



Baugenossenschaft
Villingen eG

Geschäftsbericht **2021**
120. Geschäftsjahr

Inhalt

04

Bericht des Vorstands	04
Kennzahlen 2021 im Überblick	05
Kurzporträt	07
Organe	07

Wohnungsbestand und Mitgliederbewegung	16
Investitionen 2021	18
Mitarbeiter-Statement	20
Herausforderungen der Zukunft	21
In Planung	22
Bericht des Aufsichtsrats	24

26

08

Die Baugenossenschaft Villingen eG	
Interview mit den beiden Vorständen	08
Allgemeine Lage	12
Modernisierungsmaßnahmen 2021	14

Jahresabschluss 2021	
Aktiva und Passiva	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Anhang des Jahresabschluss	31
Erläuterungen zur Bilanz	32
Sonstige Angaben	33
Beschluss über die Gewinnverwendung	34

Ordentliche Mitgliederversammlung:

Dienstag, 15. November 2022 | 19:00 Uhr
Gemeindezentrum Münster | Kanzleigasse 30 | 78050 Villingen-Schwenningen



Harald Maier

Bericht des Vorstands

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

ein weiteres Jahr stand im Zeichen der Corona-Pandemie, die in unser aller Leben tiefe Einschnitte vollzog. Auch 2021 wurde die Wirtschaft weiterhin ausgebremst, das gesellschaftliche Miteinander litt unter Einschränkungen. Trotz aller Herausforderungen konnten wir etwas Positives mitnehmen: Wenn es drauf ankommt, halten wir zusammen. Das Zusammenrücken aller war der entscheidende Faktor, um durch diese Krise zu kommen. Menschlichkeit, Verständnis und Rücksicht waren sowohl im Privat- als auch im Arbeitsleben unabdingbar.

Die Immobilienbranche konnte sich auch während dieser schwierigen Zeit wieder einmal als wirtschaftlich wichtige Stütze positionieren, denn eine sichere, komfortable und preiswerte Wohnung wurde im Zuge der Pandemie wichtiger denn je. Umso mehr freut es uns als Baugenossenschaft Villingen eG, dass wir trotz aller Schwierigkeiten weiterhin auf Kurs bleiben konnten. Unser erklärtes Ziel bleibt, unseren Mitgliedern qualitativen Wohnraum zu ermöglichen. Das Genossenschaftsprinzip unserer BGV reicht bis in das Jahr 1902 zurück – und hat sich seit damals bewährt. Unser Konzept für die Zukunft steht: ein Zusammenspiel von Neubau und saniertem Bestand für die Zukunft Villingens und der Region. Energetische Sanierungen sind dabei unser großer Schwerpunkt, denn Energiesparen und die Umwelt schützen war noch nie so wichtig wie jetzt. In diesem Zuge konnten wir in der Fasanenstraße die Heizzentrale erneuern und auch die Vorbereitungen für die Erneuerung der Heizzentrale in der Kirnacher Straße treffen.

Auch in unserer Betriebsstätte konnten wir die Digitalisierung vorantreiben. Im Zuge der Pandemie wurden neue Arbeitsmodelle geschaffen, um jeden Einzelnen zu schützen. Das Modell Homeoffice funktioniert – und ist nicht mehr wegzudenken. Als BGV ist es uns wichtig, unseren Mitarbeitern zuzuhören und ihnen einen sicheren Arbeitsplatz zu gewährleisten. Denn gute Mitarbeiter sind die Voraussetzung für eine gute Arbeit – und die möchten wir für unsere Mitglieder leisten, Tag für Tag und Jahr für Jahr.

So können wir zufrieden auf das Jahr 2021 zurückblicken und uns gestärkt auf die kommenden Zukunftsprojekte fokussieren, denn es gibt viel zu tun.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen viele Freude beim Lesen unseres Geschäftsberichts 2021.

Harald Maier
Technischer Vorstand

Andreas Scherer
Kaufmännischer Vorstand

Daten & Fakten 2021:

Bilanzsumme:

2021 € 50.629.003,03

2020 € 50.422.927,08

Jahresergebnis:

2021 € 1.132.622,00

2020 € 1.226.485,12

Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder:

2021 € 2.215.000,00

2020 € 2.219.600,00

Anlagevermögen:

2021 € 43.147.036,80

2020 € 43.963.395,11

Verbindlichkeiten:

2021 € 33.345.829,04

2020 € 34.164.157,28

Umsatzerlöse (Brutto):

2021 € 6.184.806,20

2020 € 6.134.910,95

Rücklagen: € 14.727.757,70

Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand 2021:
 1.232.905,81 Euro

Gezeichnete
Anteile:

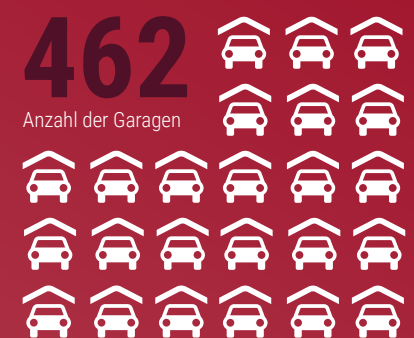
11.075

2020: 11.100

Anzahl der Mitglieder:

1.183

2020: 1.183





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
Beteiligungen:	• BGV Service GmbH • Bündnis für faires Wohnen

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 (Villingen-Schwenningen)
Prokuristen:	• Marco Screnci Kaufmann (Villingen-Schwenningen)

Interview mit den beiden Vorständen

„Wir müssen uns wieder mehr auf unsere eigenen Stärken besinnen“

Seit 2020 führen Andreas Scherer und Harald Maier als Vorstands-Duo die Baugenossenschaft Villingen eG krisenfest und stellen sich gemeinsam allen Herausforderungen. Im Interview erzählen die beiden Vorstände, warum auch nach über hundert Jahren das Konzept einer Baugenossenschaft erfolgreich ist und wie die Zukunft der BGV aussieht.

Herr Scherer und Herr Maier, als Duo führen Sie beide die Baugenossenschaft Villingen und stellen sich gemeinsam auch aktuellen Herausforderungen wie der Corona-Pandemie und den steigenden Energiepreisen. Dabei sind die Aufgaben für Sie als Vorstand mannigfaltig – wie sind die Zuständigkeiten unter Ihnen aufteilt?

Andreas Scherer: Ich bin als kaufmännischer Vorstand für die Verwaltung zuständig. Als Verantwortlicher rund um Fragen und Anliegen zur Corona-Pandemie kümmerte ich mich um die Aufgaben zu Betriebskosten, Personalfragen und die Finanzbuchhaltung. Darüber hinaus betreue ich das Mitgliederwesen und bin in der Verbandsarbeit aktiv.

Harald Maier: Meine Zuständigkeiten als technischer Vorstand drehen sich um die Themen der Modernisierung unserer Bestände sowie die allgemeine Quartiersentwicklung. Ein weiteres großes Aufgabenfeld meinerseits ist die Ausarbeitung energetischer Einsparungsmaßnahmen, insbesondere die Dekarbonisierung.

Herr Maier, der genossenschaftliche Gedanke ist nun schon weit über 100 Jahre alt. Worauf führen Sie die Beliebtheit dieses Wohnmodells zurück?

Die vergangenen Monate seit Einbruch der Corona-Pandemie mit ihren wirtschaftlichen

und gesellschaftlichen Auswirkungen haben uns deutlich gezeigt, dass wir nicht weiterkommen, wenn nur mit einer „Ellenbogen-Mentalität“ vorgegangen wird. Die Menschen sehnen sich nach Sicherheit und Geborgenheit, nach Menschlichkeit und Gemeinschaft – wir alle brauchen das. Wohngenossenschaften stellen ein Solidarmodell dar, welches genau diese Wünsche berücksichtigt, heute und wie auch schon vor über 100 Jahren.

Herr Scherer, als kaufmännischer Vorstand sind Sie Experte für alle wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft. Wo liegen die größten ökonomischen Herausforderungen für die Baugenossenschaft Villingen?

Ein dauerhaftes und aktuelles Thema ist, den Wohnungsbestand nachhaltig sowie modern zu gestalten. Nicht nur in Sachen technische und energetische Modernisierungen müssen wir investieren, auch ist es wichtig, den Bestand an den geforderten Wohnkomfort zeitgemäß anzupassen. Wir müssen den Bedürfnissen unserer Mitglieder nachkommen und dabei gleichzeitig die stark gestiegenen Baukosten nicht eins zu eins auch weitergeben – dies ist natürlich kein leichtes Unterfangen.

Herr Maier, die aktuelle Energiekrise hat Auswirkungen auf nahezu alle Menschen in Deutschland. Viele Mitglieder fragen sich, ob nun auch ihre Kosten exorbitant steigen



werden. Durch welche technischen Maßnahmen können Sie dazu beitragen, Ihre Mitglieder finanziell zu entlasten?

Unsere Mitglieder werden von uns, wie auch schon vor der Krise, über energiesparendes Wohnverhalten immer wieder informiert. In vielen unseren Gebäuden haben wir Biomasseheizung installiert und sind somit in diesen Objekten schon längere Zeit nicht mehr von fossilen Brennstoffen abhängig. Darüber hinaus sind Photovoltaikanlagen zur Senkung der Stromkosten aktuell verstärkt in der Planung. Außerdem beschäftigen wir uns mit der Entwicklung neuer, zeitgemäßer Wohnformen, in welchen auch gemeinschaftlich genutzte Flächen angeboten werden und die individuell gemietete Wohnfläche reduziert werden kann.

Herr Scherer, der Wohnbedarf ist – wie in vielen Städten – auch in Villingen groß. Baugenossenschaften wie die BGV wirken mit ihrem preisgünstigem Wohnungsangebot preisdämpfend auf den angespannten Wohnungsmarkt. Warum ist diese Wohnform damit auch wichtig für den sozialen Frieden im Land?

Das Konzept der Baugenossenschaft ist schon weit über hundert Jahre alt – und das aus gutem Grund. Das gemeinschaftliche Miteinander, das gelebte Mitspracherecht sowie das lebenslange Wohnrecht geben den Mitgliedern nicht nur Planungssicherheit für ihr Leben, sondern fördern auch den Zusammenhalt. Zudem sorgt dieses Wohnkonzept für eine soziale Mischung der Bewohner und verbessert das gesellschaftliche Leben.

Herr Maier, die Corona-Pandemie ging kaum an jemandem spurlos vorbei. Wie bewerten Sie rückblickend die Jahre 2020 und 2021? Welche Lehren konnten Sie für sich aus der Krise ziehen?

Die Corona-Pandemie war für mich ebenso eine Zäsur wie für den Rest der Welt. Wirtschaftlich gesehen hält uns die derzeitige Krise deutlich vor Augen, dass wir in zu vielen Abhängigkeiten (fest-)stecken. Wir müssen uns wieder mehr auf unsere eigenen Stärken besinnen und dementsprechend regionaler denken und handeln.

Herr Scherer, nicht nur der Bedarf an neuen Wohnungen steigt, auch die

Ansprüche hinsichtlich Ausstattung, Energieausweis und Komfort bei Bestandsimmobilien. Welche konkreten Herausforderungen ergeben sich in diesem Zuge für die Entwicklung von Immobilien?

Die wohl größte Aufgabe für die Entwicklung von Immobilien ist, trotz gestiegener Preise weiterhin wirtschaftlich zu arbeiten – ohne die Mitglieder zu stark zu belasten. Das Konzept des preisgünstigen Wohnens muss weiterhin bewahrt werden. Dementsprechend ist das Ziel, die Baukosten zu senken. Dies ist beispielsweise durch Verfahren wie mit seriellen Bauen möglich. Auch sind Konzepte zur Senkung des Wohnraums pro Kopf eine Möglichkeit, adäquate und zukunftsweisende Immobilien zu planen.

Herr Scherer und Herr Maier, die Baugenossenschaft Villingen kann 2022 ihr 120-jähriges Bestehen feiern – eine beeindruckende Leistung! Welche Parallelen ziehen Sie mit dem baugenossenschaftlichen Gedanken von früher und welche Neuerungen gibt es? Welche Aufgaben und Ziele sehen Sie für sich in naher Zukunft und welche Pläne haben Sie für die BGV?

Harald Maier: Die Baugenossenschaft Villingen verbindet die Traditionen einer Genossenschaft mit den zukunftsgerichteten Entwicklungen der Moderne und heutigen Zeit. Demensprechend planen wir an der Optimierung unseres Bestands. Nachverdichtungskonzepte vorhandener Grundstücke sind dabei ebenso ein Thema wie die energetische Sanierung vieler Objekte, sodass die CO₂-Einsparung weiter vorangetrieben wird. Auf lange Sicht werden die Felder Quartiersentwicklung und Quartiersvernetzung von uns weiterentwickelt.

Andreas Scherer: Ein großes Ziel unserer Genossenschaft ist und bleibt die Zufriedenheit unserer Mitglieder. Dementsprechend möchten wir unseren Service am einzelnen Mitglied unabhängig des individuellen Anliegens stets verbessern. Trotz aktuellen Krisen ist es für uns wichtig, 10 bis 15 Prozent unter den ortsüblichen Mietpreisen zu bleiben, um ein preisgünstiges Wohnen allen Bevölkerungsschichten zu ermöglichen. Hier schließt sich auch die Planung neuer (gemeinschaftlicher) Wohnformen an, die beispielsweise als Clusterwohnungen geformt sein können.



Gestern, heute, morgen – Baugenossenschaft Villingen eG als fester Anker

Das erklärte Ziel der Baugenossenschaft Villingen eG ist, ihren Mitgliedern qualitativ hochwertigen und gleichzeitig preiswerten Wohnraum zu bieten. Seit ihrer Gründung im Jahr 1902 sorgt die BGV für ein lebenswertes Villingen. Die Mitglieder profitieren neben den günstigeren Preisen im Vergleich zu den ortsüblichen Mieten von weiteren Vorteilen, wie dem lebenslangem Wohnrecht und dem gesicherten Mitspracherecht. Die Liegenschaften der Baugenossenschaft Villingen werden stets modernisiert und den aktuellen Gegebenheiten angepasst. Darüber hinaus werden die Neubauten für ein zukunftsgerechtes Wohnen entwickelt und realisiert. Energetische Sanierungen stehen dabei ebenso auf der Agenda wie auch die Verbesserung der Wohnqualität. Die Baugenossenschaft Villingen eG beweist einmal mehr, dass das Konzept der Genossenschaft gelebte Tradition ist – und gleichzeitig die Anliegen von Morgen miteinbezieht.

Allgemeine Lage

Trotz Krisen bleibt die Immobilienbranche eine feste Größe

2021 wurde, wie bereits das Vorjahr, zum Großteil durch die globale Covid-19-Pandemie wirtschaftlich negativ beeinflusst. Baden-Württemberg ist als einer der stärksten Wirtschaftsstandorte Deutschlands ebenfalls von den negativen Auswirkungen betroffen gewesen. Der Nachfrage nach geeignetem Wohnraum ist nach wie vor ungebrochen.

Im 1. Halbjahr 2021 war die Wirtschaftsleistung um 5,5 % gestiegen, wohingegen im dritten Quartal der Zuwachs nur noch bei 1,7 % lag. Auch das vierte Quartal wurde durch das zunehmende Infektionsgeschehen der erneuten Corona-Welle stark ausgebremst. Für das gesamte Bundesgebiet konnte 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,7 % verzeichnet werden. Das BIP konnte somit nicht an das Vorkrisenniveau anknüpfen und lag ganze 2 % unter dem BIP des Jahres 2019. Baden-Württemberg allein stellt mit ca. 15,0 % im Jahr 2021 einen großen Anteil an der deutschen Wirtschaftsleistung. Die Immobilienwirtschaft stellte 2021 ein Fünftel der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung (645 Milliarden Euro).

Ein neues Problem, welches sich im Laufe des Jahres 2021 abzeichnete, war die steigende Teuerungsrate in vielen Bereichen. Im Dezember 2021 stieg sie im Vergleich zum Vorjahresmonat um 5,0 %. Insbesondere waren die Preise für Kraftstoffe (ein Plus von 35,2 %) sowie Heizöl (+ 36,7 %) stark gestiegen. Auch für die Baubranche ergaben sich enorme Teuerungen. Durch die globalen Lieferengpässe und der hohen Nachfrage kam es zu weiteren Verzögerungen. Die Preise für den Neubau stiegen in Baden-Württemberg im November 2021 um 14,5% im Vergleich zum Vorjahr. Besonders stark waren die Preissteigerungen bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten, welche aufgrund der gestiegenen Bauholzpreise um 47,2 % teurer geworden sind. Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 14,0 %. Die stark gestiegenen Materialpreise waren zusammen mit den Auswirkungen der Mehrwertsteuersenkung des zweiten Halbjahres 2020 die Gründe für den enormen Preisanstieg. Die Zinssätze für Baufinanzierungen lagen Ende 2021 noch günstig bei knapp einem Prozent bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung. Nettokaltmieten konnten dem Statistischen Landesamt Baden-Württemberg zufolge einen Anstieg von nur 1,8 % für das Gesamtjahr 2021 verzeichnen.

Durch steigende Baukosten und die geringe Verfügbarkeit von Baugrundstücken in beliebten Städten und Regionen zeichnet sich ein immer fortschreitender Rückgang bei Baufertigungen ab. Der jährliche Bedarf auf Neubauwohnungen wird für Gesamt-Deutschland auf ca. 400.000 geschätzt und der die Gesamtmenge an fehlenden Wohnungen auf ungefähr 1 Million. In Baden-Württemberg wurden 2021 insge-

samt 41.368 Wohnungen (-0,3 % zum Vorjahr) fertiggestellt, wovon 36.752 auf Neubauten und die restlichen 4.616 auf Bestandsbauten fallen. Der Bedarf für Wohnungen ist maßgeblich von der Anzahl der Bewohner eines Bundeslandes sowie der Anzahl der Haushalte abhängig. Im Jahr 2020 waren ungefähr 11,17 Mio. Personen in Baden-Württemberg gemeldet. Trotz Krise konnte sich der Arbeitsmarkt als robust beweisen: In Baden-Württemberg lag die Arbeitslosenquote im Dezember 2021 bei 3,4 % (212.300 Personen).

Die Zahl der Haushalte beläuft sich auf ca. 5,3 Millionen – Tendenz steigend. Entgegen aller Hemmnisse und Herausforderungen kommt der Immobilienbranche nach wie vor eine stabilisierende Funktion innerhalb der Wirtschaft zu, die insbesondere für das Wirtschaftszentrum Baden-Württemberg von Wichtigkeit ist. 2021 profitierten Immobilienkäufer von niedrigen Zinsen, die nur gegen Ende des 4. Quartals langsam zu steigen begannen. Dementsprechend war die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt im Oberzentrum Villingen-Schwenningen nach wie vor ungebrochen. Die Preissteigerungen der Kaufobjekte stiegen etwas. Parallel zudem waren die leichten Erhöhungen bei Mietwohnungen zu beobachten. Insbesondere bei Wohnungen im einfachen bis mittleren Ausstattungssegment konnte eine große Nachfrage verzeichnet werden. Trotz dessen ist die Mittelstadt im Vergleich zu anderen Städten derselben Größe in Baden-Württemberg nur von moderaten bzw. niedrigen Mietpreissteigerungen betroffen. Spannend ist die Entwicklung der Nebenkosten, die sich insbesondere durch die Verbrauchsgüter Heizung/Wärme, Strom und (Warm-)wasser auszeichnen. Schon im Geschäftsjahr 2021 stiegen hier die einzelnen Posten und sind bereits bei Redaktionsschluss um ein Vielfaches in die Höhe geschossen.

Die Baugenossenschaft Villingen eG prüft alle realisierbaren Möglichkeiten, um die gestiegenen Energiekosten in einem passablen Rahmen zu halten. Staatliche Maßnahmenpakete zur Entlastung der Bürger werden ebenfalls ein Thema im neuen Jahr werden. Um die klimapolitischen Ziele zu erreichen und unsere Mitglieder zu entlasten, legt die Baugenossenschaft Villingen eG weiterhin ihren Fokus auf die Erhaltung und Sanierung ihres Bestandes. Die Modernisierungen sind technischer Natur als auch den Wohnkomfort betreffend. Das erklärte Ziel wird weiterhin bestehen bleiben: preisgünstige Wohnraumschaffung durch Neubau und Sanierung.

Modernisierungsmaßnahmen 2021

Für das Wohnen von morgen

2021 haben wir unseren Wohnanlagen umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen unterzogen, um Qualität und modernen Wohnstandard in unseren Beständen zu sichern. Die Maßnahmen reichen dabei von optischen Schönerungen bis zu tiefgreifenden energetischen Sanierungen zugunsten einer verbesserten Energiebilanz. Auch barrierefreies Wohnen sowie die Mobilität von morgen mit Elektroladeplätzen sind Bestandteil der umfassenden Maßnahmen.

Die Baugenossenschaft Villingen eG ist stets um die Optimierung ihrer Bestände bemüht, die den wachsenden Ansprüchen an Wohnqualität angepasst werden. Um den besonderen Wohnanforderungen aufgrund des demografischen Wandels gerecht zu werden, wurde im Adlerring 26-28 eine neue Aufzugsanlage angebaut. Dies erhöht Lebensqualität und Komfort für jegliches Alter. Sanierungen von Fassaden sowie Dächern waren weitere Verbesserungen innerhalb des genossenschaftlichen Immobilienbestandes. In der Kirnacher Straße 20-24 wurden die ersten Vorbereitungen getroffen, um die neue Heizzentrale einbauen zu können. Energetische Sanierungen sind im Hinblick auf die Erreichung klimapolitischer Ziele ein weiterer wichtiger Punkt in der Arbeit der BGV. Mithilfe der Stadtwerke Villingen konnte ein weiterer Meilenstein hin zur CO2-Reduktion gesetzt werden: Sowohl eine öffentliche Ladesäule für Elektrofahrzeuge als auch eine für den betrieblichen Fuhrpark nutzbare Ladesäule wurden installiert. Hier sind einige Maßnahmen zusammengestellt:

Adlerring 26-28
Aufzugsanbau



Kalkofenstr. 24-24/1
Fassadensanierung



Adlerring 26 | EG links
Wohnungsmodernisierung



Scheffelstr. 16
Beginn Gebäudesanierung/
Ausbau des Dachgeschosses



Langstr. 6-10
Ladesäule für E-Autos

Kirnacher Str. 22
Instandsetzung des Treppenhauses und
des Dachgeschosses nach Brandfall



Von-Rechberg-Str. 13 | 2. OG
Wohnungsmodernisierung



Fasanenstr. 20-26 | Erneuerung der Heizzentrale

PROJEKTE 2021

IM ÜBERBLICK:

- **Adlerring 26-28**
Aufzugsanbau
- **Scheffelstr. 16**
Beginn Gebäudesanierung/Ausbau des Dachgeschosses
- **Kirnacher Str. 20-24**
Erneuerung Heizzentrale (Vorbereitung)
- **Fasanenstr. 20-26**
Erneuerung der Heizzentrale
- **Kalkofenstr. 24-24/1**
Fassadensanierung
- **Langstr. 6-10**
Ladesäule für E-Autos
- **Kirnacher Str. 22**
Instandsetzung des Treppenhauses und
des Dachgeschosses nach Brandfall
- **Kirnacher Str. 22 | 1. OG rechts**
Wohnungssanierung
- **Adlerring 26 | EG links**
Wohnungsmodernisierung
- **Von-Rechberg-Str. 13 | 2. OG**
Wohnungsmodernisierung
- **Herdstr. 1+3**
Planung der energetischen Sanierung
und Balkonanbau
- **Kirnacher Str. 30-32**
Dach- und Fassadensanierung (Planung)
- **Kirnacher Str. 26**
DG-Wohnungsmodernisierung (Planung)



Wohnungsbestand

Veränderung des Wohnungsbestands

Gegenüber dem Vorjahr ist unser Wohnungsbestand gleichgeblieben. Am 31.12.2021 umfasste der Bestand 817 Wohnungen sowie die Büroräume für unsere Verwaltung.

Mitgliederbewegung 2021

Mitgliederbewegung und Dividende



Wie bereits im vergangenen Jahr ist die Entwicklung der Mitgliederbewegung zufriedenstellend: 65 neue Mitglieder traten im Berichtsjahr bei uns ein (517 Geschäftsanteile). 45 Mitglieder schieden durch Kündigung/Übertragungen von Geschäftsanteilen (373 Anteile) und 16 Mitglieder (160 Anteile) durch Tod sowie 4 durch Ausschluss (16 Anteile) aus.

	Mitglieder	Anteile
Stand: 31.12.2020	1.183	11.100
Stand: 31.12.2021	1.183	11.075

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder verringerten sich dadurch im Laufe des Berichtsjahres um 4.600 €. Im Verhältnis zum gesamten Eigenkapital der Genossenschaft entsprechen die Geschäftsanteile der Mitglieder 13,5 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.

Investitionen 2021

Mitarbeiter, Organisation und Dienstleistungen

Die Grundlage unseres Erfolgs sind gut ausgebildete Mitarbeiter. Aus diesem Grund haben auch im Berichtsjahr 2021 verschiedene Teammitglieder an externen Schulungen, Seminaren und Fachtagungen teilgenommen. Für alle gab es ein zweites Team- und Führungskräfte-Training. 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 (2 Teilzeit, 2 Vollzeit)
- 5 Technische Mitarbeiter (5 Vollzeit)
- 4 Geringfügig Beschäftigte (1 Reinigungskraft, 3 Hauswarte)
- 2 Auszubildende



Von Links: Karlheinz Ellenberger, José Manuel Prieto Vidal, Kamran Yahyaijan, Jessica Benzing, Bernd Weisser, Geraldine Hutstein, Ursula Nussbaum, Lia Hirsch,

Harald Maier, Andreas Scherer, Tomasz Stankiewicz, Marco Screnci, Faruk Bytyqi, Sabine Dilger, Melanie Storz, Volker Hommerberg, Mario Born.

Mitarbeiter-Statement

„Die BGV bietet seinen Mitarbeitern viele Möglichkeiten“

Circa 75.000 Beschäftigte sind in der deutschen Wohnungswirtschaft zu verzeichnen, die dank ihren vielfältigen Aufgaben für verschiedene Fachrichtungen großes Potenzial bietet. Der Baugenossenschaft Villingen eG ist es ein großes Anliegen, nicht nur junge Menschen auszubilden, sondern auch langjährige Mitarbeiter durch einen attraktiven Arbeitsplatz zu halten. Im Kurzinterview erzählen Marco Screnci (links) und Tomasz Stankiewicz (rechts), welche Position sie bei der Baugenossenschaft Villingen bekleiden und welche Aspekte sie an ihrem Arbeitgeber besonders schätzen.

Herr Screnci und Herr Stankiewicz, was sind Ihre beiden Positionen bei der Baugenossenschaft Villingen?

Marco Screnci: Neben meiner Tätigkeit als Assistent der Geschäftsleitung bin ich als Prokurist bei der BGV tätig. Darüber hinaus leite ich die Abteilung zu Vermietung und Betriebskosten. Als IT-Administrator bin ich zusätzlich für Themen rund um unsere interne Technik zuständig.

Tomasz Stankiewicz: Als Bauingenieur bin ich für die technischen Angelegenheiten unserer Projekte zuständig und leite die Abteilung Technik im Haus.

Was schätzen Sie persönlich an der Baugenossenschaft Villingen als Arbeitgeber?

Marco Screnci: An der BGV als Arbeitgeber schätze ich besonders die Entwicklungsmöglichkeiten, die einem gegeben werden. Ich habe selbst als Quereinsteiger begonnen und bin so vom IT-Systemkaufmann zum Prokuristen und meinen übrigen Positionen aufgestiegen. Die betriebsinternen Aufstiegsmöglichkeiten zeichnen die BGV als zukunftsorientierten Arbeitgeber aus, der durch viele Weiterbildungsangebote seine Mitarbeiter wertschätzt. Ein sicherer Arbeitsplatz mit einem angenehmen Betriebsklima sowie zeitgemäße Arbeitsmodelle wie Homeoffice sind ebenso wichtige Merkmale der BGV. Die vielfältigen Aufgaben bieten immer einen abwechslungsreichen Arbeitstag.

Tomasz Stankiewicz: Die besonders kooperative und konstruktive Zusammenarbeit im Team an Projekten schätze ich sehr. Das Team der BGV ist zielorientiert, ohne dabei die kollegialen Aspekte zu vernachlässigen. Die spannenden, zukunftsgerichteten Projekte mit sozialer Verantwortung sind ein toller Aspekt der täglichen Arbeit. Zudem ist die BGV stets bemüht, die Weiterentwicklung der Mitarbeiter, aber auch der Firma voranzutreiben – mit Erfolg!



Ausblicke

Herausforderungen der Zukunft

Aufzugsanlage Adlerring 26-28

Barrierefreie Zugänge im Adlerring 26-28: Mit der Installation zweier Aufzugsanlagen wird der Adlerring 26-28 modernisiert und die Wohnqualität aufgewertet, von der nicht nur ältere Bewohner profitieren. Die voraussichtliche Fertigstellung ist auf Ende 2022 datiert und ist mit Investitionskosten in Höhe von 685.000 Euro geplant.

Scheffelstraße 14-16: Modernisierungsarbeiten

Der Hälfte ist geschafft: Die Modernisierungsarbeiten in der Scheffelstraße 14 konnten bereits im Oktober 2020 erfolgreich abgeschlossen werden, so dass die sechs Wohneinheiten einem modernen Standard angeglichen werden konnten. Nach deren Fertigstellung konnte im Juni 2021 mit der Sanierung der angrenzenden sieben Wohnungen in der Scheffelstraße 16 begonnen werden, deren Sanierung voraussichtlich Ende 2022 abgeschlossen sein wird.

Außenanlage Rietheimer Straße

In der Rietheimer Straße ist die Sanierung der Außenanlage durch eine Fachfirma bereits in vollem Gange. Die Fertigstellung erfolgte im Sommer 2021.

Betonsanierung der Tiefgarage im Adlerring

Eine umfangreiche Sanierung der Tiefgarage ist ab Oktober 2022 geplant. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf ca. eine Million Euro.

Langstraße 1: öffentliche Ladesäule für E-Autos

Auch in Sachen Elektromobilität treibt die Baugenossenschaft Villingen zukunftsweisende Projekte voran: In der Langstraße 1 wurde gemeinsam mit den Stadtwerken Villingen-Schwenningen eine öffentliche Ladesäule errichtet. Sie bietet aufgrund ihrer zwei Anschlüsse die Möglichkeit, zwei Elektrofahrzeuge zeitgleich zu laden, sodass der Zugang zu einer komfortablen Ladeinfrastruktur gegeben ist – und darüber hinaus die Attraktivität der Mobilität von morgen weiter ausgebaut wird. Zusätzlich wurde auf einen barrierefreien Zugang geachtet und ein Stellplatz mit einer Breite von 3,5 Meter konzipiert.

Nachverdichtungsmaßnahmen in Planung

Um den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten und potenziellen Mitgliedern ebenfalls Wohnraum zu bieten, sind Nachverdichtungsmaßnahmen im bereits bebauten Umfeld unumgänglich. Die BGV hat sich zum Ziel gemacht, in den nächsten Jahren die von Häusern umgebenen innenliegenden freien Flächen zu prüfen und mit neuen Liegenschaften zu bebauen. Die Realisierung der Planung für die Nachverdichtungsmaßnahmen beginnt in Kürze.

Digitalisierung innerhalb der BGV

Mit dem Hereinbrechen der Corona-Pandemie wurde auch in der Geschäftsstelle der Baugenossen-

schaft Villingen auf eine mobiles und digitales Arbeitsmodell gesetzt – dem Homeoffice. Bereits 2020 konnten damit gute Erfahrungen gemacht werden, sodass es auch nach der Pandemie den Mitarbeitern möglich sein wird, diese Option zu nutzen. Eine erfolgreiche Digitalisierungsstrategie und entsprechende digitale Infrastruktur ist heutzutage für Unternehmen unumgänglich, wenn sie effizient und zukunftsweisend arbeiten und auch im Hinblick auf Mitarbeiterbindung sowie Gewinnung neuer Talente konkurrenzfähig bleiben möchten. Mithilfe einer speziellen Immobiliensoftware können nicht nur intern alle relevanten Daten schneller bearbeitet werden, auch die Mitglieder profitieren von dem erneuerten System. Die Einführung der neuen Vorgänge wie ein digitalisierter Rechnungs- und Postumlauf ist für 2023 geplant.

Erweiterung der Abfallhäuser: Gelbe Tonne für den Schwarzwald-Baar-Kreis

Für den gesamten Schwarzwald-Baar-Kreis wird 2022 die Gelbe Tonne eingeführt, welche den gelben Sack ablöst. Dadurch wird eine umweltschonende Sammlung von Verpackungsmaterialien gewährleistet, die zudem noch wetterfest ist. Aufgrund dieser Neuerung werden die gesamten Abfallhäuser der BGV-Liegenschaften erweitert, um das neue Abfallkonzept rechtskonform und ordentlich einzuhalten. Die Erweiterungsmaßnahmen sind bereits in Planung, der Beginn der Umsetzung ist für Herbst 2022 angesetzt.

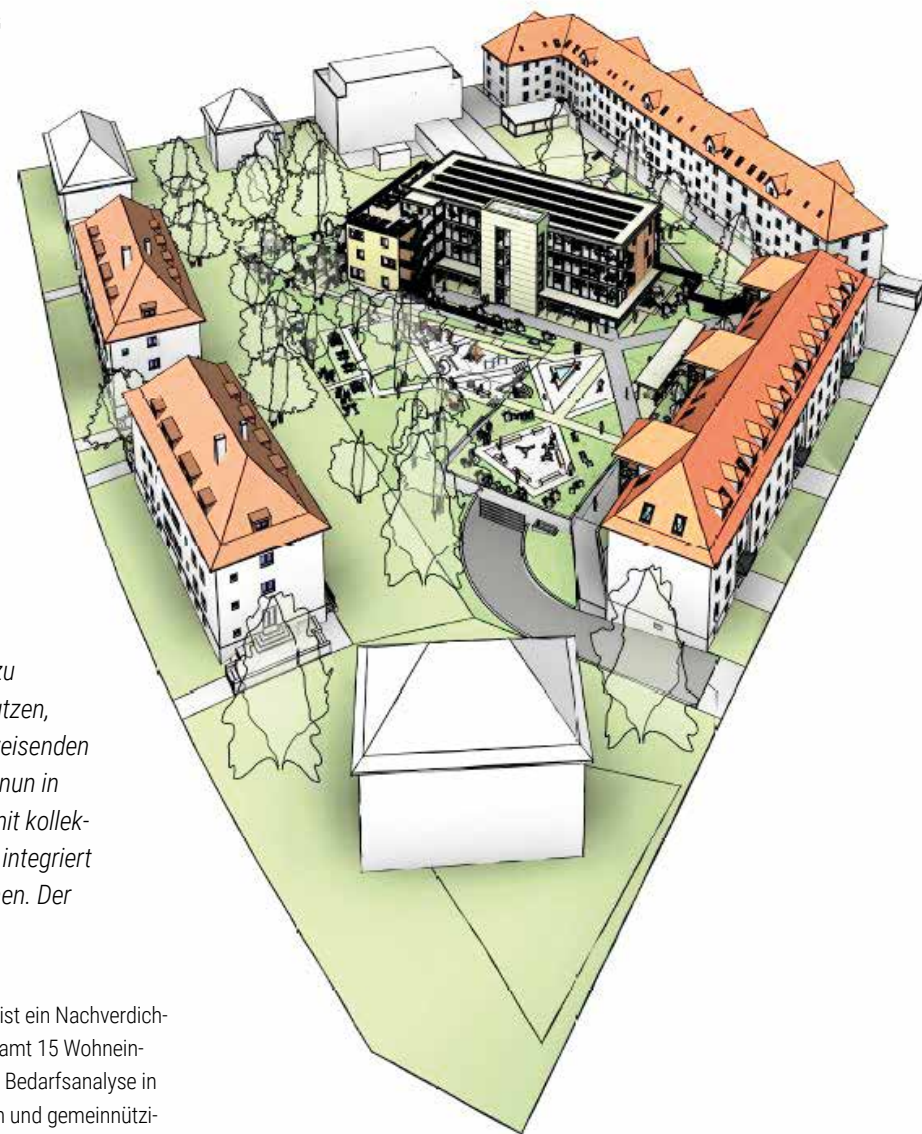


In Planung

Nachverdichtung Weststadt

Um nicht nur den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten, sondern auch bestehende Flächen zu nutzen, sind Nachverdichtungsprojekte eine der zukunftsweisenden Strategien. Die Baugenossenschaft Villingen plant nun in der Weststadt den Neubau eines Wohngebäudes mit kollektiven Nutzungsflächen, das in bestehende Flächen integriert wird. Insgesamt 15 Wohneinheiten werden entstehen. Der Baubeginn ist für Sommer 2024 vorgesehen.

In Zusammenarbeit mit der Stadt Villingen-Schwenningen ist ein Nachverdichtungsprojekt in der Villingen Weststadt geplant, das insgesamt 15 Wohneinheiten den zukünftigen Bewohnern bieten wird. Nach einer Bedarfsanalyse in Zusammenarbeit mit dem 2020 gegründeten solidarischen und gemeinnützigen S.mi.LE-Verein wurde festgelegt, dass die Aufteilung der 1.300 qm großen



Wohnfläche 75 Prozent als privat und die restlichen 25 Prozent als gemeinschaftlich genutzte Fläche erfolgen soll. Darüber hinaus wurde der Bedarf an unterschiedlichen Wohnungsgrößen sowie barrierefreien Wohneinheiten berechnet, sodass die Spannweite von 1,5 bis 5-Zimmer-Wohnungen reicht und insgesamt zehn barrierefreie Wohnungen entstehen. Zusätzlich ist im Zuge der Nachverdichtung eine Tiefgarage mit 50 Stellplätzen (5 davon für Car-Sharing) sowie 30 überdachte Fahrradstellplätze plus sechs Bike-Sharing Plätze geplant.

Um die Lebensqualität der derzeitigen Bewohner zu gewährleisten, wird bei der Projektplanung auf eine angemessene Integration des Neubaus geachtet, sodass beispielsweise die Besonnung der bestehenden Gebäude sowie die Beibehaltung der zahlreichen Bäume gesichert wird.



In Planung

Projekt mit Zukunft – für alle

Die Baugenossenschaft Villingen eG ist stets an der Verbesserung der angespannten Wohnungslage in Villingen und Umgebung bemüht. Eine Besonderheit stellt das neu erworbene Objekt in der Villingen Straße 48 in Donaueschingen dar, welches etwa 50 ukrainischen Flüchtlingen zur Verfügung gestellt wird.

Der Angriffskrieg auf die Ukraine im Februar 2022 war Auslöser einer immensen Fluchtbewegung in sichere Länder. Die BGV ist sich ihrer sozialen Verantwortung bewusst und stellt nicht nur Bewohnern der Region ihre Angebote zur Verfügung, sondern nimmt auch die Notlage der Flüchtenden ernst. Über einen Wettbewerb konnte die BGV das Gebäude in der Villingen Straße kaufen. Für ein Jahr wird das Gebäude als Unterkunft an die Stadt Donaueschingen bereitgestellt, sodass der Akutsituation Abhilfe geschaffen wird. Auf lange Sicht soll das Gebäude grundsaniert und umgebaut werden, sodass 16 attraktive Wohnungen im Bestand der Baugenossenschaft Villingen eingefügt werden und Interessenten ein neues Zuhause erhalten.



Geschäftsjahr 2021

Bericht des Aufsichtsrats



Der Aufsichtsrat der Baugenossenschaft Villingen eG hat im Geschäftsjahr 2021 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 bei Bedarf auch in Vor-Ort-Terminen vom Vorstand informiert.

Das Geschäftsjahr 2021 war noch immer durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie beeinflusst. Der Geschäftsbetrieb war wie in 2020 teilweise nur eingeschränkt möglich. Dennoch konnte jederzeit gewährleistet werden, dass die Geschäftsstelle erreichbar und funktionsfähig war.

Nicht jede der geplanten Maßnahmen konnte letztlich umgesetzt werden. Dennoch wurden größere Instandhaltungen und Sanierungen in der Kirnacher Straße, der Scheffelstraße, der Fasanenstraße,

der Herdstraße und der Von-Rechberg-Straße durchgeführt. In Donaueschingen wurde ein Wohngebäude erworben und umgebaut, im Adlerring ein Außenaufzug angebaut. Daneben befasste sich die technische Abteilung mit der Planung und Strategie eventueller Nachverdichtungen im vorhandenen Bestand.

Bedingt durch geringere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen kann das Geschäftsjahr mit einem deutlich positiven Jahresergebnis abgeschlossen werden. 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.

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 Kumulation von bedeutenden weltweiten Krisen in den letzten Jahren hat auch das Umfeld der Baugenossenschaft Villingen eG drastisch verändert. Der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine und die in dessen Folge reduzierten und teilweise

eingestellten russischen Gaslieferungen haben zu einem erheblichen Preisschock auf dem Energiesektor geführt. Hinzu kommen deutlich steigende Preise im Bausektor bei einem Zinsniveau, das sich ebenfalls nach oben entwickelt.

Für die Baugenossenschaft Villingen eG bedeutet dies, dass die Instandhaltungen und Sanierungen sowie die Zinsbelastung und die Verwaltungskosten deutlich ansteigen werden. Glücklicherweise sind die laufenden Darlehen in vorausschauender Weise überwiegend zinsgesichert. Der Großteil des Gebäudebestands ist insgesamt ebenfalls wieder in einem sanierten Zustand. Für einen begrenzten Zeitraum könnte auf die Krisen also durch eine vorsichtige Strategie in Bezug auf Großprojekte reagiert werden. Notwendige Instandhaltungen und Sanierungen sollten dennoch auf keinen Fall unterlassen werden. Der Aufsichtsrat wird die Situation zusammen mit dem Vorstand bezüglich der zukünftigen Strategie beobachten um frühzeitig notwendige Maßnahmen ergreifen zu können.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bedanken sich bei den Vorständen Herrn Andreas Scherer und Herrn Harald Maier für die gute und konstruktive Zusammenarbeit im Jahre 2021. Die Vorstände haben sehr gute Arbeit geleistet und neben dem Kerngeschäft, die Herausforderungen der Krisen erfolgreich gestaltet. Die gemeinsamen Sitzungen

von Aufsichtsrat und Vorstand 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 wiederum 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 2021 wurde pflicht- und satzungsgemäß vom Verband Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen - vbw - durchgeführt. Die

Prüfung fand im September und Oktober 2022 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 2021 keine Einwendungen und Beanstandungen zu treffen sind.

Seitens des Aufsichtsrates bestehen ebenfalls keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss 2021 und die vorgeschlagene Gewinnverwendung. Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Mitgliederversammlung, den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 festzustellen und die vorgeschlagene Gewinnverwendung zu beschließen.

Villingen-Schwenningen, den 18. Oktober 2022

Mario Born
Aufsichtsratsvorsitzender

Vielen Dank

Auch für das Jahr 2021 wurden wir alle wieder vor viele Herausforderungen gestellt. Umso mehr bedanken wir uns zutiefst bei unseren Kolleginnen und Kollegen für ihre professionelle Arbeit, Flexibilität und das entgegengebrachte Vertrauen. Unsere neu gewonnen Arbeitsmodelle, die im Zuge der Pandemie eingesetzt wurden, haben sich als festes Momentum etabliert und sind von allen erfolgreich umgesetzt worden. Das kollegiale Miteinander zum Erreichen unserer Ziele hat auch dieses Jahr wieder Früchte getragen – dies ist dem gesamten Team der Baugenossenschaft Villingen eG zu verdanken. Darüber hinaus dürfen wir unseren Dank auch an den Aufsichtsrat richten, welcher uns wie bereits in den vergangenen Jahren stets mit Vertrauen und Kompetenz begleitet und die geplanten Vorhaben unterstützt hat. 2021 ist trotz seiner Herausforderungen ein erfolgreiches Jahr für uns gewesen, das nur durch die Mitarbeit jedes Einzelnen möglich wurde. Nicht zuletzt bedanken wir uns herzlichst bei all unseren Mitgliedern für ihre Treue sowie Geschäftspartnern, Kunden, Handwerksbetrieben, Architekten und Fachingenieure für die gemeinsame Zusammenarbeit, die von Konstruktivität und Produktivität geprägt war.

Gespannt blicken wir in das neue Jahr und freuen uns, mit Ihnen allen zusammen neue Wege zu gehen sowie altbewährte Traditionen beizubehalten, um die Baugenossenschaft Villingen eG stets ein Stück weiterzubringen – vielen Dank!

Harald Maier

Andreas Scherer



Jahresabschluss 2021 – Gestärkt durch jede Krise

Auch das Jahr 2021 stand ganz im Zeichen der Corona-Pandemie. Die Baugenossenschaft Villingen eG konnte wieder einmal beweisen, dass sie trotz großer Herausforderungen ihre Ziele sicher verfolgt. Weitreichende Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten konnten 2021 erfolgreich abgeschlossen und weiter vorangetrieben werden. Technische Neuerungen standen dabei ebenso auf dem Plan wie die Verbesserung von Wohnkomfort für die Mitglieder. Die BGV leistet ihren Beitrag, für ein lebenswertes und preisgünstiges Wohnen in Villingen – seit 1902 und für die Zukunft.

Aktiva

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	6.353,50	28.429,24
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	41.879.549,90	43.149.142,45
2. Grundstücke mit anderen Bauten	592.179,07	608.747,85
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	78.264,74	96.761,77
4. Anlagen im Bau	471.131,04	0,00
5. Bauvorbereitungskosten	17.571,82	35.261,80
6. Geleistete Anzahlungen	26.934,73	43.065.631,30
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	25.000,00
2. Andere Finanzanlagen	50.052,00	75.052,00
Anlagevermögen insgesamt	43.147.036,80	43.963.395,11
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	1.445.047,12	1.340.804,57
2. Andere Vorräte	33.095,23	1.478.142,35
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	16.330,68	4.062,78
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	442.701,46	488.565,64
3. Sonstige Vermögensgegenstände	13.990,05	473.022,19
III. Wertpapiere		
1. Sonstige Wertpapiere	2.179.747,80	2.089.329,50
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	854.273,87	384.894,94
2. Bausparguthaben	2.489.056,72	3.343.330,59
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	7.723,30	9.609,16
Bilanzsumme	50.629.003,03	50.422.927,08

Passiva

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	105.000,00	118.400,00
2. der verbleibenden Mitglieder	2.215.000,00	2.219.600,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 € (Vorjahr: 400,00 €)	0,00	2.320.000,00
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 120.000,00 € (Vorjahr: 130.000,00 €)	2.360.041,40	2.240.041,40
2. Freie Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 923.838,00 € (Vorjahr: 1.006.933,12 €)	12.367.716,30	14.727.757,70
III. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	0,00	0,00
2. Jahresüberschuss	1.132.622,00	1.226.485,12
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-1.043.838,00	88.784,00
Eigenkapital insgesamt	17.136.541,70	16.113.271,70
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	146.632,29	145.498,10
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.495.329,86	32.312.055,46
2. Erhaltene Anzahlungen	1.577.127,12	1.565.492,87
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.922,85	2.879,35
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	197.457,26	251.408,12
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	566,40	4.209,89
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 28.100,05 € (Vorjahr: 3.419,35 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	71.425,55	33.345.829,04
Bilanzsumme	50.629.003,03	50.422.927,08

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.184.806,20		6.134.910,95
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen (davon gegenüber verbundenen Unternehmen 17.250,00 € VJ. 17.250,00 €)	17.250,00	6.202.056,20	17.250,00
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes			
a) an unfertigen Leistungen		104.242,55	-9.971,42
3. Aktivierte Eigenleistungen		14.253,36	13.498,32
4. Sonstige betriebliche Erträge		93.420,23	63.519,88
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.067.281,70	1.922.419,09
Rohergebnis		4.346.690,64	4.296.788,64
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	585.160,06		544.634,69
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	117.462,25	702.622,31	106.679,14
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.351.265,10	1.341.004,63
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		359.401,23	283.840,66
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	800,52		600,52
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon gegenüber verbundenen Unternehmen 3.661,33 € VJ. 4.244,27 €)	63.716,37	64.516,89	59.307,70
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		22.771,50	10.763,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		720.125,14	724.201,01
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		189,00	149,97
Ergebnis nach Steuern		1.254.833,25	1.345.423,76
14. Sonstige Steuern		122.211,25	118.938,64
15. Jahresüberschuss		1.132.622,00	1.226.485,12
16. Gewinnvortrag		0,00	0,00
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnsrücklagen		1.043.838,00	1.136.933,12
18. Bilanzgewinn		88.784,00	89.552,00

Anhang zum Jahresabschluss 2021

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.	Die Baugenossenschaft Villingen eG ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB.	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.
Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und der Regelungen der Satzung aufgestellt.	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.	Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:	mod. Wohnungen auf 40 Jahre freistehende Garagen auf 20 Jahre Tiefgaragenbauten auf 50 Jahre	4. Bei Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurden erkennbare Risiken, insbesondere bei Mietforderungen, durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Pauschale Wertberichtigungen wurden nicht vorgenommen.
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:	bemessen ist.	5. Die flüssigen Mittel und Bausparguthaben sind zum Nennwert bilanziert.
a) bei immateriellen Vermögensgegenständen (EDV-Software) 5 Jahre für das Verwaltungsprogramm und für die restlichen EDV-Programme 3 Jahre	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.	6. Die Geschäftsguthaben sind zum Nennwert bilanziert.
b) bei Grundstücken mit Wohn- und anderen Bauten linear nach Restnutzungsdauer, wobei die Gesamtnutzungsdauer für	2. Die Finanzanlagen sind grundsätzlich zu Anschaffungskosten bewertet.	7. Die Sonstigen Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken mit den notwendigen Erfüllungsbeträgen gebildet.
Wohngebäude auf 80 Jahre neue Wohngebäude auf 50 Jahre	3. Die unfertigen Leistungen und anderen Vorräte sind mit den Anschaffungskosten bilanziert.	8. Verbindlichkeiten sind ebenfalls mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Vorräte Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind € 1.445.047,12 (VJ € 1.340.804,57) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.	Forderungen Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen handelt es sich mit € 442.701,46 (VJ € 488.565,64) um sonstige Vermögensgegenstände. Diese Forderungen haben in Höhe von € 412.008,33 (VJ € 441.787,97) 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	31.495.329,86	1.393.114,55 (1.481.455,74)	5.432.363,93 (7.735.222,22)	24.669.851,38 (23.095.377,50)	31.495.329,86 (32.312.055,46)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	1.577.127,12	1.577.127,12 (1.565.492,87)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.922,85	3.922,85 (2.879,35)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	197.457,26	197.457,26 (251.408,12)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	566,40	566,40 (4.209,89)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	71.425,55	71.425,55 (28.111,59)	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag						
lfd. Jahr	33.345.829,04	3.243.613,73	5.432.363,93	24.669.851,38	31.495.329,86	
Vorjahr		(3.333.557,56)				

* GPR = Grundpfandrechte

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von € 566,40 (VJ € 4.209,89) 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 € 26.598,00 und Erträge aus früheren Jahren in Höhe von € 32.116,96 enthalten.	Sonstige betriebliche Aufwendungen In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen aus früheren Jahren in Höhe von € 18.685,53 enthalten.	Zinsen und ähnliche Erträge In diesem Posten sind Zinserträge gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von € 3.661,33.
---	---	---

E. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:			4. Mitglieder des Vorstandes:	
	Vollzeit	Teilzeit	Harald Maier , Dipl. Ingenieur/Architekt	c.) Es bestehen Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften für die BGV Service GmbH (verbundenes Unternehmen) zugunsten der Sparkasse Schwarzwald-Baar in Höhe von € 440.000,00.
Kaufmännische	2	2	Andreas Scherer , Bilanzbuchhalter IHK	
Technische	5	-		
Mitarbeiter im Regiebetrieb Hauswarte	-	4	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.
Auszubildende	2	-	<i>Aufsichtsratsvorsitzender:</i>	
			Mario Born , Dipl. Volkswirt, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater	
Gesamt:	9	6		
2. Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr 2021:			Karlheinz Ellenberger , Dipl. Ingenieur/freier Architekt	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.
Anfang:		1.183	Dr. Volker Hommerberg , Rechtsanwalt	
Zugang:		65		
Abgang:		65	6. Es bestehen finanzielle Verpflichtungen für laufende Bauvorhaben im Anlagevermögen in Höhe von € 1.129.127,16.	
Ende:		1.183		
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 4.600,00 verringert. Eine Nachschusspflicht der Mitglieder besteht nicht.			7. Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB:	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:			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			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.	

F. Weitere Angaben

Ergebnisverwendungsvorschlag:
Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von € 1.132.622,00 ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 1.043.838,00 in die Rücklagen eingestellt. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn 2021 in Höhe von € 88.784,00 als Dividende auszuschütten.

Villingen-Schwenningen, 31.05.2022

Der Vorstand



Harald Maier
Technischer Vorstand



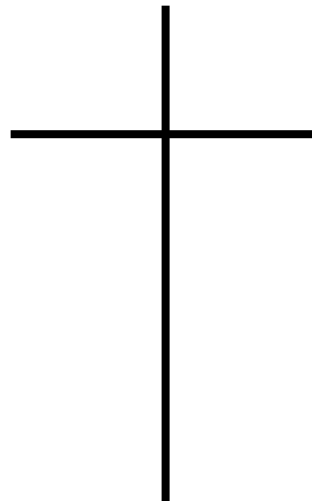
Andreas Scherer
Kaufmännischer Vorstand

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 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