



Baugenossenschaft
Villingen eG



Geschäftsbericht **2016**

115. Geschäftsjahr

Inhalt

04

Grußwort des Vorstands	04
Kennzahlen 2016 im Überblick	05
Kurzporträt	07
Organe	07

Wohnungsbestand und Mitgliederbewegung	16
Investitionen 2016	18
Ausblicke	19
Danksagung	20
Bericht des Aufsichtsrats	21

22

08

Die Baugenossenschaft Villingen eG

Allgemeine Lage	10
Dritter Bauabschnitt Warenburgareal	12
Wohnungsmodernisierungen 2016	14

Jahresabschluss 2016

Aktiva und Passiva	24
Gewinn- und Verlustrechnung	26
Anhang des Jahresabschluss	27
Fristigkeiten der Verbindlichkeiten	28
Sonstige Angaben	29

Ordentliche Mitgliederversammlung:

Donnerstag, 23. November 2017 | 19:00 Uhr

Gemeindezentrum Münster | Kanzleigasse 30 | 78050 Villingen-Schwenningen



Franz Eisele

Sehr geehrte Mitglieder, Geschäftspartner und Freunde der Baugenossenschaft,

wir freuen uns, Ihnen abermals von einem erfolgreichen Geschäftsjahr berichten zu dürfen. Unsere Kennzahlen für das Geschäftsjahr 2016 stimmen. Wir haben weiter in die Attraktivität unserer Liegenschaften investiert – und damit die gute Entwicklung unserer Baugenossenschaft fortgeschrieben. Unser Anspruch ist es, allen Mitgliedern ein Zuhause zu bieten – in Wohnungen, in denen man gerne lebt, in Quartieren mit Wohlfühlfaktor. Deshalb wollen wir auch in Zukunft den gemeinschaftlichen Gedanken stärken. Angesichts sich wandelnder Nachbarschaften, in denen Neues entsteht, sehen wir diese Aufgabe mehr denn je als nützlich und wichtig an.

Seit nunmehr 115 Jahren steht unsere Genossenschaft für den Erhalt und die Schaffung von Wohn- und Lebensqualität im Mietwohnungsbau. In diesem Bereich haben wir bereits viel erreicht. Für manche Gebäude lässt sich jedoch vor einem technischen und betriebswirtschaftlichen Hintergrund kaum ein zeitgemäßer Wohnstandard erreichen. Deshalb werden wir auch in den kommenden Jahren im Rahmen unserer Qualitätsstrategie und im Hinblick auf notwendige Bauerneuerung Neubaumaßnahmen auf den Weg bringen. Beispielhaft für unser Vorgehen sei hier die Entwicklung des Warenburgareals genannt. Im Geschäftsjahr 2016 haben wir dort im Rahmen des zweiten Bauabschnitts 51 moderne Neubauwohnungen fertiggestellt, die maßgeblich zur Qualitätssteigerung unseres Immobilienangebots beitragen.

Das Marktumfeld hat sich insgesamt deutlich positiv entwickelt. Allerdings zeigt die Bautätigkeitsstatistik eine wachsende Lücke zwischen Baugenehmigungen und Baufertigstellungen, obwohl die Zahl der Baufertigstellungen 2016 um insgesamt 17 Prozent auf bundesweit 290.000 neu errichtete Wohnungen gestiegen ist. Im laufenden Jahr 2017 dürften sich die Wohnungsfertigstellungen weiter beleben, so dass die Zahl der neu errichteten Wohnungen auf etwa 325.000 Wohnungen steigen könnte. Trotzdem fehlen Wohnungen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut. Bereits vor der aktuell breit diskutierten Flüchtlingszuwanderung hat sich in Deutschland ein Wohnungsdefizit aufgebaut. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum wird sich gleichwohl nicht in kurzer Frist beheben lassen. Das weiter fortbestehende Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit führt vor allem eins vor Augen: Es braucht ein konzertiertes Handeln aller Akteure und gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen.

Vor diesem Hintergrund ist auch in Villingen die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen unverändert hoch. Die ausgezeichnete Auslastung unseres Wohnungsbestands sehen wir als Ergebnis unserer aktiven Geschäftsstrategie – die sich an den Bedürfnissen von Familien, Alleinstehenden und Senioren gleichermaßen orientiert. Zusammen mit unserem kontinuierlich soliden Bewirtschaftungsergebnis und der absehbar positiven Entwicklung unserer Stadt sind dies beste Voraussetzungen, um auch in Zukunft eine gefragte, erfolgreiche Baugenossenschaft zu sein.



Andreas Scherer

Franz Eisele
Technischer Vorstand

Andreas Scherer
Kaufmännischer Vorstand

Daten & Fakten 2016:

Bilanzsumme:

2016	€ 45.758.111,05
2015	€ 42.526.926,40

Jahresergebnis:

2016	€ 444.541,78
2015	€ 232.369,88

Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder:

2016	€ 2.204.345,28
2015	€ 2.168.135,81

Anlagevermögen:

2016	€ 40.944.574,94
2015	€ 37.964.879,19

Verbindlichkeiten:

2016	€ 33.173.750,68
2015	€ 30.479.645,98

Umsatzerlöse (Brutto):

2016	€ 5.167.083,01
2015	€ 4.898.194,55

Rücklagen: € 9.835.524,11

Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand 2016:
4.957.252,74 Euro

Gezeichnete
Anteile:
11.022
2015: 10.842

Anzahl der Mitglieder:
1.159
2015: 1.109





Kurzportrait

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

Organe

Aufsichtsrat:	<ul style="list-style-type: none"> • Mario Born Dipl. Volkswirt, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater (Villingen-Schwenningen) • Karlheinz Ellenberger Dipl. Ingenieur, Architekt (Villingen-Schwenningen) • Dr. Volker Hommerberg Dipl. Finanzwirt, Fachanwalt für Steuerrecht (Villingen-Schwenningen)
Vorstand:	<ul style="list-style-type: none"> • Franz Eisele Dipl. Ingenieur, Architekt (Bad Dürkheim) • Andreas Scherer Bilanzbuchhalter IHK (Mönchweiler)
Prokurist:	<ul style="list-style-type: none"> • Klaus Münzer Kaufmann (Donaueschingen)



Baugenossenschaft Villingen eG – Innenstadt nah ... im Grünen ... wohnen

Die Baugenossenschaft Villingen steht seit ihrer Gründung im Jahr 1902 für die Schaffung und den Erhalt von preiswertem Wohnraum in attraktiver Lage - ein dauerhaftes Ziel, von dem die Genossenschaftsmitglieder auch in Zukunft profitieren. Grundlage für unsere Erfolge bildet eine kontinuierliche Sanierungs- und Modernisierungsstrategie, mit der wir sicherstellen, dass unser Wohnungsbestand sowohl technisch als auch optisch auf Höhe der Zeit ist. Egal, ob bei der Sanierung von Bestandsgebäuden oder im Neubaubereich - für die Baugenossenschaft Villingen steht die Schaffung und Wahrung von Mietwohnungsraum im bezahlbaren Segment an erster Stelle. Vor diesem Hintergrund haben wir auch im Berichtsjahr 2016 wieder zahlreiche Objekte nachhaltig modernisiert und unser Großprojekt Warenburgareal auf die Zielgerade gebracht. Dank dieser Maßnahmen haben unsere Mitglieder auch künftig die Chance, innenstadtnah zu günstigeren Preisen zu wohnen.

Aufwärtstrend setzt sich fort – preiswerter Mietwohnraum gefragter denn je

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2016 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamts im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 Prozent höher als im Vorjahr. Die politische Landschaft hat sich allerdings stark verändert, was in den kommenden Jahren weitreichende Folgen für die Weltwirtschaft haben könnte. Der positiven Entwicklung des heimischen Wohnungsmarkts tut dies jedoch zunächst keinen Abbruch.

Der von Großbritannien im Juni 2016 beschlossene Austritt aus der Europäischen Union und die neue Regierung in den USA werfen eine Vielzahl von Fragen zu ihren Auswirkungen auf die Entwicklung der Weltwirtschaft auf. Einige richtungsweisende Wahlen in Europa und die damit verbundene Sorge eines Erstarkens rechtsnationaler Kräfte werden ebenfalls nicht ohne Auswirkungen für die weitere Entwicklung des Euroraums und damit nachhaltig auf die wirtschaftliche Entwicklung der Exportnation Deutschland bleiben. In der Summe hat sich 2016 die moderate Erholung auch in den Ländern des Euroraums fortgesetzt.

Für die deutsche Wirtschaft wird als Folge der Unsicherheiten externer Entwicklungen auch 2017 die Binnennachfrage der entscheidende Wachstumsimpuls bleiben. Die Zuwachsraten des Bruttoinlandsprodukts werden nach Einschätzung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland im laufenden Jahr bei etwa 1,5 Prozent liegen. Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 10,9 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 0,8 Prozent etwa mit derselben Rate wie im Vorjahr (0,9 Prozent). In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft damit eine Bruttowertschöpfung von 307 Milliarden Euro. Die leicht unterdurchschnitt-

liche Wachstumsrate unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen.

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2016 um 3,1 Prozent und damit deutlich stärker als im Vorjahr (0,3 Prozent). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren deutlich überdurchschnittlich und stieg um 4,3 Prozent, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,4 Prozent zulegten. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich dabei deutlich dynamischer (2,4 Prozent) als der gewerbliche Bau (0,9 Prozent). Hier schlugen die besser gefüllten Steuercassen und auch die zusätzlichen Ausgaben zur Bewältigung der Flüchtlingsunterbringung zu Buche. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2016 rund 189,4 Milliarden Euro.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich weiterhin positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich auf einem äußerst niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2017 deutlich kräftiger fortgesetzt wird. Gerade in den großen Städten und Verdichtungsräumen bleibt die Nachfrage nach Wohnimmobilien vor dem Hintergrund der guten Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten und der anhaltenden Zuwanderung hoch. Das Genehmigungsvolumen dürfte deshalb 2017 nochmals um knapp 7 Prozent auf 400.000 Wohneinheiten steigen. Davon würden schätzungsweise 193.000 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau entstehen.

Auf dem Wohnungsmarkt in Villingen herrscht nach wie vor eine starke Nachfrage – wenngleich diese nicht so stark ausgeprägt ist wie in anderen

Regionen Baden-Württembergs. Dieser Trend dürfte sich bei gleichbleibenden Rahmenbedingungen auch 2017 fortsetzen. Bei entsprechender Lage und Zustand der Objekte kann ein Anstieg in der Preisentwicklung von Bestandsobjekten gegenüber den Vorjahren festgestellt werden. Auch der Mietwohnungsmarkt ist von einer steigenden Preisentwicklung gekennzeichnet. Im Geschäftsjahr gab es dennoch keine Marktüberhebungen zu beobachten. Es kann in der Region noch immer von moderaten Mietpreissteigerungen gesprochen werden. Besonders die Nachfrage nach preiswerten Mietobjekten mit einfacher bis mittlerer Ausstattung ist hoch. Im gehobenen Mietsegment ist die Mietnachfrage dagegen etwas schwächer.

Für die Baugenossenschaft Villingen als lokal agierendes Unternehmen bestehen die zentralen Herausforderungen weiterhin in der Gestaltung des demografischen Wandels und den wachsenden Anforderungen an die energetische Qualität des Wohnungsbestands. Hierzu werden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf höherem Niveau fortgeführt. Schwerpunkte sind Optimierung der Grundrisse, Abbau von Barrieren, zeitgemäßer Umbau von Bädern, Einbau und Anbau von Aufzügen, Wohnumfeldverbesserungen und effiziente energetische Modernisierungsmaßnahmen.

Weitere Anforderungen resultieren aus dem gesellschaftlichen Wandel mit einem erkennbaren Trend zu Einpersonenhaushalten. Außerdem wird die Wohnkaufkraft künftiger Rentnergenerationen absehbar abnehmen. Daneben entwickeln sich neue Zielgruppen auf dem Wohnungsmarkt, die bei der strategischen Ausrichtung der Genossenschaft Berücksichtigung finden müssen. Die Baugenossenschaft Villingen ist für diese Aufgaben gut aufgestellt. Durch ihr Eigenkapital kann sie bei notwendigen Investitionen zeitnah reagieren. Risiken für die Kapitalbeschaffung bestehen nicht. Notwendige Kreditneuaufnahmen für Neubau und Modernisierungsmaßnahmen sind gut möglich.





Baugenossenschaft Villingen realisiert dritten Bauabschnitt im Warenburgareal

„Wir bauen hier für die Zukunft“

Mit der Realisierung des dritten Bauabschnitts im Warenburgareal wird die Baugenossenschaft Villingen ihr aktuelles Großprojekt in der Südstadt voraussichtlich bis Ende 2018 fertigstellen. In der Langstraße entstehen drei weitere Neubauten, die Platz für 32 Mietwohnungen sowie eine rund 340 Quadratmeter große Büroeinheit bieten. Dort wird die Baugenossenschaft ein modernes Wohn- und Infocenter einrichten, um Mieter künftig noch umfassender beraten zu können.

In den vergangenen Jahren hat sich das Warenburgareal bereits grundlegend verändert. Seit 2011 hat die Baugenossenschaft in dem innenstadtnahen Wohnquartier neun Wohnhäuser mit mehr als 90 Einheiten sowie zwei Tiefgaragen mit 83 Stellplätzen erbaut. Nachdem der zweite Bauabschnitt plangemäß im Oktober 2016 abgeschlossen wurde, steht nun der dritte an. Dass dieses Vorhaben deutlich früher umgesetzt wird als ursprünglich geplant, begründen die beiden Vorstände Franz Eisele und Andreas Scherer mit der hohen Nachfrage und den derzeit extrem günstigen Zinssätzen. „Als wir die Neugestaltung des Quartiers 2011 im Rahmen eines Architekturwettbewerbs gestartet haben, hatten wir mit einer Gesamtprojektdauer von mindestens zehn Jahren gerechnet.“



▲ Die 51 Mietwohnungen, die im Rahmen des zweiten Bauabschnitts im Warenburgareal entstanden sind, werden durch ein Blockheizkraftwerk der Stadtwerke Villingen-Schwenningen mit Energie versorgt. Durch die Umsetzung dieses Mieterstrommodells sparen die Bewohner nicht nur bares Geld, sondern beteiligen sich auch aktiv an der Energiewende.

32 Neubauwohnungen mit moderner Ausstattung

Vor diesem Hintergrund wurde der dritte Bauabschnitt im Februar 2017 durch den Abriss der beiden nicht mehr zeitgemäßen Wohngebäude Von-Rechberg-Straße 10 sowie 12-14 eingeleitet. Auf der frei werdenden Fläche entstehen 32 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 2.100 Quadratmetern, das neue Wohn- und Infocenter der Baugenossenschaft sowie eine Tiefgarage mit 18 Stellplätzen. Weitere 17 Stellplätze stehen im Freien zur Verfügung.

„Wir bauen hier für die Zukunft“, betonen Eisele und Scherer im Hinblick auf die Vorzüge des Warenburgareals, das neben seiner attraktiven Lage zwischen Süd- und Innenstadt auch mit einer guten Infrastruktur zu überzeugen weiß. Dieser Anspruch wird auch durch die Gestaltung der Wohnungen zum Ausdruck gebracht. Wie bereits bei den vorigen Bauabschnitten zeichnen sich diese durch sehr

hohen Wohnkomfort aus und bieten allesamt offene Grundrisse mit barrierearmen Zugängen, Bäder mit bodenebenen Duschen sowie eine sehr gute Energieeffizienz, da die Neubauten nach KfW-55 konzipiert wurden, wodurch der Heizverbrauch 45 Prozent unter dem Neubau-Mindeststandard liegt.

Günstige Mietpreise sorgen für hohe Nachfrage

Die Häuser 1 und 2 bestehen aus drei Wohngeschossen, in Haus 3 ist zusätzlich ein viertes Obergeschoss vorgesehen, in dem drei Penthousewohnungen untergebracht sind. Haus 2 und 3 verfügen über ein Keller- und Tiefgaragengeschoss, die Kellerräume von Haus 3 befinden sich im Erdgeschoss. Großzügige Glasflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume, überdachte Balkone und Loggien mit Blick auf parkähnlich begrünte Frei- und Innenflächen laden zum Verweilen ein. Darüber hinaus verfügen sämtliche Erdgeschosswohnungen über einen eigenen Gartenanteil. Der Mietpreis für die 32 Neubauwohnungen – davon drei Penthousewohnungen – liegt zwischen acht und neun Euro pro Quadratmeter – womit das Angebot etwa zehn Prozent unter dem qualifizierten Mietspiegel liegt. „Die hohe Nachfrage zeigt, dass unser Konzept am Markt bestens ankommt“, sind Eisele und Scherer überzeugt. „Wer noch auf die Bewerberliste für die neuen Wohnungen im Warenburgareal kommen möchte, muss sich beeilen.“

Modernisierungsmaßnahmen 2016

Komfort und Energieeffizienz stehen im Fokus

Auch im Geschäftsjahr 2016 hat die Baugenossenschaft Villingen weiterhin auf Kontinuität in der konsequenten Entwicklung ihres Immobilienbestands gesetzt und neben ambitionierten Neubauprojekten umfangreiche Bestandspflege- sowie Modernisierungsmaßnahmen vorangetrieben. Neben dem Ziel der kontinuierlichen Qualitätsverbesserung und Steigerung der Attraktivität stehen dabei insbesondere günstige Mieten im Fokus.

Der demografische Wandel stellt eine Vielzahl von Herausforderungen an die Wohnungswirtschaft. Barrierefreiheit und Komfort, der das Leben im Alltag erleichtert, leiten uns bei unseren Projekten. Hierzu gehören beispielsweise schwellenlose Zugänge über ebenerdige Rampen, Erneuerungen und Erweiterungen der vorhandenen Aufzugsanlagen sowie die Modernisierung der Gebäudetechnik und die Schaffung eines zeitgemäßen Wohnumfelds. Diese Planungsansätze bildeten auch 2016 die Grundlage für die einzelnen Maßnahmen, mit denen der Wert der Immobilien nachhaltig erhöht wurde.

WEITERE WOHNUNGSSANIERUNGEN:

- **Adlerring 42 | UG rechts, 2. OG rechts, 4. OG links und rechts**
Maßnahmen: Erneuerung Türen, Wände und Sanitäranlagen sowie Boden- und Balkonbeläge
- **Adlerring 26 | 2. OG rechts, 3. OG rechts, 3. OG links**
Maßnahmen: Erneuerung Türen, Wände und Sanitäranlagen sowie Boden- und Balkonbeläge
- **Adlerring 30 | UG rechts, 2. OG links**
Maßnahmen: Erneuerung Türen, Wände und Sanitäranlagen sowie Boden- und Balkonbeläge
- **Adlerring 40 | 1. OG rechts**
Maßnahmen: Erneuerung Türen, Wände und Sanitäranlagen sowie Boden- und Balkonbeläge
- **Alemannenstraße 5 | 1. OG links**
Maßnahmen: Erneuerung Türen, Wände und Sanitäranlagen sowie Boden- und Balkonbeläge
- **Kalkofenstraße 24 | DG rechts**
Maßnahmen: Erneuerung Türen, Wände und Sanitäranlagen sowie Boden- und Balkonbeläge
- **Langstraße 10 | 1. OG**
Maßnahmen: Erneuerung Türen, Wände und Sanitäranlagen sowie Boden- und Balkonbeläge
- **Von-Rechberg-Straße 21 | EG**
Maßnahmen: Erneuerung Türen, Wände und Sanitäranlagen sowie Boden- und Balkonbeläge



NACHHER



VORHER

KOMPLETTMODERNISIERUNG:
Alemannenstraße 2/1
9 Wohnungen
Sanierung nach KfW-Standard 55



Adlerring 28
1. OG links, 2. OG links, 3. OG links, 4. OG links
Maßnahmen: Erneuerung Türen, Wände und Sanitäranlagen sowie Boden- und Balkonbeläge



VORHER



NACHHER



NACHHER



VORHER

Adlerring 32 | 1. OG rechts, 3. OG rechts, 3. OG links, 4. OG rechts
Maßnahmen: Erneuerung Türen, Wände und Sanitäranlagen sowie Boden- und Balkonbeläge



Im Rahmen der planmäßigen Instandhaltungen wurden in der **Pontalierstraße 2-6** die Heizungsanlage und im **Adlerring 26-42** die Schließanlagen ausgetauscht.



VORHER

KOMPLETTMODERNISIERUNG:
Adlerring 30-32
Anbau von zwei Aufzügen und Sanierung der Treppenhäuser



NACHHER



Wohnungsbestand

Veränderung des Wohnungsbestands

Gegenüber dem Vorjahr hat sich unser Wohnungsbestand um 51 Wohnungen erhöht. Am 31.12.2016 umfasste der Bestand 784 Wohnungen sowie die Büroräume für unsere Verwaltung. Der Zuwachs

resultiert aus der Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts im Warenburgareal. Im Zuge dieser Maßnahme sind 51 Neubauwohnungen in den Bestand der Genossenschaft übergegangen.

Mitgliederbewegung 2016

Mitgliederbewegung und Dividende



Wie bereits im vergangenen Jahr ist die Entwicklung der Mitgliederbewegung zufriedenstellend: 139 neue Mitglieder traten im Berichtsjahr bei uns ein (1.006 Geschäftsanteile). 63 Mitglieder schieden durch Kündigung/Übertragungen von Geschäftsanteilen (536 Anteile) und 17 Mitglieder (238 Anteile) durch Tod aus.

9 Mitglieder (51 Anteile) mussten aus der Genossenschaftsgemeinschaft – aufgrund von Mietrückständen und weil diese „unbekannt verzogen“ sind – ausgeschlossen werden.

	Mitglieder	Anteile
Stand: 01.01.2016	1.109	10.842
Stand: 31.12.2016	1.159	11.022

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich dadurch im Laufe des

Berichtsjahres um 36.209,47 €. Im Verhältnis zum gesamten Eigenkapital der Genossenschaft entsprechen die Geschäftsanteile der Mitglieder 19,3 Prozent; im Verhältnis zur Bilanzsumme betragen diese 5,2 Prozent. Konstant schütteten wir in den vergangenen Jahren eine Dividende von 4 Prozent an unsere Mitglieder aus.

Da wir uns am Geldmarkt – nach wie vor – deutlich günstiger mit Kapital eindecken können als über die Zeichnung neuer Geschäftsanteile, sind wir weiterhin gezwungen, einen Aufnahmestopp von weiteren Anteilen bzw. neuen fördernden Mitgliedern zu beschließen. Für das entgegengebrachte Vertrauen von Ihnen – unseren Mitgliedern – möchten wir uns auch in diesem Jahr trotz der anhaltenden Niedrigzinsphase in Form einer Gewinnausschüttung in Höhe von 4 Prozent bedanken.

Investitionen 2016:

Mitarbeiter, Organisation und Dienstleistungen

Gut ausgebildete Mitarbeiter sind die Grundlage unseres Erfolgs. Aus diesem Grund haben im Berichtsjahr 2016 einmal mehr verschiedene Teammitglieder an externen Schulungen, Seminaren und Fachtagungen teilgenommen. Ebenso haben interne Besprechungen und Sitzungen dazu beigetragen, gemeinsame Ziele zu definieren und konsequent zu verfolgen – insbesondere im Hinblick auf die stetig wachsen-

den gesetzlichen Auflagen. Seit August 2017 verstärkt Vanessa Poussin unseren kaufmännischen Bereich.

Ebenso haben wir mit Julia Bänsch zum 1. August 2017 eine neue Auszubildende eingestellt. Sie absolviert eine dreijährige Ausbildung zur Immobilienkauffrau. Manuela Löffler hat das Unternehmen Ende April 2017 verlassen.

Der Personalbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr unwesentlich verändert:

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



Marco Screnci



Gabriele Fink



Klaus Münzer



Evi Blaser



Sebastian Bausch



Ursula Nussbaum



Bernd Weisser



Markus Vosseler



Norbert Zohren



Anita Dold



Vanessa Poussin



Julia Bänsch



Ausblicke

Herausforderungen der Zukunft

Gründung einer Service GmbH

Es ist unser erklärtes Ziel, die erfolgreiche Weiterentwicklung unserer Baugenossenschaft in den kommenden Jahren fortzuführen. Deshalb arbeiten wir nach wie vor mit Nachdruck an der Gründung einer GmbH, um als Bauträger und Service GmbH zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum in Villingen zu schaffen. Dies gibt uns langfristig die Möglichkeit, auch im Bereich der Energieerzeugung und der Entwicklung des Kasernenareals neue Wege zu gehen.

Bündnis für faires Wohnen

Gemeinsam mit dem Spitalfonds Villingen, der Wohnungsbaugesellschaft Villingen-Schwenningen mbH und der Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg eG, wollen wir im Rahmen des Bündnisses für faires Wohnen ein zukunftsweisendes städtebauliches Projekt mit Bürgerbeteiligung in der Weststadt umsetzen. Der Bebauungsplan für das neue Wohnquartier „Mangin – Kasernengelände“ wird voraussichtlich noch in diesem Jahr vom Gemeinderat verabschiedet. Anschließend soll die Entwicklungsfläche zügig von der Stadt erworben werden, um dort Mietwohnungen für alle Einkommensschichten zu bauen.

Fertigstellung dritter Bauabschnitt Wagenburgareal

Das Großprojekt Wagenburgareal sehen wir als Meilenstein für die Realisierung eines innenstadt-

nahen Wohnprojekts bei gleichzeitig moderaten Mietpreisen. Voraussichtlich im Herbst 2018 wird der dritte Bauabschnitt mit 32 Mietwohnungen und 18 Tiefgaragenstellplätzen fertiggestellt.

Umzug der Verwaltung

Im Rahmen des dritten Bauabschnitts zum Großprojekt Wagenburgareal werden voraussichtlich im Herbst 2018 die neuen Büroräume der Baugenossenschaft Villingen bezugsfertig sein. Mit dem Umzug möchte die Verwaltung den Kundenservice stärken und in einem modernen, zentral gelegenen Umfeld künftig noch mehr Dienstleistungen anbieten.

Modernisierungen

Für das Jahr 2018 stehen Komplett-Modernisierungen der Wohngebäude Alemannenstraße 4, Wagenburgstraße 18 sowie Von-Rechberg-Straße 13 und 19 auf der Agenda. Darüber hinaus sind weitere Fassadenrenovierungen in der Villingener Weststadt geplant.

Zusammenarbeit mit der AWO

Im Rahmen einer Kooperation mit der Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Schwarzwald-Baar e. V. (AWO) können unsere Mitglieder soziale Dienstleistungen verschiedenster Art in Anspruch nehmen – egal, ob Beratung in allen sozialen Belangen, ambulante Pflege, Nachbarschaftshil-

fe, Essen auf Rädern oder mobilem Notruf. Um auch künftig möglichst vielen hilfsbedürftigen Menschen den Verbleib in ihrem gewohnten Wohnumfeld zu ermöglichen, wollen wir unsere Zusammenarbeit mit der AWO in den kommenden Jahren vertiefen.

Kooperation mit Firma Kundo XT

Über mehrere Wochen hinweg haben drei Mietparteien das Wohnassistenten-System „baseCON“ der IT-Firma Kundo XT getestet und für gut befunden. Das System informiert die Mieter unter anderem über eingeschaltete Elektrogeräte sowie geöffnete Fenster oder hilft bei der Kontrolle des Raumklimas. Um im Bereich der Smart-Home-Technologien auf Höhe der Zeit zu bleiben, kooperiert die Baugenossenschaft Villingen künftig eng mit dem Softwareentwickler aus St. Georgen.

Papierloses Büro

Effizienz spielt nicht nur im Hinblick auf Energieverbrauch eine große Rolle. Deshalb will die Baugenossenschaft Villingen tägliche Arbeitsprozesse mit Hilfe eines modernen Dokumentenmanagementsystems optimieren, um den Papierverbrauch in der Geschäftsstelle deutlich zu verringern. Nach einer längerfristigen Vorbereitungsphase wird dieses Vorhaben ab dem Bezug der neuen Büroräume auch praktisch umgesetzt.

Danksagung

Die Geschäftsführung spricht den Mitarbeiterinnen und den Mitarbeitern ein großes Lob für ihren tatkräftigen Einsatz im Berichtsjahr aus. Sie haben durch ihr außerordentliches Engagement sowie ihrem Verantwortungsbewusstsein, welches jede einzelne Position mit sich bringt, zu einem sehr guten Jahresergebnis 2016 beigetragen. Die gesetzten Ziele der Baugenossenschaft Villingen konnten somit erfolgreich erreicht werden.

Ein weiteres Dankeschön gilt dem Aufsichtsrat für die gute und konstruktive Zusammenarbeit. Mit einem stets offenen Ohr und der vertrauensvollen Kooperation konnte das gemeinsame Wirken gelingen. Darüber hinaus möchten wir uns bei unseren Mitgliedern und Mietern für das entgegengebrachte Vertrauen sowie bei allen Geschäftspartnern für ihre Zuverlässigkeit recht herzlich bedanken.

Somit können wir einem weiteren Geschäftsjahr positiv entgegenblicken. Kommende Herausforderungen nehmen wir gerne an und sind überzeugt davon, diese gemeinsam erfolgreich zu meistern.

Wir sind Ihre Baugenossenschaft und bedanken uns für Ihre Treue.



Franz Eisele



Andreas Scherer



Geschäftsjahr 2016

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat der Baugenossenschaft Villingen eG hat im Geschäftsjahr 2016 insgesamt sechs ordentliche Sitzungen sowie eine zweitägige Strategie-Tagung durchgeführt. Die Sitzungen wurden gemeinsam mit dem Vorstand abgehalten und protokolliert. Außerhalb der Sitzungen wurde der Aufsichtsrat in Einzelgesprächen und Telefonaten fortwährend und bei Bedarf vom Vorstand informiert.

Den Schwerpunkt des Jahres 2016 bildete die Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts in dem als Warenburgareal bezeichneten Gebiet in der Langstraße. Erfreulicherweise konnte auch der zweite Bauabschnitt plangemäß umgesetzt werden und ist zwischenzeitlich voll vermietet. Wie schon beim ersten Bauabschnitt des Warenburgareals konnte der ambitioniert gesetzte Zeitplan exakt eingehalten und die Vermietungen teilweise sogar früher als geplant durchgeführt werden. Auf der Grundlage einer weiter stabilisierten wirtschaftlichen und finanziellen Lage sowie einem positiven Marktumfeld wurde beschlossen, den dritten Bauabschnitt im Warenburgareal umzusetzen. Mitte des Jahres 2016 wurde der Bauantrag für das Projekt eingereicht. Im Verlauf des Jahres wurde die Finanzierung ausgehandelt und die Ausschreibungen der einzelnen Gewerke durchgeführt. Zwischenzeitlich steht auch der dritte Bauabschnitt im Zeitplan und wird im Jahr 2018 fertiggestellt. Trotz des Schwerpunkts Warenburgareal galt es auch im Jahr 2016 die anderen Objekte regelmäßig auf ihre Sanierungsbedürftigkeit zu überprüfen und notwendige Instandhaltungen zu planen. Die Zukunftsaufgabe wird zunehmend darin liegen, neben einzelnen Großprojekten den vorhandenen Bestand regelmäßig zu sanieren und instandzuhalten. Auf der Grundlage fortwährender Analysen des vorhandenen Leerstands und interner Untersuchungsberichte, werden die Maßnahmen unter Berücksichtigung der Liquiditäts- und Finanzsituation geplant und umgesetzt. Strategisch war die Beteiligung am Bündnis für faires Wohnen (BffW) mit den damit verbundenen Chancen und Risiken ein viel diskutiertes Thema des Geschäftsjahres 2016. Ebenso wurde die mögliche Gründung einer gewerblichen Tochtergesellschaft zur Ausführung und Übernahme bestimmter Dienstleistungen ausgiebig als mögliche zukunftsweisende Maßnahme erörtert. Als strategisch können auch die im Jahr 2016 getroffenen Entscheidungen zur Umstellung des EDV-Systems und des Umzugs der Geschäfts-

stelle in den Neubau des dritten Bauabschnitts des Warenburgareals gesehen werden. Die Umstellung des EDV-Systems erfolgte im Jahr 2017, die Verlagerung der Geschäftsstelle wird im Jahr 2018 vollzogen. Die Mitglieder des Aufsichtsrats bedanken sich bei den Vorständen Herrn Andreas Scherer und Herrn Franz Eisele für die ausnahmslos gute und konstruktive Zusammenarbeit. Die Vorstände haben hervorragende Arbeit geleistet und neben den genannten technischen Projekten im Kerngeschäft, die Herausforderungen des begleitenden Verwaltungsgeschäftes problemlos und ohne Reibungsverluste gemeistert. Die gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand waren jederzeit gut vorbereitet, so dass erforderliche Beschlüsse nach ausführlicher Erörterung und Diskussion problemlos gefasst werden konnten.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft haben durch ihren motivierten Einsatz wesentlich zum erfolgreichen Geschäftsjahr beigetragen und die in Teilen überdurchschnittliche Arbeitsbelastung durch die Bauprojekte, Instandhaltungsmaßnahmen und gesetzlichen Vorgaben mit großem Engagement mitgetragen. 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. Insbesondere den Mitgliedern, die zugleich Mieter der von den

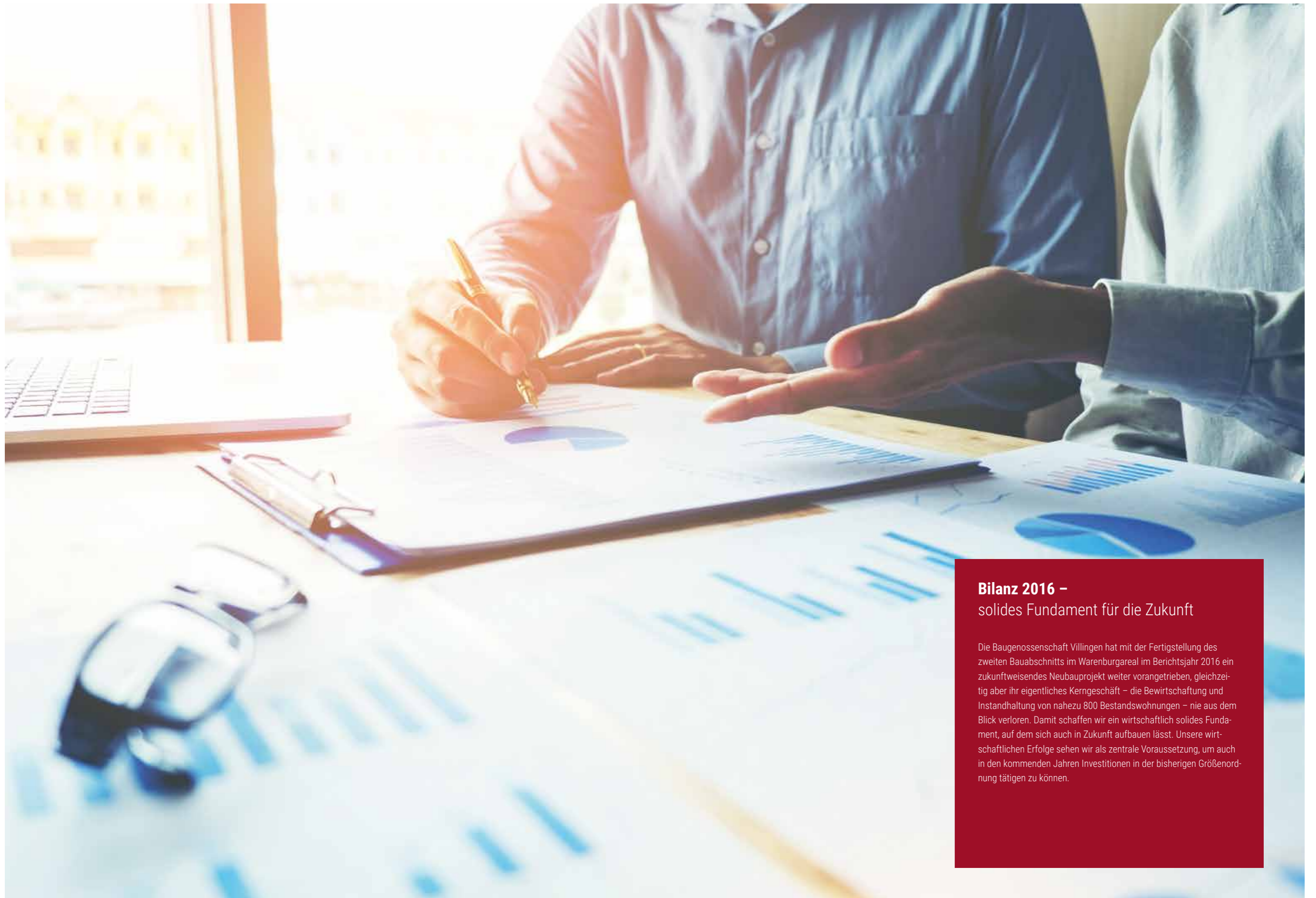
Maßnahmen betroffenen Bauprojekte sind, gilt ein besonderer Dank. Wenngleich die Maßnahmen unumgänglich sind, so ist uns durchaus bewusst, dass sie zu hohen Zumutungen und Belastungen auf Seiten der Mieter führen. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2016 wurde pflicht- und satzungsgemäß vom Verband Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen – vbw – durchgeführt. Die Prüfung fand im September und Oktober 2017 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 2016 keine Einwendungen und Beanstandungen zu treffen sind. Seitens des Aufsichtsrats bestehen ebenfalls keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss 2016 sowie die vorgeschlagene Gewinnverwendung. Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Mitgliederversammlung, den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 festzustellen und die vorgeschlagene Gewinnverwendung zu beschließen.

Villingen-Schwenningen, den 29. Oktober 2017



Mario Born
Aufsichtsratsvorsitzender





Bilanz 2016 – solides Fundament für die Zukunft

Die Baugenossenschaft Villingen hat mit der Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts im Warenburgareal im Berichtsjahr 2016 ein zukunftsweisendes Neubauprojekt weiter vorangetrieben, gleichzeitig aber ihr eigentliches Kerngeschäft – die Bewirtschaftung und Instandhaltung von nahezu 800 Bestandswohnungen – nie aus dem Blick verloren. Damit schaffen wir ein wirtschaftlich solides Fundament, auf dem sich auch in Zukunft aufbauen lässt. Unsere wirtschaftlichen Erfolge sehen wir als zentrale Voraussetzung, um auch in den kommenden Jahren Investitionen in der bisherigen Größenordnung tätigen zu können.

Aktiva

Bilanz zum 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		16.709,57	9.621,22
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	40.101.171,24		33.089.002,77
2. Grundstücke mit anderen Bauten	675.022,97		691.591,75
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	24.070,21		33.344,08
4. Anlagen im Bau	0,00		3.888.493,91
5. Bauvorbereitungskosten	126.600,95		1.825,46
6. Geleistete Anzahlungen	0,00	40.926.865,37	250.000,00
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		1.000,00	1.000,00
Anlagevermögen insgesamt		40.944.574,94	37.964.879,19
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.248.055,74		1.224.627,55
2. Andere Vorräte	15.220,54	1.263.276,28	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	25.525,44		25.610,18
2. Sonstige Vermögensgegenstände	4.738,53	30.263,97	102.019,32
III. Wertpapiere			
1. Sonstige Wertpapiere		248.362,40	723.494,90
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	525.374,56		227.584,74
2. Bausparguthaben	2.741.211,16	3.266.585,72	2.249.870,28
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		5.047,74	8.840,24
Bilanzsumme		45.758.111,05	42.526.926,40

Passiva

Bilanz zum 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	161.623,40		163.053,89
2. der verbleibenden Mitglieder	2.204.345,28		2.168.135,81
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 231,32 € (Vorjahr: 410,30 €)	5.200,00	2.371.168,68	5.000,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 50.000,00 € (Vorjahr: 25.000,00 €)	1.800.041,40		1.750.041,40
2. Freie Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 307.816,35 € (Vorjahr: 117.928,35 €)	8.035.482,71	9.835.524,11	7.727.666,36
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	0,00		0,00
2. Jahresüberschuss	444.541,78		232.369,88
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 357.816,35	86.725,43	- 142.928,35
Eigenkapital insgesamt		12.293.418,22	11.903.338,99
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		289.377,63	139.803,69
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.367.264,78		28.756.367,19
2. Erhaltene Anzahlungen	1.273.173,23		1.217.181,81
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.636,67		12.479,77
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	479.638,43		437.477,98
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 5.948,68 € (Vorjahr: 5.684,93 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	50.037,57	33.173.750,68	56.139,23
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		1.564,52	4.137,74
Bilanzsumme		45.758.111,05	42.526.926,40

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		5.167.083,01	4.898.194,55
2. Erhöhung des Bestandes			
a) an unfertigen Leistungen		23.499,81	50.439,97
3. Aktivierte Eigenleistungen		9.034,95	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		84.979,17	448.697,02
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.150.088,69	2.105.688,75
Rohergebnis		3.134.508,25	3.291.642,79
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	481.429,37		501.338,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 704,72 € (Vorjahr: 704,72 €)	96.375,27	577.804,64	96.840,51
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.057.987,96	1.002.950,29
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		232.457,17	625.379,09
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	40,00		50,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	46.420,23	46.460,23	60.956,76
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	2.080,00		17.951,50
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	760.049,49	762.129,49	772.669,52
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		- 16,81	- 13,92
Ergebnis nach Steuern		550.606,03	335.534,56
14. Sonstige Steuern		106.064,25	103.164,68
15. Jahresüberschuss		444.541,78	232.369,88
16. Gewinnvortrag		0,00	0,00
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		357.816,35	142.928,35
18. Bilanzgewinn		86.725,43	89.441,53

Anhang zum Jahresabschluss 2016

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 in Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) 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 größten-abhängigen 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 17. Juli 2015.

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 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. Bei Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurden erkennbare Risiken,

insbesondere bei Mietforderungen, durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Pauschale Wertberichtigungen wurden nicht vorgenommen.

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

5. Die Geschäftsguthaben sind zum Nennwert bilanziert.

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

7. Verbindlichkeiten sind ebenfalls mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Vorräte

Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind € 1.248.055,74 (VJ € 1.224.627,55) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Verbindlichkeiten

Der folgende Verbindlichkeitsspiegel zeigt die Verbindlichkeiten, aufgliedert nach Restlaufzeiten:

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten

sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			davon gesichert	
		unter 1 Jahr (Vorjahr)	1–5 Jahre	über 5 Jahre	Euro	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.367.264,78	1.791.966,69 (973.157,59)	4.393.133,88 (4.042.546,62)	25.182.164,21 (23.740.662,98)	31.367.264,78 (28.756.367,19)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	1.273.173,23	1.273.173,23 (1.217.181,81)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.636,67	3.636,67 (12.479,77)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	479.638,43	479.638,43 (437.477,98)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	50.037,57	50.037,57 (56.139,23)	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag						
lfd. Jahr	33.173.750,68	3.598.452,59	4.393.133,88	25.182.164,21	31.367.264,78	
Vorjahr		(2.696.436,38)				

* GPR = Grundpfandrechte

Zur Absicherung etwaiger Zinsrisiken bestehen derivative Finanzinstrumente in Form von 5 Swaps (Nominalbetrag insgesamt Tsd. € 3.595). 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 zur Bilanz

Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von € 2.281,64, aus früheren Jahren in Höhe von € 46.287,07 und aus dem Verkauf von Anlagevermögen in Höhe von € 4.859,17 enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen aus früheren Jahren in Höhe von € 15.214,62 und außergewöhnliche Aufwendungen in Form von Abrisskosten in Höhe von € 1.887,50 enthalten.

E. Sonstige Angaben

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

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische	3	3
Technische	4	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb Hauswarte	-	3
Auszubildende	1	-
Gesamt:	8	6

2. Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr 2016:

Anfang:	1.109
Zugang:	139
Abgang:	89
Ende:	1.159

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 36.209,47 erhöht. Eine Nachschusspflicht der Mitglieder besteht nicht.

3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

4. Mitglieder des Vorstandes:

Franz Eisele, Dipl. Ingenieur/Architekt
Andreas Scherer, Bilanzbuchhalter IHK

5. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Aufsichtsratsvorsitzender:
Mario Born, Dipl. Volkswirt, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender:
Karlheinz Ellenberger, Dipl. Ingenieur/Architekt

Dr. Volker Hommerberg, Rechtsanwalt

6. Es besteht eine 25 %ige Beteiligung am Bündnis für faires Wohnen GbR mit Sitz in Villingen-Schwenningen. Von der Zweckbestimmung her handelt es sich um eine Arbeitsgemeinschaft und nicht um ein Unternehmen im Sinne des § 271 HGB, weil keine Umsatz- und Gewinnerzielungsabsicht besteht. Aufwendungen der Gesellschaft werden anteilig auf die Bündnispartner umgelegt. Eine darüber hinaus gehende Inanspruchnahme aus der Haftung der Genossenschaft als Gesellschafterin ist bis zur Bilanzerstellung nicht erfolgt und voraussichtlich auch nicht zu erwarten.

7. Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben in Höhe von € 7.121,00.

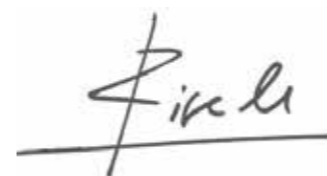
F. Weitere Angaben

Ergebnisverwendungsvorschlag:

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von € 444.541,78 ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 357.816,35 in die Rücklagen eingestellt. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn 2016 in Höhe von € 86.725,43 als Dividende auszuschütten.

Villingen-Schwenningen, 14.09.2017

Der Vorstand



Franz Eisele
Technischer Vorstand



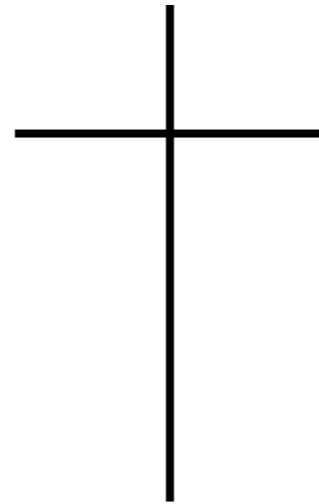
Andreas Scherer
Kaufmännischer Vorstand

Wir trauern um

17 Mitglieder

unserer Genossenschaft, die im Berichtsjahr
verstorben sind.

Wir gedenken Ihrer in großer Dankbarkeit.



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

Internet: www.bg-v.com

So kommen Sie zu uns:



Sprechzeiten

Montag	13.30 bis 15.30 Uhr
Dienstag	09.30 bis 11.30 Uhr
Mittwoch	09.30 bis 11.30 Uhr
Donnerstag	13.30 bis 17.30 Uhr
Freitag	09.30 bis 11.30 Uhr

sowie nach Vereinbarung

Konzeption & Realisierung

PresseCompany GmbH

www.pressecompany.de

Inhalt & Redaktion

Baugenossenschaft Villingen eG
& PresseCompany GmbH