



Baugenossenschaft Villingen eG



GESCHÄFTSBERICHT 2008

Geschäftsbericht des Vorstandes
über das Geschäftsjahr 2008

Bericht des Aufsichtsrates



Ordentliche
Mitgliederversammlung

Termin: Donnerstag, den 12. November 2009, 19.00 Uhr
Münsterzentrum, Kanzleigasse, Villingen-Schwenningen



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
Andreas Scherer	Bilanzbuchhalter	Mönchweiler

PROKURISTEN

Freddy Dufner	staatl. gepr. Bautechniker	Bad Dürkheim
---------------	----------------------------	--------------

Vorwort

... WAS FÜR EIN JAHR!

Täglich hören wir neue Horrormeldungen wie Klimakrise, Finanzkrise, Kurzarbeit, Arbeitslosigkeit, Kostensteigerung, usw. usw.

Wer blickt da noch durch und verliert nicht den Überblick?

Wir, Ihre Baugenossenschaft, haben das Jahr 2008 dagegen wieder sehr erfolgreich abgeschlossen und uns gegen den allgemeinen Negativtrend gestemmt.

Modernisierungsvorhaben in der «Goethestr. 13-21» beginnen.

Inzwischen sind zwei Drittel unserer Liegenschaften saniert. In 3-5 Jahren werden wir endgültig fertig sein und unseren Sanierungstau beseitigt haben. Wir sind auf einem erfolgreichen Weg.

Für Sie - unsere Mieter und Genossenschaftsmitglieder - bedeutet dies attraktive und energetisch hochwertige Wohnungen in schönen



Wir bieten mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Wir bieten Ihnen ein schönes Zuhause.

**Wir sind Ihre Genossenschaft.
Wir sind gerne für Sie da.**

Ulrich Heine

Andreas Scherer



Dank guter Zeiteinteilung und vorausschauender Planung konnten wir gestützt auf Liegenschaftsverkäufe unseren Konsolidierungskurs weiter ausbauen, große Bauprojekte wie die «Goethestr. 12-22» erfolgreich abschließen und mit neuen

zentrumnahen Stadtbezirken, gute Bausubstanz, angemessene und faire Mieten und erneut eine Dividende von 4 %.

Schauen Sie sich diesen Geschäftsbericht an. Betrachten Sie Bilder und Zahlen.

Daten per 31.12.2008



Anzahl der Mitglieder:		1.332
Gezeichnete Anteile:		13.596
Bilanzsumme:	€	36.058.826,45
Jahresergebnis:	€	561.755,49
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder:	€	2.659.450,87
Rücklagen:	€	8.223.207,52
Anlagevermögen:	€	32.379.896,65
Verbindlichkeiten:	€	24.080.984,01
Anzahl der Wohnungen:		918
Anzahl der gewerblichen Räume:		1
Anzahl der Garagen und Tiefgaragen:		469
Anzahl der Stellplätze:		140
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand 2008:	€	5.084.141,16
Aktivierungsfähige Herstellungskosten 2008:	€	4.128.157,25
Umsatzerlöse 2008 (Brutto):	€	4.445.202,26

Allgemeine wirtschaftliche Lage

ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die allgemeine Lage der Wirtschaft war im ersten Halbjahr 2008 geprägt durch eine positive Entwicklung, die jedoch im zweiten Halbjahr abrupt nach dem Zusammenbruch der Bank von Lehman Brothers in eine Finanzkrise führte.

Als Beginn für die gegenwärtige Wirtschaftskrise wird allgemein der amerikanische Immobilienmarkt verantwortlich gemacht. Nach und nach ist die ganze Blase im Bankenbereich geplatzt. Das Vertrauen ist zerstört, das Wertesystem ist aus dem Gleichgewicht geraten, eine Kultur der Egozentrik (*Geiz ist gut ...*) ist entstanden.

Die Wohnungswirtschaft in Deutschland verfolgt - im Gegensatz zu Amerika - ein anderes, vernünftiges und nachhaltiges Geschäftsmodell. So gibt es in Deutschland eine sehr solide Struktur der Eigentumsverhältnisse an Wohnbesitz.

Die Immobilienfinanzierung ist in Deutschland historisch nachhaltig und langfristig orientiert und besichert.

Besonders durch die weite Verbreitung des Genossenschaftsmodells, welches Selbstverwaltung und Selbstverantwortung fördert und fordert, konnte bei uns eine derartige Immobilienkrise vermieden werden. Wer in einer Genossenschaft wohnt, genießt viele Vorteile:

- Selbstverwaltung und Mitbestimmung
- Lebenslanges Wohnrecht
- Auskömmliche soziale Mieten
- Gutes Service-Angebot
- Attraktiver Wohnraum
- In schönen Lagen.

Ein gewisses Risiko besteht jedoch darin, dass in den letzten Jahren zunehmend Liegenschaften an Finanzinvestoren (und darunter sog. «Heuschrecken») verkauft wurden. Deren vorrangiges Ziel der Gewinnmaximierung kann einerseits Druck auf die Mietpreise ausüben, andererseits aber vermehrt zu Verkäufen (auch Notverkäufen) führen, da Mieter teilweise zum Kauf ihrer Wohnungen genötigt werden.

Auch wir mussten und müssen den Weg der Liegenschaftsverkäufe gehen.



Allgemeine wirtschaftliche Lage Allgemeine Entwicklung des Immobilienmarktes



Um uns die dringend notwendigen finanziellen Mittel für die erforderlichen Sanierungen zu beschaffen, sind wir gezwungen, uns von Beständen zu trennen.

Wir haben jedoch beim Verkauf von größeren Einheiten sehr genau die Käufer analysiert. Wir haben diejenigen gewählt, die entweder die erworbenen Liegenschaften sanieren wollen - damit die Mieter in ihrem

angestammten Wohnumfeld bleiben können - oder bei späterer Verkaufsabsicht mit uns eine Sozialcharta vereinbart haben. So können wir den Bestandsmietern mehr Schutz vor Kündigung und Mieterhöhung anbieten. Außerdem haben wir vielen betroffenen Mietern andere Genossenschafts-Wohnungen vermittelt.

ALLGEMEINE ENTWICKLUNG DES IMMOBILIENMARKTES

Der Immobilienmarkt in Deutschland ist gekennzeichnet durch folgende Entwicklungen:

- Eine langfristige Abnahme der Bevölkerung in Deutschland von etwa 82 Mio.



auf 75 Mio. Menschen innerhalb der nächsten 50 Jahre; also langfristig eine eher zurückgehende Nachfrage nach Wohnungen

- Die Anzahl der Haushalte nimmt dagegen zu (Prognose: Wachstum um 4 % = 1,55 Mio. neue Haushalte bis 2025). Die Haushalte werden kleiner (mehr Singles, mehr alleinstehende Ältere)
- Insgesamt ein gesättigtes Angebot an Wohnraum. Jedoch ist dieses regional sehr unterschiedlich verteilt und nicht angepasst an die zukünftigen Nachfragebedürfnisse. Der Wohnraum wird knapper in Ballungsgebieten. Im «ländlichen Raum» besteht ein Überangebot
- Einer für die Substanzerhaltung notwendigen Zahl von etwa 200 Tsd. Wohnungen pro Jahr steht nur eine Neubautätigkeit

Allgemeine Entwicklung des Immobilienmarktes Wohnen in Villingen-Schwenningen / Schwarzwald-Baar-Kreis

(Schätzung für 2009: ca. 60-70 Tsd.) mit stark abnehmendem Geschosswohnungsbau gegenüber

- Überwiegend kein ausreichender energetischer Mindeststandard der bestehenden Geschosswohnungen, fehlender Schallschutz, wenig Komfort in häufig überalterter Bausubstanz
- Magere Immobilienrenditen, restriktive Gesetzgebung zu Lasten der Vermieter sind wenig Anreiz für Investoren.

WOHNEN IN VILLINGEN-SCHWENNINGEN / SCHWARZWALD-BAAR-KREIS

Die allgemeine Entwicklung am Immobilienmarkt macht auch vor uns in Villingen-Schwenningen nicht Halt. Im Gegensatz zu den umliegenden Gemeinden und dem angrenzenden Schwarzwald gibt es bisher bei uns in der Stadt noch eine ausgeglichene Bevölkerungsbilanz. Doch langfristig wird es auch hier - gemäß dem allgemeinen Trend - zu einer weiteren Abnahme der Einwohnerzahl kommen.

Zwar bleibt Villingen-Schwenningen als Standort und Oberzentrum der Region weiterhin attraktiv. Aber das Fehlen von Zukunftstechnologien und die Fokussierung auf Zulieferfirmen für die Automobilbranche wird langfristig nicht ohne Folgen bleiben.

Darüber hinaus nimmt Villingen-Schwenningen bzw. der Schwarzwald-Baar-Kreis beim Durchschnittsalter nach Baden-Baden (47 Jahre) den zweithöchsten Platz mit 43,2 Jahren ein (Durchschnitt Baden-Württemberg 42,2 Jahre). Bei uns leben also überdurchschnittlich viele ältere Menschen.





Die Lage in unserer Region lässt sich wie folgt beschreiben:

- Kein Bevölkerungszuwachs, langfristig abnehmende Einwohnerzahlen
- Gute Beschäftigungslage, noch florierender, mittelfristig tendenziell rückläufiger Tourismus
- Unterdurchschnittliche Dynamik im Gewerbe und Handel, kaum High-Tech Industrie, weniger Gewerbeanmeldungen als im Bundesdurchschnitt
- Das Durchschnittsalter unserer hiesigen Bevölkerung wird zunehmend höher (Rentnerparadies?)
- Derzeit ein noch ausgeglichener Wohnungsmarkt, Tendenz zu weniger Nachfrage und daraus resultierend ein steigendes Wohnungsangebot
- Trend der Menschen «Zurück in die Stadt», abnehmende Nachfrage nach Wohnungen in Wohngebieten, die an der Peripherie oder im Umland liegen

- Erschließung/Umwandlung neuer Wohngebiete wie das Kasernenareal «Welvert» in Villingen erhöhen das Wohnungsangebot und können daher die Mietpreise beeinflussen. Ob mittelfristig weitere Kasernenareale aufgrund des Abzuges der französischen Armee saniert und zu Wohngebieten umgewandelt werden, ist in der Diskussion und nicht auszuschließen
- Eine Spanne der Mietpreise zwischen 5 €/qm Kaltmiete



für Einfach-Wohnungen mit «normaler» Ausstattung bis ca. 8 €/qm für Luxuswohnungen in Toplagen ist noch vermarktbar. Höherpreisig zu vermieten ist schwierig

- Wohnungen mit «Einfachstandard» (keine Bäder, Ofenheizung, alte Fenster, etc.) sind trotz günstiger Mietpreise in Villingen kaum wieder vermietbar
- Bezieher von Transferleistungen (Hartz IV) können bereits heute aus einem

breiten Wohnungsangebot wählen und vermeiden Einfach-Wohnungen

- Die Ansprüche der Mieter an die Wohnqualität steigen. Die Bereitschaft, sich außerhalb der Wohnung im Wohnumfeld zu engagieren, nimmt ab.

Wie können wir als Baugenossenschaft darauf reagieren?





Evi Blaser - Mietabteilung

LAGE DER BAUGENOSSENSCHAFT

Für die Baugenossenschaft Villingen eG war auch 2008 ein erfolgreiches Jahr. Der eingeschlagene Konsolidierungskurs ist mit gutem Ergebnis fortgesetzt worden.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit war 2008 wieder positiv und belief sich auf 650 Tsd. €.

Auch 2008 verkauften wir Liegenschaften, die teilweise erst 2009 wirksam werden. Sie werden unsere umfangreichen Sanierungsvorhaben finanzieren.



Norbert Zohren - Gebäudetechnik



links nach rechts: Herr Scherer (BGV), Herr Dr. Bullinger (Geschäftsführer vbw), Herr Heine (BGV), Herr Bär (Referent vbw)

Folgende Maßnahmen wurden 2008 begonnen und durchgeführt:

- Fertigstellung der Modernisierung «Villingen, Goethestr. 12-22» mit 44 Wohnungen und 42 Stellplätzen, davon 19 überdacht; alle Wohnungen sind vermietet
- Ausbau und Modernisierung von Wohnungen in der Südstadt «Langstr.», Weststadt «Scheffelstr.»
- Beginn des Bauvorhabens an den denkmalgeschützten Gebäuden in Villingen, «Goethestr. 13-21» im Juni 2008, Beendigung der Arbeiten im Juni 2009 mit insgesamt 52 Wohnungen; alle Wohnungen sind vermietet
- Liegenschaftsverkäufe im Bereich «Wöschhalde», «Falkenring», «Bleichestr.», «Warenburgstr.» zur Reinvestition der erzielten Erlöse in weitere Sanierungsprojekte
- Planung und Detaillierung des Bauvorhabens «Villingen, Goethestr. 23-27»; Baugenehmigung ist erteilt; das denkmalgeschützte Gebäude »Scheffelstr. 12« wird saniert, die Gebäude «Goethestr. 23-27» werden abgerissen und neugebaut; Abriss Ende 2009, Baubeginn Anfang 2010; Investitionssumme 5 Mio €.

Der fortgeschriebene Bestand an Wohnungen stellt sich Mitte 2009 wie folgt dar:

Gesamtbestand	815 Wohn.
Geplante Sanierung, Neubau, Abriss, etc.	./. 83 Wohn.
	= 732 Wohn.

mittelfristig noch zu verkaufen	./. 102 Wohn.
	= 630 Wohn.

Durch Neubau / Dachgeschoss-Ausbau / Zusammenlegung plus Planung Südstadt, «Goethestr. 23-27» kommen hinzu + 125 Wohn.
= **755** Wohn.

Davon sind

- komplett und «gehoben» saniert 234 Wohn.
- einfach saniert + 88 Wohn.
- normaler Standard, keine Sanierung notwendig + 93 Wohn.

- einfach ausgestattet, aber vermietbar, wenn Mietpreis günstig + 34 Wohn.

= **449** Wohn.

Dies sind 55 %
v. Gesamtbest. v. **815** Wohn.
oder = 59 %
v. **755** Wohn.

Schlussfolgerung daraus ist, dass nach Berücksichtigung noch zukünftiger Verkäufe und geplanter

Maßnahmen fast zwei Drittel des Bestandes saniert und daher auch attraktiv am Markt vermietbar sind.

Deshalb konnten die Mieten (langsam) erhöht werden.

So hat sich die Durchschnittsmiete der BGV von 3,70 € in 2003 auf 4,50 €/qm Ende 2008 gesteigert. Dadurch sind die Umsatzerlöse in der Ergebnisrechnung trotz der Liegenschaftsverkäufe gestiegen. Die Fluktuationsrate betrug 11,8 %.

Wir haben viel getan, sind aber längst noch nicht am Ziel.





LEERSTANDSANALYSE

Nach wie vor überdurchschnittlich hoch ist der Leerstand, wie die Leerstands-Analyse zeigt:

Am Ende des Jahres 2007 waren 180 Wohnungen nicht bewohnt.

Die durchschnittliche Leerstandsquote ist damit von

- 20,3 % in 2005 über
- 16,5 % in 2006 wieder leicht auf

- 18,1 % in 2007 angestiegen und beträgt Mitte 2009
- 15,7 % mit 128 Wohnungen.

Da wir Großprojekte möglichst nur im unbewohnten Zustand sanieren, ist über die Hälfte des Leerstandes geplant. Er wird sich erst nach Fertigstellung der Großprojekte deutlich reduzieren. Sanierung in unbewohntem Zustand heißt, dass Mieter für die Bauzeit umgesiedelt oder vorübergehend in Ersatz- oder Ferienwohnungen untergebracht

werden. So können Bauzeit, Beeinträchtigungen der Mieter und Kosten reduziert werden. Aufgrund der Vergabe an einen Generalunternehmer und des unbewohnten Zustandes der Häuser können die Großprojekte jeweils innerhalb eines Jahres zügig fertiggestellt werden. Dies führt zur schnelleren Vermietbarkeit und eindeutigen Verantwortlichkeiten. Die Garantieansprüche sind so ebenfalls eindeutig zuzuordnen. Nicht zuletzt konnten auf diese Weise Aufwendungen über den



Planungsrahmen hinaus (überschießende Nachlaufkosten) vermieden werden. Die restlichen Leerstände sind unbewohnbare Mansarden und Dachgeschosse oder bisher noch nicht sanierte Wohnungen. Auch für die nächsten 2-3 Jahre wird der Leerstand daher - auf Grund der noch anstehenden Groß-Modernisierungen und notwendigen Verkäufe von Liegenschaften - zunächst nur langsam sinken. Erst nach Abschluss aller Maßnahmen ist unser Ziel, den

vermietbaren Leerstand bei einem branchenüblichen Durchschnitt mit Berücksichtigung der Fluktuation unter 5 % zu halten. Die modernisierten Wohnungen in den zentrumsnahen Lagen wurden vom Markt sehr gut angenommen. Sie konnten schon während der Bauzeit zu auskömmlichen Mietpreisen vermietet werden. So war während der Bauzeit des ersten Großprojektes durchschnittlich nur eine Nachfrage pro Wohnung vorhanden. Dies steigerte sich beim nächsten Projekt auf durchschnittlich

4 Nachfragen pro Wohnung noch innerhalb der Bauzeit. Leider konnten hier nicht alle Bewerber berücksichtigt werden. Für unseren Neubau in der «Goethestr. 23-27» liegen bisher während der Planungsphase bereits 25 % Anfragen für eine Wohnung vor.

Dies zeigt, dass unser Konzept richtig und zukunftsweisend ist.

MIETERANALYSE

Wer sind unsere Mieter?

Wie hat sich die Mieterstruktur in den letzten Jahren verändert? Konnten neue Mietergruppen erschlossen werden?

Bisher galt unsere Genossenschaft eher als die Vermietungsgesellschaft für ältere Menschen, nicht mehr zeitgemäß, «hausbacken», wenig bekannt. Das Wohnungsangebot war trotz der guten Lagen kaum attraktiv. Durch erfolgreiche Sanierungen, Pressearbeit, Mieterfeste und «Tage der offenen Tür» ist es gelungen, uns von diesem bisherigen Image zu befreien. Wir konnten jüngere Menschen und neue Mietergruppen gewinnen. Sie sind bereit, für eine gute Wohnqualität den angemessenen Mietpreis zu zahlen.

Altersstruktur unserer Mieter im Jahre 2008:



Im Vergleich zur letzten Analyse im Jahre 2005 lassen sich folgende Schlussfolgerungen für unsere Mieterstruktur ableiten:

- Unsere Mieterstruktur hat sich verjüngt
- Der Anteil der «**Mieter über 60 Jahre**» ist von 53 % in 2005 auf 47 % in 2008 gesunken. Diese Mieter wollen komfortabel, zentrumsnah und mit Serviceleistungen wohnen
- **Jüngere gut verdienende Zielgruppen** (bei uns rund 25 %) haben deutlich höhere Ansprüche an Wohnkomfort und Qualität. Sie sind bereit, dafür die entsprechenden Mietpreise zu zahlen. Für diese sind unsere großen Maisonette- oder Penthouse-Wohnungen optimal geeignet
- **Junge Single-Haushalte** (bisher unter 2 %) wollen kleinere, eher preiswerte Wohnungen für eine gewisse «Übergangszeit»

Jahrgang	bis 1945	1946 - 1950	1951 - 1955	1956 - 1960	1961 - 1965	1966 - 1970
Alter	64 u. darüber	63 - 59	58 - 54	53 - 49	48 - 44	43 - 39
Anzahl Mieter	275	38	54	50	58	48
Prozentanteil	41,40 %	5,72 %	8,13 %	7,53 %	8,73 %	7,23 %
Jahrgang	1971 - 1975	1976 - 1980	1981 - 1985	1986 - 1990	ab 1991	
Alter	38 - 34	33 - 29	28 - 24	23 - 19	18	Gesamt
Anzahl Mieter	43	49	40	9	0	664
Prozentanteil	6,48 %	7,38 %	6,02 %	1,35 %	0 %	99,97 %

- **ältere Singles** (20 %) mit gesichertem Einkommen erwarten Komfort und Service (Hausmeister). Die Wohnung sollte hier zwischen 60 und 80 qm groß sein
- **Familien** (6 %) wollen größere Wohnungen (4 Zimmer, mehr als 100 qm), aber möglichst nur in den unteren Etagen und in guter, kinderfreundlicher Lage (Spielplätze, Grün ums Haus, demzufolge nicht mehr so zentrumsnah). Hier ist die Nachfrage eher begrenzt.

Unser langfristiges Ziel ist, mit einem entsprechend zugeschnittenen Wohnungsangebot zukünftig eine gut durchmischte Mieterstruktur zu erhalten, um zu starke Abhängigkeiten von einer bestimmten Zielgruppe zu vermeiden und für alle Wohnraumbedürfnisse attraktiv zu sein. Wir haben deshalb definiert, dass der Anteil der «Mieter über 60» 50 % nicht überschreiten sollte. Der restliche Anteil sollte zwischen 8-10 % je nach Alter und Einkommensverhältnissen sein. Danach werden wir unsere Wohnungen und Standards planen. Für uns als Genossenschaft ist es überlebensnotwendig, eine gute Mieterstruktur zu gewinnen. Nur damit wird auch langfristig die Akzeptanz vorhanden sein, dass sich die hohen Moderni-

Mieteranalyse
Qualitätsstandards und Wohnungsgrößen

sierungskosten rechnen. So werden wir Leerstand und damit fehlende Umsätze vermeiden können.

QUALITÄTSSTANDARDS
UND WOHNUNGS-
GRÖSSEN

Um dieses Ziel und die langfristige Vermietbarkeit zu sichern (ohne die vielen Leerstände der Vergangenheit), müssen wir maßgeschneiderte Wohnungen für jede Zielgruppe anbieten. Also auch für Mieter, deren finanziellen Mittel eher knapp sind. Deshalb haben wir als Norm **zwei Qualitätsstandards** für unsere Wohnungen festgelegt. Diese sind die Grundlage einer standardisierten Ausstattung für alle künftigen Bauvorhaben und auch für die Modernisierung von Einzelwohnungen:

- **Normaler Standard:** Miethöhe bis ca. 5,20 €/qm kleinere Bäder, kein Balkon, Böden aus Linoleum, kein Parkett, normaler energetischer Standard
- **Gehobener Standard:** Mietpreise um 7,50 €/qm, Terrassen oder Balkon, Aufzug bei Neubauten, großzügige komfortable Bäder, umfangreiche Ausstattung, Parkettböden, hohe Energieeffizienz und Wärmedämmung,

flexible offene Grundrisse, schöne Außenanlagen.

Wir haben festgelegt, dass mindestens 20 % unseres jeweiligen Wohnungsbestandes zur Einstufung in die Gruppe «**normaler Standard**», der Rest zum «**gehobenen Standard**» gehören soll. Für die Wohnungsgrößen werden wir beim «**normalen Standard**» auf durchschnittlich 70 qm gehen. Im «**gehobenen Segment**» wird die Wohnungsgröße etwa 80 qm betragen. Ungefähr 6 % des Bestandes werden **große Wohnungen** sein, ab ca. 100 qm mit entsprechenden Kinderzimmern für Familien. Aufgrund der guten Erfahrungen werden wir immer wieder einige **Maisonette- und Penthouse-Wohnungen** planen.

Auskömmliche Mietpreise sind die Vorbedingung für aufwendige Sanierungen; beispielsweise im energetischen Bereich aufgrund der neuen Verordnungen und Gesetze. Hier wird sicherlich eine starke finanzielle Belastung für die Immobilienwirtschaft entstehen und hohe Investitionen erfordern. Jedoch können die Kaltmieten mit diesen Zusatzkosten nicht unbeschränkt belastet werden, da die Kaufkraft vieler Haushalte voraussichtlich eher zurückgehen wird.

Bisher durchgeführte Sanierung



BISHER DURCHGEFÜHRTE SANIERUNG

2008 wurden für Instandhaltung 955.984 € (Vorjahr 968.299,97 €) sowie für Modernisierung 4.128.157 € (Vorjahre 3.383.229 € und 3.313.748 €) aufgewandt. Die Zahlen beinhalten die Baukosten für das laufende Großprojekt «Goethestr. 12-22». Dieses konnte im Juni 2008 mit einem Volumen von insgesamt 4,2 Mio. € abgeschlossen werden. Die Nachträge beliefen sich auf 1,19 % der vertraglich vereinbarten Bausumme.

Die Anforderungen an die moderne Gebäudetechnik und den Wärmeschutz wurden durch die gute energetische Bauweise voll erfüllt. Dies hatte zur Folge, dass ein Tilgungserlass für KFW-Fördermittel inzwischen genehmigt wurde.

Weitere Hauptpositionen für Instandhaltung und Modernisierung bezogen sich hauptsächlich auf Wohnungen in der Weststadt und der Südstadt.

Im Juni 2008 wurde die Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude «Goethestr. 13-21/ Scheffelstr. 7» begonnen. Diese konnte innerhalb nur eines Jahres bis Juli 2009 beendet werden. Veranschlagt wurde für dieses Projekt 4,6 Mio. € mit allen Nebenkosten. Die Planüberschreitung für Nachlaufkosten lag bei 1,34 %.

Die relevante Kennziffer für die Modernisierungsinvestitionen (also der Gebäudekoeffizient pro qm bezogen auf das Gesamtjahr) ist von 40,00 € in 2005, 59,56 € in 2006 und 65,76 € in 2007 auf **78,75 €** gestiegen.

Sie liegt damit weit über dem Durchschnitt vergleichbarer Genossenschaften (vergleichbarer Durchschnitt 2008: **38,46 €**). Diese Zahl beschreibt die jährliche Summe der Instandhaltungsaufwendungen und aktivierten Modernisierungskosten pro qm Wohnfläche. Sie macht deutlich, wohin das Geld aus den Liegenschaftsverkäufen geflossen ist.

Für 2009/2010 sind weitere Großprojekte bereits in der Ausführung und in der Planung. Mitte 2009 starteten die Bauarbeiten für eine umfassende Sanierung der Gebäude «Rietheimerstr. 26-28 und 38-42». Ende 2009 beginnen wir mit dem Baugebiet, «hintere Goethestr.» in der Weststadt: das denkmalgeschützte Gebäude «Scheffelstr. 12» wird aufwendig saniert, die Gebäude «Goethestr. 23-27» werden abgerissen und neu gebaut.

Das geplante Investitionsvolumen beträgt 5 Mio. €. Ziel sind attraktive flexible Grundrisse mit offenen Küchen, französischen Fenstern und Balkons, ein Zugang zum Innenhof auf der Westseite, modernste Heiztechnik (Pelletsanlage), energetisch hochwertige Bauweise, gehobener Wohnkomfort durch ebenerdige Duschen, barrierearme Zugänge und Aufzüge. 36 Tiefgaragenplätze sind projektiert.

Die Baugenehmigung wurde bereits erteilt.

VERKÄUFE

2008 wurden folgende Liegenschaften verkauft:

- «Villingen, Bleichstr. 21»
- «Villingen, Falkenring 12-14 und 16-18»
- «Villingen, Warenburgstr. 27-29»
- «Villingen, Woeschhalde 6-24» (Anfang 2009).

Für das Jahr 2009 sind weitere kleinere Verkäufe angedacht.

Ein reines Bauträgergeschäft ist vorläufig nicht vorgesehen.



Verkäufe Mitgliederbewegung Verwaltung Finanzielle Lage

MITGLIEDERBEWEGUNG

Im Berichtsjahr traten der Genossenschaft 63 neue Mitglieder bei, die insgesamt 388 Geschäftsanteile zeichnen.

	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2008	1.374	15.128
Stand zum 31.12.2008	1.332	13.596

Durch Kündigung schieden 73 Mitglieder mit 1.031 Anteilen, durch Tod 23 Mitglieder mit 366 Anteilen und durch Ausschluss 9 Mitglieder mit 79 Anteilen aus.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres somit um 320.153,46 € verringert. Im Verhältnis zur Bilanzsumme entspricht das 7,38 %.

Durch Liegenschaftsverkäufe und dem hohen Altersdurchschnitt unserer Mitglieder erwarten wir für 2009 und 2010 weitere starke Abflüsse an liquiden Mitteln. Die Kündigungen von freiwilligen Anteilen - durch die Reduzierung der Pflichtbeteiligung auf 3 Kaltmieten - haben sich hingegen beruhigt.

VERWALTUNG

Die innerbetriebliche Organisation wurde den verminderten Wohnungsbeständen angepasst. Da trotz unserer kleinen Größe

Arbeitsplätze nicht einfach gestrichen werden können, haben wir dem Arbeitsaufwand entsprechend einige Mitarbeiter auf Teilzeitarbeit umgruppiert. In Summe sind so bei unserer Bau-

genossenschaft Personalkosten von einem Mitarbeiter eingespart worden, so dass neben den Vorständen jetzt 4 Mitarbeiter ganztags, sowie 3 Mitarbeiterinnen halbtags arbeiten. Hausmeisterdienste, Gartenarbeiten bzw. Pflege der Außenanlagen und Schneeräumen wurden überwiegend an externe Firmen vergeben.

FINANZIELLE LAGE

Wie in den Vorjahren haben Liegenschaftsverkäufe, Mietanpassungen und die Aufnahme von zinsgünstigen Darlehen dazu beigetragen, dass sich die finanzielle Lage der Baugenossenschaft noch weiter verbessert hat. Diese Entwicklung ist sehr erfreulich. Jedoch werden wir uns nicht ausruhen, denn der Instandhaltungsstau beläuft sich nach der Modernisierung der «Goethestraße 13-21 / Scheffelstraße 7» noch immer auf ca. 9 Mio.€.

Die Zinsen am Finanzmarkt sind auf dem niedrigen Niveau des Jahres 2005. Nicht nur aus diesem Grunde werden wir mit Nachdruck versuchen, weitere Großprojekte anzugehen. Abgelaufene Zinsfestschreibungen wurden zu guten Konditionen, meist über einen Zeitraum von 20 Jahren, mit den Hausbanken verlängert. Durch Liegenschaftsverkäufe konnte teilweise bestehende Darlehen mit hohen Zinsen vorzeitig abgelöst werden.

Die restlichen Verkaufserlöse sind kurzfristig auf Tagesgeldkonten geparkt. Die flüssigen Mittel, insbesondere die Bausparguthaben, sind zum Jahresende 2008 um 398 Tsd. € gestiegen.

Die Finanzlage ist geordnet. Die jederzeitige Zahlungsbereitschaft ist gewährleistet. Lieferantenrechnungen wurden durchgängig unter Abzug von Skonto beglichen. Der Cash-Flow verringerte sich von 2.337 Tsd. € in 2007 auf 1.440 Tsd. € in 2008. Er liegt noch immer deutlich über dem Branchendurchschnitt. Wir sind von der Finanzkrise verschont geblieben.

Für unsere Gläubiger und Lieferanten sind wir ein Geschäftspartner mit höchster Bonität. Es bleibt abzuwarten, wie sich die finanzielle Lage unserer Kunden und Mieter entwickeln wird.



ERTRAGSLAGE

Die Mieterlöse konnten trotz Verkäufen von Liegenschaften gegenüber dem Vorjahr um 3,0 % auf 4,45 Mio. € gesteigert werden. Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 847 Tsd. €. Diese resultieren hauptsächlich aus Liegenschaftsverkäufen (761 Tsd. €).

Der Jahresüberschuss 2008 liegt bei 562 Tsd. € (Vorjahr 1.703 Tsd. €). Das Ergebnis aus dem rein operativen Geschäft (ohne Liegenschaftsverkäufe) beläuft sich in 2008 auf - 199 Tsd. € (182 Tsd. € im Vorjahr), denn bedingt durch die Einstellung einer Aufwandsrückstellung in Höhe von 440 Tsd. € (für die Sanierung der «Riethermerstraße») wurde im Berichtsjahr ein Minus verzeichnet. Das Eigenkapital einschließlich Jahresüberschuss

und Einstellung in die Rücklagen liegt mit 11,41 Mio. € um rund 3,0 Tsd. € höher als im Vorjahr und beträgt nun 31,7 % der Bilanzsumme (Vorjahr 34,5 %). Die Eigenkapitalrendite beläuft sich auf 4,9 % (Vorjahr 15,0 %), die Gesamtkapitalrentabilität 4,3 % (Vorjahr 8,0 %). Die Ertragslage ist damit zufriedenstellend. Eine Vermietungsgenossenschaft hat das Ziel, jährlich eine attraktive Dividende auszuschütten und attraktiven Wohnraum zu bezahlbaren Preisen langfristig ihren Mitgliedern zur Verfügung zu stellen. Aufsichtsrat und Vorstand haben deshalb beschlossen, einen Gewinnanteil an die Mitglieder weiterzugeben und erneut eine Dividende von 4 % auszuschütten. Der restliche Teil des Jahresüberschusses soll in die Rücklagen eingestellt und für den Abbau des Sanierungsstaus verwendet werden.



RISIKOMANAGEMENT

Wir sind eine mittelständische Baugenossenschaft mit überschaubarer Betriebsgröße. Sämtliche Geschäftsvorfälle und unternehmensrelevanten Risiken unterliegen ständigen Prüfungen und Kontrollen.

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

Im Rahmen unserer Portfolio-Analyse ist jede Liegenschaft geprüft und bewertet. Gebäude, für die sich eine aufwendige Sanierung nicht rechnet, werden verkauft oder rückgebaut. Eine Sanierung erfolgt hier nicht. Alle neuen Vorhaben werden im Voraus auf Rendite und Cash-Flow analysiert und unter

verschiedenen Szenarien und Finanzierungsmöglichkeiten bewertet.

Nur wenn ein Projekt sich über längere Zeit und auch unter schwierigen Bedingungen noch rechnet, realisieren wir dieses.

Wir sind und bleiben zinssensitiv; 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. Dank der Entwicklung am Kapitalmarkt und bedingt durch Verkäufe konnten wir 2008 zins-teure Darlehen ablösen und 2009 die günstigen Bedingungen für langfristige Zinssicherungen nutzen.

Darlehen, die für uns mit einer sehr langfristigen Mietpreisbindung verbunden waren, haben wir ebenfalls vorzeitig getilgt.

Im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung besteht immer das Risiko, 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 nachhaltig anzupassen.

Aufgrund der bisher durchgeführten Maßnahmen, der hohen Nachfrage nach unseren Wohnungen und der weiteren Planung schätzen wir das Vermietungsrisiko gering ein.

Abschließend 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.

Alle Liegenschaften sind ausreichend gegen Risiken versichert.

Ereignisse von wesentlicher Bedeutung nach Bilanzstichtag haben sich nicht ergeben.

AUSBLICK

Wir sehen unsere Zukunft optimistisch.

Die wirtschaftliche Lage unserer Genossenschaft ist gut.

Die gute Nachfrage und Resonanz auf unsere bisherigen Bauvorhaben zeigt uns, dass wir mit unserer Strategie auf dem richtigen Weg sind. Eine stabile Ertragslage, ein Imagewandel, ein hohes Ansehen in der Bevölkerung, eine gute Nachfrage nach unseren Wohnungen, der Abbau des Sanierungsstaus ... All das haben wir in den letzten 5 Jahren erreicht. Wir werden die schrittweise Modernisierung unseres Bestandes auch in den Folgejahren wie bisher in gewohnter guter Qualität fortführen.

Wohnen ist für uns mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Wir geben unseren Mietern ein Zuhause. Wir schaffen Lebensräume in einem schönen Umfeld.



Wir realisieren dies unter Beachtung modernster energetischer Maßnahmen, einer stabilen Ertragslage mit attraktiven Renditen. Stolz sind wir auch, dass über 80 % unserer Wohnungen durch persönliche Weiterempfehlungen vermietet wurden.

Danken möchten wir unserem Aufsichtsrat und unseren Partnern für die gute Zusammenarbeit, unseren Mitgliedern für ihr Vertrauen, ihre loyale Kooperation und ihr Verständnis. Akzeptanz und Anerkennung für die bisher durchgeführten Modernisierungen

geben uns Mut, Ansporn und helfen uns auf dem weiteren Weg in die Zukunft. Unseren Mitarbeitern zollen wir Respekt und Anerkennung für ihren engagierten 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. Kommen Sie zu uns.

Wir haben noch viel vor in den nächsten Jahren.

Villingen, im September 2009

Ulrich Heine
(Vorstand)

Andreas Scherer
(Vorstand)

BERICHT DES
AUF SICHTSRATES

Das Geschäftsjahr 2008 der Baugenossenschaft Villingen eG war bestimmt durch die konsequente Weiterentwicklung und Realisation des Großprojektes «Goethestraße» und durch den Verkauf der Immobilie «Wöschhalde».

Insbesondere diese vorgenannten Maßnahmen wurden von Vorstand und Aufsichtsrat in sechs gemeinsamen Sitzungen diskutiert und analysiert.

Nachdem bereits der 1. Abschnitt «Goethestraße» mit hervorragender Mietnachfrage realisiert wurde, handelte es sich bei der Modernisierungsmaßnahme «Goethestraße» (2. Abschnitt) um die konsequente Umsetzung des beschlossenen Strategiepapieres. Neben der Zurverfügungstellung von stadtnahem, attraktiven Wohnraum für alle Generationen, ist das Projekt «Goethestraße» auch als städtebauliche Bereicherung zu betrachten.

Um Großprojekte wie die Modernisierung der «Goethestraße» und weitere Projekte durchführen zu können, aber auch um die laufenden Instandsetzungs-



maßnahmen zur Erhaltung eines hohen Qualitätsstandards der bestehenden Mietwohnungen zu gewährleisten, ist eine gesunde finanzielle Situation der Baugenossenschaft erforderlich.

Diese konnte durch den Verkauf «Wöschhalde» endgültig geschaffen werden.

Eine Maßnahme, welche in den Gremien intensiv diskutiert wurde, da das Ausmaß als weitreichend zu bezeichnen ist - sowohl für die betroffenen Mieter als auch für die Baugenossenschaft.

Am Ende aller Diskussion stand der Entschluss zum Verkauf. Wir sind unserer Verantwortung bewusst. Deshalb haben wir an einen Investor verkauft, welcher eine angemessene soziale Abfederung der hiermit einhergehenden Nachteile zusicherte.

Die neue Satzung - die vom Vorstand erarbeitet und im Aufsichtsrat detailliert durchgesprochen wurde - ist von der Mitgliederversammlung am 4. Dezember 2008 verabschiedet worden. Sie wurde dem geänderten Genossenschaftsrecht angepasst.



In den gemeinsamen Sitzungen wurde der Aufsichtsrat vom geschäftsführenden Vorstand über alle Belange der Baugenossenschaft eingehend informiert. Deshalb konnten die erforderlichen Beschlüsse einstimmig gefasst werden. Für die hervorragende Zusammenarbeit möchten sich die Mitglieder des Aufsichtsrates ganz herzlich bedanken.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2008 wurde erneut vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen - vbw - durchgeführt. Die Prüfung fand zwischen September und Oktober 2009 in den Räumen der Baugenossenschaft statt. Das Ergebnis der Prüfung wurde am 08.10.2009 in einer gemeinsamen Schlussbesprechung erörtert.

Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde für das Geschäftsjahr 2008 erneut erteilt.

Seitens des Aufsichtsrates bestehen keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss 2008 sowie die vorgeschlagene Gewinnverwendung.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung deshalb, den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008 festzustellen und die vom Vorstand vorgeschlagene Gewinnverwendung zu beschließen.

Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Baugenossenschaft sowie unseren Mitgliedern und Partnern danken wir für ihr Engagement, ihre Unterstützung und Verbundenheit zur unser Baugenossenschaft Villingen eG.

Villingen-Schwenningen,
06.11.2009

gez. Clemens Möhrle
(Aufsichtsratsvorsitzender)

Bilanz zum 31. Dezember 2008
Gewinn- und Verlustrechnung



Bilanz zum 31. Dezember 2008

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>		41.080,06	69.739,15
<i>Sachanlagen</i>			
Grundstücke mit Wohnbauten	27.017.193,48		24.333.252,17
Grundstücke mit anderen Bauten	1.047.039,18		1.071.315,25
Grundstücke ohne Bauten	28.574,93		28.574,93
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	58.458,98		53.920,47
Anlagen im Bau	3.634.099,96		3.466.371,56
Bauvorbereitungskosten	0,00		162.283,32
Geleistete Anzahlungen	552.450,06	32.337.816,59	497.500,00
<i>Finanzanlagen</i>			
Anderer Finanzanlagen		1.000,00	1.221,52
Anlagevermögen gesamt		32.379.896,65	29.684.178,37
Umlaufvermögen			
<i>Vorräte</i>			
Unfertige Leistungen	1.184.392,42		1.116.728,24
Anderer Vorräte	2.494,95	1.186.887,37	6.390,20
<i>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>			
Forderungen aus Vermietung	89.994,60		115.029,87
Sonstige Vermögensgegenstände	153.624,49	243.619,09	188.764,70
<i>Flüssige Mittel</i>			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	1.017.126,65		1.061.454,15
Bausparguthaben	1.230.185,90	2.247.312,55	832.720,99
Umlaufvermögen gesamt		3.677.819,01	3.321.088,15
Rechnungsabgrenzungsposten			
Anderer Rechnungsabgrenzungsposten		1.110,79	1.386,38
Bilanzsumme		36.058.826,45	33.006.652,90

Bilanz zum 31. Dezember 2008

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
<i>Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres</i>			
ausgeschiedenen Mitglieder	294.678,45		232.429,58
verbleibenden Mitglieder	2.659.450,87		2.979.604,33
aus gekündigten Geschäftsanteilen	116.400,00	3.070.529,32	250.800,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 16.670,68 €			(10.842,86)
<i>Ergebnisrücklagen</i>			
• Gesetzliche Rücklage	1.528.467,15		1.468.467,15
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 60.000,00 €			(171.000,00)
• Bauerneuerungsrücklage	1.079.781,56		1.079.781,56
davon im Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 €			(0,00)
• Freie Rücklagen	5.614.958,81	8.223.207,52	5.232.387,50
davon im Geschäftsjahr eingestellt: 382.571,31 €			(1.397.526,95)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	0,00		0,00
Jahresüberschuss	561.755,49		1.702.860,40
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 442.571,31	119.184,18	- 1.568.526,95
Eigenkapital gesamt		11.412.921,02	11.377.803,57
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	0,00		920,34
Sonstige Rückstellungen	560.668,07	560.668,07	139.339,24
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.863.139,11		19.811.547,19
Erhaltene Anzahlungen	2.747.447,32		1.007.947,35
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.086,84		40.563,15
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	289.162,30		424.286,90
• Sonstige Verbindlichkeiten	163.148,44	24.080.984,01	200.273,65
davon aus Steuern: 6.607,06 €			(6.923,42)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(1.122,00)
Rechnungsabgrenzungsposten			
andere Rechnungsabgrenzungsposten		4.253,35	3.971,51
Bilanzsumme		36.058.826,45	33.006.652,90

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		4.445.202,26	4.319.636,24
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		67.664,18	27.123,93
Sonstige betriebliche Erträge		847.295,39	1.873.052,54
<i>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</i>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.119.953,56	2.023.061,43
Rohergebnis		3.240.208,27	4.196.751,28
<i>Personalaufwand</i>			
a) Löhne und Gehälter	491.921,13		464.746,88
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	95.552,34	587.473,47	92.400,19
davon für Altersversorgung 1.948,47 €			(1.948,47)
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		861.372,77	742.838,09
Sonstige betriebliche Aufwendungen		182.735,93	231.515,52
Erträge aus anderen Finanzanlagen	33,14		72,02
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	23.795,45	23.828,59	39.460,30
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		982.224,32	905.171,51
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		650.230,37	1.799.611,41
Steuern vom Einkommen und Ertrag		- 5.527,66	- 745,29
Sonstige Steuern		94.002,54	97.496,30
Jahresüberschuss		561.755,49	1.702.860,40
Gewinnvortrag		0,00	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		442.571,31	1.568.526,95
Bilanzgewinn		119.184,18	134.333,45

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 2008 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 und Geldbeschaffungskosten. Eine Bilanzierung wurde nicht vorgenommen.
2. Die Gegenstände des Anlagevermögens wurden grundsätzlich zu den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegen-

stände 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. Die «Goethestraße 23-25» und «Goethestraße 27» wurde aufgrund des geplanten Abrisses im Jahr 2009 außerplanmäßig abgeschrieben (66 Tsd. €).

- c) bei anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Jahr 2008 gemäß § 6 Abs. 2a EStG in einem

Sammelposten erfasst und linear auf 5 Jahre abgeschrieben. Die höherwertigen Anschaffungen werden linear abgeschrieben (Grundlage amtliche AfA-Tabellen).

3. Die im Umlaufvermögen ausgewiesenen «Unfertigen Leistungen» (noch abzurechnende, umlagefähige Betriebskosten des Jahres 2008) 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 nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem wahrscheinlichen Wert angesetzt.

6. Die Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag bewertet.

Anlagenspiegel Betriebsvergleich - Kennzahlen

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	korr. Anschaffungs-/ Herstellungskosten (01.01.2008) €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31.12.2008 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögens- gegenstände	198.117,95	0,00	0,00	0,00	0,00	157.037,89	41.080,06	28.659,09
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	37.477.969,08	12.398,70	1.172.338,79	4.034.358,62	0,00	13.335.194,13	27.017.193,48	792.271,33
Grundstücke mit anderen Bauten	1.429.990,84	2.000,00	0,00	0,00	0,00	384.951,66	1.047.039,18	26.276,07
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	122.119,50	18.704,79	4.263,48	0,00	0,00	78.101,83	58.458,98	14.166,28
Anlagen im Bau	3.466.371,56	3.364.732,27	0,00	- 3.197.003,87	0,00	0,00	3.634.099,96	0,00
Bauvorbereitungs- kosten	162.283,32	131.021,49	0,00	- 293.304,81	0,00	0,00	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	497.500,00	599.000,00	0,00	- 544.049,94	0,00	0,00	552.450,06	0,00
	43.184.809,23	4.127.857,25	1.176.602,27	4.034.358,62 - 4.034.358,62	0,00	13.798.247,62	32.337.816,59	832.713,68
Finanzanlagen								
Andere Finanzanlagen	1.221,52	300,00	521,52	0,00	0,00	0,00	1.000,00	0,00
	1.221,52	300,00	521,52	0,00	0,00	0,00	1.000,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	43.384.148,70	4.128.157,25	1.177.123,79	0,00	0,00	13.955.285,51	32.379.896,65	861.372,77

AK/HK Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden um 1.568,32 € nach unten korrigiert

BETRIEBSVERGLEICH - KENNZAHLEN



Bemerkung:

* Durchschnitt der Genossenschaften in Ba.-Wü. mit 500 - 1000 Wohnungen im Jahr 2008

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	20.863.139,11	Vorjahreszahlen in () und € 560.631,88 (468.231,44)	2.216.752,54 (2.151.140,77)	18.085.754,69 (17.192.174,98)	20.863.139,11 (19.811.547,19) GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.747.447,32	2.747.447,32 (1.007.947,35)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.086,84	18.086,84 (40.563,15)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	289.162,30	289.162,30 (424.286,90)	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	163.148,44	163.148,44 (200.273,65)	0,00	0,00	0,00
Gesamtbetrag	24.080.984,01	3.778.476,78 (2.141.302,49)	2.216.752,54	18.085.754,69	20.863.139,11

*) 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.

4. Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr 2008	Vorjahr 2007
Unterlassene Instandhaltung	500.000,00	80.000,00
Energieausweise	9.000,00	0,00
Berufsgenossenschaft	2.630,00	2.600,00
Gerichtskosten	2.000,00	8.000,00
Pensionsgutachten	0,00	300,00
Prüfungskosten	19.000,00	19.000,00
Steuerberatung	6.000,00	5.000,00
Urlaub	21.338,07	23.439,24
Kosten Bankbestätigungen	700,00	1.000,00

Erläuterungen zur Bilanz
Sonstige Angaben
Weitere Angaben

Nach § 249 Abs. 1 Satz 3 HGB wurde eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung in Höhe von 440 Tsd. € gebildet, die im darauffolgenden Geschäftsjahr nachgeholt wird.

5. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen aus dem Anlagevermögen in Höhe von 759.455,32 € und periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 7.245,97 € enthalten.

SONSTIGE ANGABEN

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug laut unten stehender Tabelle:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	2
Technische Mitarbeiter	4	
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte		5
	7	7

2. Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr 2008

Anfang	1.374
Zugang	63
Abgang	105
Ende	1.332

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 320.153,46 € verringert. Eine Nachschusspflicht der Mitglieder besteht nicht.

3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Geschäftsstelle Stuttgart
Herdweg 52
70174 Stuttgart

4. Mitglieder des Vorstandes:

Ulrich Heine,
Dipl. Kaufmann
Andreas Scherer,
Bilanzbuchhalter

5. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Aufsichtsratsvorsitzender:
Clemens Möhrle,
Rechtsanwalt/Steuerberater

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

weiteres Mitglied:
Karlheinz Ellenberger, Architekt

WEITERE ANGABEN

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn 2008 in Höhe von 119.184,18 € als Dividende auszuschütten.

Villingen-Schwenningen,
09.09.2009

Der Vorstand
Heine Scherer



Werden Sie Mitglied



Die Baugenossenschaft Villingen eG

- ist zukunftsorientiert
- plant nachhaltig
- 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, Mitverantwortung und ein schönes Zuhause.

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:

Für Meldung von Bränden, Lärm, Hochwasser usw.
wählen Sie bitte folgende Nummern:

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

sowie nach Vereinbarung

hier werden Sie über eine Ansage in die Technik-Abteilung
durchgestellt (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 Hand-
werker, 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

eMail-Kontakt: 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

sowie nach Vereinbarung

Registergericht: Freiburg GnR 600038