

# Baugenossenschaft Villingen eG

... wir sind ihre Genossenschaft



GESCHÄFTSBERICHT 2010

Geschäftsbericht des Vorstandes  
über das Geschäftsjahr 2010

Bericht des Aufsichtsrates



Ordentliche  
Mitgliederversammlung

Termin: Donnerstag, den 24. November 2011, 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

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

### VORSTAND

Ulrich Heine	Dipl. Kaufmann	Villingen-Schwenningen
Andreas Scherer	Bilanzbuchhalter	Mönchweiler

### PROKURISTEN

Klaus Münzer	Kaufmann	Donaueschingen
Franz Eisele	Architekt	Bad Dürnheim ab 15.08.2011

### ... WAS KOMMT NACH DER KRISE?

Diese Frage hatten wir im letzten Jahr gestellt.

Eigentlich gingen wir davon aus, dass die Finanzkrise beendet ist, dass die Weichen gestellt wurden für den wirtschaftlichen Aufschwung in Deutschland.

Eigentlich!?



Den wirtschaftlichen Aufschwung in Deutschland haben wir (gehabt?). Doch durch die unsolide Haushaltspolitik der Nachbarländer hat sich die Finanzkrise weiter verschärft. Ist unser Geld noch sicher? Bleibt der Euro? Finanzlage und wirtschaftliche Zukunft sind höchst unberechenbar.

In diesen turbulenten Zeiten ist es deshalb umso wichtiger,

zumindest beim «Grundbedürfnis Wohnen» einen stabilen und verlässlichen Partner zu haben – die Baugenossenschaft Villingen eG. Wohnungsgenossenschaften sind keine Unternehmen, welche die Gelder ihrer Mitglieder an dubiosen Märkten verzocken und verspielen. Wohnen in einer starken Gemeinschaft, ein lebenslanges Wohnrecht, funktionierende Nachbarschaften, gemeinsames Mitbestimmen und Handeln, solide Finanzierung und

### **gutes Ergebnis erzielt.**

Erfolg bei einer Genossenschaft ist nicht die Höhe einer kurzfristigen, rein geldorientierten Gewinnausschüttung. Unsere Rendite wird gemessen an gepflegten Wohnungen von hoher Qualität, einem schönen Umfeld, kontinuierlichen Verbesserungen im Bestand, Investitionen in die Zukunft und das Kümmern und Dasein für die Anliegen unserer Mitglieder.

Für uns heißt Wohnen mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Bei uns bedeutet Wohnen «Sich Wohlfühlen und Zuhause sein». Sich geborgen fühlen, Ruhe vor den Finanzstürmen, keine Angst zu haben, dass mein Wohnraum willkürlich gekündigt wird, gut betreut zu sein. Dafür fühlen wir uns verpflichtet.

Es gibt keinen Grund zur Sorge. Bleiben sie bei uns. Wir sind ihr zuverlässiger Partner. Ihr Vorteil – besonders in stürmischen Zeiten.

### **Wir sind ihre Genossenschaft.**

Ulrich Heine

Andreas Scherer

### **Wir, ihre Baugenossenschaft Villingen eG, sind von der Finanzkrise bisher wenig betroffen.**

Wir haben vorsichtig und vorausschauend gewirtschaftet, alle Bauvorhaben ohne nennenswerte Kostenüberschreitungen vollenden können und auch **wieder ein**

Daten per 31.12.2010



Anzahl der Mitglieder:	1.191
Gezeichnete Anteile:	11.311
Bilanzsumme:	€ 37.020.582,49
Jahresergebnis:	€ 385.477,01
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder:	€ 2.244.926,17
Rücklagen:	€ 8.530.893,37
Anlagevermögen:	€ 31.624.155,69
Verbindlichkeiten:	€ 25.772.615,85
Anzahl der Wohnungen:	755
Anzahl der gewerblichen Räume:	1
Anzahl der Garagen und Tiefgaragen:	380
Anzahl der Stellplätze:	140
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand 2010:	€ 1.372.842,68
Umsatzerlöse 2010 (Brutto):	€ 4.056.794,48

Allgemeine wirtschaftliche Lage

### ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Euphorie nach der Finanzkrise ist längst verflogen. So könnte man die gegenwärtige Situation kurz zusammenfassen.

Nach 2009 kam die Wirtschaft zunächst wieder in Schwung - allen voran Deutschland als Konjunkturlokomotive. Die Weltwirtschaft wuchs um 3 % bis zum Frühjahr 2011 (Deutschland 2010 sogar um 3,6 %). Für 2011 rechnen die Statistiker für Deutschland mit einem Plus von 2,6 %.

Die weiteren Aussichten sind jedoch rückläufig. Nach den ersten Finanzunwettern über Griechenland folgten weitere über Spanien, Portugal bis nach Irland. Inzwischen ist auch Italien erschüttert. Letztlich steht ganz Europa und der Euro vor einer ungewissen finanziellen Zukunft. Die Angst vor einer Staatspleite geht um und damit auch vor dem Wertverlust von Anlagen und Sicherheiten der Banken, die besonders in diesen Ländern engagiert sind. Um einen Kollaps zu vermeiden, wurde ein sog. «Rettungsschirm» aufgespannt, dann ein weiterer, der nächste ist bereits in Vorbereitung.

Die Verschuldung der Staaten, die über ihre Verhältnisse gelebt haben, ist immens.

Deutschland als «reiches» Land wird zur Kasse gebeten und haftet mit Unsummen für mögliche Schulden anderer Euro-Länder. Obwohl die Konjunktur hierzulande noch gut läuft und die Arbeitslosigkeit mit 7 % im August 2011 noch gering ist, ziehen immer dunklere Wolken auch am deutschen Horizont auf.

Die finanzielle Unsicherheit belastet Politik und Weltwirtschaft. Dies kann auch für Deutschland als exportabhängiges Land, größter Einzahler und Darlehensgeber der EU sicher nicht ohne schwerwiegende Folgen bleiben.

Die Angst vor einer Rezession geht um. Die Berechenbarkeit der Politik ist kaum noch gegeben. Beschlüsse werden immer schneller wieder geändert.

Obendrein haben Umwelt-ereignisse wie das Erdbeben und die damit verbundene Atomkatastrophe in Japan oder die politische Entwicklung in Nordafrika die Menschen zusätzlich erschüttert.

Die Sensibilität ist hoch. Die Menschen sind verunsichert und wollen einfach nur wieder stabile und sichere Verhältnisse.



## Politische Entwicklungen und Vorgaben für den Immobilienmarkt



Vom Abriss ...



... über die Bauphase ...

### POLITISCHE ENTWICKLUNGEN UND VORGABEN FÜR DEN IMMOBILIENMARKT

Rahmenbedingungen und Trends am Immobilienmarkt bleiben hingegen unverändert.

Die deutsche Bevölkerung nimmt langfristig weiter ab. Die Menschen werden älter, deren Ansprüche an Wohnraum, Qualität und Service steigen. Weil die Einwohnerzahl in Deutschland ständig sinkt, erwarten die Statistiker für Westdeutschland eine Abnahme der Haushalte bis 2025 von 155.000, für Ostdeutschland im gleichen Zeitraum sogar um 640.000.

Andererseits gibt es in Deutschland - nach wie vor - einen beträchtlichen Sanierungsstau. Die energetische Sanierung wird deshalb von der Regierung laut-

stark gefordert, aber nur halbherzig umgesetzt. Mögliche Steueranreize für Sanierungsmaßnahmen werden angedacht, doch in Zeiten knapper Kassen wieder verworfen. Investoren und Vermieter klagen über hohe Auflagen zur Sanierung und damit hohe Investitionskosten. Mieter können und wollen keine höheren Mieten bezahlen.

Hieraus ist in letzter Zeit ein weiteres Problem entstanden: die zunehmende «Gentrifizierung»: Ganze Stadtviertel befinden sich in einer sozialen Umgestaltung auf eine bestimmte Klientel. Ehemalige Kieze können nach kostenintensiver Renovierung so zu Ghettos für «Besser-Verdienende» werden - ausgerechnet angestachelt durch die Energiepolitik der Regierung. Hohe Sanierungskosten aufgrund politischer und energetischer Vorgaben sind nur finanzierbar

durch auskömmliche Mieten. Die können sich danach mancherorts nur noch Besserverdienende leisten. Diese negative Entwicklung wird besonders in Ballungsgebieten mit knappem Wohnraum sichtbar. Die Mieten steigen überproportional, so dass die gesunde Durchmischung des Mieterstamms in bestimmten Bereichen nicht mehr gegeben ist. Als Folge verharren andere Stadtgebiete in einem Investitionsstau. Die dortigen Gebäude verkommen und entwickeln sich zu potentiellen Slums.

Auch die Finanzkrise und die gegenwärtige Unsicherheit bei der Währungs- und Geldstabilität bleiben nicht ohne Einfluss auf den Immobilienmarkt. In guten Lagen heißt das Motto für Investoren und Fonds Flucht in Sachwerte und «Betongold». Gold erreicht Höchststände. Wider aller Erwartungen boomt

## Politische Entwicklungen und Vorgaben für den Immobilienmarkt

erneut die Baubranche. Der Immobilienmarkt in größeren Städten und attraktiven Lagen ist fast leergefegt.

Der Neubaubedarf wird bis 2015 auf etwa 200.000 Wohnungen pro Jahr geschätzt. Obwohl die Bauaktivitäten in den letzten Jahren mit 165.000 in 2010 und erwarteten 178.000 Einheiten in 2011 noch immer hinter dem Bedarf hinterherhinken, hat sich die positive Entwicklung im Wohnungsbau weiter fortgesetzt. Nach einem Anstieg der Baugenehmigungen in 2010 um 5,5 % stieg diese Zahl 2011 bisher um

über 30 %. Bis Juni 2011 wurden 108.600 Wohnungen und damit mehr als 27,9 % im Vergleich zum Vorjahr genehmigt. Besonders hoch war der Anstieg mit 30,4 % Wohnungen bei Einfamilienhäusern und 30,2 % in Mehrfamilienhäusern. Gravierend sind jedoch nach wie vor die Unterschiede zwischen den gefragten Ballungszentren und dem platten Land sowie zwischen West- und Ost-Deutschland.

Die Zunahme der Baugenehmigungen führt auch für das Bauhauptgewerbe zu hohen Auftragsengängen und zu einer vollen

Auslastung. Das Umsatzvolumen dieser Branche stieg im ersten Halbjahr um 15,3 % zum Vorjahr. Hauptträger war der Hochbau mit 11,3 %, während der Tiefbau Verluste hinnehmen musste (-2,7 %). Getragen werden diese Zuwächse hauptsächlich vom privaten Wohnungsbau, während der öffentliche Bau lahm, da es in Städten und Gemeinden an den notwendigen Finanzmitteln mangelt. Bei dieser guten Auftragslage ist es derzeit schwierig, kurzfristig Aufträge zu vergeben, da viele Betriebe bis zum Jahresende voll beschäftigt sind.

... zur Fertigstellung der Goethestraße



## WOHNEN IN VILLINGEN-SCHWENNINGEN

Dank stabiler Wirtschaftslage und vieler guter Arbeitsplätze konnte sich Baden-Württemberg auch 2010 wieder als attraktiver Lebensraum präsentieren und damit einen Zuwachs von 17.300 Einwohnern verzeichnen. Der Boom der Jahrtausendwende mit über 69.000 Zuzügen in 2001 ist inzwischen verebbt.

Das Gros resultiert nun hauptsächlich aus Zuwanderern - überwiegend aus osteuropäischen Ländern. Von den 44 Kreisen in Baden-Württemberg können nur 25 von diesem Bevölkerungsplus profitieren.

Stuttgart, Karlsruhe und Freiburg liegen bei den Zugewinnern vorn. Ländliche Regionen haben dagegen den größten Wanderungsverlust zu beklagen.

Der Schwarzwald-Baar-Kreis liegt mit -724 Personen wieder im unteren Drittel der Skala. Auch in der Einkommensstatistik liegt unser Kreis weit unterhalb des Durchschnitts. Bedingt durch die Automobil-Industrie verzeichnet Böblingen mit einem Durchschnittsgehalt von über € 42 Tsd.

(Durchschnitt BW: € 36.305) einen Spitzenwert. Unsere Region liegt mit € 34.029 dagegen weit zurück und im hinteren Bereich. Dies bleibt nicht ohne Folgen auf

dem hiesigen Wohnungsmarkt. So ist der Einwohnerschwund bereits früher als gedacht bei uns angekommen. Denn Villingen-Schwenningen zählt nur noch knapp über 80.000 Einwohner (Wegzüge: Villingen -136, Schwenningen -98).

Die Gründe wie z. B. Geburtenrückgang, steigende Altersstruktur, kaum noch Zuzüge und besonders das Fehlen zukunftsträchtiger Industrie bei uns sind seit Jahren bekannt und werden zu einer weiteren Reduzierung der Bevölkerungszahl in unserer Region führen.

Noch ist der Immobilienmarkt in Villingen-Schwenningen stabil. Auch hier boomt die Baukonjunktur. Gegenüber 2010 kann unser Gebiet einen deutlichen Anstieg von mehr als 50 % Baugenehmigungen verzeichnen - damit sogar über dem Landesdurchschnitt (30 %). Dies gilt sowohl für den privaten wie auch für den gewerblichen Sektor. Es wird wieder mehr investiert. Dies kommt letztlich auch den Arbeitsplätzen zugute.

Die Wohnungssituation ist bei uns noch ausgeglichen. Der Markt ist inzwischen gesättigt. Gab es in den 90-iger Jahren noch einen Wohnungsmangel, so ist angesichts der rückläufigen Einwohnerzahl zukünftig eher mit



Zufriedene Mieter ...



... in ihrem Zuhause



einem Überangebot an Wohnungen zu rechnen. Die großen Neubaugebiete an den Stadträndern (Welvert, Strangen) sowie das alte Klinikareal, für das eine Wohnbebauung angedacht ist,



Scheffelstraße 12: Vor der Renovierung ...



... und nach der Renovierung

werden nicht ohne Einfluss auf den Wohnungsmarkt bleiben. Nur für den Kernstadtbereich besteht noch ein gewisser Mehrbedarf an Wohnungen.

Während einige Großprojekte anderer Gesellschaften wie die Neubebauung des Neckarparks inzwischen ad acta gelegt wurden, haben wir von der Finanzkrise auch 2010 wenig gespürt. Wir konnten unsere gesteckten Ziele planmäßig erreichen. Die Fluktuationsrate war rückläufig. Unsere neuen Wohnungen konnten wieder schnell vermietet werden. Die Aufnahme und Gewährung von Darlehen gestaltete sich einfach. Mieten wurden pünktlich überwiesen.

Wie sind die Prognosen für die nächsten Jahre?



Wir gehen weiter von einer positiven Entwicklung in Villingen aus. Die schöne Lage der Stadt mit attraktiver Umgebung, die historische Innenstadt und nicht zuletzt die Ausrichtung der Landesgartenschau 2010 verbunden mit den vielen gestalterischen Maßnahmen werden - nach unserer Meinung - für eine weiterhin ausgewogene und konstante Bevölkerungszahl in Villingen sorgen - wenn auch

mit fortgeschrittener Altersstruktur.

Doch wir müssen beachten: Heute sind viele Mieter anspruchsvoller. Sie verlangen helle, komfortable Wohnungen, möglichst stadtnah, in einem schönen Umfeld, mit hohem Komfort und guter Wärmedämmung, zu einem erschwinglichen Preis.



## LAGE DER BAUGENOSSENSCHAFT

### Auch 2010 war wieder ein gutes Jahr für unsere Genossenschaft.

Nach über 18 Jahren haben wir wieder ein Neubauprojekt im Umfang von € 5 Mio. verwirklicht.

In der Goethestr. 23-27 entstand ein Neubau mit 37 Wohnungen verbunden mit der Sanierung der Scheffelstr. 12 (8 Wohnungen). Das Gebäude Scheffelstr. 12 ist - da unter Denkmalschutz stehend - umfassend modernisiert. Die alten leerstehenden Gebäude Goethestr. 23-27 wurden Ende 2009 abgerissen. Der Baubeginn des Neubaus startete im Januar 2010. Die ersten Mieter konnten schon Ende 2010 einziehen. Bis April 2011 waren alle Wohnungen belegt. Der projektierte Zeitrahmen wurde ebenso wie das geplante Kostenvolumen mit nur 2,0 % Zusatzkosten eingehalten.

Der Neubau ist ein «KFW 55 % Haus», d.h. es werden nur 55 % der Energie im Verhältnis zum heutigen Norm-Standard verbraucht. Damit sind die Anforderung an Zukunftstechnik und Wärmeschutz durch die gute energetische Bauweise voll erfüllt.



Modernste Heiztechnik (Pelletsanlage), energetische Bauweise, aufwändiger Wohnkomfort durch ebenerdige Duschen, barrierearme Zugänge und Aufzüge, 3-fach verglaste Fenster, Stromlosschaltung im Schlafzimmer oder Unterputz-Radio im Badezimmer sowie 33 Tiefgaragenplätze zeigen unseren hohen Qualitätsstandard. Der moderne Neubau passt sich aufgrund seiner Außen-Gestaltung dem bestehenden Quartierbild gut an. Der Innenhof mit vielen Grünflächen sowie bewirtschafteten Gärten schafft eine grüne Insel - eine Oase der Ruhe und Behaglichkeit mitten in der Stadt.

Parallel zu diesen Großmaßnahmen haben wir weiter fluktuationsbedingt einzelne freiwerdende Wohnungen in der Weststadt und Südstadt saniert. 2011 werden danach zur Abrundung und Steigerung der Attraktivität des Quartiers weitere Gebäude in der Scheffelstr. 9-11 sowie 13-15 und 17-19 teilweise modernisiert und umgestaltet. Alle Gebäude erhalten neue Fenster und vorgesetzte Balkone. Die Außenanlagen werden gerichtet, um hier für unsere Mieter einen höheren Wohnkomfort zu erzielen.

Wenn dieses Bauvorhaben beendet ist, haben wir fast 70 %

unseres Bestandes saniert und auf einen aktuellen Stand gebracht. Die restlichen Wohnungen werden in 1-5 Jahren modernisiert und leerstehende Gebäude rückgebaut. Einige wenige Liegenschaften sollen noch verkauft werden. So können wir zukünftige Modernisierungspläne finanzieren. Die derzeit günstige Zinssituation hilft uns bei der Realisierung der kommenden Vorhaben.

## KENNZAHLEN

Durch die Qualitätsverbesserung unserer Häuser konnten die Mieten angepasst werden. Die BGV-Durchschnittsmiete hat sich von 3,70 €/qm (2003) auf 5,07 €/qm (Ende 2010) gesteigert. Im Verhältnis liegen unsere Mieten im Mittelfeld der Mietskala vergleichbarer Wohnungen. Die Umsatzerlöse in der Ergebnisrechnung haben sich trotz der Verkäufe um € 48 Tsd. erhöht, da bisher leerstehende Wohnungen nach Umbau wieder in die Vermietung genommen werden konnten. Wenn alle neuen Wohnungen 2011 bezugsfertig sind, werden die Erlöse wieder auf das alte Niveau wie vor den Verkäufen steigen.

Insgesamt haben wir 2010 für die Instandhaltung € 914.470,- (Vorjahr € 2.086.388,-) sowie für die Modernisierung € 458.500,-

aufgewandt. In diesen Zahlen sind auch die 2010 angefallenen Baukosten für das Projekt «Scheffelstr. 9-11» enthalten. Der Neubau Goethestr. 23-27/ Scheffelstr. 12 mit rund € 5 Mio. bleibt in diesen Zahlen unberücksichtigt, da diese Projekt als eigenständige Neubaumaßnahme und nicht als Modernisierung bestehender Gebäude bewertet ist.

Die relevante Kennziffer für die Modernisierungsinvestitionen, - also der Gebäudekoeffizient pro qm bezogen auf das Gesamtjahr - liegt 2010 (ohne den Neubau) bei 25,96 €/qm (2009: 56,06 €/qm) und damit über dem Durchschnitt vergleichbarer Genossenschaften

(Durchschnitt 2009: € 24,67 - 2010: liegt derzeit noch nicht vor). Diese Zahl veranschaulicht die jährliche Summe der Instandhaltungsaufwendungen und aktivierten Modernisierungskosten pro qm Wohnfläche und verdeutlicht, wohin das Geld aus den Liegenschaftsverkäufen geflossen ist. Umgerechnet auf die Miete pro qm haben wir 2010 also € 2,16 der erzielten Miete für Modernisierungsmaßnahmen ausgegeben - jeweils ohne den Neubau. Würde man den Neubau miteinbeziehen, so läge die relevante Kennzahl bei 101,54 € pro qm/Jahr bzw. 8,46 € pro qm/Monat.





## LEERSTANDSANALYSE

Der aktuelle Leerstand beträgt Ende 2010 noch 107 Wohnungen. Die durchschnittliche Leerstandsquote ist damit stetig gesunken von

- 20,3 % in 2005 über
- 16,5 % in 2006 wieder leicht auf
- 18,1 % in 2007 angestiegen und beträgt Ende 2010
- 14,1 % Tendenz weiter rückläufig.

Zur Interpretation der Schwankungen muss man beachten, dass sich dieser Leerstand zusammensetzt aus

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

Da wir Großprojekte möglichst nur in unbewohntem Zustand sanieren, ist über die Hälfte des Leerstandes gewollt und kann

sich erst nach Auslaufen der Großprojekte nennenswert reduzieren.

Erst nach Abschluss aller Maßnahmen ist es 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 %.

Über € 20 Mio. haben wir in den letzten 4 Jahren in Sanierung, Modernisierung und Neubau investiert und damit unser Ziel der Substanzerhaltung wie auch eines attraktiven Wohnungsbestandes fast erreicht. Nach Abschluss der Arbeiten in der Goethestraße planen wir weitere Maßnahmen in der Scheffelstraße und eine umfassende Sanierung unserer Liegenschaften in der Südstadt. Hierfür haben wir einen städtebaulichen Wettbewerb ausgeschrieben.

## STÄDTEBAULICHER WETTBEWERB «WARENBURGAREAL» VILLINGEN SÜDSTADT

Wir, ihre Baugenossenschaft Villingen eG, arbeiten stetig daran, attraktive, moderne und bezahlbare Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Hierzu gehört für uns auch ein schönes Umfeld

## Leerstandsanalyse Städtebaulicher Wettbewerb «Warenburgareal» Villingen Südstadt

in einem angenehmen Stadt-Quartier.

Nachdem die erfolgreiche Modernisierung der Villingen Weststadt inzwischen weitgehend abgeschlossen ist, haben wir uns entschlossen, auch rund um die Gebäude in der Langstraße (Südstadt) neu zu überplanen und attraktiver zu gestalten.

Dieser Teil der Südstadt ist eine der gefragtesten Wohngegenden in Villingen. Er soll neu geplant und aufgewertet werden. Um hier möglichst viele Ideen und Anregungen zu erhalten, wurde ein städtebaulicher Wettbewerb - aufbauend auf unseren Vorgaben - ins Leben gerufen.

Bei diesem Wettbewerb sind Architekten angeschrieben und gebeten, zusammen mit Stadt- und Landschaftsplanern ihre Ideen zu präsentieren. Eine hochkarätige Fachjury wird zusammen mit der Stadt die Entwürfe begutachten und die besten Arbeiten prämiieren. Einer der Preisträger wird für die planerische Umsetzung der 1. Phase verantwortlich sein. Nach Abschluss des Wettbewerbs (Ende 2011) werden die Entwürfe öffentlich ausgestellt. Die Umsetzung wird in 4 Projektphasen durchgeführt. Der 1. Bauabschnitt kann ab 2013 realisiert werden und umfasst das Gebiet der leerstehenden Gebäude Obrist-Äscher-Straße 2 und Langstraße 2 u. 4.





## Verkäufe Mitgliederbewegung

### VERKÄUFE

Verkäufe sind - im Gegensatz zu den Vorjahren - nicht mehr oberste Priorität. Jedoch haben wir uns entschlossen - aufgrund der Süd-stadtplanung (Warenburg-Areal) - die Liegenschaften Warenburg-straße 21-23, Warenburgplatz 1-3 und die Schwedendammstraße zu verkaufen.

Außer der Hochstraße mit 2 Objekten, sind zur Zeit keine weiteren Verkäufe mehr geplant.

Der Wohnungsbestand reduzierte sich dadurch von 783 auf 755 Einheiten.

### MITGLIEDERBEWEGUNG

Im Berichtsjahr traten der Genossenschaft 80 neue Mitglieder bei, welche insgesamt 626 Geschäftsanteile zeichneten. Durch Kündigung und Übertragung von Geschäftsanteilen schieden 109 Mitglieder mit 1.201 Anteilen und durch Tod 18 Mitglieder mit 305 Anteilen aus. Ausschlüsse wurden 2010 keine verzeichnet.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 145.809,67 auf € 2.244.926,17 verringert. Im Verhältnis zur Bilanzsumme



*Wir sind stolz auf das Engagement unserer Mieter*



*BGV-Mieter schaffen sich ihr eigenes Paradies im Grünen*

	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2010	1.238	12.052
Stand zum 31.12.2010	1.191	11.311

entspricht dies 6,5 %.

Der hohe Abfluss an liquiden Mitteln in den Vorjahren durch Anteilskündigungen (Objektver-  
käufe, Satzungsänderung der

Pflichtanteile) ist für die Zukunft so nicht mehr zu erwarten. Hier befindet sich die Genossen-  
schaft wieder auf einem normalen Niveau.

## Verwaltung

### VERWALTUNG

Der Personalbestand hat sich im Berichtszeitraum durch den Tod des technischen Leiters, Herrn Freddy Dufner, wie folgt verändert:

Neben den beiden hauptamtlichen Vorständen beträgt die Anzahl der Mitarbeiter zum 31.12.2010:

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

Die Stelle des technischen Leiters wurde zum 01.02.2011 durch Herrn Franz Eisele zunächst halbtags neu besetzt. Ihm wurde mit Eintragung in das Genossen-  
schaftsregister am 15.08.2011 Gesamtprokura erteilt. Durch seine Qualifikation als freier Architekt und Gebäude-  
sachverständiger konnten wir das BGV-Team fachlich deutlich verstärken.

Einen weiteren Wechsel gab es in der Technikabteilung. Herr Volker Haas hat die Baugenossenschaft zum 30.09.2011 auf eigenen Wunsch verlassen. Hier haben wir mit Herrn Sebastian Bausch



einen geeigneten Nachfolger gefunden. Er hat neben der Aus-  
bildung zum Bautechniker auch das Studium zum technischen Betriebswirt IHK absolviert. Herr Bausch wird sich vorwiegend um Ausschreibungen und Durch-  
führung der größeren Baumaß-  
nahmen kümmern.

Mit Herrn Harry Meßmer ging zum 30.09.2011 ein langjähriger Mitarbeiter in den verdienten Ruhestand.

Nach seiner aktiven Zeit als Mitglied im Aufsichtsrat unserer Genossenschaft war er als Hauswart der Wohnanlage «Am Warenburgplatz» tätig. Wir möchten uns an dieser Stelle noch einmal recht herzlich für

seine Dienste für die Baugenossen-  
schaft bedanken.

Zukünftig wird das Gebäude Warenburgplatz 4-5 - wie die meisten unserer Objekte - von externen Hausmeisterdiensten betreut.



#### FINANZIELLE LAGE

Durch Objektverkäufe, Mietanpassungen und Neuvermietungen der modernisierten Gebäude, konnte der Bestand an liquiden Mitteln und Wertpapierguthaben erheblich gesteigert werden. Unsere gute Finanzsituation ermöglicht uns Flexibilität am Markt sowie eine starke Position bei Vertragsverhandlungen.

Trotz Sanierung der Gebäude in Villingen - Rietheimer Straße und Neubau in der Goethestraße - sind wir aktuell mit über 100 Leerwohnungen dennoch lange nicht am Ziel und können uns daher auch nicht ausruhen.

Aus dem laufenden Geschäft

konnten alle üblichen Instandhaltungsmaßnahmen ohne Aufnahme von Fremdmitteln durchgeführt werden. Sollten sich jedoch Möglichkeiten der günstigen Fremdfinanzierung bieten, werden diese im Einzelfall überprüft und ggf. genutzt. Aktuell ist dies beim zinsgünstigen CO<sup>2</sup> Gebäudesanierungsprogramm der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) der Fall. Denn hier werden energetische Modernisierungsmaßnahmen staatlich gefördert.

Die Zinsen am Finanzmarkt sind - entgegen den Erwartungen der Analysten - nach wie vor auf einem Tiefststand. Hier spielt die Eurokrise eine ganz entscheidende Rolle.

Wir konnten die Gunst der Stunde nutzen und uns von hohen auslaufenden Zinsbindungskonditionen trennen und die günstigeren Zinsen am Markt sichern. Durch Verteilung über mehrere Jahre wurde das Zinsänderungsrisiko minimiert.



Wie schon im Vorjahr parken wir unsere liquiden Mittel auf Festgeldkonten bei unseren Banken einschließlich der am Jahresbeginn 2010 getätigten Ankäufe von festverzinslichen Wertpapieren. Sämtliche Kapitalanlagen werden laufend überwacht und ihre Entwicklung durch unabhängige Vermögensverwalter überprüft.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die finanzielle Lage geordnet ist. Unsere jederzeitige Zahlungsfähigkeit ist gewährleistet.

Durchgängig werden Lieferantenrechnungen unter Abzug von Skonto beglichen. Der Nettozufluss an liquiden Mitteln (Cashflow) erhöhte sich im Berichtsjahr um € 260 Tsd. auf € 1.141 Tsd.



## ERTRAGSLAGE

Die gesamten Umsatzerlöse sind gegenüber dem Vorjahr um € 62 Tsd. auf € 4,06 Mio. gesunken. Die reinen Erlöse durch Mieteinnahmen sind jedoch um € 114 Tsd. gestiegen. Dies hängt mit den im Vorjahr hohen abgerechneten Betriebskosten der verkauften 119 Wohneinheiten in der Wöschhalde zusammen. Allmählich kommen auch die höheren Mieten der modernisierten Objekte - trotz Abgang weiterer 28 Wohnungen im Berichtsjahr - zum Tragen. In den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von € 740 Tsd. sind € 557 Tsd. durch Objektverkäufe enthalten. Die restliche Summe resultiert weitgehend aus Versicherungsentschädigungen (Hagelschaden 2006).

Der Jahresüberschuss 2010 liegt bei € 386 Tsd. (Vorjahr € 124 Tsd.)

Wie auch in den Jahren zuvor, konnten wir durch die erzielten Verkaufserlöse einiger Liegenschaften die für die Restfinanzierung günstigen Marktzinsen des Fremdkapitals ausnutzen und erneut in größere Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen investieren.

Das Ergebnis beläuft sich aus dem rein operativen Geschäft



(ohne Liegenschaftsverkäufe) auf € -172 Tsd. (Vorjahr € -199 Tsd.). Dies ist begründet durch die - im Aufwand gebuchte - Sanierung der Scheffelstraße 12 in Höhe von € 411 Tsd..

Das Eigenkapital - einschließlich Jahresüberschuss und Einstellung in die Rücklagen - liegt mit € 11,18 Mio. um € 30 Tsd. höher als im Vorjahr und beträgt nun 30,2 % der Bilanzsumme (Vorjahr 33,5 %). Die Eigenkapitalrendite beläuft sich auf 3,4 % (Vorjahr 1,1 %), die Gesamtkapitalrentabilität 3,5 % (Vorjahr 3,1 %).

**Die Ertragslage ist damit weiter zufriedenstellend.**

Vorbehaltlich der Zustimmung durch die Mitgliederversammlung haben Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen, eine attraktive und gegenüber den Vorjahren unveränderte Dividende in Höhe von 4 % an die Mitglieder auszuschütten. Der restliche Teil des Jahresüberschusses wird den Rücklagen zugeführt. Die gegenüber dem Kapitalmarkt hohe Dividendenausschüttung und die weitere Stärkung der Rücklagen stehen ganz im Zeichen der Unternehmens- und Mitgliederförderung.



## RISIKOMANAGEMENT

Um Risiken im Vorfeld zu erkennen, setzen wir ein umfangreiches internes Kontrollsystem (IKS) ein.

Sämtliche Geschäftstätigkeiten unterliegen dem Vier-Augen-Prinzip und einer ständigen Überwachung und Kontrolle durch Funktionstrennung. Mit Hilfe von Vorschaurechnungen und Zwischenabschlüssen gegenüber Gläubigern und Aufsichtsrat der Genossenschaft wird dem hier regelmäßig Rechnung getragen.

Die tägliche Analyse der Zahlungsströme, Ausbau des Forderungsmanagement, sowie der Einsatz eines Handwerk-

Portals zur Auftrags- und Baukostenkontrolle ermöglichen uns eine tagesaktuelle Überwachung und Früherkennung von Abweichungen und Risiken. Unsere wichtigste Aufgabe ist, bevorstehende Risiken zu vermeiden bzw. sofortige Gegenmaßnahmen einzuleiten.

Eine ganz besondere Beachtung haben wir auf den Kapitaldienst gelegt. Dieser setzt sich aus Zins und Tilgung der langfristigen Verbindlichkeiten zusammen. Es handelt sich ausschließlich um Darlehen für unseren Wohnungsbestand. Wir befinden uns hier bereits fast am Ende unserer Kapitalfähigkeit. Das heißt, um neue fremde Mittel aufnehmen zu können, müssen

wir im Gegenzug unserer Umsätze (Mieterlöse) weiter steigern. Hierfür ist es notwendig, dass jedes neue Bauvorhaben auf Basis der Barwertmethode vorkalkuliert und mit unserem Prüfungsverband (vbw) abgestimmt wird.

**Alle Liegenschaften sind ausreichend gegen Risiken versichert.**

Im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung bestehen darüber hinaus immer Risiken, den Bestand unserer Genossenschaft auf den Bedarf des Wohnungsmarktes, sowie die immer höher werdenden Anforderungen an Energieeffizienz und Klimaschutz und neuerdings auch Wasserqualität anzupassen.

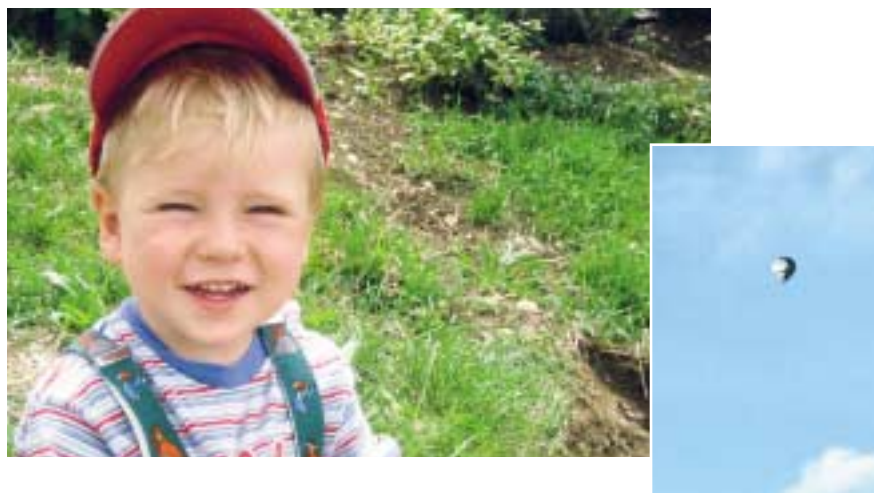
Die eingeschlagene Strategie der zügigen Modernisierung unserer Kerngebiete erweist sich als richtig. In Villingen ist die Nachfrage nach zentrumsnahen Wohnungen noch immer größer als das Angebot. So kann festgestellt werden, dass in jedem unserer Stadtgebiete moderne Wohnungen gut zu vermieten sind.

**Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft haben, sind derzeit nicht erkennbar.**

## AUSBLICK

Villingen als Oberzentrum bleibt ein begehrter und attraktiver Wohnort.

Das positive Image unserer Baugenossenschaft und die gute Resonanz auf unsere modernisierten und neugebauten Objekte ermutigen uns, auch für die Zukunft optimistisch zu sein.



### Unser nächstes großes Projekt ist die Villingen Südstadt.

Hier wollen wir nicht nur Quantitäten sondern Qualitäten schaffen.

**Wir haben renommierte Architekten zu einem Ideen - Wettbewerb aufgefordert** und hoffen auf möglichst viele neue inspirierende Vorschläge.

Wohnen ist für uns mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Wir wollen unseren Mietern ein Zuhause geben verbunden mit einem Gefühl der Geborgenheit und des aufgehobenseins in einer starken Gemeinschaft.

Der Wunsch vieler Bewohner und unser gemeinsames Ziel nach höherer Wohnqualität veranlassen uns zum weiteren Ausbau unseres Service-Angebotes in Zusammenarbeit mit der Stadt und der Diakonie.

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

Unsere bisherige Strategie bestätigt uns. Stabile Ertragslage,

Imagewandel, positives Ansehen in der Bevölkerung, hohe Nachfrage nach unseren Wohnungen, Abbau des Sanierungsstaus. All das konnte in den letzten 5 Jahren erreicht werden. Dies werden wir auch in Zukunft in bewährter Weise fortsetzen.

Wir sind und bleiben immer für sie, unsere Mitglieder, da. Wir kümmern uns um sie. Wir helfen ihnen. Wir bauen und renovieren. Kommen sie zu uns.

### Wir sind ihre Genossenschaft.

Villingen, im Oktober 2011

Ulrich Heine  
(Vorstand)

Andreas Scherer  
(Vorstand)

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat der Baugenossenschaft Villingen eG hat sich im Geschäftsjahr 2010 in insgesamt zehn Sitzungen mit der Entwicklung der Genossenschaft beschäftigt. Sechs der Sitzungen wurden gemeinsam mit dem Vorstand durchgeführt, wobei eines der Treffen im Rahmen einer Strategietagung im Februar 2010 stattfand. Die gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und dem Aufsichtsrat haben sich im Wesentlichen mit den größeren Sanierungsprojekten in der Goethestraße, der Rietheimer Straße und der Scheffelstraße sowie den laufenden Informationen über die aktuelle Situation der Genossenschaft befasst. Über die aktuelle Ertrags- und Liquiditätssituation wurde kontinuierlich Bericht erstattet. Als fester Bestandteil der gemeinsamen Arbeit hat sich zwischenzeitlich eine meist zu Beginn des Jahres stattfindende zweitägige Klausurtagung etabliert. Dabei werden grundsätzliche Fragen der Gebietsplanung, der strategischen Ausrichtung und Entwicklung des Unternehmens sowie das kurz- und mittelfristige Budget eingehend besprochen und diskutiert. Die wesentliche strategische Ausrichtung der Genossenschaft



wird weiterhin darin liegen, den nach wie vor vorhandenen Sanierungsstau und die damit bestehende Leerstandsquote zu reduzieren, um die Genossenschaft unter Berücksichtigung der damit verbundenen Großinvestitionen in eine weiterhin wirtschaftlich sichere Zukunft zu führen. Gute Ergebnisse versprechen sich Vorstand und Aufsichtsrat von einem Architektenwettbewerb zur Gestaltung und Raumaufteilung für das Großareal Südstadt nahe der Geschäftsstelle. Die Grundlagen dieses Wettbewerbs wurden im Geschäftsjahr 2010 entworfen. Die Durchführung erfolgt im Jahre 2011. Durch den völlig unerwarteten und plötzlichen Tod des allseits

geschätzten und geachteten technischen Leiters Herrn Freddy Dufner sah sich die Geschäftsleitung gezwungen, die technische Abteilung personell und organisatorisch neu aufzustellen. Die notwendigen Schritte wurden in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat vorgenommen und umgesetzt.

Ein besonderer Dank gilt in diesem Zusammenhang den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft, welche in dieser Phase neben den persönlichen Belastungen durch den Verlust eines Mitarbeiters und Kollegen auch mit deutlichen Zusatzbelastungen in ihren Arbeitsbereichen konfrontiert wurden.



Die Mitglieder des Aufsichtsrates bedanken sich ebenfalls bei den Vorständen Herrn Heine und Herrn Scherer für die gute und konstruktive stets zielführende Zusammenarbeit. Selbst in kontroversen Diskussionen war die Diskussionskultur von einer Ausrichtung geprägt, die Lösungen im Sinne der Genossenschaft im Vordergrund sah. Die gemeinsamen Sitzungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates waren ausnahmslos hervorragend vorbereitet, so dass erforderliche Beschlüsse nach ausführlicher Erörterung und Diskussion schnell gefasst werden konnten.

Auch unseren Geschäftspartnern danken wir für ihre Unterstützung und ihre Verbundenheit zur Baugenossenschaft Villingen eG.

Letztlich möchten wir selbstver-

ständiglich auch unseren Mitgliedern danken, die uns wie in den vergangenen Jahren die Treue hielten und die Entscheidungen von Vorstand und Aufsichtsrat mittragen und dadurch die positive Entwicklung der Baugenossenschaft mitverantwortet haben.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2010 wurde pflicht- und satzungsgemäß vom Verband Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilien-Unternehmen - vbw - durchgeführt. Die Prüfung fand im September/Oktober 2011 in den Räumen der Baugenossenschaft statt. Das Ergebnis der Prüfung wurde am 12.10.2011 in einer gemeinsamen Schlussbesprechung erörtert. Die Prüfung des Verbandes wurde mit dem Prüfungsbericht vom 12.10.2011 abgeschlossen und dokumentiert.

Der Prüfungsbericht bescheinigt, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen und hinsichtlich des Jahresabschlusses 2010 keine Einwändungen und Beanstandungen zu treffen sind.

Seitens des Aufsichtsrates bestehen ebenfalls keine Einwändungen gegen den Jahresabschluss 2010 sowie die vorgeschlagene Gewinnverwendung. Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Mitgliederversammlung, den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 festzustellen und die vom Vorstand vorgeschlagene Gewinnverwendung zu beschließen.

Auf Wunsch des bisherigen Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Clemens Möhrle wurde der Vorsitz im Aufsichtsrat gewechselt. Mit Beschluss vom 20.10.2010 wurde Herr Mario Born einvernehmlich und einstimmig zum neuen Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

Villingen-Schwenningen, den 25.10.2011

gez. Mario Born  
(Aufsichtsratsvorsitzender)



## Bilanz zum 31. Dezember 2010

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>		29.920,91	13.178,58
<i>Sachanlagen</i>			
Grundstücke mit Wohnbauten	25.943.498,15		26.730.303,30
Grundstücke mit anderen Bauten	774.435,65		791.004,43
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	78.388,92		47.760,68
Anlagen im Bau	4.455.174,73		181.603,22
Bauvorbereitungskosten	0,00		0,00
Geleistete Anzahlungen	341.737,33	31.593.234,78	0,00
<i>Finanzanlagen</i>			
Andere Finanzanlagen		1.000,00	1.000,00
<b>Anlagevermögen gesamt</b>		<b>31.624.155,69</b>	<b>27.764.850,21</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<i>Vorräte</i>			
Unfertige Leistungen	1.014.152,33	1.014.152,33	1.008.172,66
<i>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>			
Forderungen aus Vermietung	47.301,71		46.739,80
Sonstige Vermögensgegenstände	36.797,77	84.099,48	124.748,93
<i>Wertpapiere</i>			
Sonstige Wertpapiere		1.111.570,90	0,00
<i>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</i>			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	499.105,44		2.190.359,08
Bausparguthaben	2.685.656,18	3.184.761,62	2.160.521,70
<b>Umlaufvermögen gesamt</b>		<b>5.394.584,33</b>	<b>5.530.542,17</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.842,47	2.155,42
<b>Bilanzsumme</b>		<b>37.020.582,49</b>	<b>33.297.547,80</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2010

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<i>Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres</i>			
ausgeschiedenen Mitglieder	281.988,23		294.324,06
verbleibenden Mitglieder	2.244.926,17		2.390.735,84
aus gekündigten Geschäftsanteilen	23.200,00	2.550.114,40	114.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 20.685,60 €			(21.940,10)
<i>Ergebnisrücklagen</i>			
• Gesetzliche Rücklage	1.586.305,42		1.546.305,42
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 40.000,00 €			(17.838,27)
• Bauerneuerungsrücklage	0,00		1.079.781,56
davon im Geschäftsjahr umgegliedert: - 1.079.781,56 €			(0,00)
• Freie Rücklagen	6.944.587,95	8.530.893,37	5.614.958,81
davon im Geschäftsjahr eingestellt: 249.847,58 €			(0,00)
davon im Geschäftsjahr umgegliedert: 1.079.781,56 €			(0,00)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	0,00		0,00
Jahresüberschuss	385.477,01		124.216,30
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 289.847,58	95.629,43	- 17.838,27
<b>Eigenkapital gesamt</b>		<b>11.176.637,20</b>	<b>11.146.483,72</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		68.998,23	375.613,30
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.515.015,35		20.402.996,26
Erhaltene Anzahlungen	989.479,80		892.745,14
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.610,95		10.851,92
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	205.498,08		320.709,04
• Sonstige Verbindlichkeiten	57.011,67	25.772.615,85	145.242,19
davon aus Steuern: 5.554,44 €			(6.171,71)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(0,00)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.331,21	2.906,23
<b>Bilanzsumme</b>		<b>37.020.582,49</b>	<b>33.297.547,80</b>

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		4.056.794,48	4.118.597,79
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		5.979,67	- 176.219,76
Sonstige betriebliche Erträge		739.946,51	1.803.582,01
<i>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</i>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.878.740,58	3.070.352,66
<b>Rohergebnis</b>		<b>2.923.980,08</b>	<b>2.675.607,38</b>
<i>Personalaufwand</i>			
a) Löhne und Gehälter	440.960,94		480.272,97
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	80.973,14	521.934,08	93.108,25
davon für Altersversorgung 1.948,47 €			(1.948,47)
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		780.409,62	818.801,93
Sonstige betriebliche Aufwendungen		250.338,54	233.247,72
Erträge aus anderen Finanzanlagen	60,00		40,86
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	42.389,87	42.449,87	61.366,04
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	9.584,20		0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	927.736,67	937.320,87	911.929,65
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>476.426,84</b>	<b>199.653,76</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag		6,36	- 606,54
Sonstige Steuern		90.943,47	76.044,00
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>385.477,01</b>	<b>124.216,30</b>
Gewinnvortrag		0,00	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		289.847,58	17.838,27
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>95.629,43</b>	<b>106.378,03</b>

## Allgemeine Angaben Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### ALLGEMEINE ANGABEN

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Vorliegender Jahresabschluss wurde erstmalig nach den Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) erstellt. Die Vorjahresbeträge wurden in Übereinstimmung mit Art. 67 Abs. 8 EGHGB nicht angepasst.

Unsere Genossenschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB.

### ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

1. Für die Rückstellung für unterlassene Instandhaltung nach § 249 Abs. 1 Satz 3 HGB a. F. wird zum 01.01.2010 vom Beibehaltungswahlrecht der vorhandenen Rückstellungs-

beträge gemäß Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB Gebrauch gemacht.

Die Rückstellung wurde im Jahr 2010 in Höhe von € 290.000,- zweckentsprechend verwendet.

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 wie folgt bemessen ist:

- Wohngebäude auf 80 Jahre
- neue Wohngebäude auf 50 Jahre
- modernisierte Wohnungen auf 40 Jahre
- freistehende Garagen auf 20 Jahre
- Tiefgaragenbauten auf 50 Jahre

- c) bei anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden 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 2010) enthalten Fremdkosten und Hausmeisterlöhne.

4. Die ausgewiesenen Forderungen aus Vermietung wurden durch direkte Abschreibungen um die als zweifelhaft einzustufenden Forderungen bereinigt. Forderungen - älter als ein Jahr - bestehen nicht.

5. Die Wertpapiere des Umlaufvermögens werden nach dem Niederwertprinzip bewertet.

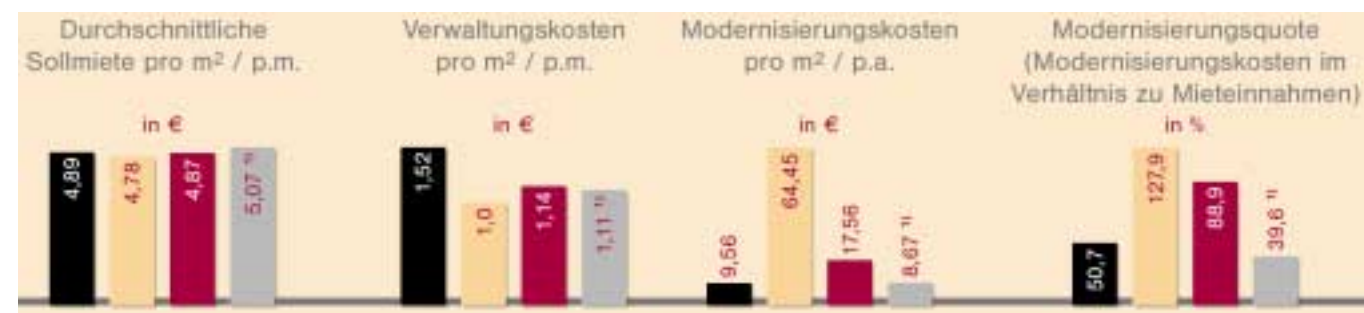
6. Die Bildung von Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

## Anlagenspiegel Betriebsvergleich - Kennzahlen

### ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	korr. Anschaffungs-/ Herstellungskosten (01.01.2010) €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31.12.2010 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögens- gegenstände	198.117,95	19.414,85	2.115,84	0,00	0,00	185.496,05	29.920,91	2.672,52
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	38.537.579,47	0,00	147.725,29	0,00	0,00	12.446.356,03	25.943.498,15	743.904,75
Grundstücke mit anderen Bauten	894.866,62	0,00	0,00	0,00	0,00	120.430,97	774.435,65	16.568,78
Grundstücke ohne Bauten								
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	136.206,59	47.922,06	557,44	0,00	0,00	105.182,29	78.388,92	17.263,57
Anlagen im Bau	181.603,22	4.119.808,84	0,00	153.762,67	0,00	0,00	4.455.174,73	0,00
Bauvorbereitungs- kosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	495.500,00	0,00	- 153.762,67	0,00	0,00	341.737,33	0,00
	<b>39.750.255,90</b>	<b>4.663.230,90</b>	<b>148.282,73</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>12.671.969,29</b>	<b>31.593.234,78</b>	<b>777.737,10</b>
Finanzanlagen								
Andere Finanzanlagen	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	0,00
	<b>1.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>39.949.373,85</b>	<b>4.682.645,75</b>	<b>150.398,57</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>12.857.465,34</b>	<b>31.624.155,69</b>	<b>780.409,62</b>

### BETRIEBSVERGLEICH - KENNZAHLEN



Bemerkung: ■ Whg. 500-1000\* ■ BGV 2008 ■ BGV 2009 ■ BGV 2010

1) ohne Neubau

\* Durchschnitt der Genossenschaften in Ba.-Wü. mit 500 - 1000 Wohnungen im Jahr 2010

## Verbindlichkeitspiegel Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 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	24.515.015,35	Vorjahreszahlen in ( ) und € 580.539,23 (508.354,65)	4.069.432,11 (2.257.390,15)	19.865.044,01 (17.637.251,46)	24.515.015,35 (20.402.996,26) GPR
Erhaltene Anzahlungen	989.479,80	989.479,80 (892.745,14)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.610,95	5.610,95 (10.851,92)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	205.498,08	205.498,08 (320.709,04)	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	57.011,67	57.011,67 (145.242,19)	0,00	0,00	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>25.772.615,85</b>	<b>1.838.139,73</b> <b>(1.877.902,94)</b>	<b>4.069.432,11</b>	<b>19.865.044,01</b>	<b>24.515.015,35</b>

\*) GPR = Grundpfandrecht

Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

7. Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

### ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. Entwicklung des Anlagevermögens (s. Seite 30)

2. Entwicklung der Verbindlichkeiten (s. Seite 31) € 557.099,60, aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von € 3.273,84 und aus früheren

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

4. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen aus dem Anlagevermögen in Höhe von

Jahren in Höhe von € 15.510,44 enthalten.



## Sonstige Angaben Weitere Angaben

### SONSTIGE ANGABEN

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	1	4
Technische Mitarbeiter	3	
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte		5
	4	9

2. Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr 2010

Anfang	1.238
Zugang	80
Abgang	127
Ende	1.191

(Die Anzahl der Mitglieder wurde zum 01.01.2010 um 53 Mitglieder statistisch berichtet.)

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 145.809,67 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:  
*Mario Born,*  
Dipl. Volkswirt/Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

stellv. Aufsichtsratsvorsitzender:  
*Clemens Möhrle,*  
Rechtsanwalt/Steuerberater

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

6. Zur Absicherung eventueller Zinsrisiken bestehen derivative Finanzinstrumente in Form von 3 Swaps (Nominalbetrag insgesamt Tsd. € 1.828). Hierbei handelt es sich um Mikro-Hedges, die hinsichtlich ihrer Laufzeiten, der Zahlungsströme und der gegenläufigen Wertänderungen zwischen

Grund- und Sicherungsgeschäft abgestimmt sind, so dass gemäß § 254 HGB Bewertungseinheiten gebildet worden sind. Die Zinsänderungsrisiken sind dabei in voller Höhe abgesichert.

### WEITERE ANGABEN

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn 2010 in Höhe von € 95.629,43 als Dividende auszuschütten.

*Villingen-Schwenningen,*  
*08.09.2011*

*Der Vorstand*  
*Ulrich Heine     Andreas Scherer*



## Werden sie Mitglied



*Wir sind da, wenn sie uns brauchen*



Ihre 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.

**Wir sind ihre Genossenschaft.**

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

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

**Öffnungszeiten:**

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

sowie nach Vereinbarung

**Registergericht:** Freiburg GnR 600038