



Baugenossenschaft  
Villingen eG



Geschäftsbericht **2023**  
122. Geschäftsjahr

# Inhalt

## 04

Vorwort des Vorstands	04
Kennzahlen 2023 im Überblick	05
Kurzporträt	07
Organe	07

Wohnungsbestand und Mitgliederbewegung	16
Weiterentwicklung des Bestandsgebäudes	18
Die BGV errichtet Wohnheim für Azubis	19
Mitarbeiter, Organisation und Dienstleistungen	20
Im Gespräch mit Marco Screnci	21
Rück- und Ausblick 2023/24	22
Bericht des Aufsichtsrats	24

## 08

### Die Baugenossenschaft Villingen eG

Im Gespräch mit dem Vorstand	08
Allgemeine Lage	12
Modernisierungsmaßnahmen 2023	14

## 26

### Jahresabschluss 2023

Aktiva und Passiva	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Anhang zum Jahresabschluss	31
Erläuterungen zur Bilanz	32
Sonstige Angaben	33

Ordentliche Mitgliederversammlung:

**21. November 2024**

Gemeindezentrum Münster | Kanzleigasse 30 | 78050 Villingen-Schwenningen

## Vorwort des Vorstands



Harald Maier

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

bezahlbarer Wohnraum ist knapp, die Kosten für Energie und Baustoffe sind hoch und die Zinsen ebenfalls – die Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft im Jahr 2023 waren groß. Die Kosten für Wohnungen – gleich ob zum Kauf oder zur Miete – sind insbesondere in dicht besiedelten Regionen im Vergleich zu den Vorjahren überproportional gestiegen. Dies liegt nicht zuletzt an einem Ungleichgewicht aus Angebot und Nachfrage nach Wohnraum und schlägt sich nicht zuletzt in der Stimmung innerhalb der Branche selbst nieder.



Andreas Scherer

Das angestrebte Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr wurden auch 2023 erneut nicht erreicht; ein weiterer Rückgang zeichnet sich ab, was wiederum die Auswirkungen auf die Bauwirtschaft und zahlreiche Handwerksbetriebe hat. Um den weiter steigenden Bedarf an Wohnraum zu decken und so auch immer weiter steigende Miet- und Kaufpreise zu verhindern, müssen zeitnah wirkungsvolle Wohnraumförderprogramme für gemeinwohlorientierte Investoren wie Baugenossenschaften und kommunale Wohnungsbauunternehmen geschaffen werden. Auch auf der Ebene der Gemeinden muss kostengünstiges Bauland für genossenschaftliche und öffentliche geförderte Projekte zur Verfügung gestellt werden. Zudem müssen die Verfahrenszeiten bei Baugenehmigungen deutlich verkürzt werden, um die Maßnahmen schneller und ohne unnötige Teuerungen umsetzen zu können. Andernfalls droht der seit Jahrzehnten stabile Immobilienmarkt in Deutschland ernsthaft in Schieflage zu geraten.

Als Baugenossenschaft Villingen eG schauen wir trotz aller negativen Rahmenbedingungen auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2023 zurück. Durch eine strategisch weitsichtige Geschäftspolitik sowie zukunftsorientierte Weichenstellungen ist es uns auch im zurückliegenden Geschäftsjahr gelungen, die Bilanzsumme um rund eine halbe Million auf knapp 52 Millionen Euro zu steigern. Mit rund 6,5 Millionen Euro konnten die Umsatzerlöse im Jahresergebnis stabil gehalten werden; das Jahresergebnis konnte mit 305.000 Euro im Vergleich zum Vorjahr sogar noch leicht verbessert werden. Trotz deutlich gesteigerter Investitionen für Instandhaltungen und Modernisierungen von über 2,7 Millionen Euro konnten zugleich die Rücklagen der Genossenschaft auf über 15 Millionen Euro weiter ausgebaut werden.

Wir freuen uns, mit unserem engagierten und kompetenten Team weiterhin für unsere 1162 Mitglieder da zu sein und die Bürgerinnen und Bürger mit preisgünstigem und modernem Wohnraum versorgen zu dürfen. Dies bleibt unsere Maxime!

Harald Maier  
Technischer Vorstand

Andreas Scherer  
Kaufmännischer Vorstand

## Daten & Fakten:



**821**

Anzahl der Wohnungen



**462**

Anzahl der Garagen



**208**

Anzahl der Stellplätze



**Rücklagen:**

€ 15.157.866,93



Gezeichnete  
Anteile:  
**11.001**  
2022: 10.906

**1.166**

Mitglieder

2022: 1.162

Bilanzsumme:

**2023** € 51.906.004,99

**2022** € 51.460.412,51

Jahresergebnis:

**2023** € 305.967,37

**2022** € 299.989,86

Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder:

**2023** € 2.200.200,00

**2022** € 2.181.200,00

Anlagevermögen:

**2023** € 42.697.208,59

**2022** € 42.931.612,84

Verbindlichkeiten:

**2023** € 34.053.466,30

**2022** € 33.709.578,05

Umsatzerlöse (Brutto):

**2023** € 6.468.490,70

**2022** € 6.504.847,31



Instandhaltungs- und  
Modernisierungsaufwand 2023:

**2.724.328,97** 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><li>• Wohnbund e.V.</li><li>• Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Baden-Württemberg</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>





Harald Maier  
Technischer Vorstand

Andreas Scherer  
Kaufmännischer Vorstand

Im Gespräch mit dem Vorstand der BG Villingen eG

## „Wir beobachten und analysieren permanent den Wohnungsmarkt“

*Seit 2020 bilden Andreas Scherer und Harald Maier den Vorstand der Baugenossenschaft Villingen eG. Im folgenden Beitrag erläutern die beiden, mit welchen Maßnahmen sie aktuellen Herausforderungen der Wohnungswirtschaft wie dem Wohnraum- und Personalmangel begegnen und wie sich die Baugenossenschaft mit neuen Technologien und Nachhaltigkeit auf die Wohnzukunft vorbereitet.*

**Herr Scherer, im letzten Jahr war die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland angespannt – nicht zuletzt wegen der anhaltend hohen Inflation und hoher Energiepreise. Welche spezifischen Herausforderungen haben Sie als kaufmännischer Vorstand im Wohnungsmarkt im Jahr 2023 erlebt und welche Maßnahmen wurden getroffen, um die Baugenossenschaft Villingen für die Zukunft wirtschaftlich stabil aufzustellen?**

Wir müssten aus o. g. Gründen unsere mittel- und langfristige Strategie um 180 Grad ändern. Kaum noch abrufbare Fördermittel, ansteigende Fremdkapitalzinsen und sehr hohe Baukosten haben uns wirtschaftlich gezwungen, die vorhandene Strategieplanung, im wahrsten Sinne des Wortes, „über Bord zu schmeißen“.

**Herr Scherer, der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum wird in Deutschland immer größer. Welche Rolle spielt die Baugenossenschaft Villingen in der Schaffung und in der Erhaltung von sozialverträglichem Wohnraum, und wie können Sie sicherstellen, dass auch**

**in wirtschaftlich schwierigen Zeiten dieser Anspruch erfüllt wird?**

Natürlich spielt das für uns, auch wenn nur regional, eine wichtige Rolle. Wir sind 1902 gegründet worden, um sozialverträglichen Wohnraum für Arbeiter zu schaffen. Wir kommen hier unserem Fördergedanken nach, indem wir 15% unter dem qualifizierten Mietspiegel von Villingen-Schwenningen Wohnraum vermieten. Aktuell ist die Schaffung von neuem Wohnraum jedoch sehr, sehr schwierig und nicht wirtschaftlich.

**Herr Maier, der Fachkräftemangel ist ein dauerhaftes Problem, das die Baubranche massiv beeinflusst. Wie gelingt es Ihrer Genossenschaft trotz der Personalengpässe, geplante Projekte umzusetzen und gleichzeitig die Qualität zu gewährleisten?**

Ehrlicherweise muss ich gestehen, dass genau aus diesem Grund nicht alle Projekte wie geplant, realisiert werden konnten. Durch unser gutes Netzwerk an Handwerkern, mit welchen wir schon über Jahre zusammenarbeiten, konnten wir trotz der angespannten wirtschaftlichen Situation, viele Maßnahmen umsetzen. Zudem arbeiten wir mit externen Planern zusammen, die unser Technik-Team bei größeren Maßnahmen unterstützen.

**Herr Scherer, in Zeiten von Inflation und steigenden Baukosten wird oft überlegt, wie man die Finanzierung von Bauvorhaben sicherstellen kann. Wie begegnen Sie als kaufmännischer Vorstand den aktuellen finanziellen Unsicherheiten und welche Strategien nutzen Sie, um sowohl Neubauten als auch Sanierungsmaßnahmen umzusetzen?**

Dies stellt uns vor eine fast unlösbare Aufgabe. Wir haben recht früh unsere Hausaufgaben mit unseren bestehenden Fremdmitteln gemacht. Vorhandene Baugenehmigungen liegen in der Schublade und die notwendigen Modernisierungen werden mit Bausparverträgen und den ortsansässigen Hausbanken realisiert. Nichtstun wird uns in der Zukunft auf die Füße fallen. Deshalb müssen wir, wie auch schon vor 20 Jahren, mit gegebenen Mittel arbeiten und die vorhandenen Liegenschaften attraktiv halten.

**Herr Maier, die Digitalisierung spielt auch in der Immobilienbranche eine immer größere Rolle – von Smart-Home-Lösungen bis hin zu digitalen Mieterportalen. Wie setzt die Baugenossenschaft Villingen neue Technologien ein, um ihren Mitgliedern eine noch höhere Wohnqualität und effizientere Dienstleistungen zu bieten?**

Aktuell sind wir an der Einführung eines neuen Programms, welches wir für unser internes Portfoliomanagement einsetzen können. Der große Vorteil dieses Programmes ist, dass alle Daten unserer Objekte gesammelt gespeichert sind und überall und jederzeit, auch mobil, den Mitarbeitern zur Verfügung stehen. Das bedeutet eine enorme Zeitersparnis für sämtliche Arbeitsprozesse.

**Herr Maier, bei der Weiterentwicklung des Immobilienbestands spielt auch der demografische Wandel eine große Rolle. Welche Maßnahmen haben Sie ergriffen, um den Bestand an die Bedürfnisse einer alternden Gesellschaft anzupassen, und wie stellen Sie sicher, dass Ihre Wohnungen barrierefrei und seniorengerecht sind?**

Wenn es die Grundrissituation zulässt, haben wir mit den Mietern gemeinsame Lösungen gefunden um beispielsweise Bäder barrierefrei umzubauen. Bei größeren Sanierungen oder Aufstockungen zur Nachverdichtung, planen wir, wenn der Bebauungsplan es ermöglicht, Aufzüge und einen Teil der neuen Wohneinheiten in barrierefreier Ausführung. Hierbei der Hinweis: Barrierefreiheit ist nicht nur ein Thema für die alternde Gesellschaft. Auch eine Mutter mit zwei kleinen Kindern und Kinderwagen ist dankbar Ihre Wohnung barrierefrei erreichen zu können.

**Herr Scherer, die gesellschaftlichen Ansprüche an das Wohnen haben sich stark gewandelt, insbesondere in Bezug auf Nachhaltigkeit und Gemeinschaft. Wie fördert die Baugenossenschaft Villingen diese Aspekte in ihrer täglichen Arbeit, und welche Pläne haben Sie, um den Genossenschaftsgedanken auch für zukünftige Generationen attraktiv zu halten?**

Aktuell sind wir dabei, eine professionelle Bestandsaufnahme durchzuführen. Hier werden

wir zukünftig unsere jährlichen Nachhaltigkeitsberichte generieren. Deshalb ist es wichtig, bei unserer täglichen Arbeit, nicht nur die Daten bei baulichen Veränderungen zu pflegen, sondern auch mit unseren Ressourcen achtsam umzugehen. Die Themen Nachhaltigkeit und neue Wohnformen sind für uns nichts Neues. Wir beobachten und analysieren den Wohnungsmarkt permanent und gehen auf Bedürfnisse zeitnah ein.

**Herr Scherer und Herr Maier, die Baugenossenschaft Villingen steht für Tradition und Stabilität. Gleichzeitig muss sie flexibel genug sein, um auf neue Herausforderungen zu reagieren. Wo sehen Sie die Baugenossenschaft Villingen in zehn Jahren und welche Projekte haben Sie geplant, um das Wohnraumangebot weiterzuentwickeln?**

Scherer: Ich sehe die Baugenossenschaft in 10 Jahren in einer besseren Marktsituation wie heute. Da wir uns ständig weiterentwickeln und unsere erwirtschafteten Gelder wieder in die Liegenschaften stecken, bleiben wir für den Wohnungssuchenden up to date. Durch unser fachliches Knowhow und Vorort sein, stärkt das nochmals die Zufriedenheit unsere Mieter und Mitglieder. Mehrere Baugenehmigungen liegen, wie schon gesagt, in der Schublade und warten auf bessere Rahmenbedingungen. Aktuell werden wir uns ausschließlich auf unsere vorhandenen Liegenschaften konzentrieren.

Maier: Wir haben viele Gebäude die dem Denkmalschutz unterliegen, wir hoffen gemeinsam mit der Behörde kostenverträgliche Lösungen zu finden, um auch diese Objekte energetisch sanieren zu können. Viele dieser Gebäude haben großes Potential zur Nachverdichtung, durch den Ausbau von Dachgeschossen bzw. auch durch Aufstockungen. Hier gilt es Lösungen finden, die dem Brandschutz und dem Denkmalschutz gerecht werden. Wir hoffen darauf, dass der Gesetzgeber Erleichterungen in diesem Bereich ermöglicht, um zusätzlichen Wohnraum schaffen zu können. Weiterhin werden wir im Zuge von Wohnungsanierungen versuchen, vermehrt zusätzlichen barrierefreien Wohnraum zu schaffen.





## Modernes Wohnen als Tradition

Die Baugenossenschaft Villingen eG bietet ihren Mitgliedern qualitativ hochwertige Wohnungen zu bezahlbaren Preisen. Seit der Gründung im Jahr 1902 setzt sich die BGV für dieses Ziel ein und sorgt damit für ein lebenswertes Villingen. Neben attraktivem Wohnraum erhalten die Mitglieder die Vorteile von lebenslangem Wohnrecht und dem gesicherten Mitspracherecht bei genossenschaftlichen Belangen. Die Baugenossenschaft achtet besonders darauf, ihren Wohnungsbestand fortlaufend zu modernisieren und den aktuellen Vorgaben und Ansprüchen Rechnung zu tragen. Technische und insbesondere energetische Sanierungen tragen zur Nachhaltigkeit des Gebäudebestands bei und sorgen zugleich für eine Steigerung der Wohnqualität. Bei Neubauprojekten werden Modelle für ein zukunftsgerechtes Wohnen umgesetzt. Die Baugenossenschaft Villingen möchte gelebte Tradition und zukunftsorientiertes Wohnen im Genossenschaftsmodell vereinen.





Unsicherheiten im Immobilienmarkt

## Genossenschaften als stabiler Anker

*Die Immobilienbranche ist ein Wirtschaftszweig mit einer Wertschöpfungskette von großer Dauer. Dies führt zu dem, dass kurzfristige konjunkturelle Einbrüche keine größeren Auswirkungen auf die Auftragslage und Baufertigstellungen haben und damit dem Markt insgesamt eine gewisse Stabilität geben. Anders verhält es sich hingegen bei grundsätzlich veränderten Rahmenbedingungen, wie etwa durch hohe Zinslasten und Inflation, die zu einer allgemeinen Zurückhaltung von Investitionen führen.*

Die wirtschaftlichen Verwerfungen, die sich im Zuge der Kriege in der Ukraine und im Nahen Osten ergaben, haben im Berichtsjahr zu einer echten Verschärfung auf dem ohnehin schon angespannten Immobilienmarkt in Deutschland geführt. Diese Verwerfungen wurden durch die zögerliche und bisweilen sprunghafte Wohnraumpolitik der Bundesregierung noch verstärkt. 400.000 neue Wohnungen pro Jahr waren die Zielvorgabe der Ampel-Koalition. Im Jahr 2023 wurde die Bauleistung mit knapp 250.000 Wohnungen weit verfehlt.

Da Impulse aus der Politik bislang ausgeblieben sind, befindet sich die Bauwirtschaft weiterhin in einer schwierigen Lage. Der drastische Rückgang der genehmigten Neubauwohnungen verdeutlicht dies. Doch umso mehr die Wohnungsfertigstellungen dem realen Wohnraumbedarf hinterherhinken, umso größer wird die Kluft zwischen Angebot und Nachfrage und führt zu immer höheren Preisen für Immobilien.

### Genossenschaften als Anker in Krisenzeiten

Im Gegensatz zu vielen Akteuren der Bau- und Immobilienwirtschaft handeln Genossenschaften nicht renditeorientiert. Um den Mitgliedern weiterhin zeitgemäßen Wohnraum bieten und zudem neuen Wohnraum schaffen zu können, müssen die Genossenschaften zwar betriebswirtschaftlich nachhaltig handeln. Aber dennoch spielt die Gewinnmaximierung für Genossenschaften wie die BGV keine Rolle. Im Zentrum unseres Handelns steht der Gedanke der sozialen Verantwortung, des Miteinanders und des Zusammenhalts. Der Zusammenschluss in einer Genossenschaft macht unsere Mitglieder unabhängig von Mietpreisschwankungen und sichert ihnen zugleich lebenslanges Wohnrecht. Nicht umsonst ist das genossenschaftliche Wohnen seit über 150 Jahren ein echtes Erfolgsmodell!

### Vielerlei Gründe für Krise auf dem Immobilienmarkt

Die Ursachen für das Verfehlen der proklamierten Wohnbauziele sind vielfältig und sind nicht ausschließlich politischer Natur: Allgemeine Probleme wie Fachkräftemangel in Bauunternehmen und Handwerksbetrieben sowie Lieferengpässe und Materialverknappung bei Baustoffen haben spürbare Auswirkungen auf die Fertigungszyklen. Zudem sind die Produktionskosten durch gestiegene Energiekosten und Zinslasten überproportional gestiegen. Gleichzeitig führte die allgemeine Währungs-inflation zu einer enormen Zusatzbelastung. Um Teuerungsraten zu bremsen, reagierte die Europäische Zentralbank mit einer kontinuierlichen Erhöhung des Leitzinses. Die dadurch drastisch gestiegenen Finanzierungszinsen bedeuteten allerdings für viele Bürgerinnen und Bürger auch, dass Investitionen in Wohnungen kaum mehr finanzierbar erschienen.



Langstr.  
PV-Anlage



**Herdstr. 1 + 3**  
Energetische Modernisierung  
& Balkonanbau



**Scheffelstr. 16**  
Dachausbau und Strangsanierung



**Langstr. 5 - 5/4**  
Erweiterung Müllhäuschen



**Adlerring 26 - 32**  
Betonssanierung / Fertigstellung Aussenanlage



**Rietheimer Str. 34 | 1. OG rechts**  
Wohnungsmodernisierung

## Modernisierungsmaßnahmen 2023

# Engagement für einen nachhaltigen Immobilienbestand

Auch im Jahr 2023 wurden in den Beständen der Baugenossenschaft Villingen umfangreiche Sanierungen und Modernisierungen durchgeführt. Dabei standen die energetische Ertüchtigung der Gebäude sowie weitere Maßnahmen auf dem Programm, um den Wohnkomfort der Bewohnerinnen und Bewohner weiter zu verbessern. Neben gebäudeerhaltenden Maßnahmen wie Strangsanierungen oder Tiefgaragensanierung wurden insbesondere mit dem Anschluss an das Fernwärmenetz und das Glasfasernetz Investitionen in die Nachhaltigkeit des Gebäudebetriebs vorgenommen.

### PROJEKTE 2023 IM ÜBERBLICK:

- **Rietheimer Str. 34 | EG links**  
Wohnungsmodernisierung
- **Rietheimer Str. 34 | 2. OG links**  
Wohnungsmodernisierung
- **Rietheimer Str. 34 | 1. OG rechts**  
Wohnungsmodernisierung
- **Rietheimer Str. 36 | 2. OG links**  
Wohnungsmodernisierung
- **Fasanenstr. 20 - 26**  
Neue Kellerverteilung
- **Langstr. 5 - 5/4**  
Erweiterung der Abfallhäuser
- **Goetheplatz 2 - 8 / Hebelstr. 6**  
Anschluss an Fernwärmenetz  
(Maßnahmenbeginn 2023, Fertigstellung 2024)
- **Herdstr. 1 + 3**  
Energetische Modernisierung und Balkonanbau (Maßnahmenbeginn 2023, Fertigstellung 2024)
- **Kirmacher Str. 20 - 24**  
Heizungssanierung
- **Adlerring 26 - 32 | TG**  
Betonssanierung der Tiefgarage und Fertigstellung der Außenanlagen
- **Scheffelstr. 16**  
Dachausbau und Strangsanierung
- **div. Objekte**  
Anschluss an Glasfasernetz





Wohnungsbestand

# Veränderung des Wohnungsbestands

Am 31.12.2023 umfasste der Bestand der Baugenossenschaft Villingen 821 Wohnungen sowie die Büroräume der Geschäftsstelle.

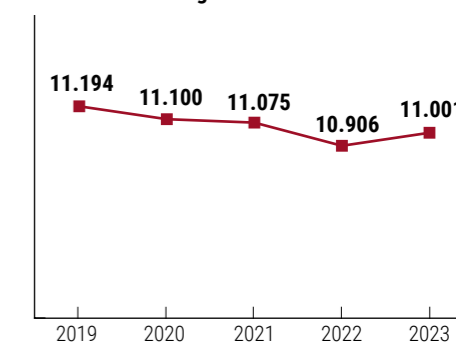
Mitgliederbewegung 2023

# Mitgliederbewegung und Dividende

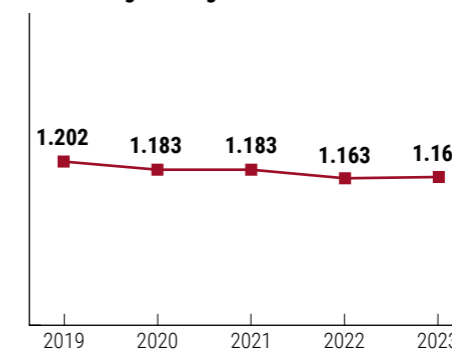


Wie bereits im vergangenen Jahr ist die Entwicklung der Mitgliederbewegung zufriedenstellend: 56 neue Mitglieder traten im Berichtsjahr bei uns ein (465 Geschäftsanteile). 39 Mitglieder schieden durch Kündigung/Übertragungen von Geschäftsanteilen (273 Anteile) und 12 Mitglieder (105 Anteile) durch Tod sowie 1 durch Ausschluss (5 Anteile) aus.

Anteilsentwicklung 2019-2023:



Entwicklung der Mitgliederzahl 2019-2023:



Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich dadurch im Laufe des Berichtsjahres um 19.000 €. Im Verhältnis zum gesamten Eigenkapital der Genossenschaft entsprechen die Geschäftsanteile der Mitglieder 13,0 Prozent; im Verhältnis zur Bilanzsumme betragen diese 4,5 Prozent. Konstant schütteten wir in den vergangenen Jahren eine Dividende von 4 Prozent an unsere Mitglieder aus.



Sondernutzung zur Unterbringung von Geflüchteten

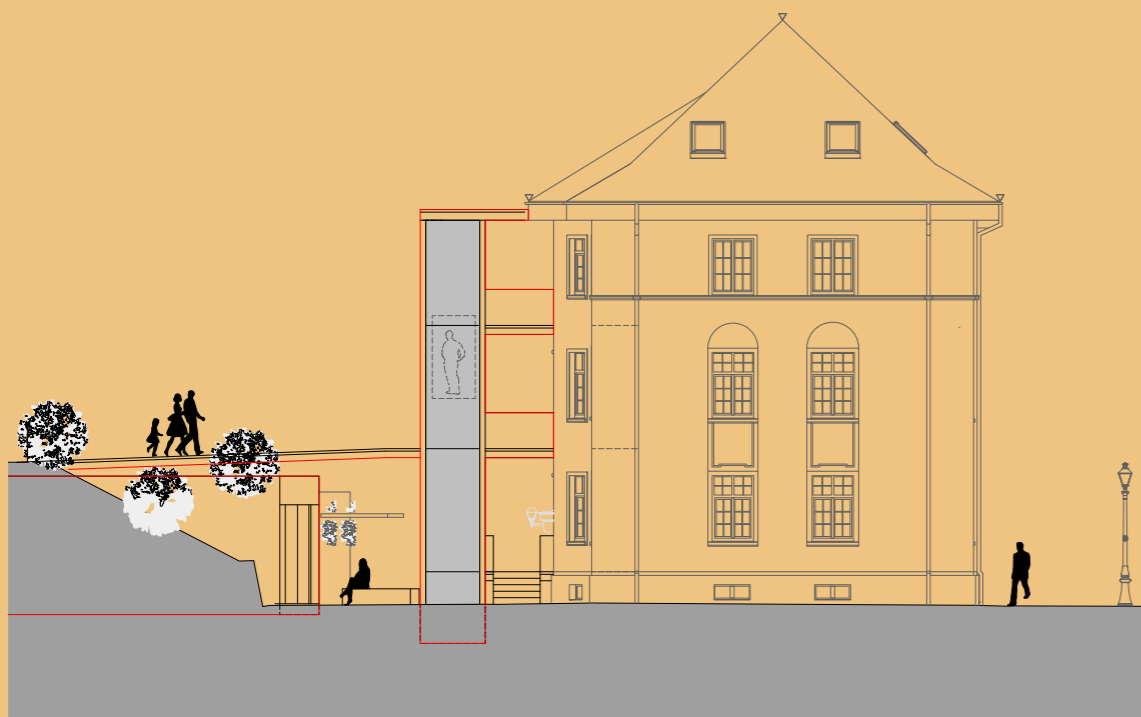
## Weiterentwicklung des Bestandsgebäudes

Die Baugenossenschaft Villingen eG leistet seit vielen Jahren einen maßgeblichen Beitrag zur Wohnraumversorgung in Villingen und Umgebung. Dies gilt auch für die Unterbringung von Geflüchteten. Die BGV ist sich ihrer sozialen Verantwortung bewusst und nimmt die Notlage der geflüchteten Menschen ernst.



So wurde in Donaueschingen das Objekt Villingener Straße 48 von der BGV gekauft und der Stadt Donaueschingen in einem befristeten Rahmen zur Unterbringung von Geflüchteten zur Verfügung gestellt. Insgesamt fünfzig Menschen aus der Ukraine sind dort dank einer inzwischen verlängerten Nutzungsvereinbarung untergebracht.

Nach der derzeitigen Interimslösung ist eine grundsätzliche Weiterentwicklung der Immobilie in Planung. Langfristig soll das Gebäude grundsaniert und durch neue Grundrisse umgebaut werden, dass 16 attraktive und moderne Wohnungen entstehen. Der Bauantrag dafür wurde 2024 gestellt, mit den Maßnahmen soll 2025 begonnen werden.



Ansicht von Nordwesten

Projekt „Junges Wohnen“

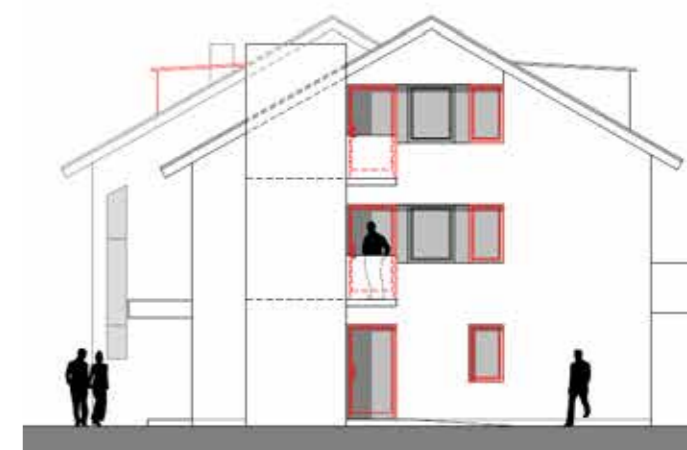
## Die BGV errichtet Wohnheim für Azubis

In zentraler Schwemninger Innenstadtlage hat die BGV die Liegenschaft Keplerstraße 21 - 23 erworben, das sich in unmittelbarer Nähe zu den Berufsschulen und in guter Anbindung zu örtlichen auszubildenden Arbeitgebern befindet. Dort soll anstelle des bisherigen Bürogebäudes ein Wohnheim für Auszubildende mit insgesamt 26 Einzelzimmern entstehen. Dass Restaurants, Bars und Cafés sowie Kulturstätten fußläufig erreichbar sind, ist ein weiterer Vorzug der Lage für Auszubildende.

Nach gegenwärtigem Planungsstand sind Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss jeweils 10 Apartments mit integrierter Nasszelle vorgesehen. Davon soll eines je Geschoss zudem barrierefrei gebaut werden. In beiden Geschossen ist ein Gemeinschaftsbereich mit ca. 40m<sup>2</sup> geplant. Im Dachgeschoss sind zwei Wohngemeinschaften mit jeweils drei Einzelzimmern und ebenfalls großzügigen Gemeinschaftsbereichen geplant. Auch hier werden drei Einheiten barrierefrei hergestellt. An der Giebelseite im Westen des Gebäudes wird ein Außenlift angebaut, sodass alle Geschosse barrierefrei erreicht werden können.

Neben den großzügigen Gemeinschaftsbereichen sind Begegnungsflächen im Außenbereich sowie Stellplätze für Fahrräder und PKW geplant. Die Wohn- und Nutzfläche der Hauptgeschosse beträgt jeweils ca. 325 m<sup>2</sup>, das Dachgeschoss hat eine Fläche von ca. 240 m<sup>2</sup>. Das Gebäude ist komplett unterkellert; dort sind Fahrradabstellräume, Wasch- und Trocknungsräume sowie Fitnessräume vorgesehen.

Der Baubeginn ist für 2025 vorgesehen, die Fertigstellung soll 2026 erfolgen. Es ist geplant, die Wohnheimzimmer entsprechend den Förderrichtlinien zu vermieten und dabei Abschläge von mindestens 33 % der ortsüblichen Vergleichsmieten zu berücksichtigen.



Ansicht von Westen



Ansicht Südwest (Bestand)



Ansicht von Norden / Keplerstraße



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, dass 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.

Unser Personalbestand:

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

Im Gespräch mit Marco Screnci, Prokurist und Leiter der Vermietung der BGV

# Der dynamische Wohnungsmarkt erfordert strategische Entscheidungen



*Marco Screnci, Prokurist und Leiter der Vermietung der BGV, spricht im folgenden Beitrag über die Herausforderungen im Jahr 2023: die steigende Wohnraumnachfrage, erhöhte Energiekosten und die Möglichkeiten der Digitalisierung von Prozessen. Im Ausblick auf die weitere Entwicklung des Wohnungsmarkts betont er die Notwendigkeit strategischer Entscheidungen.*

**Herr Screnci, als Leiter der Vermietung stehen Sie in engem Kontakt mit den Mitgliedern der Genossenschaft. Wie hat sich die Nachfrage nach Wohnraum im vergangenen Jahr entwickelt und welche besonderen Herausforderungen gab es bei der Vermietung?**

Im vergangenen Jahr hat sich die Nachfrage nach Wohnraum spürbar intensiviert. Insbesondere in städtischen Gebieten ist der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum weiterhin hoch, was vor allem auf Faktoren wie Bevölkerungswachstum, steigende Mietpreise auf dem freien Markt und eine begrenzte Anzahl verfügbarer Wohnungen zurückzuführen ist.

Eine der größten Herausforderungen bei der Vermietung war es, den Wünschen und Bedürfnissen der Genossenschaftsmitglieder gerecht zu werden, während gleichzeitig der begrenzte Wohnungsbestand effizient verwaltet werden musste. Viele Mitglieder suchen nach Wohnungen in zentraler Lage oder familienfreundlichen Gegenden, während es an solchen Objekten oft mangelt. Zudem haben steigende Bau- und Instandhaltungskosten das Angebot weiter verknappt. Eine weitere Herausforderung war die zunehmende Vielfalt der Anfragen. Es gibt eine wachsende Nachfrage nach barrierefreiem oder altersgerechtem Wohnraum, was ebenfalls das Angebot an verfügbaren Wohnungen einschränkt.

Zudem haben Veränderungen in der Arbeitswelt, wie das verstärkte Arbeiten im Homeoffice, zu einem größeren Interesse an flexiblen Wohnraumlösungen geführt. Ein weiterer Schwerpunkt lag darauf, die Vergaberichtlinien fair und nachvollziehbar zu gestalten, um allen Interessenten gerecht zu werden.

**Betriebskosten haben einen wesentlichen Einfluss auf Mietpreise, insbesondere in Zeiten steigender Energiekosten. Welche Maßnahmen haben Sie ergriffen, um die Neben- und Verbrauchskosten für die Mitglieder der Genossenschaft so gering wie möglich zu halten und gleichzeitig den hohen Standard zu gewährleisten?**

Wir haben eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, die auf Energieeffizienz und nachhaltiges Wirtschaften abzielen. Dabei war es unser Ziel, sowohl kurz- als auch langfristige Einsparungen zu erzielen, ohne den hohen Standard der Wohnqualität zu beeinträchtigen (Bsp. Bündelung von Verträgen, Energieeffiziente Modernisierung etc.)

**Die Digitalisierung schreitet auch in der Wohnungsverwaltung voran. Welche Fortschritte konnten Sie im letzten Jahr bei der Digitalisierung dieser Prozesse bei der Baugenossenschaft erzielen? Welche digitalen Angebote gibt es, von denen die Mitglieder profitieren?**

In den letzten Jahren haben wir erhebliche Fortschritte in der Digitalisierung unserer Wohnungsverwaltung erzielt, um die Abläufe effizienter zu gestalten und den Service für unsere Mitglieder zu verbessern. Für die interne Verwaltung haben wir ein umfassendes digitales Dokumentenmanagementsystem (Easy DMS) eingeführt. Mietverträge, Abrechnungen und andere wichtige Unterlagen werden nun elektronisch verwaltet, was nicht nur die Prozesse beschleunigt, sondern auch Papier spart und die Umwelt schont. Zudem sind alle wichtigen Dokumente für die Mitglieder digital abrufbar. Außerdem erfolgen die digitale Schadensmeldung und Handwerkerkoordination mittlerweile über unsere Homepage und ab 2025 wollen wir E-Rechnungen einführen.

**Die Rolle eines Prokuristen erfordert es, strategische Entscheidungen zu treffen, die langfristige Auswirkungen auf die Genossenschaft haben. Welche Entwicklungen sehen Sie für die Zukunft der Baugenossenschaft Villingen und welche Empfehlungen würden sie formulieren, um den Anforderungen des modernen Wohnungsmarktes gerecht zu werden?**

Der Wohnungsmarkt entwickelt sich dynamisch, und wir müssen strategische Entscheidungen treffen, um auch langfristig wettbewerbsfähig und zukunftssicher zu bleiben. Einige zentrale Entwicklungen sowie Empfehlungen, um den Anforderungen des modernen Wohnungsmarktes gerecht zu werden sind der steigende Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, Nachhaltigkeit und energieeffizientes Bauen, der demografische Wandel und altersgerechtes Wohnen sowie die Digitalisierung und neue Wohnkonzepte.

Die Baugenossenschaft Villingen muss sich strategisch auf die kommenden Herausforderungen des Wohnungsmarktes einstellen, indem sie gezielt in bezahlbarem Wohnraum, nachhaltige Bauweisen, altersgerechte Lösungen und Digitalisierung investiert.



Rück- und Ausblick 2023/24

# Die BGV wächst mit neuen Aufgaben

Neben der Schaffung von neuem Wohnraum gehört die Erhaltung unseres Gebäudebestands durch Modernisierung und energetische Sanierung zu den Kernaufgaben der Genossenschaft, der sich das ganze Team mit großem Engagement widmet. Nachfolgend werden die wichtigsten Bereiche vorgestellt und erläutert, in denen die BGV Maßnahmen zur Weiterentwicklung umgesetzt hat.

## Digitalisierung der BGV weiter ausgebaut

Seit der Corona-Pandemie wurden mit der Einführung des mobilen Arbeitens und der Umstellung zahlreicher Arbeitsprozesse auf digitale Verfahren zahlreiche Vorgänge in der Verwaltung der Baugenossenschaft Villingen vereinfacht. Seit nunmehr vier Jahren hat die BGV mit der Möglichkeit, im Home Office zu arbeiten, viele positive Erfahrungen gesammelt. Auch für die Gewinnung und die Bindung neuer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist diese Option sowie eine moderne IT-Infrastruktur von großer Bedeutung. Mithilfe einer speziellen Immobilien-Software können nicht nur intern alle relevanten Daten schnell und bequem bearbeitet werden, auch die Genossenschaftsmitglieder profitieren von der Transparenz des Programms. Für Ende 2024 ist zudem die Einführung des digitalen Rechnungs- und Postumlaufs geplant, was eine enorme Arbeiterleichterung und Beschleunigung darstellt. Zudem wurde im Berichtsjahr mit dem Aufbau des digitalen Mieterportals begonnen. Ein wichtiger Baustein zur digitalen Ausstattung des Wohnungsbestands der BGV wird der Anschluss an die Glasfasernetze sein, der 2024 bis 2025 erfolgt.

## Engagement für einen nachhaltigen Gebäudebestand

Um die Entwicklung des Immobilienbestands nachhaltig zu gestalten und die energetischen Kennzahlen der BGV-Objekte effektiv zu verbessern, wurde 2024 im Rahmen einer Begehung eine vollständige Bestandsaufnahme aller

relevanten Gebäudedaten vorgenommen. Diese wurden dann in die neu erworbene Software mevisoECO des Unternehmens wowiconsult eingespeist, um so die Energieverbräuche und die CO<sub>2</sub>-Emissionen aller Gebäude sowie die durch Sanierungen erzielten Energieeinsparungen erfassen zu können. So kann die CO<sub>2</sub>-Bilanz der Genossenschaft zielgerichtet und dauerhaft verbessert werden. Der aus dem Programm direkt erstellte Nachhaltigkeitsreport bildet die

empirische Grundlage für den auch für Wohnungsbauunternehmen ab 2025 vorgeschriebenen Nachhaltigkeitsbericht.

## Modernisierung der Geschäftsstelle

Im Rahmen einer Erweiterung der Geschäftsräume um ca. 93 m<sup>2</sup> ist diese zugleich modernisiert und mit modernen Klimaanlage

ausgestattet worden. Zudem sind auf dem Dach der Büroräume in der Langstraße 5/2 als Testobjekt Photovoltaik-Anlagen installiert worden, deren Stromproduktion auch als Mieterstrom genutzt werden.

## Geplante Nachverdichtungen

Um der hohen Nachfrage am Wohnungsmarkt nachzukommen und potenziellen Mitgliedern ebenfalls bezahlbaren Wohnraum bieten zu können, sind Nachverdichtungsmaßnahmen in bereits bebauten Arealen unumgänglich. Die BGV hat es sich daher zum Ziel gesetzt, in den nächsten Jahren die von Häusern umgebenen, genossenschaftseigenen freien Liegenschaften nach Möglichkeit auch zu bebauen. Diese Flächen wurden im Berichtsjahr identifiziert und entsprechend geprüft.

## Neue Wohnraum durch Dachausbau

Im Rahmen einer Dachsanierung soll in der Langstraße 5/1 - 9 in der Villingen Südstadt neuer Wohnraum entstehen. Die Planungen für das ambitionierte Nachverdichtungsprojekt sind bereits in vollem Gange. Dabei sollen nicht nur neue Wohnungen geschaffen werden, sondern zugleich die Energiebilanz des Mehrfamilienhauses verbessert werden.

## Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen

Im Berichtsjahr 2023 wurden von der Baugenossenschaft Villingen die Tiefgarage im Adlerring 26 - 32 saniert sowie die Außenanlagen vieler Gebäude neu gestaltet, um durch entsprechende Begrünung zur Verschönerung der Immobilien beizutragen und den Mieterinnen und Mietern so eine höhere Aufenthaltsqualität zu verschaffen. Für einen höheren Wohnkomfort wurden an einigen Objekten zusätzlich außenliegende Aufzüge angebaut.

## Ausbau der Abfallhäuser

Im gesamten Schwarzwald-Baar-Kreis wurde 2023 die neue gelbe Tonne anstelle des „Gelben Sacks“ eingeführt, um eine umweltschonende und wetterbeständige Sammlung von Verpackungsmaterialien zu gewährleisten. Im Zuge dessen wurden 2023/24 mehrere Abfallhäuser der BGV-Liegenschaften erweitert und ausgebaut.

## Bauprojekte der Baugenossenschaft

Um der Aufgabe, Wohnraum zu schaffen, nachzukommen, plant die BGV ein größeres Bauprojekt in der Keplerstraße 21 - 23 in Schwenningen. Dort soll anstelle eines bislang als Bürogebäude genutzten Objekts ein Wohnheim für Auszubildende mit insgesamt 26 Einzelzimmern entstehen. Die ersten Baumaßnahmen sind für 2025 vorgesehen. In der Villingen Straße 48 in Donaueschingen ist ebenfalls ein weiteres Bauprojekt in Planung. In dem Bestandsgebäude sollen nach einer Grundsanierung und einer Grundrissanpassung 16 attraktive Wohnungen entstehen.





Geschäftsjahr 2023

# Bericht des Aufsichtsrats



Der Aufsichtsrat der Baugenossenschaft Villingen eG hat im Geschäftsjahr 2023 insgesamt 7 Sitzungen sowie eine zweitägige Strategie-Tagung durchgeführt. Alle Sitzungen wurden gemeinsam mit dem Vorstand abgehalten, zwei der Sitzungen fanden außerordentlich wegen besonderer Themenschwerpunkte statt. Außerhalb der Sitzungen wurde der Aufsichtsrat in Einzelgesprächen und Telefonaten bei Bedarf auch in Vor-Ort-Terminen vom Vorstand informiert.

Das Geschäftsjahr 2023 war weiterhin geprägt durch die multiplen internationalen Krisen und ihre spürbaren und zu erwartenden Auswirkungen auf den Bausektor sowie die Wohnungswirtschaft. Investitionen werden derzeit durch kurzfristig stark gestiegene Zinsen bei gleichzeitig hohen Baukosten und einer zusätzlichen Fülle an Vorschriften stark erschwert, wenn nicht sogar unmöglich gemacht. Gleichzeitig muss die Wohnungswirtschaft große Zukunftsaufgaben bewältigen. 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. Eine strategische Ausrichtung die mit Augenmaß den Bestand kontinuierlich erhält und modernisiert aber gleichzeitig einen klugen Mix zwischen den Anforderungen einer veränderten Wohnkultur und den finanziellen Möglichkeiten schafft wird die Entwicklung der Baugenossenschaft in den kommenden Jahren prägen.

Die für das Jahr 2023 geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen konnten weitgehend umgesetzt werden. Im Adlerring wurde die notwendige und aufwendige Sanierung der Tiefgarage mit den dazugehörigen Außenanlagen abgeschlossen. Außerdem wurden Einzelwohnungen meist im Zuge von Mieterwechseln saniert und verschiedene Instandhaltungs- und Modernisierungsprojekte realisiert. Von strategischer Bedeutung waren die Themen Nachverdichtung im Bestand, neue Wohnformen durch den möglichen Einsatz von Cubes oder Cluster- Wohnungen. Eine Ausweitung des Bestands wurde durch den Zukauf

eines Gebäudes in Schwenningen vorgenommen. Bedingt durch die notwendigen und geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist das Jahresergebnis in der erwarteten und geplanten Höhe 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 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 2023. Die Vorstände haben sehr gute Arbeit geleistet und neben dem Kerngeschäft, die Herausforderungen der multiplen Krisen 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 Bestellung von Herrn Harald Maier zum Vorstand der Baugenossenschaft wird zum 31. Dezember 2024 enden und altersbedingt nicht verlängert werden. Wir bedanken uns bereits an dieser Stelle ausdrücklich für die hervorragende und richtungsweisende Arbeit von Herrn Maier und wünschen ihm für die Zukunft alles Gute. Der Aufsichtsrat hat sich bereits im Verlaufe des Jahres 2023 mit einer potentiellen Nachfolge befasst und mit verschiedenen Kandidaten Gespräche geführt. Im April 2024 hat sich der Aufsichtsrat für Frau Myra Bujotzek entschieden und sie mit Wirkung zum 01. Oktober 2024 zur neuen Vorständin bestellt. Frau Bujotzek ist versierte Architektin mit langjähriger Berufserfahrung und wird den techni-

schen Bereich der Baugenossenschaft leiten. Mit Frau Bujotzek wird in der langjährigen Geschichte der Baugenossenschaft Villingen eG erstmals eine Frau im Vorstand der Genossenschaft tätig sein. 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 einer der letzten Mitgliederversammlungen wurde eine neue Satzung verabschiedet. Die Satzung wurde im Januar 2023 beim Notariat eingereicht und ist zwischenzeitlich auch formal umgesetzt. Wir möchten uns auch hier für die engagierte Teilnahme und das Verständnis bei der Umsetzung dieser notwendigen Maßnahme bedanken.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2023 wurde pflicht- und satzungsgemäß vom Verband Baden-Württembergischer Wohnungs- und

Immobilienunternehmen - vbw - durchgeführt. Die Prüfung fand im September und Oktober 2024 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 2023 keine Einwendungen und Beanstandungen zu treffen sind.

Seitens des Aufsichtsrates bestehen ebenfalls keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss 2023 sowie die vorgeschlagene Gewinnverwendung. Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Mitgliederversammlung, den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 festzustellen und die vorgeschlagene Gewinnverwendung zu beschließen.

Villingen-Schwenningen, den 09. Oktober 2024

Mario Born  
Aufsichtsratsvorsitzender

## Vielen Dank

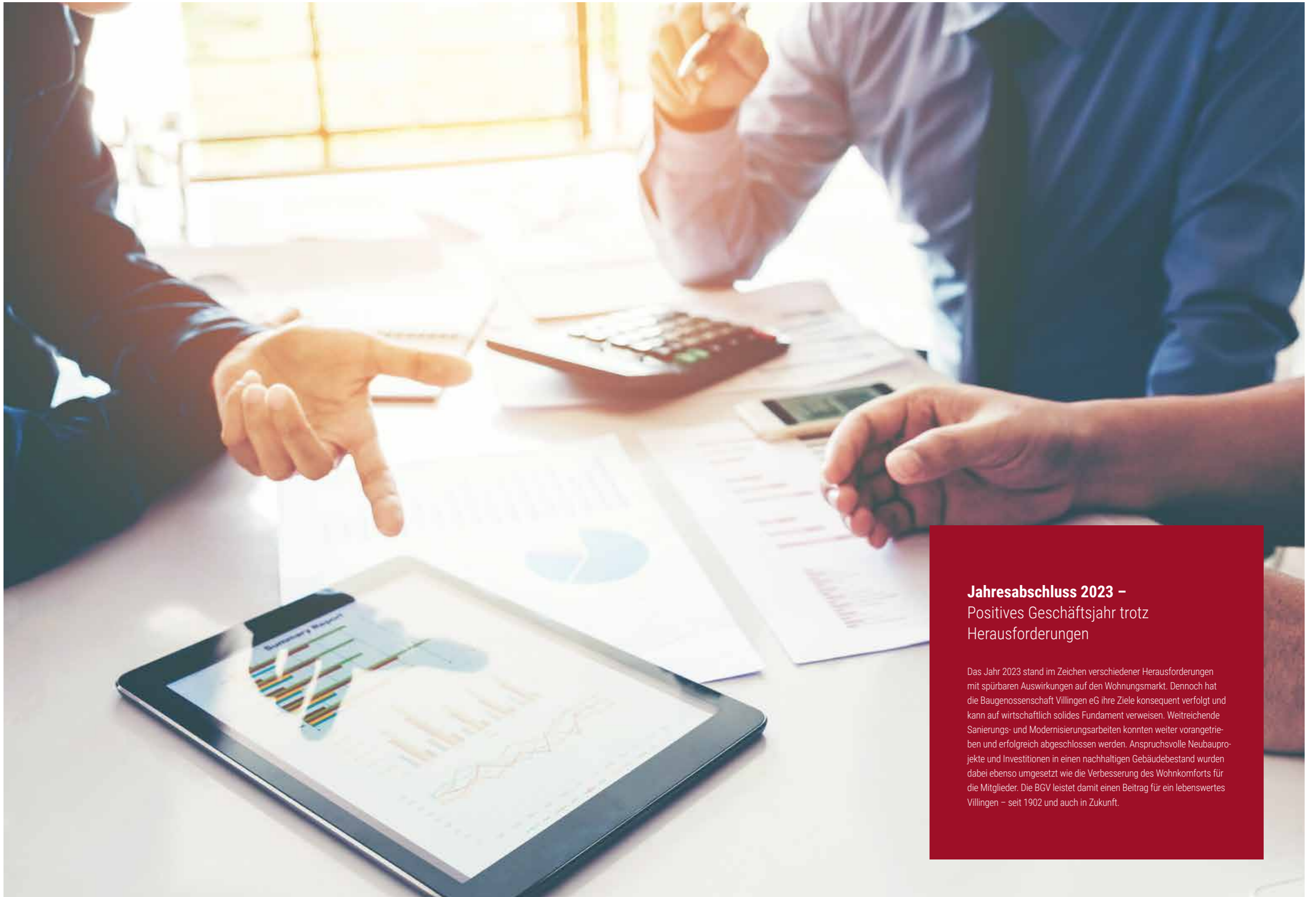
Das Jahr 2023 brachte viele Herausforderungen mit sich. Daher bedanken wir uns an dieser Stelle herzlich für das tägliche Engagement unserer Kolleginnen und Kollegen, die professionelle Arbeit, Flexibilität und das entgegengebrachte Vertrauen. Die flexiblen Arbeitsmodelle und die Maßnahmen zur Digitalisierung, die im Zuge der Pandemie entwickelt wurden, haben sich bewährt und zum Erfolg des Unternehmens beigetragen. Auch 2023 spielte das kollegiale Miteinander eine wesentliche Rolle bei der Erreichung unserer Ziele. Wir danken dem gesamten Team der Baugenossenschaft Villingen eG.

Der Aufsichtsrat hat uns auch in diesem Jahr wie in der Vergangenheit stets mit Vertrauen und Kompetenz begleitet und die geplanten Vorhaben konstruktiv unterstützt. Hierfür möchten wir ausdrücklich danken. Trotz vielfältiger Herausforderungen ist 2023 ein erfolgreiches Jahr für uns gewesen, das durch das Engagement und die Expertise aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter möglich wurde. Nicht zuletzt richten wir ein herzliches Dankeschön an unsere Mitglieder für ihre Treue sowie an unsere Geschäftspartner, Kunden, Handwerksbetriebe, Architekten und Fachingenieure für die angenehme und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Mit Vorfreude blicken wir auf das Jahr 2024 und freuen uns, gemeinsam mit Ihnen bewährte Traditionen fortzusetzen und neue Wege zu beschreiten, um die Baugenossenschaft weiterhin erfolgreich in die Zukunft zu führen.

Harald Maier

Andreas Scherer





### **Jahresabschluss 2023 – Positives Geschäftsjahr trotz Herausforderungen**

Das Jahr 2023 stand im Zeichen verschiedener Herausforderungen mit spürbaren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Dennoch hat die Baugenossenschaft Villingen eG ihre Ziele konsequent verfolgt und kann auf wirtschaftlich solides Fundament verweisen. Weitreichende Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten konnten weiter vorangetrieben und erfolgreich abgeschlossen werden. Anspruchsvolle Neubauprojekte und Investitionen in einen nachhaltigen Gebäudebestand wurden dabei ebenso umgesetzt wie die Verbesserung des Wohnkomforts für die Mitglieder. Die BGV leistet damit einen Beitrag für ein lebenswertes Villingen – seit 1902 und auch in Zukunft.



# Aktiva

Bilanz zum 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		<b>1.229,70</b>	2.006,36
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	<b>41.386.661,97</b>		41.100.708,56
2. Grundstücke mit anderen Bauten	<b>559.041,51</b>		575.610,29
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<b>89.828,06</b>		54.945,92
4. Anlagen im Bau	<b>391.843,78</b>		1.087.246,47
5. Bauvorbereitungskosten	<b>129.810,57</b>		36.043,24
6. Geleistete Anzahlungen	<b>63.741,00</b>	<b>42.620.926,89</b>	0,00
<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>42.697.208,59</b>	42.931.612,84
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	<b>1.615.516,32</b>		1.411.251,61
2. Andere Vorräte	<b>41.159,22</b>	<b>1.656.675,54</b>	57.725,75
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	<b>6.243,60</b>		8.551,24
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	<b>431.974,57</b>		412.008,33
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<b>9.155,12</b>	<b>447.373,29</b>	132.713,60
<b>III. Wertpapiere</b>			
1. Sonstige Wertpapiere		<b>2.255.094,00</b>	2.418.034,00
<b>IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	<b>425.177,67</b>		693.889,63
2. Bausparguthaben	<b>4.421.076,25</b>	<b>4.846.253,92</b>	3.394.317,10
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<b>3.399,65</b>	308,41
<b>Bilanzsumme</b>		<b>51.906.004,99</b>	51.460.412,51

# Passiva

Bilanz zum 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	<b>76.400,00</b>		104.800,00
2. der verbleibenden Mitglieder	<b>2.200.200,00</b>		2.181.200,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.400,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	<b>1.400,00</b>	<b>2.278.000,00</b>	0,00
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 40.000,00 € (Vorjahr: 30.000,00 €)	<b>2.430.041,40</b>		2.390.041,40
2. Freie Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 178.719,37 € (Vorjahr: 181.389,86 €)	<b>12.727.825,53</b>	<b>15.157.866,93</b>	12.549.106,16
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	<b>0,00</b>		0,00
2. Jahresüberschuss	<b>305.967,37</b>		299.989,86
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<b>-218.719,37</b>	<b>87.248,00</b>	-211.389,86
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>17.523.114,93</b>	17.313.747,56
<b>B. Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		<b>329.423,76</b>	437.086,90
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>31.481.010,55</b>		31.582.493,25
2. Erhaltene Anzahlungen	<b>1.847.010,82</b>		1.659.158,25
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>7.511,77</b>		2.132,58
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>662.345,63</b>		414.689,57
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	<b>0,00</b>		2.500,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 19.737,74 € (Vorjahr: 22.406,59 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	<b>55.587,53</b>	<b>34.053.466,30</b>	48.604,40
<b>Bilanzsumme</b>		<b>51.906.004,99</b>	51.460.412,51



# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	<b>6.468.490,70</b>		6.504.847,31
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen (davon gegenüber verbundenen Unternehmen 15.000,00 €   VJ. 15.000,00 €)	<b>15.000,00</b>	<b>6.483.490,70</b>	15.000,00
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes			
a) an unfertigen Leistungen		<b>204.264,71</b>	-33.795,51
3. Aktivierte Eigenleistungen		<b>72.290,78</b>	66.224,45
4. Sonstige betriebliche Erträge		<b>169.059,35</b>	88.723,63
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<b>3.046.101,68</b>	2.747.681,50
<b>Rohergebnis</b>		<b>3.883.003,86</b>	<b>3.893.318,38</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		<b>749.334,45</b>	663.157,97
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)		<b>162.627,99</b>	126.019,11
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		<b>1.358.455,35</b>	1.349.982,50
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<b>459.527,49</b>	412.815,68
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		<b>1.500,52</b>	825,94
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon gegenüber verbundenen Unternehmen 3.811,48 €   VJ. 3.409,36 €)		<b>91.038,05</b>	92.538,57
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		<b>8.460,00</b>	299.798,80
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<b>802.750,93</b>	690.787,97
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<b>183,62</b>	59,58
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>434.202,60</b>	<b>424.500,92</b>
14. Sonstige Steuern		<b>128.235,23</b>	124.511,06
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>305.967,37</b>	<b>299.989,86</b>
16. Gewinnvortrag		<b>0,00</b>	0,00
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<b>218.719,37</b>	211.389,86
<b>18. Bilanzgewinn</b>		<b>87.248,00</b>	<b>88.600,00</b>

# Anhang zum Jahresabschluss 2023

## 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 € 1.656.675,54 (VJ € 1.411.251,61) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

### Forderungen

Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen handelt es sich mit € 431.974,57 (VJ € 412.008,33) um sonstige Vermögensgegenstände. Diese Forderungen haben in Höhe von € 401.684,54 (VJ € 384.487,14) eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

### Verbindlichkeiten

Der folgende Verbindlichkeitsspiegel zeigt die Verbindlichkeiten, aufgliedert 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>31.481.010,55</b>	3.426.432,99 (4.375.104,96)	5.315.044,22 (8.104.861,58)	22.739.533,34 (19.102.526,71)	31.481.010,55 (31.495.329,86)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	<b>1.847.010,82</b>	1.847.010,82 (1.659.158,25)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>7.511,77</b>	7.511,77 (2.132,58)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>662.345,63</b>	662.345,63 (414.689,57)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	<b>0,00</b>	0,00 (2.500,00)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>55.587,53</b>	55.587,53 (48.604,40)	0,00	0,00	0,00	
<b>Gesamtbetrag</b>						
lfd. Jahr	<b>34.053.466,30</b>	5.998.888,74	5.315.044,22	22.739.533,34	31.481.010,55	
Vorjahr		(6.502.189,76)				

\* GPR = Grundpfandrechte

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von € 0,00 (VJ € 2.500,00) 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 € 3.276,00 und Erträge aus früheren Jahren in Höhe von € 7.762,29 enthalten.

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen aus früheren Jahren in Höhe von € 23.184,30 enthalten.

### Zinsen und ähnliche Erträge

In diesem Posten sind Zinserträge gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von € 3.811,48.

## E. Sonstige Angaben

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

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische	4	1
Technische Mitarbeiter im Regiebetrieb   Hauswarte	5	1
Auszubildende	1	3
	2	-
<b>Gesamt:</b>	<b>12</b>	<b>5</b>

### 2. Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr 2023:

Anfang:	1.162
Zugang:	56
Abgang:	52
Ende:	1.166

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 19.000,00 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  
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 € 1.640.195,39.

### 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 Landes-

bank 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 € 305.967,37 ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 218.719,37 in die Rücklagen eingestellt. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn 2023 in Höhe von € 87.248,00 als Dividende auszuschütten.

Villingen-Schwenningen, 31.05.2024

Der Vorstand



Harald Maier  
Technischer Vorstand



Andreas Scherer  
Kaufmännischer Vorstand

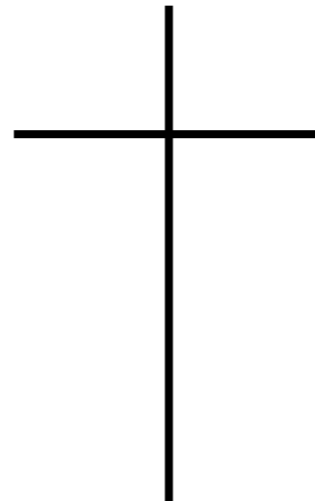


## Wir trauern um

### 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