

# Baugenossenschaft Villingen eG

... wir sind Ihre Genossenschaft



GESCHÄFTSBERICHT 2011

110. Geschäftsjahr

Geschäftsbericht des Vorstandes  
über das Geschäftsjahr 2011

Bericht des Aufsichtsrates



Ordentliche  
Mitgliederversammlung

Termin: Donnerstag, den 22. November 2012, 19.00 Uhr  
Münsterzentrum, Kanzleigasse, Villingen-Schwenningen

4

Kurzporträt  
Aufsichtsrat • Vorstand • Prokuristen

### KURZPORTRÄT

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

### AUFSICHTSRAT

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 Dürkheim ab 15.08.2011

5

### Vorwort

#### ... 5 VOR 12 ...?

Täglich werden wir zugeschüttet mit neuen Krisenmeldungen.

Ist es in unserer medialen Welt nicht immer 5 vor 12?  
 Sei es hinsichtlich Klimawandel, Ressourcenverschwendung, Umweltschutz, Atomausstieg und Endlagerproblematik, Finanzkrise und Griechenland, Artensterben, Ozonloch, und und und ...

Ihr Vorstand: Ulrich Heine

Diese Aufzählung ließe sich beliebig fortsetzen.

Viele Menschen sind verunsichert vom Dauerfeuer und den Hiobsbotschaften, die täglich auf uns einprasseln.

Man hat sich vielleicht in eine gewisse abgestumpfte Gewöhnung und Gleichgültigkeit geflüchtet. Doch könnte man sagen - wie in der Werbung - «gut, dass es noch etwas Beständiges und Positives gibt».

Denn in diesen Zeiten des Wandels bleibt es umso wichtiger, einen stabilen, ehrlichen und verlässlichen Partner zu haben - die Baugenossenschaft Villingen eG. Die letzten Jahre konnten wir stets gute Ergebnisse abliefern, so auch für das Jahr 2011. Wieder haben wir ordentlich gewirtschaftet und ein gutes Ergebnis erzielt.

Weitere große Aufgaben stehen noch vor uns. Wir haben begonnen, den städtebaulichen Wettbewerb

Ihr Vorstand: Andreas Scherer

umzusetzen und das Quartier rund um unsere Geschäftsstelle neu zu gestalten. Wir werden unseren Service für Sie, unsere Mieter, weiter verbessern. Wir möchten weitere Wohnungen sanieren und den heutigen Standards anpassen.

Noch ein Wort in eigener Sache. Aus Altersgründen wird unser Vorstand, Herr Ulrich Heine, zum Jahresende in den wohlverdienten Ruhestand gehen.

Während seiner Amtszeit (2005 bis 2012) ist uns die Umstrukturierung von einer ältlichen, «leicht verstaubten» Genossenschaft zu einem modernen dienstleistungs- und service-orientierten Wohnungsunternehmen mit gutem Wohnbestand gelungen. Die neuen Vorstände, Herr Andreas Scherer und Herr Franz Eisele, werden die Philosophie konsequent weiter verfolgen. Wir möchten uns an dieser Stelle ausdrücklich im Namen des Aufsichtsrates und aller Mitarbeiter bei Herrn Heine bedanken und ihm für seinen Ruhestand alles Gute und beste Gesundheit wünschen.

Für Sie, unsere Mieter, wird sich an unserer strategischen Ausrichtung auch in Zukunft nichts ändern. Bleiben Sie bei uns. Wir sind und bleiben Ihr verlässlicher Ansprechpartner in stürmischen Zeiten.

**Wir sind Ihre Genossenschaft.**

Ulrich Heine

Andreas Scherer

GESCHÄFTSBERICHT 2011

GESCHÄFTSBERICHT 2011



Daten per 31.12.2011



Anzahl der Mitglieder:	1.190
Gezeichnete Anteile:	11.213
Bilanzsumme:	€ 37.333.536,67
Jahresergebnis:	€ 121.047,04
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder:	€ 2.238.029,53
Rücklagen:	€ 8.562.143,36
Anlagevermögen:	€ 31.300.693,16
Verbindlichkeiten:	€ 26.173.734,40
Anzahl der Wohnungen:	798
Anzahl der gewerblichen Räume:	1
Anzahl der Garagen und Tiefgaragen:	378
Anzahl der Stellplätze:	140
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand 2011:	€ 1.867.792,80
Umsatzerlöse 2011 (Brutto):	€ 4.323.561,89

Allgemeine wirtschaftliche Lage  
und Erwartungen**ALLGEMEINE  
WIRTSCHAFTLICHE LAGE  
UND ERWARTUNGEN**

Eurokrise und kein Ende - wie im letzten Jahr haben sich die finanziellen Rahmenbedingungen nur wenig geändert. Ein durchgreifendes Konzept zur Lösung der Schuldenkrise ist bisher nicht in Sicht.

Die deutsche Wirtschaft hat im Gegensatz zum übrigen Europa in den Vorjahren wieder Tritt gefasst. Deutschland erstrahlt mit einem Jobwunder - auch für Ältere - und einer geringeren Arbeitslosenquote von 7,1 %. Die Exporte laufen auf Hochtouren. Die Inlandsnachfrage ist gestiegen. Andererseits beängstigen Begriffe wie ausufernde Staatsverschuldung, Bankenkrise, Altersarmut, steigende Energiepreise, unbezahlbare Wohnungen und zunehmend pessimistische Erwartungshaltungen.

Nach einem Anstieg der Weltwirtschaft 2011 um 4,1 % rechnet z.B. der IWF für 2012 nur noch mit 3,3 % Wachstum. Deutschland kann sich nicht länger der Europa lähmenden Schuldenkrise entziehen. Bundesregierung und führende Wirtschaftsinstitute prognostizieren ein Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 0,4 % bis 0,8 % zum Ende 2012 (2010: 3,7 %, 2011: 3,0 %).

Für Südbaden liegen die Wachstumszahlen für 2012 bei 1,0 % die Arbeitslosenquote bei 3,8 %. Doch der Konjunkturmotor beginnt auch bei uns zu stottern. Die Finanzkrise kam wieder nach Deutschland zurück. Noch sprudeln die Steuerquellen. 2012 wurden € 27 Mia. mehr eingenommen als 2011 - mehr als erwartet. Aber die zögerlichen Aktionen der Politik und das Gefeielsche «Was, wann und wie gezahlt werden soll» verdüstern die Konjunkturaussichten und beeinflussen die Kapitalmärkte. Rettungsschirme sind zwar eingerichtet, können aber bisher nicht voll aufgespannt werden.

Das vorsichtige Taktieren, die schlampige, teils zu großzügige Auslegung der vereinbarten europäischen Beschlüsse und deren nationale Umsetzung beschäftigen inzwischen die höchsten Gerichte.

Deutschland und seine Steuerzahler sollen haften und zahlen für finanzielle Auswüchse in anderen (Süd-)Staaten. Andererseits war und ist Deutschland einer der Hauptprofiteure von Europa. Denn wir brauchen - als Exportnation - den gemeinsamen offenen Markt. Deutsche Politiker verlangen - zu Recht - mehr Haushaltsdisziplin und eine grundlegende Änderung der europäischen



## Allgemeine wirtschaftliche Lage und Erwartungen Politische Entwicklungen und Vorgaben für den Immobilienmarkt



Südstadt: Warenburgareal



Blick in die untere Langstraße

Verträge hin zu mehr Kontrolle der jeweiligen Länderhaushaltspolitik - notfalls mit starken Sanktionen. Erst dann soll unterstützt und gezahlt werden. Das bedeutet auch, dass einzelne Staaten Europas ein Stück Haushalts-Souveränität verlieren und dem gemeinsamen europäischen Ganzen opfern müssen. Zu einem vereinigten Europa ist es noch ein weiter Weg, der große Opfer und Verzicht auf nationale Egoismen erfordert.

Zusammengefasst geht es 2012 Deutschland noch gut. Doch die Krise wird uns auch 2013 beschäftigen. Die Euro-Skepsis wird weiter wachsen. Bisher gibt es kein schlüssiges Patentrezept.

Als Folge ist die Verunsicherung der Menschen groß. Europa, nur ein bürokratisches Monster? Was wird mit mir, mit meinem Arbeitsplatz? Wie sicher ist mein Geld? Reicht meine Rente?

Das sind vordringliche Fragen vieler Europäer. Wut und Vorurteile gegenüber bestimmten «südlichen» Staaten nehmen zu.

### POLITISCHE ENTWICKLUNGEN UND VORGABEN FÜR DEN IMMOBILIENMARKT

Rahmenbedingungen und Trends am Immobilienmarkt bleiben unverändert.

Schlagworte für den deutschen Wohnungsmarkt 2011/2012 sind:

- ein gutes Jahr für den Wohnungsbau
- die älter werdende Bevölkerung
- veränderte Wohnkonzepte
- Altersarmut
- Wohnungsnot in Ballungsgebieten
- gutes Wohnen nur noch für Reiche
- mehr Service

Der jährliche Neubaubedarf wird bis 2015 auf etwa 200.000

Wohnungen geschätzt. Nach den Jahren 2007 bis 2010, in denen deutlich zu wenige Wohnungen gebaut wurden, fehlen 120 Tsd. Wohnungen. Erst seit 2011 kam die Trendumkehr.

Die Bauinvestitionen stiegen 2010 um 5,7 % (2011: 5,4 %). Genehmigt wurden nach ersten Berechnungen 226 Tsd. Wohnungen. Hier machte sich die Finanzkrise positiv bemerkbar, da viele Investoren Wohnimmobilien als sichere und wertstabile Kapitalanlage ansehen. Gewerbliche Bauten legten um 6,6 % zu, öffentliche Hochbauten brachen dagegen um 4,9 % ein.

Der Gesamtanteil an Sozialwohnungen nimmt weiter ab - seit 2002 um rund 1/3 (1,7 Mio.).

Wir werden älter, die Geburtenrate (→ 1,4 Kind/Frau) sinkt weiter. Inzwischen ist jeder vierte Deutsche älter als 60 Jahre. Ein heute 65-jähriger Mann kann

auf weitere 17,5 Jahre, eine gleichaltrige Frau auf 20,7 Jahre hoffen. 2 Mio. zusätzliche altersgerechte Wohnungen werden benötigt, um eine «graue Wohnungsnot» zu verhindern. Derzeit wohnen 7 % der über 60-jährigen in Senioren- oder Pflegeheimen, bei über 90-jährigen sind es 34 %.

2010 nutzte ein Bürger durchschnittlich 43 qm Wohnraum (1990: 35 qm). Der Wohnraumbedarf pro Person ist gestiegen. Es wird mehr Geld für's Wohnen ausgegeben. Die Wohnung ist der Rückzugsort, wo man sich geborgen fühlt. Die Individualisierung hat zugenommen. So beträgt der Anteil der Ein-Personenhaushalte inzwischen fast 40 %.

Die klassische Wohnungseinteilung nimmt ab. Anpassungsfähige Grundrisse werden wichtiger. Neue Wohnformen entstehen und nehmen zu (WG, gemeinsames Wohnen im Alter, etc.).

Wohnen wird immer teurer. Wo gut verdient wird, sind auch Mieten hoch. Sie sind in Großstädten und Ballungsgebieten in den letzten Jahren 20 - 30 % gestiegen. Hinzu kommen verteuerte Nebenkosten.

Seit 2005 sind Strompreise um 44 %, Heizkosten je nach Energieträger 31 - 62 % gestiegen. So mussten Haushalte ca. 34 % ihres Durchschnitts-Nettoeinkommens für

## Politische Entwicklungen und Vorgaben für den Immobilienmarkt

Miete und Nebenkosten ausgeben. Einige Prognosen gehen sogar davon aus, dass durch weiter wachsende Energiekosten Mieten inkl. Nebenkosten sich auf bis zu 60 % des Einkommens bei Geringverdienern erhöhen und so fast unbezahlbar werden. Das Armutsrisiko - auch für Rentner - wird ein zukünftiges Problem. 15,8 % der Einwohner sind nach Berechnungen des statistischen Bundesamtes bedroht, haben also weniger als € 952 im Monat in der Tasche.

Der Mieterbund fordert deshalb eine Deckelung der Wohnungsmieten in Anlehnung an den örtlichen Mietspiegel.

Gravierend sind nach wie vor die Unterschiede zwischen den gefragten Ballungszentren und dem platten Land. Laut Statistik liegen die Mieten in Deutschland zwischen € 2,20 und € 17,00 pro qm (Bundesdurchschnitt € 5,42/qm). München gilt als beliebteste aber auch teuerste deutsche Großstadt. Nach wie vor gibt es in Deutschland einen beträchtlichen Sanierungsstau. Eine gerechte Kostenverteilung zwischen Vermieter, Mieter und Staat ist gefragt, da sich die Kosten für energetische Sanierung inzwischen nicht mehr überall auf die Mieten - wegen danach zu hoher Mietpreise - umlegen lassen. Die energetische Sanierung wird

zwar von der Regierung lautstark gefordert, aber nur halbherzig umgesetzt. Mögliche Steueranreize für Sanierungsmaßnahmen werden angedacht, aber in Zeiten knapper Kassen immer wieder verworfen. Baden-Württemberg hat jüngst einen Vorschlag eingebracht, die ins Stocken geratenen Verhandlungen zur steuerlichen Absetzbarkeit von Gebäudesanierungen endlich durch eine bessere Lastenverteilung zum Abschluss zu bringen.

Der Bedarf an Service steigt - selbst in Schwaben, dem Ländle der Kehrwoche, lässt der Schwabe inzwischen putzen. Mieter wie Vermieter nehmen gerne externe Hilfe in Anspruch: der Mieter, weil er z.B. aus Altersgründen nicht mehr kann, weil jüngere Mieter das Treppenhaus nicht putzen wollen, oder der Vermieter die gesamte Wohnanlage in einem gepflegten Zustand erhalten möchte. Service ist stark gefragt.

Auch die Finanzkrise und die gegenwärtige Unsicherheit der Währungs- und Geldstabilität beeinflussen den Immobilienmarkt. Die derzeit steigenden Immobilienpreise sind ein überfälliger Aufholprozess der letzten Jahre. Zum anderen gilt für Investoren und Fonds die sichere Kapitalanlage in Sachwerte und Bontgold als bessere Krisenvorsorge.



## WOHNEN IN VILLINGEN-SCHWENNINGEN

Baden-Württemberg hat - dank stabiler Wirtschaftslage und vieler guter Arbeitsplätze - 2011 im Ländervergleich wieder gut abgeschnitten.

Sogar die Einwohnerzahl ist um 0,2 % gestiegen (Bundesdurchschnitt -0,4 %). Im Hinblick auf Wirtschaftskraft und Wohlstand liegt Baden-Württemberg zusammen mit Bayern wieder an der Spitze.

Die Bauwirtschaft im Ländle wird 2012 um 2 % zulegen.

Der Wirtschaftsbau brummt.

Der öffentliche Bau geht um -13,1 % zurück. Der Immobilienboom gilt inzwischen - aufgrund der hohen Preissteigerungen - als ausgereizt. 28.000 Wohnungen wurden im Südwesten fertiggestellt, also knapp 4.000 mehr als 2010.

In den Ballungsräumen im Südwesten fehlen noch immer 22.000 Wohnungen. Der Bedarf ist hier noch nicht gedeckt.

Von den vorhandenen 5 Mio. Wohneinheiten sind über 50 % älter als 40 Jahre.

All das beeinflusst auch den Wohnungsmarkt unserer Stadt.

Die Einwohnerzahl stagniert bei rund 80.000 - Tendenz weiter abnehmend.



Neue Balkone in der Scheffelstraße



Weniger Geburten, steigende Altersstruktur, kaum noch Zuzüge und besonders das Fehlen zukunftsträchtiger Industrien sind Ursachen, die seit Jahren bekannt sind.

Die örtliche Wohnungssituation ist noch ausgeglichen. Der Markt ist inzwischen jedoch abgedeckt. Gab es in den 90-iger Jahren noch einen Wohnungsmangel,



so ist angesichts der rückläufigen Einwohnerzahl zukünftig eher mit einem Überangebot an Wohnungen zu rechnen.

Die großen Neubaugebiete an den Stadträndern (Welvert, Strangen) sowie das alte Klinikareal werden nicht ohne Einfluss auf den hiesigen Wohnungsmarkt bleiben.

Wir konnten unsere gesteckten Ziele für 2011 planmäßig erreichen.



Vorher: Alter Speicherraum



Nachher: Neuer Wohnraum unter'm Dach



Die Fluktuationsrate war rückläufig. Alle unsere hochwertigen Neubauwohnungen der Weststadt wurden sofort vermietet.

Unsanierte Altbauwohnungen mit wenig Komfort oder in städtischen Randlagen bleiben dagegen - trotz geringer Miete - schwer vermietbar. Die Aufnahme und Gewährung von Darlehen gestaltete sich unproblematisch. Mieten wurden pünktlich bezahlt.



Einbau eines neuen Aufzugs

Für unsere Branche gehen wir weiter von einer eingeschränkt positiven Entwicklung in unserer Stadt aus. Die schöne Lage mit attraktiver Umgebung, die historische Innenstadt mit viel Flair, die Menschen und die bevorzugte Lage als Altersruhesitz werden - nach unserer Meinung - für einen weiterhin ausgewogenen Wohnungsmarkt sorgen.



Saniertes Gebäude in der Fasanenstraße

Das Wohnungsangebot muss sich ändern und alldem anpassen. Kleinere, hochwertige Wohnungen mit Balkon, in guter Citylage, wärmedämmend und mit Rundum-Service werden zukünftig - neben preisgünstigen Wohnungen mittlerer Größe - stärker gefragt sein.

## LAGE DER BAUGENOSSENSCHAFT

### 2011: Wettbewerb und Modernisierung

Für die Baugenossenschaft Villingen eG war 2011 wieder ein erfolgreiches Jahr.

Das **Neubauprojekt** im Bereich **Weststadt/Goethestraße** ist inzwischen abgeschlossen. Die Bauarbeiten konnten im vereinbarten Zeitrahmen beendet werden. Die geplanten Baukosten (€ 5 Mio.) wurden aufgrund von Qualitätsverbesserungen um 2,7 % überschritten. 2011 wurden zur Steigerung der Attraktivität des Quartiers weitere Gebäude (**Scheffelstr. 9-11** sowie **13-15** und **17-19**) teilweise modernisiert und umgestaltet. Alle Gebäude erhielten neue Fenster und vorgesetzte Balkone. Auch die Außenanlagen wurden verbessert. Die Heizkosten konnten - durch die Anbindung des Gebäudes Scheffelstr. 9-11 an die Pelletsanlage in der Goethestr. - reduziert werden. Die geplanten Investitionskosten wurden hier teils sogar unterschritten.

Parallel zu diesen Großmaßnahmen sind fluktuationsbedingt einzelne freiwerdende Wohnungen in

der Weststadt, Südstadt und Steppach saniert worden. Schwerpunkte waren **Fasanenstraße** und **Rietheimer Straße**.

Sind diese Bauvorhaben beendet, haben wir **über 70 % unseres Bestandes saniert** und auf einen **aktuellen Stand** gebracht.

Die restlichen Wohnungen werden in den nächsten 5 Jahren modernisiert und leerstehende Gebäude abgerissen.

### «Warenburgareal» in der Villingen Südstadt

Unser nächstes großes Neubauprojekt ist der Bereich in der Südstadt rund um die Gebäude in der Langstraße, das **«Warenburgareal»**. Aufgrund der günstigen Erreichbarkeit und der citynahen Lage ist dieses Quartier eines der gefragtesten Stadtviertel. Um möglichst viele Ideen zu erhalten, wurde ein **städtebaulicher Wettbewerb** - aufbauend auf unseren Vorgaben - ins Leben gerufen.

Wir sprachen Architekten und Stadtplaner aus dem Großraum Villingen/Rottweil/Tuttlingen an. Eine hochkarätige Fachjury aus externen und internen Sachverständigen begutachtete mit der Stadt im Dezember 2011 die Entwürfe und prämierte die besten Arbeiten.

Es wurden 4 Preise und 2 Anerkennungen vergeben. Der breiten Öffentlichkeit und der Presse wurden alle 16 Entwürfe und Modelle in einer großen Sonderausstellung am 10. und 11. Dezember 2011 präsentiert. Die Publikumsresonanz war groß.

Der Preisträger des 1. Preises, die Arbeitsgemeinschaft K9 Architekten, Melder & Binkert aus Freiburg, hat den Zuschlag für die Umsetzung und Ausarbeitung des Konzeptes für den 1. Teilabschnitt von uns erhalten.

In einer Anwohnerversammlung am 28. März 2012 haben wir allen angrenzenden Nachbarn das Projekt vorgestellt und detailliert erläutert. Im April wurden dem technischen Ausschuss der Stadt Villingen-Schwenningen unsere Pläne für die Ausgestaltung des Warenburgareals gezeigt. In beiden Versammlungen gab es viel Lob für das Vorhaben.

Inzwischen sind die Planungen für die ersten 4 Wohngebäude mit insgesamt 42 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 41 Stellplätzen soweit gediehen, dass wir im **August 2012 den Bauantrag** einreichen konnten.

Alle Gebäude werden im Energiestandard KfW 55 mit Beheizung durch eine zentrale Holzpellets-



Öffentliche Präsentation der Wettbewerbs-Ergebnisse





## Lage der Baugenossenschaft Kennzahlen

Anlage ausgeführt, sind sehr gut wärmegeklämmt und erhalten 3-fach verglaste Fenster. In 2 Gebäuden werden Aufzüge installiert mit Anbindung an die Tiefgarage. 12 Wohnungen werden barrierearm gebaut. Großzügige Grundrisse, Südbalkone, teils ebenerdige Gartenterrassen, moderne Haustechnik, eine attraktiv gestaltete Außenanlage mit Innenhöfen, Ruhezonen und barrierefreien Zugängen runden das Bild ab. Der notwendige Abriss der leerstehenden Gebäude in der Langstr. beginnt im November 2012. Den Baubeginn der neuen Gebäude planen wir im Frühjahr 2013. Das Ende der Bauarbeiten und somit die Bezugsfertigkeit erster Wohnungen erwarten wir im Sommer 2014. Die geplanten Kosten für den 1. Teilabschnitt belaufen sich auf € 6 Mio.

Weitere größere Maßnahmen für 2012 sind der Anbau eines **Aufzuges** im Gebäude **Adler-ring 42**, die Modernisierung einzelner Wohnungen, sowie die komplette **Strangsanierung** im Gebäude **Scheffelstr. 17**.

### KENNZAHLEN

Weil wir viele Wohnungen neu gebaut, wärmegeklämmt, mit Balkonen versehen und moder-



Blick auf unser Verwaltungsgebäude in der Langstraße (Mitte rechts)

nisiert haben, konnten unsere Mieten angepasst werden. Unsere Durchschnittskaltmiete hat sich von € 3,70 in 2003 auf € 5,15/qm zum Ende 2011 gesteigert. Dagegen sank der Energieverbrauch deutlich. Im Verhältnis liegen unsere Mieten im Mittelfeld der Mietskala vergleichbarer Wohnungsbauunternehmen. Die Umsatzerlöse in der Ergebnisrechnung haben sich um € 260 Tsd. gegenüber dem Vorjahr erhöht und konnten wieder - trotz geringerem Wohnungsbestand - das alte Niveau vor den Liegenschaftsverkäufen erreichen.

Insgesamt wurden 2011 für Instandhaltung rund € 534 Tsd. (2010: € 914 Tsd.), für den Neubau € 296 Tsd. und für Modernisierung € 1.037 Tsd. (2010: € 459 Tsd.) aufgewandt.

Die relevante Kennziffer für die Modernisierungsinvestitionen - der Gebäudeerhaltungskoeffizient pro qm bezogen auf das Gesamtjahr - liegt 2011 bei € 15,22 (2010: € 25,96). Diese Zahl zeigt die jährliche Summe aus Instandhaltungsaufwendungen und aktivierten Modernisierungskosten pro qm Wohnfläche.

Damit haben wir 2011 ca. 25 % der Kaltmiete pro qm allein für Modernisierungsmaßnahmen ausgegeben (€ 1,27/qm).

### LEERSTANDSANALYSE

Der aktuelle Leerstand beträgt Ende 2011 insgesamt noch 96 Wohnungen.

Die durchschnittliche Leerstandsquote ist damit langfristig gesunken von

- 20,3 % in 2005 über
- 14,1 % in 2010 und beträgt
- 12,2 % Ende 2011 Tendenz weiter rückläufig.

Dieser Leerstand setzt sich zusammen aus:

- unbewohnbaren Wohnungen (z.B. ungedämmte Dachmansarden),
- leerstehenden und ggf. abrißreifen Gebäuden,
- zur Modernisierung anstehenden Liegenschaften und
- bisher noch nicht sanierten Wohnungen.

Da die Baugenossenschaft Großprojekte möglichst nur im unbewohnten Zustand saniert,

## Kennzahlen Leerstandsanalyse

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 - ein Indikator für Mieterwechsel -

beläuft sich auf 7,4 % (2009: 12,6 %, 2010: 10,4 %).

Wir haben die letzten 6 Jahre über € 30 Mio. in Sanierung, Modernisierung und Neubau investiert und unser Ziel der Substanzerhaltung wie auch eines attraktiven Wohnungsbestandes fast erreicht.



Warenburgareal, Bauabschnitt I



## Verkäufe Mitgliederbewegung

### VERKÄUFE

Der geplante Verkauf der **Hochstraße 5-7** und **9-13** konnte im Berichtsjahr - mangels Interessenten und aufgrund des schlechten Zustands beider Objekte - nicht realisiert werden.

Anfang 2012 wurden die Häuser an zwei private Investoren aus der Region verkauft.

Weitere Verkäufe sind momentan nicht geplant.

### MITGLIEDERBEWEGUNG

Im Berichtsjahr traten der Genossenschaft 79 Mitglieder neu bei, die insgesamt 720 Geschäftsanteile zeichneten. Durch Kündigung und Übertragung von Geschäftsanteilen schieden 63 Mitglieder mit 614 Anteilen und durch Tod 15 Mitglieder mit 200 Anteilen aus. Zwei Mitglieder mit 17 Anteilen wurden aus der Genossenschaft ausgeschlossen.

Zufriedenstellend ist die Entwicklung der Mitgliederbewegungen. Erstmals seit mehr als 10 Jahren hielten sich Zu- und Abgänge die Waage.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 6.896,64 auf € 2.238.029,53 leicht verringert.



1935: Blick in die Scheffelstraße



2012: Blick in die Scheffelstraße

	Mitglieder	Anteile
Stand: 01.01.2011	1.191	11.324
Stand: 31.12.2011	1.190	11.213

Das Geschäftsguthaben entspricht 21,7 % des Eigenkapitals und 6,0 % der Bilanzsumme.

Zudem haben wir im Berichtsjahr durch das niedrige Zinsniveau keine weiteren Anstrengung am Geldmarkt unternommen, neue

fördernde Mitglieder zu werben. Es war deutlich günstiger, sich am Geldmarkt mit Kapital zu bedienen, als sich die Mittel bei Mitgliedern zu besorgen, die von uns eine jährliche Dividende von 4 % erhalten würden.

### ORGANISATION UND DIENSTLEISTUNG

Einen großen Stellenwert nimmt die Fort- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter ein.

Regelmäßige Schulungsmaßnahmen, Seminare und Fachtagungen verbessern die Qualifikation unseres Teams.

Der Personalstand hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht verändert.

Wir haben dem verringerten Wohnungsbestand Rechnung getragen und mit einigen Mitarbeitern Teilzeitarbeit vereinbart. Neben den beiden hauptamtlichen Vorständen beträgt die Anzahl der Mitarbeiter am 31.12.2011:

- 5 kaufmännische Mitarbeiter (davon 4 Teilzeitkräfte)
- 4 technische Mitarbeiter (davon 1 Teilzeitkraft)
- 4 geringfügige Beschäftigungsverhältnisse (neben einer Reinigungskraft für unser Büro sind 3 Hauswarte dauerhaft angestellt)

Am 01.04.2012 wurde die neue Stabsstelle «Assistent der Geschäftsleitung» geschaffen. Der Tätigkeitsbereich von Herrn Marco Screnci umfasst alle Zuarbeiten und Sonderaufgaben für die Vorstände, sowie die

## Organisation und Dienstleistung



Administration der elektronischen Datenverarbeitung.

Diese Maßnahme wurde notwendig, da es am Jahresende 2012 einen altersbedingten Vorstandswechsel geben wird.

Der Vorstandsvorsitzende Ulrich Heine wird in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet. Zum Vorstand wird, neben Herrn Andreas Scherer, Herr Franz Eisele bestellt. Dieser ist seit Februar 2011 technischer Leiter unserer Genossenschaft.

Zum ersten Mal erhielten Sie, unsere Mieter/innen, im Berichtsjahr 2011 unsere Mieterzeitschrift «BGV-Aktuell».

Damit wollen wir Sie in regelmäßigen Abständen über aktuelle Themen «Rund um's Wohnen» bei

der Baugenossenschaft Villingen informieren.

Neben der Anschaffung eines neuen Servers für unser zentrales EDV-System haben wir eine zusätzliche Datensicherung per Standleitung in ein externes Rechenzentrum eingerichtet. Als nächstes optimierten wir das aufwendige Projekt «Verkehrssicherung»:

Technikmitarbeiter werden in regelmäßigen Abständen alle Bestandsobjekte begehen, um evtl. vorhandene Schäden aufzunehmen. Dies geschieht mittels mobilen Tablet-PCs. So werden sofort vor Ort die notwendigen Reparaturaufträge an die jeweiligen Handwerker per Internet verschickt. Dieser Kontrollvorgang spart uns allen Zeit und Geld.





Die Damen Ihres Service-Teams

#### FINANZIELLE LAGE

Durch Mietanpassungen bei Mieterwechsel sowie Neuvermietungen der sanierten Leerstandswohnungen und Ansparung von Bausparverträgen konnte der Bestand an liquiden Mitteln im Berichtsjahr nochmals erheblich gesteigert werden.

Der aus dem laufenden Geschäft erwirtschaftete Cashflow (= Nettozufluss an liquiden Mitteln)

verringerte sich im Geschäftsjahr 2011 geringfügig um € 113 Tsd. auf € 1.028 Tsd. Er hat ausgereicht, um die planmäßigen Tilgungen zu erbringen.

Kurz gefasst:

**Die finanzielle Lage ist geordnet.** Eingeräumte Bankkreditlinien wurden nicht in Anspruch genommen. Die Zahlungsbereitschaft war jederzeit gewährleistet. Lieferantenrechnungen wurden durchgängig unter Abzug



Marco Screnci (Assistent der Geschäftsleitung)



Sebastian Bausch (Bautechniker)



Franz Eisele (Techn. Leiter u. zukünftiger Vorstand)

von Skonto beglichen. Wirtschaftliche und finanzielle Risiken, welche die Finanzlage beeinträchtigen können, sind nicht erkennbar.

#### VERMÖGENSLAGE

Das Gesamtvermögen hat um € 313 Tsd. zugenommen (Bilanzsumme: € 37.334 Tsd.). Trotz großer Investitionen in den Objektbestand (€ 1.906 Tsd.) - wovon € 534 Tsd. als Instandhaltungsaufwand gebucht wurden - ist das Vermögen nur wenig gestiegen, da im Gegenzug in gleicher Höhe zur Realisierung der Maßnahmen Bankdarlehen aufgenommen wurden.

Das Anlagevermögen sank um € 323 Tsd. durch die jährliche Abschreibung auf € 31.301 Tsd..

Hingegen konnten wir das Umlaufvermögen erhöhen. Gründe hierfür waren die Erhöhung des Bestandes an Forderungen gegenüber den Stadtwerken um € 95 Tsd. - resultierend aus dem relativ milden Winter und damit geringeren Heizkosten - der Anstieg aufgelaufener Zinsgutschriften bei festverzinslichen Wertpapieren in Höhe von € 54 Tsd. und die Erhöhung des Bestandes an flüssigen Mitteln - insbesondere durch Ansparung von Bausparverträgen um € 507 Tsd.. **Die Vermögenslage unserer Genossenschaft ist somit geordnet.**

Grüne Stadt-Oase:  
Wohnen ist für uns  
mehr als ein Dach über dem Kopf



Ulrich Heine und Sebastian Bausch packen mit an



## ERTRAGSLAGE

Die Umsatzerlöse sind gegenüber dem Vorjahr um mehr als € 260 Tsd. auf € 4,3 Mio. gestiegen.

Die Modernisierungsmaßnahme in der Scheffelstr. 12 sowie der Neubau in der Goethestr. 23-27 tragen dazu bei, dass wir eine Steigerung der Umsätze um 6,6 % verzeichnen konnten.

Weil wir im Berichtsjahr keine zusätzlichen Bestandsverkäufe tätigten, bezieht sich die Erlössteigerung im Wesentlichen auf die reinen Mieteinnahmen.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von € 28 Tsd. sind periodenfremde Erträge in Höhe von € 7 Tsd. enthalten.

Die Ertragslage hat sich aufgrund der höheren Mieteinnahmen und den geringeren Instandhaltungsaufwendungen um € 381 Tsd. verbessert.

Gegenläufig wirken sich jedoch höhere Abschreibungen auf Sachanlagen und höhere Zinsaufwendungen durch die Neubauinvestition Goethestr. 23-25 aus. Insgesamt wird die Ertragslage als zufriedenstellend beurteilt.

Der Jahresüberschuss 2011 liegt somit bei € 121 Tsd. (2010: € 386 Tsd.). Dieses Ergebnis ist auch gleichzeitig das Ergebnis



aus dem rein operativen Geschäft – also ohne Substanzverkäufe (2010: € -172 Tsd.).

Das Eigenkapital einschließlich Jahresüberschuss und Einstellung in die gesetzliche Rücklage liegt mit € 11,05 Mio. um € 129 Tsd. niedriger als im Vorjahr und beträgt nun 29,6 % der Bilanzsumme (2010: 30,2 %).

In Zukunft erwarten wir jedoch weniger Auszahlungen von gekündigten Geschäftsguthaben.

Die Rendite des Eigenkapitals beläuft sich auf 1,1 % (2010: 3,4 %) und die Gesamtkapitalrentabilität auf 3,0 % (2010: 3,5 %).

Vorbehaltlich der Zustimmung durch die Mitgliederversammlung haben Aufsichtsrat und Vorstand – wie in den vergangenen Jahren – beschlossen, eine großzügige **Dividende in Höhe von 4 %** (€ 90 Tsd.) an die Mitglieder auszuschütten. Der restliche Teil des Jahresüberschusses (€ 31 Tsd.) soll der gesetzlichen Rücklage zugeführt werden.

Die nach wie vor gegenüber dem Kapital- und Finanzmarkt hohe Dividendenausschüttung steht ganz im Zeichen der **Mitgliederförderung**.



Sommerliche Idylle im eigenen Garten

## RISIKOMANAGEMENT

Ziel unseres unternehmerischen Handelns ist Ihnen, unseren Mitgliedern, langfristig attraktiven und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen und eine gute Verzinsung Ihres eingesetzten Kapitals zu erwirtschaften. Durch konsequente Umsetzung der gemeinsam von Vorstand und Aufsichtsrat ausgearbeiteten Unternehmensziele konnten wir unseren Wohnungsbestand in den letzten 6 Jahren durch Liegenschaftsverkäufe schnell und sichtbar aufwerten. Auch ohne die Zusatzerträge aus den Verkäufen haben wir aufgrund unseres inzwischen sanierten und guten Bestandes wieder ein **operatives Plus** erwirtschaftet. Unsere eingeschlagene Strategie «Weniger ist mehr» bestätigt sich über die Jahre.



Schöner wohnen in Villingen

Das Führen eines Unternehmens ist immer mit Chancen und Risiken verbunden. Um die richtigen Entscheidungen treffen zu können, haben wir mit Einführung der regelmäßigen Begehung unseres Wohnungsbestandes mittels elektronischer Protokollierung und Aufnahme von Schäden (Verkehrssicherung) und dem Ausbau des internen Kontrollsystems IKS – hier insbesondere die Implementierung eines neuen Controlling-Programms – weitere Vorsorgemaßnahmen zur Risikominimierung getroffen. Der Versicherungsschutz zur Abdeckung von Haftungs- und Betriebsrisiken, die Ratenhöhe und die Streuung von Zinsbindungsfristen bei bestehenden Darlehen wurden auf ihre Angemessenheit überprüft.

Kurzfristig legen wir unser Hauptaugenmerk auf die Bau-

kostenkontrolle des bevorstehenden 1. Bauabschnitts des Warenburgareals.

Die Baubranche hat volle Auftragsbücher. Somit sind die Baukosten in den letzten Monaten deutlich angestiegen.

Im Gegenzug sind die Zinsen für langfristige Baudarlehen auf ein Rekordtief gesunken.

Auch mittelfristig erwarten die Finanzexperten keine Änderung, da nicht vorhersehbar ist, welche Euroländer sich noch in der Schuldenkrise befinden.

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



## AUSBLICK

Die letzten Jahre haben wir viel erreicht.

Weltpolitik, Bankenkrise, unsere Politiker, Benzinpreise oder Staatsverschuldung können wir nicht ändern. Doch in unserem überschaubaren kleineren Rahmen müssen wir darauf reagieren und handeln. Unsere Herausforderungen sind: demografischer Wandel, sich verändernde Märkte, Klimaschutz, Energieverbrauch, mehr altersgerechte Wohnungen, höherer Servicebedarf, neue Wohnformen und Lebenseinstellungen - und ... alles bezahlbar. Auch Finanzkrise, steigende Energiepreise und höhere Anforderungen an Wärmestandards müssen wir berücksichtigen. All diese Herausforderungen sind unser Ansporn.

Unser nächstes Großprojekt ist das Warenburgareal (Villinger Südstadt). Dort möchten wir Qualitätsmaßstäbe schaffen und dieses Quartier in ein schöneres Zuhause umgestalten. Unsere Aktivitäten in Neubau und Modernisierung sind auch sichtbare Zeichen unseres sozialen und städtebaulichen Engagement. Wir tragen damit auch Verantwortung für die Attraktivität unserer Heimatstadt.



Wieviel Mehrwert «Stadtrendite» bringt eine lebenswerte Stadt? Ist dies exakt in Euro messbar? Wohnen ist für uns immer das Ganze, mehr als nur das Dach über dem Kopf. Wir bieten unseren Mietern ein Zuhause, ein Aufgehobensein in einer starken Gemeinschaft und einer lebenswerten Stadt.

Danken möchten wir unserem Aufsichtsrat und unseren Partnern für faire und gute Zusammenarbeit, unseren Mitgliedern für ihr Vertrauen, ihre Loyalität und ihr Verständnis. Unseren Mitarbeitern/-innen zollen wir Respekt und Anerkennung für ihren engagierten Einsatz, auch über das normale Tagesgeschehen hinaus.

Ulrich Heine  
(Vorstand)

Unsere bisherige Ausrichtung und Neuorientierung war notwendig und richtig. Auch wenn ein bewährtes Vorstandsmitglied jetzt «von Bord» geht, werden wir in Zukunft diese Philosophie in bewährter Weise fortsetzen. Wir sind sozial eingestellt, bauen energetisch, beachten ökologische Vorgaben, bedenken die Wirtschaftlichkeit. Kommen Sie zu uns.

**Wir sind Ihre Genossenschaft.**

Villingen, im Oktober 2012

Andreas Scherer  
(Vorstand)

BERICHT DES  
AUF SICHTSRATES

Der Aufsichtsrat der Baugenossenschaft Villingen eG hat im Geschäftsjahr 2011 insgesamt acht ordentliche Sitzungen durchgeführt. Fünf der Sitzungen wurden gemeinsam mit dem Vorstand abgehalten, wobei eines der Treffen im Rahmen einer Strategietagung im Januar 2011 stattfand.

Die Klausurtagung hat sich zeitlich als fester Bestandteil der gemeinsamen Arbeit etabliert. Sie umfasst in der Regel zwei Tage, in denen sich Vorstand und Aufsichtsrat mit grundsätzlichen Fragen der Gebietsplanung, der strategischen Ausrichtung und der Entwicklung des Unternehmens befassen. Im Jahre 2011 lag der Fokus auf dem als «Warenburgareal» bezeichneten Gelände in der Südstadt. Der dort vorhandene Wohnungsbestand ist mittel- bis langfristig wirtschaftlich nicht mehr zu halten. Die Gebäude müssen abgerissen und das Gelände neu bebaut werden. Zur Gestaltung und Raumaufteilung wurde diesbezüglich im Jahre 2011 ein Architektenwettbewerb durchgeführt. Die Ziele und Vorgaben des Wettbewerbs wurden mit dem Aufsichtsrat diskutiert und abgestimmt.



Aufsichtsrat und Vorstand während der Klausurtagung

Herr Ellenberger - als Mitglied des Aufsichtsrates - hat den Vorstand bei der Durchführung des Wettbewerbs unterstützt und war im Preiskomitee vertreten. Bei der Vorstellung der Wettbewerbsergebnisse war der Aufsichtsrat unterstützend anwesend.

Neben dem Schwerpunkt Warenburgareal war die Arbeit des vergangenen Jahres durch die Planung und Durchführung von Einzelinstandhaltungen und Teilsanierungen geprägt. Trotz geplanter Großsanierungen dürfen diese nicht vernachlässigt werden, um einen erneuten Rückstau bei den Instandhaltungen zu vermeiden. Notwendige Finanz-, Ertrags- und Instandhaltungs-

planungen wurden zu Jahresbeginn aufgestellt und kontinuierlich überwacht und überarbeitet.

Die gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und dem Aufsichtsrat haben sich neben den strategischen Entscheidungen mit der Arbeit des Vorstandes beschäftigt. Die Sitzungen waren wieder hervorragend vorbereitet, sodass erforderliche Beschlüsse nach ausführlicher Erörterung und Diskussion problemlos gefasst werden konnten. Der Vorstand hat fortlaufend über die Ertrags-, Finanz- und Liquiditätslage des Unternehmens berichtet und ist seiner Informationspflicht stets unaufgefordert nachgekommen.



Ein schöneres neues Quartier: Die sanierte Goethestraße

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bedanken sich bei den Vorständen Herrn Heine und Herrn Scherer für die stets gute und konstruktive Zusammenarbeit. Ein besonderer Dank gilt in diesem Jahr Herrn Ulrich Heine, der zum Ende des Jahres ausscheiden und in den Ruhestand gehen wird. Herr Heine hat die Genossenschaft in den letzten Jahren wesentlich geprägt und sich große Verdienste erworben. Die Genossenschaft wurde in seiner Amtszeit nicht nur in großen Teilen ihres Immobilienstandes saniert, sondern auch in Organisation und Verwaltung technisch auf den neuesten Stand gebracht. Wir wünschen Herrn Heine für die Zukunft alles Gute.

Ein besonderer Dank gilt auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft. Sie haben durch ihren motivierten und persönlichen Einsatz auch Zusatzbelastungen wie die Vorbe-

reitung und die Durchführung des Architektenwettbewerbes mitgetragen.

Unseren Geschäftspartnern danken wir für ihre Unterstützung und ihre Verbundenheit zur Baugenossenschaft Villingen eG. Die Geschäftsbeziehungen waren durchgängig von einem großen Vertrauensverhältnis auf beiden Seiten geprägt.

Selbstverständlich danken wir auch unseren Mitgliedern, die uns, wie in den vergangenen Jahren, die Treue gehalten und die Entscheidungen von Vorstand und Aufsichtsrat mitgetragen haben. Ohne den Rückhalt in der Mitgliederschaft wäre eine positive Entwicklung der Baugenossenschaft nicht möglich.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2011 wurde pflicht- und satzungsgemäß vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilien-Unternehmen

- vbw - durchgeführt. Die Prüfung fand im September/Oktober 2012 in den Räumen der Baugenossenschaft statt. Das Ergebnis der Prüfung wurde am 10.10.2012 in einer gemeinsamen Schlussbesprechung erörtert. Die Prüfung des Verbandes wurde mit dem Prüfungsbericht vom 10.10.2012 abgeschlossen und dokumentiert. Der Prüfungsbericht bescheinigt, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen und hinsichtlich des Jahresabschlusses 2011 keine Einwendungen und Beanstandungen zu treffen sind.

Seitens des Aufsichtsrates bestehen ebenfalls keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss 2011 sowie die vorgeschlagene Gewinnverwendung. Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Mitgliederversammlung, den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011 festzustellen und die vorgeschlagene Gewinnverwendung zu beschließen.

Villingen-Schwenningen  
31.10.2012

gez. Mario Born  
(Aufsichtsratsvorsitzender)

Bilanz zum 31. Dezember 2011  
Gewinn- und Verlustrechnung



## Bilanz zum 31. Dezember 2011

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>		25.291,68	29.920,91
<i>Sachanlagen</i>			
Grundstücke mit Wohnbauten	30.429.073,59		25.943.498,15
Grundstücke mit anderen Bauten	757.866,87		774.435,65
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	72.784,45		78.388,92
Anlagen im Bau	0,00		4.455.174,73
Bauvorbereitungskosten	14.676,57		0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	31.274.401,48	341.737,33
<i>Finanzanlagen</i>			
Andere Finanzanlagen		1.000,00	1.000,00
<b>Anlagevermögen gesamt</b>		<b>31.300.693,16</b>	<b>31.624.155,69</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<i>Vorräte</i>			
Unfertige Leistungen		997.038,59	1.014.152,33
<i>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>			
Forderungen aus Vermietung	50.170,00		47.301,71
Sonstige Vermögensgegenstände	127.284,54	177.454,54	36.797,77
<i>Wertpapiere</i>			
Sonstige Wertpapiere		1.165.401,13	1.111.570,90
<i>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</i>			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	613.116,85		499.105,44
Bausparguthaben	3.078.305,62	3.691.422,47	2.685.656,18
<b>Umlaufvermögen gesamt</b>		<b>6.031.316,73</b>	<b>5.394.584,33</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.526,78	1.842,47
<b>Bilanzsumme</b>		<b>37.333.536,67</b>	<b>37.020.582,49</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2011

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<i>Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres</i>			
ausgeschiedenen Mitglieder	142.078,59		281.988,23
verbleibenden Mitglieder	2.238.029,53		2.244.926,17
aus gekündigten Geschäftsanteilen	16.000,00	2.396.108,12	23.200,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 4.503,65 €			(20.685,60)
<i>Ergebnisrücklagen</i>			
• Gesetzliche Rücklage	1.617.555,41		1.586.305,42
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 31.249,99 €			(40.000,00)
• Bauerneuerungsrücklage	0,00		0,00
davon im Geschäftsjahr umgegliedert: 0,00 €			(- 1.079.781,56)
• Freie Rücklagen	6.944.587,95	8.562.143,36	6.944.587,95
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 €			(249.847,58)
davon im Geschäftsjahr umgegliedert: 0,00 €			(1.079.781,56)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	0,00		0,00
Jahresüberschuss	121.047,04		385.477,01
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 31.249,99	89.797,05	- 289.847,58
<b>Eigenkapital gesamt</b>		<b>11.048.048,53</b>	<b>11.176.637,20</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		109.402,14	68.998,23
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.693.476,27		24.515.015,35
Erhaltene Anzahlungen	1.073.383,22		989.479,80
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.200,11		5.610,95
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	335.584,63		205.498,08
• Sonstige Verbindlichkeiten	63.090,17	26.173.734,40	57.011,67
davon aus Steuern: 5.722,54 €			(5.554,44)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(0,00)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		2.351,60	2.331,21
<b>Bilanzsumme</b>		<b>37.333.536,67</b>	<b>37.020.582,49</b>



	Geschäftsjahr		Vorjahr €
	€	€	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		4.323.561,89	4.056.794,48
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		- 17.113,74	5.979,67
Sonstige betriebliche Erträge		28.061,39	739.946,51
<i>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</i>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.510.472,64	1.878.740,58
<b>Rohergebnis</b>		<b>2.824.036,90</b>	<b>2.923.980,08</b>
<i>Personalaufwand</i>			
a) Löhne und Gehälter	502.387,71		440.960,94
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	94.210,83	596.598,54	80.973,14
davon für Altersversorgung 1.948,47 €			(1.948,47)
Abschreibung auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		889.896,03	780.409,62
Sonstige betriebliche Aufwendungen		187.269,34	250.338,54
Erträge aus anderen Finanzanlagen	60,00		60,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	83.655,80	83.715,80	42.389,87
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	26.234,67		9.584,20
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	997.803,03	1.024.037,70	927.736,67
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>209.951,09</b>	<b>476.426,84</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag		1,06	6,36
Sonstige Steuern		88.902,99	90.943,47
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>121.047,04</b>	<b>385.477,01</b>
Gewinnvortrag		0,00	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		31.249,99	289.847,58
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>89.797,05</b>	<b>95.629,43</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.

Vorliegender Jahresabschluss wurde nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften erstellt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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:

- 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).

- Die im Umlaufvermögen ausgewiesenen «Unfertigen Leistungen» (noch abzurechnende, umlagefähige Betriebskosten des Jahres 2011)

enthalten Fremdkosten und Hausmeisterlöhne.

- Die ausgewiesenen Forderungen aus Vermietung wurden durch direkte Abschreibungen um die als zweifelhaft einzustufenden Forderungen bereinigt. Forderungen mit einer Laufzeit über einem Jahr bestehen nicht.

- Die Wertpapiere des Umlaufvermögens werden nach dem Niederstwertprinzip bewertet.

- Die Bildung von Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages.

Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

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

- Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

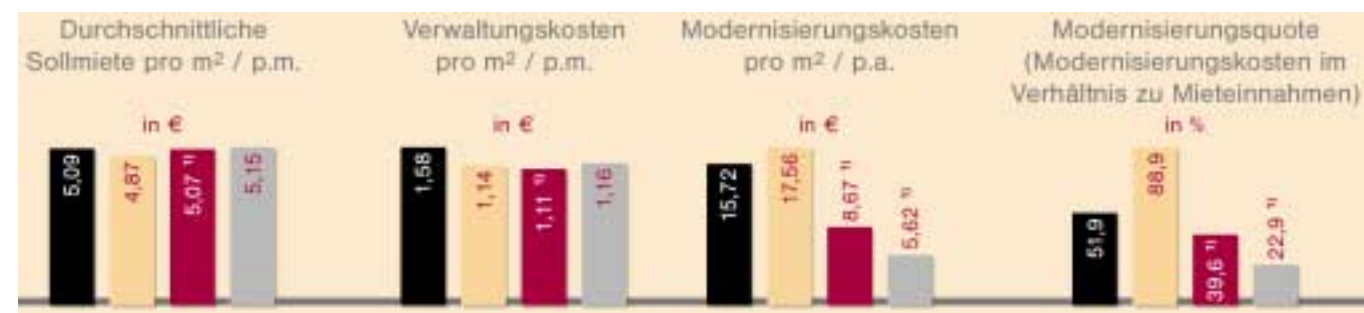
## Anlagenspiegel Betriebsvergleich - Kennzahlen

### ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	korr. Anschaffungs-/ Herstellungskosten (01.01.2011) €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31.12.2011 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögens- gegenstände	215.416,96	2.908,60	0,00	0,00	0,00	193.033,88	25.291,68	7.537,83
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	38.216.376,12*	220.701,35	0,00	5.109.818,22	0,00	13.117.822,10*	30.429.073,59	844.944,13
Grundstücke mit anderen Bauten	894.866,62	0,00	0,00	0,00	0,00	136.999,75	757.866,87	16.568,78
Grundstücke ohne Bauten								
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	183.571,21	15.240,82	3.838,43	0,00	0,00	122.189,15	72.784,45	20.845,29
Anlagen im Bau	4.455.174,73	312.906,16	0,00	- 4.768.080,89	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungs- kosten	0,00	14.676,57	0,00	0,00	0,00	0,00	14.676,57	0,00
Geleistete Anzahlungen	341.737,33	0,00	0,00	- 341.737,33	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>44.091.726,01</b>	<b>563.524,90</b>	<b>3.838,43</b>	<b>5.109.818,22</b> <b>- 5.109.818,22</b>	<b>0,00</b>	<b>13.377.011,00</b>	<b>31.274.401,48</b>	<b>882.358,20</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>44.308.142,97</b>	<b>566.433,50</b>	<b>3.838,43</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13.570.044,88</b>	<b>31.300.693,16</b>	<b>889.896,03</b>

\* Bereinigt um € 173.478,06 für das im Jahr 2009 abgerissene Objekt Goethestraße 23-27

### BETRIEBSVERGLEICH - KENNZAHLEN



Bemerkung: ■ Whg. 500-1000\*    ■ BGV 2009    ■ BGV 2010    ■ BGV 2011  
<sup>1)</sup> ohne Neubau  
 \* Durchschnitt der Genossenschaften in Ba.-Wü. mit 500 - 1000 Wohnungen im Jahr 2011

## 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	24.693.476,27	Vorjahreszahlen in ( ) und € 946.135,39 (580.539,23)	5.174.629,45 (4.069.432,11)	18.572.711,43 (19.865.044,01)	24.693.476,27 (24.515.015,35) GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.073.383,22	1.073.383,22 (989.479,80)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.200,11	8.200,11 (5.610,95)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	335.584,63	335.584,63 (205.498,08)	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	63.090,17	63.090,17 (57.011,67)	0,00	0,00	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>26.173.734,40</b>	<b>2.426.393,52</b> <b>(1.838.139,73)</b>	<b>5.174.629,45</b>	<b>18.572.711,43</b>	<b>24.693.476,27</b>

\*) GPR = Grundpfandrecht

### ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

- Entwicklung des Anlagevermögens (s. Seite 30)
- Entwicklung der Verbindlichkeiten (s. Seite 31)

- In der Position «Unfertige Leistungen» sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Anlagevermögen in Höhe von € 554,02 (VJ € 557.099,60), aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von € 297,68 (VJ € 3.273,84) und aus früheren Jahren in Höhe von € 6.675,49 (VJ € 15.510,44) enthalten.
- In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge aus dem Verkauf von

## 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	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte		5
	<b>4</b>	<b>10</b>

**2.** Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr 2011

Anfang	1.191
Zugang	75
Abgang	76
Ende	1.190

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 6.896,64 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 4 Swaps (Nominalbetrag insgesamt € 2.095 Tsd.).

Hierbei handelt es sich um Mikro-Hedges, die hinsichtlich ihrer Laufzeiten, der Zahlungsströme und der gegenläufigen Wertänderungen zwischen Grund- und Sicherungsgeschäft abgestimmt sind, sodass gemäß § 254 HGB Bewertungseinheiten gebildet worden sind. Die Zinsänderungsrisiken sind dabei in voller Höhe abgesichert.

### WEITERE ANGABEN

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn 2011 in Höhe von € 89.797,05 als Dividende auszuschütten.

*Villingen-Schwenningen*  
13.09.2012

*Der Vorstand*  
*Ulrich Heine    Andreas Scherer*

## Werden Sie Mitglied



*Auf uns können Sie sich verlassen. Wir sind da, wenn Sie uns brauchen.*



Wir, Ihre  
Baugenossenschaft Villingen eG,

- sind zukunftsorientiert
- planen nachhaltig
- sanieren umweltbewusst
- bieten Ihnen gutes Wohnen zu einem fairen Preis
- schütten Ihnen 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 eG**  
**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 eG**  
**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: \_\_\_\_\_

So kommen  
Sie zu uns:



**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