



Baugenossenschaft
Villingen eG



GESCHÄFTSBERICHT 2006

105. Geschäftsjahr

Lagebericht des Vorstandes
über das Geschäftsjahr 2006

Bericht des Aufsichtsrates



Ordentliche
Mitgliederversammlung

Termin: Donnerstag, den 22. November 2007, 19.00 Uhr
Münsterzentrum, Kanzleigasse, Villingen-Schwenningen

Kurzporträt
Aufsichtsrat • Vorstand • Prokuristen



KURZPORTRÄT

Gründung:	15. März 1902
Rechtsform:	Eingetragene Genossenschaft Eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Freiburg
Register-Nr.:	GenR 600038
Mitgliedschaft:	Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V. Herdweg 52, 70174 Stuttgart
Geschäftsanteil:	200,00 €

AUFSICHTSRAT

Clemens Möhrle	Rechtsanwalt, Steuerberater	Villingen-Schwenningen
Mario Born	Steuerberater	Villingen-Schwenningen
Karlheinz Ellenberger	Architekt	Villingen-Schwenningen

VORSTAND

Ulrich Heine	Dipl. Kaufmann	Villingen-Schwenningen
Theo Leute	Dipl. Ingenieur	Villingen-Schwenningen

PROKURISTEN

Freddy Dufner	staatl. gepr. Bautechniker	Bad Dürkheim
Andreas Scherer	Bilanzbuchhalter	Mönchweiler

VORWORT

In den letzten Jahren hat die Baugenossenschaft Villingen eG ihre Sanierung bewältigt und ist jetzt wieder ein aktiver und geschätzter Partner der Wohnungswirtschaft im Großraum Villingen. Sichtbares Zeichen der neuen wirtschaftlichen Kraft ist das inzwischen fertig gestellte Projekt «Villingen - An der Schelmengaß», das mit farbigen Balkonen und einer grünen parkähnlichen Ruhezone zwischen den schön renovierten Gebäuden einen neuen städte-



baulichen Akzent am Wohngebiet Bickeberg setzt.

Ein ähnliches aufwendiges Vorhaben ist zur Zeit in der Realisierungsphase in der Villingen Weststadt.

So werden im nächsten Jahr in der Goethestrasse weitere Großprojekte

Vorwort

folgen, die im Moment in Planung und in Realisierung sind, und wo die Baugenehmigung in Kürze vorliegt.

Die insgesamt über € 15 Mio., die die Baugenossenschaft schon investiert hat und nächstes Jahr noch investieren wird, zeigen die neue Dynamik und Kraft unserer Genossenschaft.

Wir sind stolz auf das in nur wenigen Jahren erzielte Ergebnis, dass wir nur gemeinsam mit unseren Mietern, dem Aufsichtsrat, unseren Mitarbeitern und allen unseren Partner, sei es Hand-



- attraktiven Wohnraum schaffen und bewahren,
- persönliche Nähe zeigen und ein «offenes Ohr» für die Wünsche und Anregungen sowie berechtigte Kritik unserer Mitglieder haben,
- aber auch die Substanz unserer Genossenschaft erhalten und ein gutes Betriebs-Ergebnis erwirtschaften, und
- eine ausgewogene attraktive Dividende ausschütten.

In diesem Sinne sind wir stolz auf unser Geschäftsjahr 2006, das wir ihnen mit diesem Geschäftsbericht im Detail präsentieren.

Ulrich Heine
Geschäftsführender Vorstand

werker oder Banken, erzielen konnten. Getreu unserer Vision «Wir schaffen Lebensräume» wollen wir auch in Zukunft für unsere Mieter und Mitglieder

- alle unsere Energien zielgerichtet bündeln,

Daten per 31.12.2006



Mitglieder:		1.383
Gezeichnete Anteile:		17.092
Bilanzsumme:	€	29.689.212,19
Jahresergebnis	€	225.183,86
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	€	3.358.333,74
Rücklagen:	€	6.212.109,26
Anlagevermögen:	€	26.594.533,11
Verbindlichkeiten:	€	19.244.453,33
Anzahl der Wohnungen:		1.008
Anzahl der gewerblichen Räume		1
Anzahl der Garagen und Tiefgaragen		398
Anzahl der Stellplätze:		140
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand 2006:	€	4.138.792,04
Aktivierungsfähige Herstellungskosten 2006:	€	3.313.747,87
Umsatzerlöse 2006: (Brutto)	€	4.342.256,41

GESAMTWIRTSCHAFT- LICHE LAGE

Nach der leichten Steigerung in 2005 setzte in Deutschland endlich der lang ersehnte Wirtschaftsaufschwung ein. Die Wirtschaftsinstitute bescheinigen der deutschen Volkswirtschaft für 2006 eine gesamtwirtschaftliche Wachstumsrate von 2,7 %. Träger des Aufschwungs in 2006 war zunächst wieder der Export, während der private Verbrauch erst allmählich an Fahrt gewann. Für 2007 sind aber erste Bremsspuren seit der zweiten Jahreshälfte sichtbar. So hat das renommierte IFO-Institut zum 4. Mal hintereinander einen gesunkenen Geschäftsklima-Index (von 107,7 im März 2007 auf 104,2 im September) veröffentlicht, der aus der Erfahrung heraus eine leichte Abflachung ankündigt.

Hauptgründe sind

- ein gestiegener Euro bzw. schwacher Dollar und damit verbunden
- eine Abschwächung der Export-Dynamik,
- das Abklingen der Vorzieheffekte aus der Mehrwertsteuer-Erhöhung,
- der Entfall der Eigenheimzulage,

Gesamtwirtschaftliche Lage Lage der Bauwirtschaft

- die Immobilienkrise in den USA und
- verstärkte Vorsicht der Verbraucher, die letztlich das Konsumverhalten dominiert.
- Auch der sich abzeichnende Fachkräfte-Mangel besonders in technischen Bereichen verstärkt diese Entwicklung.

Baden Württemberg steht im Ländervergleich noch gut da; für 2007 gehen die Wirtschaftsweisen hier sogar von einem Wachstumssteigerung von 3,5 % auf 3,8 % aus.

LAGE DER BAUWIRTSCHAFT

Die Hoffnungen auf einen stabilen Aufschwung auch in der deutschen Bauindustrie sind und waren groß. Mit einem Umsatzzuwachs von 9 % in 2006 war die Baubranche die Konjunkturlokomotive und erwirtschaftete 9,5 % des Bruttoinlandsproduktes.

Für 2007 geht man inzwischen jedoch von einem moderateren Umsatzplus in Höhe von 5 % aus. Problematisch ist jedoch, dass dieses Wachstum fast ausschließlich vom Wirtschaftsbau, also



Bevölkerungsentwicklung und Anforderungen an die Wohnungswirtschaft Wohnungsmarkt

Investitionen in neue Büro- und Fertigungsgebäude, getragen ist, wo mit Zuwächsen von 11,7 % in 2006 und etwa 10 % für 2007 gerechnet wird.

Ganz anders dagegen der Wohnungsbau. Hier sieht man jetzt die Quittung für die «Vorzieh-Effekte», die der Branche in 2006 eine kurze Sonderkonjunktur beschert haben.

So stieg der Umsatz im Wohnungsbau in 2006 um 10,2 % auf über 27 Milliarden Euro an. Inzwischen ist dieser Bereich aber regelrecht eingebrochen und ging um 8,5 % zurück.

Auch die weiteren Aussichten sind eher verhalten, denn die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen ging im ersten Halbjahr 2007 um fast 38 % auf einen Tiefststand von 87.600 Einheiten zurück und damit 53.300 weniger als im Vorjahr.

Daraus entstehen für die Wohnungswirtschaft langfristige unangenehme Folgen.

Kleinere Handwerksunternehmen, die besonders vom schwächelnden Wohnungsbau abhängig sind, werden deshalb kaum neue Arbeitsplätze schaffen, so dass die Zahl der Beschäftigten mit knapp über 700 Tsd. gemessen an 2005 nahezu konstant geblieben ist, obwohl noch in 2006 mit über 15 Tsd. neuen Arbeitsplätzen gerechnet wurde.

Es könnte daher langfristig zu Kapazitätsengpässen bei der Abwicklung von Instandhaltungs- und Sanierungsaufträgen kommen.

Andererseits fehlt aufgrund der gesunkenen Bautätigkeit moderner und attraktiver Wohnraum, was in Ballungsgebieten in steigenden Mieten und einem immer knapper werdendem Angebot resultiert.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND ANFORDERUNGEN AN DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Veränderungen in der Bevölkerungs- und Altersstruktur beeinflussen nachhaltig den Wohnungsmarkt, worauf die Wohnungswirtschaft sich einstellen muss.

Zum einen hat eine älter werdende Bevölkerung andere Ansprüche an Wohnraum als jüngere Mieter.

Ende 2006 war der Altersdurchschnitt in Baden Württemberg 41,7 Jahre und damit schon um 7 Jahre höher als 1970, Tendenz weiter steigend.

Sinkende Kinderzahlen und weniger Zuwanderer bremsen die Nachfrage nach Wohnungen und erfordern andere Grundrisse und Wohnungsgrößen.

Andererseits gibt es einen Trend «weg vom Land zurück in die Stadt», der gute und zentral gelegene Stadtwohnungen wieder begehrter macht.

Baden-Württemberg ist aufgrund seiner starken Wirtschaft, dem daraus resultierenden hohen Arbeitsplatz-Angebot und seiner attraktiven Regionen zunächst weiterhin bis 2015 ein Zuwanderungsland mit stabiler Bevölkerungszahl.

WOHNUNGSMARKT

Welchen Einfluss haben diese Zahlen auf unser Fachgebiet, die Verwaltung und Bereitstellung von Mietwohnungen, und wie sollen und werden wir darauf in Zukunft reagieren?

Bei einem jährlichen Neubaubedarf in Baden Württemberg von zunächst 58.000 Wohnungen sind im Berichtsjahr 2006 nur 37.000 Wohnungen gebaut worden. Inzwischen wurden die ursprünglichen höheren Zahlen für den Bedarf an Wohnungen aber korrigiert, so dass bis 2011 nur 28.000 und danach 22.000 neue Wohnungen entsprechend der Bevölkerungsstatistik errichtet werden müssen. Noch ist die Wohnungsversorgung in Baden Württemberg daher ausgeglichen, wenn auch mit starken regionalen Unterschieden.

Wohnungsmarkt

In Ballungsgebieten, der Rheinschiene, dem Hochrhein oder am Bodensee wird jetzt schon ein hohes Defizit an Wohnungen ermittelt, bei den übrigen Stadt- und Landkreisen ist dagegen eine ausgeglichene Bilanz bzw. sogar ein Überangebot an Wohnungen zu verzeichnen, was sich aber mittelfristig ins Gegenteil umkehren kann aufgrund mangelnder Neubauvorhaben. Guter und bezahlbarer Wohnraum wird knapp werden, alte und nicht modernisierte Wohnungen werden zunehmend weniger nachgefragt.

Die gesamten Mietaufwendungen werden aus mehreren Gründen steigen, da Baumaßnahmen sich besonders durch die Mehrwertsteuer-Erhöhung, steigende

Zinsen und eine Erhöhung der Baumaterial-Preise seit Beginn 2006 um über 10 % verteuert haben. Auch die geplanten schärferen Energievorhaben der Bundesregierung werden zunächst zu weiter erhöhten Baukosten führen. Steigende Energiekosten, der kommende Wärmepass sowie neue Baurichtlinien erfordern dann für Neu- und Umbauten eine aufwendige Wärmedämmung der Außenfassaden und moderne energiesparende Fenster. Während die Kaltmieten im Schnitt in den letzten Jahren deutlich weniger als die Lebenshaltungskosten gestiegen sind und heute bei € 6,25 Kaltmiete pro qm im Durchschnitt liegen, haben sich die Betriebskosten

besonders im Bereich Heizung und Warmwasser in 2006 weiter erhöht.

Insgesamt ist eine Steigerung der Betriebskosten von durchschnittlich € 0,81 pro qm auf € 1,07 pro qm = 32 % zu verzeichnen.

Bei einer 70 qm großen Wohnung bedeutet dies einen Betriebskosten-Anstieg um € 18 auf jetzt einen Betrag von € 75.

Obwohl in deutschen Haushalten inzwischen deutlich weniger Heizenergie verbraucht wird, sind die Energiekosten die größten Kostentreiber.

Erdgas hat sich im Verhältnis zu 2005 um 12,5 % verteuert, Öl um 2,3 %. Hinzu kamen Erhöhungen bei Wasser und Strom.

Die zweite Miete explodiert und liegt heute schon im Schnitt bei einem Drittel der Gesamtmiete, so dass die Bundesbürger heute mehr wie ein Viertel ihres monatlichen Einkommens für die Miete ausgeben müssen.

Weitere Erhöhungen sind von den Energieversorgern bereits angekündigt.

Steigende Gesamt-Mieten, insbesondere geprägt durch die immer höher werdenden Betriebskosten, kleinere Haushalte und eine älter werdende Bevölkerung werden daher zukünftig den Trend zu kleineren Wohneinheiten weiter verstärken.





WOHNEN IN VILLINGEN

Unter den obigen Prämissen sehen wir für unser spezielles Einzugsgebiet, also den Großraum Villingen, mittelfristig folgende Entwicklung:

Generell geht es nach einer Studie der PROGNOSE AG der Region Villingen und Schwarzwald-Baar wirtschaftlich wieder besser als in den Vorjahren, so dass die Region im Deutschland-Vergleich mit Platz 224 als ausgeglichen hinsichtlich Chancen und Risiken bewertet werden kann. Schwächen bei der Beschäftigungsdynamik im Dienstlei-

stungsbereich, Nachholbedarf bei den Zukunftsbranchen, ein unterdurchschnittlicher Anteil der Hochqualifizierten sind maßgebende Problemfelder für die Zukunft der Region. Um hier wirksam entgegen zu steuern, sind 4 zentrale Bereiche wie Erhöhung der Standortqualität, bessere Fachkräfterversorgung sowie Ausbau von Technologie und Tourismus die Aktionsfelder der lokalen Politik. So muss der Standort Villingen auch für die «treibende» Zielgruppe der 25- bis 35-Jährigen stärker attraktiv gemacht und für einen «sanften» Tourismus die

Menschen «50+» angesprochen werden. Prägend in unserer Region ist in Zukunft der hohe Anteil der älteren Bevölkerung, im Bundesvergleich sogar überdurchschnittlich. Nach Meinung der Kommunalstatistiker wird im Oberzentrum Villingen-Schwenningen die Bevölkerungsentwicklung in den nächsten 15 Jahren zwar weitgehend stabil bleiben aber mit großen Unterschieden zwischen den wichtigsten Bevölkerungsgruppen und großer Altersdifferenzierung. Hierauf muss sich eine Wohnungswirtschaft einstellen, denn



mitentscheidend für die Umsetzung dieser Ziele ist angenehmes und sicheres Wohnen in einem hübschen Umfeld. Durch schöne Wohnungen macht man den Standort für Leistungsträger attraktiv. Die Realität in Villingen sieht aber etwas anders aus. So sind die Baugenehmigungen in Villingen um 24,1 % zurückgegangen, die Baufreigaben haben sich halbiert. Entgegen zum Trend in Baden-Württemberg ist die Nachfrage nach Geschosswohnungen in unserer Region sogar gesunken. Gute - also modernisierte kleinere - Wohnungen in attraktiven Lagen

sind weiterhin gesucht und schnell vermietbar. Aufgrund der neuen Hartz IV-Richtlinien in Bezug auf das Arbeitslosengeld II wird auch der Trend zu bezahlbaren kleineren und einfachen Wohnungen verstärkt, da nur noch angemessene Wohnungen mit definierten Höchstbeträgen gefördert werden. Unsanierte Altbauwohnungen sind aber trotz geringerer Miethöhe langfristig kaum noch vermittelbar. Insgesamt sehen wir für Villingen deshalb eher eine wachsende Nachfrage nach attraktiven stadtnahen, kleineren und bezahlbaren Wohnungen.





- Ausbau und Modernisierung von Ersatzwohnungen für Mieter in den von Sanierungsmaßnahmen betroffenen Wohnbezirken in der Weststadt im Bereich Scheffelstr., Goethestr. und Kirnacherstr.,
- Weitere geplante Liegenschaftsverkäufe mit Reinvestition der erzielten Erlöse in Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen,
- Ausbau der Mietabteilung zur besseren Betreuung der Mieter durch eine neue Ganztageskraft,
- Anbindung unserer Handwerker durch ein Portalprogramm zur schnelleren und effizienteren Auftragsabwicklung und -Controlling,
- Einführung der Mitgliederbuchhaltung und der Betriebskosten-Abrechnung in der neuen Software «RELION» (basierend auf MICROSOFT NAVISION).

LAGE DER BAUGENOSSENSCHAFT

Auch 2006 war für die Baugenossenschaft Villingen ein erfolgreiches Jahr. Der eingeschlagene Konsolidierungskurs konnte mit gutem Ergebnis fortgesetzt werden. Folgende Maßnahmen wurden in 2006 begonnen und durchgeführt:

- Fertigstellung der Tiefgarage, Bezug aller Wohnungen und Gestaltung der Außenanlagen im Großprojekt «Villingen - An der Schelmengäß»,
- Mieterversammlung und Information über das neue Vorhaben «Goethestr. 12 - 22»,
- Baufreigabe, Erstellung der Werkplanung und Vorbereitung der Vergabe für das Sanierungsprojekt «Villingen - Goethestr. 12 - 22»,



BESTANDSANALYSE

Die Liegenschaften der Baugenossenschaft Villingen eG sind vorwiegend in attraktiven Gebieten und gehobenen Wohnlagen nahe des Stadtkerns von Villingen, also hauptsächlich in den drei Quartieren Bickeberg, Südstadt und Weststadt. Hinzu kommen noch Liegenschaften in Villingen im Bereich Wöschhalde, Adlerring/Fasanenstrasse/Falkenring sowie weitere einzelne Liegenschaften im Stadtgebiet.

Mit der Bezugfertigkeit der Wohnungen Schelmengass/Alemannenstraße erhöhte sich der Bestand um 8 neue Dachgeschosswohnungen (in diesem Bezirk insgesamt 70 modernisierte Wohneinheiten).

Hieraus ergibt sich folgender neuer Gesamtbestand:

	WE	qm	Gewerbe	Garage	TG Stellplätze
Bestand am 31.12.2003	1130	76.891	1	360	93
Bestand am 31.12.2004	1095	74.649	1	317	93
Bestand am 31.12.2005	1007	70.813	1	305	93
Bestand am 31.12.2006	1008	69.810	1	305	93



Großprojekte
«An der Schelmengaß»



Großprojekte
«Goethestr. 12-22»



Im August 2005 wurde das Großprojekt »Villingen - An der Schelmengaß« begonnen, das die Modernisierung von 5 Gebäuden verbunden mit dem Ausbau der Dachgeschosse in 4 Häusern, Neubau einer Tiefgarage mit insgesamt 76 Stellplätzen, Anbringung von Balkonen, Innensanierung der Wohnungen auf heutigen Standard, Wärmedämmung der

Fassaden, Einbau einer Zentralheizung mit Brennwerttechnik verbunden mit Solarkollektoren auf den Dächern vorsieht.

Das Gesamtvolumen aller Maßnahmen beläuft sich auf € 6,0 Mio., liegt damit im Plan und ist bis auf Restarbeiten an der Außenanlage abgeschlossen. Der Umbau erfolgte in unbewohn-

ten Zustand, die Mieter wurden für einen vorübergehenden Zeitraum von durchschnittlich 6 Wochen in Ersatzwohnungen untergebracht. Die ersten Mieter sind in ihre Wohnungen schon im Januar 2006 wieder eingezogen. Die gesamten Arbeiten konnten so innerhalb von nur 1,5 Jahren fast vollständig abgewickelt werden.

Die relative kurze Bauzeit und die guten Erfahrungen bei dieser Modernisierung waren nur möglich durch das Verständnis und die gute Kooperation mit allen

Großprojekte «An der Schelmengaß» und «Goethestr. 12-22» Leerstandanalyse

Mietparteien, wofür wir uns an dieser Stelle noch einmal recht herzlich bedanken wollen. Der Erfolg dieses Projektes hat uns ermutigt, auch für 2006/2007 eine weitere Groß-Modernisierung im Umfang von € 4,0 Mio. in Villingen - Goethestr. 12 - 22 zu realisieren.

Die Planungen sind abgeschlossen, der Bauantrag ist genehmigt, die Vergabe an den Generalunternehmer ist unterzeichnet.

Aufgrund der positiven Erfahrungen und der guten Logistik bei der Abwicklung des Projekts «Schelmengaß» haben wir uns für den gleichen Generalunternehmer wie dort entschieden.

Die Bauarbeiten sind Ende Mai 2007 begonnen worden; die ersten Wohnungen sollen zum Jahresende 2007 beziehbar sein. Ausgebaute Dachgeschosse, überdachte Stellplätze, großzügige Verglasung der Essbereiche, attraktive Grundrisse und große Balkone versprechen einen guten Wohnwert in schöner, zentrumsnaher Lage. Hohe Wärmedämmung und vielfältige energetische Maßnahmen erlauben wieder den Einsatz zinsgünstiger Darlehen (KfW-Mittel) zur Finanzierung und führen zu einer Reduzierung der Energiekosten für die Mieter. In der Schlussphase der Planung befindet sich ein weiteres

Großprojekt «Villingen - Goethestr. 13 - 21/Scheffelstr. 7», welches wir ab 2008 realisieren wollen. Hier ist der Bauantrag eingereicht, die Mieter sind informiert, die Finanzierung ist gesichert.

LEERSTANDSANALYSE

Der aktuelle gesamte Leerstand beträgt per 31.12.2006 per Saldo 166 Wohnungen.

Dieser Leerstand enthält aber zunächst alle noch im Bestand geführten Wohnungen.

Eine Analyse des unvermietbaren Leerstandes ergibt folgende Werte:

- unvermietbare Dachwohnungen aus der Zeit vor 1960, die wegen fehlender Isolierung und sonstiger baulicher Maßnahmen unvermietbar sind
= 18 Wohnungen
- gewollter Leerstand wegen geplanter Groß-Modernisierung;
Anmerkung: Die Baugenossenschaft führt Groß-Modernisierungen grundsätzlich in unbewohntem Zustand durch, die freiwerdenden Wohnungen werden deshalb erst nach Abschluss der Maßnahmen wieder weiter vermietet.
= 41 Wohnungen

- gewollter Leerstand wegen anstehendem Veräußerung von Gebäuden mit der Bedingung «Verkauf ohne Mietverhältnisse»
= 15 Wohnungen
- gewollter Leerstand wegen geplantem Rückbau
= 10 Wohnungen

Nach Abzug von diesen 84 Wohnungen ergibt sich ein vermietbarer Leerstand von
= 82 Wohnungen
= 8,2 %.

In dieser Zahl sind aber auch die Wohnungen enthalten, die auf Grund von Fluktuation, Mieterwechsel und Schönheitsreparaturen nur sehr kurz (z.B. nur eine Woche) leer stehen.

Generell geschieht die Rückführung des Leerstandes auf 3 Arten:

1. Modernisierung leer stehender Einzelwohnungen in Gebäuden mit intakter Substanz, meist nach Kündigung des Mieters
2. Großmodernisierung ganzer Gebäude, die insgesamt nicht mehr wirtschaftlich mit Einzel-Sanierung auf einen heutigen Wohnstandard gebracht werden können. Hierbei wird das Gebäude bis

auf den Rohzustand freigelegt. Dies kann nur sinnvoll in unbewohnten Zustand geschehen, da auch die Versorgungsleitungen abgetrennt und Heizungen sowie Steigleitungen erneuert werden müssen

3. Rückbau der Bestände und späterer Neubau (eine Sanierung wäre hier total unwirtschaftlich).

Für die nächsten 2-3 Jahre wird der Leerstand daher auf Grund der anstehenden Groß-Modernisierungen und notwendigen Verkäufe von Liegenschaften zunächst nur langsam sinken. Nach Abschluss aller Maßnahmen ist es unser Ziel, den vermietbaren Leerstand bei einem branchenüblichen Durchschnitt unter 5 % zu halten.

BISHER DURCHGEFÜHRTE SANIERUNG

Die anstehenden Modernisierungen kosten die Baugenossenschaft viel Finanzkraft, so dass neben der Inanspruchnahme von Krediten auch in 2006 weitere Liegenschaften, die nicht zum Kerngebiet gehören und für die Baugenossenschaft unrentabel sind, verkauft worden bzw. die Verkäufe für 2007 vorbereitet sind. In 2006 sind für Instandhaltung

Leerstandanalyse Bisher durchgeführte Sanierung



€ 825.044,17 (Vorjahr € 540.019,58) sowie für Modernisierung € 3.313.747,87 (Vorjahr € 32.174,33) aufgewendet worden. In diesen Zahlen sind die Baukosten für das laufende Großprojekt «An der Schelmengaß» enthalten.

Mit der Fertigstellung der Tiefgarage und der Bezugsfertigkeit aller Wohnungen belaufen sich hier die Kosten per Ende 2006 auf circa € 6 Mio. Die aktivierbaren Kosten sind in der Bilanz im Anlagevermögen ausgewiesen.

Die Hauptpositionen für Instandhaltung und Modernisierung bezogen sich hauptsächlich auf die Bereiche Villingen Fasanenstr., Goetheplatz, Pontalierstr., Adler-

ring, sowie Wöschhalde und einzelne Wohnungen in der Südstadt. Begonnen wurden Wohnungen in der Scheffelstr. sowie Kirnacherstr., die zum Teil Ersatzwohnungen für Mieter der in 2007 zu sanierenden Stadtbezirke Goethestr. sind.

Die relevante Kennziffer, also der Gebäudekoeffizient pro qm bezogen auf das Gesamtjahr, ist von € 40,00 im Vorjahr auf € 59,56 gestiegen und liegt damit über dem Durchschnitt vergleichbarer Genossenschaften. Diese Zahl drückt die jährliche Summe der Instandhaltungsaufwendungen und aktivierten Modernisierungskosten im Verhältnis zu qm Wohn- und Nutzfläche aus.

Verkäufe Mitgliederbewegung Vermietung

Gemäß unserem Strategieplan und zur Finanzierung der Umbaumaßnahmen sind in 2006 weitere Liegenschaften gewinnbringend verkauft bzw. verhandelt worden, wo die Verkäufe dann in 2007 realisiert sind.

Durch diese Verkäufe konnte ein Teil der Kosten für die Sanierung selber finanziert werden, so dass der Fremdkapital-Bedarf und daher die Zinslast sich entsprechend reduziert haben.

MITGLIEDERBEWEGUNG

Die Anmietung von Wohnraum von der Baugenossenschaft ist mit dem Erwerb von Genossenschaftsanteile direkt verbunden. Aufgrund der Satzungsänderung sind nunmehr zur Anmietung einer Wohnung insgesamt 3 Genossenschaftsanteile zu zeichnen, und ein Eintrittsgeld von € 25,- ist zu zahlen.

Dies hat durch die Kündigung von freiwilligen Anteilen zu einem Abfluss an liquiden Mitteln von € 290.000,- geführt.

Für 2007 rechnen wir mit einem weiteren Abgang in Höhe von € 450.000,-; für uns fehlende Liquidität, welche wir lieber für die Sanierung von Wohnungen verwendet hätten, und die so zu weiteren Liegenschaftsverkäufen zwingt, um die notwendigen Eigenfinanzierungsmittel zu erbringen.

	Schwerpunkte der Verkäufe waren in 2006
Villingen, Goldenbühlstr.	restliche Wohnungen (hier sind bis Mitte 2007 sämtliche Wohnungen verkauft)
Villingen, Vockenhauserstr.	letzte Wohnung
Abschluss Verkauf	Villingen, Kirnacherstr. 7 – 21/ Fördererstr. 2 (Realisierung in 2007)
Villingen, Hochstr. 1/3	(Realisierung in 2007)
Villingen, Hebelstr. 4	(Realisierung in 2007)

Im Bestand befinden sich noch einige Objekte, die erst ab 2007 verkauft werden sollen. Ein reines Bauträgergeschäft ist vorläufig nicht vorgesehen.

Das gesamte Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder ist demzufolge von € 3.688.774,56 um € 330.440,82 auf € 3.358.333,74 gesunken und beträgt somit 11,3 % der Bilanzsumme.

Im August 2006 wurde im Bundestag ein neues Genossenschaftsgesetz verabschiedet. Die erforderlichen Anpassungen unserer Satzung an die neue Gesetzgebung sind zur Zeit in Vorbereitung und werden der Mitgliederversammlung in 2008 zur Beschlussfassung vorgelegt.

VERMIETUNG

Unsere Durchschnittsmiete bezogen auf die vermietbaren Wohnungen belief sich auf € 4,24 pro qm Ende 2006 nach € 3,76

pro qm per Ende 2004 und € 3,86 pro qm Ende 2005.

Die Mieten sind inzwischen bis auf wenige Ausnahmen angepasst und eine Durchsetzungsquote von über 95 % ist erreicht.

Die vorhandenen Wohnungsbestände sind von uns in zwei Bereiche, die normale Standardwohnung und eine gehobene Wohnkategorie mit einer höheren der Ausstattung entsprechenden Mieten eingeteilt und geplant worden.

Es ist unser definiertes Ziel, mindest 20 % unserer Wohnungen im Bereich «normaler Standard» zu bezahlbaren Mietpreisen zur Verfügung zu stellen.

In 2006 sind 103 Mieter ausgezogen und 105 neue Mieter eingezo-

gen; Verkäufe und das Bauvorhaben «Schelmengaß» sind hierbei noch nicht berücksichtigt. In Summe ergibt sich eine Fluktuationsrate, also Mieterwechsel pro Jahr im Verhältnis zur Anzahl der Mieteinheiten, von 10,4 % nach 9,4 % bzw. 10,1 % in den Vorjahren.

VERWALTUNG

Zum 04.05.2006 sind der Leiter des Rechnungswesens, Herr Andreas Scherer, sowie der Leiter der Technik, Herr Freddy Dufner, zu Prokuristen ernannt worden, die zusammen mit einem Vorstandsmitglied die Genossenschaft vertreten können.



Herr Scherer

Die vakante Position «Leiter Mietabteilung» ist ab Beginn 2006 mit Herrn Münzer neu besetzt. Um den wachsenden Ansprüchen der Mieter auch in Zukunft noch mehr gerecht zu werden, ist die Mietabteilung zum 01.01.2007 um eine weitere Mitarbeiterin aufgestockt worden, die sich vorwiegend um alle Belange der

Vermietung Verwaltung Finanzielle Lage



Herr Dufner

Betriebskosten-Abrechnung kümmern soll, und hier Ansprechpartner für alle Fragen und Probleme der Mieter ist.



Herr Münzer

In Summe sind bei der Baugenossenschaft neben den Vorständen 9 Mitarbeiter Ende 2006 vollzeit angestellt. Hausmeisterdienste, Gartenarbeiten bzw. Pflege der Außenanlagen und Schneeräumen sind hauptsächlich an externe Firmen vergeben.

FINANZIELLE LAGE

Auch in 2006 hat sich durch Liegenschaftsverkäufe, Mietanpassungen und zinsgünstige Darlehen die finanzielle Lage der

Baugenossenschaft weiter verbessert. Alle kurzfristigen Überbrückungsdarlehen sind inzwischen getilgt, zinsaufwendige Darlehen, die zur Neufinanzierung anstanden, wurden abgelöst oder zu besseren Konditionen erneuert. Neue offene Kreditlinien wurden nicht mehr benötigt. Notwendige Darlehen zur Finanzierung der Großprojekte konnten mit unseren Bankinstituten unter Berücksichtigung von zinsgünstigen KfW-Darlehen finanziert werden. Kurzfristiges Geld wurde vorübergehend und ertragsbringend geparkt. Durch Einschaltung von Bauspardarlehen konnte das Zinsrisiko gerade im Bereich der Großprojekte langfristig abgesichert und die zur Zeit günstigen Konditionen genutzt werden. Die Forderungen aus Grundstücksverkäufen sind vollständig beglichen. Die flüssigen Mittel sind zum Jahresende 2006 auf über € 1 Mio. gestiegen; Mittel, die zur Finanzierung der neuen Großprojekte ab 2007 eingesetzt werden. Die Finanzlage ist geordnet, die jederzeitige Zahlungsbereitschaft ist gewährleistet, Lieferantenrechnungen wurden durchgängig unter Ausnutzung der Skontofrist beglichen. Der Cash-Flow verringerte sich von € 2.930,4 Tsd. in 2005 auf € 971,4 Tsd. in 2006.

ERTRAGSLAGE

Die Mieterlöse konnten trotz Verkäufen von Liegenschaften gegenüber dem Vorjahresniveau sogar noch gesteigert werden auf € 4,3 Mio. in 2006.

Die um rund € 3 Tsd. reduzierte Bestandsveränderung resultiert aus abgerechneten Betriebskosten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf € 143 Tsd., die hauptsächlich in Liegenschaftsverkäufen begründet sind.

Der Jahresüberschuss liegt unter Berücksichtigung von 2,8 % gesteigerten Erlösen in 2006 bei € 225 Tsd. (Vorjahr € 2.335 Mio.).

Die Erträge aus dem rein operativen Geschäft ohne Liegenschaftsverkäufe belaufen sich in 2006 auf € 185,6 Tsd. nach € 540,6 Tsd. im Vorjahr bedingt durch Aufwendungen für Groß-Projekte und der verstärkten Durchführung von Sanierungsmaßnahmen.

Das Eigenkapital einschließlich Jahresüberschuss und Einstellung in die Rücklagen liegt mit € 10,171 Mio. fast auf Vorjahresniveau und beträgt 34,3 % der Bilanzsumme (Vorjahr 38,7 %). Maßgebend für die Veränderung der %-Zahl ist die Aktivierung des Groß-Projekts «Schelmengaß»



und damit eine höhere Bilanzsumme wie im Vorjahr.

Die Eigenkapitalrendite beläuft sich auf 2,2 % (Vorjahr 22,7 %), die Gesamtkapitalrentabilität 3,3 % (Vorjahr 11,5 %).

Die Ertragslage ist damit zufriedenstellend.

Aufsichtsrat und Vorstand haben deshalb beschlossen, einen Teil

des Gewinns an die Mitglieder weiterzugeben und eine Dividende wieder in Höhe von 4 % auszuschütten.

Der restliche Teil des Jahresgewinns soll in die Rücklagen eingestellt und für dringend weitere Modernisierungsmaßnahmen und zum Abbau des Sanierungsstaus verwendet werden.



RISIKOMANAGEMENT

Zweck unserer Genossenschaft ist die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum. Zu diesem Zweck erwerben, errichten und vermieten wir Wohnbauten, trennen uns aber auch zur Optimierung unseres Bestandes in sozialverträglicher Weise von Wohnungsbeständen, um Eigenmittel zu erwirtschaften.

Wir als ortsansässige Baugenossenschaft sind geprägt durch eine überschaubare Betriebsgröße, schnelle innerbetriebliche Kommunikation, ein modernes EDV-System und kurze Entscheidungswege.

Neben den Belangen unserer Mitglieder und sozialverträglichem Handeln müssen auch wir ertragsorientiert denken, damit die Substanz unserer Gebäude und damit der Bestand unserer Genossenschaft langfristig gesichert ist.

Im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung und trotz der positiven Nachfrageaussichten bestehen immer Risiken darin, dass der Wohnungsbestand den zeitgemäßen Standards nicht entsprechen könnte und deshalb längerfristig nicht oder nur schwer zu vermieten wäre mit der Folge steigender Leerstände und sinkender Mieteinnahmen. Wir unternehmen deshalb große Anstrengungen, unsere Bestände zeitnah zu modernisieren und den aktuellen und künftigen Wohnbedürfnissen anzupassen.

Für die Zukunft sehen wir deshalb einen Abbau des Sanierungsstaus innerhalb der nächsten 3 - 4 Jahre für möglich durch weiteren Verkauf von unrentablen Liegenschaften, Durchführung von Einzel- und Groß-Sanierungen sowie das Vorziehen von Modernisierungsmaßnahmen zur Ausnützung der zur Zeit noch günstigen Rahmenbedingungen bei der Finanzierung.

Wir gehen davon aus, dass im Bereich Villingen gute und modernisierte Wohnungen auch in Zukunft problemlos und schnell zu vermieten sind. Die Fokussierung der Baugenossenschaft auf die guten Lagen in der West-, Südstadt und im Bezirk Bickeberg sowie die entsprechenden Wohnungsgrößen bieten uns beste Chancen für die Zukunft.

Grosse Bauvorhaben können wir mit Eigenmitteln aus Verkäufen und zinsgünstigen Darlehen finanzieren; durch die Inanspruchnahme von Darlehen sind wir andererseits aber auch zinssensitiv im Hinblick auf mögliche Zinssteigerungen. Zinsrisiken werden wir daher durch geeignete Finanzierungsformen (KfW-Darlehen in Kombination mit Bausparverträgen) und Streuung der Zinsbindungsfristen Rechnung tragen. Genaue Kostenkontrolle und zeitnahe Begleitung der Bauprojekte tragen dazu bei, dass Finanzierung und Baukosten nicht aus dem Ruder laufen und im geplanten Budget bleiben.

Als Fazit können wir sagen, dass die Baugenossenschaft wieder ein zuverlässiger und attraktiver Partner unserer Mieter, Handwerker aber auch unserer Banken ist. Bestandsgefährdende Risiken sehen wir zum jetzigen Zeitpunkt nicht.



AUSBLICK

Die Ziele, einen qualitativ hochwertigen Lebensraum für unsere Mieter zu schaffen, den Bestand zu erhalten, das Vermögen der Genossenschaft zu sichern und Leerstände abzubauen, haben nach wie vor für uns die höchste Priorität.

Parallel dazu müssen wir ausreichend Erträge generieren und die notwendigen liquiden Mittel erwirtschaften, um den vorhandenen aber allmählich geringer werdenden Sanierungsstau mittelfristig zu beseitigen, denn der weitere Erfolg der Baugenossenschaft ist nach wie vor von der konsequenten Umsetzung des Sanierungsprogrammes abhängig.

Wir haben viel vor in den nächsten Jahren. Nach dem Projekt Schelmengaß / Bickeberg ist in 2007 das Projekt Goethestr. 12 - 22 in der Realisierung.

Für 2008 wird dann die «Goethestr. 13 - 21/Scheffelstr. 7» in Angriff genommen, für 2009 der Bereich hintere «Goethestr. 23 - 27». Voraussetzung für dieses Vorhaben sind aber durch Liegenschaftsverkäufe bereitgestellte finanzielle Mittel.

Insgesamt ergibt sich daraus ein Finanzierungsvolumen von über € 15 Mio., welches wir dann seit 2006 investiert haben werden. Im Bereich der innerbetrieblichen Maßnahmen und Programmumstellung sind in 2007 die großen Projekte abgeschlossen. Für 2008 ist die Umsetzung des neuen Genossenschaftsrechts und Anpassung unserer Satzung an die neuen Regelungen geplant.

Villingen, im September 2007

Ulrich Heine
(Vorstand)

Theo Leute
(Vorstand)

Ereignisse von wesentlicher Bedeutung nach Bilanzstichtag haben sich intern nicht ergeben.

Danken möchten wir unserem Aufsichtsrat für die gute Zusammenarbeit, unseren Mitgliedern für ihr Vertrauen, die loyale Kooperation und das Verständnis. Unseren Mitarbeitern zollen wir Respekt und Anerkennung für ihren großen Einsatz, auch über das normale Tagesgeschehen hinaus.

Die Vergangenheit ist verarbeitet, wir leben hier und jetzt und müssen unseren Platz am Markt halten und behaupten in einer anspruchsvollen Zukunft.

Die Chance haben wir begriffen.

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Das Geschäftsjahr 2006 diente der weiteren Umsetzung des vom Vorstand ausgearbeiteten, mit dem Aufsichtsrat abgestimmten Strategiepapiers.

Das Jahr 2006 war im Wesentlichen noch geprägt durch Fertigstellung der Grundsanierung und Renovation der Gebäude Schelmengasse in VS-Villingen. Das Projekt fand in der Öffentlichkeit ein vorwiegend positives Echo und wird auch von Mieterseite sehr gut angenommen.

Neben der Fertigstellung des Objektes Schelmengasse wurden jedoch auch zur Beseitigung des nach wie vor noch vorhandenen Instandhaltungsrückstandes die laufenden Instandhaltungen und Sanierungsarbeiten durchgeführt, um den Wohnkomfort zu erhöhen und die Leerstandsquoten weiter zurückzuführen.

Des Weiteren wurde in 2006 mit der Konzeption des nächsten Großprojektes in der Goethestraße begonnen, welches ebenfalls dazu dienen soll, die stadtnah gelegenen Gebäude attraktiv zu gestalten.

Wie sich aus den Ergebniszahlen für das Jahr 2006 ergibt sind die

Erträge aus Wohnungsverkäufen stark zurückgegangen und somit das außerordentliche Ergebnis. Um die Finanzierung der vorgesehenen Großprojekte auch langfristig zu sichern, werden auch zukünftig weitere Verkäufe erforderlich sein, jedoch sollen sich diese auf Objekte beschränken, welche unter Abwägung aller Gesichtspunkte als wenig attraktiv betrachtet werden können.

Trotz der Minimierung der Wohnungszahl durch Verkäufe in den vergangenen Jahren konnte der Umsatz aus der Hausbewirtschaftung leicht gesteigert werden, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Maßnahme «Schelmengasse» hierbei erst in 2007 voll zum Tragen kommen wird. Dies zeigt, dass die Genossenschaft diesbezüglich auf einem guten Wege ist, die Ergebnisse aus dem operativen Bereich zu erwirtschaften. Das in 2006 erwirtschaftete «Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit» beläuft sich trotz der erhöhten Abschreibung auf TEUR 329.

Auch die Erhöhung der Bilanzsumme von TEUR 26.530 im Vorjahr auf TEUR 29.689 im Geschäftsjahr 2006 ist im Wesentlichen auf die Sanierungsmaßnahme «Schelmengasse» zurückzuführen.

Mit den vorstehenden Themen sowie mit den zukünftig erforderlichen Maßnahmen zur Beseitigung des nach wie vor vorhandenen Instandhaltungsrückstandes und des Leerstandsproblems befassten sich Aufsichtsrat und Vorstand in den gemeinsamen Sitzungen, in welchen vom geschäftsführenden Vorstand jeweils über die aktuelle Entwicklung hinsichtlich der Baumaßnahmen und Instandhaltungsmaßnahmen sowie der finanziellen Situation berichtet wurde. Ebenso wurde in den gemeinsamen Sitzungen das Projekt «Goethestraße» intensiv behandelt und abgestimmt.

Ziel ist es weiterhin entsprechend den Maßgaben des Strategiepapiers, neben den laufenden Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen im regelmäßigen Turnus zur Steigerung der Rentabilität der Mietobjekte ein Großprojekt durchzuführen. Daneben ist die Genossenschaft jedoch auch bestrebt, das Spektrum des Wohnungsbestandes bzgl. Ausstattung und Komfort und somit auch hinsichtlich des Mietpreises möglichst breit zu halten.

Wichtigstes und vorrangiges Ziel ist, eine solide finanzielle Basis zu erhalten.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2006 und des Lageberichts wurden erneut dem Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen - vbw - übertragen.

Die Prüfung fand in der Zeit September/Oktober 2007 in den Räumen der Baugenossenschaft statt und das Ergebnis der Prüfung wurde am 12.10.2007 in einer gemeinsamen Schlussbesprechung erörtert. Seitens der Wirtschaftsprüfer wurden keine gravierenden Beanstandungen festgestellt, jedoch wurden Vorstand und Aufsichtsrat auf

formell zu berücksichtigende Gesichtspunkte ausdrücklich hingewiesen. Dennoch wurde erneut ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk für das Geschäftsjahr 2006 erteilt.

Seitens des Aufsichtsrates bestehen keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss 2006, den Lagebericht des Vorstandes sowie die vorgeschlagene Gewinnverwendung.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung deshalb, den vom Vorstand vorgelegten

Jahresabschluss mit Lagebericht für das Geschäftsjahr 2006 festzustellen und die vom Vorstand vorgeschlagene Gewinnverwendung zu beschließen.

Für die engagierte, konstruktive und angenehme Zusammenarbeit mit dem Vorstand sowie die tatkräftige Unterstützung aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Baugenossenschaft bedanken sich die Mitglieder des Aufsichtsrates.

Villingen-Schwenningen,
12.10.2007



gez. Clemens Möhrle
(Aufsichtsratsvorsitzender)

Bilanz zum 31. Dezember 2006
Gewinn- und Verlustrechnung



Bilanz zum 31. Dezember 2006

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>		101.290,54	79.324,01
<i>Sachanlagen</i>			
Grundstücke mit Wohnbauten	25.267.623,46		21.261.556,06
Grundstücke mit anderen Bauten	270.910,84		280.498,42
Grundstücke ohne Bauten	28.574,93		28.574,93
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	64.351,97		54.223,63
Anlagen im Bau	764.049,75		2.260.457,34
Bauvorbereitungskosten	96.510,10	26.492.021,05	11.812,16
<i>Finanzanlagen</i>			
Anderer Finanzanlagen		1.221,52	1.221,52
Anlagevermögen gesamt		26.594.533,11	23.977.668,07
Umlaufvermögen			
<i>Vorräte</i>			
Unfertige Leistungen	1.089.591,67		1.103.619,90
Anderer Vorräte	7.634,16	1.097.225,83	4.243,74
<i>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>			
Forderungen aus Vermietung	117.178,76		83.113,88
Sonstige Vermögensgegenstände	210.459,40	327.638,16	30.091,93
<i>Flüssige Mittel</i>			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	1.238.282,87		1.080.833,74
Bausparguthaben	419.512,57	1.657.795,44	248.828,05
Umlaufvermögen gesamt		3.082.659,43	2.550.731,24
Rechnungsabgrenzungsposten			
Anderer Rechnungsabgrenzungsposten		12.019,65	1.269,40
Bilanzsumme		29.689.212,19	26.529.668,71

Bilanz zum 31. Dezember 2006

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
<i>Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres</i>			
ausgeschiedenen Mitglieder	406.437,11		267.427,27
verbleibenden Mitglieder	3.358.333,74		3.688.774,56
aus gekündigten Geschäftsanteilen	47.000,00	3.811.770,85	23.655,27
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 25.715,34 €			(131.625,44)
<i>Ergebnisrücklagen</i>			
• Gesetzliche Rücklage	1.297.467,15		1.274.467,15
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 23.000,00 €			(233.700,00)
• Bauerneuerungsrücklage	1.079.781,56		1.079.781,56
davon im Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 €			(0,00)
• Freie Rücklagen	3.834.860,55	6.212.109,26	3.775.234,54
davon im Geschäftsjahr eingestellt: 59.626,01 €			(1.950.000,00)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	4.993,13		6.492,59
Jahresüberschuss	225.183,86		2.335.993,55
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 82.626,01	147.550,98	- 2.183.700,00
Eigenkapital gesamt		10.171.431,09	10.268.126,49
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	9.000,00		9.484,00
Sonstige Rückstellungen	255.681,78	264.681,78	138.319,36
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.350.817,75		14.658.657,60
Erhaltene Anzahlungen	982.734,98		919.108,07
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.884,88		9.345,77
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	703.929,12		244.249,06
• Sonstige Verbindlichkeiten	195.086,60	19.244.453,33	276.654,17
davon aus Steuern: 6.997,22 €			(5.136,53)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(12.075,42)
Rechnungsabgrenzungsposten			
andere Rechnungsabgrenzungsposten		8.645,99	5.724,19
Bilanzsumme		29.689.212,19	26.529.668,71

	Geschäftsjahr		Vorjahr €
	€	€	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		4.342.256,41	4.221.305,83
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		- 14.028,23	28.266,51
Sonstige betriebliche Erträge		143.144,84	1.899.255,72
<i>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</i>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.926.414,76	1.693.354,16
Rohergebnis		2.544.958,26	4.455.473,90
<i>Personalaufwand</i>			
a) Löhne und Gehälter	435.151,42		409.073,99
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	91.755,72	526.907,14	95.202,69
davon für Altersversorgung 3.938,82 €			(9.660,11)
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		724.369,19	580.135,89
Sonstige betriebliche Aufwendungen		221.573,37	221.731,39
Erträge aus anderen Finanzanlagen	62,40		54,24
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	19.374,66	19.437,06	7.820,62
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		762.715,66	717.321,37
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		328.829,96	2.439.883,43
Steuern vom Einkommen und Ertrag		5.564,01	1.320,62
Sonstige Steuern		98.082,09	102.569,26
Jahresüberschuss		225.183,86	2.335.993,55
Gewinnvortrag		4.993,13	6.492,59
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		82.626,01	2.183.700,00
Bilanzgewinn		147.550,98	158.786,14

Allgemeine Angaben Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

ALLGEMEINE ANGABEN

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.

Die Grundlage für den Jahresabschluss 2006 bildete das durch die Verordnung vom 6. März 1987 vorgeschriebene Formblatt.

Die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach dem Gesamtkostenverfahren.

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

1. Ein Bilanzierungswahlrecht bestand bei Rückstellungen für Bauinstandhaltung. Eine Bilanzierung wurde nicht vorgenommen.
2. 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
Die geringwertigen Gegenstände wurden im Jahr 2006 in voller Höhe abgeschrieben. Die höherwertigen Anschaffungen wurden linear abgeschrieben (Grundlage amtliche AfA-Tabellen).

3. Die im Umlaufvermögen ausgewiesenen «Unfertigen Leistungen» (noch abzurechnende, umlagefähige Betriebskosten des Jahres 2006) enthalten Fremdkosten und Hausmeisterlöhne.

Die anderen Vorräte (Heizölbestände) wurden zu den Anschaffungskosten angesetzt. Diese wurden nach der Fifo-Methode ermittelt.

4. Die ausgewiesenen Forderungen aus Vermietung wurden durch direkte Abschreibungen um die als zweifelhaft einzustufenden Forderungen bereinigt.

5. Die ausgewiesenen Rückstellungen wurden angesetzt

- für eingegangene Pensionsverpflichtungen auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens,
- ansonsten nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem wahrscheinlichen Wert.

6. Die Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag bewertet.

Anlagenspiegel Betriebsvergleich - Kennzahlen

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31.12.2006 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögens- gegenstände	149.787,64	49.654,90	4,00	0,00	0,00	98.147,49	101.290,54	27.688,37
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	33.799.195,31	0,00	129.686,12	4.810.155,46	0,00	13.212.041,19	25.267.623,46	674.401,94
Grundstücke mit anderen Bauten	603.469,44	0,00	0,00	0,00	0,00	332.558,60	270.910,84	9.587,58
Grundstücke ohne Bauten	28.574,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.574,93	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	99.486,82	22.819,64	3,00	0,00	0,00	57.951,49	64.351,97	12.691,30
Anlagen im Bau	2.260.457,34	3.313.747,87	0,00	- 4.810.155,46	0,00	0,00	764.049,75	0,00
Bauvorbereitungs- kosten	11.812,16	84.697,94	0,00	0,00	0,00	0,00	96.510,10	0,00
*	36.802.996,00	3.421.265,45	129.689,12	+ 4.810.155,46 - 4.810.155,46	0,00	13.602.551,28	26.492.021,05	696.680,82
Finanzanlagen								
Andere Finanzanlagen	1.221,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.221,52	0,00
	1.221,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.221,52	0,00
Anlagevermögen Insgesamt	36.954.005,16	3.470.920,35	129.693,12	+ 4.810.155,46 - 4.810.155,46	0,00	13.700.698,77	26.594.533,11	724.369,19

Bemerkung:

* Summe ohne Immaterielle Vermögensgegenstände

BETRIEBSVERGLEICH - KENNZAHLEN



Bemerkung:

* Durchschnitt der Genossenschaften in Ba.-Wü. mit 1000 - 1500 Wohnungen im Jahr 2006

Verbindlichkeitspiegel Erläuterungen zur Bilanz

DIE FRISTIGKEITEN DER VERBINDLICHKEITEN SOWIE DIE ZUR SICHERHEIT GEWÄHRTEN PFANDRECHTE O. Ä. RECHTE STELLEN SICH WIE FOLGT DAR:

Verbindlichkeiten	gesamt €	davon			gesichert Art der Sicherung *) €
		Restlaufzeit			
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.350.817,75	Vorjahreszahlen in () und € 427.810,18 (422.701,76)	1.762.197,77 (1.647.679,34)	15.160.809,80 (12.588.276,50)	17.350.817,75 (14.658.657,60) GPR
Erhaltene Anzahlungen	982.734,98	982.734,98 (919.108,07)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.884,88	11.884,88 (9.345,77)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	703.929,12	703.929,12 (244.249,06)	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	195.086,60	195.086,60 (276.654,17)	0,00	0,00	0,00
Gesamtbetrag	19.244.453,33	2.321.445,76 (1.872.058,83)	1.762.197,77	15.160.809,80	17.350.817,75

*) GPR = Grundpfandrecht

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. Entwicklung des
Anlagevermögens Seite 30

2. Entwicklung der
Verbindlichkeiten Seite 31

3. In der Position «Unfertige
Leistungen» sind ausschließlich
noch nicht abgerechnete
Betriebskosten enthalten.

4. Die sonstigen Rückstellungen
setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr 2006	Vorjahr 2005
Unterlassene Instandhaltung	200.000,00	70.000,00
Berufsgenossenschaft	4.000,00	4.000,00
Gerichtskosten	10.000,00	5.000,00
Pensionsgutachten	300,00	350,00
Prüfungskosten	14.500,00	35.000,00
Steuerberatung	5.000,00	2.400,00
Urlaub	20.881,78	21.569,36
Kosten Bankbestätigungen	1.000,00	0,00

Erläuterungen zur Bilanz
Sonstige Angaben
Weitere Angaben

5. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen aus dem Anlagevermögen in Höhe von € 73.313,88 und periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von € 3.202,09 enthalten.

SONSTIGE ANGABEN

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	5	
Technische Mitarbeiter	4	
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte		2
	9	2

2. Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr 2006

Anfang	1.388
Zugang	92
Abgang	97
Ende	1.383

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 330.440,82 verringert. Eine Nachschusspflicht der Mitglieder besteht nicht.

3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e. V.

Geschäftsstelle Stuttgart
Herdweg 52
70174 Stuttgart

4. Mitglieder des Vorstandes:

Ulrich Heine,
Dipl. Kaufmann

Theo Leute,
Dipl.-Ing. Maschinenbau

5. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Aufsichtsratsvorsitzender:

Clemens Möhrle,
Rechtsanwalt/
Steuerberater

stellv. Aufsichtsratsvorsitzender:

Mario Born,
Steuerberater

weiteres Mitglied:

Karlheinz Ellenberger,
Architekt

WEITERE ANGABEN

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn 2006 in Höhe von € 147.550,98 wie folgt zu verteilen:

Ausschüttung einer Dividende von 4 % = 147.550,98 €

Anmerkung:

Die Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage in Höhe von € 23.000,- wurde nach § 32 Abs. 2 der Satzung bereits bei der Aufstellung der Bilanz vorgenommen.

Villingen-Schwenningen,
11.09.2007

Der Vorstand

Heine Leute



Werden Sie Mitglied



Die Baugenossenschaft Villingen eG

- ist zukunftsorientiert,
- plant und saniert umweltbewusst,
- bietet gutes Wohnen,
- zu einem fairen Preis,
- schüttet eine attraktive Dividende aus.

Kommen Sie zu uns, wir schaffen für Sie Lebensräume, wir bieten Sicherheit und Mitverantwortung

WANN WERDEN SIE MITGLIED?

Beitrittserklärung
Beteiligungserklärung



Laufende Nummer des
Verzeichnisses der Genossen

BEITRITTSERKLÄRUNG

Der Unterzeichnende erklärt hierdurch seinen Beitritt zu der

Baugenossenschaft Villingen e.G.

Sitz in Villingen-Schwenningen, Stadtbezirk Villingen

und verpflichtet sich, die in der Satzung der Genossenschaft bestimmten
Geschäftsanteile zu übernehmen und fristgemäß einschließlich des
Eintrittsgeldes zu zahlen.

Der Geschäftsanteil beträgt € 200,- / Das Eintrittsgeld beträgt € 25,-

Vor- und Zuname (Bitte ausschreiben)

Beruf des Beitretenden

Geburtsdatum

Wohnort und Straße

Unterschrift (Bitte mit vollem Vor- und Zunamen unterschreiben,
bei Ehefrauen auch Geburtsname)

Zustimmung **Baugenossenschaft**
des Vorstandes: **Villingen eG**

VS-Villingen, den

Laufende Nummer des
Verzeichnisses der Genossen

BETEILIGUNGSERKLÄRUNG

Der/die Unterzeichnete beantragt hiermit die weitere Beteiligung bei der

Baugenossenschaft Villingen e.G.

78050 Villingen-Schwenningen

mit folgenden Geschäftsanteilen:

Weitere Anteile (Anzahl): **Anteile**

Vor- und Zuname

PLZ/Ort

Straße/Hausnummer

Datum

Unterschrift (Bitte mit vollem Vor- und Zunamen unterschreiben)

Zustimmung **Baugenossenschaft**
des Vorstandes: **Villingen eG**

Datum:

Adresse: Baugenossenschaft Villingen eG
Langstr. 5
D-78050 Villingen-Schwenningen

Telefon: +49 - (0) 7721 - 9806 - 0

Fax: +49 - (0) 7721 - 9806 - 99

Internet: www.baugenossenschaft-villingen.de

eMail-Kontakt: info@baugenossenschaft-villingen.de

Öffnungszeiten: Montag: 13.30 - 15.30 Uhr
Dienstag: 9.30 - 11.30 Uhr
Mittwoch: 9.30 - 11.30 Uhr
Donnerstag: 13.30 - 17.30 Uhr
Freitag: 9.30 - 11.30 Uhr

Registergericht: Freiburg GnR 600038