Baugenossenschaft
Villingen eG

Geschäftsbericht **2019**

118. Geschäftsjahr

Inhalt

04

Bericht des Vorstands 04
Kennzahlen 2019 im Überblick 05
Kurzporträt 07
Organe 07

08

Die Baugenossenschaft Villingen eG

Allgemeine Lage 10
Bestandsentwicklung im Französischen Quartier 12
Modernisierungsmaßnahmen 2019 14
Wohnungsbestand und Mitgliederbewegung 16
Investitionen 2019 18
Herausforderungen der Zukunft 19
Bericht des Aufsichtsrats 20

22

Jahresabschluss 2019

Aktiva und Passiva 24
Gewinn- und Verlustrechnung 26
Anhang des Jahresabschluss 27
Fristigkeiten der Verbindlichkeiten 28
Sonstige Angaben 29
Beschluss über die Gewinnverwendung 30

Ordentliche Mitgliederversammlung:

Die diesjährige Mitgliederversammlung findet aufgrund der Corona-Pandemie im schriftlichen Verfahren statt!

Harald Maier

Andreas Scherer

Bericht des Vorstands

Sehr geehrte Mitglieder, Geschäftspartner und Freunde der Baugenossenschaft,

im Geschäftsjahr 2019 hätten wir uns noch nicht erträumen lassen, auf welche vielfältige Art und Weise das Corona-Virus unser aller Leben in wenigen Wochen auf den Kopf stellt. Die wichtigen Maßnahmen zur Eindämmung des Virus werden noch lange spürbare Auswirkungen auf unsere Wirtschaft, aber auch auf unser tägliches Miteinander haben. Dieser ungewöhnliche Start in das Jahr 2020 ändert zwar nichts an den Zahlen und Fakten des vorherigen Geschäftsjahres, die durchweg positiv sind. Was die Corona-Krise jedoch verändert hat, ist die Art und Weise, wie wir auf unsere Projekte, unsere Prioritäten und Strategien zurückblicken. Die Pandemie hat gezeigt, dass die Prioritäten, insbesondere die Schaffung und Wahrung bezahlbaren Wohnraums, richtig gesetzt waren und sind.

Mit Blick auf Kurzarbeit, Betriebsschließungen und die drohende Rezession wird der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen in den kommenden Jahren mit Sicherheit noch steigen. Hier zeigt sich in einer ganz neuen Klarheit, dass wir auf dem richtigen Weg sind. Im Ergebnis konnten unsere Mitglieder auch 2019 auf günstige Mietkonditionen zählen, die auf dem regionalen Mietwohnungsmarkt selten zu finden sind. Trotz des Spannungsfelds, in dem sich die Branche derzeit bewegt, stehen der Erhalt und die Erneuerung unserer Objekte weiterhin klar im Fokus. Eine gelungene Ergänzung unseres Portfolios sehen wir beispielsweise in der umfassenden Modernisierung von insgesamt 130 ehemaligen Soldatenwohnungen entlang der Dattenberg-, der Kirnacher und der Pictoriusstraße. Zusammen mit unseren Partnern vom „Bündnis für faires Wohnen" sind wir auf dem besten Weg, dem gesamten Französischen Quartier ein zeitgemäßes Gesicht zu verleihen und gleichzeitig preiswerten Wohnraum für 500 Studierende der Polizeihochschule zu schaffen.

Dieses Projekt verdeutlicht stellvertretend für viele andere, welchen Herausforderungen wir uns künftig im Wohnungsbau zu stellen haben: Barrierefreiheit, Energieeinsparung, steigende Baukosten sind da nur einige der zahlreichen Aspekte, die uns das Planen und Arbeiten erschweren. Nicht zuletzt deshalb ist die Politik dringend gefordert, endlich praxistaugliche Lösungen zu präsentieren. Derweil führt das weiter fortbestehende Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit vor allem eins vor Augen: Es braucht ein konzertiertes Handeln aller Akteure und gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen.

Dass wir mit unserer bisherigen Strategie richtig gefahren sind, zeigt die gleichbleibend hohe Auslastung unseres Wohnungsbestands. Der hervorragende Zustand unserer Liegenschaften trägt hier maßgeblich zum Erfolg bei. Wir werden auch in Zukunft weiter daran arbeiten, Familien, Alleinstehenden und Senioren in allen Lebenslagen das passende Zuhause zu bieten. Unsere Mitglieder und Partner wissen, wie sehr uns unsere Liegenschaften am Herzen liegen. Aus diesem Grund stecken wir uns auch für die kommenden Jahre ehrgeizige Ziele. Ziele, die dem Wohl unserer schönen Stadt und ihrer Bürgerinnen und Bürger dienen sollen. In diesem Sinne blicken wir mit Vorfreude in die Zukunft und wünschen Ihnen nun viel Freude beim Lesen unseres Geschäftsberichts 2019.

Harald Maier
Technischer Vorstand

Andreas Scherer
Kaufmännischer Vorstand

Daten & Fakten **2019:**

Bilanzsumme:

2019	€ 50.699.663,97
2018	€ 50.705.748,39

Jahresergebnis:

2019	€ 1.146.000,33
2018	€ 1.138.619,99

Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder:

2019	€ 2.238.800,00
2018	€ 2.203.200,00

Anlagevermögen:

2019	€ 44.990.564,59
2018	€ 45.546.048,27

Verbindlichkeiten:

2019	€ 35.580.933,63
2018	€ 36.645.862,31

Umsatzerlöse (Brutto):

2019	€ 6.033.834,34
2018	€ 5.728.167,80

Rücklagen: € 1.057.872,33

Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand 2019:
1.440.412,91 Euro

Gezeichnete Anteile:
11.194
2018: 11.023

Anzahl der Mitglieder:
1.202
2018: 1.174

816 Anzahl der Wohnungen

473 Anzahl der Garagen

210 Anzahl der Stellplätze

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 Wohnungsunternehmen e.V.
  Mecklenburgische Str. 57, 14197 Berlin
- IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg
- Volksbank eG Schwarzwald-Baar-Hegau
- Sparda Bank Nürnberg eG

Geschäftsanteil: 200,00 €/Anteil

Organe

Aufsichtsrat:
- Mario Born
  Dipl. Volkswirt, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater (Villingen-Schwenningen)
- Dr. Volker Hommerberg
  Dipl. Finanzwirt, Fachanwalt für Steuerrecht (Villingen-Schwenningen)
- Karlheinz Ellenberger
  Dipl. Ingenieur, Architekt (Villingen-Schwenningen)

Vorstand:
- Andreas Scherer
  Bilanzbuchhalter IHK (Mönchweiler)
- Harald Maier (ab 01.01.2020)
  Dipl. Ingenieur (FH), Architekt
- Franz Eisele (bis 31.12.2019)
  Dipl. Ingenieur, Architekt (Bad Dürrheim)

Prokuristen:
- Marco Screnci (ab 28.05.2019)
  Kaufmann (Villingen)
- Klaus Münzer (bis 28.05.2019)
  Kaufmann (Donaueschingen)
- Sebastian Bausch (bis 31.12.2019)
  Technischer Betriebswirt IHK (Villingen)

Baugenossenschaft Villingen eG – Preiswert, modern, innenstadtnah

Seit ihrer Gründung im Jahr 1902 hat es sich die Baugenossenschaft Villingen zur Aufgabe gemacht, den Mitgliedern preiswerten Wohnraum in attraktiver Lage anzubieten. An diesem Ziel hat sich bis heute nichts geändert. Durch eine kontinuierliche Sanierungs- und Modernisierungsstrategie sorgen wir dafür, dass unser Wohnungsbestand technisch auf Höhe der Zeit ist und darüber hinaus auch optisch ansprechend wirkt. Sowohl im Neubaubereich als auch bei der Sanierung steht die Schaffung und Wahrung von Wohnraum, dessen Mietpreise durchschnittlich 10 Prozent unter dem qualifizierten Mietspiegel liegen, an erster Stelle. Auch 2019 haben wir wieder zahlreiche Objekte nachhaltig modernisiert und unser Großprojekt im Französischen Quartier erfolgreich fortgesetzt. Dank dieser Maßnahmen haben unsere Mitglieder auch künftig die Chance, innenstadtnah zu günstigen Preisen zu wohnen.

Allgemeine Lage

Trotz nachlassender Wirtschaftsdynamik – Nachfrage am Wohnungsmarkt bleibt stabil

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode seit der Wiedervereinigung. Allerdings hat das Wachstum deutlich an Schwung verloren. Zur Jahresmitte ist die deutsche Wirtschaft nur knapp an einer rechnerischen Rezession vorbeigeschrammt. Der positiven Entwicklung des heimischen Wohnungsmarkts tut dies jedoch zunächst keinen Abbruch.

Im Mittel des Jahres lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamts um 0,6 Prozent höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt stärker gestiegen, 2017 um 2,5 Prozent und 2018 um 1,5 Prozent. Auch verglichen mit dem Durchschnittswert der Jahre 2008 bis 2018 von plus 1,3 Prozent ist die deutsche Wirtschaft 2019 schwächer gewachsen.

Im Kern zeigt sich die deutsche Konjunktur aktuell deutlich geteilt: Die Bauwirtschaft befindet sich nach wie vor in einer Boomphase und expandiert kräftig. Solides Wachstum verzeichnen auch die konsumnahen Dienstleistungen. Dagegen befinden sich nahezu alle Bereiche der Industrie in einer Rezession. Die Schwäche des verarbeitenden Gewerbes setzt auch die unternehmensnahen Dienstleistungen unter Druck.

Genau wie die Bauwirtschaft konnte auch die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2019 rund 10,6 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,4 Prozent erhöhen. 2018 war sie lediglich um 1,1 Prozent gewachsen. Für gewöhnlich liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leicht unter dem langjährigen Durchschnitt und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Dies unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Branche beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2019 eine Bruttowertschöpfung von 327 Milliarden Euro.

Nach dem vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg veröffentlichten Baupreisindex stiegen die Baupreise für Wohngebäude in Baden-Württemberg im 4. Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3 Prozent, für Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden sogar um 6,1 Prozent. Die Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2019 um 3,2 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2019 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 34.394 (Januar bis Oktober 2018) auf 33.408 im Vergleichszeitraum des Jahres 2019. Ende 2018 betrug die Einwohnerzahl Baden-Württembergs 11,07 Millionen Personen. Nach der Prognose des statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Millionen Personen anwachsen (+ 2,4 Prozent). Der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, soll sich von 2,23 Millionen Personen im Jahr 2018 auf 2,75 Millionen Personen im Jahr 2030 erhöhen (+ 23,3 Prozent). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 20 Prozent bis 2030 auf voraussichtlich 24 Prozent ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es im Jahr 2017 fast 5,3 Millionen Privathaushalte in Baden-Württemberg. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Millionen ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

Das Geschäftsjahr 2019 war auch im Landkreis Villingen-Schwenningen von einer stabilen Nachfrage am Wohnungsmarkt geprägt. Das nun schon seit Jahren anhaltende, extrem niedrige Zinsniveau und die auf hohem Niveau verbleibende Nachfrage nach Sachwerten haben die Entwicklung weiter forciert. Bei entsprechender Lage und Zustand der Objekte hat die Preisentwicklung von Bestandsobjekten weiter eine leicht steigende Tendenz. Auch der Mietwohnungsmarkt ist von einer moderat steigenden Preisentwicklung gekennzeichnet. Besonders die Nachfrage nach preiswerten Mietobjekten mit einfacher bis mittlerer Ausstattung ist hoch. Auch in den anderen Mietsegmenten ist eine steigende Nachfrage zu verzeichnen. Weiter im Fokus bleibt die Entwicklung der Nebenkosten für die Energieverbrauchsgüter Heizung, Strom und Wasser.

Der Anteil dieser Kosten an der Gesamtmiete wird auch in der Zukunft bedeutend bleiben. Die Baugenossenschaft Villingen eG strebt deshalb auch in den kommenden Jahren eine nachhaltige Entwicklung ihrer Bestandsimmobilien an und wird diese im Rahmen einer kontinuierlichen Sanierungs- und Modernisierungsstrategie technisch und optisch weiterentwickeln. Sowohl im Neubaubereich als auch in der Sanierung wird die Schaffung und Wahrung von Mietwohnungsraum in den preisgünstigen Mietsegmenten Priorität haben.

Bestandsentwicklung im Französischen Quartier schreitet voran

Soldatenwohnungen werden zu Studenten-Appartements

Auch im Geschäftsjahr 2019 hat die Baugenossenschaft Villingen zusammen mit ihren Partnern vom „Bündnis für faires Wohnen" das gemeinsame Großprojekt im Französischen Quartier vorangetrieben: Im Rahmen einer aufwendigen Bestandsentwicklungsmaßnahme entstehen bis September 2021 auf 12.000 Quadratmetern Wohnfläche moderne Appartements für insgesamt 500 Studenten, von denen rund die Hälfte bereits bezogen ist. Das Gesamtinvestitionsvolumen liegt bei rund 35 Millionen Euro.

Die Erwerbsgesellschaft „Bündnis für faires Wohnen", zu der neben der Baugenossenschaft Villingen eG auch die Wohnungsbaugesellschaft Villingen-Schwenningen mbH und die Baugenossenschaft Familienheim eG gehören, hatte sich im August 2018 das Erstzugriffsrecht auf 130 Bestandswohnungen im Französischen Quartier zwischen Dattenberg- und Pictoriusstraße sowie Kirnacher Straße gesichert und die Wohngebäude von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) erworben. In kürzester Zeit entstand seitdem Wohnraum für Hunderte Studierende der Polizei. Der Stadt Villingen-Schwenningen wird damit geholfen, eine wesentliche Voraussetzung für den Erhalt der Polizeihochschule am Ort zu erfüllen.

„Nur durch die ausgezeichnete Kooperation und professionelle Arbeit des Bündnisses, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und der Stadt ist dieses Projekt erst möglich geworden", betont Andreas Scherer, kaufmännischer Vorstand der Baugenossenschaft Villingen eG. „Diese Maßnahme hat uns von Beginn an vor große Herausforderungen gestellt", ergänzt der technische Vorstand, Harald Maier.

Nicht nur der Zustand der neun Bestandsgebäude aus den frühen 1950er-Jahren, sondern auch das Fehlen sämtlicher Baupläne für Leitungen oder Kanalanschlüsse hatten die Vorbereitungen des Großprojekts erschwert. Dies war dem Umstand geschuldet, dass die Franzosen früher keine Pläne vorlegen mussten und autark bauten. „Um den ambitionierten Terminplan halten zu können, rückten direkt nach dem Erwerb der Gebäude die Bagger und Handwerker an. Wo normalerweise die Gewerke nacheinander arbeiten, mussten sie das hier parallel tun."

Im Zuge der Bestandsentwicklung wurden die Häuser komplett entkernt, die Dachgeschosse abgetragen und in Holzständerbauweise ein weiteres Geschoss aufgesetzt und Aufzüge installiert. Die Gebäude entsprechen nun dem KfW 55-Standard. Für die erste Nutzung als Studentenwohnungen wurden zunächst die Häuser in der Pictoriusstraße benötigt. Dort sind im März 2019 die ersten Studenten eingezogen. In den Wohnblöcken in der Kirnacher Straße leben seit September 2019 ebenfalls mehr als 150 Studenten. Die Außenanlagen der Gebäude in der Kirnacher Straße 37-39 sowie in der Pictoriusstraße 3, für deren Sanierung die BGV verantwortlich zeichnet, erfolgt voraussichtlich bis Jahresende 2020. In sechs bis zehn Jahren werden die Gebäude dann der Allgemeinheit als bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung stehen. Beim Umbau wurde zudem mit Zwischenwänden gearbeitet, die für die Nachnutzung wieder herausgenommen werden können, um die Studentenappartements künftig in familienfreundliche Wohnungen verwandeln zu können.

Digital ist Trumpf

Gewohnter Service trotz Kontaktbeschränkung

Homeoffice, Videochats oder das gute alte Telefonieren – seit Beginn der Corona-Krise lebt und arbeitet Deutschland zunehmend digital. So auch das Team der Baugenossenschaft Villingen: Aufgrund der von der Regierung verabschiedeten Richtlinien und der Verantwortung, die wir gegenüber unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie unseren Mitgliedern haben, mussten auch wir reagieren und die Abläufe in unserer Geschäftsstelle der Situation anpassen.

Durch die Bildung von zwei Mitarbeiterteams, die jeweils im Wechsel vor Ort oder im Homeoffice arbeiten, wollen wir beispielsweise verhindern, dass sich alle Kollegen zeitgleich mit COVID-19 infizieren. Um in dieser herausfordernden Zeit den gewohnten Service aufrecht zu erhalten, haben wir zusätzliche Vorkehrungen getroffen, damit sich unser Team auch von zuhause aus in bewährter Weise um alle Anliegen kümmern kann. Dass wir bereits in den vergangenen Jahren sehr viel Zeit und Ressourcen in die Digitalisierung unserer betrieblichen Arbeitsabläufe investiert hatten, kam unserer Baugenossenschaft dabei zugute. So sind wir inzwischen in der Lage, nahezu alle betrieblichen Prozesse digital abzubilden. Dies hat uns letztlich ermöglicht, trotz Kontaktbeschränkung weiterhin für unsere Mitglieder da zu sein, ohne deren Gesundheit zu gefährden.

Warenburgstr. 18 / Von-Rechberg-Str. 13
Fertigstellung der Modernisierung KfW 55 Standard

Scheffelstr. 16 EG rechts
Wohnungsmodernisierung

Kalkofenstr. 24 - 24/1
Erneuerung der Haustüren

Langstr. 9 EG
Umbau Büro zu Wohnung

Langstr. 5/1-9
Einbau Frischwasserstation

Scheffelstr. 14
Beginn Modernisierung KfW Denkmalschutz

Von-Rechberg-Str. 19
Fertigstellung der Modernisierung KfW 55 Standard

Modernisierungsmaßnahmen 2019

Zeitgemäßer Wohnraum für alle Generationen

Das oberste Gebot der Baugenossenschaft Villingen lautet, den Mitgliedern modernen und sicheren Wohnraum zu fairen Preisen anzubieten. Dies bleibt auch in Zukunft unser Anspruch. Aus diesem Grund haben wir im Geschäftsjahr 2019 erneut zahlreiche Objekte nachhaltig saniert und modernisiert. Damit wollen wir sicherstellen, dass innenstadtnahes Leben im Grünen nicht zum Luxusgut wird.

Bereits in den vergangenen Jahren hat die Baugenossenschaft für die Instandhaltung und Modernisierung des Bestands regelmäßig viel Geld in die Hand genommen. „In den kommenden Jahren planen wir mit weiteren Investitionen. Damit wollen wir den Herausforderungen begegnen, vor die uns der demografische Wandel stellt. Denn moderner Wohnraum muss nicht nur zeitgemäß ausgestattet, sondern vor allem barrierearm sein", kündigt der kaufmännische Vorstand Andreas Scherer an.

Durch die umfangreichen Maßnahmen werde der Gebrauchswert der einzelnen Wohnungen und der Wohnanlagen insgesamt nachhaltig erhöht, ist auch Scherers Vorstandskollege Harald Maier überzeugt. Die Hauptprofiteure der Sanierungsmaßnahmen seien die Bewohner, „denn die energetischen Gewinne durch Energieeinsparung und Energieeffizienz sowie komfortablere Sanitäranlagen bieten einen spürbaren Mehrwert, den unsere Mitglieder im Alltag zu schätzen wissen". Gemäß dieser Strategie hat die Baugenossenschaft Villingen 2019 folgende Wohnungen für die Zukunft ertüchtigt:

PROJEKTE 2019
IM ÜBERBLICK:

- **Warenburgstr. 18 / Von-Rechberg-Str. 13**
  Fertigstellung der Modernisierung KfW 55 Standard
- **Von-Rechberg-Str. 19 (6 Wohnungen)**
  Fertigstellung der Modernisierung KfW 55 Standard
- **Scheffelstr. 14 (7 Wohnungen)**
  Beginn Modernisierung KfW Denkmal
- **Scheffelstr. 16 EG rechts**
  Wohnungsmodernisierung
- **Langstr. 9 EG**
  Umbau Büro zu Wohnung
- **Langstr. 5/1 EG**
  Umbau der Büroräume
- **Langstr. 5/1-9**
  Einbau Frischwasserstation
- **Herdstr. 11 EG**
  Wohnungsmodernisierung
- **Kalkofenstr. 24 - 24/1**
  Erneuerung der Haustüren
- **Fasanenstr. 24 2. OG rechts**
  Sanierung nach Mieterwechsel
- **Kalkofenstr. 24 1. OG rechts**
  Sanierung nach Mieterwechsel
- **Pontarlierstr. 12 EG rechts**
  Sanierung nach Mieterwechsel

Wohnungsbestand

Veränderung des Wohnungsbestands

Gegenüber dem Vorjahr hat sich unser Wohnungsbestand um 5 Wohnungen erhöht. Am 31.12.2019 umfasste der Bestand 816 Wohnungen sowie die Büroräume für unsere Verwaltung.

Die neu zum Bestand hinzugekommenen Wohneinheiten befinden sich in den Liegenschaften Von-Rechberg-Straße 13, Warenburgstraße 18 sowie Langstraße 7.

Mitgliederbewegung 2019

Mitgliederbewegung und Dividende

Wie bereits im vergangenen Jahr ist die Entwicklung der Mitgliederbewegung zufriedenstellend: 76 neue Mitglieder traten im Berichtsjahr bei uns ein (644 Geschäftsanteile). 32 Mitglieder schieden durch Kündigung/Übertragungen von Geschäftsanteilen (274 Anteile) und 16 Mitglieder (214 Anteile) durch Tod aus.

	Mitglieder	Anteile
Stand: 31.12.2018	1.174	11.023
Stand: 31.12.2019	1.202	11.194

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich dadurch im Laufe des Berichtsjahres um 35.600 €. Im Verhältnis zum gesamten Eigenkapital der Genossenschaft entsprechen die Geschäftsanteile der Mitglieder 15,6 Prozent; im Verhältnis zur Bilanzsumme betragen diese 4,6 Prozent. Konstant schütteten wir in den vergangenen Jahren eine Dividende von 4 Prozent an unsere Mitglieder aus.

Da wir uns am Geldmarkt – nach wie vor – deutlich günstiger mit Kapital eindecken können, als über die Zeichnung neuer Geschäftsanteile, sind wir weiterhin gezwungen, einen Aufnahmestopp von weiteren Anteilen bzw. neuen fördernden Mitgliedern zu beschließen. Für das entgegengebrachte Vertrauen von Ihnen – unseren Mitgliedern – möchten wir uns auch in diesem Jahr trotz der anhaltenden Niedrigzinsphase in Form einer Gewinnausschüttung in Höhe von 4 Prozent bedanken.

Baugenossenschaft Villingen eG begrüßt neuen Technischen Vorstand

Harald Maier (62) hat am 1. Januar 2020 das Amt des Technischen Vorstands bei der Baugenossenschaft Villingen eG übernommen. Er tritt die Nachfolge von Franz Eisele an, der das Unternehmen nach sieben Jahren auf eigenen Wunsch verlassen hat. Nach einem Studium der Architektur in Stuttgart war Maier von 1986 bis 1990 zunächst als angestellter Architekt in verschiedenen Architekturbüros im Umkreis und auch in Villingen-Schwenningen tätig, bevor er sich mit einem eigenen Architekturbüro in Villingen-Schwenningen selbstständig machte. Zusammen mit dem Kaufmännischen Vorstand Andreas Scherer wird Maier künftig die Geschicke der BGV leiten und gemeinsam mit dem verjüngten Mitarbeiterteam weitere zukunftweisende Neubauprojekte sowie Bestandsentwicklungsmaßnahmen umsetzen.

Investitionen 2019

Mitarbeiter, Organisation und Dienstleistungen

Die Grundlage unseres Erfolgs sind gut ausgebildete Mitarbeiter. Aus diesem Grund haben auch im Berichtsjahr 2019 verschiedene Teammitglieder an externen Schulungen, Seminaren und Fachtagungen teilgenommen. Für alle gab es ein zweites Team- und Führungskräftetraining. Interne Sitzungen und Besprechungen haben zudem dazu beigetragen, gemeinsame Ziele zu definieren und konsequent zu verfolgen, damit wir auch in Zukunft ein solider Partner für Kunden und Geschäftspartner sind. Dazu trägt auch unser neues Mieter-Informationszentrum im Warenburgareal bei, in das wir im Geschäftsjahr 2018 umgezogen sind. Damit wurden räumlich beste Voraussetzungen geschaffen, unsere Mitglieder künftig noch professioneller betreuen zu können.

Der Personalbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr unwesentlich verändert:

6 Kaufmännische Mitarbeiter (3 Teilzeit, 3 Vollzeit)
5 Technische Mitarbeiter (5 Vollzeit)
3 Geringfügig Beschäftigte (1 Reinigungskraft, 2 Hauswarte)
2 Auszubildende

Marco Screnci

Evi Blaser

Bernd Weisser

Anita Dold

Vanessa Poussin

Ursula Nussbaum

Tomasz Stankiewicz

Mark Krüper

Andreas King

Kamran Yahyaijan

Norbert Zohren

Ausblicke

Herausforderungen der Zukunft

Fertigstellung Studentenwohnungen

Die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen bei der ehemaligen Mangin-Kaserne werden mit der Fertigstellung der Außenanlagen in den kommenden Monaten erfolgreich abgeschlossen. Im Zuge des Gesamtprojekts sind die früheren Soldatenwohnungen, welche die Erwerbsgesellschaft Bündnis für faires Wohnen GmbH und Co. KG erworben hatte, nach KfW-55-Standard umgebaut worden und bieten künftig 500 Studenten der Hochschule für Polizei eine moderne Unterkunft.

Aufzüge Adlerring 26-28

Eine aufwendige Modernisierungsmaßname bereitet die BGV derzeit im Adlerring vor: Am Gebäude 26-28 sollen zwei Aufzugsanlagen installiert werden, um den Wohnkomfort zu steigern und den barrierearmen Zugang zu den Wohneinheiten zu ermöglichen. Die Verträge mit dem Lieferanten sind bereits unterzeichnet; die Umsetzung erfolgt im Lauf des Jahres 2021.

Modernisierung Scheffelstraße 14-16

Die Modernisierung der Liegenschaft Scheffelstraße 14, in der sechs Wohnungen im Rahmen einer Strangsanierung für die Zukunft ertüchtigt werden, sind Anfang Oktober 2020 erfolgreich abgeschlossen worden. Im nächsten Schritt wird nun das Nachbargebäude Scheffelstraße 16 saniert. Um eine Umsetzung der Sanierunsmaßnahme in unbewohntem Zustand zu ermöglichen, sind die Bestandsmieter in frisch renovierte Wohnungen in der Scheffelstraße 14 umgezogen.

Außenanlage Rietheimer Straße

Die Bestandsgebäude in der Rietheimer Straße erhalten eine neue Außenanlage. Die Verantwortlichen der Baugenossenschaft haben eine Fachfirma beauftragt, die bereits mit der Umsetzung der Maßnahme begonnen hat. Nach derzeitigem Planungsstand ist mit einer Fertigstellung im Frühjahr 2021 zu rechnen.

Neuer Internetauftritt

Die Baugenossenschaft Villingen eG wird in Kürze ihren Internetauftritt überarbeiten. Der Website-Relaunch ist für das Unternehmen ein wichtiger Schritt, die konsequente Ausrichtung auf die medialen Herausforderungen der Zukunft zu unterstützen. Dazu beitragen soll auch ein neu gestalteter Online-Bewerberbogen für Wohnungsinteressenten.

Digitale Infrastruktur

Im Zuge der Coronakrise hat sich die Baugenossenschaft Villingen auf die neuen Rahmenbedingungen eingestellt und ermöglicht seinen Mitarbeitern auch künftig, regelmäßig vom Home Office aus zu arbeiten. Dank einer zukunftsfähigen digitalen Infrastruktur, zu der unter anderem auch die neue Immobilienverwaltungssoftware Immosolve zählt, können alle relevanten Daten in Echtzeit ausgetauscht werden, damit jederzeit der bestmögliche Service für die Mitglieder gewährleistet ist.

Geschäftsjahr 2019

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat der Baugenossenschaft Villingen eG hat im Geschäftsjahr 2019 insgesamt 8 Sitzungen sowie eine zweitägige Strategie-Tagung durchgeführt. 6 der Sitzungen wurden gemeinsam mit dem Vorstand abgehalten und protokolliert. Außerhalb der Sitzungen wurde der Aufsichtsrat in Einzelgesprächen und Telefonaten fortwährend und bei Bedarf vom Vorstand informiert.

Das Geschäftsjahr 2019 war im Wesentlichen durch folgende Ereignisse und Maßnahmen geprägt: Die Baugenossenschaft Villingen eG bewältigte drei Großsanierungen in der Warenburgstraße, der Von-Rechberg-Straße und der Scheffelstraße, sanierte mehrere Wohnungen und führte diverse Einzelmaßnahmen zur Instandhaltung durch. Die Tochtergesellschaft BGV Service GmbH renovierte und modernisierte in der Pictoriusstraße und der Kirnacher Straße die ehemaligen Soldatenwohnungen, um sie an das Land Baden- Württemberg zu vermieten, welches seinerseits die Wohnungen an Studierende der Fachhochschule für Polizei vermieten wird.

Zeitlich eng zusammenfallend sind im Jahre 2019 der Vorstand, mit dem Verantwortungsbereich Technik, Herr Franz Eisele, sowie der Technische Leiter und Geschäftsführer der BGV Service GmbH, Herr Sebastian Bausch, aus der Baugenossenschaft Villingen eG ausgeschieden. Der Aufsichtsrat war in zahlreichen Sondersitzungen, Telefonaten und informellen Treffen mit der Suche nach einem adäquaten Nachfolger für Herrn Eisele befasst. Dank der hervorragenden Unterstützung durch das Aufsichtsratsmitglied Karlheinz Ellenberger konnte mit Herrn Harald Maier ein erfahrener Architekt, mit einer großen Verbundenheit zur Region, für die Position gewonnen werden. Herr Maier ist seit dem 01. Januar 2020 als Vorstand tätig und verantwortet den Bereich Technik innerhalb der Genossenschaft. Herr Eisele stand dem neuen Vorstand in den ersten Monaten des Jahres 2020 dankenswerterweise noch zur Überleitung zur Verfügung. Die BGV Service GmbH wird seit dem 01. Januar 2020 von den beiden Vorständen der Baugenossenschaft Villingen eG, Andreas Scherer und Harald Maier, als geschäftsführende Gesellschafter gemeinsam geleitet.

Die strategische Ausrichtung der Baugenossenschaft Villingen eG wird weiterhin darin liegen, neben einzelnen Großprojekten den vorhandenen Bestand regelmäßig zu sanieren und instandzuhalten. Auf der Grundlage fortwährender Analysen des vorhandenen Wohnungsbestands und interner Untersuchungsberichte werden die Maßnahmen unter Berücksichtigung der Liquiditäts- und Finanzsituation geplant und umgesetzt.

Für das Jahr 2020 liegt der Fokus nach dem Abschluss erheblicher Großprojekte in den letzten Jahren in erster Linie auf der Umsetzung des Instandhaltungs- und Modernisierungsbudgets für 2020.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bedanken sich bei den Vorständen Herrn Andreas Scherer und Herrn Franz Eisele für die gute und konstruktive Zusammenarbeit im Jahre 2019. Die Vorstände haben hervorragende Arbeit geleistet und neben den genannten technischen Projekten im Kerngeschäft, die Herausforderungen des begleitenden Verwaltungsgeschäftes problemlos und ohne Reibungsverluste gemeistert. Die gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand waren jederzeit gut vorbereitet, so dass erforderliche Beschlüsse nach ausführlicher Erörterung und Diskussion problemlos gefasst werden konnten. Herrn Eisele wünschen wir an dieser Stelle nochmals alles Gute für die Zukunft und bedanken uns für die hervorragenden Leistungen der letzten Jahre.

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. Insbesondere den Mitgliedern, die zugleich Mieter der von den Maßnahmen betroffenen Bauprojekte sind, gilt ein besonderer Dank. Wenngleich die Maßnahmen unumgänglich sind, so ist uns durchaus bewusst, dass sie zu hohen Zumutungen und Belastungen auf Seiten der Mieter führen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2019 wurde pflicht- und satzungsgemäß vom Verband Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen - vbw - durchgeführt. Die Prüfung fand im September und Oktober 2020 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 gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen und hinsichtlich des Jahresabschlusses 2019 keine Einwendungen und Beanstandungen zu treffen sind. Wir verweisen hierzu auf das Zusammengefasste Prüfungsergebnis des Verbandes, das Ihnen aufgrund der Mitgliederversammlung im schriftlichen Verfahren beigelegt wurde.

Seitens des Aufsichtsrates bestehen ebenfalls keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss 2019 sowie die vorgeschlagene Gewinnverwendung. Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Mitgliederversammlung, den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 festzustellen und die vorgeschlagene Gewinnverwendung zu beschließen.

Villingen-Schwenningen, den 16. Oktober 2020

Mario Born
Aufsichtsratsvorsitzender

Vielen Dank

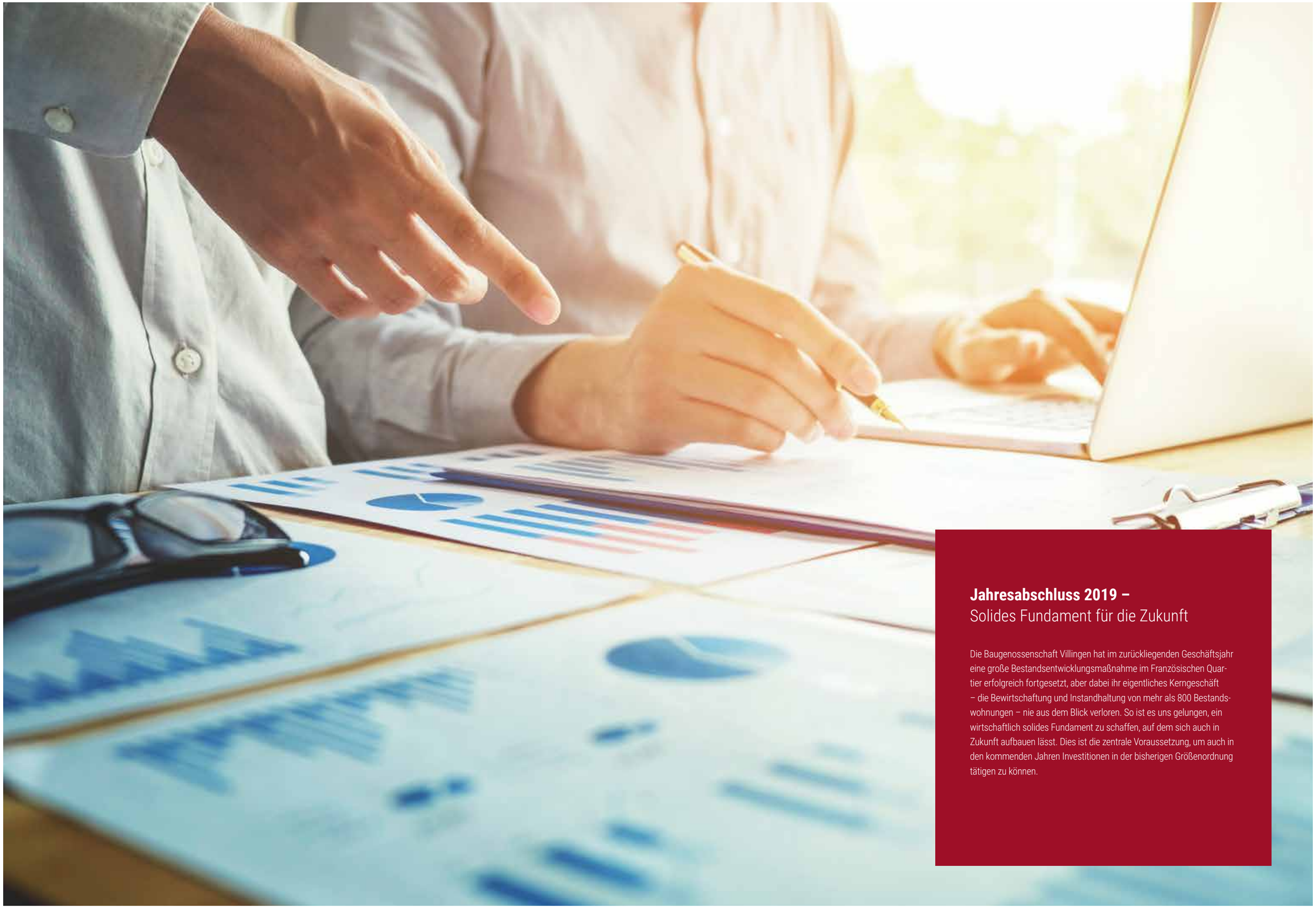
An erster Stelle danken wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten Einsatz im vergangenen Geschäftsjahr. Durch ihr Engagement haben sie dazu beigetragen, dass unsere Baugenossenschaft ihre gesteckten Ziele erreichen und weitere Vorhaben auf den Weg bringen konnte. Des Weiteren bedankt sich die Geschäftsführung beim Aufsichtsrat für die fachliche, vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit. Auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen standen uns die Mitglieder des Gremiums mit Rat und Tat zur Seite und trugen somit wesentlich zum Erfolg des Geschäftsjahres 2019 bei.

Unser Dank geht auch an unsere Mitglieder, Geschäftspartner und Kunden, den Handwerksbetrieben, Architekten und Fachingenieuren. Wir freuen uns auf weitere Jahre der erfolgreichen Zusammenarbeit.

Dank unseres Erfolgs im vergangenen Jahr blicken wir auch weiterhin mit großen Optimismus und viel Vorfreude in die Zukunft. Wir sind überzeugt, dass wir den eingeschlagenen Weg gemeinsam erfolgreich weitergehen können und bedanken uns für Ihre Treue.

Harald Maier

Andreas Scherer



Jahresabschluss 2019 –
Solides Fundament für die Zukunft

Die Baugenossenschaft Villingen hat im zurückliegenden Geschäftsjahr eine große Bestandsentwicklungsmaßnahme im Französischen Quartier erfolgreich fortgesetzt, aber dabei ihr eigentliches Kerngeschäft – die Bewirtschaftung und Instandhaltung von mehr als 800 Bestandswohnungen – nie aus dem Blick verloren. So ist es uns gelungen, ein wirtschaftlich solides Fundament zu schaffen, auf dem sich auch in Zukunft aufbauen lässt. Dies ist die zentrale Voraussetzung, um auch in den kommenden Jahren Investitionen in der bisherigen Größenordnung tätigen zu können.

Aktiva

Bilanz zum 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		**46.332,65**	61.344,39
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	**43.953.104,13**		44.672.890,04
2. Grundstücke mit anderen Bauten	**625.316,63**		641.885,41
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	**121.120,68**		124.876,43
4. Anlagen im Bau	**191.189,50**		0,00
5. Bauvorbereitungskosten	**8.449,00**	**44.899.179,94**	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	**25.000,00**		25.000,00
2. Andere Finanzanlagen	**20.052,00**	**45.052,00**	20.052,00
Anlagevermögen insgesamt		**44.990.564,59**	45.546.048,27
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	**1.350.775,99**		1.322.938,73
2. Andere Vorräte	**30.899,26**	**1.381.675,25**	10.848,01
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	**6.721,20**		9.266,16
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	**620.860,85**		200.000,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	**3.525,51**	**631.107,56**	28.948,54
III. Wertpapiere			
1. Sonstige Wertpapiere		**1.569.469,00**	567.741,50
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	**100.936,85**		1.161.277,40
2. Bausparguthaben	**2.023.876,60**	**2.124.813,45**	1.855.779,68
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		**2.034,12**	2.900,10
Bilanzsumme		**50.699.663,97**	50.505.748,39

Passiva

Bilanz zum 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	**95.600,00**		137.400,00
2. der verbleibenden Mitglieder	**2.238.800,00**		2.203.200,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 € (Vorjahr: 1.400,00 €)	**3.600,00**	**2.338.000,00**	2.400,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 120.000,00 € (Vorjahr: 120.000,00 €)	**2.110.041,40**		1.990.041,40
2. Freie Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 937.872,33 € (Vorjahr: 930.659,99 €)	**10.436.945,18**	**12.546.986,58**	9.499.072,85
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	**0,00**		0,00
2. Jahresüberschuss	**1.146.000,33**		1.138.619,99
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	**-1.057.872,33**	**88.128,00**	-1.050.659,99
Eigenkapital insgesamt		**14.973.114,58**	13.920.074,25
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		**145.615,76**	139.811,83
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**33.789.196,29**		34.815.782,13
2. Erhaltene Anzahlungen	**1.517.560,47**		1.428.622,43
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	**458,50**		1.881,22
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**244.873,71**		374.701,87
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	**112,80**		0,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 0,00 € (Vorjahr: 59,08 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	**28.731,86**	**35.580.933,63**	24.874,66
Bilanzsumme		**50.699.663,97**	50.705.748,39

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		**6.033.834,34**	5.728.167,80
2. Erhöhung des Bestandes			
a) an unfertigen Leistungen		**27.837,26**	43.534,60
3. Aktivierte Eigenleistungen		**10.753,14**	18.126,42
4. Sonstige betriebliche Erträge		**42.434,21**	59.981,63
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		**1.801.594,99**	1.648.750,81
Rohergebnis		**4.313.263,96**	4.201.059,64
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	**560.745,71**		544.002,80
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 704,72 € (Vorjahr: 704,72 €)	**115.020,44**	**675.766,15**	99.484,66
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		**1.332.230,10**	1.236.267,23
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		**303.041,12**	292.211,37
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	**82,54**		30,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	**23.933,78**	**24.016,32**	15.648,66
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		**2.752,00**	15.827,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		**758.374,18**	778.372,41
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		**21,76**	-4,70
Ergebnis nach Steuern		**1.265.094,97**	1.250.577,53
14. Sonstige Steuern		**119.094,64**	111.957,54
15. Jahresüberschuss		**1.146.000,33**	1.138.619,99
16. Gewinnvortrag		**0,00**	0,00
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		**1.057.872,33**	1.050.659,99
18. Bilanzgewinn		**88.128,00**	87.960,00

Anhang
zum Jahresabschluss 2019

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 Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015. Abweichend hiervon werden andere Finanzanlagen und Verbindlichkeiten aus Vermietung gesondert ausgewiesen.

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 € 1.350.775,99 (VJ € 1.322.938,73) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen
Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen handelt es sich mit € 620.860,85 (VJ € 200.000,00) um sonstige Vermögensgegenstände. Diese Forderungen haben in Höhe von € 391.315,64 (VJ € 0,00) 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	**33.789.196,29**	1.215.114,49 (1.502.678,12)	10.031.960,37 (5.311.882,09)	22.542.121,43 (28.001.221,92)	33.789.196,29 (34.815.782,13)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	**1.517.560,47**	1.517.560,47 (1.428.622,43)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	**458,50**	458,50 (1.881,22)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**244.873,71**	244.873,71 (374.701,87)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	**112,80**	112,80 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	**28.731,86**	28.731,86 (24.874,66)	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag						
lfd. Jahr	**35.580.933,63**	3.006.851,83	10.031.960,37	22.542.121,43	33.789.196,29	
Vorjahr		(3.660.408,44)				

* GPR = Grundpfandrechte

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von € 112,80 (VJ € 0,00) handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen. Zur Absicherung etwaiger Zinsrisiken bestehen derivative Finanzinstrumente in Form von 7 Swaps (Nominalbetrag insgesamt € 9.627.000). 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 periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von € 1.387,05 aus früheren Jahren in Höhe von € 3.880,15 enthalten. Ferner sind Erträge aus Zuschreibungen auf Wertpapiere in Höhe von € 15.993,00 enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen
In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen aus früheren Jahren in Höhe von € 787,00 enthalten.

Zinsen und ähnliche Erträge
In diesem Posten sind Zinserträge gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von € 2.626,88.

E. Sonstige Angaben

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

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische	4	2
Technische	5	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb | Hauswarte	-	3
Auszubildende	2	-
Gesamt:	**11**	**5**

2. Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr 2019:

Anfang:	1.174
Zugang:	76
Abgang:	48
Ende:	1.202

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 35.600,- vermehrt. Eine Nachschusspflicht der Mitglieder besteht nicht.

3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

vbw Verband
baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
Herdweg 52
70174 Stuttgart

4. Mitglieder des Vorstandes:

Franz Eisele, Dipl. Ingenieur/freier Architekt (bis 31.12.2019)

Harald Maier, Dipl. Ingenieur/Architekt (ab 01.01.2020)

Andreas Scherer, Bilanzbuchhalter IHK

5. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Aufsichtsratsvorsitzender:
Mario Born, Dipl. Volkswirt, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

Karlheinz Ellenberger,
Dipl. Ingenieur/freier Architekt

Dr. Volker Hommerberg, Rechtsanwalt

6. Es bestehen finanzielle Verpflichtungen für laufende Bauvorhaben im Anlagevermögen in Höhe von € 20.507,68.

7. Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB:

a.) Es bestehen Haftungsverhältnisse aus Patronatserklärung für die BGV Service GmbH (verbundenes Unternehmen) zugunsten der Bündnis für faires Wohnen GmbH & Co. KG in Höhe von € 500.000,00.

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.

c.) Es bestehen Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften für die BGV Service GmbH (verbundenes Unternehmen) zugunsten der Sparkasse Schwarzwald-Baar in Höhe von € 440.000,00.

d.) Es bestehen Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften für die BGV Service GmbH (verbundenes Unternehmen) zugunsten der Landesbank Baden-Württemberg Höhe von € 3.045.000,00.

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.

f.) Für ein Darlehen der BGV Service GmbH von der Volksbank Schwarzwald Baar Heuberg eG in Höhe von nominal € 440,000,00 bestehen Grundschulden zu Lasten von Grundstücken der Baugenossenschaft Villingen eG.

F. Weitere Angaben

Ergebnisverwendungsvorschlag:
Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von € 1.146.000,33 ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 1.057.872,33 in die Rücklagen eingestellt. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn 2019 in Höhe von € 88.128,00 als Dividende auszuschütten.

Villingen-Schwenningen, 28.05.2020

Der Vorstand

Harald Maier
Technischer Vorstand

Andreas Scherer
Kaufmännischer Vorstand

Beschluss über die Gewinnverwendung

Jahresüberschuss	1.146.000,33 €
Gesetzliche Rücklagen	-120.000,00 €
Freie Rücklagen (Andere Ergebnisrücklagen)	-937.872,33 €
Bilanzgewinn	88.128,00 €

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn als Dividende 14 Tage nach dem Tag der Beschlussfassung auszuschütten.

Diese Ausschüttung entspricht einer Dividende von 4 %.

Wir trauern um

16 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, iStockphoto,
Wolfram Janzer

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