Jahr im Vorjahresvergleich noch einmal deutlich erhöht. Die Baugenossenschaft Villingen eG. ist sich ihrer sozialen Verantwortung bewusst und stellt ihre Angebote nicht nur den Bewohnern der Region zur Verfügung, sondern nimmt auch die Notlage der Flüchtenden ernst.

Darum wurde das Gebäude in der Villingener Straße angekauft. Es wird der Stadt Donaueschingen in einem befristeten Rahmen zur Verfügung gestellt und als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Die erstmals auf ein Jahr beschränkte Nutzungsvereinbarung wurde zwischenzeitlich verlängert. Auf lange Sicht soll das Gebäude grundsaniert und umgebaut werden, sodass 16 attraktive Wohnungen in den Bestand der Baugenossenschaft Villingen einfließen.



Ansicht Nord

Entwicklung ab 2025 geplant

## Neuer Wohnraum in der Weststadt

Um nicht nur den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten, sondern auch bestehende Flächen zu nutzen, sind Nachverdichtungsprojekte eine der zukunftsweisenden Strategien. Die Baugenossenschaft Villingen plant nun in der Weststadt den Neubau eines Wohngebäudes mit kollektiven Nutzungsflächen, das in bestehende Flächen integriert wird. Insgesamt 15 Wohneinheiten werden entstehen. Der Baubeginn ist für 2025/2026 geplant.

In Zusammenarbeit mit der Stadt Villingen-Schwenningen ist ein Nachverdichtungsprojekt in der Villingener Weststadt geplant, das insgesamt 15 Wohneinheiten den zukünftigen Bewohnern bieten wird. Nach einer Bedarfsanalyse in Zusammenarbeit mit dem 2020 gegründeten solidarischen und gemeinnützigen Verein Smile wurde festgelegt, dass die Aufteilung der 1.300 qm großen Wohnfläche 75 Prozent als privat und die restlichen 25 Prozent als gemeinschaftlich genutzte Fläche erfolgen soll. Darüber hinaus wurde der Bedarf an unterschiedlichen Wohnungsgrößen sowie barrierefreien Wohneinheiten berechnet, sodass die Spannweite von 1,5 bis 5-Zimmer-Wohnungen reicht und insgesamt zehn barrierefreie Wohnungen entstehen. Zusätzlich ist im Zuge der Nachverdichtung eine Tiefgarage mit 50 Stellplätzen (5 davon für Car-Sharing) sowie 30 überdachte Fahrradstellplätze plus sechs Bike-Sharing Plätze geplant.

Um die Lebensqualität der derzeitigen Bewohner zu gewährleisten, wird bei der Projektplanung auf eine angemessene Integration des Neubaus geachtet, sodass beispielsweise die Besonnung der bestehenden Gebäude sowie die Beibehaltung der zahlreichen Bäume gesichert wird.

Ansicht Ost

Geschäftsjahr 2022

# Bericht des Aufsichtsrats



Der Aufsichtsrat der Baugenossenschaft Villingen eG hat im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 7 Sitzungen sowie eine zweitägige Strategie-Tagung durchgeführt. Sieben Sitzungen wurden gemeinsam mit dem Vorstand abgehalten, eine Sitzung fand ohne den Vorstand statt. Außerhalb der Sitzungen wurde der Aufsichtsrat in Einzelgesprächen und Telefonaten bei Bedarf auch in Vor-Ort-Terminen vom Vorstand informiert.

Das Geschäftsjahr 2022 war geprägt durch die Folgen des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine und seiner möglichen Folgen auf die Energiewirtschaft. Vorstand und Aufsichtsrat haben die Auswirkungen auf die Energieversorgung und die Nebenkosten der Mieter permanent abgeschätzt und zeitnah auf mögliche Preissteigerungen hingewiesen. Glücklicherweise sind die schlimmsten Erwartungen nicht eingetroffen und der Energiemix der Genossenschaft erwies sich als sicher. Langfristige Versorgungsverträge waren ebenfalls von Vorteil. Dennoch muss die weitere Entwicklung auch unter dem Gesichtspunkt der angestrebten Energiewende durch die Bundesre-

gierung beobachtet werden. Allein durch das im September 2023 verabschiedete Gebäudeenergiegesetz (GEG) kommen große Herausforderungen durch die Umstellung der Heizungsanlagen auf die Genossenschaft zu. Das Gesetz sieht derzeit vor, dass bis zum Jahre 2045 kein Gebäude mehr durch fossile Energieträger beheizt wird.

Die für das Jahr 2022 geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen konnten weitgehend umgesetzt werden. Im Adlerring war eine aufwendige Sanierung der Tiefgarage notwendig und es wurden Aufzüge an 2 Hauseingängen angebaut. Größere Modernisierungen erfolgten zudem in der Fasanenstraße, der Scheffelstraße, der Pontarlierstraße sowie der Kirnacherstraße. Außerdem erfolgten Sanierungen von Einzelwohnungen und die Instandsetzung verschiedener Außenanlagen. Daneben befasste sich die technische Abteilung mit der Planung und Strategie eventueller Nachverdichtungen im vorhandenen Bestand.

Bedingt durch die notwendigen und geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

ist das Jahresergebnis, wie in den letzten Jahren angekündigt, wieder etwas schwächer aber immer noch deutlich positiv. Hier sollte jedoch erneut darauf hingewiesen werden, dass dauerhaft sehr hohe positive Ergebnisse bei einer Vermietungsgenossenschaft nicht das Ziel sind. Sofern sie längere Zeit auf das Unterlassen von Sanierungsmaßnahmen beruhen, können sie sogar zu Fehlentwicklungen führen. Die strategische Ausrichtung der Baugenossenschaft Villingen eG wird weiterhin darin liegen, neben einzelnen Großprojekten zur Schaffung und Erhaltung von Wohnraum ihrer Mitglieder, den vorhandenen Bestand regelmäßig zu sanieren und instand zu halten. Nachhaltige und gute Wohnraumversorgung unter Erwirtschaftung einer angemessenen Dividende für die Mitglieder ist die vorrangige Zielsetzung

Die Kumulation von bedeutenden weltweiten Krisen in den letzten Jahren hat auch das Umfeld der Baugenossenschaft Villingen eG drastisch verändert. Der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine und die in dessen Folge reduzierten und teilweise eingestellten russischen Gaslieferungen haben zu

einem erheblichen Preisschock auf dem Energiesektor geführt. Hinzu kommen deutlich steigende Preise im Bausektor bei einem Zinsniveau das sich ebenfalls nach oben entwickelt.

Für die Baugenossenschaft Villingen eG bedeutet dies, dass die Instandhaltungen und Sanierungen sowie die Zinsbelastung und die Verwaltungskosten deutlich ansteigen werden. Glücklicherweise sind die laufenden Darlehen in vorausschauender Weise überwiegend zinsgesichert. Der Großteil des Gebäudebestands ist insgesamt ebenfalls in einem sanierten Zustand. Für einen begrenzten Zeitraum könnte auf die Krisen also durch eine vorsichtige Strategie in Bezug auf Großprojekte reagiert werden. Notwendige Instandhaltungen und Sanierungen sollten dennoch auf keinen Fall unterlassen werden. Der Aufsichtsrat wird die Situation zusammen mit dem Vorstand bezüglich der zukünftigen Strategie beobachten, um frühzeitig notwendige Maßnahmen ergreifen zu können.

Die Tochtergesellschaft BGV Service GmbH konnte die Planzahlen erreichen und ein positives Ergebnis erzielen. Die Vermietung der sanierten Wohneinheiten an das Land Baden-Württemberg zur Verwendung für die Schüler der Polizei Fachhochschule verläuft planmäßig.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bedanken sich bei den Vorständen Herrn Andreas Scherer und

Herrn Harald Maier für die gute und konstruktive Zusammenarbeit im Jahre 2022. Die Vorstände haben sehr gute Arbeit geleistet und neben dem Kerngeschäft, die Herausforderungen der Energiekrise erfolgreich gestaltet. Die gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand waren jederzeit gut vorbereitet. Erforderliche Beschlüsse konnten nach ausführlicher Erörterung und Diskussion problemlos gefasst werden.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft haben durch ihren motivierten Einsatz wesentlich zum Erfolg des Geschäftsjahres beigetragen. Auch hier gilt es einen besonderen Dank auszusprechen.

Unseren Geschäftspartnern danken wir für ihre Unterstützung und ihre Verbundenheit zur Baugenossenschaft Villingen eG. Die Geschäftsbeziehungen waren von einem großen Vertrauensverhältnis auf beiden Seiten geprägt.

Wir danken auch unseren Mitgliedern, die uns in den vergangenen Jahren die Treue gehalten und Entscheidungen von Vorstand und Aufsichtsrat mitgetragen haben. In der letzten Mitgliederversammlung wurde eine neue Satzung verabschiedet. Wir möchten uns auch hier für die engagierte Teilnahme und das Verständnis bei der Umsetzung dieser notwendigen Maßnahme bedanken. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2022 wurde pflicht- und

satzungsgemäß vom Verband Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen - vbw - durchgeführt. Die Prüfung fand im September und Oktober 2023 in den Räumen der Baugenossenschaft statt und das Ergebnis der Prüfung wurde in einer gemeinsamen Schlussbesprechung erörtert. Die Prüfung des Verbandes wurde mit dem Prüfungsbericht abgeschlossen und dokumentiert. Der Prüfungsbericht bescheinigt, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen und hinsichtlich des Jahresabschlusses 2022 keine Einwendungen und Beanstandungen zu treffen sind.

Seitens des Aufsichtsrates bestehen ebenfalls keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss 2022 sowie die vorgeschlagene Gewinnverwendung. Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Mitgliederversammlung, den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 festzustellen und die vorgeschlagene Gewinnverwendung zu beschließen.

Villingen-Schwenningen, den 17. Oktober 2023

Mario Born  
Aufsichtsratsvorsitzender

## Vielen Dank

Auch im Jahr 2022 wurden wir alle wieder vor viele Herausforderungen gestellt. Umso herzlicher bedanken wir uns an dieser Stelle bei unseren Kolleginnen und Kollegen für ihre professionelle Arbeit, Flexibilität und das entgegengebrachte Vertrauen. Unsere neu gewonnenen Arbeitsmodelle, die im Zuge der Pandemie eingesetzt wurden, haben sich als festes Momentum etabliert und sind von allen erfolgreich umgesetzt worden. Das kollegiale Miteinander zum Erreichen unserer Ziele hat auch dieses Jahr wieder Früchte getragen – dies ist dem gesamten Team der Baugenossenschaft Villingen eG zu verdanken. Darüber hinaus dürfen wir unseren Dank auch an den Aufsichtsrat richten, welcher uns wie bereits in den vergangenen Jahren stets mit Vertrauen und Kompetenz begleitet und die geplanten Vorhaben unterstützt hat. 2022 ist trotz seiner Herausforderungen ein erfolgreiches Jahr für uns gewesen, das nur durch die Mitarbeit jedes Einzelnen möglich wurde. Nicht zuletzt bedanken wir uns herzlichst bei all unseren Mitgliedern für ihre Treue sowie Geschäftspartnern, Kunden, Handwerksbetrieben, Architekten und Fachingenieuren für die erfolgreiche Zusammenarbeit, die von Konstruktivität und Produktivität geprägt war.

Gespannt blicken wir in das neue Jahr und freuen uns, mit Ihnen allen zusammen neue Wege zu gehen sowie altbewährte Traditionen beizubehalten, um die Baugenossenschaft Villingen eG stets ein Stück in Richtung einer erfolgreichen Zukunft zu führen.

Harald Maier

Andreas Scherer



## **Jahresabschluss 2022 – Erfreulicher Abschluss in anspruchsvollen Zeiten**

Im anspruchsvollen Geschäftsjahr 2022 konnte die Baugenossenschaft Villingen eG. einmal mehr beweisen, dass sie trotz großer Herausforderungen ihre Ziele sicher verfolgt. Weitreichende Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten konnten 2022 erfolgreich abgeschlossen und weiter vorangetrieben werden. Technische Neuerungen standen dabei ebenso auf dem Plan wie die Verbesserung des Wohnkomforts für die Mitglieder. Die BGV leistet ihren Beitrag, für ein lebenswertes und preisgünstiges Wohnen in Villingen – seit 1902 und auch in Zukunft.

# Aktiva

Bilanz zum 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		<b>2.006,36</b>	6.353,50
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	<b>41.100.708,56</b>		41.879.549,90
2. Grundstücke mit anderen Bauten	<b>575.610,29</b>		592.179,07
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<b>54.945,92</b>		78.264,74
4. Anlagen im Bau	<b>1.087.246,47</b>		471.131,04
5. Bauvorbereitungskosten	<b>36.043,24</b>		17.571,82
6. Geleistete Anzahlungen	<b>0,00</b>	<b>42.854.554,48</b>	26.934,73
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	<b>25.000,00</b>		25.000,00
2. Andere Finanzanlagen	<b>50.052,00</b>	<b>75.052,00</b>	50.052,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>42.931.612,84</b>	43.147.036,80
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	<b>1.411.251,61</b>		1.445.047,12
2. Andere Vorräte	<b>57.725,75</b>	<b>1.468.977,36</b>	33.095,23
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	<b>8.551,24</b>		16.330,68
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	<b>412.008,33</b>		442.701,46
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<b>132.713,60</b>	<b>553.273,17</b>	13.990,05
<b>III. Wertpapiere</b>			
1. Sonstige Wertpapiere		<b>2.418.034,00</b>	2.179.747,80
<b>IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	<b>693.889,63</b>		854.273,87
2. Bausparguthaben	<b>3.394.317,10</b>	<b>4.088.206,73</b>	2.489.056,72
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<b>308,41</b>	7.723,30
<b>Bilanzsumme</b>		<b>51.460.412,51</b>	50.629.003,03

# Passiva

Bilanz zum 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	<b>104.800,00</b>		105.000,00
2. der verbleibenden Mitglieder	<b>2.181.200,00</b>		2.215.000,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	<b>0,00</b>	<b>2.286.000,00</b>	0,00
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 30.000,00 € (Vorjahr: 120.000,00 €)	<b>2.390.041,40</b>		2.360.041,40
2. Freie Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 181.389,86 € (Vorjahr: 923.838,00 €)	<b>12.549.106,16</b>	<b>14.939.147,56</b>	12.367.716,30
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	<b>0,00</b>		0,00
2. Jahresüberschuss	<b>299.989,86</b>		1.132.622,00
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<b>-211.389,86</b>	<b>88.600,00</b>	-1.043.838,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>17.313.747,56</b>	17.136.541,70
<b>B. Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		<b>437.086,90</b>	146.632,29
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>31.582.493,25</b>		31.495.329,86
2. Erhaltene Anzahlungen	<b>1.659.158,25</b>		1.577.127,12
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>2.132,58</b>		3.922,85
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>414.689,57</b>		197.457,26
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	<b>2.500,00</b>		566,40
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 22.406,59 € (Vorjahr: 28.100,05 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	<b>48.604,40</b>	<b>33.709.578,05</b>	71.425,55
<b>Bilanzsumme</b>		<b>51.460.412,51</b>	50.629.003,03

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	<b>6.504.847,31</b>		6.184.806,20
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen (davon gegenüber verbundenen Unternehmen 15.000,00 €   VJ. 17.250,00 €)	<b>15.000,00</b>	<b>6.519.847,31</b>	17.250,00
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes			
a) an unfertigen Leistungen		<b>-33.795,51</b>	104.242,55
3. Aktivierte Eigenleistungen		<b>66.224,45</b>	14.253,36
4. Sonstige betriebliche Erträge		<b>50.582,63</b>	93.420,23
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<b>2.709.540,50</b>	2.067.281,70
<b>Rohergebnis</b>		<b>3.893.318,38</b>	<b>4.346.690,64</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	<b>663.157,97</b>		585.160,06
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	<b>126.019,11</b>	<b>789.177,08</b>	117.462,25
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		<b>1.349.982,50</b>	1.351.265,10
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<b>412.815,68</b>	359.401,23
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	<b>825,94</b>		800,52
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon gegenüber verbundenen Unternehmen 3.409,36 €   VJ. 3.661,33 €)	<b>72.978,21</b>	<b>73.804,15</b>	63.716,37
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		<b>299.798,80</b>	22.771,50
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<b>690.787,97</b>	720.125,14
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<b>59,58</b>	189,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>424.500,92</b>	<b>1.254.833,25</b>
14. Sonstige Steuern		<b>124.511,06</b>	122.211,25
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>299.989,86</b>	<b>1.132.622,00</b>
16. Gewinnvortrag		<b>0,00</b>	0,00
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<b>211.389,86</b>	1.043.838,00
<b>18. Bilanzgewinn</b>		<b>88.600,00</b>	<b>88.784,00</b>

# Anhang zum Jahresabschluss 2022

## A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Villingen eG mit Sitz in Villingen-Schwenningen ist beim Amtsgericht Freiburg im Breisgau unter Nummer GnR 600038 in das Genossenschaftsregister eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und der Regelungen der Satzung aufgestellt.

Die Baugenossenschaft Villingen eG ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB.

Sie nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16. Oktober 2020. Abweichend hiervon werden Andere Finanzanlagen und Verbindlichkeiten aus Vermietung gesondert ausgewiesen.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

## B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

1. Die Gegenstände des Anlagevermögens wurden grundsätzlich zu den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

**a) bei immateriellen Vermögensgegenständen (EDV-Software)**  
5 Jahre für das Verwaltungsprogramm und für die restlichen EDV-Programme 3 Jahre

**b) bei Grundstücken mit Wohn- und anderen Bauten**  
linear nach Restnutzungsdauer, wobei die Gesamtnutzungsdauer für

Wohngebäude auf 80 Jahre  
neue Wohngebäude auf 50 Jahre

mod. Wohnungen auf 40 Jahre  
freistehende Garagen auf 20 Jahre  
Tiefgaragenbauten auf 50 Jahre

bemessen ist.

**c) bei anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung**  
Auf Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden planmäßige lineare Abschreibungen vorgenommen. Die Nutzungsdauer liegt zwischen 3 und 13 Jahren. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen € 250,00 und € 1.000,00 werden in einem Sammelposten erfasst und linear auf 5 Jahre abgeschrieben.

2. Die Finanzanlagen sind grundsätzlich zu Anschaffungskosten bewertet.

3. Die unfertigen Leistungen und anderen Vorräte sind mit den Anschaffungskosten bilanziert.

4. Bei Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurden erkennbare Risiken, insbesondere bei Mietforderungen, durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Pauschale Wertberichtigungen wurden nicht vorgenommen.

5. Die flüssigen Mittel und Bausparguthaben sind zum Nennwert bilanziert.

6. Die Geschäftsguthaben sind zum Nennwert bilanziert.

7. Die Sonstigen Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken mit den notwendigen Erfüllungsbeträgen gebildet.

8. Verbindlichkeiten sind ebenfalls mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.



## C. Erläuterungen zur Bilanz

### Vorräte

Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind € 1.411.251,61 (VJ € 1.445.047,12) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

### Forderungen

Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen handelt es sich mit € 412.008,33 (VJ € 442.701,46) um sonstige Vermögensgegenstände. Diese Forderungen haben in Höhe von € 384.487,14 (VJ € 412.008,33) eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

### Verbindlichkeiten

Der folgende Verbindlichkeitsspiegel zeigt die Verbindlichkeiten, aufgegliedert nach Restlaufzeiten:

## Fristigkeiten der Verbindlichkeiten

sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte

Verbindlichkeiten Angaben in €	insgesamt	davon Restlaufzeit			davon gesichert	
		unter 1 Jahr (Vorjahr)	1–5 Jahre	über 5 Jahre	Euro	Art der Sicherheit
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>31.582.493,25</b>	4.375.104,96 (1.393.114,55)	8.104.861,58 (5.432.363,93)	19.102.526,71 (24.669.851,38)	31.582.493,25 (31.495.329,86)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	<b>1.659.158,25</b>	1.659.158,25 (1.577.127,12)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>2.132,58</b>	2.132,58 (3.922,85)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>414.689,57</b>	414.689,57 (197.457,26)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	<b>2.500,00</b>	2.500,00 (566,40)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>48.604,40</b>	48.604,40 (71.425,55)	0,00	0,00	0,00	
<b>Gesamtbetrag</b>						
lfd. Jahr	<b>33.709.578,05</b>	6.502.189,76	8.104.861,58	19.102.526,71	31.582.493,25	
Vorjahr		(3.243.613,73)				

\* GPR = Grundpfandrechte

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von € 2.500,00 (VJ € 566,40) handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen. Zur Absicherung etwaiger Zinsrisiken bestehen derivative Finanzinstrumente in Form von 6 Swaps (Nominalbetrag insgesamt Tsd. € 9.360). Hierbei handelt es sich um Mikro-Hedges, die hinsichtlich ihrer Laufzeiten, der Zahlungsströme und der gegenläufigen Wertänderungen zwischen Grund- und Sicherungsgeschäft abgestimmt sind, so dass gemäß § 254 HGB Bewertungseinheiten gebildet worden sind. Die Zinsänderungsrisiken sind dabei in voller Höhe abgesichert.

## D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

### Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind außergewöhnliche Erträge aus dem Verkauf von Wertpapieren in Höhe von € 0,00 und Erträge aus früheren Jahren in Höhe von € 16.438,44 enthalten.

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen aus früheren Jahren in Höhe von € 18.781,09 enthalten.

### Zinsen und ähnliche Erträge

In diesem Posten sind Zinserträge gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von € 3.409,36.

## E. Sonstige Angaben

### 1. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische	3	1
Technische Mitarbeiter im Regiebetrieb   Hauswarte	6	-
Auszubildende	-	4
	2	-
<b>Gesamt:</b>	<b>11</b>	<b>5</b>

### 2. Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr 2022:

Anfang:	1.183
Zugang:	40
Abgang:	61
Ende:	1.162

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 33.800,00 verringert. Eine Nachschusspflicht der Mitglieder besteht nicht.

### 3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

### 4. Mitglieder des Vorstandes:

**Harald Maier**, Dipl. Ingenieur/Architekt  
**Andreas Scherer**, Bilanzbuchhalter IHK

### 5. Mitglieder des Aufsichtsrates:

*Aufsichtsratsvorsitzender:*

**Mario Born**, Dipl. Volkswirt, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

**Karlheinz Ellenberger**,

Dipl. Ingenieur/freier Architekt

**Dr. Volker Hommerberg**, Rechtsanwalt

6. Es bestehen finanzielle Verpflichtungen für laufende Bauvorhaben im Anlagevermögen und aus dem Erwerb eines Hauses insgesamt in Höhe von € 306.864,50.

### 7. Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB:

a.) Es bestehen Haftungsverhältnisse aus Patronatserklärung für die BGV Service GmbH (verbundenes Unternehmen) zugunsten des Bündnisses für faires Wohnen GmbH & Co. KG in Höhe von € 500.000,00.

b.) Es bestehen Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften für die Bündnis für faires Wohnen GmbH & Co KG zugunsten der Landesank

Baden-Württemberg in Höhe von € 1.316.322,00.

c.) Es bestehen Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften für die BGV Service GmbH (verbundenes Unternehmen) zugunsten der Sparkasse Schwarzwald-Baar in Höhe von € 440.000,00.

d.) Es bestehen Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften für die BGV Service GmbH (verbundenes Unternehmen) zugunsten der Landesbank Baden-Württemberg Höhe von € 3.045.000,00 bzw. € 500.000,00.

e.) Für ein Darlehen der Baugenossenschaft Villingen eG an die BGV Service GmbH (verbundenes Unternehmen) hat die Baugenossenschaft Villingen eG einen Rangrücktritt für die Rückzahlung des Darlehens hinter alle derzeitigen und zukünftigen Gläubiger in Höhe eines Teilbetrags von € 100.000,00 erklärt.

f.) Für ein Darlehen der BGV Service GmbH von der Volksbank eG – die Gestalterbank in Höhe von nominal € 440.000,00 bestehen Grundschulden zu Lasten von Grundstücken der Baugenossenschaft Villingen eG.

## F. Weitere Angaben

### Ergebnisverwendungsvorschlag:

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von € 299.989,86 ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 211.389,86 in die Rücklagen eingestellt. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn 2022 in Höhe von € 88.600,00 als Dividende auszuschütten.

Villingen-Schwenningen, 31.05.2023

Der Vorstand



Harald Maier  
Technischer Vorstand



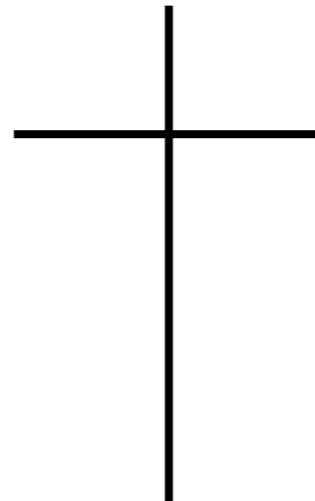
Andreas Scherer  
Kaufmännischer Vorstand

## Wir trauern um

### 12 Mitglieder

unserer Genossenschaft, die im Berichtsjahr verstorben sind.

Wir gedenken Ihrer in großer Dankbarkeit.



## Rechtliche Angaben/ Impressum:

Baugenossenschaft Villingen eG

Langstraße 5  
78050 Villingen-Schwenningen

Telefon: 07721 / 98 06 - 0

Fax: 07721 / 98 06 - 99

E-Mail: [info@bg-v.com](mailto:info@bg-v.com)

Internet: [www.bg-v.com](http://www.bg-v.com)

So kommen Sie zu uns:



**Konzeption & Realisierung**

PresseCompany GmbH

[www.pressecompany.de](http://www.pressecompany.de)

**Inhalt & Redaktion**

Baugenossenschaft Villingen eG

& PresseCompany GmbH

**Fotohinweise**

Baugenossenschaft Villingen eG, iStockphoto,

Sebastian Klingk Photography

**Online**

Eine vollständige Online-Version des aktuellen  
Geschäftsberichts finden Sie auf unserer Website  
unter [www.bg-v.com](http://www.bg-v.com)



Baugenossenschaft  
Villingen eG