



# Baugenossenschaft Villingen eG



## GESCHÄFTSBERICHT 2007

Lagebericht des Vorstandes  
über das Geschäftsjahr 2007

Bericht des Aufsichtsrates



Ordentliche  
Mitgliederversammlung

Termin: Donnerstag, den 04. Dezember 2008, 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.:	GnR 600038
Mitgliedschaft:	vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Herdweg 52, 70174 Stuttgart
Geschäftsanteil:	200,00 €

### AUFSICHTSRAT

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

### VORSTAND

Ulrich Heine	Dipl. Kaufmann	Villingen-Schwenningen
Theo Leute	Dipl. Ingenieur	Villingen-Schwenningen bis 01.11.2007
Andreas Scherer	Bilanzbuchhalter	Mönchweiler seit 02.11.2007

### PROKURISTEN

Freddy Dufner	staatl. gepr. Bautechniker	Bad Dürkheim
Andreas Scherer	Bilanzbuchhalter	Mönchweiler bis 01.11.2007

### Vorwort

#### WIR SCHAFFEN LEBENS- RÄUME. WIR TUN WAS...

Dieses Ziel haben wir auch im vergangenen Jahr 2007 konsequent umgesetzt.

Ein erfolgreiches Jahr 2007 liegt hinter uns.

Und darauf sind wir stolz. Das Bauvorhaben «Villingen, An der Schelmengaß» konnte abgeschlossen werden.

Dies feierten wir mit einem zünftigen Oktoberfest am 28.09.2007 gemeinsam mit unseren Mietern.

und eine deutliche Reduzierung der Heizkosten.

Daneben wurden viele einzelne Wohnungen saniert.

Auch für die Zukunft haben wir viel vor.

Durch den Verkauf von weiteren Liegenschaften können wir unsere Strategie - den alten Sanierungsstau schrittweise abzubauen - unter Konzentration auf unsere Kerngebiete und mit Beachtung einer ausgewogenen



Schauen sie sich den Geschäftsbericht 2007 an.

**Wir sind Ihre Genossenschaft.**



Das nächste Projekt «Villingen, Goethestr. 12-22» wurde im Juni 2007 begonnen und Mitte 2008 beendet. Viel Wert wurde bei dieser Sanierung gelegt auf attraktive Grundrisse und besonders auf energetische Maßnahmen für Wärmedämmung

attraktiven Dividende, konsequent weiter verfolgen.

Sichtbares Zeichen ist die zurzeit laufende Modernisierung des denkmalgeschützten Objektes «Villingen, Goethestr. 13-21 / Scheffelstr. 7».

Ulrich Heine

Andreas Scherer



Daten per 31.12.2007



Anzahl der Mitglieder:		1.374
Gezeichnete Anteile:		15.128
Bilanzsumme:	€	33.006.652,90
Jahresergebnis:	€	1.702.860,40
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder:	€	2.979.604,33
Rücklagen:	€	7.780.636,21
Anlagevermögen:	€	29.684.178,37
Verbindlichkeiten:	€	21.484.618,24
Anzahl der Wohnungen:		957
Anzahl der gewerblichen Räume:		1
Anzahl der Garagen und Tiefgaragen:		491
Anzahl der Stellplätze:		140
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand 2007:	€	5.095.450,10
Aktivierungsfähige Herstellungskosten 2007:	€	4.137.812,83
Umsatzerlöse 2007 (Brutto):	€	4.319.636,24

## Gesamtwirtschaftliche Lage Lage der Bauwirtschaft

### GESAMTWIRTSCHAFT- LICHE LAGE

«...die Konjunktur schwächelt,  
das Wachstum ist vorbei...»,

«...Sorgenkind Wohnungsbau...»,

«...aber auch Entwarnung für  
die deutsche robuste  
Konjunktur ...».

Solche und ähnliche Nachrichten konnte man verstärkt in den letzten Wochen in der Zeitung lesen, ein Zeichen der Unsicherheit für die weitere wirtschaftliche Entwicklung.

So wuchs die Weltwirtschaft 2007 noch um 5%, wurde aber durch die Finanzkrise, die jetzt auch Deutschland voll erfasst hat, nachhaltig abgebremst. Hat Deutschland 2007 noch mit einem Wirtschaftswachstum von 2,5% abgeschnitten, so sieht die Prognose für 2008 von 1,8% deutlich schlechter aus. Für 2009 wird sogar statt 1,2% nur mit 0,5% gerechnet.

Mieten und Nebenkosten wachsen. Energiekosten explodieren. Die Inflation steigt. All das hat einen negativen Einfluss auf den privaten Konsum und verdüstert die allgemeine Stimmung.

### LAGE DER BAUWIRTSCHAFT

Einen stabilen Aufschwung auch in der deutschen Bauindustrie hatte man sich erhofft. Doch nun sind die Sorgen wieder da.

Generell kann festgestellt werden, dass der reine Wohnungsneubau weiter zurückgeht, Wirtschaftsbau und Sanierungen aber steigen. Daher gibt es bei der Bauwirtschaft ein sehr differenziertes Bild.

Zwar stieg die mittelständisch geprägte Bauwirtschaft in

Deutschland im Durchschnitt 2008 um ca. 2%, aber dies vor allem zugunsten des Wirtschaftsbaus. Im reinen Wohnungsbau sind bis Mitte 2008 bei rund 75.000 Wohnungen 1.420 Baugenehmigungen weniger als 2007 erteilt worden, während im Wirtschaftsbau die Genehmigungen im 1. Halbjahr 2008 zum Vorjahr um fast 28% gestiegen sind. Mit 211.000 fertig gestellten Wohnungen 2007 wurde ein neuer Nachkriegs-Tiefstand erreicht. Die Baugenehmigungen sanken auf 182.000, so dass die Zahl der Neubauten 2008 weiter fallen wird.



## Bevölkerungsentwicklung und Anforderungen an die Wohnungswirtschaft Wohnungsmarkt

Mittlerweile entfallen 70% des Bauvolumens auf bestehende Objekte. Aufgrund des schwachen Verlaufs im Wohnungsbau sinkt zwangsläufig die Zahl der Betriebe stetig weiter. Dies wird langfristig die Infrastruktur der Branche und die Leistungsfähigkeit stark beeinträchtigen. So klagen bereits heute 53% der Betriebe über einen Fachkräftemangel.

Im Wohnungsbau ist vorerst kein Aufwärtstrend erkennbar.

Hinzu kommt, dass viele Gebäude angesichts ihrer schlechten Energiebilanz sanierungsbedürftig sind, bisher jedoch noch nicht saniert wurden. Daraus entstehen für die Wohnungswirtschaft langfristige unangenehme Folgen. Kleinere Handwerksunternehmen, die besonders vom schwächelnden Wohnungsbau abhängig sind, werden deshalb kaum neue Arbeitsplätze schaffen.

So ist z. B. die Zahl der Bauunternehmen in Baden-Württemberg von Juni 2006 bis Juni 2007 um 119 auf 6923 gefallen. Es könnte daher langfristig zu Kapazitätsengpässen bei der Abwicklung von Instandhaltungs- und Sanierungsaufträgen kommen. Nach wie vor fehlt es - aufgrund der gesunkenen Bautätigkeit - an modernen und attraktiven Wohnungen. Daraus resultieren

hauptsächlich in Ballungsgebieten steigende Mieten und einem immer knapper werdendes Angebot.

### BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND ANFORDERUNGEN AN DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

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

Eine älter werdende Bevölkerung hat andere Ansprüche an Wohnraum als jüngere Mieter. Kleinere Haushalte brauchen andere Grundrisse als größere Familien. Der Anteil an Senioren wird weiter steigen, ebenso der Anteil an «kleinen Haushalten bis etwa 40 Jahre mit guten Einkommen». Der Trend «weg vom Land zurück in die Stadt» macht gute und zentral gelegene Stadtwohnungen wieder höchst begehrt.

Aufgrund der guten Konjunkturlage 2006 und 2007 ist auch das statistische Armutsrisiko von 18% auf 16,5% gesunken.

Ob sich hieraus ein Trend entwickelt, und ob das verfügbare Einkommen der Haushalte und auch die Nachfrage nach gut ausgestatteten Wohnungen damit

weiter steigt, ist jedoch angesichts hoher Energiekosten, steigender Aufwendungen für das Sozialsystem und auch die sich abschwächende Konjunktur noch unsicher.

Fest steht, dass Baden-Württemberg aufgrund seiner starken Wirtschaft, dem daraus resultierenden hohen Arbeitsplatz-Angebot und seiner attraktiven Regionen auch für die nächsten Jahre ein Zuwanderungsland mit stabiler Bevölkerungszahl ist und bleiben wird.

### WOHNUNGSMARKT

Was muss eine Wohnung, in die jetzt investiert wird, bieten, damit sie auch langfristig gut vermietbar ist? Welche Nachfrage-Gruppen sollen angesprochen werden? Die Ausgaben privater Haushalte für das Wohnen steigen seit Jahren. So schätzen die Experten einen Anstieg für die Wohnungsausgaben von 2004 bis Juni 2008 um 6% auf 776 € pro Monat. Die Gründe sind vor allem - neben den nur gering gestiegenen Wohnungsmieten (+ 1%) - in den höheren Energiekosten zu suchen. Deren Anteil ist von 17% auf 19% gestiegen. Preistreiber waren hier besonders Öl und Gas. Diese haben sich im 5-Jahresvergleich um 63,8% bzw. 41,9% erhöht.

Aufgrund der absehbaren Knappheit wird auch langfristig mit noch weiter steigenden Energiekosten zu rechnen sein, so dass neben der demografischen Entwicklung die Höhe im Energieverbrauch zukünftig entscheidend für die Wohnungsnachfrage wird. Optimale Dämmung und sinnvolle Auslegung der Heizsysteme werden zentrale Bedeutung für die Wohnungswirtschaft und die Vermarktung von Wohnraum haben. Besonders weil Baden-Württemberg zunehmend zu



## Wohnungsmarkt

einem «Mieterland» wird. Zusammengefasst scheinen sich 5 Merkmale für kommende Wohntrends herauszubilden:

- **Nischenprodukte für bestimmte Altersgruppen und/oder Einkommenschichten**  
Beispiel: Stadtwohnungen, Senioren-Wohnprojekte
- **Flexible, leicht veränderbare Grundrisse**
- **Mehrwerte durch besondere Architektur und Ausstattung**  
Beispiel: Wintergärten, großzügige Balkons, hochwertige Ausstattung wie Parkettböden,
- **Individualisierung der Produkte durch Angebote von Dienstleistungen**  
Beispiel: Hausmeisterservice, Treppenhausreinigung,
- **Qualitäten schaffen,**  
Beispiel: hoher ökologischer und energetischer Standard.

Und die Nachfragenden = Mieter?

Die demografische Entwicklung schlägt sich besonders in der

- Zunahme der älteren Menschen,
- der Abnahme der 30- bis 49-jährigen um mindestens ein Drittel bis 2050 und
- dem hohen Anstieg der Singlehaushalte nieder.

Die «jungen» urbanen Alten wollen nicht mehr in Altenheimen wohnen, sondern in altersgerechten Wohnungen mit breitem Dienstleistungs-Angebot. Familien mit heranwachsenden Kindern finden in der Stadt für ihre Kinder bessere Anreize und Chancen. Für den finanziellen Spielraum, mehr Geld für Wohnraum zu zahlen, gibt es unterschiedliche Meinungen. Einige Studien gehen davon aus, dass Mieter bis zu 101 € pro Monat mehr zahlen würden (60% der in der Studie Befragten) für attraktiven Wohnraum. Andere Autoren sehen aufgrund der steigenden Energie- und Lebenshaltungskosten dies eher verhalten.







Verschiedene Zielgruppen als Mieter und Nachfragende von Wohnraum scheinen sich hier herauszubilden:

- Solide und bescheiden (ca. 25%), also für vorwiegend ältere Menschen,
- Anspruchsvoll (21%), für flexible Kunden mit gutem Einkommen,
- Häuslich-familiär (17%), für Familien
- Konventionell-situiert (15%), für älteren Mieter mit gutem Einkommen,
- Kommunikativ-dynamisch

- (15%), für Studenten mit noch geringem Einkommen,
- Einfach - funktional (7%), für Bezieher von Transferleistungen.

Der zukünftige Wohnungsmarkt muss sich auf diese Wohntrends und Zielgruppen einstellen. Das Zeitalter der Standardwohnung wird langfristig zu Ende gehen. Flexibilisierung, differenzierte Ausstattung und Dienstleistungsangebote werden zunehmend bedeutender. Wenn Mieter nicht in Ballungsgebieten wohnen, können sie aus

einem größeren Angebot wählen, wie und wo sie wohnen wollen und was sie sich leisten können und möchten. Auch Bestandswohnungen, die modernisiert werden, müssen auf bestimmte Zielgruppen zugeschnitten werden. Beispielsweise durch den Einbau großzügiger Bäder mit Wellness-Charakter oder flexible Grundrisse mit offenen Küchen. Bei einem zunehmenden Mietermarkt bleibt derjenige, der sich nicht darauf vorbereitet, letztlich auf der Strecke.



## WOHNEN IN VILLINGEN

Unter diesen Voraussetzungen sehen wir für unser spezielles Einzugsgebiet, den Großraum Villingen, mittelfristig folgende Entwicklungen:

Im Schnitt ist der Baden-Württemberger 42 Jahre alt. Nach Baden-Baden hat der Landkreis Schwarzwald-Baar mit 42,9 Jahren die zweitälteste Bevölkerung im Vergleich.

Weiter hat der Kreis in letzten Jahren fast 2.300 Menschen «verloren». Ein Negativtrend, der sich immer mehr verstärkt.

Geburtenrückgang und Abwanderung sind hier die Hauptgründe.

Die Problemfelder der Region sind hinlänglich bekannt: Nachholbedarf bei den Zukunftsbranchen, ein unterdurchschnittlicher Anteil der Hochqualifizierten.

Eine Wohnungswirtschaft allein kann die Ursachen nicht beseitigen. Doch mitentscheidend für die Lösung der Problemfelder ist auch ein angenehmes und sicheres Wohnen in einem attraktiven Umfeld. Durch schöne Wohnungen wird der Standort für Leistungsträger, Familien und Zuwanderer attraktiver gemacht.





## LAGE DER BAUGENOSSENSCHAFT

Für die Baugenossenschaft Villingen war 2007 erneut ein erfolgreiches Jahr. Der eingeschlagene Konsolidierungskurs wurde auch in diesem Jahr mit gutem Ergebnis fortgesetzt.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit stieg 2007 von 329.000 € auf 1.800.000 €.

Durch Liegenschaftsverkäufe konnten die notwendigen Mittel für umfangreiche Sanierungen geschaffen werden.

Folgende Maßnahmen wurden 2007 begonnen und durchgeführt:

- Baubeginn für das Projekt «Villingen, Goethestr. 12–22»,
- Ausbau und Modernisierung von Ersatzwohnungen für Mieter in den von Sanierungsmaßnahmen betroffenen Wohnbezirken in der

Weststadt Villingen im Bereich Scheffelstr., Goethestr. und Kirnacherstr.,

- Weitere geplante Liegenschaftsverkäufe mit Re-Investition der erzielten Erlöse in Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen,
- Ausbau der Mietabteilung zur besseren Betreuung der Mieter durch eine neue Ganztageskraft,
- Planung und Vorbereitung des denkmalgeschützten Projektes «Villingen, Goethestr. 13–21 / Scheffelstr. 7»,
- Weitere Planungen für die «hintere Goethestr. 23–27», sind in der Vorbereitung.

Durch die Verkäufe ging die Anzahl der eigenen Mieteinheiten von 1008 auf 957 zurück. Weitere Verkäufe sind in der Verhandlungsphase, waren aber zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes noch nicht realisiert. Trotz der Verkäufe konnten die Umsatzerlöse mit 4.300.000 € auf Vorjahresniveau gehalten werden.

Mit den abgeschlossenen Projekten «An der Schelmengäß» und «Goethestr. 12–22» sowie mit dem 2008 begonnenen Vorhaben «Goethestr. 13–21 / Scheffelstr. 7» konnte die Baugenossenschaft in den letzten drei Jahren fast 15.000.000 € in Modernisierungsvorhaben investieren.





Großprojekte  
«Goethestr. 12-22»



Großprojekte  
«Goethestr. 13-21 / Scheffelstr. 7»



Aufgrund der positiven Erfahrungen beim Großprojekt «An der Schelmengaß» haben wir 2007 eine weitere Groß-Modernisierung im Umfang von 4.500.000 € in Villingen - «Goethestr. 12-22» begonnen. Die Gebäude wurden vollständig geräumt. Die Mieter wurden umgesiedelt oder in Ersatzwohnungen untergebracht.

Aufgrund der positiven Erfahrungen und der guten Zusammenarbeit beim vorherigen Bauprojekt wurde die Entscheidung wieder für denselben Generalunternehmer getroffen. Die Bauarbeiten wurden Ende Mai 2007 begonnen. Die ersten Wohnungen waren bereits im Dezember 2007 bezugsfertig gewesen.

Gebäude und die Außenanlagen wurden im Juli 2008 nach 1-jähriger Bauzeit fertig gestellt. Die Nachfrage nach diesen modernen stadtnahen Wohnungen hat dazu geführt, dass schon während der Bauzeit 80% aller Wohnungen vermietet werden konnten. Inzwischen sind alle Wohnungen belegt. Verbesserte Wärmedämmung und vielfältige energetische Maßnahmen erlaubten uns wieder den Einsatz zinsgünstiger Darlehen (KfW-Mittel) zur Finanzierung und werden zu einer Reduzierung der



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

Energiekosten für die Mieter führen. Erste Erfahrungen beim Projekt «An der Schelmengaß», wo gleichwertige energetische Maßnahmen durchgeführt wurden, zeigen inzwischen fast eine Halbierung der Heizkosten unter das vorgeschriebene Neubau-Niveau und bestätigen unsere aufwendige Bauausführung.

Im Mai 2008 wurden danach die Umbauarbeiten für die gegenüber liegenden denkmalgeschützten Gebäuden «Villingen, Goethestr. 13-21 / Scheffelstr. 7», begonnen. Dieses Projekt wird wieder aufwendig mit demselben Generalunternehmer für die Baudurchführung (im leeren Zustand) terminiert und auf 1 Jahr projektiert.

### LEERSTANDSANALYSE

Die aktuellen Kennzahlen stellen sich wie folgt dar: Am Ende des Jahres 2007 beträgt der aktuelle Gesamt-leerstand 180 Wohnungen. Die durchschnittliche Leerstandsquote ist damit von 20,3% in 2005 über 16,5% in 2006 wieder leicht auf 18,1% in 2007 angestiegen. Der Hauptgrund für die hohen Leerstände sind die Sanierungen im großen Stil.

Die betreffenden Liegenschaften müssen mittelfristig entmietet werden, da die Baugenossenschaft Großprojekte grundsätzlich in unbewohntem Zustand saniert. Nur hierdurch kann ein enger Bau-Zeitrahmen von etwa 1 Jahr eingehalten und die Beeinträchtigungen der Mieter, die zwischenzeitlich in Ersatz- und Ferien-Appartements wohnen, möglichst gering gehalten werden.

Auch für die nächsten 2 - 3 Jahre wird der Leerstand daher auf Grund der bevorstehenden Groß-Modernisierungen und notwendigen Verkäufe von Liegenschaften zunächst nur langsam sinken. Erst nach Abschluss aller Maßnahmen ist unser Ziel, den vermietbaren Leerstand bei dem branchenüblichen Durchschnitt unter 5% zu halten.

Verstärkt wurden ortsansässige Firmen als Subunternehmer beauftragt.

Auch hier wurde Wert auf attraktive flexible Grundrisse mit offenen Küchen, französischen Fenstern und Balkons z.T. mit Zugang zum Innenhof auf der Westseite gelegt.



## Bisher durchgeführte Sanierung

### BISHER DURCH- GEFÜHRTE SANIERUNG

Die anstehenden Modernisierungen kosten die Baugenossenschaft viel Finanzkraft. So dass neben der Inanspruchnahme von Krediten auch 2007 weitere Liegenschaften, die nicht zum Kerngebiet gehören und für die Baugenossenschaft unrentabel sind, verkauft wurden. Für 2008 sind weitere Liegenschaftsverkäufe in Verhandlung.

In 2007 sind für Instandhaltung 968.299,97 € (Vorjahr 825.044,17 €) sowie für Modernisierung 4.127.150,13 € (Vorjahr 3.313.747,87 €) aufgewendet worden.

In diesen Zahlen sind die Baukosten für das laufende Großprojekt «Goethestr. 12-22» enthalten. Nach Abschluß der Bauarbeiten für dieses Projekt im Juni 2008 konnten die Nachlaufkosten und Nachträge bei nur 1,19% der vertraglich vereinbarten Bausumme festgeschrieben werden.

Weitere Hauptpositionen für Instandhaltung und Modernisierung bezogen sich hauptsächlich auf Wohnungen in den Bereichen Villingen Weststadt, Südstadt und Wöschhalde.



Fertig gestellt wurden Wohnungen in der «Scheffelstr.» sowie «Kirnacherstr.». Diese sind zum Teil Ersatzwohnungen für Mieter der 2007 und 2008 zu sanierenden Stadtbezirke «Weststadt» und «Goethestr.».

Die relevante Kennziffer für die Investitionen (also der Gebäudekoeffizient pro qm bezogen auf das Gesamtjahr) ist von 40,00 € in 2005 und 59,56 € auf 65,76 € gestiegen. Sie 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 und zeigt, wohin das Geld aus den Liegenschaftsverkäufen geflossen ist.



## Verkäufe Mitgliederbewegung Vermietung

Zur Finanzierung der Umbaumaßnahmen wurden auch 2007 weitere Liegenschaften verkauft. Nur durch diese Verkäufe konnte ein Teil der Kosten für die Sanierung selbst aufgebracht werden. So konnte der Fremdkapital-Bedarf und daher die Zinslast entsprechend reduziert werden.

Schwerpunkte der Verkäufe waren im Jahre 2007:

- Villingen, «Kirnacherstr. 9-17»  
«Fördererstr. 2»
- Villingen, «Goldenbühlstr. 1-3»  
(Einzelne Wohnungen)
- Villingen, «Hochstr. 1-3»
- Villingen, «Hebelstr. 4»
- Villingen, «Obrist-Äscher-Str. 1-3»
- Villingen, «Bleichstr. 21»  
(Mai 2008)

Im Bestand befinden sich noch einige Liegenschaften, die 2008 verkauft werden sollen. Ein Bauträgergeschäft ist vorläufig nicht vorgesehen.

### MITGLIEDERBEWEGUNG

Die Anmietung von Wohnraum von der Baugenossenschaft ist mit dem Erwerb von Genossenschaftsanteile direkt verbunden. Aufgrund der notwendigen Satzungsänderung im Jahr 2005 sind nunmehr zur Anmietung einer Wohnung insgesamt 3 Genossenschaftsanteile zu zeichnen, und ein Eintrittsgeld von 25 € zu zahlen.

Dies hat zur Möglichkeit der Kündigung von freiwilligen Anteilen geführt. Wobei der Abfluss durch die Kündigung von freiwilligen Anteilen sich im Berichtsjahr mit 47.000 € auch aufgrund der attraktiven Rendite erfreulicherweise sehr in Grenzen gehalten hat. Die Anzahl der Vollkündigungen ist jedoch (u.a. verkaufsbedingt) auf 407.000 € erheblich gestiegen.

Für 2009 rechnen wir mit einem weiteren Abfluss an liquiden Mitteln in Höhe von 482.000 €. Eine fehlende Liquidität, welche wir lieber für die Sanierung von Wohnungen verwendet hätten, und die uns dadurch zu weiteren Liegenschaftsverkäufen zwingt, um die notwendigen Eigen- und Finanzierungsmittel zu erbringen.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder ist

demzufolge von 3.358.333,74 € um 378.729,41 € auf 2.979.604,33 € gesunken und beträgt somit 9,03% der Bilanzsumme.

Aufgrund des neuen Genossenschaftsgesetzes wurde die Satzung mit Unterstützung des «vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.» überarbeitet und wird der Mitgliederversammlung zur Verabschiedung im Herbst 2008 vorgelegt.

### VERMIETUNG

Unsere Durchschnittsmiete bezogen auf die vermietbaren Wohnungen belief sich auf 4,40 € pro qm Ende 2007 nach 4,24 € pro qm per Ende 2006 und 3,86 € pro qm Ende 2005. Die Mieten sind - bis auf wenige Ausnahmen - angepasst. Die vorhandenen Wohnungsbestände wurden von uns in zwei Bereiche eingeteilt und geplant: a) die normale Standardwohnung und b) eine gehobene Wohnkategorie mit einer höheren der Ausstattung entsprechenden Miete. Es bleibt unser definiertes Ziel, mindestens 20% unserer Wohnungen im Bereich «normaler Standard» zu bezahlbaren Mietpreisen zur Verfügung zu stellen.

2007 sind 101 Mieter ausgezogen und 112 neue Mieter eingezogen. Verkäufe und das Bauvorhaben «Goethestr. 12-22» sind hierbei nicht berücksichtigt. In Summe ergibt sich eine Fluktuationsrate (also Mieterwechsel pro Jahr im Verhältnis zur Anzahl der Mieteinheiten) von 10,5 nach 10,4 im Vorjahr.

### VERWALTUNG

Herr Theo Leute hat sein Amt als nebenamtlicher Vorstand zum 01.11.2007 altershalber niedergelegt. Sein Nachfolger wurde Herr Andreas Scherer. Dessen Tätigkeitsbereich wird nach wie vor die Leitung des Rechnungswesens und die interne Organisation sein. Mit dieser Lösung wollen wir Entscheidungsfindungen sowie die Ausführungen der Geschäfte beschleunigen.

Die Stelle des Sachbearbeiters in der Buchhaltung wurde durch eine Halbtagskraft neu besetzt. Hier konnten wir eine Fachkraft gewinnen sowie Personalkosten einsparen.

In Summe sind bei der Baugenossenschaft neben den Vorständen 8 Mitarbeiter ganztags, sowie eine Mitarbeiterin halbtags angestellt. Hausmeisterdienste, Garten-

## Vermietung Verwaltung Finanzielle Lage



arbeiten bzw. Pflege der Außenanlagen und Schneeräumen sind vorwiegend an externe Firmen vergeben.



### FINANZIELLE LAGE

Auch 2007 hat sich durch Liegenschaftsverkäufe, Mietanpassungen und zinsgünstige Darlehen die finanzielle Lage der Baugenossenschaft weiter verbessert. So konnten verstärkt Sanierungsmaßnahmen und Großprojekte in Angriff genommen werden.

Abgelaufene Zins-Festschreibungen wurden zu guten Konditionen mit den jeweiligen Hausbanken auf weitere 10 Jahre verlängert. Die Situation auf dem Geldmarkt und

das Zinsniveau sind trotz Finanzkrise 2008 noch immer so gut, dass versucht werden muss, die noch anstehenden Großprojekte schnellstmöglich anzugehen. Neue Kredite zur Überbrückung von Liquiditätsengpässen sind in den letzten drei Jahren nicht mehr benötigt worden.

Darlehen zur Finanzierung der Großprojekte konnten mit unseren Bankinstituten unter Berücksichtigung von zinsgünstigen KFW-Darlehen finanziert werden.

Kurzfristiges Geld wurde vorübergehend ertragsbringend auf Festgeldkonten geparkt. Durch die Kopplung der Darlehen an Bausparverträge konnte das Zinsrisiko nach Ablauf der Zinsfestschreibung gerade im Bereich der Großprojekte langfristig abgesichert und die derzeit günstigen Konditionen genutzt werden.

Die Forderungen aus Grundstücksverkäufen sind vollständig beglichen. Die flüssigen Mittel, insbesondere die Bankbestände, sind zum Jahresende 2007 leicht gesunken.

Dies hängt mit der Modernisierung der «Goethestr. 12-22» und deren Finanzierung sowie dem nach wie vor hohen Abfluss an Mitgliedsbeiträgen durch Anteilsrückzahlungen zusammen.



Die Finanzlage ist geordnet. Die jederzeitige Zahlungsbereitschaft ist gewährleistet, Lieferantenrechnungen wurden durchgängig unter Abzug von Skonto beglichen.

Der Cash-Flow erhöhte sich von 967.900 € 2006 auf 2.337.300 € im Jahre 2007.

Wie sich die gegenwärtige Finanzkrise auf unser Geschäft auswirkt, ist im Moment schwer vorhersehbar. Da 2008 einige Liegenschaftsverkäufe in der Realisierungsphase sind, werden wir auch weiterhin größere Sanierungsmaßnahmen durchführen können. Generell kann gesagt werden, dass Genossenschaften als Gesellschaftsform wieder beliebt sind. Diese Rechtsform ist statistisch gesehen die insolvenzsicherste in Deutschland. Mit einem Anteil an «Pleitefirmen» liegt die Genossenschaft im Schnitt bei nur 0,1%. Dies trifft natürlich auch auf die Einlagen und Beiträge zu.

#### ERTRAGSLAGE

Die Miet-Erlöse konnten trotz Verkäufen von Liegenschaften gegenüber dem Vorjahresniveau konstant auf 4.300.000 € gehalten werden. Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 1.870.000 €. Diese sind



hauptsächlich in Liegenschaftsverkäufen (1.520.000 €), sowie aus einer Versicherungsschädigung entstanden durch den Hagelschaden 2006 (102.000 €) und einem Teilschuldenerlass durch die KfW-Bank (123.000 €) begründet. Der Jahresüberschuss 2007 liegt bei 1.700.000 € (Vorjahr 225.000 €). Der Überschuss aus dem ausschließlich operativen Geschäft (ohne Liegenschaftsverkäufe) beläuft sich 2007 auf 182.000 €, nach 185.000 € im Vorjahr - begründet durch Aufwendungen für Großprojekte und der verstärkten Durchführung von Sanierungsmaßnahmen. Das Eigenkapital (einschließlich Jahresüberschuss und Einstellung in die Rücklagen) liegt mit 11.380.000 € um rund 1.200.000 € höher als im Vorjahr und beträgt Ende 2007 34,5% der Bilanz-

summe (Vorjahr 34,3%). Die Eigenkapitalrendite beläuft sich auf 15,0% (Vorjahr 2,2%), die Gesamtkapital-Rentabilität 8,0% (Vorjahr 3,3%). Die Ertragslage ist damit zufriedenstellend. Ertragsmäßig ist unser Ziel, stets die Höhe einer attraktiven Dividende und einen Beitrag als Inflationsausgleich zu erwirtschaften. Alle anderen Mittel kommen der Modernisierung zugute. Aufsichtsrat und Vorstand haben deshalb beschlossen, einen Teil des Gewinns an die Mitglieder weiterzugeben und eine Dividende in Höhe von 4% wieder auszuschütten. Der restliche Teil des Jahresgewinns soll in die Rücklagen eingestellt und für dringend weitere Modernisierungsmaßnahmen und zum Abbau des Sanierungs-Staus verwendet werden.



#### RISIKOMANAGEMENT

Wir sind eine mittelständische Baugenossenschaft mit überschaubarer Betriebsgröße.

Sämtliche Geschäftsvorfälle und unternehmensrelevanten Risiken unterliegen einer ständigen Überwachung und Kontrolle. Die Umstellung auf neue EDV-Systeme ist inzwischen abgeschlossen. Die Prozeduren sind installiert.

Controlling, Budget und Ausgaben werden laufend überwacht, um die jederzeitige Zahlungsfähigkeit zu gewährleisten und die Ertragslage zu stärken.

Wir sind zins sensitiv. Zinsrisiken werden wir daher stets durch geeignete Finanzierungsformen und Streuung der Zinsbindungsfristen Rechnung tragen. Wir arbeiten nur mit Geldinstituten von hoher Bonität und entsprechender Zugehörigkeit zu

einem Haftungsverbund zusammen.

Gemäß dem Zweck unserer Genossenschaft in der Versorgung und Erhaltung von Wohnraum müssen wir uns aber (auch zur Optimierung unseres Bestandes in sozialverträglicher Weise) von Wohnungsbeständen trennen, um Eigenmittel und Liquidität zu erwirtschaften.

Im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung und trotz der positiven Nachfrageaussichten bestehen immer Risiken darin, dass der Wohnungsbestand den zeitgemäßen Standards nicht entsprechen könnte. Wir unternehmen deshalb große Anstrengungen, unsere Bestände zeitnah zu modernisieren und den aktuellen und künftigen Wohnbedürfnissen anzupassen.

Vorbereite Liegenschaftsverkäufe und damit die Beschaffung der

liquiden Mittel ermöglichen uns für die Zukunft den Abbau des Sanierungs-Staus, Durchführung von Einzel- und Groß-Sanierungen sowie das Vorziehen von Modernisierungsmaßnahmen zur Ausnützung der zurzeit noch günstigen Rahmenbedingungen bei der Finanzierung. Wir gehen nach wie vor davon aus, dass in 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 unsere Zukunft. Als Fazit stellen wir fest, dass bestandsgefährdende Risiken oder Umstände, die sich negativ auf den weiteren Geschäftsverlauf unserer Genossenschaft auswirken könnten, zum jetzigen Zeitpunkt nicht ersichtlich sind.

## AUSBLICK

Auch für 2008 sehen wir für uns ein erfolgreiches Jahr voraus. Wir wollen einen qualitativ hochwertigen Lebensraum für unsere Mieter schaffen, den Bestand und das Vermögen unserer Genossenschaft erhalten und ausreichend Liquidität und Erträge erwirtschaften. Nur dadurch kann der jetzt geringer werdende Sanierungsstau mittelfristig abgebaut werden.

Wir haben wieder viel vor in den nächsten Jahren. Nach dem Projekt «Villingen, Goethestr. 12-22» ist jetzt die «Goethestr. 13-21 / Scheffelstr. 7» in der Realisierung. Durch angebaute Liegenschaftsverkäufe wollen wir danach 2009 den letzten Abschnitt «Goethestr. 23-27» in Angriff nehmen.

Für 2008 wird die Umsetzung des neuen Genossenschaftsrechts und Anpassung unserer Satzung an die neuen Regelungen vorbereitet und der Mitgliederversammlung Ende 2008 zur Beschlussfassung vorgelegt.

Ereignisse von wesentlicher Bedeutung nach Bilanzstichtag haben sich nicht ergeben.



Danken möchten wir unserem Aufsichtsrat für die gute Zusammenarbeit, unseren Mitgliedern für ihr Vertrauen, die loyale Kooperation und das Verständnis. Die sehr gute Resonanz und Anerkennung für die bisher durchgeführten Modernisierungen gibt uns Mut und hilft uns auf unserem weiteren Weg.

Unseren Mitarbeitern danken wir mit Respekt und Anerkennung für ihren großen Einsatz, auch über das normale Tagesgeschehen hinaus.

Wir sind immer für Sie, unsere Mitglieder, da. Wir bauen und renovieren für Sie. Wir sind Ihre Genossenschaft.

Villingen, im September 2008

Ulrich Heine  
(Vorstand)

Andreas Scherer  
(Vorstand)

BERICHT DES  
AUF SICHTSRATES

Das Geschäftsjahr 2007 wurde geprägt durch die (von der Baugenossenschaft entsprechend dem Strategiepapier und seiner Fortentwicklung durchgeführten und vorgesehenen) Großprojekte wie «An der Schelmengaß», «Goethestr. 12-22» und «Goethestr. 13-21 / Scheffelstr. 7».

Während das Projekt «Schelmengaß» 2007 endgültig fertig gestellt wurde und mit einem Nachbarschaftsfest seinen krönenden Abschluss fand, wurde das Projekt «Goethestr. 12-22» begonnen und das Projekt «Goethestr. 13-21 / Scheffelstr. 7» in Planung und Finanzierung vorangetrieben.

Wie sich anhand der Objekte «An der Schelmengaß» und des zwischenzeitlich fertig gestellten Objektes «Goethestr. 12-22» zeigt, scheint die Strategie der Baugenossenschaft aufzugehen - insbesondere auch im Hinblick auf die wirtschaftliche Gesundung. Auch hinsichtlich der Vermietungssituation ist festzuhalten, dass die angesprochenen Objekte sehr gut angenommen wurden. Hierbei zeigt sich, dass die stadtnahen Lagen, in Kombination

mit attraktivem Wohnraum, sehr stark nachgefragt sind.

Insoweit war die Planung und Sicherstellung der Finanzierung des Projekts «Goethestr. 13-21 / Scheffelstr. 7», eine nahezu logische Konsequenz im Rahmen der Aktivitäten der Baugenossenschaft. Neben den vorgenannten Großprojekten wurde jedoch auch weiterhin Augenmerk darauf gelegt, dass die laufenden Instandhaltungs-Maßnahmen nicht vernachlässigt werden, um den Wohnungsbestand in einem zeitgerechten Zustand zu erhalten. Nach wie vor sind die vorhandenen Instandhaltungsrückstände nicht vollständig beseitigt.

Um die vorgenannten Projekte und Maßnahmen realisieren zu können und die hierfür erforderlichen finanziellen Mittel sicherzustellen, waren - wie auch bereits in den Vorjahren - Immobilienverkäufe und somit eine Bestandreduzierung erforderlich. Hierbei wurde insbesondere darauf Wert gelegt, dass die Verkäufe mit der Gesamtstrategie der Baugenossenschaft in Einklang stehen. Dies ist gegenüber Vorjahren aufgrund der wirtschaftlichen Gesundung der Baugenossenschaft wesentlich leichter möglich.

Trotz der nicht unerheblichen Verminderung der Wohnungszahl durch Verkäufe in 2007 konnte dennoch der Umsatz aus der Hausbewirtschaftung auf Vorjahresniveau gehalten werden. Daraus wird ersichtlich, dass die Sanierungsmaßnahmen ihre Früchte tragen. Diese Erkenntnis stimmt zuversichtlich für weitere Großprojekte und kann aus heutiger Sicht bezüglich des Projektes «Goethestr. 12-22» bereits bestätigt werden.

Mit den vorstehenden Themen befassten sich Vorstand und Aufsichtsrat in fünf gemeinsamen Sitzungen. In diesen wurden auch die zukünftig erforderlichen Maßnahmen zur Beseitigung des noch vorhandenen Instandhaltungsrückstandes und insbesondere des nach wie vor bestehenden Leerstandsproblems besprochen. Wobei bei Letzterem zu berücksichtigen ist, dass aufgrund der Großprojekte Leerstände bewusst in Kauf genommen werden müssen. In den gemeinsamen Sitzungen wurde der Aufsichtsrat vom geschäftsführenden Vorstand detailliert über alle Belange im operativen Bereich der Baugenossenschaft informiert. Alle kritischen und erheblichen Belange wurden ausgiebig diskutiert, so dass erforderliche



Beschlüsse einstimmig gefasst werden konnten.  
So darf an dieser Stelle erneut die konstruktive Zusammenarbeit mit dem Vorstand hervorgehoben werden. Für diese möchten sich die Mitglieder des Aufsichtsrates ganz herzlich bedanken.

Neben den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand, fanden noch weitere drei Sitzungen des Aufsichtsrates statt. Während dieser wurden insbesondere personalpolitische Maßnahmen erörtert.

Ziel der Baugenossenschaft ist, den eingeschlagenen Weg konsequent weiterzuverfolgen. Wobei im Hinblick auf die Mitgliederstruktur der Baugenossenschaft jedoch auch darauf Wert zu legen ist, dass allen Mitgliedern adäquater Wohnraum angeboten werden kann.

Die wirtschaftliche und finanzielle Situation der Baugenossenschaft kann zwischenzeitlich wieder als gesund bezeichnet werden.

Dies bestätigt sich insbesondere auch im Rahmen der Finanzierungsgespräche und –angebote seitens der Banken.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2007 und des Lageberichts wurden erneut dem Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. – vbw – übertragen. Die Prüfung fand im Oktober 2008 in den Räumen der Baugenossenschaft statt.

Das Ergebnis der Prüfung wurde am 14.10.2008 in einer gemeinsamen Schlussbesprechung erörtert. Es wurde erneut ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk für das Geschäftsjahr 2007 erteilt.

Seitens des Aufsichtsrates bestehen keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss 2007, den Lagebericht des Vorstandes sowie die vorgeschlagene Gewinnverwendung.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung deshalb, den vom Vorstand vorgelegten

Jahresabschluss mit Lagebericht für das Geschäftsjahr 2007 festzustellen und die vom Vorstand vorgeschlagene Gewinnverwendung zu beschließen.

Für den engagierten Einsatz und die tatkräftige Unterstützung aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Baugenossenschaft, welche in erheblichem Maße dazu beigetragen haben, dass die Baugenossenschaft das wirtschaftliche Tief überstanden hat, bedanken sich die Mitglieder des Aufsichtsrates ganz herzlich. Ein ganz besonderer Dank gilt auch allen Mitgliedern der Baugenossenschaft, die uns durch die Wiederwahl im vergangenen Jahr ihr Vertrauen aussprachen.

Sie haben die nicht immer leichten Entscheidungen und Maßnahmen mitgetragen.

Villingen-Schwenningen,  
06.11.2008



gez. Clemens Möhrle  
(Aufsichtsratsvorsitzender)



## Bilanz zum 31. Dezember 2007

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>		69.739,15	101.290,54
<i>Sachanlagen</i>			
Grundstücke mit Wohnbauten	24.333.252,17		25.267.623,46
Grundstücke mit anderen Bauten	1.071.315,25		270.910,84
Grundstücke ohne Bauten	28.574,93		28.574,93
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	53.920,47		64.351,97
Anlagen im Bau	3.466.371,56		764.049,75
Bauvorbereitungskosten	162.283,32		96.510,10
Geleistete Anzahlungen	497.500,00	29.613.217,70	0,00
<i>Finanzanlagen</i>			
Andere Finanzanlagen		1.221,52	1.221,52
<b>Anlagevermögen gesamt</b>		<b>29.684.178,37</b>	<b>26.594.533,11</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<i>Vorräte</i>			
Unfertige Leistungen	1.116.728,24		1.089.591,67
Andere Vorräte	6.390,20	1.123.118,44	7.634,16
<i>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>			
Forderungen aus Vermietung	115.029,87		117.178,76
Sonstige Vermögensgegenstände	188.764,70	303.794,57	210.459,40
<i>Flüssige Mittel</i>			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	1.061.454,15		1.238.282,87
Bausparguthaben	832.720,99	1.894.175,14	419.512,57
<b>Umlaufvermögen gesamt</b>		<b>3.321.088,15</b>	<b>3.082.659,43</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.386,38	12.019,65
<b>Bilanzsumme</b>		<b>33.006.652,90</b>	<b>29.689.212,19</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2007

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<i>Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres</i>			
ausgeschiedenen Mitglieder	232.429,58		406.437,11
verbleibenden Mitglieder	2.979.604,33		3.358.333,74
aus gekündigten Geschäftsanteilen	250.800,00	3.462.833,91	47.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 10.842,86 €			(25.715,34)
<i>Ergebnisrücklagen</i>			
• Gesetzliche Rücklage	1.468.467,15		1.297.467,15
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 171.000,00 €			(23.000,00)
• Bauerneuerungsrücklage	1.079.781,56		1.079.781,56
davon im Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 €			(0,00)
• Freie Rücklagen	5.232.387,50	7.780.636,21	3.834.860,55
davon im Geschäftsjahr eingestellt: 1.397.526,95 €			(59.626,01)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	0,00		4.993,13
Jahresüberschuss	1.702.860,40		225.183,86
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 1.568.526,95	134.333,45	- 82.626,01
<b>Eigenkapital gesamt</b>		<b>11.377.803,57</b>	<b>10.171.431,09</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	920,34		9.000,00
Sonstige Rückstellungen	139.339,24	140.259,58	255.681,78
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.811.547,19		17.350.817,75
Erhaltene Anzahlungen	1.007.947,35		982.734,98
Verbindlichkeiten aus Vermietung	40.563,15		11.884,88
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	424.286,90		703.929,12
• Sonstige Verbindlichkeiten	200.273,65	21.484.618,24	195.086,60
davon aus Steuern: 6.923,42 €			(6.997,22)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.122,00 €			(0,00)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.971,51	8.645,99
<b>Bilanzsumme</b>		<b>33.006.652,90</b>	<b>29.689.212,19</b>



	Geschäftsjahr		Vorjahr €
	€	€	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		4.319.636,24	4.342.256,41
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		27.123,93	- 14.028,23
Sonstige betriebliche Erträge		1.873.052,54	143.144,84
<i>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</i>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.023.061,43	1.926.414,76
<b>Rohergebnis</b>		<b>4.196.751,28</b>	<b>2.544.958,26</b>
<i>Personalaufwand</i>			
a) Löhne und Gehälter	464.746,88		435.151,42
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	92.400,19	557.147,07	91.755,72
davon für Altersversorgung 1.948,47 €			(3.938,82)
Abschreibung auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		742.838,09	724.369,19
Sonstige betriebliche Aufwendungen		231.515,52	221.573,37
Erträge aus anderen Finanzanlagen	72,02		62,40
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	39.460,30	39.532,32	19.374,66
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		905.171,51	762.715,66
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>1.799.611,41</b>	<b>328.829,96</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag		- 745,29	5.564,01
Sonstige Steuern		97.496,30	98.082,09
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.702.860,40</b>	<b>225.183,86</b>
Gewinnvortrag		0,00	4.993,13
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		1.568.526,95	82.626,01
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>134.333,45</b>	<b>147.550,98</b>

## 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 2007 bildete das durch die Verordnung vom 06. 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
- modernisierte 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 2007 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 2007) 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. Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen mit einer Laufzeit von über 1 Jahr in Höhe von 123.000 € (Vorjahr 0 €) enthalten.

5. Die ausgewiesenen Rückstellungen wurden angesetzt

- für eingegangene Pensionsverpflichtungen auf der Grundlage einer Sterbeurkunde.
- ansonsten nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem wahrscheinlichen Wert.

6. Die Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag bewertet.

## Anlagenspiegel Betriebsvergleich - Kennzahlen

### ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	korr. Anschaffungs-/ Herstellungskosten (01.01.2007) €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31.12.2006 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögens- gegenstände	196.570,95	1.547,00	0,00	0,00	0,00	128.378,80	69.739,15	33.098,39
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	38.264.216,50	0,00	821.281,12	35.033,70	0,00	13.144.716,91	24.333.252,17	664.909,93
Grundstücke mit anderen Bauten	603.469,44	0,00	0,00	826.521,40	0,00	358.675,59	1.071.315,25	26.116,99
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	116.514,75	9.115,70	1.942,63	0,00	0,00	69.767,35	53.920,47	18.712,78
Anlagen im Bau	764.049,75	3.383.229,15	0,00	- 680.907,34	0,00	0,00	3.466.371,56	0,00
Bauvorbereitungs- kosten	96.510,10	246.420,98	0,00	- 180.647,76	0,00	0,00	162.283,32	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	497.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	497.500,00	0,00
	<b>39.873.335,47</b>	<b>4.136.265,83</b>	<b>823.223,75</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13.573.159,85</b>	<b>29.613.217,70</b>	<b>709.739,70</b>
Finanzanlagen								
Andere Finanzanlagen	1.221,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.221,52	0,00
	<b>1.221,52</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.221,52</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>40.071.127,94</b>	<b>4.137.812,83</b>	<b>823.223,75</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13.701.538,65</b>	<b>29.684.178,37</b>	<b>742.838,09</b>

AK/HK immaterielle Vermögensgegenstände wurden um 2.867,59 € nach unten korrigiert  
 AK/HK Grundstücke mit Wohnbauten wurden um 215.448,15 € nach unten korrigiert  
 AK/HK Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden um 5.788,71 € nach unten korrigiert

### BETRIEBSVERGLEICH - KENNZAHLEN



Bemerkung:  
 \* Durchschnitt der Genossenschaften in Ba.-Wü. mit 1000 - 1500 Wohnungen im Jahr 2007

## 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 Sicherheit *) €
		Restlaufzeit			
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.811.547,19	Vorjahreszahlen in ( ) und € 468.231,44 (427.810,18)	2.151.140,77 (1.762.197,77)	17.192.174,98 (15.160.809,80)	19.811.547,19 (17.350.817,75) GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.007.947,35	1.007.947,35 (982.734,98)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	40.563,15	40.563,15 (11.884,88)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	424.286,90	424.286,90 (703.929,12)	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	200.273,65	200.273,65 (195.086,60)	0,00	0,00	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>21.484.618,24</b>	<b>2.141.302,49</b> <b>(2.321.445,76)</b>	<b>2.151.140,77</b>	<b>17.192.174,98</b>	<b>19.811.547,19</b>

\*) GPR = Grundpfandrecht

### ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

- Entwicklung des Anlagevermögens (s. Seite 30)
- Entwicklung der Verbindlichkeiten (s. Seite 31)
- In der Position «Unfertige Leistungen» sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

- Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr 2007	Vorjahr 2006
Unterlassene Instandhaltung	80.000,00	200.000,00
Berufsgenossenschaft	2.600,00	4.000,00
Gerichtskosten	8.000,00	10.000,00
Pensionsgutachten	300,00	300,00
Prüfungskosten	19.000,00	14.500,00
Steuerberatung	5.000,00	5.000,00
Urlaub	23.439,24	20.881,78
Kosten Bankbestätigungen	1.000,00	1000,00



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 1.521.004,94 € und periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 10.303,40 € enthalten.

Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Geschäftsstelle Stuttgart  
Herdweg 52  
70174 Stuttgart

**4.** Mitglieder des Vorstandes:

Bis zum 01.11.2007  
*Ulrich Heine*, Dipl. Kaufmann  
*Theo Leute*,  
Dipl.-Ing. Maschinenbau

**SONSTIGE ANGABEN**

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	6	
Technische Mitarbeiter	4	
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte		2
	<b>10</b>	<b>2</b>

**2.** Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr 2007

Anfang	1.383
Zugang	80
Abgang	89
Ende	1.374

Seit dem 02.11.2007  
*Ulrich Heine*, Dipl. Kaufmann  
*Andreas Scherer*,  
Bilanzbuchhalter

**5.** Mitglieder des Aufsichtsrates:

Aufsichtsratsvorsitzender:  
*Clemens Möhrle*,  
Rechtsanwalt/Steuerberater

stellv. Aufsichtsratsvorsitzender:  
*Mario Born*,  
Dipl. Volkswirt/Steuerberater

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

weiteres Mitglied:  
*Karlheinz Ellenberger*, Architekt

**6.** Das Unternehmen hat von dem Antragswahlrecht auf Nichtanwendung der Abgeltungssteuer auf den EK-02 Bestand gemäß § 34 Abs. 16 KStG in der Fassung des Jahressteuergesetzes 2008 Gebrauch gemacht und hat die weitere Anwendung der bisherigen Rechtslage der §§ 38 und 40 KStG beantragt. Insofern waren im Jahresabschluss zum 31.12.2007 keine Verbindlichkeiten zur Abgeltung der EK-02 Bestände zu erfassen. Das Unternehmen ist an die Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 16 KStG bis 2019 gebunden.

**WEITERE ANGABEN**

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn 2007 in Höhe von 134.333,45 € als Dividende auszuschütten.

*Anmerkung:*

Die Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage in Höhe von 171.000 € wurde nach § 32 Abs. 2 der Satzung bereits bei der Aufstellung der Bilanz vorgenommen.

*Villingen-Schwenningen*,  
11.09.2008

*Der Vorstand*  
*Heine* *Scherer*



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

Fortlaufendes Verzeichnis  
der Mitglieds-Nr.

## 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 vollständigem Vor- und Zunamen unterschreiben,  
bei Ehefrauen auch Geburtsname)

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

VS-Villingen, den

Fortlaufendes Verzeichnis  
der Mitglieds-Nr.

## 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 vollständigem Vor- und Zunamen unterschreiben)

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

Datum:

## HANDWERKER-NOTDIENST

Störungen am TV-Anschluss werden seit der Umstellung auf Kabel Digital **direkt** von **Kabel BW** bearbeitet.

TV/Radio/Internet:

Meldung an die Störungsstelle Kabel BW  
Tel. 0800/8888112

Feuerwehr/Notruf:

Tel. 112

Polizei:

Tel. 110

Vorgehensweise bei technischen  
Störungen, Beschädigungen o. ä.:

1. Grundsätzlich wenden Sie sich **innerhalb der Geschäftszeiten** bitte zuerst an die technischen Mitarbeiter der BG Villingen:

Zentrale:

Tel. 07721/9806-0

### Geschäftszeiten

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

hier werden Sie über eine Ansage in die Technik-Abteilung weitergeleitet (technische Mitarbeiter: Frau Nußbaum, Herr Weisser)  
Die Technik-Mitarbeiter beauftragen danach den zuständigen Handwerker bzw. veranlassen das Notwendige.

2. **Außerhalb der Geschäftszeiten** wenden Sie sich bitte an die Zentrale. Von dort werden Sie zu einem Mitarbeiter, oder dessen Anrufbeantworter weitergeleitet.  
Meldet sich der Anrufbeantworter, so können Sie dort eine Nachricht hinterlassen. Sie werden dann schnellstmöglich zurückgerufen.  
Sollte sich innerhalb einer halben Stunde niemand bei Ihnen zurückmelden, so können Sie ...

... in **absolut dringenden Notfällen**

eine direkte Meldung an die unten aufgeführten Firmen machen (z. B. Heizungsausfall am Wochenende). Hinterlassen Sie bitte in diesem Fall eine Nachricht bei den Handwerkern auf der Mail-Box oder dem Anrufbeantworter. Diese rufen dann zurück!

Die Firmen haben die ausdrückliche Anweisung, Aufträge von Mietern zu Lasten der BGV nur in absoluten Notfällen entgegen zu nehmen.

**Sollte kein Notfall vorliegen, und Sie beauftragen einen Handwerker, ohne dies der BGV mitzuteilen, geht dies zu Ihren Lasten!**

Aufzug:

Firma: \_\_\_\_\_ Telefon: \_\_\_\_\_

Elektro:

Firma: \_\_\_\_\_ Telefon: \_\_\_\_\_

Heizung und Sanitär:

Firma: \_\_\_\_\_ Telefon: \_\_\_\_\_

Rohrreinigung:

Firma: \_\_\_\_\_ Telefon: \_\_\_\_\_

Sanitär:

Firma: \_\_\_\_\_ Telefon: \_\_\_\_\_

Schlüsseldienst:

Firma: \_\_\_\_\_ Telefon: \_\_\_\_\_



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

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

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

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

**eMail-Kontakt:** [info@bg-v.com](mailto:info@bg-v.com)

**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