Baugenossenschaft
Villingen eG

Geschäftsbericht **2020**

119. Geschäftsjahr

Inhalt

04

Bericht des Vorstands 04
Kennzahlen 2020 im Überblick 05
Kurzporträt 07
Organe 07

08

Die Baugenossenschaft Villingen eG

Allgemeine Lage 10
Modernisierungsmaßnahmen 2020 12
Wohnungsbestand und Mitgliederbewegung 14
Herausforderungen der Zukunft 16
Investitionen 2020 17
Bericht des Aufsichtsrats 18

20

Jahresabschluss 2020

Aktiva und Passiva 22
Gewinn- und Verlustrechnung 24
Anhang des Jahresabschluss 25
Fristigkeiten der Verbindlichkeiten 26
Sonstige Angaben 27
Beschluss über die Gewinnverwendung 28

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,

das Jahr 2020 wird als wahrlich besonderes in die Geschichte eingehen: Pandemie-Ausbruch, Lockdowns, Lockerungen und erneute Schließungen prägten den Alltag und das Arbeitsleben jedes Einzelnen. Die Wirtschaft litt enorm unter den Auswirkungen des Corona-Virus. Das Bruttoinlandsprodukt sank um 5 Prozent. Die Folgen der Pandemie betrafen zahlreiche Branchen. Neben dem Dienstleistungsgewerbe und dem Gastgewerbe waren auch große Teile des produzierenden Gewerbes – und damit auch das Baugewerbe – betroffen. Der Materialmangel durch Produktionsausfälle und Transportschwierigkeiten stellte auch den Wohnungsbau vor große Herausforderungen.

Doch trotz all der Schwierigkeiten und unvorhersehbaren Geschehnissen hat sich die Immobilienwirtschaft als starke Säule der bundesweiten Wirtschaft erwiesen. Denn die Menschen in Deutschland und natürlich auch in unserer schönen Stadt benötigen bedarfsgerechte und bezahlbare Wohnungen. Dabei zeigte die Pandemie auch, welche Bedeutung der Begriff „Zuhause" in sich trägt und wie wichtig es ist, dort nicht nur zu wohnen, sondern sich in seinen vier Wänden wohl und geborgen zu fühlen.

Das Bedürfnis der Menschen nach adäquatem Wohnraum ist in der Pandemie noch größer geworden. So sind die Wohnungsanfragen im Jahr 2020 keineswegs abgebrochen, im Gegenteil, wir nahmen eine enormen Wohnraumbedarf wahr. Da das Angebot an bezahlbarem Wohnraum schon vor Corona knapp war, verschärften Faktoren wie Kurzarbeit, befristete Betriebsschließungen und die Rezession die Lage zusätzlich. Die neuen Entwicklungen verstärkten dadurch die Wichtigkeit, das Angebot an bezahlbarem und gleichzeitig lebenswertem Wohnraum auszubauen.

Um den Mietmarkt zu entspannen, setzen wir auf ein gelungenes Zusammenspiel von Neubau und Sanierungen unseres Bestands. Neben der Schaffung neuer Wohnungen verfolgen wir eine groß angelegte Sanierungs-Strategie, um den Wohnkomfort sowie die Energiebilanz unserer Bestandswohnungen stetig zu verbessern. So wurden auch im Jahr 2020 wieder umfassende Modernisierungsmaßnahmen realisiert. Die größte Maßnahme bildete dabei die Sanierung zahlreicher Wohnungen im Adlerring und in der Scheffelstraße. Allein hierfür wurden 1,25 Millionen Euro investiert.

Natürlich liegen auch weiterhin große Herausforderungen vor uns. Dazu zählen unter anderem der Ausbau der Barrierefreiheit, die Energieeinsparung und steigende Material- und Baunebenkosten. Doch wir blicken optimistisch in die Zukunft und fühlen uns bestärkt in unserem wichtigsten Ziel, den Menschen in unserer Stadt guten und dennoch bezahlbaren Wohnraum zu bieten. Diese Maßgabe bildet auch weiterhin die Basis unserer Unternehmensphilosophie.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen unseres Geschäftsberichts 2020.

Harald Maier
Technischer Vorstand

Andreas Scherer
Kaufmännischer Vorstand

Daten & Fakten **2020:**

Bilanzsumme:

2020	€ 50.422.927,08
2019	€ 50.699.663,97

Jahresergebnis:

2020	€ 1.226.485,12
2019	€ 1.146.000,33

Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder:

2020	€ 2.219.600,00
2019	€ 2.238.800,00

Anlagevermögen:

2020	€ 43.963.395,11
2019	€ 44.990.564,59

Verbindlichkeiten:

2020	€ 34.164.157,28
2019	€ 35.580.933,63

Umsatzerlöse (Brutto):

2020	€ 6.134.910,95
2019	€ 6.033.834,34

Rücklagen: € 13.683.919,70

Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand 2020:
1.247.405,38 Euro

Gezeichnete Anteile:
11.100
2019: 11.194

Anzahl der Mitglieder:
1.183
2019: 1.202

817
Anzahl der Wohnungen

462
Anzahl der Garagen

208 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, die Gestalterbank
- Sparda Bank Nürnberg eG

Geschäftsanteil: 200,00 €/Anteil

Organe

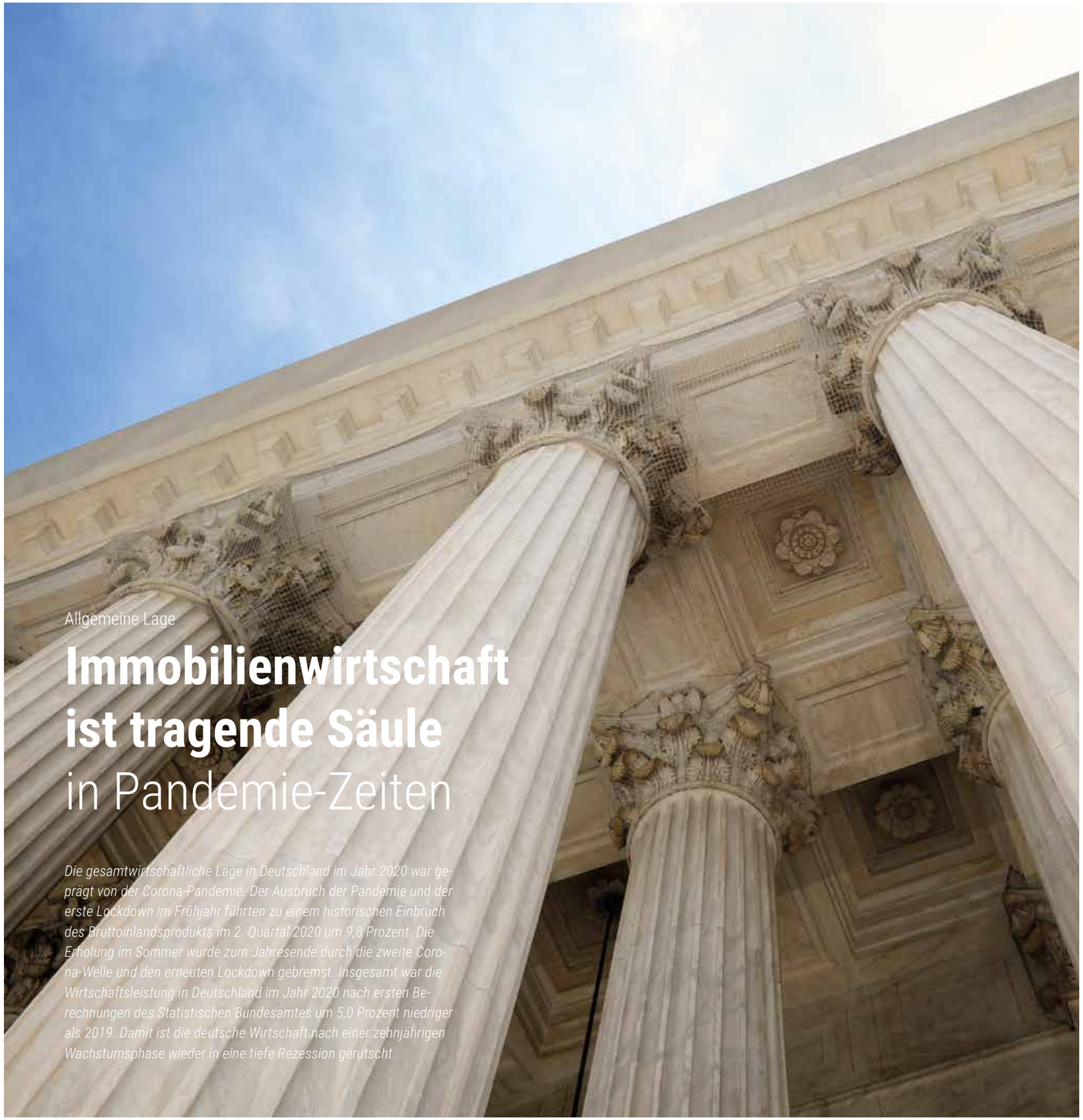
Aufsichtsrat:
- Mario Born
  Dipl. Volkswirt, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater (Villingen-Schwenningen)
- Dr. Volker Hommerberg
  Dipl. Finanzwirt, Fachanwalt für Steuerrecht (Villingen-Schwenningen)
- Karlheinz Ellenberger
  Dipl. Ingenieur, Architekt (Villingen-Schwenningen)

Vorstand:
- Andreas Scherer
  Bilanzbuchhalter IHK (Mönchweiler)
- Harald Maier
  Dipl. Ingenieur (FH), Architekt

Prokuristen:
- Marco Screnci
  Kaufmann (Villingen)

Baugenossenschaft Villingen eG –
Preiswert und modern mit Tradition

Bezahlbaren und komfortablen Wohnraum in guter Lage zu finden, ist auf den häufig stark angespannten Wohnungsmärkten im Land eine echte Herausforderung. Diese Ansprüche miteinander zu vereinen, dieses Ziel setzt sich die Baugenossenschaft Villingen eG seit ihrer Gründung im Jahre 1902. Lebenswerten und preiswerten Wohnraum zu schaffen und diesen stets auf dem aktuellen Stand der Zeit zu halten, das sind seit jeher die wichtigsten Aufgaben unseres Arbeitsalltags. Dabei sind uns neben einem hohen Wohnkomfort in optisch ansprechenden Liegenschaften auch eine moderne Technik und Ausstattung der Wohnanlagen wichtig. Der Herausforderung, eine hohe Wohnqualität in unseren Mietobjekten zu bezahlbaren Preisen anzubieten, werden wir bereits seit fast 120 Jahren gerecht. Dafür werden sowohl Maßnahmen im Neubau realisiert als auch nachhaltige Sanierungs- und Modernisierungsstrategien entwickelt und umgesetzt. Von dieser ganzheitlichen Entwicklungsstrategie profitieren Stadt, Mitglieder und Bewohner gleichermaßen.



Allgemeine Lage

Immobilienwirtschaft ist tragende Säule in Pandemie-Zeiten

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland im Jahr 2020 war geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2020 um 9,8 Prozent. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst. Insgesamt war die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 Prozent niedriger als 2019. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht.

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland hinterließ die Corona-Pandemie im Jahr 2020 deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen – die Produktion wurde sowohl in den Dienstleistungsbereichen als auch im produzierenden Gewerbe teilweise massiv eingeschränkt. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste hingegen lediglich leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 Prozent ihrer Wirtschaftsleistung. 2019 war sie noch um 1,0 Prozent gewachsen. Der erste reale Rückgang der Wirtschaftsleistung in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurückzuführen sein. Bei der Wohnungsvermietung waren coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Trotz des leichten Wertschöpfungsrückgangs beweisen die Immobiliendienstleister auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 335 Milliarden Euro. Eine höhere Wirtschaftsleistung als im Jahr zuvor konnte 2020 allein die Bauwirtschaft verbuchen: Trotz aller Einschränkungen nahm die Bruttowertschöpfung im Vorjahresvergleich um 1,4 Prozent zu. Insbesondere der Wohnungsbau und der öffentliche Bau expandierten weiter deutlich.

Die Bauinvestitionen blieben im Krisenjahr 2020 die entscheidende Stütze der Konjunktur und stiegen abermals um 1,5 Prozent. Allerdings blieb dieses Wachstum hinter der Vorjahresdynamik (+3,8 Prozent) zurück. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 2,1 Prozent, während die Nichtwohnbauten mit einem Zuwachs von 0,5 Prozent kaum noch zulegen konnten. In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2020 rund 236 Milliarden Euro. Im Jahr 2020 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 374.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurde der Bau von 3,7 Prozent mehr Wohnungen in die Wege geleitet als im Jahr zuvor.

Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren aufwärtsgerichtet sein wird. Im Jahr 2020 werden erstmals seit langem wieder über 300.000 Wohnungen fertig gestellt worden sein. Damit ist die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 Prozent gestiegen. Im laufenden Jahr 2021 ist mit einem erneuten Zuwachs um etwa 2,1 Prozent auf rund 308.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. Sowohl 2020 als 2021 dürften im Geschosswohnungsbau mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertiggestellt werden. Eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet.

Der Landkreis Villingen-Schwenningen profitierte – wie in den Vorjahren – von niedrigen Zinsen bei einer gleichbleibend hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. In der Folge ist eine leichte Preissteigerung von Bestandsobjekten zu beobachten. Mietwohnungen waren ebenfalls von einer adäquaten Preissteigerung geprägt. Auffällig oft nachgefragt wurden erschwingliche Mietimmobilien, die eine einfach bis mittlere Ausstattung zu bieten haben. Dieser Trend zeigt sich auch bei anderen Segmenten auf dem Mietmarkt. Ein wichtiger Teil der Gesamtmiete ist und bleibt der Nebenkostenanteil in Form von Wasser, Strom und Heizung. Künftig sollen alle Immobilien, die bereits im Bestand der Baugenossenschaft Villingen eG sind, durchgängig durch verschiedene Erhaltungsmaßnahmen saniert und modernisiert werden. Das beinhaltet sowohl technische als auch Aspekte des Wohnkomforts. Besonderer Fokus liegt nach wie vor auf der preisgünstigen Beschaffung und Erhaltung von Mietwohnungen durch Neubau und Sanierung.

Von-Rechberg-Str. 13 2. OG
Wohnungsmodernisierung

Warenburgstr. 18 / Von-Rechberg-Str. 13
Sanierung Außenanlage

Adlerring 28 4. OG rechts
Wohnungsmodernisierung

Adlerring 32 2. OG rechts
Wohnungsmodernisierung

Scheffelstr. 14
Fertigstellung Modernisierung KfW-Denkmal

Pontarlierstr. 12-16
Garagensektionaltore

Adlerring 26 EG links
Wohnungsmodernisierung

Modernisierungsmaßnahmen 2020

Zeitgemäßer Wohnraum entsteht nicht von selbst

Auch im Jahr 2020 haben wir in unseren Wohnanlagen umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt, um die Qualität und den zeitgemäßen Standard unserer Bestandsimmobilien zu sichern. Neben der Sanierung von Außenanlagen, um den Lebensraum unserer Mieter optisch zu verschönern, wurden 2020 vor allem Wohnungsmodernisierungen durchgeführt, sodass die Bestände sämtliche Ansprüche der Mieterschaft abdecken können. Im Hinblick auf den demografischen Wandel legten wir dabei auch großen Wert auf altersgerechte und barrierefreie Wohnungen.

Den stetig steigenden Ansprüchen an Wohngebäude kann nur durch regelmäßige Modernisierungen der Bestandsbauten begegnet werden. In diesem Zuge werden derzeit unter anderem etliche Wohnungen der Baugenossenschaft Villingen eG im Adlerring vollumfassend erneuert. Neben neuen Wand- und Bodenbelägen erhielten die Wohnungen auch neue Bäder, die den Wohnkomfort der Bewohner deutlich erhöhen. So sind nun beispielsweise die Duschen barrierefrei und ohne Schwellen bequem zugänglich. Die frische Optik der Wohnungen steigert die Lebensqualität und den Wohlfühlfaktor der Bewohner.

Die sanierten Außenanlagen verbinden eine innerstädtische Lage mit den Vorzügen einer begrünten Umgebung. Durch die Platzierung unterschiedlicher Spielelemente wurde auch den jüngeren Bewohnern Rechnung getragen. Mit ihrer umfangreichen Modernisierungsstrategie verfolgt die Baugenossenschaft ihr oberstes Gebot: den Mitgliedern modernen und sicheren Wohnraum zu fairen Preisen anzubieten. Um die Bestandsliegenschaften in einem zeitgemäßen Zustand zu halten, wurden im Berichtsjahr 2020 unter anderem folgende Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt:

PROJEKTE 2020
IM ÜBERBLICK:

- **Warenburgstr. 18 / Von-Rechberg-Str. 13**
  Sanierung Außenanlage
- **Scheffelstr. 14 (7 Wohnungen)**
  Fertigstellung Modernisierung KfW-Denkmal
- **Rietheimerstr. 28-42**
  Sanierung Außenanlage
- **Pontarlierstr. 12-16**
  Garagensektionaltore
- **Adlerring 30 1. OG rechts**
  Wohnungsmodernisierung
- **Adlerring 32 2. OG rechts**
  Wohnungsmodernisierung
- **Adlerring 28 2. OG rechts**
  Wohnungsmodernisierung
- **Adlerring 28 4. OG rechts**
  Wohnungsmodernisierung
- **Adlerring 26 EG links**
  Wohnungsmodernisierung
- **Von-Rechberg-Str. 13 2. OG**
  Wohnungsmodernisierung

Wohnungsbestand

Veränderung des Wohnungsbestands

Gegenüber dem Vorjahr hat sich unser Wohnungsbestand um 1 Wohnungen erhöht. Am 31.12.2020 umfasste der Bestand 817 Wohnungen sowie die Büroräume für unsere Verwaltung.

Die neu zum Bestand hinzugekommene Wohneinheit befindet sich in der Liegenschaft Scheffelstraße 14.

Mitgliederbewegung 2020

Mitgliederbewegung und Dividende

Wie bereits im vergangenen Jahr ist die Entwicklung der Mitgliederbewegung zufriedenstellend: 52 neue Mitglieder traten im Berichtsjahr bei uns ein (435 Geschäftsanteile). 55 Mitglieder schieden durch Kündigung/Übertragungen von Geschäftsanteilen (408 Anteile) und 16 Mitglieder (201 Anteile) durch Tod aus.

	Mitglieder	Anteile
Stand: 31.12.2019	1.202	11.194
Stand: 31.12.2020	1.183	11.100

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder verringerten sich dadurch im Laufe des Berichtsjahres um 19.200 €. Im Verhältnis zum gesamten Eigenkapital der Genossenschaft entsprechen die Geschäftsanteile der Mitglieder 14,5 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.

Ausblicke

Herausforderungen der Zukunft

Neue Aufzüge im Adlerring 26-28

Im Adlerring ist derzeit eine aufwendige Modernisierungsmaßname in vollem Gange: Am Gebäude 26-28 werden zwei moderne Aufzugsanlagen installiert. Dadurch entsteht ein barrierearmer Zugang zu den Wohneinheiten, von dem nicht nur die älteren Bewohner profitieren. Die Fertigstellung des Umbaus mit geschätzten Investitionskosten in Höhe von 685.000 Euro ist Ende 2021 geplant.

Modernisierung in der Scheffelstraße

Im Oktober 2020 sind die Modernisierungsarbeiten in der Scheffelstraße 14 erfolgreich abgeschlossen worden. Sieben Wohnungen wurden im Rahmen einer umfassenden Strangsanierung für die Zukunft ertüchtigt. Im Juni 2021 begannen die Sanierungsarbeiten am Nachbargebäude in der Scheffelstraße 16. Die Modernisierung in den sieben Wohnungen wird voraussichtlich Ende 2022 abgeschlossen sein.

Energetische Sanierung mit umweltfreundlicher Heizung

In der Fasanenstraße 20 bis 26 sowie in der Kirnacherstraße 20 bis 24 werden die Heizungsanlagen ausgetauscht. Im Rahmen einer energetischen Sanierung werden die veralteten Gasheizungen erneuert und durch effektive Pelletheizungen ersetzt.

Neue Außenanlagen in der Rietheimer Straße

Die Außenanlagen der Bestandsgebäude in der Rietheimer Straße werden derzeit durch eine Fachfirma neugestaltet. Laut aktuellem Planungsstand ist mit einer Finalisierung im Sommer 2021 zu rechnen.

Bebauung von freiliegenden Innenflächen geplant

Um den Mitgliedern auch zukünftig mehr Wohnraum zur Verfügung zu stellen, sollen die von Häusern umgebenen, innenliegenden freien Flächen der genossenschaftseigenen Grundstücke im Zuge von Nachverdichtungsmaßnahmen bebaut werden. Die angedachten Maßnahmen werden derzeit detailliert geprüft. In den nächsten zwei Jahren soll dieses Unterfangen gründlich geplant und anschließend realisiert werden, ohne die Mietergärten zu belasten. Dadurch kann ein wertvoller Beitrag geleistet werden, um den angespannten örtlichen Mietmarkt zu entlasten.

Digitale Infrastruktur in der Geschäftsstelle verbessert

Seit Beginn der Coronakrise ermöglicht die Baugenossenschaft Villingen seinen Mitarbeitern die Arbeit aus dem Home-Office. Diese Option soll auch weiterhin regelmäßig genutzt werden können. Durch den Aufbau einer digitalen Infrastruktur sollen die Weichen erfolgreich für die Zukunft gestellt werden. Mit der Immobilienverwaltungssoftware Immosolve sollen alle relevanten Daten in Echtzeit bearbeitet und in das System übernommen werden können. Hiervon werden auch die Mitglieder profitieren. Auch der Rechnungs- und Postumlauf soll auf einen digitalen Prozess umgestellt werden. Die eingehende Post wird digitalisiert und zentral gebündelt. Dadurch wird der Workflow verbessert sowie die Bearbeitungsprozesse verschlankt und beschleunigt.

Öffentliche Ladesäule für zwei Elektroautos

In der Langstraße 1 plant die Baugenossenschaft Villingen, eine öffentliche Ladesäule zu errichten. In einem gemeinsamen Projekt mit der SVS, wird somit aktiv der Ausbau der öffentlichen Ladeinfrastruktur unterstützt. Nutzer von E-Autos erhalten die Möglichkeit zur komfortablen Ladung des Autos direkt vor der Haustür. Die Säule verfügt über zwei Anschlüsse und bietet somit zwei Autos die Möglichkeit zur parallelen Ladung. Einer der beiden Stellplätze ist mit einer Breite von ca. 3,5 Metern behindertengerecht. Weitere Ladesäulen sind in den Quartieren in Planung.

Betonsanierung

Im Adlerring soll ab nächstem Jahr für ca. eine Million Euro die Tiefgarage saniert werden.

Investitionen 2020

Mitarbeiter, Organisation und Dienstleistungen

Die Grundlage unseres Erfolgs sind gut ausgebildete Mitarbeiter. Aus diesem Grund haben auch im Berichtsjahr 2020 verschiedene Teammitglieder an externen Schulungen, Seminaren und Fachtagungen teilgenommen. Für alle gab es ein zweites Team- und Führungskräftetraining. Interne Sitzungen und Videobesprechungen 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:

4 Kaufmännische Mitarbeiter (1 Teilzeit, 3 Vollzeit)
4 Technische Mitarbeiter (4 Vollzeit)
3 Geringfügig Beschäftigte (1 Reinigungskraft, 2 Hauswarte)
3 Auszubildende

Marco Screnci

Evi Blaser

Bernd Weisser

Vanessa Poussin

Ursula Nussbaum

Tomasz Stankiewicz

Mark Krüper

Andreas King

Kamran Yahyaijan

Norbert Zohren

Geschäftsjahr 2020

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat der Baugenossenschaft Villingen eG hat im Geschäftsjahr 2020 insgesamt 6 Sitzungen sowie eine zweitägige Strategie-Tagung durchgeführt. Sämtliche 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 2020 war im Wesentlichen durch zwei außerordentliche Ereignisse geprägt. Der neue Vorstand, Herr Harald Maier, übernahm zum 01. Januar 2020 seinen Verantwortungsbereich und die Auswirkungen der Corona-Pandemie trafen Anfang des Jahres auch die Baugenossenschaft Villingen eG.

Zum Schutz der Mitglieder und Mitarbeiter mussten Präsenztermine reduziert und zeitweise ganz vermieden werden. Mitarbeiter wurden voneinander getrennt und der Arbeitsplatz, soweit möglich ins Homeoffice verlagert. Vorstand und Aufsichtsrat haben regelmäßig auf die aktuelle Lage reagiert und entsprechende Maßnahmen eingeleitet. Besonders betroffen waren die technischen Dienstleistungen, da diese ohne persönliches Aufeinandertreffen oftmals nicht möglich sind. Die Einarbeitung unseres neuen Vorstands, der nicht nur seinen Arbeitsbereich organisieren, sondern nach dem Abgang des bisherigen technischen Leiters, den technischen Bereich auch personell neu aufstellen musste, gestaltete sich daher nicht ganz einfach. Entgegen kam der Baugenossenschaft in dieser Situation, dass das Jahr 2020 von Beginn an als ein Jahr ohne Großprojekte geplant war.

Rückblickend darf bis zum heutigen Zeitpunkt das Resümee gezogen werden, dass die Vorstände die Baugenossenschaft hervorragend durch die Pandemie gesteuert haben. Die geänderten Voraussetzungen wurden genutzt, um Arbeitsabläufe und Arbeitsbereiche zu optimieren. Die geplanten Vorhaben konnten trotz der Herausforderungen erfolgreich umgesetzt werden. In der Scheffelstraße wurden 7 Wohnungen saniert, im Adlerring 6 Wohnungen modernisiert und der Anbau einer Aufzugsanlage in die Wege geleitet. Zudem wurden in zwei Straßen die Außenanlagen instandgesetzt und die jährlich anfallenden Kleinreparaturen durchgeführt.

Die Tochtergesellschaft BGV Service GmbH konnte erstmals in die geplante Gewinnzone gesteuert werden. Die Vermietung der sanierten Wohneinheiten an das Land Baden-Württemberg zur Verwendung für die Schüler der Polizei Fachhochschule hat begonnen. Die Arbeiten an den Gebäuden konnten zwischenzeitlich abgeschlossen werden.

Die geringeren Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen haben zu einem deutlich positiven Jahresüberschuss geführt. Hier sollte jedoch darauf hingewiesen werden, dass dauerhaft positive Ergebnisse bei einer Vermietungsgenossenschaft nicht das Ziel sind. Sofern sie längere Zeit auf das Unterlassen von Sanierungsmaßnahmen beruhen, können sie sogar zu Fehlentwicklungen führen.

Überschüsse sollten daher als Rücklagen für die Zukunft verstanden werden. 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.

Unter dieser strategischen Ausrichtung sind für die kommenden Jahre mehrere Instandhaltungen und Sanierungen geplant, die dazu führen werden, dass das Ergebnis voraussichtlich wieder deutlich schwächer ausfallen wird. Die Genossenschaft muss daher weiterhin sehr schlank und kostenbewusst arbeiten um ihre Förderziele zu erreichen. Nicht zuletzt deshalb sind auch bei guten Ergebnissen die Mieten in regelmäßigen Abständen zu überprüfen. Die Mitglieder des Aufsichtsrates bedanken sich bei den Vorständen Herrn Andreas Scherer und Herrn Harald Maier für die gute und konstruktive Zusammenarbeit im Jahre 2020. Die Vorstände haben sehr gute Arbeit geleistet und neben dem Kerngeschäft, die Herausforderungen der Pandemie und der Neuaufstellung der Technik erfolgreich gestaltet. Die gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand, die im Pandemiejahr erstmals in der Geschichte der Baugenossenschaft überwiegend in Videokonferenzen abgehalten wurden, waren jederzeit gut vorbereitet. Erforderliche Beschlüsse konnten nach ausführlicher Erörterung und Diskussion problemlos gefasst werden.

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 letzte Mitgliederversammlung wurde erstmals in der Geschichte der Baugenossenschaft nicht als Präsenzveranstaltung, sondern im schriftlichen Verfahren abgehalten. Wir möchten uns auch hier für die engagierte Teilnahme und das Verständnis bei der Umsetzung der Corona- Maßnahmen bedanken.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2020 wurde pflicht- und satzungsgemäß vom Verband Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen - vbw - durchgeführt. Die Prüfung fand im September und Oktober 2021 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 2020 keine Einwendungen und Beanstandungen zu treffen sind. Wir verweisen hierzu auf das zusammengefasste Prüfungsergebnis des Verbandes, das Ihnen auf Grund der Mitgliederversammlung im schriftlichen Verfahren beigelegt wurde.

Seitens des Aufsichtsrates bestehen ebenfalls keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss 2020 sowie die vorgeschlagene Gewinnverwendung. Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Mitgliederversammlung, den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 festzustellen und die vorgeschlagene Gewinnverwendung zu beschließen.

Villingen-Schwenningen, den 20. Oktober 2021

Mario Born
Aufsichtsratsvorsitzender

Vielen Dank

Das Jahr 2020 hat allen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern viel abverlangt. Wir bedanken uns deshalb außerordentlich bei unseren zuverlässigen und engagierten Kolleginnen und Kollegen für ihren Einsatz in dieser herausfordernden Zeit. Die neuen Arbeitsstrukturen, unter anderem mit Homeoffice und Videokonferenzen, wurden erfolgreich angenommen und umgesetzt und sind Teil des gewohnten Workflows geworden. Nur durch den guten Zusammenhalt in der Krise konnten wir weiterhin zielstrebig unsere Vorhaben verfolgen. An dieser Stelle wollen wir uns zudem beim Aufsichtsrat bedanken, der uns mit Vertrauen und Kompetenz durch das Geschäftsjahr begleitete. Durch die gute Zusammenarbeit können wir auch 2020 als erfolgreiches Jahr, trotz aller Schwierigkeiten, in Erinnerung behalten. Natürlich gilt unser Dank auch allen unseren Mitgliedern, Geschäftspartnern und Kunden sowie den Handwerksbetrieben, Architekten und Fachingenieuren.

Voller Freude blicken wir auf die kommenden Jahre und sind uns sicher, durch die guten Partnerschaften auch in der Zukunft an unsere Erfolge anknüpfen zu können. Vielen Dank für Vertrauen und Treue auf dem gemeinsamen Weg.

Harald Maier

Andreas Scherer

Jahresabschluss 2020 –
Trotz Krise eine gute Zukunft gesichert

Im Corona-Jahr 2020 standen bei der Baugenossenschaft Villingen umfassende Modernisierungsmaßnahmen im Fokus. Dabei wurden zahlreiche Bestandgebäude fit für die Zukunft gemacht, sodass sie modernen Qualitätsansprüchen genügen. Somit haben wir trotz Krise weiter die Grundlagen geschaffen, unsere 800 Bestandswohnungen unter den Gesichtspunkten Qualität, bezahlbarer Wohnraum und Wirtschaftlichkeit zu vereinen.

Aktiva

Bilanz zum 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		**28.429,24**	46.332,65
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	**43.149.142,45**		43.953.104,13
2. Grundstücke mit anderen Bauten	**608.747,85**		625.316,63
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	**96.761,77**		121.120,68
4. Anlagen im Bau	**0,00**		191.189,50
5. Bauvorbereitungskosten	**35.261,80**	**43.889.913,87**	8.449,00
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		**43.963.395,11**	44.990.564,59
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	**1.340.804,57**		1.350.775,99
2. Andere Vorräte	**20.694,06**	**1.361.498,63**	30.899,26
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	**4.062,78**		6.721,20
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	**488.565,64**		620.860,85
3. Sonstige Vermögensgegenstände	**13.343,99**	**505.972,41**	3.525,51
III. Wertpapiere			
1. Sonstige Wertpapiere		**2.089.329,50**	1.569.469,00
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	**384.894,94**		100.936,85
2. Bausparguthaben	**2.108.227,33**	**2.493.122,27**	2.023.876,60
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		**9.609,16**	2.034,12
Bilanzsumme		**50.422.927,08**	50.699.663,97

Passiva

Bilanz zum 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	**118.400,00**		95.600,00
2. der verbleibenden Mitglieder	**2.219.600,00**		2.238.800,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 400,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	**1.800,00**	**2.339.800,00**	3.600,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 130.000,00 € (Vorjahr: 120.000,00 €)	**2.240.041,40**		2.110.041,40
2. Freie Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 1.006.933,12 € (Vorjahr: 937.872,33 €)	**11.443.878,30**	**13.683.919,70**	10.436.945,18
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	**0,00**		0,00
2. Jahresüberschuss	**1.226.485,12**		1.146.000,33
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	**-1.136.933,12**	**89.552,00**	-1.057.872,33
Eigenkapital insgesamt		**16.113.271,70**	14.973.114,58
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		**145.498,10**	145.615,76
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**32.312.055,46**		33.789.196,29
2. Erhaltene Anzahlungen	**1.565.492,87**		1.517.560,47
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	**2.879,35**		458,50
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**251.408,12**		244.873,71
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	**4.209,89**		112,80
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 3.419,35 € (Vorjahr: 0,00 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	**28.111,59**	**34.164.157,28**	28.731,86
Bilanzsumme		**50.422.927,08**	50.699.663,97

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		**6.134.910,95**	6.033.834,34
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		**17.250,00**	0,00
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes			
a) an unfertigen Leistungen		**-9.971,42**	27.837,26
3. Aktivierte Eigenleistungen		**13.498,32**	10.753,14
4. Sonstige betriebliche Erträge (davon gegenüber verbundenen Unternehmen 17.250,00 € | VJ. 0,00 €)		**63.519,88**	42.434,21
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		**1.922.419,09**	1.801.594,99
Rohergebnis		**4.296.788,64**	4.313.263,96
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	**544.634,69**		560.745,71
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 0,00 € (Vorjahr: 704,72 €)	**106.679,14**	**651.313,83**	115.020,44
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		**1.341.004,63**	1.332.230,10
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		**283.840,66**	303.041,12
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	**600,52**		82,54
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon gegenüber verbundenen Unternehmen 4.244,27 € | VJ. 2.626,88 €)	**59.307,70**	**59.908,22**	23.933,78
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		**10.763,00**	2.752,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		**724.201,01**	758.374,18
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		**149,97**	21,76
Ergebnis nach Steuern		**1.345.423,76**	1.265.094,97
14. Sonstige Steuern		**118.938,64**	119.094,64
15. Jahresüberschuss		**1.226.485,12**	1.146.000,33
16. Gewinnvortrag		**0,00**	0,00
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		**1.136.933,12**	1.057.872,33
18. Bilanzgewinn		**89.552,00**	88.128,00

Anhang
zum Jahresabschluss 2020

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 16. Oktober 2020. 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 € 1.340.804,57 (VJ € 1.350.775,99) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen
Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen handelt es sich mit € 488.565,64 (VJ € 620.860,85) um sonstige Vermögensgegenstände. Diese Forderungen haben in Höhe von € 441.787,97 (VJ € 391.315,64) 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	**32.312.055,46**	1.481.455,74 (1.215.114,49)	7.735.222,22 (10.031.960,37)	23.095.377,50 (22.542.121,43)	32.312.055,46 (33.789.196,29)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	**1.565.492,87**	1.565.492,87 (1.517.560,47)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	**2.879,35**	2.879,35 (458,50)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**251.408,12**	251.408,12 (244.873,71)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	**4.209,89**	4.209,89 (112,80)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	**28.111,59**	28.111,59 (28.731,86)	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag						
lfd. Jahr	**34.164.157,28**	3.333.557,56	7.735.222,22	23.095.377,50	32.312.055,46	
Vorjahr		(3.006.851,83)				

* GPR = Grundpfandrechte

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von € 4.209,89 (VJ € 112,80) handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen.

Zur Absicherung etwaiger Zinsrisiken bestehen derivative Finanzinstrumente in Form von 7 Swaps (Nominalbetrag insgesamt Tsd. € 9.627). 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 € 22.594,50 und Erträge aus früheren Jahren in Höhe von € 12.042,89 enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen
In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen aus früheren Jahren in Höhe von € 3.440,72 enthalten.

Zinsen und ähnliche Erträge
In diesem Posten sind Zinserträge gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von € 4.244,27.

E. Sonstige Angaben

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

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische	4	1
Technische	4	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb | Hauswarte	-	3
Auszubildende	3	-
Gesamt:	**11**	**4**

2. Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr 2020:

Anfang:	1.202
Zugang:	50
Abgang:	69
Ende:	1.183

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 19.200,00 verringert. 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:

Harald Maier, Dipl. Ingenieur/Architekt
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 € 59,00.

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.

b.) Es bestehen Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften für die Bündnis für faires Wohnen GmbH & Co KG zugunsten der Landesank 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 bzw. € 500.000,00.

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 € 1.226.485,12 ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 1.136.933,12 in die Rücklagen eingestellt. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn 2020 in Höhe von € 89.552,00 als Dividende auszuschütten.

Villingen-Schwenningen, 31.05.2021

Der Vorstand

Harald Maier
Technischer Vorstand

Andreas Scherer
Kaufmännischer Vorstand

Beschluss über die Gewinnverwendung

Jahresüberschuss	1.226.485,12 €
Gesetzliche Rücklagen	-130.000,00 €
Freie Rücklagen (Andere Ergebnisrücklagen)	-1.006.933,12 €
Bilanzgewinn	89.552,00 €

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

Baugenossenschaft
Villingen eG