

Baugenossenschaft Villingen eG



GESCHÄFTSBERICHT 2009

108. Geschäftsjahr

Geschäftsbericht des Vorstandes
über das Geschäftsjahr 2009

Bericht des Aufsichtsrates



Ordentliche
Mitgliederversammlung

Termin: Donnerstag, den 16. Dezember 2010, 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	Wirtschaftsprüfer, 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 bis 16.08.2010
Klaus Münzer	Kaufmann	Donaueschingen ab 16.08.2010

... SIND WIR FIT FÜR DIE ZUKUNFT?

Was kommt nach der Krise?
Der Aufschwung?
Wie geht es weiter?

Keiner von uns kann heute schon in die Zukunft blicken. Doch wir können und müssen vorbereitet sein für das Morgen.
Sind wir als Baugenossenschaft fit genug für die Zukunft?
Haben wir die richtigen Produkte und Leistungen?



Diese Frage stellen wir uns jeden Tag und bei jedem Vorhaben auf's Neue.
Sind wir gerüstet für

- neue Wohnformen mit anderen Größen, Grundrissen und Umgebungen,
- eine schrumpfende und älter werdende Bevölkerung,

Vorwort

- jedoch gleichzeitig eine steigende Anzahl kleinerer Haushalten,
- verschärfte Rahmenbedingungen im Dienste des Klimaschutzes und der Umwelt,
- gestiegene Ansprüche an Qualität, Wohnkomfort, Service?

Wir haben für unsere Baugenossenschaft Villingen eG die Hausaufgaben gemacht und sind für die kommenden Jahre gut aufgestellt.
Die Finanzkrise haben wir unbeschadet überstanden.



So war 2009 für unsere Baugenossenschaft wieder ein erfolgreiches Jahr. Dank einer positiven Geschäftsentwicklung und eines geringen Zinsniveaus konnten wir weiter investieren und unsere Bestände modernisieren. Die Akzeptanz für unsere renovierten Liegenschaften und unsere Strategie ist gut.



Alle neuen Wohnungen waren nach Fertigstellung sofort vermietet. Unsere Mitglieder profitieren von schönen Stadtquartieren, zentrumsnah in einem angenehmen Wohnambiente, hochwertigen Wohnungen und wieder einer attraktiven Dividende von 4 %.
Schauen Sie sich diesen Geschäftsbericht an. Betrachten Sie wieder Bilder und Zahlen.
Wir bieten mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Wir bieten Ihnen ein schönes Zuhause mit Wohlfühl-Ambiente. Wir geben Ihnen Geborgenheit.

Wir sind Ihre Genossenschaft.

Ulrich Heine

Andreas Scherer

Daten per 31.12.2009



Anzahl der Mitglieder:		1.291
Gezeichnete Anteile:		12.328
Bilanzsumme:	€	33.297.547,80
Jahresergebnis:	€	124.216,30
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder:	€	2.390.735,84
Rücklagen:	€	8.241.045,79
Anlagevermögen:	€	27.764.850,21
Verbindlichkeiten:	€	21.772.544,55
Anzahl der Wohnungen:		783
Anzahl der gewerblichen Räume:		1
Anzahl der Garagen und Tiefgaragen:		380
Anzahl der Stellplätze:		140
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand 2009:	€	3.037.947,46
Umsatzerlöse 2009 (Brutto):	€	4.118.597,79

Allgemeine wirtschaftliche Lage

**ALLGEMEINE
WIRTSCHAFTLICHE LAGE**

Nach 2008 war 2009 ein Jahr der vielen Unsicherheiten. Der Schatten der weltweiten Wirtschaftskrise überlagerte das gesamte Finanzsystem. Hektische Aktivitäten und immer höhere Versprechen der Politik für die Übernahme von Bürgschaften zur Stützung von Banken prägten das Jahr. Dies führte andererseits zu einem sinkenden Vertrauen in die Weltwirtschaft. Das Investitionsvolumen schrumpfte. Ersatzinvestitionen wurden aufgeschoben. Der private Konsum ging zurück, weil die Verbraucher vorsichtig und verunsichert waren und ihr Geld zusammen hielten. Banken wurden verstaatlicht. Die Bundesbanken öffneten die Schleusen für die Geldströme. Die Regierungen halfen mit Konjunktur-Stützungsprogrammen. Alle Stabilitätsregeln der Eurozone und des gemeinsamen Währungsraumes wurden vernachlässigt und der Finanzkrise geopfert.

Die Maßnahmen zeigten - wenn auch zunächst zögerlich - allmählich Wirkung. Im Verlauf des Jahres 2009 kam endlich die erhoffte Beruhigung an den Finanz- und Wirtschaftsmärkten.

Die Arbeitslosigkeit in Deutschland hat sich nicht weiter verschlechtert. Erste zarte Anzeichen einer Belebung und zunehmender Optimismus griffen Raum. In Deutschland - der Konjunktur-Lokomotive - sprach man dann sogar von einem Jobwunder in der 2. Hälfte von 2010. Die Arbeitslosigkeit stieg nicht so stark wie zunächst befürchtet, obwohl die Wirtschaftsleistung mit einem Rückgang von fast 5 % massiv schrumpfte. Deutschland war gezwungen, seine Exporte um 14,7 % zu reduzieren. Gegensteuernde Maßnahmen wie die «Abwrackprämie» oder die

verstärkte Ausgabe von zinsverbilligten Darlehen auch für energetische Gebäudesanierungen verhinderten das Schlimmste. Die leichte Erholung ab Mitte 2009, anziehende Exporte, und auch das Ergebnis der Bundestagswahl verhießen zunächst neue Zuversicht und neuen Mut. Trotzdem, noch immer besteht in 2010 die Gefahr, dass der Aufschwung wieder kippen könnte. Die Unsicherheit in der Mehrheit der Bevölkerung fördert auch eine weitgehende Unzufriedenheit mit den politisch Handelnden und mündet in eine immer kritischer



Allgemeine wirtschaftliche Lage Politische Entwicklungen und Vorgaben für den Immobilienmarkt



Wohngebäude Scheffelstraße 7/10

Erbaut 1927



POLITISCHE ENTWICKLUNGEN UND VORGABEN FÜR DEN IMMOBILIENMARKT

Die Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt bleiben unverändert. Die deutsche Bevölkerung nimmt langfristig ab. Die Menschen werden älter. Die Ansprüche an Wohnraum, Qualität und Service steigen.

Nebenkosten als zweite Miete sind stärker gewachsen als die Kaltmieten. Der Anreiz für Investitionen im Bausektor - bedingt durch geringe Margen und eine restriktive Gesetzgebung zu Lasten der Vermieter - geht weiter zurück.

Obwohl energetisch dringend erforderlich, werden Investitionen in die Gebäudeerhaltung noch längst nicht überall im geforderten Maß durchgeführt.

Die Fördertöpfe sind dennoch schon fast leer, die Vergabebedingungen werden verschärft. Bund und Kommunen geht das Geld aus. Die Bauwirtschaft rechnet nach dem Auslaufen der Förderprogramme mit schmerzhaften Einschnitten.

Das Bauhauptgewerbe hat bereits mit einem Rückgang der staatlichen Aufträge zu kämpfen. Von den Förderprogrammen konnte bisher hauptsächlich das Ausbaugewerbe - also der Mittelstand - profitieren.

Auch bedingt durch den harten Winter hinkt der Umsatz im Baugewerbe um 5,9 % gegenüber dem Vorjahr hinterher. 2011 rechnet man mit weiteren Einschnitten auf nur noch € 80 Mio. Umsatz und 690.000 Beschäftigte. Die Höchstwerte mit über € 100 Mio. Umsatz und 1,41 Mio. Beschäftigten (in 1995) liegen lange Jahre zurück.

werdende Haltung der Bevölkerung.

Die Verlässlichkeit und das Vertrauen in politische Entscheidungen und damit auch in langfristige Investitionen gehen zunehmend verloren.

Massive Anzeichen des wachsenden Auseinandergehens zwischen Politik und den Werten und Meinungen der Bevölkerung sind die immer lauter werdenden Proteste gegen das «Bahnprojekt Stuttgart 21» oder gegen die Atompolitik.

Politische Entwicklungen und Vorgaben für den Immobilienmarkt

Die Bundesregierung hat sich nach langem Hin und Her inzwischen auf ein neues Klimaschutz-Konzept bis 2050 festgelegt. Dies wird erhebliche Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft und den Bausektor haben.

Die generelle **Forderung zum Energiesparen** bedingt für die Vermieter große Investitionen in Neubau und Sanierung.

Hier sind die Diskussionen, wer welche Kosten zu schultern hat, voll entbrannt.

Mieter und Vermieter werden sich beteiligen müssen, zum Vorteil beider Seiten:

die **Mieter** profitieren von sinkenden Neben- bzw. Heizkosten und gesteigerter Wohnqualität,

die **Vermieter** durch höheren energetischen Standard und bessere Vermietbarkeit ihrer Gebäude.

Die enormen Investitionen für die Vermieter können nur durch Umlage auf die Mieten wieder aufgefangen werden.

Den steigenden Kaltmieten aufgrund höherer Baukosten stehen dann bei den Mietern spürbar geringere Heizkosten gegenüber.

War z.B. in den Nachkriegsjahren der Mietwohnungsbau geprägt durch eine schnelle und ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, so haben sich heute die Anforderungen gewandelt.

Mit Ausnahme der Ballungsräume, wo es noch immer zu wenig Wohnungen gibt, ist inzwischen auf dem Land und fernab der großen Zentren ein Überangebot an Wohnraum vorhanden.

Wer hier seine Marktpräsenz langfristig erhalten und sein Angebot attraktiv machen will, darf nicht nur das «Grundbedürfnis Wohnen» in Form eines «Dach über dem Kopf» bereitstellen. Vielmehr muss der Vermieter neben einem qualitativ und energetisch hochwertigen Standard vermehrt Dienstleistungen wie Konfliktlösungen, Kulturmanagement und Betreuungsangebote sowie Sozialarbeit für alle Bevölkerungsschichten mit anbieten.



WOHNEN IN VILLINGEN-SCHWENNINGEN

Der Wohnungsmarkt in Villingen-Schwenningen war 2009 - trotz stagnierender Einwohnerzahl - erstaunlich stabil.

Von der Finanzkrise haben wir als Baugenossenschaft relativ wenig gespürt.

Die Fluktuationsrate blieb gleich. Unsere neuen Wohnungen konnten schnell vermietet werden. Die Gewährung von Darlehen gestaltete sich unproblematisch. Mieten wurden pünktlich überwiesen.

Da bedingt durch die Energiekostensteigerung in einigen Fällen hohe Nebenkosten-Nachzahlungen entstanden sind, haben wir mit den betroffenen Mietern entsprechende Regelungen getroffen.

Dies zeigt uns, dass das Grundbedürfnis nach einem schönen Wohnambiente auch in wirtschaftlich schweren Zeiten hohe Priorität genießt. Man spart eher am Urlaub oder der Kultur als an einem schönen Zuhause.

Für unsere sanierten Wohnungen bekommen wir ein sehr positives Echo und eine hohe Nachfrage. Bereits vor der Fertigstellung wurden in der «Goethestr. 13-21/ Scheffel 7» alle Wohnungen vermietet.



Bei den Mietern der «Goethestr. 12-22» und «13-21/Scheffelstr. 7» haben wir uns dann für das Verständnis während der Bauzeit mit einem bunten Abend am 18. September 2009 bedankt. Beim italienischen Büffet und zünftiger Musik wurde bis in die Nacht hinein fröhlich die gelungene Sanierung gefeiert. Wir sehen in solchen Mieterfesten - neben einem Dankeschön



für eventuelle Beeinträchtigungen während der Bauzeit - auch eine Möglichkeit zur Stärkung der Hausgemeinschaften und des Zusammenwohnens, da sich die Mieter so untereinander besser kennenlernen. Ältere Mieter fühlen sich stärker geborgen. Jüngere Mieter gewinnen neue Freunde. Man kennt sich, man hilft sich, man versteht sich.



Die modernisierte «Rietheimerstr. 28-30 und 38-42» setzt mit ihrem markanten roten und gelben Gebäudeanstrich neue Akzente in der Villingen Südstadt/Warenberg.

Modernste Energietechnik wie Beheizung durch eine Holzpellets-Anlage, aufwendige Wärmedämmung, vergrößerte Balkons und eine verschönerte Außenanlage haben den Wohnwert spürbar erhöht. Wir wurden mit sofortiger Vollvermietung belohnt.

Wir glauben weiter an die zukünftige positive Entwicklung in Villingen.

Die schöne Lage der Stadt mit guter Umgebung, die idyllische Innenstadt und nicht zuletzt die Ausrichtung der Landesgartenschau 2010 verbunden mit den vielen gestalterischen Maßnahmen wird - nach unserer Meinung - für eine weiterhin ausgewogene und konstante Bevölkerungszahl in Villingen sorgen.

Der gute Zuspruch unserer Mieter und die hohe Nachfrage nach attraktivem Wohnraum haben uns deshalb bewogen, für 2010 weitere Vorhaben in der Villingen Weststadt zu realisieren.





LAGE DER BAUGENOSSENSCHAFT

Für die Baugenossenschaft Villingen eG war auch 2009 ein weiteres erfolgreiches Jahr.

Das Bauvorhaben «Goethestr. 13-21/ Scheffelstr. 7» wurde innerhalb des geplanten Zeitrahmens im Sommer 2009 mit Fertigstellung der Außenanlagen zum Abschluss gebracht. Das Kostenvolumen konnte mit € 4,6 Mio. und 1,3 % Zusatzkosten eingehalten werden.

Im Frühjahr 2009 haben wir mit der Modernisierung der Gebäude «Rietheimer Str. 28-30 und 38-42» begonnen. Diese konnte planmäßig bis Ende 2009 abgeschlossen werden.

Auch hier wurde der Kostenrahmen nicht überschritten: das Investitionsvolumen belief sich auf rund € 2 Mio.; Nachträge in Höhe von 1,0 % fielen aufgrund der Sanierung von zusätzlichen ungeplanten Wohnungen an. Da die Gebäude dieses Mal im bewohnten Zustand modernisiert werden mussten, konnten wir die während der Sanierung frei werdenden Wohnungen sofort in die Umbauarbeiten mit einbeziehen. Die Anforderung an moderne Technik und Wärmeschutz sind durch die gute energetische

Bauweise voll erfüllt, so dass inzwischen ein partieller Tilgungserlass für die aufgenommenen KfW-Mittel genehmigt wurde.

Parallel zu diesen Großmaßnahmen wurden weiterhin fluktuationsbedingt einzelne freiwerdende Wohnungen in der Weststadt und Südstadt modernisiert.

2009 haben danach die Arbeiten für die umfassende Erneuerung «Goethestr. 23-27/Scheffelstr. 12» begonnen.

Das Gebäude «Scheffelstr. 12» wird - da unter Denkmalschutz stehend - umfassend modernisiert. Der Abriss der Gebäude «Goethestr. 23-27» begann Ende 2009. Hier ist inzwischen ein moderner Neubau erstellt worden, der sich optisch gut in das bestehende Quartierbild einfügt.

Bezogen werden können die neuen und die sanierten Gebäude ab Februar 2011.

Das geplante Investitionsvolumen beträgt € 5 Mio.. Ziel sind attraktive flexible Grundrisse mit offenen Küchen, französischen Fenstern und Balkons und mit Zugängen in den südwestlichen Innenhof. Modernste Heiztechnik (Pelletsanlage), energetische Bauweise, aufwendiger Wohnkomfort durch ebenerdige Duschen, barrierearme Zugänge und Aufzüge,

3-fach verglaste Fenster, Stromloschaltung im Schlafzimmer oder Unterputz-Radios im Badezimmer sowie 36 Tiefgaragenplätze zeigen unseren hohen Qualitätsstandard.

Wenn dieses Bauvorhaben beendet ist, haben wir fast 70 % unseres Bestandes saniert und auf den aktuellen Stand gebracht.

Die restlichen Wohnungen werden in einem Zeitrahmen von 1-5 Jahren modernisiert, leerstehende Gebäude rückgebaut.

Einige Liegenschaften sollen noch verkauft werden, damit wir unsere weiteren Pläne auch zukünftig finanzieren können. Die derzeit günstige Zinssituation hilft uns bei der Realisierung unserer kommenden Vorhaben.

KENNZAHLEN

Als Ergebnis der durchgeführten Bauarbeiten konnten die Mieten angepasst werden, sodass die Durchschnittsmiete unserer Baugenossenschaft sich von € 3,70/qm in 2003 auf € 4,87/qm Ende 2009 erhöht hat. Im Verhältnis bleiben unsere Mieten dennoch im Mittelfeld des Mietspiegels vergleichbarer Wohnungsbaunternehmen. Die Umsatzerlöse in der Ergebnisrechnung sind trotz der Verkäufe nur geringfügig zurückgegangen, da bisher leerstehende Wohnungen

nach dem Umbau wieder in die Vermietung genommen werden konnten.

Insgesamt wurden 2009 für die Instandhaltung € 2.086.388,- (Vorjahr € 956.284,-) sowie für Modernisierung € 3.037.948,- (Vorjahr € 4.046.757,-) aufgewendet.

In diesen Zahlen sind die Baukosten für die Großprojekte «Goethestr. 13-21/Scheffelstr. 7» und «Rietheimer Str.» sowie die ersten Vorbereitungskosten für die «Goethestr. 23-27» enthalten.

Die relevante Kennziffer für die Modernisierungsinvestitionen, - also der Gebäudekoeffizient pro qm bezogen auf das Gesamtjahr - liegt in 2009 bei € 56,06/qm (nach € 79,51 in 2008) und damit weit über dem Durchschnitt

anderer Genossenschaften (vergleichbarer Durchschnitt 2009: € 29,74).

Diese Zahl drückt die jährliche Summe der Instandhaltungsaufwendungen und aktivierten Modernisierungskosten pro qm Wohnfläche aus. Sie zeigt, wohin das Geld aus den Liegenschaftsverkäufen geflossen ist. Umgerechnet auf die Miete pro qm haben wir in 2009 also € 4,67 oder 96 % der Miete in Modernisierungsmaßnahmen wieder investiert.





LEERSTANDSANALYSE

Der aktuelle Leerstand beträgt Ende 2009 insgesamt 180 Wohnungen.

Die durchschnittliche Leerstandsquote ist damit langfristig gesunken von

- 20,3 % in 2005 über
- 16,5 % in 2006 wieder leicht auf
- 18,1 % in 2007 angestiegen und beträgt Ende 2009
- 15,1 % Tendenz weiter rückläufig.

Zur Erklärung der Zahlen: Dieser Leerstand setzt sich zusammen aus

- unbewohnbaren Wohnungen (z. B. ungedämmte Dach-Mansarden),
- leerstehenden und ggf. abzureißenden Gebäuden,
- zum Verkauf und
- zur Modernisierung anstehenden Liegenschaften und
- bisher noch nicht sanierten Wohnungen.

Da die Baugenossenschaft Großprojekte möglichst im unbewohnten Zustand saniert, ist über die Hälfte des Leerstandes

bewußt geplant. Er kann sich erst nach Abschluß der Großprojekte nennenswert reduzieren.

Erst danach ist unser Ziel, den vermietbaren Leerstand bei einem branchenüblichen Durchschnitt mit Berücksichtigung der Fluktuation unter 5 % zu halten. Die gegenwärtige Fluktuationsrate beläuft sich auf 12,6 %.

Wir haben die letzten 4 Jahre über € 20 Mio. in Sanierung, Modernisierung und Neubau investiert und unser Ziel der Substanzerhaltung wie auch eines attraktiven Wohnungsbestandes inzwischen fast erreicht. Nach Abschluss der Arbeiten in der «Goethestraße» planen wir noch kleinere Maßnahmen in der «Scheffelstraße» und eine umfassende Sanierung unserer Liegenschaften in der Südstadt. Hierfür wollen wir zuvor ein Gesamtkonzept entwickeln, welches die weitere Bebauung und Vorgehensweise in den nächsten Jahren vorgibt. Für die gesamte Durchführung haben wir hier etwa 5-10 Jahre veranschlagt. Erste Baumaßnahmen sind ab 2012 geplant. Parallel dazu werden stetig weitere einzelne Wohnungen, die durch Mieterwechsel freierwerden, modernisiert.



VERKÄUFE

Verkäufe sind zur Finanzierung der größeren Modernisierungsmaßnahmen auch 2009 notwendig gewesen. Sie tragen so weiterhin zum Abbau des noch vorhandenen Instandhaltungsschubs bei.

Folgende Liegenschaften wurden in 2009 verkauft:

- Villingen, «Warenburgstraße 25»
- Villingen, «Woeschhalde 6-24»

Der Wohnungsbestand hat sich hauptsächlich durch die Liegenschaftsverkäufe von 918 in 2008 auf 783 in 2009 reduziert.

Für die Jahre 2010/2011 sind noch kleinere Verkäufe angedacht. Damit sind der Konsolidierungskurs und die Trennung von unrentablen Objekten weitgehend abgeschlossen.

MITGLIEDERBEWEGUNG

Im Berichtsjahr traten der Genossenschaft 86 neue Mitglieder bei, die insgesamt 604 Geschäftsanteile zeichnen. Durch Kündigung schieden 97 Mitglieder mit 1.220 Anteilen, durch Tod 23 Mitglieder mit 270 Anteilen und durch Ausschluss 7 Mitglieder mit 50 Anteilen aus.



	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2009	1.332	13.596
Stand zum 31.12.2009	1.291	12.328

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 268.715,03 verringert. Im Verhältnis zur Bilanzsumme entspricht das 6,63 %. Durch Liegenschaftsverkäufe, insbesondere der «Woeschhalde»

und damit bedingten Kündigungen von Geschäftsanteilen, erwarten wir auch 2010/2011 weitere hohe Abflüsse von liquiden Mitteln. Kündigungen von freiwilligen Anteilen finden - bis auf wenige Ausnahmen - derzeit nicht mehr statt.

Unsere attraktive Dividende, unsere stabile Geschäftslage der letzten Jahre und das niedrige Zinsniveau auf dem Geldmarkt haben diese positive Entwicklung bewirkt.



VERWALTUNG

Der Personalstand hat sich im Berichtszeitraum nur unwesentlich verändert.

Wir konnten durch den Weggang eines Vollzeitbeschäftigten die freiwerdende Stelle durch eine Teilzeitkraft ersetzen, um auch hier dem durch Objektverkäufe geringer werdenden Verwaltungsaufwand Rechnung zu tragen.

Neben den beiden hauptamtlichen Vorständen beträgt die Anzahl der Mitarbeiter zum 31.12.2009:

- 5 Kaufmännische Mitarbeiter (4 in Teilzeit)
- 4 Technische Mitarbeiter
- 4 geringfügige Beschäftigungsverhältnisse; neben einer Reinigungskraft sind noch 3 Hauswarte dauerhaft angestellt

Durch den Tod unseres Prokuristen Herrn Freddy Dufner (Leiter Abteilung Technik) am 28.03.2010 haben wir nicht nur einen fachlich guten Mitarbeiter, sondern auch einen sehr engagierten, freundlichen und hilfsbereiten Mensch verloren. Seine Position wird Anfang 2011 durch eine qualifizierte Fachkraft wieder besetzt.

Die neue Gesamtprokura wurde mit Eintragung in das Genossenschaftsregister am 16.08.2010 an den Leiter Abteilung Vermietung, Herrn Klaus Münzer, erteilt.

Hausmeisterdienste und Pflege der Außenanlagen werden nach wie vor hauptsächlich an externe Firmen vergeben.



Tief bewegt nehmen wir Abschied von unserem technischen Leiter Herrn

Freddy Dufner

Herr Dufner begann seine Tätigkeit bei der Baugenossenschaft Villingen eG am 01. Januar 2000. Herr Dufner hat während der letzten 10 Jahre maßgeblich die Neuausrichtung der Baugenossenschaft und die Modernisierung der vorhandenen Liegenschaften mitbestimmt und vorangetrieben.

Sein hohes Engagement und sein fländertes technisches Verständnis haben uns beeindruckt. In unserer Arbeit lebt er weiter.

Unser ganzes Mitgefühl gilt seiner Familie.

Villingen, 27. März 2010

Aufsichtsrat, Vorstand und Mitarbeiter
Baugenossenschaft Villingen eG



FINANZIELLE LAGE

Wie in den Vorjahren haben Liegenschaftsverkäufe, Mietanpassungen und die Aufnahme von zinsgünstigen Darlehen dazu beigetragen, dass die finanzielle Lage der Baugenossenschaft weiter verbessert wurde.

Noch immer kann sich unsere Genossenschaft nicht ausruhen, wenn man auf die Anzahl der noch nicht sanierten, teilweise unvermietbaren 138 Wohnungen schaut (Stand: 31.08.2010). Ebenso machen uns die strengen Auflagen der energetischen Sanierung (EnEV) die Arbeit nicht leichter.

Hier müssen wir in den nächsten 2-5 Jahren viel investieren, um

die von der EU und der Bundesregierung geforderten Normen nachhaltig zu erfüllen.

Die Zinsen am Finanzmarkt sind - entgegen den Erwartungen - noch niedriger als im Vorjahr. Es muss weiterhin unser Ziel sein, so schnell wie möglich die letzten Großprojekte anzugehen, um die sehr guten Konditionen ausnutzen zu können.

Das Zinsniveau der langfristigen Kredite liegt derzeit weit unter 5%. Diese gute Grundlage konnte durch die vorzeitige Ablösung von Darlehen mit Mietpreisbindung weiter verbessert werden. Nun kann eine Mietanpassung an die ortsübliche Miete nach Auslauf der Sperrfrist

von 8 Jahren vorgenommen werden.

Der derzeitige Geldmarkt mit nur geringem Guthaben-Zinsniveau hat uns veranlasst, die - durch Objektverkäufe erzielten - flüssigen Mittel auf unseren Festgeldkonten



in Unternehmensanleihen und Renten mit höherer Rendite vorübergehend zu parken, um für spätere Modernisierungen genügend Eigenmittel bereit zu haben.

Die Finanzlage ist geordnet. Die jederzeitige Zahlungsbereitschaft ist gewährleistet. Lieferantenrechnungen wurden durchgängig unter Abzug von Skonto beglichen. Der Cash-Flow verringerte sich von € 1.440 Tsd. in 2008 auf € 881 Tsd. in 2009.

Er liegt aber noch immer deutlich über dem Branchendurchschnitt von € 591 Tsd.. Zusammenfassend haben wir von der Finanzmarktkrise sogar etwas profitiert. Für unsere Gläubiger und Lieferanten sind wir ein gefragter Geschäftspartner mit höchster Bonität und Sicherheit. Durch den Aufschwung am Arbeitsmarkt und in der Wirtschaft rechnen wir damit, dass ein größerer Forderungsverlust durch Mietausfall - wie auf dem Höhepunkt der Finanzkrise befürchtet - nicht eintreten wird.



ERTRAGSLAGE

Die Mieterlöse sind durch den Verkauf von 125 Wohneinheiten gegenüber dem Vorjahr um € 0,3 Mio. (= 7,4 %) auf € 4,12 Mio. gesunken.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich - nach Buchung der Restabschreibungen - auf € 1,81 Mio.. Diese resultieren vorwiegend aus Liegenschaftsverkäufen (€ 1,67 Mio.).

Der Jahresüberschuss 2009 liegt bei € 124 Tsd. (Vorjahr € 562 Tsd.).

Durch die Erträge aus den Liegenschaftsverkäufen konnten wir 2009 die günstige Zinslandschaft verstärkt nutzen und so mehr finanzielle Mittel in Modernisierungsvorhaben investieren.

Das Ergebnis aus dem rein operativen Geschäft beläuft sich daher - ohne Liegenschaftsverkäufe - (nach € -199 Tsd. im Vorjahr) in 2009 auf € -1.456 Tsd.. Dies begründet sich u. a. durch die Modernisierung der «Rietheimerstraße» (30 Wohneinheiten) welche mit € 1,50 Mio. sofort in den Aufwand geflossen ist. Zusätzlich wurde noch eine Einstellung in die Rückstellung für unterlassene Instandhaltung in Höhe von € 290 Tsd. für die Sanierung der «Scheffelstraße 12» vorgenommen.



Diese wird 2010 parallel zu den Sanierungsmaßnahmen wieder aufgelöst.

Das Eigenkapital - einschließlich Jahresüberschuss und Einstellung in die Rücklagen - liegt mit € 11,15 Mio. um € 260 Tsd. niedriger als im Vorjahr und beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2009 nun 33,5 % der Bilanzsumme (Vorjahr 31,7 %).

Die Eigenkapitalrendite beläuft sich auf 1,1 % (Vorjahr 4,9 %), die Gesamtkapitalrentabilität 3,1 % (Vorjahr 4,3 %).

Die entsprechenden Rendite-Durchschnittswerte von Wohnungvermietern gleicher Größe belaufen sich auf 0,68 % bzw. 2,96 %.

Die Ertragslage ist damit zufriedenstellend.

Unser Ziel ist, jährlich eine attraktive Dividende auszuschütten, unseren Mitgliedern einen qualitativ guten Wohnkomfort zu bezahlbaren Preisen zur Verfügung zu stellen und unseren Wohnungsbestand zu pflegen und zu erhalten.

Aufsichtsrat und Vorstand haben deshalb beschlossen, den größten Teil des Jahresüberschusses in Höhe von 4 % an die Mitglieder auszuschütten.

Der restliche Teil wird der gesetzlichen Rücklage zugeführt.



RISIKOMANAGEMENT

Wir sind eine mittelständische Baugenossenschaft mit überschaubarer Betriebsgröße.

Der Begrenzung von Risiken aus unserer Geschäftstätigkeit messen wir besondere Bedeutung bei.

Sämtliche Geschäftsvorfälle und unternehmensrelevanten Risiken unterliegen einer ständigen Überwachung und Kontrolle. Mit Hilfe von Kennzahlen, Vorschaurechnungen und Zwischenabschlüssen gegenüber den Organen der Genossenschaft wird hier dem Controlling laufend Rechnung getragen.

Durch die ständige Überwachung der Zahlungsströme, des Finanz- und Liquiditätsplans, der Baukostenkontrolle und der Mietrückstandsliste, werden bestehende Risiken zeitnah erfasst, bewertet und ggf. sofort entsprechende Maßnahmen eingeleitet.

Bei den langfristigen Verbindlichkeiten handelt es sich fast ausschließlich um Darlehen für unseren Wohnungsbestand. Dabei legen wir ein großes Augenmerk auf die Zinsentwicklung, um rechtzeitig vor Ende der Zinsfestschreibung eine Prolongation anzustreben. Alle Darlehen wurden mit

Geschäftsbanken von hoher Bonität abgeschlossen. Es besteht mit ihnen bereits eine lange vertrauensvolle Zusammenarbeit über viele Jahre.

Wie auch 2008 konnten wir durch die Verkäufe in 2009 einige zinsteuere Darlehen ablösen, um für die anstehenden Neufinanzierungen jederzeit den Kapitaldienst leisten zu können.

Auf zukünftige Entwicklungen blickend bestehen immer Risiken, den Bestand auf den Bedarf des Wohnungsmarktes sowie den hohen Anforderungen an Energieeffizienz und Klimaschutz anzupassen. Hier haben wir unser Ziel inzwischen zu 70 % erreicht.

Abschließend stellen wir fest, dass die Vermietungssituation unserer modernisierten Liegenschaften äußerst positiv ist: Alle Wohnungen sind vermietet.

Unsere Liegenschaften sind alle ausreichend versichert. Weitere Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft haben, sind derzeit nicht erkennbar. Ereignisse von wesentlicher Bedeutung für den Geschäftsverlauf nach Bilanzstichtag haben sich nicht ergeben.

AUSBLICK

Die Attraktivität des Standortes Villingen, unsere sanierten Wohnungsbestände und das gute Image unserer Baugenossenschaft ermutigen uns, auch in der Zukunft optimistisch zu sein.

Wenn das Bauvorhaben in der «Goethestr. 23-27» wie geplant zeit- und kostenmäßig abgeschlossen ist, wird sich die Villingener Weststadt als neues attraktives Stadtquartier präsentieren.

Auch das bestätigt unsere Strategie: stabile Ertragslage, Imagewandel, Ansehen in der Bevölkerung, hohe Nachfrage nach unseren Wohnungen, Abbau des Sanierungsstaus.

All das konnten wir in den letzten 5 Jahren erreichen, und wird sich auch für die Zukunft in bewährter Weise fortsetzen. Unser nächstes großes Projekt wird danach die Villingener Südstadt sein.

Wohnen ist für uns mehr als nur ein «Dach über dem Kopf».

Wir geben unseren Mietern ein Zuhause. Wir geben unseren Mietern ein Gefühl der Geborgenheit und des Aufgehobenseins in einer starken Gemeinschaft.

Wir schaffen Lebensräume in einem schönen Umfeld, alles unter Beachtung modernster



energetischer Maßnahmen und einer stabilen Ertragslage mit attraktiver Rendite. Die Nachfrage der Mieter und unser gemeinsames Ziel nach mehr Wohnqualität veranlassen uns zum weiteren Ausbau unseres Service-Angebotes.

Danken möchten wir unserem Aufsichtsrat und unseren Partnern für die gute und enge Zusammenarbeit, unseren Mitgliedern für ihr Vertrauen, ihre Loyalität uns gegenüber und ihr Verständnis. Akzeptanz und Anerkennung für die bisher durchgeführten Modernisierungen geben uns

Ulrich Heine
(Vorstand)

Mut und Ansporn und helfen uns auf unserem weiteren Weg. Unseren Mitarbeitern zollen wir Respekt und Anerkennung für ihren großen Einsatz, auch über das normale Tagesgeschehen hinaus.

Wir sind und bleiben immer für Sie, unsere Mitglieder, da. Wir kümmern uns um Sie. Wir helfen Ihnen. Wir bauen und renovieren. Wir sind Ihre Genossenschaft. Kommen Sie zu uns.

Gemeinsam haben wir also noch viel vor in den nächsten Jahren.

Villingen, im Oktober 2010

Andreas Scherer
(Vorstand)

BERICHT DES
AUF SICHTSRATES

Das Geschäftsjahr 2009 der Baugenossenschaft Villingen eG begann für Vorstand und Aufsichtsrat im Januar mit einer zweitägigen Strategiesitzung. Hier wurde das bestehende Strategiepapier konsequent und zielgerichtet fortentwickelt, um die Zukunft der Baugenossenschaft nachhaltig auf wirtschaftlich sichere Beine zu stellen. Unter Berücksichtigung der in den vergangenen Jahren durchgeführten Großprojekte - wie «Schelmengaß» und «Goethestraße» - und der erzielten liquiden Mittel aus dem Verkauf «Wöschhalde», galt das Hauptaugenmerk der Strategietagung der weiteren Mittelverwendung in den kommenden Jahren. Aufgrund der hohen Akzeptanz des Projekts «Goethestraße» in der Bevölkerung und bei den Mitgliedern wurde entschieden, das städtebaulich vielseitig gelobte Vorhaben durch die Modernisierung der «Scheffelstrasse 12» und dem Neubau «Goethestraße 23-27» noch abzurunden und zu Ende zu führen.

Zukünftige Projekte sollen dann andere Stadtteile betreffen. Vorrangiges Ziel ist, mit den vorhandenen finanziellen Mitteln den Instandhaltungsstau weiterhin



konsequent abzubauen und die Leerstandsquote zu minimieren. Mit den vorgenannten Themen sowie der Planung, Finanzierung und Durchführung der Bauvorhaben sowie personalpolitischen Themen beschäftigten sich Vorstand und Aufsichtsrat in acht weiteren gemeinsamen Sitzungen im Jahre 2009.

Sämtliche Sitzungen waren seitens des Vorstandes - wie zwischenzeitlich schon gewohnt - hervorragend vorbereitet, so dass die erforderlichen Beschlüsse nach ausführlicher Erörterung

und Diskussion einstimmig gefasst werden konnten. Bereits an dieser Stelle möchten sich die Mitglieder des Aufsichtsrats beim Vorstand, Herrn Heine und Herrn Scherer, für die gute, konstruktive und zielführende Zusammenarbeit bedanken.

Ein großer Dank gilt insbesondere auch allen unseren Mitgliedern, die uns in der wirtschaftlich schwierigen Phase der vergangenen Jahre die Treue gehalten und die Entscheidungen von Vorstand und Aufsichtsrat mitgetragen und somit die wirtschaftliche und



finanzielle Wiedererstarkung der Baugenossenschaft mitverantwortet haben. Rückläufige Kündigungen von Mitgliedschaften und die Zeichnung von freiwilligen Anteilen sind ein Zeichen dafür, dass der eingeschlagene Weg der Baugenossenschaft auf entsprechende Resonanz bei den Mitgliedern stößt.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2009 wurde erneut vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen - vbw - durchgeführt.

Die Prüfung fand im September/ Oktober 2010 in den Räumen der Baugenossenschaft statt. Das Ergebnis der Prüfung wurde am 12.10.2010 in einer gemeinsamen Schlussbesprechung erörtert. Es wurde erneut der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk für das Geschäftsjahr 2009 erteilt. Seitens des Aufsichtsrates bestehen keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss 2009 sowie die vorgeschlagene Gewinnverwendung. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung deshalb,

den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009 festzustellen und die vom Vorstand vorgeschlagene Gewinnverwendung zu beschließen.

Auch allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Gesellschaft sowie unseren Partnern danken wir für ihre Unterstützung und Verbundenheit zur Baugenossenschaft Villingen eG.

Ganz besonders gedenken möchte ich an dieser Stelle auch nochmals an unseren langjährigen, verdienten Mitarbeiter, Herrn Freddy Dufner, welcher im März diesen Jahres überraschend und viel zu früh verstorben ist.

Er hat sich stets über das normale Maß hinaus für die Baugenossenschaft eingesetzt und wird uns nachhaltig fehlen.

Villingen-Schwenningen,
den 05. November 2010

gez. Clemens Möhrle
(Aufsichtsratsvorsitzender)



Bilanz zum 31. Dezember 2009

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>		13.178,58	41.080,06
<i>Sachanlagen</i>			
Grundstücke mit Wohnbauten	26.730.303,30		27.017.193,48
Grundstücke mit anderen Bauten	791.004,43		1.047.039,18
Grundstücke ohne Bauten	0,00		28.574,93
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	47.760,68		58.458,98
Anlagen im Bau	181.603,22		3.634.099,96
Bauvorbereitungskosten	0,00		0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	27.750.671,63	552.450,06
<i>Finanzanlagen</i>			
Anderer Finanzanlagen		1.000,00	1.000,00
Anlagevermögen gesamt		27.764.850,21	32.379.896,65
Umlaufvermögen			
<i>Vorräte</i>			
Unfertige Leistungen	1.008.172,66		1.184.392,42
Anderer Vorräte	0,00	1.008.172,66	2.494,95
<i>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>			
Forderungen aus Vermietung	46.739,80		89.994,60
Sonstige Vermögensgegenstände	124.748,93	171.488,73	153.624,49
<i>Flüssige Mittel</i>			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	2.190.359,08		1.017.126,65
Bausparguthaben	2.160.521,70	4.350.880,78	1.230.185,90
Umlaufvermögen gesamt		5.530.542,17	3.677.819,01
Rechnungsabgrenzungsposten			
Anderer Rechnungsabgrenzungsposten		2.155,42	1.110,79
Bilanzsumme		33.297.547,80	36.058.826,45

Bilanz zum 31. Dezember 2009

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
<i>Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres</i>			
ausgeschiedenen Mitglieder	294.324,06		294.678,45
verbleibenden Mitglieder	2.390.735,84		2.659.450,87
aus gekündigten Geschäftsanteilen	114.000,00	2.799.059,90	116.400,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 21.940,10 €			(16.670,68)
<i>Ergebnisrücklagen</i>			
• Gesetzliche Rücklage	1.546.305,42		1.528.467,15
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 17.838,27 €			(60.000,00)
• Bauerneuerungsrücklage	1.079.781,56		1.079.781,56
davon im Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 €			(0,00)
• Freie Rücklagen	5.614.958,81	8.241.045,79	5.614.958,81
davon im Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 €			(382.571,31)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	0,00		0,00
Jahresüberschuss	124.216,30		561.755,49
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 17.838,27	106.378,03	- 442.571,31
Eigenkapital gesamt		11.146.483,72	11.412.921,02
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	375.613,30	375.613,30	560.668,07
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.402.996,26		20.863.139,11
Erhaltene Anzahlungen	892.745,14		2.747.447,32
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.851,92		18.086,84
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	320.709,04		289.162,30
• Sonstige Verbindlichkeiten	145.242,19	21.772.544,55	163.148,44
davon aus Steuern: 6.171,71 €			(6.607,06)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(0,00)
Rechnungsabgrenzungsposten			
andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.906,23	4.253,35
Bilanzsumme		33.297.547,80	36.058.826,45

	Geschäftsjahr		Vorjahr €
	€	€	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		4.118.597,79	4.445.202,26
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		- 176.219,76	67.664,18
Sonstige betriebliche Erträge		1.803.582,01	847.295,39
<i>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</i>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.070.352,66	2.119.953,56
Rohergebnis		2.675.607,38	3.240.208,27
<i>Personalaufwand</i>			
a) Löhne und Gehälter	480.272,97		491.921,13
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	93.108,25	573.381,22	95.552,34
davon für Altersversorgung 1.948,47 €			(1.948,47)
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		818.801,93	861.372,77
Sonstige betriebliche Aufwendungen		233.247,72	182.735,93
Erträge aus anderen Finanzanlagen	40,86		33,14
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	61.366,04	61.406,90	23.795,45
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		911.929,65	982.224,32
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		199.653,76	650.230,37
Steuern vom Einkommen und Ertrag		- 606,54	- 5.527,66
Sonstige Steuern		76.044,00	94.002,54
Jahresüberschuss		124.216,30	561.755,49
Gewinnvortrag		0,00	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		17.838,27	442.571,31
Bilanzgewinn		106.378,03	119.184,18

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 2009 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. Vom Wahlrecht des § 249 Abs. 1 Satz 3 HGB (alter Fassung) zur Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen, die im 4. bis 12. Monat des Folgejahres nachgeholt werden, wurde Gebrauch gemacht.
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 Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Jahr 2009 gemäß § 6 Abs. 2a EStG in einem Sammelposten erfasst und linear auf 5 Jahre abgeschrieben. Die höherwertigen Anschaffungen werden linear ab-

geschrieben (Grundlage amtliche AfA-Tabellen).

3. Die im Umlaufvermögen ausgewiesenen «Unfertigen Leistungen» (noch abzurechnende, umlagefähige Betriebskosten des Jahres 2009) enthalten Fremdkosten und Hausmeisterlöhne.
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.

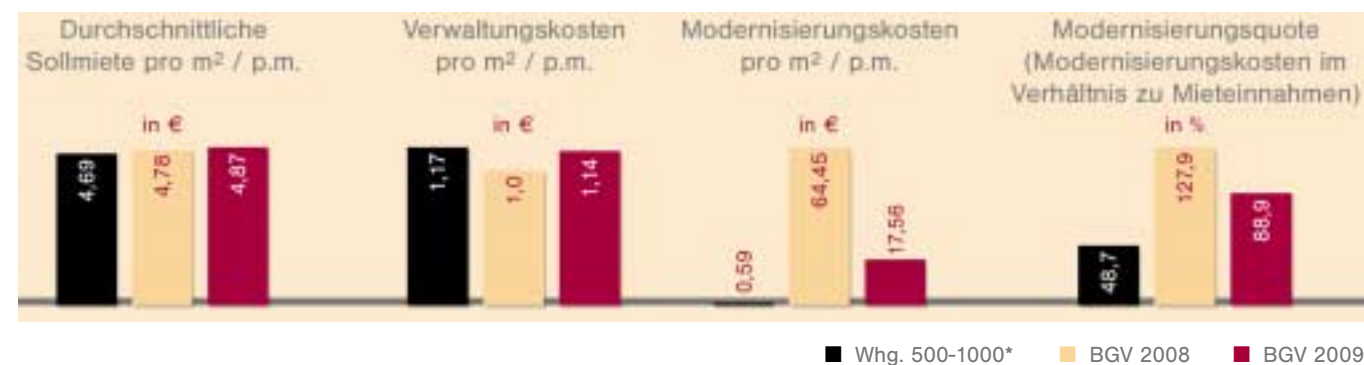
Anlagenspiegel Betriebsvergleich - Kennzahlen

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	korr. Anschaffungs-/ Herstellungskosten (01.01.2009) €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31.12.2009 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögens- gegenstände	198.117,95	0,00	0,00	0,00	0,00	184.939,37	13.178,58	27.901,48
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	40.352.387,61	4.726,01	6.400.606,88	4.581.072,73	0,00	11.807.276,17	26.730.303,30	760.303,95
Grundstücke mit anderen Bauten	1.431.990,84	0,00	537.124,22	0,00	0,00	103.862,19	791.004,43	17.367,66
Grundstücke ohne Bauten	28.574,93	0,00	28.574,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	135.877,33	2.530,54	2.201,28	0,00	0,00	88.445,91	47.760,68	13.228,84
Anlagen im Bau	3.634.099,96	576.125,93	0,00	- 4.028.622,67	0,00	0,00	181.603,22	0,00
Bauvorbereitungs- kosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	552.450,06	0,00	0,00	- 552.450,06	0,00	0,00	0,00	0,00
	46.135.380,73	583.382,48	6.968.507,31	4.581.072,73 - 4.581.072,73	0,00	11.999.584,27	27.750.671,63	790.900,45
Finanzanlagen								
Andere Finanzanlagen	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	0,00
	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	46.334.498,68	583.382,48	6.968.507,31	0,00	0,00	12.184.523,64	27.764.850,21	818.801,93

AK/HK Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden um 683,48 € nach unten korrigiert

BETRIEBSVERGLEICH - KENNZAHLEN



Bemerkung:

* Durchschnitt der Genossenschaften in Ba.-Wü. mit 500 - 1000 Wohnungen im Jahr 2009

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	20.402.996,26	Vorjahreszahlen in () und € 508.354,65 (560.631,88)	2.257.390,15 (2.216.752,54)	17.637.251,46 (18.085.754,69)	20.402.996,26 (20.863.139,11) GPR
Erhaltene Anzahlungen	892.745,14	892.745,14 (2.747.447,32)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.851,92	10.851,92 (18.086,84)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	320.709,04	320.709,04 (289.162,30)	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	145.242,19	145.242,19 (163.148,44)	0,00	0,00	0,00
Gesamtbetrag	21.772.544,55	1.877.902,94 (3.778.476,78)	2.257.390,15	17.637.251,46	20.402.996,26

*) 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 2009	Vorjahr 2008
Unterlassene Instandhaltung	330.000,00	500.000,00
Energieausweise	0,00	9.000,00
Berufsgenossenschaft	3.000,00	2.630,00
Gerichtskosten	1.000,00	2.000,00
Prüfungskosten	19.000,00	19.000,00
Steuerberatung	3.000,00	6.000,00
Urlaub	19.113,30	21.338,07
Kosten Bankbestätigungen	500,00	700,00

Erläuterungen zur Bilanz
Sonstige Angaben
Weitere Angaben

Nach § 249 Abs. 1 Satz 3 HGB (alter Fassung) wurde eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung in Höhe von € 290.000,- 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 € 1.670.373,01 und periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von € 3.149,85 enthalten.

SONSTIGE ANGABEN

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	2	3
Technische Mitarbeiter	4	
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte		5
	6	8

2. Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr 2009

Anfang	1.332
Zugang	78
Abgang	119
Ende	1.291

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 268.715,03 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/Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

weiteres Mitglied:
Karlheinz Ellenberger,
Dipl. Ingenieur/freier Architekt

WEITERE ANGABEN

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn 2009 in Höhe von € 106.378,03 als Dividende auszuschütten.

Villingen-Schwenningen,
09.09.2010

Der Vorstand
Ulrich Heine Andreas 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 WOLLEN SIE MITGLIED WERDEN?
ES LOHNT SICH!**

Beitrittserklärung
Beteiligungserklärung

Fortlaufendes Verzeichnis
der Mitglieds-Nr.

BEITRITTSERKLÄRUNG

Die/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

Die/der Unterzeichnende 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

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