



Baugenossenschaft
Villingen eG



Geschäftsbericht

123. Geschäftsjahr

Inhalt

04

Vorwort des Vorstands	04
Kennzahlen 2024 im Überblick	05
Kurzporträt	07
Organe	07

Wohnungsbestand und Mitgliederbewegung	16
Dachsanierung und Aufstockung in der Langstraße 5/1–9	18
Bauvorhaben in der Kirnacher Straße 26	19
Ein starkes Team als Fundament unseres Erfolgs	20
Rück- und Ausblick 2024/25	22
Bericht des Aufsichtsrats	24

08

Die Baugenossenschaft Villingen eG	
Im Gespräch mit dem Vorstand	08
Allgemeine Lage	12
Modernisierungsmaßnahmen 2024	14

26

Jahresabschluss 2024	
Aktiva und Passiva	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Anhang zum Jahresabschluss	31
Erläuterungen zur Bilanz	32
Sonstige Angaben	33

Ordentliche Mitgliederversammlung:

20. November 2025
Gemeindezentrum Münster | Kanzleigasse 30 | 78050 Villingen-Schwenningen



Myra Bujotzek (seit 01.10.2024)



Andreas Scherer

Vorwort des Vorstands

*Sehr geehrte Mitglieder, Geschäftspartner
und Freunde der Baugenossenschaft,*

bezahlbarer Wohnraum ist ein knappes Gut geworden – in Zeiten von hohen Energie- und Baustoffkosten sowie gestiegenen Zinsen ganz besonders. Die Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft waren 2024 entsprechend groß. In vielen Regionen Deutschlands, vor allem in städtischen Ballungsräumen, sind die Preise für Kauf- und Mietwohnungen im Vergleich zu den Vorjahren weiterhin sehr hoch. Ursache ist vor allem das anhaltende Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage, das sich zunehmend auch in der Stimmung innerhalb der Branche widerspiegelt.

Mit nur rund 250.000 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2024 bleibt die Lage auf dem Wohnungsmarkt weiterhin angespannt. Um den steigenden Bedarf an Wohnraum zu decken und einer weiteren Preissteigerung entgegenzuwirken, braucht es wirkungsvolle Förderprogramme für gemeinwohlorientierte Investoren wie Baugenossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen. Ebenso wichtig ist die Bereitstellung von bezahlbarem Bauland durch die Kommunen sowie eine deutliche Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren. Ohne diese Impulse droht der bislang stabile Immobilienmarkt in Deutschland vollends aus dem Gleichgewicht zu geraten. Große Aufgaben für die neue Bundesregierung.

Doch trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen blickt die Baugenossenschaft Villingen eG auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2024 zurück. Durch vorausschauende Unternehmenspolitik und solide Investitionsentscheidungen konnte die Bilanzsumme mit knapp 51 Millionen Euro stabil gehalten werden. Die Umsatzerlöse sind mit rund 6,7 Millionen Euro sogar noch gewachsen, während das Jahresergebnis mit 295.000 Euro minimal zurückging.

Mit Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen von über 3,2 Millionen Euro und einer weiter ausgebauten Rücklagenbildung von fast 15,4 Millionen Euro steht die Genossenschaft auf einem sehr soliden Fundament.

Unser engagiertes Team setzt sich auch künftig dafür ein, unseren 1.190 Mitgliedern und den Bürgerinnen und Bürgern bezahlbaren, modernen und nachhaltigen Wohnraum in Villingen bereitzustellen – dies verstehen wir als Auftrag und Verpflichtung zugleich.

Myra Bujotzek
Technische Vorständin

Andreas Scherer
Kaufmännischer Vorstand

Daten & Fakten:



829

Anzahl der
Wohnungen



462

Anzahl der
Garagen



219

Anzahl der
Stellplätze



Rücklagen:

€ 15.364.282,25



1.190

Mitglieder

2023: 1.166

Gezeichnete
Anteile:

11.240

2023: 11.001

Bilanzsumme:

2024

€ 50.810.498,08

2023

€ 51.906.004,99

Jahresergebnis:

2024

€ 294.423,32

2023

€ 305.967,37

Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder:

2024

€ 2.248.000,00

2023

€ 2.200.200,00

Anlagevermögen:

2024

€ 42.876.630,32

2023

€ 42.697.208,59

Verbindlichkeiten:

2024

€ 32.595.277,83

2023

€ 34.053.466,30

Umsatzerlöse (Brutto):

2024

€ 6.715.082,99

2023

€ 6.468.490,70



Instandhaltungs- und
Modernisierungsaufwand 2024:

3.238.017,79 Euro



Kurzportrait

Gründung:	15. März 1902
Rechtsform:	Genossenschaft Eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Freiburg
Registernummer:	GnR 600038
Mitgliedschaften:	• vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart • GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Klingelhöferstraße 5, 10785 Berlin • Industrie- und Handelskammer (IHK) Schwarzwald-Baar-Heuberg Albert-Schweitzer-Straße 7, 78052 Villingen-Schwenningen • Volksbank eG, Die Gestalterbank Am Riettor 1, 78048 Villingen-Schwenningen • Sparda Bank Nürnberg eG Gilgutstraße 9, 90443 Nürnberg • Wohnbund e.V. München Schwindstraße 1, 80798 München • Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V. Rottweiler Straße 3, 70563 Stuttgart • Deutscher Mittelstands-Bund (DMB) e.V. Grafenberger Allee 128a, 40237 Düsseldorf
Geschäftsanteil:	200,00 €/Anteil
Beteiligungen:	• BGV Service GmbH • Bündnis für faires Wohnen

Organe

Aufsichtsrat:	• Mario Born Diplom-Volkswirt, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater (Villingen-Schwenningen) • Dr. Volker Hommerberg Diplom-Finanzwirt, Fachanwalt für Steuerrecht (Villingen-Schwenningen) • Karlheinz Ellenberger Diplom-Ingenieur, Architekt (Villingen-Schwenningen)
Vorstand:	• Andreas Scherer Bilanzbuchhalter IHK (Villingen-Schwenningen) • Harald Maier Diplom-Ingenieur (FH), Architekt (Villingen-Schwenningen) • Myra Bujotzek Architektin (Bad Dürkheim) seit 01.10.2024

Im Gespräch mit Myra Bujotzek und Andreas Scherer, den Vorständen der BG Villingen eG

„Vertrauen ist Verpflichtung und Ansporn“

Frau Bujotzek, Sie sind seit einem Jahr Technische Vorständin und bilden zusammen mit Herrn Scherer die Geschäftsleitung der Baugenossenschaft Villingen eG. Daher zu Beginn eine persönliche Frage: Wie war Ihr bisheriger beruflicher Werdegang und wie haben Sie Ihr erstes Jahr hier erlebt?

Nachdem ich 2005 vom Rhein-Main-Gebiet in den Schwarzwald gezogen bin, habe ich nach einer Kinderpause zwölf Jahre für regionale Architekturbüros als Architektin gearbeitet. Hier habe ich alle Leistungsphasen betreut. Vor meinem Wechsel zur BG war ich fünf Jahre für das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis tätig. Insbesondere habe ich mich um die kreiseigenen Schulbauten in Donaueschingen gekümmert. Das erste Jahr für die Baugenossenschaft hat mir zum einen gezeigt, wie schwierig es unter den aktuellen (wohnungs-) wirtschaftlichen Bedingungen ist, Instandhaltung, Modernisierung oder gar Neubau zu realisieren. Nicht ausreichende Förderungen von ökologisch wie ökonomisch sinnvollen Maßnahmen und weiterhin baupreissteigernde energetische Forderungen der Regierung machen es den „Wohnungswirtschaftlern“ nicht einfach. Nichtsdestotrotz macht es mir jeden Tag aufs Neue Spaß mit einem tollen, engagierten Team der Baugenossenschaft das tägliche Geschäft bestmöglich zu stemmen. Und ich habe es noch keinen Tag bereut, diese Position angenommen zu haben.

Herr Scherer, die wirtschaftliche Situation ist nach wie vor angespannt. Die Kriege in der Ukraine und im Nahen Osten haben großen Einfluss auf die Preise und Verfügbarkeit von Energie und Rohstoffen und die Zollpolitik der USA bringt zusätzliche Verunsicherung. Wie schätzen Sie die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt und den Wohnungsbau ein?

Klar, die Rohstoffe sind im Einkauf stark gestiegen und das schlägt sich auch auf die Baukosten nieder. Neubauten lassen sich momentan nur im gehobenen Segment wirtschaftlich realisieren. Aber auch die Sanierungen in unserem Woh-

nungsbestand, worauf aktuell unser Fokus liegt, sind teuer geworden. Somit wird die Schere von Nachfrage und Angebot immer weiter auseinander gehen.

Frau Bujotzek, die neue Bundesregierung hat einen „Bau-Turbo“ versprochen, um mehr Wohnraum zu schaffen. Die Bauministerin hat zugleich eine deutliche Senkung der Baukosten versprochen. Sehen Sie hier bereits Veränderungen oder sogar positive Ergebnisse?

Nein. Die Senkung der Baukosten konnte ich noch nicht erkennen. Wir sind noch weit entfernt von „einfach bauen“. Viele Kosten entstehen aktuell durch Materialpreissteigerungen, hohe Anforderungen an Energieeffizienz und Klimaschutz, Zinsen, Fachkräftemangel. Vereinfachung von Genehmigungsverfahren allein reichen nicht, wenn diese Faktoren nicht parallel angegangen werden.

Herr Scherer, der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist nach wie vor immens. Welche Maßnahmen plant die Baugenossenschaft Villingen eG, um hier vor Ort Abhilfe und neuen Wohnraum zu schaffen? Gibt es konkrete Veränderungen des Immobilienportfolios?

Gute Frage, denn wir denken nicht nur sozial, sondern müssen auch die Unternehmensmission, Wohnraum günstiger anzubieten als der Markt, weiter verfolgen. Da stellt sich für mich die Frage, was bedeutet „bezahlbar“? Es muss ein Umdenken in den Köpfen stattfinden: Was bin ich bereit für guten und sicheren Wohnraum zu bezahlen? Neubauwohnungen sind aktuell nur in Form von Studentenwohnungen in Schwenningen angedacht. Unser bisheriger Wohnungsbestand bleibt somit unverändert.

Frau Bujotzek, welche Strategie verfolgen Sie, um die finanzielle Lage der Baugenossenschaft Villingen eG zukunftssicher aufzustellen und zugleich die Wohnungsbestände im Hinblick auf Bausubstanz, Energieeffizienz und Wohnkomfort zukunftsfest zu machen?

Die Strategie ist einfach. Man kann nur soviel Geld ausgeben, wie man zu Verfügung hat. Jedes Quartal werden Projektkosten zusammengestellt und den Kostenschätzungen gegenübergestellt. Sobald sich hier deutliche Veränderungen zeigen, muss an anderer Stelle eingespart werden. Mein Kollege Herr Scherer als Kaufmann und ich als Architektin arbeiten hierbei eng zusammen. Auch wenn ich seinen „Rotstift“ oft zähneknirschend akzeptiere, setzen wir auf eine vorsichtige Investitionsplanung mit langfristigen, tragfähigen Finanzierungsmodellen. Steigende Bau- und Zinskosten machen es notwendig, Risiken realistisch einzupreisen und Fördermöglichkeiten konsequent zu nutzen. In unseren Augen muss sich jedes Objekt selbst erwirtschaften. Schließlich sind wir nur Treuhänder und haben hier eine große Verantwortung gegenüber unseren Mitgliedern.

Herr Scherer, um Baukosten zu senken und die langen Zeiten von Planungs- und Baugenehmigungsverfahren zu verkürzen, wird oftmals das „Serielle Bauen“ als Lösungsansatz genannt. Gibt es bei der Baugenossenschaft Villingen eG ebenfalls solche Planungen oder vergleichbare Ansätze?

Ja, so eine Planung ist aktuell in der Keplerstraße in Schwenningen angedacht. Man kann aus betriebswirtschaftlicher Sicht jedoch die Kosten nur reduzieren, wenn man große Stückzahlen kauft oder solch ein Angebot in großen Mengen hergestellt wird. Wir sind mit einem regionalen Anbieter in Verhandlungen. Es wird sich zeigen, welche Einsparung hier möglich ist. Wahrscheinlich geht es ohne staatliche Anschubfinanzierung nicht!

Frau Bujotzek, der Sektor der Wohnungswirtschaft hat eine besondere Verantwortung bei der Erreichung der Klimaneutralität bis 2040. Welche Maßnahmen, z. B. energetische Sanierungen, setzt die Baugenossenschaft Villingen eG dazu um und welche Rolle spielt etwa das Nachhaltigkeitsmanagement?

Klimaneutralität darf nicht zulasten der Bezahlbarkeit gehen. Deshalb achten wir darauf, Sanierungs-



Andreas Scherer
Kaufmännischer Vorstand

Myra Bujotzek
Technische Vorständin

maßnahmen so zu planen, dass sie für unsere Mitglieder sozial verträglich bleiben und wir günstige Mieten halten können. Wo möglich, integrieren wir erneuerbare Energien, etwa durch Photovoltaikanlagen und den Einsatz von Pelletsheizungen oder Wärmepumpen. Auch in Bezug auf Fernwärme stehen wir mit dem örtlichen Energieversorger in Kontakt. Zug um Zug wollen wir versuchen alle Gebäude energetisch zu ertüchtigen, einige ggf. nur mit Einzelmaßnahmen wie beispielsweise Erneuerung der Dachdeckung verbunden mit der Dämmung des Dachraums. Bei unseren denkmalgeschützten Gebäuden wird bei der Wohnungssanierung immer eine Innendämmung ausgeführt.

Zum Abschluss eine Frage an Sie beide: Die Baugenossenschaft Villingen eG feiert 2027 ihr 125-jähriges Jubiläum. Damit ist sie eine der ältesten und traditionsreichsten Baugenossenschaften in Baden-Württemberg. Welche Bedeutung hat diese Historie für Villingen und wie wertvoll erachten Sie das Genossenschaftsmodell?

Bujotzek: Es zeigt, dass die BG Villingen seit über einem Jahrhundert ein verlässlicher Partner für gutes und bezahlbares Wohnen ist. In dieser Zeit haben wir ein Stück Stadtgeschichte mitgeschrieben – unsere Quartiere prägen bis heute das Bild Villingens und sind für viele Menschen Heimat geworden. Viele Generationen von Familien haben hier gewohnt und tun es noch heute. Dieses Vertrauen ist für uns Verpflichtung und Ansporn zugleich: die Tradition zu bewahren, aber auch den Blick klar nach vorn zu richten, um den Wohnungsbestand zukunftsfähig weiterzuentwickeln. In meinen Augen ist das Genossenschaftsmodell interessanter denn je. Weltweite Risiken erhöhen das Bedürfnis nach Sicherheit und Verlässlichkeit. Wir stehen mit unserem Leitbild genau dafür. „Stabilität und Verlässlichkeit bilden die Grundlage für nachhaltige Beziehungen und eine sichere, planbare Zusammenarbeit.“

Scherer: Der genossenschaftliche Gedanke ist wahrscheinlich so wichtig wie nie zu vor in den 125 Jahren des Bestehens der Baugenossenschaft Villingen eG. Während den beiden Weltkriegen, beim Wiederaufbau oder in Zeiten der Digitalisierung hat die Baugenossenschaft maßgeblich am Erscheinungsbild und an der Entwicklung Villingens seinen Teil dazu beigetragen. Nun befinden wir uns in Zeiten der Wohnungsknappheit, bei einer Tendenz der Versingelung. Das Mieten und der Zusammenhalt in der Gemeinschaft gewinnt an Stellenwert. Unser Motto, „Wohnen in allen Lebenslagen, familiär und professionell“, scheint in turbulenten Zeiten Rückhalt zu geben.



Nachhaltig. Verlässlich.
Zukunftsorientiert.

Die Baugenossenschaft Villingen eG steht seit ihrer Gründung im Jahr 1902 für bezahlbaren Wohnraum in Villingen. Mit diesem Ziel setzt sich die Genossenschaft bis heute konsequent für ein lebenswertes und zukunftsfähiges Wohnumfeld ein. Ihre Mitglieder profitieren nicht nur von attraktiven Wohnungen, sondern auch von den Vorteilen eines lebenslangen Wohnrechts und einem gesicherten Mitspracherecht in genossenschaftlichen Angelegenheiten. Besonders Augenmerk legt die BGV auf die kontinuierliche Modernisierung ihres Wohnungsbestands. Technische und vor allem energetische Sanierungen sichern die Nachhaltigkeit der Gebäude und steigern gleichzeitig die Wohnqualität. Auch bei Neubauprojekten wird großer Wert auf zeitgemäße und zukunftsorientierte Wohnkonzepte gelegt. Die Baugenossenschaft Villingen verbindet gelebte Tradition mit innovativem Denken – für ein verantwortungsbewusstes und modernes Wohnen im genossenschaftlichen Miteinander.



Unsicherheiten im Immobilienmarkt

Genossenschaften: Stabilität bewahren in bewegten Zeiten

Die Immobilienbranche zeichnet sich durch langfristige Investitions- und Wertschöpfungszyklen aus. Diese Struktur sorgt dafür, dass kurzfristige konjunkturelle Schwankungen meist nur begrenzte Auswirkungen auf Auftragslage und Baufertigstellungen haben – und dem Markt damit eine gewisse Stabilität verleihen. Anders verhält es sich jedoch, wenn sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen grundsätzlich verändern. Hohe Zinsen und Inflationszahlen, steigende Baukosten und Energiepreise haben zuletzt zu einem spürbaren Investitionsrückgang geführt.

Die wirtschaftlichen Folgen der Kriege in der Ukraine und im Nahen Osten haben die ohnehin angespannte Situation auf dem deutschen Immobilienmarkt im Berichtsjahr zusätzlich verschärft. Verstärkt wurde diese Entwicklung durch eine unklare und wechselhafte Wohnungsbaupolitik der Bundesregierung. So konnte das Ziel der Ampel-Koalition, jährlich 400.000 neue Wohnungen zu schaffen, erneut nicht erreicht werden.

Vielschichtige Ursachen der Baukrise

Die Gründe für die aktuelle Krise auf dem Immobilienmarkt sind vielfältig und nicht allein politischer Natur. Der anhaltende Fachkräftemangel in Bau- und Handwerksbetrieben, Lieferengpässe und Materialknappheit wirken sich ebenso bremsend auf Bauprojekte aus wie die stark gestiegenen Energie- und Finanzierungskosten. Hinzu kommt die allgemeine Inflation, die Bauherren und Investoren zusätzlich belastet. Um die Teuerung einzudämmen, erhöhte die Europäische Zentralbank den Leitzins mehrfach – mit der Folge, dass Finanzierungen für viele private Haushalte kaum noch realisierbar sind. Damit verlor der Wohnungsbau in weiten Teilen der Gesellschaft seine wirtschaftliche Tragfähigkeit.

Wohnraum als soziale Kernaufgabe

Politische Impulse der neuen Bundesregierung, wie etwa der „Bau-Turbo“ zur Verkürzung von

Genehmigungszeiten, geben Hoffnung, doch die Lage in der Bau- und Wohnungswirtschaft bleibt angespannt. Für viele Projektentwickler und Bauträger ist unklar, ob sich Investitionen in Neubauten lohnen; die Zahl Baugenehmigungen belegen diese Unsicherheit deutlich. Während der reale Wohnraumbedarf weiterhin steigt, hinkt die Zahl der Fertigstellungen immer noch hinterher. Das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage treibt die Preise für Immobilien und Mieten nach oben – mit spürbaren sozialen Folgen trotz Mietpreisbremse.

Genossenschaften als Anker der Stabilität

Genossenschaften unterscheiden sich in dieser Situation grundlegend von renditeorientierten Akteuren der Immobilienwirtschaft. Ihr Ziel ist nicht die Gewinnmaximierung, sondern die langfristige Sicherung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums für ihre Mitglieder. Wirtschaftlich nachhaltiges Handeln bleibt dabei selbstverständlich Voraussetzung, doch im Mittelpunkt steht der Gedanke der Gemeinschaft, der Verantwortung und Solidarität. Der genossenschaftliche Zusammenschluss schützt Mitglieder vor Mietpreisschwankungen und bietet zugleich lebenslanges Wohnrecht – ein Modell, das seit über 150 Jahren erfolgreich ist. Gerade in Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit erweisen sich Wohnungsbaugenossenschaften wie die Baugenossenschaft Villingen eG als verlässlicher Anker auf einem herausfordernden Markt.

Kirmacherstraße 30 - 32
Sanierung Kellerabteile



Adlerring 30 | EG rechts
Wohnungsmodernisierung



Adlerring 30 | EG rechts
Wohnungsmodernisierung



Pontarlierstraße 6
Wohnungsmodernisierung



Martin-Luther-Straße 9 - 15
Erneuerung der Außenanlage



Langstraße 5/2
Büroerweiterung



Von-Rechberg-Straße 6 - 8
Neubau Müllhaus

Modernisierungsmaßnahmen 2024

Nachhaltige Entwicklung des Immobilien- bestands

Auch 2024 hat die BGV sowohl umfangreiche Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen in ihrem Wohnungsbestand umgesetzt wie auch mit der Planung von Nachverdichtungsmaßnahmen begonnen. Neben gebäudeerhaltenden Arbeiten wurden gezielt Investitionen in die Nachhaltigkeit des Gebäudebetriebs vorgenommen. Im Fokus standen dabei außer energetischen Sanierungen und dem Anschluss an das Fernwärmenetz vor allem Modernisierungsmaßnahmen zur Optimierung der Gebäude und zur weiteren Steigerung des Wohnkomforts für die Bewohnerinnen und Bewohner. Dazu zählen Modernisierungen der Innenausstattung, Fassadenmodernisierungen sowie die Erneuerung von Außenanlagen.

PROJEKTE 2024
IM ÜBERBLICK:

- **Langstraße 5/2**
Büroerweiterung
- **Von-Rechberg-Straße 6 - 8**
Neubau Müllhaus
- **Adlerring 30 | EG rechts**
Wohnungsmodernisierung
- **Rietheimer Straße 36 | 2. OG links**
Wohnungsmodernisierung
- **Von-Rechberg-Straße 27 | EG**
Teilmodernisierung
- **Goetheplatz 2 - 8 / Hebelstr. 6**
Anschluss an Fernwärme
(2023 begonnen, fertig in 2024)
- **Herdstraße 1 | 1. OG**
Wohnungsmodernisierung
- **Goetheplatz 2 - 8 / Hebelstraße 6**
Planung Nachverdichtung
- **Langstraße 10 | EG**
Wohnungsmodernisierung
- **Pontarlierstraße 4 | 1. OG rechts**
Wohnungsmodernisierung
- **Pontarlierstraße 6 | 1. OG links**
Wohnungsmodernisierung
- **Alemannenstraße 12 | 2. OG rechts**
Wohnungsmodernisierung
- **Herdstraße 1 - 3**
Großmodernisierung
- **Martin-Luther-Straße 9 - 15**
Erneuerung der Außenanlage
- **Kalkofenstraße**
Erneuerung Zaunanlage
- **Kirmacherstraße 30 - 32**
Sanierung Kellerabteile



Wohnungsbestand

Veränderung des Wohnungsbestands

Am 31.12.2024 umfasste der Bestand der Baugenossenschaft Villingen 829 Wohnungen sowie die Büroräume der Geschäftsstelle.

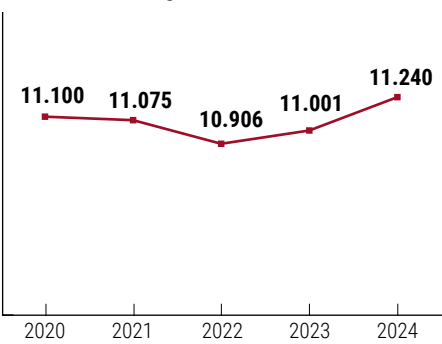
Mitgliederbewegung 2024

Mitgliederbewegung und Dividende

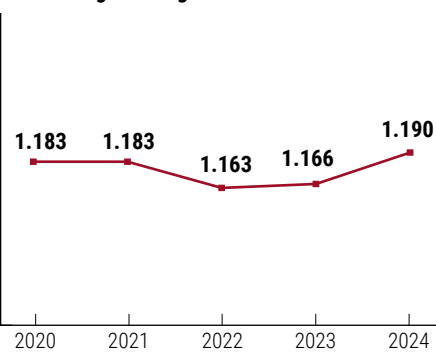


Wie bereits im vergangenen Jahr ist die Entwicklung der Mitgliederbewegung zufriedenstellend: 81 neue Mitglieder traten im Berichtsjahr bei uns ein (808 Geschäftsanteile). 48 Mitglieder schieden durch Kündigung/Übertragungen von Geschäftsanteilen (482 Anteile) und 8 Mitglieder (81 Anteile) durch Tod sowie 1 durch Ausschluss (6 Anteile) aus.

Anteilsentwicklung 2020 - 2024:



Entwicklung der Mitgliederzahl 2020 - 2024:



Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich dadurch im Laufe des Berichtsjahres um 47.800 €. Im Verhältnis zum gesamten Eigenkapital der Genossenschaft entsprechen die Geschäftsanteile der Mitglieder 12,6 Prozent; im Verhältnis zur Bilanzsumme betragen diese 4,4 Prozent. Konstant schütteten wir in den vergangenen Jahren eine Dividende von 4 Prozent an unsere Mitglieder aus.

Neuer attraktiver Wohnraum in zentraler Lage

Dachsanierung und Aufstockung in der Langstraße 5/1 – 9



Im Rahmen der notwendigen Dachsanierung des Bestandsgebäudes in der Langstraße 5/1 – 9 wurde entschieden, die Maßnahme sinnvoll mit einer Aufstockung zu verbinden. Durch diese Erweiterung entsteht zusätzlicher, dringend benötigter Wohnraum in stadtnaher Lage.

Geplant sind sechs moderne Maisonettewohnungen in nachhaltiger Holzbauphase, die über einen Laubengang und einen Aufzug erschlossen werden. Die Wohnungen verfügen über zwei bis vier Zimmer und zeichnen sich durch einen offenen Wohn-, Koch- und Essbereich aus, der ein großzügiges und zeitgemäßes Wohngefühl vermittelt.

Aktuell befindet sich das Projekt in der Phase der Baugenehmigungsplanung. Die Investitionskosten werden auf rund 2 Millionen Euro geschätzt. Mit diesem Projekt wird nicht nur die Substanz des bestehenden Gebäudes langfristig gesichert, sondern zugleich attraktiver, energieeffizienter Wohnraum in zentraler Lage geschaffen.



Sanierung und Modernisierung

Bauvorhaben in der Kirnacher Straße 26

Das Bauvorhaben in der Kirnacher Straße 26 umfasst eine umfassende energetische Gebäudesanierung sowie die Sanierung der zwei Dachgeschosswohnungen. Die Maßnahme wird durch einen BAFA-Zuschuss gefördert und hat eine moderne, nachhaltige und energieeffiziente Gebäudestruktur zum Ziel.

Ein zentraler Bestandteil des Projekts ist der Anschluss des Gebäudes an die bestehende Nahwärmeversorgung der Kirnacher Straße 22, die über einen Pelletkessel betrieben wird. Hierbei werden sämtliche Wohnungen angeschlossen, während die alten Gas-Einzelthermen rückgebaut werden. Die Maßnahme umfasst die Verlegung einer Nahwärmeleitung zwischen den Gebäuden sowie die Errichtung einer Übergabestation mit Pufferspeicher und einer Frischwasser-Station in der Kirnacher Straße 26. Darüber hinaus werden die Wasser-Kellerverteilungen erneuert und durch neue Edelstahlleitungen inklusive Wasserfilter ersetzt. Zusätzlich entstehen zwei neue Steigstränge für Brauchwasser, Heizungsleitungen sowie Strom- und Medienleitungen.

Das Projekt beinhaltet umfangreiche Dacharbeiten, bei denen das historische Erscheinungsbild erhalten bleibt und bauzeitliche Details

wie Zahnleistenbretter am Ortsgang bewahrt werden. Die Dämmung erfolgt sowohl als Zwischensparren- wie auch als Aufdachdämmung, ergänzt durch eine neue Ziegeleindeckung aus Biber-schwanzziegeln. Alle Fenster – außer den Kellerfenstern – werden durch moderne Isolierglas-Fenster ersetzt, ebenso die Haustür. Die Klappläden werden aufgearbeitet und die Fassade erhält einen Überholungsanstrich, während die bauzeitlichen Fassadenelemente erhalten bleiben. Die Schließanlage des Hauses wird ebenfalls erneuert. Zudem werden die beiden leerstehenden Dachgeschosswohnungen modernisiert, inklusive einer Innendämmung.

Mit dieser Sanierung wird nicht nur der energetische Standard erheblich verbessert, sondern auch das historische Gebäude in seiner Substanz und seinem Erscheinungsbild langfristig gesichert und zeitgemäß nutzbar gemacht.



Dieses Foto wurde mit Hilfe von KI erstellt.

Mitarbeiter, Organisation und Dienstleistungen

Ein starkes Team als Fundament unseres Erfolgs

Für die Baugenossenschaft Villingen steht ein engagiertes Team aus Fachleuten, das neben fachlichem Know-how auch durch Zusammenhalt und Identifikation mit der gemeinsamen Aufgabe überzeugt. Alle teilen das Ziel, bezahlbaren Wohnraum für Menschen in Villingen zu schaffen – und wissen, dass sie damit einen echten Beitrag für die Gemeinschaft leisten. Der genossenschaftliche Gedanke des Miteinanders prägt nicht nur das Geschäftsmodell, sondern auch unseren Arbeitsalltag. Diese Haltung spiegelt sich in der langjährigen Verbundenheit vieler Mitarbeitenden mit der BGV – ein Zeichen für Vertrauen, Wertschätzung und Teamgeist.



Michaela Agbonkhese
Empfang/Wohnungsvermietung



Gabriele Leute
Technik



Paula Neining
Duales Studium



Claudia Neuberger
Schadensmeldungen, Bauzeichnungen



Faruk Bytyqi
Maler



Céline Debus
Auszubildende



Sabine Dilger
Finanzbuchhaltung



Ursula Nussbaum
Schadensmeldungen, Bauzeichnungen



Markus Schui
Heizung und Sanitär, Schadensbearbeitung



Marco Screnci
Prokurist, Leitung Vermietung und Betriebskosten, IT-Administrator



Dirk Hennemann
Wohnungsanierungen



Carmen Kubik
Assistentin der Geschäftsleitung



Antonella Labriola
Empfang/Wohnungsvermietung



Melanie Storz
Betriebskosten/Mitgliederwesen



Ramona Tichelmann
Schadensmeldungen, Wartungsverträge



Bernd Weisser
Schlüssel- und Hausmeisterservice

Rück- und Ausblick 2024/25

Zukunft gestalten – Verantwortung übernehmen

Neben der Schaffung neuen Wohnraums zählt die Erhaltung und Weiterentwicklung unseres Gebäudebestands zu den zentralen Aufgaben der Genossenschaft. Mit großem Engagement widmet sich das gesamte BGV-Team der Modernisierung und energetischen Sanierung unserer Bestände sowie der Digitalisierung der Verwaltung – immer mit dem Ziel, nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Klimafreundliche Gebäudebewirtschaftung

Wie viele Wohnungsunternehmen steht auch die Baugenossenschaft Villingen derzeit vor vielfältigen Herausforderungen, die den Wohnungsmarkt und die Immobilienwirtschaft insgesamt prägen. Der Wohnungsmarkt bleibt in vielen Regionen stark unter Druck. Steigende Mieten, begrenzte Bauflächen und eine hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum sind zu bewältigen. Für die BGV bedeutet das, Lösungen zu finden, um trotz schwieriger Rahmenbedingungen neue Wohnangebote zu schaffen und gleichzeitig den genossenschaftlichen Anspruch auf faire Mieten und komfortablen Wohnraum zu erfüllen.

Aktuell stehen nur sehr niedrige oder unpassende öffentliche Fördermittel für Neubau- oder Sanierungsvorhaben zur Verfügung. Diese Situation erschwert insbesondere energetische Modernisierungen und klimafreundliche Bauprojekte. Der Erhalt des bestehenden Wohnraums und die Weiterentwicklung zur Klimaneutralität ist eine zentrale Aufgabe der Genossenschaft. Ziel ist es daher, die Gebäude nicht nur instand zu halten, sondern sie zugleich auf einen nachhaltigen Betrieb auszurichten. Klimaschutz und Ressourcenschonung sind heute fester Bestandteil verantwortungsvoller Immobilienbewirtschaftung.

2023 wurde eine Bestandsaufnahme sämtlicher Objekte vorgenommen, um die Energieverbräuche, CO₂-Emissionen und Einsparpotenziale mittels der Software mevisoECO präzise zu analysieren. Auf dieser Datengrundlage arbeitet die BGV kontinuierlich daran, den Energiever-

brauch und die CO₂-Emissionen ihrer Gebäude zu senken – durch gezielte Investitionen in moderne Heiztechnologien, erneuerbare Energien und umfassende Dämmsysteme.

Digitalisierung und Serviceorientierung

Die fortschreitende Digitalisierung eröffnet neue Möglichkeiten in der Verwaltung unserer Immobilien sowie in der Kommunikation mit unseren Mitgliedern. Mit dem geplanten neuen Inter-

tauftritt im Jahr 2025 und der Einführung des Programms „immofix“ zur Schadensmeldung im November 2025 wird der Service für Mieterinnen und Mieter weiter verbessert. Digitale Prozesse sollen den Austausch vereinfachen, um Anliegen schneller zu bearbeiten und die Arbeitsabläufe transparenter zu gestalten. Ein weiterer Schritt: die Anbindung der Wohnungen an das Glasfasernetz – die Basis für modernes, vernetztes Wohnen.

2024 wurde der digitale Rechnungs- und Postumlauf eingeführt, was eine spürbare Entlastung im Verwaltungsalltag gebracht hat. Mobile Arbeitsplätze, digitale Prozesse und moderne Softwarelösungen prägen heute den Arbeitsalltag und haben sich bewährt – nicht nur für mehr Effizienz, sondern auch für die Zufriedenheit des BGV-Teams.

Nachverdichtung und neue Wohnkonzepte

Um dem hohen Wohnraumbedarf gerecht zu werden, setzt die BGV auch auf Nachverdichtung innerhalb bestehender Quartiere. 2023 wurden geeignete Flächen identifiziert und geprüft. Da dazu aktuell aber noch keine Fördermittelprogramme vorliegen, müssen diese Projekte vorerst noch pausiert werden, obwohl bereits eine Baugenehmigung erteilt wurde.

In der Villingener Südstadt entstehen im Zuge einer Dachsanierung in der Langstraße 5/1 - 9 durch Dachaufstockung sechs zusätzliche Maisonette-Wohnungen. Dieses Projekt trägt zur Verbesserung der Gesamtenergiebilanz des Gebäudes bei und sorgt zugleich für dringend benötigten Wohnraum in zentraler Lage.

Um neuen Wohnraum zu schaffen, plant die BGV zwei bedeutende Projekte: Zum einen sollen in der Keplerstraße 21 – 23 in Schwenningen durch Um-

bau 32 teilmöblierte Appartements für Studierende oder Pendler entstehen. Zum anderen ist in der Villingener Straße 48 in Donaueschingen eine umfassende Gebäudesanierung mit Grundrissanpassung geplant, sodass dort 16 moderne Wohnungen gebaut werden können. Bis 2027 wird das Gebäude noch zur Unterbringung Geflüchteter genutzt.

Laufende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Neben zahlreichen Wohnungsmodernisierungen in einem Großteil der BGV-Bestände (s. S. 15) wurden im Berichtsjahr in der Kirnacher Straße 30 - 32 auch die Keller saniert und in der Martin-Luther-Straße 9 - 15 sowie in der Kalkofenstraße die Außenanlagen bzw. Zäune erneuert. Begrünungen und verschönerte Aufenthaltsbereiche im Freien erhöhen so die Wohnqualität. Zusätzlich wurden an mehreren Gebäuden außenliegende Aufzüge installiert, um Barrierefreiheit und Komfort weiter zu verbessern. Sämtliche Abfallhäuser der BGV werden sukzessive erweitert und ausgebaut, um eine umweltgerechte und wetterbeständige Müllentsorgung zu gewährleisten. Diese Maßnahmen werden auch 2025 fortgeführt.

Quartierstreff – Orte der Begegnung

Mit dem Konzept des Quartierstreffs fördert die BGV das gemeinschaftliche Miteinander ihrer Mitglieder. Diese Begegnungsräume sollen den nachbarschaftlichen Austausch stärken und das soziale Leben in den Quartieren für verschiedene Generationen noch attraktiver machen.



Geschäftsjahr 2024

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat der Baugenossenschaft Villingen eG hat im Geschäftsjahr 2024 insgesamt 6 Sitzungen sowie eine zweitägige Strategie-Tagung durchgeführt. Alle Sitzungen wurden gemeinsam mit dem Vorstand abgehalten. Außerhalb der Sitzungen wurde der Aufsichtsrat in Einzelgesprächen und Telefonaten bei Bedarf auch in Vor-Ort-Terminen vom Vorstand informiert.

Nachdem in den vergangenen Jahren externe Krisen, interne Großprojekte und das altersbedingte Ausscheiden eines Vorstands die Geschäftsjahre beeinflusst haben, darf das Geschäftsjahr 2024 als ein Jahr der Normalisierung ohne außergewöhnliche Einflüsse betrachtet werden. Neben den geplanten Instandhaltungen und Modernisierungen wurden die bestehenden Vorhaben in ihrer Umsetzung und Wirtschaftlichkeit unter Berücksichtigung der aktuellen Situation geprüft. Neue Projekte sind derzeit schwer bis gar nicht zu realisieren. Hohe Baukosten und eine Fülle an Vorschriften lassen eine wirtschaftlich vertretbare Realisierung von zusätzlichem Wohnungsbau kaum noch möglich erscheinen. Gleichzeitig muss die Wohnungswirtschaft große Zukunftsaufgaben bewältigen. Allein durch das im September 2023 verabschiedete Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie das im Jahr 2024 verabschiedete Klimaschutzgesetz kommen große Herausforderungen auf die Genossenschaft zu. Das Gesetz sieht derzeit vor, dass bis zum Jahre 2045 kein Gebäude mehr durch fossile Energieträger beheizt wird. Baden-Württemberg hat diese Frist sogar auf das Jahr 2040 verkürzt. Die Genossenschaft ist dadurch weiterhin herausgefordert und muss in den kommenden Jahren unter Berücksichtigung der erschwerten Bedingungen im Bausektor einen Strategieplan erstellen, indem sie darlegt, wie sie dieses Ziel erreichen möchte.

Eine strategische Ausrichtung die mit Augenmaß den Bestand kontinuierlich erhält und modernisiert, aber gleichzeitig einen klugen Mix zwischen den Anforderungen einer veränderten Wohnkultur und den finanziellen Möglichkeiten schafft, wird die Entwicklung der Baugenossenschaft in den kommenden Jahren prägen. Die für das Jahr 2024 geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungs-



maßnahmen konnten weitgehend umgesetzt werden. Mehrere Wohnungsmodernisierungen wurden durchgeführt und notwendige Instandhaltungen realisiert.

Bedingt durch die eingeplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist das Jahresergebnis in der erwarteten Höhe positiv. Das diesjährige Ergebnis ist exemplarisch für ein Jahr ohne besondere Vorkommnisse und stellt den unter gewöhnlichen Bedingungen zu erzielenden Jahresüberschuss dar. Es zeigt, dass es bei gegebenem und notwendigem Instandhaltungsaufwand möglich ist eine erträgliche Dividende zu erwirtschaften. Weitergehende finanzielle Spielräume sind unter Berücksichtigung der derzeit hohen Baukosten und Bauvorschriften aber kaum vorhanden. Dies macht einmal mehr die Notwendigkeit einer wirtschaftlichen Betrachtung jedes Projektes deutlich.

Die strategische Ausrichtung der Baugenossenschaft Villingen eG wird weiterhin darin liegen, neben einzelnen Großprojekten zur Schaffung und Erhaltung von Wohnraum ihrer Mitglieder, den vorhandenen Bestand regelmäßig zu sanieren und instand zu halten. Nachhaltige und gute Wohnraumversorgung unter Erwirtschaftung einer angemessenen Dividende für die Mitglieder ist die vorrangige Zielsetzung.

Die Tochtergesellschaft BGV Service GmbH konnte die Planzahlen erreichen und ein positives Ergebnis erzielen. Die Vermietung der sanierten Wohneinheiten an das Land Baden-Württemberg zur Verwendung für die Schüler der Polizei Fachhochschule verläuft planmäßig.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bedanken sich bei den Vorständen Herrn Andreas Scherer und Frau Myra Bujotzek für die gute und konstruktive Zusammenarbeit im Jahre 2024. Die gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand waren jederzeit gut vorbereitet. Erforderliche Beschlüsse konnten nach ausführlicher Erörterung und Diskussion problemlos gefasst werden. Frau Bujotzek hat sich in ihrem ersten vollständigen Jahr als Vorständin der Baugenossenschaft sehr gut eingearbeitet und die technische Abteilung inhaltlich und personell auf die zukünftigen Aufgaben vorbereitet.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft haben durch ihren motivierten Einsatz wesentlich zum Erfolg des Geschäftsjahres beigetragen. Auch hier gilt es einen besonderen Dank auszusprechen.

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

Wir danken auch unseren Mitgliedern, die uns in den vergangenen Jahren die Treue gehalten und Entscheidungen von Vorstand und Aufsichtsrat mitgetragen haben.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2024 wurde pflicht- und satzungsgemäß vom Verband Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen - vbw - durchgeführt. Die Prüfung fand im September 2025 in den Räumen der Baugenossenschaft statt und das Ergebnis der Prüfung wurde in einer gemeinsamen Schlussbesprechung erörtert. Die Prüfung des Verbandes wurde mit dem Prüfungsbericht abgeschlossen und dokumentiert. Der Prüfungsbericht bescheinigt, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren ge-

setzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen und hinsichtlich des Jahresabschlusses 2024 keine Einwendungen und Beanstandungen zu treffen sind.

Seitens des Aufsichtsrates bestehen ebenfalls keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss 2024 sowie die vorgeschlagene Gewinnverwendung. Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Mitgliederversammlung, den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 festzustellen und die vorgeschlagene Gewinnverwendung zu beschließen.

Villingen-Schwenningen, den 1. Oktober 2025


Mario Born
Aufsichtsratsvorsitzender

Vielen Dank

Auch das Jahr 2024 hielt wieder einige Herausforderungen und Veränderungen bereit. Daher bedanken wir uns an dieser Stelle herzlich für Engagement der Kolleginnen und Kollegen, deren professionelle Arbeit, Flexibilität und das entgegengebrachte Vertrauen. Auch 2024 spielte das kollegiale Miteinander eine wesentliche Rolle bei der Erreichung unserer Ziele. Wir danken dem gesamten Team der Baugenossenschaft Villingen eG.

Ebenso bedanken wir uns beim Aufsichtsrat, der uns wie in den vergangenen Jahren mit Vertrauen, Kompetenz und konstruktiver Unterstützung begleitet hat. 2024 war ein erfolgreiches Jahr – möglich durch das Engagement und die Expertise aller Mitarbeitenden. Unser Dank gilt auch unseren Mitgliedern für ihre Treue sowie unseren Geschäftspartnern, Handwerksbetrieben, Architekten und Fachingenieuren für die vertrauensvolle Zusammenarbeit. Mit Zuversicht blicken wir auf das Jahr 2025 und freuen uns darauf, gemeinsam bewährte Traditionen fortzuführen und neue Wege zu gehen, um die Baugenossenschaft Villingen weiterhin erfolgreich in die Zukunft zu führen.


Myra Bujotzek


Andreas Scherer



Jahresabschluss 2024 – Erfolgreich in herausfordernden Zeiten

Das Jahr 2024 war geprägt von vielfältigen Herausforderungen, die auch den Wohnungsmarkt spürbar beeinflussten. Dennoch konnte die Baugenossenschaft Villingen ihre Ziele erfolgreich umsetzen und auf einem wirtschaftlich soliden Fundament aufbauen. Umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden planmäßig umgesetzt und abgeschlossen. Zudem realisierte die BGV anspruchsvolle Projekte und investierte gezielt in die nachhaltige Entwicklung ihres Immobilienbestands – immer mit dem Ziel, den Wohnkomfort weiter zu verbessern. So leistet die Baugenossenschaft Villingen seit 1902 einen wichtigen Beitrag für ihre Mitglieder – und wird dies auch in Zukunft fortsetzen.

Aktiva

Bilanz zum 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	18.030,67		1.229,70
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	41.594.992,08		41.386.661,97
2. Grundstücke mit anderen Bauten	542.472,73		559.041,51
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	353.908,38		89.828,06
4. Anlagen im Bau	145.489,00		391.843,78
5. Bauvorbereitungskosten	146.685,46		129.810,57
6. Geleistete Anzahlungen	0,00	42.783.547,65	63.741,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
2. Andere Finanzanlagen	50.052,00	75.052,00	50.052,00
Anlagevermögen insgesamt	42.876.630,32		42.697.208,59
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.609.425,54		1.615.516,32
2. Andere Vorräte	45.299,68	1.654.725,22	41.159,22
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	8.101,92		6.243,60
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	466.878,71		431.974,57
3. Sonstige Vermögensgegenstände	36.328,67	511.309,30	9.155,12
III. Wertpapiere			
1. Sonstige Wertpapiere		1.596.664,75	2.255.094,00
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	182.355,54		425.177,67
2. Bausparguthaben	3.986.513,04	4.168.868,58	4.421.076,25
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.299,91	3.399,65
Bilanzsumme	50.810.498,08		51.906.004,99

Passiva

Bilanz zum 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	113.800,00		76.400,00
2. der verbleibenden Mitglieder	2.248.000,00		2.200.200,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 € (Vorjahr: 1.400,00 €)	0,00	2.361.800,00	1.400,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 30.000,00 € (Vorjahr: 40.000,00 €)	2.460.041,40		2.430.041,40
2. Freie Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 176.415,32 € (Vorjahr: 178.719,37 €)	12.904.240,85	15.364.282,25	12.727.825,53
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	0,00		0,00
2. Jahresüberschuss	294.423,32		305.967,37
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-206.415,32	88.008,00	-218.719,37
Eigenkapital insgesamt		17.814.090,25	17.523.114,93
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		395.401,44	329.423,76
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.274.042,74		31.481.010,55
2. Erhaltene Anzahlungen	1.888.688,68		1.847.010,82
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.784,16		7.511,77
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	393.383,56		662.345,63
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	500,00		0,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 12.397,86 € (Vorjahr: 19.737,74 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.393,60 € (Vorjahr: 0,00 €)	39.607,25	32.601.006,39	55.587,53
Bilanzsumme		50.810.498,08	51.906.004,99

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	6.724.178,87		6.468.490,70
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen (davon gegenüber verbundenen Unternehmen 15.000,00 € VJ. 17.250,00 €)	15.000,00	6.739.178,87	15.000,00
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes			
a) an unfertigen Leistungen		-6.090,78	204.264,71
3. Aktivierte Eigenleistungen		34.792,00	72.290,78
4. Sonstige betriebliche Erträge		145.408,59	169.059,35
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		2.983.510,22	3.046.101,68
Rohergebnis		3.929.778,46	3.883.003,86
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	790.916,57		749.334,45
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	150.008,13	940.924,70	162.627,99
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.402.207,33	1.358.455,35
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		527.307,34	459.527,49
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	2.000,78		1.500,52
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon gegenüber verbundenen Unternehmen 3.811,48 € VJ. 3.409,36 €)	77.928,97	79.929,75	91.038,05
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		5.286,00	8.460,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		714.356,05	802.750,93
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	183,62
Ergebnis nach Steuern		419.626,79	434.202,60
14. Sonstige Steuern		125.203,47	128.235,23
15. Jahresüberschuss		294.423,32	305.967,37
16. Gewinnvortrag		0,00	0,00
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		206.415,32	218.719,37
18. Bilanzgewinn		88.008,00	87.248,00

Anhang zum Jahresabschluss 2024

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Villingen eG mit Sitz in Villingen-Schwenningen ist beim Amtsgericht Freiburg im Breisgau unter Nummer GnR 600038 in das Genossenschaftsregister eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und der Regelungen der Satzung aufgestellt.

Die Baugenossenschaft Villingen eG ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB. Sie nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschl-WUV). Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

1. Die Gegenstände des Anlagevermögens wurden grundsätzlich zu den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

a) bei immateriellen Vermögensgegenständen (EDV-Software)
5 Jahre für das Verwaltungsprogramm und für die restlichen EDV-Programme 3 Jahre

b) bei Grundstücken mit Wohn- und anderen Bauten
linear nach Restnutzungsdauer, wobei die Gesamtnutzungsdauer für

Wohngebäude auf 80 Jahre
neue Wohngebäude auf 50 Jahre

mod. Wohnungen auf 40 Jahre
freistehende Garagen auf 20 Jahre
Tiefgaragenbauten auf 50 Jahre

bemessen ist.

c) bei anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung
Auf Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden planmäßige lineare Abschreibungen vorgenommen. Die Nutzungsdauer liegt zwischen 3 und 13 Jahren. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen € 250,00 und € 1.000,00 werden in einem Sammelposten erfasst und linear auf 5 Jahre abgeschrieben.

2. Die Finanzanlagen sind grundsätzlich zu Anschaffungskosten bewertet.

3. Die unfertigen Leistungen und anderen Vorräte sind mit den Anschaffungskosten bilanziert.

4. Bei Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurden erkennbare Risiken, insbesondere bei Mietforderungen, durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Pauschale Wertberichtigungen wurden nicht vorgenommen.

5. Die flüssigen Mittel und Bausparguthaben sind zum Nennwert bilanziert.

6. Die Geschäftsguthaben sind zum Nennwert bilanziert.

7. Die Sonstigen Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken mit den notwendigen Erfüllungsbeträgen gebildet.

8. Verbindlichkeiten sind ebenfalls mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Vorräte Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind € 1.609.425,54 (VJ € 1.615.516,32) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.	Forderungen Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen handelt es sich mit € 466.878,71 (VJ € 431.974,57) um sonstige Vermögensgegenstände. Diese Forderungen haben in Höhe von € 451.684,54 (VJ € 401.684,54) eine Restlaufzeit von über einem Jahr.	Verbindlichkeiten Der folgende Verbindlichkeitsspiegel zeigt die Verbindlichkeiten, aufgegliedert nach Restlaufzeiten:
--	---	--

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten

sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			davon gesichert	
Angaben in €		unter 1 Jahr (Vorjahr)	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	Euro	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.274.042,74	1.484.440,16 (3.426.432,99)	5.709.306,17 (5.315.044,22)	23.080.296,41 (22.739.533,34)	30.274.042,74 (31.481.010,55)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	1.888.688,68	1.888.688,68 (1.847.010,82)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.784,16	4.784,16 (7.511,77)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	393.383,56	393.383,56 (662.345,63)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	500,00	500,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	39.607,25	39.607,25 (55.587,53)	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag						
lfd. Jahr	32.601.006,39	3.811.403,81	5.709.306,17	23.080.296,41	30.274.042,74	
Vorjahr		(5.998.888,74)				

* GPR = Grundpfandrechte

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von € 500,00 (VJ € 0,00) handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen. Zur Absicherung etwaiger Zinsrisiken bestehen derivative Finanzinstrumente in Form von 6 Swaps (Nominalbetrag insgesamt Tsd. € 9.360). 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.

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind außergewöhnliche Erträge aus dem Verkauf von Wertpapieren in Höhe von € 1.718,00 und Erträge aus früheren Jahren in Höhe von € 26.239,83 enthalten.	Sonstige betriebliche Aufwendungen In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen aus früheren Jahren in Höhe von € 20.286,60 enthalten.	Zinsen und ähnliche Erträge In diesem Posten sind Zinserträge gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von € 5.596,83.
--	---	---

E. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:			4. Mitglieder des Vorstandes:	
	Vollzeit	Teilzeit	Harald Maier , Diplom-Ingenieur/Architekt (bis 31.12.2024)	b.) Es bestehen Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften für die Bündnis für faires Wohnen GmbH & Co KG zugunsten der Landesbank Baden-Württemberg in Höhe von € 1.316.322,00.
Kaufmännische	5	2	Myra Bujotzek , Architektin (ab 01.10.2024)	
Technische	4	1	Andreas Scherer , Bilanzbuchhalter IHK	
Mitarbeiter im Regiebetrieb Hauswarte	1	2		c.) Es bestehen Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften für die BGV Service GmbH (verbundenes Unternehmen) zugunsten der Sparkasse Schwarzwald-Baar in Höhe von € 440.000,00.
Auszubildende	2	-		
Gesamt:	12	5	5. Mitglieder des Aufsichtsrates:	d.) Es bestehen Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften für die BGV Service GmbH (verbundenes Unternehmen) zugunsten der Landesbank Baden-Württemberg Höhe von € 3.045.000,00 bzw. € 500.000,00.
			<i>Aufsichtsratsvorsitzender:</i>	
			Mario Born , Diplom-Volkswirt, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater	
2. Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr 2024:				
Anfang:		1.166	Karlheinz Ellenberger , Diplom-Ingenieur/freier Architekt	
Zugang:		81		
Abgang:		57	Dr. Volker Hommerberg , Rechtsanwalt	e.) Für ein Darlehen der Baugenossenschaft Villingen eG an die BGV Service GmbH (verbundenes Unternehmen) hat die Baugenossenschaft Villingen eG einen Rangrücktritt für die Rückzahlung des Darlehens hinter alle derzeitigen und zukünftigen Gläubiger in Höhe eines Teilbetrags von € 100.000,00 erklärt.
Ende:		1.190		
			6. Es bestehen finanzielle Verpflichtungen für laufende Bauvorhaben im Anlagevermögen und aus dem Erwerb eines Hauses insgesamt in Höhe von € 429.326,89.	f.) Für ein Darlehen der BGV Service GmbH von der Volksbank eG – die Gestalterbank in Höhe von nominal € 440.000,00 bestehen Grundschulden zu Lasten von Grundstücken der Baugenossenschaft Villingen eG.
3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:			7. Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB:	
			a.) Es bestehen Haftungsverhältnisse aus Patronatserklärung für die BGV Service GmbH (verbundenes Unternehmen) zugunsten des Bündnisses für faires Wohnen GmbH & Co. KG in Höhe von € 500.000,00.	
vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Herdweg 52 70174 Stuttgart				

F. Weitere Angaben

Ergebnisverwendungsvorschlag:
Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von € 294.423,32 ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 206.415,32 in die Rücklagen eingestellt. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn 2024 in Höhe von € 88.008,00 als Dividende auszuschütten.

Villingen-Schwenningen, 31.05.2025

Der Vorstand

Myra Bujotzek
Technische Vorständin

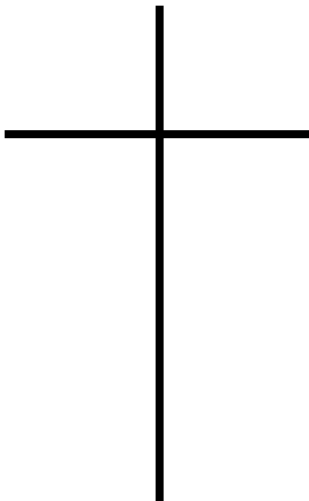
Andreas Scherer
Kaufmännischer Vorstand

Wir trauern um

8 Mitglieder

unserer Genossenschaft, die im Berichtsjahr verstorben sind.

Wir gedenken Ihrer in großer Dankbarkeit.



Rechtliche Angaben/ Impressum:

Baugenossenschaft Villingen eG

Langstraße 5
78050 Villingen-Schwenningen

Telefon: 07721 98 06 0

Fax: 07721 98 06 99

E-Mail: info@bg-v.com

Internet: www.bg-v.com

So kommen Sie zu uns:



Konzeption & Realisierung

PresseCompany GmbH

www.pressecompany.de

Inhalt & Redaktion

Baugenossenschaft Villingen eG

& PresseCompany GmbH

Fotohinweise

Baugenossenschaft Villingen eG, iStockphoto,
Sebastian Klingk Photography

Online

Eine vollständige Online-Version des aktuellen
Geschäftsberichts finden Sie auf unserer Website
unter www.bg-v.com



Baugenossenschaft
Villingen eG