

HEIMAT: *bericht*

GESCHÄFTSBERICHT
21/22



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM

GESCHÄFTSBERICHT
21/22

Titelmotiv

Am Hechinger Eck in Tübingen entsteht aktuell das Projekt »DueD« (Drei unter einem Dach). Unsere Baugenossenschaft, die Baugruppe »Palazzo« und die Stiftung Liebenau entwickeln moderne Wohnformen unter höchsten Anforderungen an die Sozialverträglichkeit und den gesellschaftlichen Mehrwert.

Siehe auch:

[3.4 Unsere Bauprojekte, Hechinger Eck, Tübingen, Seite 42](#)

Inhalt

01 Unsere Genossenschaft

1.1	Organe der Genossenschaft	12
1.2	Informationen auf einen Blick	13
1.3	Mitarbeiterteam	14
1.4	Genossenschaft bietet mehr	16
1.5	Auszeichnung als MainFairMieter	20
1.6	Lea-Mittelstandspreis für soziale Verantwortung in Baden-Württemberg	22
1.7	Interview: Genossenschaft im Wandel	24

02 Unser Nachhaltigkeitsmanagement

2.1	Wir sind WIN-Charta-Unternehmen	28
2.2	Unsere CO ₂ -Strategie	32
2.3	Familienheim setzt auf E-Mobilität	33

03 Unsere Bauprojekte

3.1	Bautenstand LuisenQuartier, Villingen-Schwenningen	36
3.2	Sanierungsprojekt Schramberger Straße, St. Georgen	38
3.3	Neubau Christel-Pache-Straße, Villingen-Schwenningen	40
3.4	Hechinger Eck Nord, Tübingen	42

04 Veranstaltungen und Soziales

4.1	Großes Fest im St. Anna Quartier in Tettnang	46
4.2	Familienstag im Kurgarten	47
4.3	Dritter HEIMAT:lauf	48
4.4	HEIMAT:kaffee – die Genossenschaft lädt ein	50
4.5	Auszeichnung für Ehrenamtliche	51
4.6	Schülergenossenschaft	52
4.7	DESWOS: Spende für Südsudan	53

Jahresabschluss 2021

01	Lagebericht	56
02	Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang	66
03	Bericht des Aufsichtsrats	76

	Zusammensetzung der Vertreterversammlung	78
	Zum Gedenken	80



Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

zwei Jahre lang haben wir aufgrund der Pandemie kaum direkt miteinander kommuniziert. Mit unserem neuen Format »HEIMAT:kaffee« kamen wir mit unseren Mieter/-innen wieder in Kontakt, hörten uns ihre Sorgen und Nöte an, bekamen Lob, hier und da auch »Hausaufgaben«. Grundsätzlich erhielt unsere Einladung an alle Bewohner in unseren drei größten Bestandsgebieten in Villingen-Schwenningen, Bad Dürrenheim und St. Georgen, an einer mobilen Kaffeebar miteinander ins Gespräch zu kommen, eine positive Resonanz. Wir sind da und hören zu und handeln anschließend besonnen – das ist für uns gelebte Genossenschaft. Daher ließen wir uns auch nicht lange bitten, den Gymnasiasten vom Hoptbühl als Pate bei der Gründung einer Schülergenossenschaft zur Seite zu stehen. Gemeinsam stark sein, das ist besonders in Krisenzeiten angesagt. Der Krieg in der Ukraine hat Auswirkungen auf uns alle. Über die Schreckensmeldungen dürfen wir jedoch die Chance nicht vernachlässigen, unsere Energieversorgung jetzt neu aufzustellen, Abhängigkeiten zu beenden und zugleich den Klimaschutz aktiv voranzutreiben. Das stellt auch unsere Familienheim vor enorme Herausforderungen. Zum Jahresbeginn wurde die Neubauförderung des Bundes eingestellt und später wieder fortgesetzt – mit halbierten Zuschüssen, höheren Zinsen und deutlich verschärften Auflagen. Im Februar begann der Krieg in der Ukraine. Die Folge: noch massivere Preiserhöhungen bei Baustoffen, zugleich Lieferengpässe. Zusätzlich wird das Bauen durch die extrem gestiegenen Finanzierungszinsen belastet. Mitpreisgebremste Sozialwohnungen wie in der Christel-Pache-Straße im Neubaugebiet »Von Richthofenpark«, neue Wohnformen wie in Tübingen und in unserem »Luisen-Quartier« zu errichten wird also immer schwieriger. Aktuell ist es nahezu unmöglich, neue Bauprojekte

zuverlässig zu kalkulieren. Um den dringend benötigten Wohnraum dennoch schaffen zu können, sind wir mehr denn je auf kommunale Unterstützung angewiesen.

Immer mehr Bedeutung kommt im Bauwesen dem Nachhaltigkeitsmanagement und einer CO₂-Strategie zu. In welche Heiztechnologie investieren wir? In St. Georgen testen wir erstmals das System Erdwärme – für einen über 900m hoch gelegenen Ort eine Besonderheit. Gut funktioniert es aber nur, weil die Umstellung mit energetischen Sanierungen von Fassade, Fenster und Dach einherging. Alternative Heizformen gibt es nicht zum Nulltarif. Unsere Strategie liegt daher in Heizkonzepten für ganze Quartiere und Wärmenetzen, wie gerade in der Fasanenstraße in Villingen-Schwenningen nachgerüstet.

Unsere Baugenossenschaft Familienheim lebt vom Miteinander. Stets den Menschen zu sehen, das bescheinigt uns die bereits dritte Auszeichnung für soziale Verantwortung, verliehen von der Caritas, der Diakonie und dem Landesministerium für Finanzen und Wirtschaft. Darauf sind wir stolz!

Sebastian Merkle
Dipl.-Betriebswirt (FH), MRICS
geschäftsführendes Vorstandsmitglied

Martin Renner
Dipl.-Betriebswirt (FH)
Vorstandsmitglied



KAPITEL
01

UNSERE GENOSSENSCHAFT

HEIMAT: *macher*

1.1 Organe der Genossenschaft

VORSTAND



Sebastian Merkle
Geschäftsführender Vorstand,
Dipl.-Betriebswirt, MRICS,
Villingen-Schwenningen



Martin Renner
Vorstand,
Dipl.-Betriebswirt,
Villingen-Schwenningen

AUFSICHTSRAT



Berthold Frisch
Aufsichtsratsvorsitzender,
Steuerberater,
Villingen-Schwenningen



Walter Klumpp
stellv. Aufsichtsratsvorsitzender,
Bürgermeister a. D.,
Tuningen



Rudolf Hirt
Schriftführer,
Rechtsanwalt,
Villingen-Schwenningen



Michael Rieger
Bürgermeister,
St. Georgen



Hans Buddeberg
Notariatsdirektor i.R.,
Bad Dür rheim
(bis 14.10.2021)



Anita Neidhardt-März
Geschäftsführerin Diakonie,
Villingen-Schwenningen
(ab 14.10.2021)

VERTRETER- VERSAMMLUNG

Die Vertreterversammlung besteht aus 75 gewählten Vertreter/-innen und Ersatzvertreter/-innen. Sie wurde am 5./6.7.2022 für die Dauer von fünf Jahren gewählt.

1.2 Informationen auf einen Blick

Gründung	19. September 1949
Rechtsform	Eingetragene Genossenschaft
Eintragung im Genossenschaftsregister	Amtsgericht Freiburg
Register -Nr.	600040
Geschäftsanteil	50,00 Euro
Mitgliederzahl per 31.12.2021	4.214
Gezeichnete Anteile	117.620
Anzahl der eigenen Wohnungen	2.563 (+ 104 im Bau + BFFW)
Anzahl der eigenen Garagen und Stellplätze	1.983
Anzahl der eigenen gewerblichen Einheiten	35

Mitgliedschaften und Beteiligungen	> vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart
	> Siedlungswerk Baden e. V. Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg
	> DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., Köln
	> AGV Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V., Düsseldorf
	> BFFW Bündnis für faires Wohnen GmbH & Co.KG, Villingen-Schwenningen
	> BGWO Bauherrngemeinschaft Genossenschaftliches Wohnen, Tett nang
	> Wohnbau Bodensee Radolfzell

1.3 Mitarbeiterteam



Andreas Bachmann
Technische Hausbetreuung



Andrea Barho
Abteilungsleiterin
Rechnungswesen



Linda Bartlewski
Technische Hausbetreuung



Brunhilde Beha-Haage
Technische Hausbetreuung



Kerstin Borho
Wohnungswirtschaft
und Betriebskostenabrechnung



Peter von Dach
Technische Hausbetreuung,
Service-Center St. Georgen



Anita Dold
Personal- und Mitgliederwesen



Patrick Flaig
Bauleitung



Fabian Fleig
Technische Hausbetreuung



Lotte-Amalia Flock
Buchhaltung



Britta Freytag
Empfang



Michelle Gretz
Referentin der Geschäftsleitung



Svenja Grimm
Wohnungswirtschaft



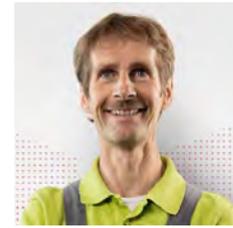
Daniel Groß
Technische Hausbetreuung



Dirk Hartfiel
Architekt / Abteilungsleiter Technik



Nicole Koloss
Service / Gästebetreuung,
Stiftung Liebenau



Armin Laule
Technische Hausbetreuung



Simone Lehmann
Vermietung und Vertrieb



Matthias Mager
Prokurist Vermietung & Vertrieb



Sebastian Merkle
Geschäftsführender Vorstand



Martin Müller
Technische Hausbetreuung



Melanie Pees
Prokuristin Wohnungswirtschaft,
Soziales Management



Martin Renner
Vorstand



Thomas Rödel
Technische Hausbetreuung



Martin Roth
Technische Hausbetreuung



Reiner Schosser
Bauleitung



Manuel Schwörer
Technische Hausbetreuung,
Stiftung Liebenau



Clarissa Seeburger
Studentin der Immobilienwirtschaft



Larissa Seemann
Technische Hausbetreuung



Katharina Vogt
Technische Hausbetreuung



Pascal Weisser
Technische Hausbetreuung



Diana Zutic
Auszubildende
Immobilienkauffrau



Felix Zeiser
Student der Immobilienwirtschaft

1.4 Genossenschaft bietet mehr

Im Jahr 2016 wurde die Genossenschaftsidee als Immaterielles UNESCO-Kulturerbe der Menschheit anerkannt. Das für alle Bevölkerungsschichten offene Modell beruht auf den Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstverwaltung sowie Selbstverantwortung. Das ideelle Grundkonzept stützt sich auf Werte wie Demokratie und Solidarität – eine Vereinigung mit gemeinschaftlichem Geschäftsbetrieb, dem nicht nur ökonomische Interessen zugrunde liegen, sondern bei dem auch soziale und kulturelle Belange einen hohen Stellenwert einnehmen.

Wir sind stolz, als Baugenossenschaft mit über 70-jähriger Geschichte und mehr als 4.000 Mitgliedern Teil des Immateriellen Weltkulturerbes zu sein. Inzwischen befinden sich rund 2.600 Wohnungen im Besitz unserer Genossenschaft – Heimat für mehr als 4.000 Menschen. Damit sind wir die größte Baugenossenschaft in der Region Schwarzwald-Baar mit Sitz in Villingen-Schwenningen. Kleinere Gebäudebestände bewirtschaften wir in Tübingen und Oberschwaben.

Neben der Förderung unserer Mitglieder haben wir es uns zum Ziel gesetzt, für eine sichere, soziale und nachhaltige Wohnungsversorgung in unserem Geschäftsgebiet einzutreten. Aus ihrem genossenschaftlichen Selbstverständnis heraus ist die Baugenossenschaft Familienheim eine soziale Partnerin, die eng mit sozialen Einrichtungen wie der Diakonie, der Caritas oder der Stiftung Liebenau zusammenarbeitet. Für unsere inzwischen mehr als 30 Mitarbeiter/innen sind wir ein verlässlicher, sozial engagierter und nachhaltig wirtschaftender Arbeitgeber, für den die Integration von Menschen mit Handicap in das

Mitarbeiterteam zur Selbstverständlichkeit gehört.

Neben der mitgliederorientierten Bewirtschaftung und Instandhaltung unseres genossenschaftlichen Wohnungsbestandes sind wir auch im Neubau von zukunftsweisendem Wohnraum aktiv und konnten mit unseren innovativen Konzepten und nachhaltig funktionierenden Stadtquartieren bereits mehrere Preise gewinnen. Unseren Mitgliedern bieten wir neben sicherem und bezahlbarem Wohnraum auch einen 24h-Handwerkernotdienst und ein eigenes Soziales Management. Mit unseren Kooperationspartnern setzen wir regelmäßig gemeinnützige Projekte um, wie die Initiative »Besuch Willkommen«, die dafür sorgt, dass Menschen nicht vereinsamen und auch im Alter regelmäßig soziale Kontakte genießen. Unter dem Namen »Breite Mühle« öffnen wir kostenlos die Räume der Geschäftsstelle unserer Baugenossenschaft in Villingen-Schwenningen für Gruppen

mit gemeinsamen Hobbys und Interessen. Ein weiteres Projekt ist die Initiative »Gemeinsam alt werden im Goldenbühl« mit Mittagstisch, Spiele- und Handarbeitsgruppe. Die Initiative ist inzwischen ein nicht mehr wegzudenkender Bestandteil des Stadtquartiers und erfreut sich großer Beliebtheit. Auch der alljährlich stattfindende gemeinsame »Soziale Tag« mit der Stiftung Liebenau ist ein fest etablierter Teil unserer Kooperationsprojekte. Von der Renovierung der Konzertmuschel im Villingen Kurpark bis hin zur gemeinsamen Gestaltung von Außenbereichen, Fassaden oder Werkstätten wurden schon viele gemeinnützige Projekte umgesetzt.

Soziale Verantwortung, Gemeinschaftsprojekte, vielseitige Kooperationen und Teamgeist – dafür steht unsere Genossenschaft. Wir arbeiten jeden Tag daran, die in uns gesetzten Erwartungen zu erfüllen, unsere eigenen Erwartungen zu übertreffen und unseren Mitgliedern eine starke Gemeinschaft zu bieten.

VERBREITUNGSGEBIET UNSERER GENOSSENSCHAFT



Partnerschaft, Dienstleistungen und ein genossenschaftliches Miteinander

- ▶ Förderung des genossenschaftlichen Miteinanders durch regelmäßige Mieterfeste, Nachbarschaftstreffs und das Veranstaltungsprogramm »Breite Mühle«
- ▶ Enge Kooperation mit Sozialpartnern und Hilfestellung in allen Lebenslagen durch das hauseigene »Soziale Management«



Rund um die Uhr Technik-Service von Profis

- ▶ 24h-Handwerkernotdienst
- ▶ Kostenlose Kleinreparaturen in allen Mietwohnungen
- ▶ Laufende Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes



Geschäftsanteile an modernem und sicherem Wohnen

- ▶ Mieter/-innen sind nicht nur Mieter/-innen, sondern auch Mitglieder. Anstelle einer üblichen Kautions erwerbten Mieter/-innen bzw. Mitglieder Geschäftsanteile, die mit einer soliden Dividende verzinst werden.
- ▶ Es gibt keine Eigenbedarfskündigungen!
- ▶ Mitglieder können von ihren genossenschaftlichen Mitbestimmungsrechten Gebrauch machen oder Vertreter/-innen wählen.



GÄSTEWOHNUMG

Seit vergangenem Jahr gehört eine genossenschaftseigene Gästewohnung in der Kurstadt Bad Dürkheim zu unserem Angebot. Mit dem Beitritt zum Gästewohnungsring, einem Zusammenschluss von insgesamt 27 Genossenschaften zwischen Flensburg und Luzern, wird allen Familienheim-Mitgliedern kostengünstiger Urlaub in einer von über 90 genossenschaftlichen Gästewohnungen in Deutschland und der Schweiz ermöglicht. Für Mitglieder der Baugenossenschaft Familienheim eG hat die Zugehörigkeit aber noch einen weiteren Vorteil: Sollte sich einmal größerer Besuch ankündigen und die eigenen 4 Wände dann doch zu klein werden, kann die Gästewohnung vor Ort auch für die Unterbringung von Freunden und Verwandten angemietet werden.

Weitere Informationen unter
www.GaeWoRing.de



AUSBILDUNG IN BESTFORM

Unlängst wurde unsere Genossenschaft mit dem Siegel des Arbeitgeberverbands der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. »Ausbildung in Bestform« ausgezeichnet. Laut Branchenverein wird es nur jenen Unternehmen verliehen, die deutlich mehr als die gesetzten Ausbildungsstandards erfüllen. Neben einer Tarifbindung und einer sicheren und angemessenen Ausbildungsvergütung werden demnach auch sehr gute Arbeitsbedingungen, umfangreiche Ausbildungsbetreuung und herausragende Leistungen im Rahmen der Ausbildung erwartet – für unsere Genossenschaft eine Selbstverständlichkeit. Die Absolvent/-innen aus den Mitgliedsunternehmen sind auf dem Arbeitsmarkt hoch angesehene Fachkräfte.

Weitere Infos unter
www.agv-online.de



75 JAHRE SIEDLUNGSWERK BADEN – EINE STARKE GEMEINSCHAFT

Unser Dachverband wird 75 Jahre alt und wir feiern mit! Das Siedlungswerk Baden ist eine Vereinigung von 24 Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg. Gegründet in der Nachkriegszeit, als in Deutschland extreme Wohnungsnot herrschte, gehören heute rund 35.000 Wohnungen zum Bestand der Mitgliedsunternehmen des Siedlungswerks, die Gesamtbauleistung der Mitgliedsunternehmen liegt sogar bei über 80.000 Wohnungen. Als Verbund unterstützt es die Arbeit der Mitgliedsunternehmen, vertritt deren Anliegen gegenüber öffentlichen und kirchlichen Stellen und setzt sich besonders für eine sozialorientierte, familien- und bedarfsgerechte Wohnversorgung ein. Wir sind stolz darauf, Teil einer starken Familienheim-Gemeinschaft zu sein und die Gründung unseres Dachverbandes in Karlsruhe gebührend feiern zu dürfen. Bei der großen Jubiläumsparty sind alle 480 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Mitgliedsunternehmen eingeladen, denn jeder einzelne trägt zum Erfolg der Genossenschaften bei, die wiederum gemeinsam für ihr Ziel, die Sicherstellung einer sozialen und gerechten Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung, eintreten.

Weitere Informationen unter
www.siedlungswerk-baden-ev.de

Eine Karte aller Mitgliedsunternehmen
finden Sie auf Seite. 83!



75
JAHRE

1.5 Auszeichnung als MeinFairMieter



»MeinFairMieter« weist sozial verantwortlich handelnde Wohnungsunternehmen aus

Es gibt wieder Grund zum Feiern: Im Juli 2021 erhielt unsere Baugenossenschaft das Gütesiegel »MeinFairMieter« als eine der Ersten. Ein Verein mit gleichem Namen hat es sich zur Aufgabe gemacht, »sozial verantwortlich handelnde« Wohnungsunternehmen zu zertifizieren und damit deutlich zu machen, wer sich nicht nur um bezahlbaren Wohnraum bemüht, sondern auch den Menschen in den Mittelpunkt seines Handelns stellt. Dass beide Kriterien für uns zur Selbstverständlichkeit gehören, davon konnte unsere Genossenschaft auch mit Zahlen überzeugen: Von 2.600 Wohneinheiten sind 1700 barrierearm und 200 barrierefrei, die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt in Villingen-Schwenningen bei 5,86 Euro, in St. Georgen bei 5,51 Euro.

Die Freude über die erneute Auszeichnung ist groß. Weiterer Bestandteil der erfüllten Kriterien war unser Soziales Management. Dafür wurde schon vor fast 20 Jahren eigens eine Stelle geschaffen, von Beginn an besetzt von Melanie Pees. »Die Geschäftsleitung hat schon damals bemerkt, dass es unter unseren Mietern einen großen Bedarf an Hilfestellungen aller Art gab«, erklärt die Sozialmanagerin. Mittlerweile entwickelte sich daraus eine Abteilung, die mit dem Programm »Breite Mühle« Mitmach-Veranstaltungen anbietet, Benefizaktionen wie den »HEIMAT:lauf« initiiert, mit der Stiftung Lieben-

au Teilhabe zu Gunsten junger Menschen mit Handicap zusammenarbeitet und Seite an Seite mit dem Diakonischen Werk konkrete Probleme von Mietern angeht. Das können eine Verschuldung, Mieterstreitigkeiten oder individuelle Lebenskrisen sein. »Wir organisieren die entsprechende Hilfe und stellen Kontakte her«, sagt Melanie Pees. Das Gütesiegel »MeinFairMieter« wirkt auf dem Wohnungsmarkt zudem wie ein Sozialkompass, »zeigt es doch, dass sich hier ein Wohnungsunternehmen von rein profitorientierten unterscheidet«, wie es in der Laudatio hieß.

»Es zeigt sich doch, dass sich hier ein Wohnungsunternehmen von rein profitorientierten unterscheidet.«

– Zitat aus der Laudatio



1.6 Familienheim erhält bereits zum dritten Mal bedeutenden Sozialpreis

Leistung - Engagement - Anerkennung: Auszeichnung mit dem Lea-Mittelstandspreis für soziale Verantwortung in Baden-Württemberg

Bereits zum 3. Mal wurde die Baugenossenschaft Familienheim eG im Rahmen der Preisverleihung des Lea-Mittelstandspreis für soziale Verantwortung in Baden-Württemberg als »beispielhaftes Unternehmen« ausgezeichnet. Aus über 200 Bewerbern wurde unsere Baugenossenschaft ausgewählt und für ihr herausragendes, gesellschaftliches Engagement geehrt.

Verliehen wurde der Preis unter anderem für unser Erfolgsprojekt HEIMAT:lauf. Der virtuellen Spendenlauf für Jedermann konnte innerhalb von drei Auflagen in den Pandemie Jahren 2020, 2021 und 2022 mit insgesamt fast 1.000 Läuferinnen und Läufern, darunter Wanderer, Walker und Kindergartengruppen, eine überwältigende Resonanz verzeichnen und eine immense Spendensumme generieren. Die Spendenläufe standen dabei unter dem Motto »gemeinsam Gutes tun«, die gelauenen Kilometer wurden dementsprechend in Euro umgemünzt, sodass insgesamt 21.090 Euro von der Baugenossenschaft Familienheim an die Projektpartner Caritas, Diakonie, Stiftung Liebenau und Turnverein gespendet werden konnten, die die Gelder nun für weitere soziale Projekte verwenden.

Das besondere Extra ist jedoch, dass die Familienheim nach 2017 und 2019 bereits zum dritten Mal diese Ehrung aus den Händen der Wirtschaftsministerin Dr.

Als »beispielhaftes Unternehmen«
beweist unsere Genossenschaft,
dass sich verantwortungsvolles Handeln
und erfolgreiches Wirtschaften nicht
gegenseitig ausschließen.



Nicole Hoffmeister-Kraut entgegennehmen konnte. Das Konzept der verantwortungsvollen Unternehmensführung im Sinne der Corporate Social Responsibility ist bei der Familienheim auf allen Ebenen verankert. Hat sie doch seit Jahren eine ganze Reihe sozialer Engagements für den Nächsten und die Umwelt vorzuweisen und mit Melanie Pees gar eine eigene Sozialmanagerin. Als »beispielhaftes Unternehmen« beweist unsere Genossenschaft, dass sich verantwortungsvolles Handeln und erfolgreiches Wirtschaften nicht gegenseitig ausschließen. Ausgelobt wird der Lea-Mittelstandspreis von Caritas, Diakonie und dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus in Baden-Württemberg.



Mit Melanie Pees und Sebastian Merkle von der BGFH haben sich der Geschäftsführer der IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg, Thomas Albiez (l.) und der Vorstandsvorsitzende des Caritasverbands für den Schwarzwald-Baar-Kreis e.V., Michael Stöckelmaier (r.) gefreut.



INTERVIEW

1.7 Genossenschaft im Wandel

Geschäftsführender Vorstand feiert 10-jähriges Betriebsjubiläum

Sebastian Merkle ist seit zehn Jahren geschäftsführender Vorstand der Baugenossenschaft Familienheim. In dieser Zeit hat sich das Unternehmen rasant weiterentwickelt und der Aufwärtstrend scheint ungebrochen.

Herr Merkle, mit welchen persönlichen Zielen traten Sie am 1. Januar 2012 in die Dienste der Baugenossenschaft Familienheim?

Die Zeit war vor 10 Jahren tatsächlich noch eine andere. Ich kam in eine hervorragend geführte Genossenschaft und hatte mit meinem Vorstandskollegen Martin Renner und einem Team aus erfahrenen und motivierten Kolleginnen und Kollegen die beste Ausgangsposition. Die Herausforderungen lagen eher im Marktumfeld. Die Wirtschaft war noch geprägt von der Finanz- und Wirtschaftskrise, die Wachstumsprognosen unserer Kernmärkte waren negativ und an unserem zweitgrößten Standort St. Georgen stand 2012 fast jede fünfte unserer Wohnungen leer. Entscheidungen für Neubauten, die Erschließung neuer Geschäftsgebiete und eine personelle Weiterentwicklung waren wichtige Entwicklungsschritte.

Eine Geschäftsführung verstehe ich als Teamaufgabe.

Daher besteht unsere Führungsebene zwischenzeitlich aus 6 kreativen Köpfen, die unsere Genossenschaft gemeinsam voranbringen.

Der Wohnungsmarkt ist angespannt. Was wünschen Sie sich vom Gesetzgeber, damit die Baugenossenschaft Familienheim noch besser darauf reagieren kann?

Der Geschäftstyp »Genossenschaft« wurde bereits 2016 zum Immateriellen UNESCO-Kulturerbe erklärt. Bürger-schaftliches Engagement, die basisdemokratische Entscheidungsstruktur und die Werte Solidarität, Partizipation und Eigenverantwortung sind in der Gesellschaft wieder gefragt. Und Kommunen honorieren unseren Ansatz von Nachhaltigkeit, Langfristigkeit und der Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit sicherem Wohnraum. Die Mieten steigen zwischenzeitlich langsam, und dies auch aufgrund unseres Engagements, doch die Preise für das Bauen und für Grundstücke explodieren. Wir sind gerne bereit, neue Wohnformen, experimentelle Bauarten sowie Quartierskonzepte zu bezahlbaren Mieten zu erarbeiten, brauchen aber im Gegenzug ein Entgegenkommen der Kommune bei Grundstückspreisen, Baudichte, Anzahl der Stellplätze und sonstigen zusätzlichen Verpflichtungen.

Im Sommer 2021 sind Sie zum Vorstandsvorsitzenden des Siedlungswerks Baden e.V. gewählt worden. Was bedeutet das Siedlungswerk für Sie und die Baugenossenschaft Familienheim?

Das Siedlungswerk Baden ist der Zusammenschluss von 24 Familienheim-Genossenschaften. Seit 75 Jahren verbinden uns gemeinsame Wurzeln und Werte. Beides schafft eine enge persönliche Verbundenheit und sorgt für einen fachlichen Austausch auf hohem

Niveau. Davon profitieren alle. Innerhalb der Wohnungswirtschaft werden wir um diesen Verbund beneidet, da wir mit unseren 35.000 Wohnungen gegenüber Dienstleistern und Lieferanten eine starke Verhandlungsposition haben, was wiederum unseren Mietern zugutekommt. Ich fühle mich geehrt, zum Vorstandsvorsitzenden gewählt worden zu sein. Gerne habe ich das Ehrenamt zum Wohle des Siedlungswerkes, aber auch zum Wohle unserer Baugenossenschaft Familienheim VS angenommen.

Kooperationen zwischen gleichgesinnten Unternehmungen sind heutzutage unabdingbar.

Neben dem Siedlungswerk gehören wir noch dem Bündnis für faires Wohnen (BffW) in Villingen-Schwenningen, der Bauherrngemeinschaft genossenschaftliches Wohnen (BGWo) in Tettang und der Wohnbau Bodensee in Radolfzell an.

Ihre Mitarbeiter preisen Ihren »kreativen Kopf«. Welche Visionen haben Sie für die Familienheim?

Man darf nie aufhören, sich zu verändern, auch wenn man erfolgreich ist. Unsere Familienheim ist eine erfolgreiche Genossenschaft, weil wir in 73 Betriebsjahren nie aufgehört haben, uns zu fragen, wo wir noch besser werden können. Daher denken wir stets über die nächsten Veränderungen nach.

Unsere derzeit entstehenden Quartiere und Neubauten, bei denen wir innovativen Wohnformen gegenüber sehr aufgeschlossen sind, belegen das. Auch bei der Klima- und CO₂-Bilanz unserer Bestände und Neubauten erfinden wir uns immer neu und berücksichtigen die Neuerungen der Technik. Auch vor unserer Büroorganisation macht der Wandel nicht Halt. Aktuell beschäftigen wir uns mit der Neuausrichtung unserer Hauptgeschäftsstelle in der Pontarlierstraße in Villingen-Schwenningen. Unter dem Oberbegriff »HEIMAT:büro« investieren wir in zukunftsorientierte Büros, in denen sich alle, inzwischen über 30 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, wohlfühlen sollen.



»Man darf nie aufhören, sich zu verändern, auch wenn man erfolgreich ist.«

– Sebastian Merkle



KAPITEL
02

UNSER NACHHALTIGKEITSMANAGEMENT

HEIMAT: *verbunden*

2.1 Wir sind WIN-Charta-Unternehmen

WIN-Charta: Unser Bekenntnis zu mehr Nachhaltigkeit

Auszeichnung für nachhaltige
Wirtschaftsweise und
Unternehmensentwicklung

Die Baugenossenschaft Familienheim eG gehört zu den alljährlichen WIN-Charta-Unterzeichnern des Landes Baden-Württemberg und bekennt sich damit öffentlich zu nachhaltigem Handeln im gesamten Unternehmensprozess. Zudem identifiziert sich die Genossenschaft mit der Region, in der sie wirtschaftet und generiert einen Mehrwert für ihre HEIMAT, die HEIMAT, in der wir uns zu Hause fühlen und wo wir gerne leben.

Die WIN-Charta wurde als Instrument für nachhaltig wirtschaftende kleinere und mittlere Unternehmen (KMU) im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie des Landes Baden-Württemberg entwickelt. Sie basiert auf den Prinzipien Selbstverpflichtung, Eigeninitiative und Außenkommunikation. Mit der Unterzeichnung der WIN-Charta geben wir ein klares Bekenntnis zu unserer ökonomischen, ökologischen und sozialen Verantwortung ab.

»Mit der Unterzeichnung der WIN-Charta geben wir ein klares Bekenntnis zu unserer ökonomischen, ökologischen und sozialen Verantwortung ab.«



Die folgenden Punkte geben beispielhaft einen Überblick über unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten:

AUS DEM BEREICH UMWELTBELANGE

- ▶ Wir **digitalisieren** möglichst viele Unternehmensprozesse und sorgen dafür, dass der Papierverbrauch in unserem Unternehmen drastisch reduziert wird.
- ▶ Mit der Anschaffung von **E-Fahrzeugen** gestalten wir unseren Fuhrpark langfristig nachhaltiger.
- ▶ Wir **reduzieren** wo möglich **Arbeitswege** mit Hilfe von Homeofficetagen und Onlinebesprechungen.
- ▶ Unsere Mietshäuser und Mietwohnungen werden in regelmäßigen Abständen instand gesetzt und energetisch **sanziert**. Wir setzen auf moderne, umweltfreundliche Heizsysteme sowie Solarthermie und Photovoltaik. Unsere Gebäude bleiben langfristig im Eigentum der Genossenschaft und werden **nachhaltig bewirtschaftet**.
- ▶ Wir setzen auf **neue Technologien** z.B. mit dem digitalen Schließsystem iLOQ.
- ▶ Bei **Neubauten** wird der Einsatz von Recycling-Beton und eine klimafreundliche Vollholzbauweise erprobt.
- ▶ Wir entwickeln **nachhaltige Stadtquartiere** (E-Mobility-Station, Mieterstrommodell, Urban Gardening, Quartierstreffe ...) und innovative Wohnkonzepte z.B. im neu entstehenden LuisenQuartier (siehe Seite 36)

AUS DEM BEREICH MENSCHENRECHTE, SOZIAL- & ARBEITNEHMERBELANGE

- ▶ Als Genossenschaft ist es unser Grundverständnis, die **Interessen unserer Mitglieder zu fördern** (sozial gerechte Mietpreise, 24h-Notdienst, Soziales Management, Ausschüttung einer Dividende ...)
- ▶ Als tarifgebundenes Unternehmen fördern wir **faire Beschäftigungsverhältnisse**.
- ▶ Wir füllen den Begriff **Inklusion** mit Leben und beschäftigen Personen mit Handicap in unserem Mitarbeiterteam.
- ▶ Kontinuierliche Durchführung von Maßnahmen im Rahmen der **Betrieblichen Gesundheitsförderung** sorgen für ein hohes Mitarbeiterwohlbefinden (ergonomisch eingerichtete Arbeitsplätze, gem. Laufevents, Teambuildingmaßnahmen ...).
- ▶ Wir unterhalten **langjährige, intensive Geschäftsbeziehungen** mit regionalen Handwerkern und wertschätzen deren Arbeit. In regelmäßigen Abständen planen wir ein sogenanntes »Handwerkervesper«, um Danke zu sagen.



AUS DEM BEREICH ÖKONOMISCHER MEHRWERT

- ▶ Ziel unseres Unternehmens ist die **nachhaltige Mitgliederförderung** und nicht die kurzfristige Gewinnmaximierung. Zum langfristigen Fortbestand der Genossenschaft steht der nachhaltige Unternehmenserfolg im Mittelpunkt unseres Handelns.
- ▶ Trotz Niedrigzinsphase konnten wir im vergangenen Jahr wieder eine **Dividende** an die Mitglieder in Höhe von 4 % ausschütten.
- ▶ Die dauerhafte **Sicherung der Arbeitsplätze** ist eines unserer zentralen Anliegen.
- ▶ Wir bieten drei Ausbildungsplätze und leisten damit einen wichtigen Beitrag zur **Bekämpfung des Fachkräftemangels**. Unlängst wurde unsere Genossenschaft mit dem Siegel des Arbeitgeberverbands der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. »Ausbildung in Bestform« ausgezeichnet.

AUS DEM BEREICH NACHHALTIGE UND FAIRE FINANZEN, ANTI-KORRUPTION

- ▶ Alle unsere Finanzentscheidungen werden nachhaltig getroffen, Finanzierungen werden vorab durch umfangreiche **Wirtschaftlichkeitsberechnungen** geprüft.
- ▶ Anwendung und Kontrolle des **Vier-Augen-Prinzips** bei Finanzentscheidungen.
- ▶ Einführung einer umfassenden **Compliance-Richtlinie**. Die Richtlinie enthält Regeln, um Situationen vorzubeugen, die die Integrität unseres Verhaltens infrage stellen können und schafft Rahmenbedingungen, die dabei helfen, Korruption und ähnliche Gesetzesverstöße zu verhindern.
- ▶ Die Kriterien zur **Vergabe von Handwerkerleistungen** sind transparent dargelegt und werden laufend überprüft.
- ▶ Unsere Wohnungen werden nach festgelegten **Vergaberichtlinien** vermietet.

AUS DEM BEREICH REGIONALER MEHRWERT

- ▶ Mit Hilfe der Erstellung von **genossenschaftlichem Mietwohnraum** bieten wir vielen Menschen ein sicheres Zuhause und lindern die angespannte Wohnungssituation in der Region.
- ▶ Durch nachhaltige Quartiersentwicklung und kontinuierliche Investition in den Gebäudebestand wird ein umfangreicher Beitrag zur sogenannten **Stadtreife** geleistet (die gesamtgesellschaftlichen Vorteile für eine Kommune, die ein Wohnungsunternehmen erwirkt).
- ▶ Wir sorgen für soziale Gerechtigkeit auf dem Wohnungsmarkt, eine sinnvolle Durchmischung von Mietparteien und stabile Mieterstrukturen durch ein **hauseigenes Soziales Management** (Schuldnerberatung, Konfliktbewältigung, Mieterfeste ...).
- ▶ Genossenschaftseigene **soziale Projekte** wie das Veranstaltungsprogramm »Breite Mühle«, das Projekt »Besuch Willkommen« oder das Quartiersprogramm »Gemeinsam altwerden im Goldenbühl« sorgen für Zusammenhalt und wirken gesellschaftlichen Entwicklungen wie Einsamkeit und sozialer Isolation entgegen.

2.2 Unsere CO₂-Strategie

Unsere Strategie zur Reduktion des CO₂-Ausstoßes für den gesamten Unternehmensbestand

Bauprojekte – bedarfsgerecht, bezahlbar und klimafreundlich!

Im Laufe des Jahres 2021 haben wir eine CO₂-Strategie entwickelt, die ein differenziertes Monitoring für alle unsere Liegenschaften und Heizanlagen, einschließlich deren CO₂-Ausstoß, beinhaltet. Damit wollen wir dem Klimaschutz Rechnung tragen und die Auswirkungen der stufenweise ansteigenden CO₂-Bepreisung auf unsere Genossenschaft und unsere Mitglieder dämpfen.

Durch energetische Sanierungen und Neubauten haben wir den CO₂-Ausstoß schon in der Vergangenheit kontinuierlich reduziert: Pro qm Wohn- und Nutzfläche sind es aktuell 27,7 Tonnen, gegenüber 34,6 Tonnen noch im Jahr 1994 (-20%). Neben der Wirtschaftlichkeit, Bedarfsgerechtigkeit und Bezahlbarkeit unserer Wohnungen für unsere Mitglieder werden wir die systematische CO₂-Reduk-

tion auch zukünftig deutlich im Fokus behalten, das zeigen auch unsere aktuellen Bau- und Sanierungsprojekte:

In der Schramberger Straße in St. Georgen findet für die Familienheim gerade die Zukunft statt. Hier wird in einem Pilot-Projekt zum ersten Mal auf Erdwärme umgestellt. Dafür wird 120 Meter tief in die Erde gebohrt, um die Heiztechnik komplett CO₂-neutral zu gestalten (siehe S. 38). In der Fasanenstraße in Villingen werden inzwischen neun Häuser mit 93 Wohnungen mit Hilfe von Holz-Pellets beheizt, zudem wurden zwei Häuser zusätzlich gedämmt. Ein 50.000-Liter-Heizöl-Keller in der Fasanenstraße 1 wurde zum Pellet-Depot ausgebaut. Das bisherige Quartiers-Wärmenetz aus dem Jahr 1968 wurde komplett erneuert. Die Liegenschaften »Berliner Platz« und

»Adlerring«, beide in Villingen, sowie ein Gebäude in der Seestraße in Bad Dürrenheim werden bereits auf ähnliche Weise projektiert. Nicht jede Heizanlage eignet sich jedoch für jeden Standort, geplant wird in Abhängigkeit vieler Faktoren wie z.B. der zu beheizenden Flächen, der vorhandenen Gebäudehüllen und der logistischen Herausforderungen, die beispielsweise bei der Anlieferung von Holzpellets entstehen. Zudem werden in vielen Wohnquartieren Wärmenetze gebildet und Kombinationen mit Solarthermie und Photovoltaik geprüft. Bei allen Investitionen zum Schutze des Klimas dürfen die Betriebskosten und der Nutzen für die Mieter/-innen jedoch nicht aus den Augen verloren werden, denn die Baugenossenschaft Familienheim steht auch für faire Mieten und genossenschaftliches Miteinander.



CO₂-Ausstoß pro qm Wohn- und Nutzfläche in Tonnen (Durchschnitt Gesamtbestand)

2.3 Familienheim setzt auf E-Mobilität

Familienheim setzt auf Elektromobilität

E-Fahrzeugflotte wächst, erste E-Mobilitätsstation entsteht

Elektrofahrzeuge fahren emissionsfrei und gelten in der Gesamtbilanz als klima- und umweltfreundlicher als herkömmliche Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor. Aus diesem Grund setzt die Baugenossenschaft Familienheim zukünftig noch stärker auf Elektromobilität und ersetzt drei weitere, in die Jahre gekommene Verbrenner im hauseigenen Fuhrpark durch moderne E-Fahrzeuge.

Für unsere Baugenossenschaft bedeutet dies ein weiterer wichtiger Schritt in Richtung klimafreundliches Unternehmen, denn die Fahrzeuge werden selbstredend mit Strom aus erneuerbaren Energien betankt. Zwei weitere Fahrzeuge, für die eine größere Reichweite erforderlich ist, werden durch Plug-in-Hybride ersetzt, die auf kürzeren Strecken ebenfalls rein elektrisch unterwegs sind. Ziel ist es, bis 2025 alle reinen Verbrenner im Fuhrpark unserer Baugenossenschaft durch E-Fahrzeuge zu ersetzen, um die Mobilität der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter so klimafreundlich wie möglich zu gestalten.



ERSTE E-MOBILITÄTSSTATION ENTSTEHT IM NEUEN LUISENQUARTIER

In unserem neu entstehenden LuisenQuartier in der Vöhrenbacher Straße wird aktuell das erste Mobilitäts-Hub der Stadt Villingen-Schwenningen geplant. In enger Partnerschaft mit den Stadtwerken wird ein Angebot aus E-Car, E-Fahrrad, E-Lastenfahrrad- und E-Roller-Sharing etabliert. Dieses Angebot soll der Startschuss für weitere vergleichbare Stationen an den Bahnhöfen, in den Innenstädten und an Hochschulstandorten unserer Doppelstadt sein. Somit wird in Zukunft ein Netz an Miet- und Rückgabestationen auf dem Stadtgebiet realisiert. In unserem Fall soll der Strom für die Gefährte idealerweise auch im Quartier erzeugt werden. Eine Anbindung an die Bushaltestelle Vöhrenbacher Str. mit Stadt- und Überlandbussen sowie eine öffentliche Ladeinfrastruktur für Gäste, Nachbarn und Mieter/-innen runden das Angebot ab. Unsere Mieter/-innen profitieren zusätzlich von einem verbilligten Mietangebot, dazu laufen aktuell Absprachen zwischen der Baugenossenschaft Familienheim und den Stadtwerken Villingen-Schwenningen. Die Fertigstellung für das Mobilitäts-Hub im LuisenQuartier ist zum Sommer 2024 geplant (mehr zum LuisenQuartier auf Seite 36).

KAPITEL
03

UNSERE BAUPROJEKTE

HEIMAT: *Orte*



3.1 Bautenstand LuisenQuartier, Villingen-Schwenningen

Baustellenfest bei strahlendem Sonnenschein lockt viele Interessenten

Der Herbst zeigte sich im Oktober von seiner besten Wetterseite, als unsere Baugenossenschaft Familienheim ihre Baustelle in der Vöhrenbacher Straße für die Bevölkerung öffnete. Die Resonanz war gewaltig, es herrschte Volksfeststimmung inklusive der dazugehörigen Speisen, Getränken, einer Hüpfburg und Kinderprogramm. Im Zehnminutentakt führten Mitarbeiter/-innen die Besucher über das Areal, gaben Auskunft über Wohnungsgrößen und die moderaten Mietpreise.

Groß war die Bewunderung für die außergewöhnlichen Schritte zur Nachhaltigkeit, der sich unsere Baugenossenschaft verschrieben hat. So werden die sieben Gebäude mit 85 Mietwohnungen nach dem KfW-40-Standard, teilweise in Holzbauweise und unter Verwendung von recyceltem Beton errichtet. Statt teurer Penthousewohnungen wird es auf den Dächern Flächen für Photovoltaikanlagen und für

Gemeinschaftsbereiche geben, die zur Entspannung, als Spielplatz oder für Urban-Gardening-Projekte genutzt werden. Eine Zapfsäule für E-Fahrzeuge und E-Bikes wird installiert und es entsteht in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken der erste Mobilitätshub in Villingen-Schwenningen zur gemeinschaftlichen Nutzung unterschiedlicher Elektrofahrzeuge, vom Lastenfahrzeug bis hin zum E-Auto. Blockheizkraftwerke sorgen für Wärme und kombiniert mit einem Mieterstrommodell für noch mehr Nachhaltigkeit im Quartier.

Unsere langjährige Kooperation mit der Stiftung Liebenau sorgt außerdem dafür, dass ein Teil der Wohnungen an Menschen mit Handicap vermietet werden kann, die Betreuung erfolgt über die Stiftung, die ebenfalls einen Gemeinschaftsraum und ein Büro im Quartier betreibt. Als Highlight kommt das Projekt »Begleitete Elternschaft« hinzu, das bundesweit seinesgleichen sucht

und es Eltern mit Handicap ermöglicht, ihre Kinder mit entsprechender Unterstützung selbst großzuziehen. Um für Mietinteressenten mit unterschiedlichen Budgets erschwinglich zu bleiben, sind neben frei finanzierten auch öffentlich geförderte Wohnungen dabei und zudem solche, die von der Erzdiözese Freiburg konfessionsunabhängig unterstützt werden, ganz nach der altbekannten Devise unserer Genossenschaft: »Wohnen und Leben in Vielfalt«!

Wir sind bereits aktiv und erfolgreich in der Vermietung, denn die ersten Häuser des Vorzeigeprojekts werden bereits im Sommer 2022 bezogen. Dank unserer langjährigen und vertrauensvollen Zusammenarbeit mit regionalen Handwerkern befindet sich das Gesamtprojekt trotz aktueller Herausforderungen in der Baubranche noch immer im Zeitplan. Mit der Gesamtfertigstellung rechnen wir bis Sommer 2023.



Große Freude herrschte bei den Kindern des Familienzentrums St Konrad. Als kleines Dankeschön für die Geduld mit der gegenüberliegenden Baustelle überbrachte pünktlich zu Nikolaus Geschäftsführer Sebastian Merkle eine Weichbodenmatte für die Turnhalle.



Im Sommer 2021 durften die Kinder des Familienzentrums bereits tatkräftig bei der feierlichen Grundsteinlegung des Projektes mithelfen. In die zukünftige Einfahrt zur Tiefgarage wurde eine Zeitkapsel einbetoniert. Die aktuellen Schriften der Metallhülse werden so für die nachfolgenden Generationen erhalten.



3.2 Sanierungsprojekt Schramberger Straße, St. Georgen

Die Klimazukunft hat begonnen

»Klimaschutz liegt uns schon seit Jahrzehnten am Herzen«. Dirk Hartfiel, Abteilungsleiter Technik, macht deutlich, dass die Familienheim schon lange dabei ist, ihren CO₂-Bedarf stetig zu reduzieren. Investitionen in neue Fenster, Fassadendämmung und Vollwärmeschutz ziehen sich wie ein roter Faden durch die Investitionsplanungen. Natürlich darf die Nutzung moderner, umweltfreundlicher und auf erneuerbare Energien basierender Heizsysteme in dieser Aufzählung nicht fehlen. So werden Gasheizungen in den Bestandswohnungen – nicht erst seit der Ukraine-Krise – sukzessive ersetzt durch Solarthermie

und Photovoltaik, Erdwärme und Wärmepumpen, deren Leistungen, wenn möglich, auch über Blockheizkraftwerke und Wärmenetze in die Haushalte verteilt werden.

In der Schramberger Straße 18 in St. Georgen wurde ein Pilot-Projekt mit Erdwärme für sechs Wohneinheiten gestartet, eine Heiztechnik, die komplett CO₂-neutral arbeitet. Dafür wurde 120 Meter tief in den Grund gebohrt. Dort stieß man auf Tiefenwärme, die über ein geschlossenes Kreislaufsystem über den Träger Sole an die Oberfläche geholt und mittels einer Wärmepumpe

in die Heizrohre der Wohnungen geleitet wird. Für einen rund 900 m hoch gelegenen Ort wie St. Georgen eine außergewöhnliche Heiztechnologie, die sich aber schon bewährt hat.

Das Klima schützen, aber auch Betriebskosten und somit Nebenkosten für die Mieter einsparen, sind bei diesem Projekt die Ziele unserer Baugesellschaft Familienheim. Dass die Rechnung unter dem Strich nicht immer aufgehen kann, liegt daran, dass die Installation neuer Heizsysteme in der Regel mit energetischen Sanierungen der Gebäudehülle einhergeht. An unserem Gebäude in der Schramberger Straße wurden parallel die Fassade und das Dach gedämmt sowie neue Fenster eingebaut.

Nichts tun ist aber auch keine Lösung. Die herkömmlichen Heizsysteme mit Kohle, Gas und Öl werden immer teurer, schon deshalb, weil der Gesetzgeber eine in den nächsten Jahren stetig steigende CO₂-Bepreisung einführt.

»Und das muss noch nicht die letzte politische Maßnahme sein, um die ausgerufenen Klimaziele zu erreichen«, sagt Hartfiel.

Bild rechts:
120 m tief wurde für unser Geothermieprojekt in den Untergrund gebohrt.



»Klimaschutz liegt uns schon seit Jahrzehnten am Herzen.«

– Dirk Hartfiel

3.3 Neubau Christel-Pache-Straße, Villingen-Schwenningen

Familienheim erwirbt Projektentwicklung auf dem Richthofen-Areal

Noch befinden sie sich im Bau: Nach Verhandlungen mit der Deutschen Bauwert AG (DBA) erwarb die Baugenossenschaft Familienheim das Mehrfamilienhaus Christel-Pache-Str.17 in Villingen-Schwenningen, Richthofen-Areal. In dem sehr stadtnah gelegenen Wohnhaus mit freiem, unverbaubarem Ausblick über den denkmalgeschützten ehemaligen Exerzierplatz entstehen gerade 19 öffentlich geförderte Wohneinheiten, 12 Zwei- und sieben Dreizimmerwohnungen.

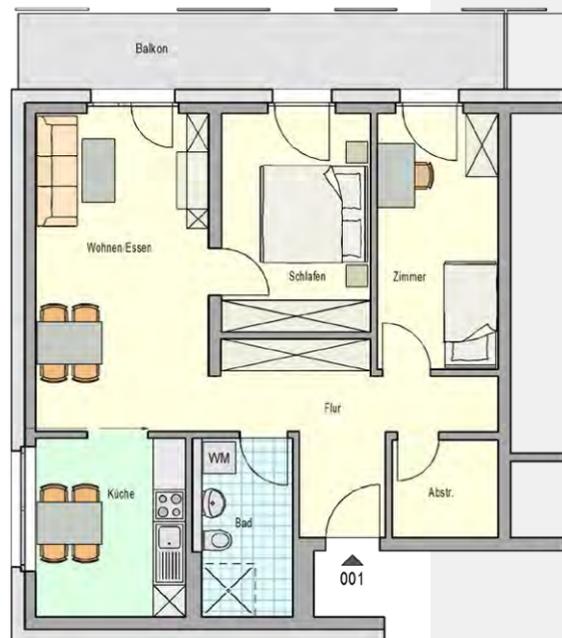
Ziel unserer Baugenossenschaft ist es, durch den Kauf des Projektes noch mehr öffentlich geförderte Wohnungen nach dem Landeswohnraumförde-

rungsgesetz (LWoFG-BW) in Villingen-Schwenningen anbieten zu können. Die Wohnungen, für die Mietinteressenten einen sogenannten Wohnberechtigungsschein vorweisen müssen, sind um 33 % mietpreisvergünstigt, womit wir unserer genossenschaftlichen Zielsetzung einer sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung für unsere Mitglieder in besonderer Weise Rechnung tragen.

Aktuell werden die Wohnungen bereits für 6,70 €/m² Kaltmiete im Monat angeboten. Im Erdgeschoss des Gebäudes auf dem ehemaligen Lyautey-Areal entlang der Richthofenstraße sind zudem zwei Gewerbeeinheiten geplant, bei denen es sich Dank der Präsenz am

Villinger Außenring, der Nachbarschaft zum geplanten Neubau der städtischen Verwaltung und den vorhandenen öffentlichen Parkflächen ebenfalls um besondere Objekte handelt. Gebaut wird in KfW-55 Bauweise mit Anschluss an ein gemeinschaftliches Quartiersheizungssystem. Die Fertigstellung ist für den Herbst 2022 vorgesehen.

»Ziel unserer Baugenossenschaft ist es, mehr öffentlich geförderte Wohnungen in VS anbieten zu können.«



INFO

Der Wohnberechtigungsschein belegt, dass der Mietinteressent oder die Mietinteressentin Anspruch auf eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung hat. Für die Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheines ist das städtische Bürgeramt zuständig. Die aktuellen Einkommensgrenzen liegen für 1- und 2-Personen-Haushalte bei 51.850 Euro im Jahr, bei 3 Personen 60.850 Euro, usw. Bewilligt werden für 1 Person bis zu 45 qm Wohnfläche, für 2 Personen bis 60 qm, für 3 Personen bis 75 qm.

Mietpreisbeispiel:

1.OG li – 3 Zi-Whg – 78,05 qm
kalt 522,04 € / warm 720 €



3.4 Hechinger Eck Nord, Tübingen

Neue Wohnformen in Tübingen

Familienheim erhält erneut Zuschlag

Nach dem erfolgreichen Konzept, dem Wohnprojekt »Leben und Wohnen in Vielfalt«, welches der Familienheim 2017 den Zuschlag für den Neubau von 20 Wohnungen in Tübingen einbrachte, wurde sie in der Universitätsstadt jetzt erneut beauftragt. Am »Hechinger Eck Nord« entstehen mit 35 Mieteinheiten ganz neue Wohnformen. Da sind die üblichen Genossenschaftswohnungen zu Mieten, die um 40 Prozent günstiger, weil öffentlich gefördert sind. Dazu gehört – und das ist in der heutigen Zeit eine Besonderheit – eine Fünf-Zimmer-Wohnung für Familien. In erstmaliger Zusammenarbeit mit einer Baugruppe der Gruppe »Palazzo«, einer Gruppe von Tübinger Bürgern, die sich für die Einrichtung von flächenreduziertem, gemeinschaftlichem Wohnen stark macht, planen wir Cluster-Wohnungen. Eine Cluster-Wohnung besteht aus mehreren Zimmern (sogenannten Clustern)

mit eigener Nasszelle und Teeküche. Hierbei sind die individuellen Räume in ihrer Größe auf ein Minimum begrenzt. Das gemeinschaftliche Leben findet in den zusammen genutzten Räumen wie Küchen, Wohn- und Studierzimmer, einer Bibliothek und Gemeinschaftsräumen statt. Das Highlight bildet der für alle Cluster zugängliche, lichtdurchflutete Salon auf dem Dach mit Zugang zu einer großen Dachterrasse.

Damit aber nicht genug, das neue Gebäude beherbergt auch sogenannte Cluster-Vario-Wohnungen für die Stiftung Liebenau. In diesen soll ein Leben mit Einschränkungen erleichtert werden, wobei sich die Wohnungen den immer neuen Lebensverhältnissen anpassen werden. Gegenseitige Hilfe, die Unterstützung durch mobile Pflegedienste oder den Mitarbeiter/-innen der Stiftung Liebenau, die im Parterre

Geschäftsräume beziehen will, soll den Bewohnern den Verbleib in den eigenen vier Wänden ermöglichen. Außerdem soll es variable »Gästezimmer« geben, mietbar für ein »Wohnen auf Probe« oder für die Unterbringung von Besuch. Dieses Konzept hat überzeugt! Die Baugenossenschaft Familienheim, die Gruppe Palazzo und die Stiftung Liebenau wurden mit Ihrem Projekt »DueD« (steht für: Drei unter einem Dach) aus einer Vielzahl von Bewerbern von der Tübinger Jury ausgewählt und gleich mit zwei zusammenhängenden Bauparzellen bedacht. Aktuell treibt man die Planung voran und erarbeitet in partizipativen Workshops mit den zukünftigen Bewohnern die Details, eine Fertigstellung wird für 2023/2024 anvisiert.



DIE KOOPERATIONSPARTNER:



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM



Stiftung
Liebenau

GRUPPE
PALAZZO



KAPITEL
04

VERANSTALTUNGEN UND SOZIALES

HEIMAT: *erleben*

4. Veranstaltungen und Soziales

4.1 Großes Fest im St. Anna Quartier in Tettngang

Soziales Großprojekt endlich eingeweiht

Sozialminister Manne Lucha lobt Inklusion

Das St. Anna-Quartier in Tettngang bei Friedrichshafen ist schon seit Ende 2019 bezogen, im Mai 2022 wurde es – pandemiebedingt mit zweijähriger Verzögerung – offiziell eingeweiht. Baden-Württembergs Sozialminister Manne Lucha sprach von einem »innovativen und einzigartigen Wohnkonzept für Mieter/-innen aus 38 Nationen und mit dem zentralen Gedanken der Inklusion«, das in Kooperation von fünf Projektpartnern 130 Wohneinheiten hervorbrachte. Die Baugenossenschaft Familienheim VS war einer davon, ferner die Stadt Tettngang, die katholischen Kirchengemeinde St. Gallus, die Stiftung Liebenau und der Bau- und Sparverein Ravensburg. Tettngangs Bürgermeister Bruno Walter ließ seiner Freude darüber freien Lauf. Gemeinschaftlich seien integrative Wohnformen für generationsübergreifendes Wohnen für Menschen mit und ohne Einschränkungen, »für Jung und Alt, Arm und Reich und von Nah und Fern« entstanden, sagte er. »Jeder

erbrachte seinen Beitrag, ob monetär oder ideell«, resümiert Familienheim-Geschäftsführer Sebastian Merkle das außergewöhnliche Projekt in der Nähe des Bodensees. »Von vielen guten Aspekten daraus profitieren wir jetzt für unser Luisen-Quartier in VS-Villingen«.



»Ein innovatives und einzigartiges Wohnkonzept mit dem zentralen Gedanken der Inklusion.«

– Manne Lucha



4.2 Familientag im Kurgarten

Familienheim, SVS und Städtischer Seniorenrat präsentieren einen Tag für die ganze Familie

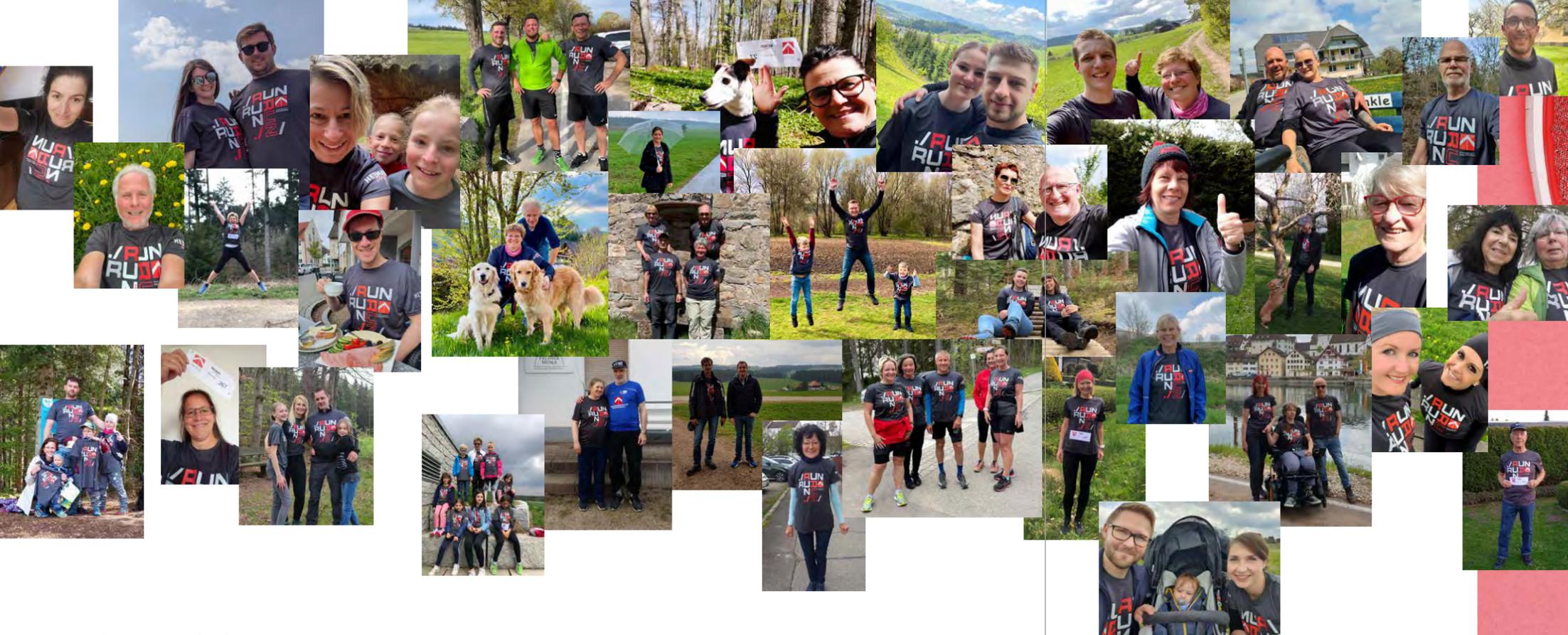
Im Kurgarten von Villingen-Schwenningen war am großen Familientag, ausgerichtet von der Baugenossenschaft Familienheim, dem Städtischen Seniorenrat und den Stadtwerken Villingen-Schwenningen, einiges los. Unter dem Motto »ein besonderer Tag für die ganze Familie« wurde der Kurpark am letzten Sonntag im Mai aus seinem Dornröschenschlaf erweckt und mit Leben gefüllt. Eröffnet wurde der Tag mit einem Grußwort von Oberbürgermeister Roth, der das soziale Engagement der Veranstalter lobte, die einen Tag für Groß und Klein mit völlig kostenfreien Aktionen vorbereitet hatten. Von einer großen Hüpfburgenlandschaft über einen Streichelzoo bis hin zu einer Klangstraße, auf der verschiedene Musikinstrumente ausprobiert werden konnten, war im kompletten Park etliches geboten.

Am Stand unserer Baugenossenschaft durften sich die Kinder handwerklich betätigen und Blumenkästen aus Holz zusammenschrauben. Nach getaner Arbeit wurden diese dann mit Erde befüllt und natürlich auch mit Blumensamen bestückt. Für die ganz Kleinen wurden in einem Sandkasten Edelsteinen versteckt, welche von den Kindern mit Feuereifer und viel Fleiß wieder ausgegraben wurden. Als kleine Belohnung durfte im Anschluss unsere Plüschbiene Hanni von zahlreichen glücklichen Kindern als Erinnerung an einen besonderen Tag mit nach Hause genommen werden. Bei den Stadtwerken Villingen-Schwenningen konnten die Segel von kleinen Holzbooten bemalt werden, die dann direkt im Bächle

vom Kurgarten zu Wasser gelassen wurden. Für ein umfangreiches Bühnenprogramm sorgte die Musikakademie Villingen-Schwenningen. Die jungen Künstlerinnen und Künstler freuten sich, ihr Können nach der langen Coronapause wieder einem Livepublikum präsentieren zu dürfen. Auch der Turnverein VS unterstützte das Bühnenprogramm mit mehreren Auftritten der Ropeskipting-Gruppe und des Zirkus Confetti. Außerdem brachten der Kinder- und Jugendzirkus der Stadt und der Kneippverein Bewegung auf die Bühne. Für große Kinder Augen sorgte eine Zaubershow von Zauberer Knöpfle und ein extra von der Feldner Mühle eingerichteter Streichelzoo mit Schafen, Ziegen und Hühnern. Den Abschluss des erfolgreichen Tages machte die integrative Band WG & Friends mit einem Konzert vor begeisterten Zuschauern.

Der Familientag sorgte nicht nur für ein unvergessliches Erlebnis bei Groß und Klein, sondern konnte auch das historische Kleinod des Villingen Kurgartens, der von der Abteilung Stadtgrün vor dem Tag extra noch einmal hergerichtet und neu bepflanzt wurde, wieder einem breiten Publikum näherbringen.

Für uns steht fest, der Familientag verlangt förmlich nach einer Wiederholung.



4.3 Dritter HEIMAT:lauf

355 LäuferInnen sammeln beeindruckende 5.781 km

Unser dritter HEIMAT:lauf in den Mai, der virtuelle Spendenlauf für Jedermann, ist erfolgreich zu Ende gegangen. Die Resonanz war mit 355 Läuferinnen und Läufer, darunter Wanderer, Walker und Kindergartengruppen, einfach überwältigend. Wir sind sehr beeindruckt und dankbar über diesen großen Zuspruch. Deshalb sagen wir:

»VIELEN DANK AN ALLE TEILNEHMER/-INNEN UND VIELEN DANK FÜR JEDEN GELAUFENEN KILOMETER!«

Der Spendenlauf stand unter dem Motto »gemeinsam Gutes tun«, die gelaufenen Kilometer wurden dementsprechend in Euro umgemünzt, sodass 5.781 Euro an soziale Projekte gespendet werden konnten. Wie schon in den beiden Coronajahren zuvor, fand der HEIMAT:lauf mittels einer App statt, die es ermöglichte, die eigene Laufleistung mit den zurückgelegten Kilometern der anderen TeilnehmerInnen

zu vergleichen, zudem vermittelten die Familienheim-Laufshirts, die vor dem Lauf an alle Teilnehmer/-innen verteilt wurden, ein Gemeinschaftsgefühl. Der Erlös ging nun zu gleichen Teilen – je 1972 Euro – an drei langjährige Kooperationspartner unsere Genossenschaft. Der Diakonische Verein zur Förderung der Jugend- und Sozialarbeit wird seinen Anteil in den Umbau des einstigen Sozialkaufhauses »Jumbo« stecken, das unter dem neuen Namen »B9« zu einem Nachhaltigkeits- und Begegnungszentrum in Zusammenarbeit mit der Stiftung Liebenau werden soll. Anita Neidhardt-März und Barbara Reichstein, die Geschäftsführerinnen der begünstigten Organisationen, hatten selbst etliche laufend zurückgelegte Kilometer beigesteuert. Der Turnverein Villingen werde mit der Spende Projekte für die Jugend finanzieren, die nach langer Coronapause wieder anlaufen, sagte Geschäftsführer Sven Kieninger, und der Caritasverband Schwarzwald-Baar werde die Zuwendung in die Finanzierung des integrativ arbeitenden Lebensmit-

telmarktes in der Wöschhalde einfließen lassen, kündigte Geschäftsführer Michael Stöffelmaier an. »Viele positive Rückmeldungen haben uns erreicht«, berichtete bei der Scheckübergabe Melanie Pees, die bei der Baugenossenschaft Familienheim die Organisation des Spendenlaufes übernommen hat. Der Kindergarten Am Schwalbenhaag nutzte das Laufevent als Bewegungsangebot für die Kinder und lieferte 140 gemeinsam gelaufene Kilometer ab. Im Durchschnitt überwand jeder Teilnehmer mehr als 16 Kilometer, beim Laufftreff Unterkirnach, der mit fünf Läuferinnen und Läufern teilnahm, lag der Durchschnitt sogar bei 52 Kilometern. Genossenschaftliche Unterstützung in Form der Teilnahme kam sowohl von Mitarbeitern des Bau- und Sparvereins Ravensburg als auch der Baugenossenschaft Villingen. Der Reiz eines virtuellen Laufes: Ein Familienheim-Mitarbeiter konnte selbst im Urlaub am fernen Gardasee am HEIMAT:lauf teilnehmen. Gleichwohl hofft Sebastian Merkle, geschäftsführender Vorstand

der Baugenossenschaft Familienheim, dass dies der letzte Lauf war, der nicht Seite an Seite unternommen werden konnte.



Auszeichnung mit dem Lea-Mittelstandspreis

Besonders freuen wir uns darüber, dass wir mit unserem HEIMAT:lauf in diesem Jahr mit dem Lea-Mittelstandspreis für soziale Verantwortung in Baden-Württemberg ausgezeichnet wurden. Ausgelobt wird der Lea-Mittelstandspreis von Caritas, Diakonie und dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus in Baden-Württemberg. Die Auszeichnung, die wir nun bereits zum dritten Mal erhalten haben, bestärkt uns in unserem sozialen Engagement und stellt eine herausragende Anerkennung und ein großes Lob für unsere geleistete Arbeit dar (siehe Seite 22/23).

HEIMAT: *lauf*

GEMEINSAM GUTES TUN.



Fast 6000 Euro kamen beim dritten HEIMAT:lauf der Baugenossenschaft Familienheim zusammen. Von links: Sven Kieninger, Sebastian Merkle, Barbara Reichstein, Michael Stöffelmaier, Melanie Pees, Anita Neidhardt-März und Svenja Grimm (Familienheim) mit Töchterchen Louisa.

Foto: Familienheim



4.4 HEIMAT:kaffee - die Genossenschaft lädt ein

Baugenossenschaft Familienheim sucht Gespräch mit Mieterinnen und Mietern

Durch die zwischenmenschlichen Kontaktbeschränkungen reduzierte sich die Kommunikation in den beiden zurückliegenden Jahren der Coronapandemie in der Regel auf Telefonate. Um mit Menschen, explizit unseren Mieterinnen und Mietern, wieder ins Gespräch zu kommen, initiierte unsere Baugenossenschaft unlängst ein neues Format des Miteinanders. »HEIMAT:kaffee« heißen die Treffen, die in unseren sieben größten Wohnquartieren in Villingen-Schwenningen, Bad Dürkheim und St. Georgen stattfinden. Unsere Mieterinnen und Mieter werden dort exklusiv zu einem Kaffee, Cappuccino oder Espresso eingeladen, dafür haben wir ein kleines rotes Kaffeemobil gemietet, das zu den jeweiligen Terminen vor Ort kommt. Die ersten Termine haben bereits stattgefunden. Einschließlich der kompletten Führungsriege standen die Familienheim-Mitarbeiter/-innen ganz im Sinne des genossenschaftlichen Gedankens bei einer Tasse Kaffee Rede und

Antwort, nahmen Lob und hier und da auch Tadel in Empfang. »Wir werden die Hausaufgaben machen, die uns unsere Mieter aufgegeben haben«, verspricht Geschäftsführer Sebastian Merkle. Im August wird der HEIMAT:kaffee außerdem mit den Bundestagsabgeordneten

der Region, Martina Braun (Grüne), Thorsten Frei (CDU), Frank Bonath (FDP) und Derya Türk-Nachbar (SPD), auf dem Dach unseres Neubaus »Luise-Quartier« in Villingen für ein politisches Gespräch zum Thema Wohnen genutzt.



HEIMAT: *Kaffee*



Sieglinde Aberle (Mitte) ist die »Ehrenamtliche des Jahres«. Die Jury-Mitglieder Sebastian Merkle, Berthold Frisch, Manfred Kemter und Melanie Pees (von links) überreichten ihr den zum dritten Mal ausgelobten Preis.

4.5 Auszeichnung für Ehrenamtliche

Ehrenamtspreis der Baugenossenschaft Familienheim zum dritten Mal verliehen

Unsere Ehrenamtliche des Jahres 2021 heißt Sieglinde Aberle. Zum dritten Mal verlieh die Baugenossenschaft Familienheim den mit 500 Spendeneuro dotierten Ehrenamtspreis in Form der Statuette des »Males«, das heute Pfeife rauchend in der Fassade unserer Geschäftsstelle in VS-Villingen sitzt und einst die damalige »Breite Mühle« beschützte.

Mit den Worten »Wir feiern heute – Sie!« begrüßte Familienheim-Geschäftsführer Sebastian Merkle die Ehrenamtlichen zu einem Kaffeemittag im Foyer des Franziskanermuseums. Die Preis-Jury, bestehend aus Schirmherr Manfred Kemter, dem ehemaligen Behindertenbeauftragten des Landkreises, Anita Neidhardt-März Geschäftsführerin vom Diakonischen Werk, Berthold Frisch Aufsichtsratsvorsitzender der Baugenossenschaft Familienheim, deren Sozialmanagerin Melanie Pees und Sebastian Merkle

hatte bei 16 Vorschlägen für den oder die Preisträger/-in wie stets die Qual der Wahl. Den Zuschlag erhielt diesmal Sieglinde Aberle. Die 86-Jährige engagiert sich seit gut zehn Jahren beim Spielertreff und in der Handarbeitsgruppe des Quartiersnetzwerkes »Gemeinsam alt werden im Goldenbühl«, ist mit ihren Freundinnen regelmäßige Besucherin der »Mahlzeit« und beteiligt sich am Gemeinschaftsprojekt von Diakonie und Familienheim, dem Besuchsdienst »Besuch willkommen«. Hier betreut sie gleich zwei hilfsbedürftige Damen, half zudem einer Freundin aus der Depression und betätigte sich auch schon als Sterbebegleiterin. Sie habe selbst nicht immer ein einfaches Leben gehabt, sagte Laudatorin Melanie Pees über die Ehrenamtliche des Jahres, »gibt anderen aber Mut und Hoffnung und nimmt ihnen die Angst vor dem Älterwerden«.

Der Beschluss der Jury wurde bis zuletzt geheim gehalten. Diesmal führte

dieses Vorgehen dazu, dass die Preisträgerin sich zur Verleihung zwar angekündigt hatte, dann aber kurzfristig doch andernorts helfend einsprang und somit – nichtsahnend – gar nicht anwesend war. Sieglinde Aberle bekam »s'Male« daher wenige Tage später in unserer Geschäftsstelle überreicht. Sie freute sich sehr über die Wertschätzung, sagte sie und fügte hinzu: »Für mich ist es selbstverständlich, mich um Menschen zu kümmern, die einsam sind«. Die mit dem Preis verbundenen 500 Euro Wahlspende spendete Sieglinde Aberle an das Kinder- und Jugendhospiz »Sternschnuppe« von Maria Noce. Auch in diesem Jahr werden wieder besonders engagierte Menschen gesucht. Vorschlagern kann jeder jeden, der sich in außergewöhnlicher Weise für das Gemeinwohl einsetzt – in Vereinen, Kirchen und Organisationen für Flüchtlinge, Kinder, alte oder behinderte Menschen, für seinen nächsten oder Tiere in Not.



4.6 Schülergenossenschaft

Familienheim übernimmt Patenschaft für Schülergenossenschaft

»Wir sind Mentor, Unterstützer, Berater und Beschützer zugleich und werden für einen Sitz im Aufsichtsrat kandidieren«. Sebastian Merkle spricht von der landesweit ersten Schülergenossenschaft, die von einer Baugenossenschaft auf den Weg gebracht wurde und deren Gründungsversammlung nun ansteht. Die Rede ist vom Gymnasium am Hoptbühl, wo in einer siebten Klasse die Ideen zu einem genossenschaftlich geführten Schülerladen für Produkte des täglichen Schulbedarfes entstand und gemeinsam mit Elftklässlern aus dem Leistungskurs Wirtschaftskunde unter den Fittichen der Baugenossenschaft Familienheim umgesetzt wird. Angeboten werden sollen darin Hefte, Blöcke, Stifte und komplette Starter-Kits für jede Klassenstufe – alles aus nachhaltiger Produktion. Bei Erfolg soll das Sortiment um Honig der schuleigenen Imker-

AG und Äpfel von eigenen Obstbäumen ergänzt werden. Der Betrieb unterliegt dabei dem Regelwerk einer Genossenschaft, basiert also auf praxisorientiertem Arbeiten mit demokratischen Strukturen unter sozialen Aspekten. Als Patin holten sich die Schüler/-innen mit ihren Lehrer/-innen die Baugenossenschaft Familienheim an die Seite, ein Vertrag wurde unterzeichnet. Nach einer Marktanalyse durch eine Befragung aller Hoptbühl-Gymnasiasten entstand ein Businessplan. Dann wurde um Genossenschaftsmitglieder geworben, die eine Mindesteinlage von 5,- Euro beibringen und mitbestimmen dürfen. Vorstand und Aufsichtsrat sowie Mitgliedsvertreter sind zu wählen. Die Bücher werden, wie bei den großen Genossenschaften, jährlichen vom unabhängigen Prüfverband angeschaut und es wird – wenn gut gewirtschaftet wur-

de – an jedes Mitglied eine Dividende ausgeschüttet. Sebastian Merkle steht hinter der Idee und sagte die Unterstützung der Baugenossenschaft sofort zu. »Ich finde es begrüßenswert, wenn das Genossenschaftswesen als demokratisches Modell schon bei Schülerfirmen Einzug hält«.

Als besonderes Highlight haben wir den vier Vorständen der Schülergenossenschaft jeweils ein Stipendium für das EBZ-KlimaCamp der Wohnungswirtschaft in Bochum zur Verfügung gestellt. Während des Camps erhalten junge Menschen Einblicke in das Spannungsverhältnis von Klimaschutz und bezahlbarem Wohnen und haben die Gelegenheit, mit den Verantwortlichen über dieses spannende Thema zu diskutieren.



»Ich finde es begrüßenswert, wenn das Genossenschaftswesen als demokratisches Modell schon bei Schülerfirmen Einzug hält.«

– Sebastian Merkle

Im Beisein der Schüler/-innen und Lehrer/-innen der Klasse 7 und 11 unterzeichnen ektorin Simone Duelli-Meißner und Familienheim-Geschäftsführer Sebastian Merkle eine Partnerschaftvereinbarung als Vorbereitung zur Gründung der Schülergenossenschaft.

4.7 DESWOS: Spende für den Südsudan

Siedlungswerk Baden spendet insgesamt 63.000 € für Kapuri im Südsudan

Bessere Lebensbedingungen für geflüchtete und bedürftige Familien im Südsudan unterstützen die Wohnungsgenossenschaften des Siedlungswerks Baden e.V. mit ihrer Großspende im Rahmen der Ettlinger Schlosstagung 2021. Sage und schreibe 63.000 € kamen bei dem Spendenaufruf zusammen, dem alle 24 Mitgliedsunternehmen folgten und den unsere Baugenossenschaft Familienheim mit 5.000 € unterstützte. Die Spende ging direkt an die DESWOS, die Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., die mit Hilfe ihrer Partnerorganisation Daughters of Mary Immaculate (DMI) besonders verletzte und benachteiligte Bevölkerungsgruppen, wie etwa geflüchtete alleinerziehende Frauen und ihre Kinder, unbegleitete Jugendliche, Menschen mit Behinderungen oder schweren Erkrankungen im Südsudan unterstützte.

Der Südsudan gehört zu den ärmsten Ländern der Welt. Der Bürgerkrieg zwischen 2013 und 2018 verschärfte die ohnehin schwierige Lebenssituation der Menschen: 4,5 Millionen Menschen, so die offiziellen Angaben der Vereinten Nationen, mussten deswegen fliehen. Sie leben in einfachen Lehmhütten, ohne Wasser, Strom und sanitäre Versorgung. Diese Menschen leiden unter Hunger und sind mangelernährt. Viele von ihnen haben in der Landeshauptstadt Juba und speziell im Stadtteil Kapuri Zuflucht gefunden.

Nach zwei erfolgreichen Pilotprojekten in Juba und in einem Flüchtlingscamp unterstützt die DESWOS nun in Kapuri geflüchtete und besonders bedürftige

Familien in einem umfangreichen Hilfsprojekt. Die beteiligten Menschen werden nach ihren individuellen Möglichkeiten in die verschiedenen Aktivitäten eingebunden. 80 Jugendliche und junge Erwachsene nehmen im aktuellen Hilfsprojekt beispielsweise an einer sechsmonatigen Ausbildung zu Maurer/-innen oder Friseur/-innen teil, mit dem Ziel, am Ende ihrer staatlich anerkannten Ausbildung ihre eigene und oft auch die Existenz ihrer Familie sichern zu können. Dies ist nur ein Teil einer ganzen Reihe von Maßnahmen im umfassenden Projekt der DESWOS. 120 besonders gefährdete Familien erhalten zum Beispiel eine Erstausrüstung an landwirtschaftlichen Produktionsmitteln, Arbeitsgeräten und Saatgut für den Anbau von Feldfrüchten wie Mais oder Nutztieren wie zum Beispiel Ziegen. Damit können sie einen großen Teil ihres Bedarfes decken und müssen nicht hungern.

Außerdem werden 25 Wohneinheiten mit 31 Quadratmetern Fläche mit einem Wohnraum, zwei Schlafräumen und einer Küche errichtet. Dazu gehört eine Grubenlatrine mit Waschbecken und einem Wassertank. Die gesundheitliche Situation möglichst vieler Menschen in Kapuri kann mit Schulungen zu den Themen Gesundheitsvorsorge und Hygiene verbessert werden. Rund 4.500 Menschen erreicht die DESWOS in diesem Projekt, das über mehrere Jahre angelegt ist.



DESWOS

Die Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (kurz DESWOS) ist eine konfessionell und politisch unabhängige, gemeinnützige, nichtstaatliche Hilfsorganisation der Entwicklungszusammenarbeit aus Köln. Sie wurde 1969 von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und deren Verbänden gegründet und erhielt den Satzungsauftrag, auf Basis der Hilfe zur Selbsthilfe an der Beseitigung der Wohnungsnot der ärmsten Schichten der Bevölkerung in den Ländern des globalen Südens mitzuwirken.



Scheckübergabe auf der Ettlinger Schlosstagung

Alle zwei Jahre tagen die Mitgliedsgenossenschaften des Siedlungswerks Baden e.V. mit Vorständen, Aufsichtsräten und Geschäftspartnern im Ettlinger Schloss. An der diesjährigen Tagung am 20. Oktober 2021 nahmen über 130 Gäste unter Wahrung der 3G-Regeln und weiterer Vorichtsmaßnahmen teil. Bereits im Vorfeld der Tagung rief der Siedlungswerk Baden e.V. zum 19. Mal seine Mitgliedsgenossenschaften zu einer gemeinsamen Spendenaktion auf. Alle Mitglieder des Siedlungswerks folgten dem Aufruf und beteiligten sich an der Spendenaktion.

JAHRESABSCHLUSS

HEIMAT: *werte*



1. Grundlagen des Unternehmens

Die Baugenossenschaft Familienheim eG wurde am 19. September 1949 in Villingen gegründet. Mit den vier genossenschaftlichen Grundprinzipien Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Selbstbestimmung und Selbstverwaltung war das oberste Ziel, die damalige Wohnungsnot zu beenden. Zum 31.12.2021 wird die Genossenschaft von 4.214 Genossenschaftsmitgliedern mit 117.620 Genossenschaftsanteilen getragen.

Das Hauptgeschäftsfeld der Genossenschaft liegt in der Bewirtschaftung der eigenen Wohnungen zum Zwecke einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Mitglieder. Weitere Standbeine sind das Bauträgersgeschäft und die Baubetreuung. Die entsprechende Gewerbeerlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung ist vom Landratsamt des Schwarzwald-Baar-Kreises erteilt. Die zielgruppen- und bedarfsorientierte Neubauprojektierung rundet die strategischen Geschäftsfelder ab. Zum 31.12.2021 verwaltet die Genossenschaft, vor allem in VS-Villingen und St. Georgen, einen eigenen Immobilienbestand von 35 Gewerbeeinheiten, 2.563 Wohnungen und 1.983 Abstellplätzen in Garagen und im Freien.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE, BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Nach dem pandemiebedingten Konjunkturreinbruch im Jahr 2020 kam es in 2021 zu einer deutlichen wirtschaftlichen Erholung. Gemäß den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes stieg das Bruttoinlandsprodukt preisbereinigt um 2,9 % an, während im Vorjahr noch ein insbesondere pandemiebedingter Rückgang um 4,6 % zu verzeichnen war. Das Baugewerbe verzeichnete mit -0,5 % einen Rückgang (Vorjahr + 3,8 %). Im Grundstücks- und Wohnungswesen war dagegen ein Plus von 0,9 % auszumachen (Vorjahr -0,4 %).

Das statistische Landesamt Baden-Württemberg stellt für das Jahr 2021 preisbereinigt einen Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts um 3,4 % fest (Vorjahr - 5,4 %). In diesem Zuge reduzierte sich die Zahl der Erwerbstätigen im Land auf 6.365.000 (+ 50.700), nachdem diese im Vorjahr einen Rückgang um 99.300 markierte. Demgegenüber stagnierte die Bevölkerung: Zum 30.09.2021 stieg die Bevölkerung im Vergleich zum Vorjahresmonat geringfügig von 11.897 auf 11.123.393 Einwohner.

Die Wohnungskaltmieten in Baden-Württemberg sind im Jahresdurchschnitt 2021 um 1,7 % gestiegen (Vorjahr + 2,1 %) gegenüber einer Entwicklung der Verbraucherpreise insgesamt von plus 3,0 %. Damit blieb die Mietenentwicklung deutlich hinter der allgemeinen Preisentwicklung zurück. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass es in der Höhe und in der Entwicklung der Wohnungsmieten große regionale Unterschiede gibt. Überdurchschnittlich hohe und steigende Mieten zeigen in vielen Regionen und Städten auf, dass die Nachfrage das Wohnraumangebot weiterhin bei weitem übersteigt.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche, können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Unsere Genossenschaft hat im Jahr 2021 einen sehr soliden Jahresüberschuss in Höhe von 2.839 T€ erwirtschaftet. Im Zuge weiterhin sehr umfangreicher Investitionen in den Mietwohnungsneubau ist die Bilanzsumme weiter angewachsen, nämlich um 2,1 % auf 118.240 T€. Die Eigenkapitalquote steigt auf 44,1 % (Vorjahr 42,9 %).

Bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung verzeichnen wir eine kräftige Steigerung um 996 T€ gegenüber dem Vorjahr auf nunmehr 19.190 T€. Dazu maßgeblich beigetragen haben die zu Beginn des Geschäftsjahres durchgeführten allgemeinen Mieterhöhungen. Zudem wurden im Zuge von Wohnungsmodernisierungen bei Mieterwechsel höhere Mieten festgesetzt und es gab höhere Erlöse aus der Betriebskostenumlage. Ebenso wirkten sich die Neubaufertigstellungen aus dem Vorjahr positiv aus. Die Erlösschmälerungen durch Leerstände haben sich stark verringert auf nur noch 165 T€ (Vorjahr 239 T€). Leerstände waren überwiegend auf Modernisierungen bei Wohnungswechsel zurückzuführen. Die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen waren mit 10 T€ sehr gering. Im Berichtsjahr verzeichneten wir 207 Mieterwechsel, davon einige auch innerhalb des eigenen Wohnungsbestands. Die Fluktuationsrate, einschließlich der Wohnungstausche, blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert bei 8,2 %.

Unsere Mieterstrukturen sind stabil und die Hausgemeinschaften funktionieren gut. Dazu tragen auch die umfangreichen Serviceleistungen bei. Unser Regiebetrieb genießt bei den Mitgliedern höchstes Ansehen, weil er in Notsituationen immer erreichbar und in der Regel schnell zur Stelle ist. Darüber hinaus verfügen wir über ein gut ausgebautes Sozialmanagement. Das Angebot reicht von der Individualbetreuung in persönlichen Notlagen über Alten- und Familienhilfe, Konfliktmanagement, Schuldnerberatung, Nachbarschaftstreffs, Projektbetreuung bis hin zu Informationsveranstaltungen und Mieterfesten.

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen betreffen insbesondere den Verkauf von Elektrizität, die wir mit Photovoltaikanlagen produzieren. Die sonstigen betrieblichen Erträge beruhen vor allem auf der Gewährung von Sanierungszuschüssen und zu einem kleineren Teil unter anderem auf Versicherungserstattungen und dem Verkauf eines unbebauten Grundstücks.

Für Instandhaltungen und Modernisierungen haben wir 5.276 T€ ausgegeben (+ 675 T€ gegenüber dem Vorjahr). In Villingen-Schwenningen wurde die Fasanenstraße 1 umfassend energetisch saniert, ebenso die Wärmeerzeugung für das dortige, genossenschaftseigene Nahwärmenetz. Eine solche Sanierung haben wir auch in St. Georgen, Schramberger Str. 18, durchgeführt, wo der Wärmeerzeuger mittels Erdwärme im Jahr 2022 folgt. Daneben gab es noch eine Reihe kleinerer Sanierungen, zu denen bspw. auch Fassadenanstriche gehörten. Bei Mieterwechsel haben wir ein besonderes Augenmerk auf eine ansprechende Modernisierung innerhalb der Wohnungen gelegt. Alle Arbeiten hatten das Ziel, die Wohnungen an den heutigen Wohnkomfort anzupassen und dadurch die langfristige Vermietbarkeit zu sichern. Im Mietwohnungsneubau wurde der Bau von 85 Wohnungen in Villingen-Schwenningen, Vöhrenbacher Straße, fortgesetzt. Trotz sehr umfangreicher Investitionen war es uns aufgrund des erfolgreichen Geschäftsverlaufs möglich, die langfristigen Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten und anderen Kreditgebern im Geschäftsjahr 2021 um 200 T€ zu reduzieren.

Die Corona-Pandemie und ihre Folgewirkungen auf die Gesamtwirtschaft hatten nur sehr geringe Auswirkungen auf unseren Geschäftserfolg. Die Mietausfälle verblieben auf einem sehr niedrigen Niveau. Auch der insbesondere im 2. Halbjahr 2021 allgemein einsetzende starke Preisanstieg bei Handwerkerleistungen hatte im Berichtsjahr keinen wesentlichen Effekt auf unseren Instandhaltungsaufwand. Organisatorisch waren wieder einige Herausforderungen im Sinne des Infektionsschutzes zu bewältigen. Dazu gehörten besondere Schutzmaßnahmen für unsere Handwerker/-innen und Mitarbeiter/-innen im nicht vermeidbaren Kundenkontakt, die kontaktlose Abnahme und Übergabe von Wohnungen, die Schließung der Büros für den Publikumsverkehr und die zeitweise Homeofficepflicht für fast alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung. Letzteres war sehr gut möglich, weil unsere Prozesse und Archive nahezu vollständig digitalisiert sind.

Der Vorstand beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens als geordnet. Einen wesentlichen Anteil an dem erfolgreichen Geschäftsverlauf haben die Mitarbeiter/-innen, denen der Vorstand für ihre beachtliche Leistung, gerade auch im Hinblick auf den ausnahmslos exzellenten Umgang mit den Besonderheiten der Corona-Pandemie, ganz herzlich dankt.

2.3 LAGE

2.3.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2021 ist für die Genossenschaft sehr positiv verlaufen. Die Ertragslage wird unter Verzicht auf die Verrechnung des Verwaltungsaufwands auf die einzelnen Betriebsfunktionen dargestellt. Die Ergebnisse stellen sich demnach als Deckungsbeiträge aus den einzelnen Betriebsfunktionen dar, denen der gesamte Verwaltungsaufwand gegenübergestellt wird.

Betriebsfunktion	2021	2020	Veränderung
	T€	T€	
Hausbewirtschaftung	5.246	5.105	141
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	247	64	183
Kapitaldienst	-3	-11	8
Summe Deckungsbeiträge	5.490	5.158	332
Verwaltungsaufwand	-2.930	-2.746	-184
Betriebsergebnis	2.560	1.894	666
Übrige Rechnung	404	371	33
Jahresergebnis vor Steuern	2.964	2.783	699
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-125	0	-125
Jahresüberschuss	2.839	2.783	574

Im Bereich der Hausbewirtschaftung kam trotz deutlich gesteigerter Investitionen in die Instandhaltung ein um 141 T€ höherer Deckungsbeitrag zustande. Hier hat sich auf der Ertragsseite insbesondere die Steigerung bei den Mieterlösen durch allgemeine Mietanpassungen ausgewirkt, aber auch durch Erstbezüge aus dem Vorjahr und Mieterwechsel.

Die Steigerung beim Verwaltungsaufwand ist darauf zurückzuführen, dass sowohl die sächlichen als auch die personalbezogenen Aufwendungen höher waren.

In der übrigen Rechnung gab es gegenüber dem Vorjahr insbesondere geringere Erträge aus Verkäufen aus dem Anlagevermögen, die von höheren Zuschüssen für energetische Sanierungen überlagert wurden.

Der Vorstand sieht die Ertragslage als gut an.

2.3.2 Finanzlage

2.3.2.1 Vermögens- und Kapitalstruktur

Im Folgenden geben wir einen Überblick über die Zusammensetzung unseres Vermögens und unseres Kapitals im Vergleich zum Vorjahr.

Vermögensstruktur	31.12.2021		31.12.2020	
	T€	v.H.	T€	v.H.
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen, Finanzanlagen	107.252	90,7 %	105.366	91,0 %
Umlaufvermögen				
Unfertige Leistungen	4.474	3,8 %	4.120	3,6 %
Übriges Umlaufvermögen	1.716	1,4 %	500	0,4 %
Flüssige Mittel	4.798	4,1 %	5.780	5,0 %
Gesamtvermögen	118.240	100,0 %	115.766	100,0 %
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	52.184	44,1 %	49.661	42,9 %
Fremdkapital				
Rückstellungen	6.673	5,6 %	6.055	5,2 %
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	52.530	44,5 %	52.728	45,6 %
Erhaltene Anzahlungen	5.056	4,3 %	4.993	4,3 %
Übrige Verbindlichkeiten	1.741	1,5 %	2.272	2,0 %
Rechnungsabgrenzung	56	0,0 %	57	0,0 %
Gesamtkapital	118.240	100 %	115.766	100 %

Das Eigenkapital erhöhte sich im Wesentlichen durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss und verminderte sich durch die Dividendenausschüttung. Die Rückstellungen sind vor allem aufgrund des abermals deutlich gesunkenen Rechnungszinsfußes bei den Rückstellungen für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen gestiegen. Die Eigenkapitalquote ist von 42,9 auf 44,1 % gestiegen.

2.3.2.2 Investitionen

Die Investitionen unserer Genossenschaft konzentrierten sich im Berichtsjahr vor allem auf das Neubauprojekt für 85 Wohnungen in Villingen-Schwenningen, Vöhrenbacher Straße (LuisenQuartier), welches im Berichtsjahr fortgesetzt wurde. Zudem haben wir einen Kaufvertrag für einen Neubau in Villingen-Schwenningen, Christel-Pache-Str. 17, geschlossen, wo derzeit 19 öffentlich geförderte Wohnungen und zwei kleine Gewerbeeinheiten erstellt werden.

Daraus resultierende weitere Investitionsverpflichtungen für die Folgejahre bestehen in Höhe von 16,6 Mio. €. Die Finanzierung erfolgt überwiegend mittels Förderdarlehen des Landes und des Bundes. Diese werden mit Eigenmitteln ergänzt.

2.3.2.3 Liquidität

Die finanzielle Entwicklung wird anhand der folgenden Kapitalflussrechnung dargestellt.

	2021	2020
	T€	T€
Mittelzufluss aus Laufender Geschäftstätigkeit	5.331	7.456
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-5.183	-4.614
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	-1.129	-1.939
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-981	903
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	5.779	4.876
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	4.798	5.779

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte im Geschäftsjahr 2021 aus, um den planmäßigen Kapitaldienst von 2,8 Mio. € zu decken; es verbleibt aus diesem Bereich ein Cashflow-Überschuss von 2,5 Mio. € zur Refinanzierung von Investitionen. Der Rückgang beim Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit und der Rückgang beim Finanzmittelbestand sind darauf zurückzuführen, dass Investitionen in einem größeren Umfang aus eigenen Finanzmitteln getragen wurden.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

2.3.3 Vermögenslage

Im Folgenden geben wir einen Überblick über die Zusammensetzung unseres Vermögens im Vergleich zum Vorjahr.

	31.12.2021		31.12.2020	
	T€	v.H.	T€	v.H.
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen, Finanzanlagen	107.252	90,7%	105.366	91,0%
Umlaufvermögen				
Unfertige Leistungen	4.474	3,8%	4.120	3,6%
Übriges Umlaufvermögen	1.716	1,4%	500	0,4%
Flüssige Mittel	4.798	4,1%	5.780	5,0%
Gesamtvermögen	118.240	100,0%	115.766	100,0%

Der Anstieg des Anlagevermögens resultiert hauptsächlich aus den Bestandsinvestitionen in Neubauten. Gegenläufig dazu haben sich vor allem die planmäßigen Abschreibungen ausgewirkt.

Die Vermögenslage wird als geordnet angesehen.

2.4 FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

		€ bzw. %	€ bzw. % Vorjahr
Eigenkapitalrentabilität	<u>Jahresüberschuss</u> Eigenkapital	5,4	5,6
Anlagendeckungsgrad	<u>Eigenkapital + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital</u> Anlagevermögen	103,6	102,6
Eigenkapitalquote	<u>Eigenkapital</u> Bilanzsumme	44,1	42,9
Durchschnittsmiete	<u>Sollmieten</u> qm Wohn- und Nutzfläche x 12	6,00	5,73
Fluktuationsrate Wohnungen	<u>Mieterwechsel p. a.</u> Anzahl der Mieteinheiten (ME)	8,2	8,2
Instandhaltungskosten je qm	<u>Instandhaltungsaufwendungen</u> qm Wohn- und Nutzfläche	27,88	24,31

Die Steuerung unseres Unternehmens im Sinne quantitativ festgelegter Zielwerte erfolgt mittels mehrjähriger Wirtschaftspläne, die sich am Schema der Gewinn- und Verlustrechnung orientieren. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Entwicklung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, des Instandhaltungsaufwands, des Zinsaufwands und des Jahresüberschusses.

Der Jahresüberschuss hat den Prognosewert aus dem Vorjahr um 739 T€ übertroffen. Dazu beigetragen haben insbesondere die über den Erwartungen ausgefallenen Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, die über dem Planwert liegenden sonstige betriebliche Erträge, geringere Instandhaltungsaufwendungen und die zusätzlichen Erträge aus zwei Grundstücksverkäufen.

3. Nachtragsbericht

Die Ausführungen zum Nachtragsbericht sind im Anhang ersichtlich.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

4.1 PROGNOSEBERICHT

Zur Steuerung maßgeblicher Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 02.06.2022) folgende Entwicklung für das Geschäftsjahr 2022:

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	19,7 Mio. €
Instandhaltungsaufwand	5,8 Mio. €
Zinsaufwand	1,2 Mio. €
Jahresüberschuss	2,0 Mio. €

Der erwartete Zuwachs bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Geschäftsjahr 2021 ist insbesondere auf eine gestiegene Betriebskostenumlage und die Fertigstellung von Neubauten zurückzuführen.

Beim Instandhaltungsaufwand spielen geplante Sanierungen von Zentralheizungen, Wärmenetzen, Wohnungs- und Fassadensanierungen sowie die Erweiterung von Müllplätzen eine maßgebliche Rolle. Insbesondere aufgrund des gegenüber dem Jahr 2021 deutlich höher eingeplanten Instandhaltungsbudgets rechnen wir mit einem geringeren Jahresüberschuss als im Vorjahr.

Quantitative Angaben zum weiteren Einfluss des Ukraine-Krieg auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab.

4.2 RISIKOBERICHT

4.2.1 Risikomanagementsystem

Durch die Einrichtung eines Management-Information-Systems zur Früherkennung von Risiken können die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes, die Neubau- und Sanierungsmaßnahmen, die Risiken von Wohnungsleerständen und vieles mehr rechtzeitig erkannt werden. Verbunden mit der periodisch wiederkehrenden internen Berichterstattung können frühzeitig Korrekturmaßnahmen vorgenommen werden.

4.2.2 Risiken

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Bei davon betroffenen einzelnen Mieter/-innen könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit schließlich übersteigen, insbesondere bei Einperson- und Alleinerziehendenhaushalten in großen Wohnungen. Hieraus können auch Erlösausfälle resultieren. Der überwiegende Teil unserer Mieter/-innen profitiert aktuell davon, dass wir Preise langfristig vereinbart haben. Für das Jahr 2022 ist die genossenschaftliche Preisstabilität deshalb allenfalls im Falle einer extremen Entwicklung im Zusammenhang mit dem Ukraine-Krieg gefährdet. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Genossenschaft weiterhin das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter/-innen dauerhaft zu dämpfen und den CO₂-Ausstoß zu reduzieren. Die Gesamtbelastung für unsere Mieter/-innen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen, auch wenn sie über sehr niedrige Einkommen verfügen.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind im Jahr 2022 u.a. kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen, von denen wir uns schnelle Einsparungen versprechen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Dafür hat unsere Genossenschaft schon im Jahr 2021 eine Klimastrategie erarbeitet, aus der in den nächsten Jahren systematisch Maßnahmen abgeleitet werden.

Ferner besteht ein Risiko durch die Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) bei gleichzeitigem Fachkräftemangel mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Bei unseren Neubauten könnte es aus diesen Gründen zu Verzögerungen kommen. Zugleich sind Preissteigerungen bei Bauleistungen zu verzeichnen, die zu einer ungeplanten Verteuerung von Baumaßnahmen führen können. Das eingerichtete Controlling hilft uns dabei, die beschriebenen Risiken im Blick zu behalten, so bspw. mittels Fortschreibung unseres Sanierungsprogramms und Führung von Baubüchern für größere Projekte. Sollten die beschriebenen Risiken im Prognosezeitraum wirksam werden, rechnen wir mit spürbaren Auswirkungen auf das prognostizierte Jahresergebnis. Soweit vertretbar werden wir insbesondere im Falle starker Preissteigerungen nicht zwingend notwendige Sanierungsmaßnahmen in überschaubarem Umfang auf spätere Jahre verschieben, um die Auswirkungen auf das prognostizierte Ergebnis zu begrenzen.

Wohnungsunternehmen sind typischerweise investitions- und finanzierungsintensiv. Für unsere Genossenschaft ist deshalb die Entwicklung an den Kapitalmärkten von großer Bedeutung. In den ersten Monaten des Jahres 2022 sind die Zinsen deutlich angestiegen und dieser Trend könnte sich fortsetzen. Die daraus resultierenden Risiken halten wir für beherrschbar, weil wir Darlehen in der Regel mit langjährigen Zinsfestschreibungen belegen. Veränderungen beim Kapitalmarktzins wirken sich deshalb zunächst nur in einem geringeren Umfang und zeitlich verzögert auf den Zinsaufwand aus. Einen dämpfenden Einfluss auf den Zinsaufwand hat auch der Einsatz von Förderdarlehen. Allerdings sehen wir in der Bundesförderung über die KfW derzeit Risiken durch die schnelle Änderungsfolge und die Komplexität der Programmbestimmungen. Zudem hat unter anderem die überraschende Einstellung der KfW-Neubauförderung Anfang des Jahres 2022 zu einem Vertrauensverlust geführt.

4.3 CHANCENBERICHT

Die wesentlichen Umfeldfaktoren, Zinsentwicklung, Entwicklung von Baupreisen, Fachkräfte- und Materialmangel, wachsende, auch energetische Anforderungen und Entwicklung der staatlichen Förderung behindern derzeit sowohl den Neubau als auch die Modernisierung und Instandhaltung. Die Ursachen liegen zu großen Teilen in der anhaltenden Corona-Pandemie und dem Ukraine-Krieg. Bei beiden ist eine Dauerbelastung denkbar, jedoch auch eine möglicherweise baldige Entspannung durch das Auslaufen der Pandemie und ein Kriegsende. In der Folge könnten Lieferketten wieder funktionieren, Materialengpässe verschwinden, Energie- und Materialpreise sowie das Zinsniveau wieder sinken. Das hätte auch für unsere Genossenschaft positive Auswirkungen auf der Aufwands- und Kostenseite.

Trotz der im Risikobericht beschriebenen Faktoren werden wir in der Sanierung unseres Gebäudebestands weiter aktiv bleiben. Wohnungssanierungen werden weiterhin priorisiert, ebenso die Erneuerung von Heizanlagen und Wärmenetzen. Dadurch bleibt unser Wohnungsbestand wettbewerbsfähig, zudem tragen wir dem Thema Energieeinsparung Rechnung und begegnen den Risiken, die sich aus dem Klimawandel und der hohen Abhängigkeit

vom Brennstoff Gas ergeben. Dies bietet zudem die Chance, dass sich die bei gestiegenen Energiepreisen höhere Attraktivität eines sanierten Wohnungsbestandes auch in etwas höheren als den prognostizierten Mieterlösen widerspiegelt.

Im Neubau werden wir das innovative LuisenQuartier in Villingen-Schwenningen mit 85 Wohnungen in den Jahren 2022 und 2023 sukzessive fertigstellen können, wenngleich die gestiegenen Baupreise dort bereits teilweise spürbar sind. Weitere Neubauprojekte sehen wir derzeit nur in Märkten als wirtschaftlich machbar an, die ein hohes Ertragspotenzial aufweisen. Daraus ergibt sich gleichermaßen ein Chancenplus wie auch ein Risikopuffer. So planen wir aktuell weiterhin an einer Gewerbeeinheit und einem Gebäude mit 34 Wohnungen in Tübingen, welches besondere Wohnformen, wie z. B. betreute Wohnungen und Clusterwohnungen, beinhaltet. Dafür steht im Jahr 2022 noch ein möglicher Grundstückskauf von der Stadt Tübingen an. Aufgrund der perspektivisch reduzierten Neubautätigkeit begrenzen wir die bestehenden Risiken und schaffen damit Spielräume für einen stärkeren Einsatz von Eigenmitteln, um bspw. höheren Finanzierungszinsen wirkungsvoll zu begegnen.

Die Bevölkerungsentwicklung an unserem Hauptstandort Villingen-Schwenningen verzeichnet auch in das Jahr 2022 hinein stabile Zuwächse. Die Stadt hat aktuell 87.327 Einwohner (März 2022), gegenüber 86.619 im Dezember und 86.047 im März 2021. Wohnraum bleibt knapp und ausgeschriebene Wohnungen können in der Regel zügig saniert und an adäquate Interessenten weitervermietet werden. Mit unseren Mieten liegen wir regelmäßig deutlich unter dem allgemeinen Marktniveau. Hier sehen wir weiterhin ein solides wirtschaftliches Fundament für stabile Erträge, welche die derzeitigen spezifischen Risiken im Neubau und in der Sanierung tragbar machen, um die beschriebenen Chancen nutzen zu können, die sich in den Projekten ergeben.

Ein starker Pluspunkt unserer Genossenschaft sind die vielen hochwertigen Neubauten, die wir in den letzten Jahren erstellt haben. Optimal auf den heutigen und zukünftigen Bedarf ausgerichtet, bilden sie ein ausgezeichnetes strategisch-wirtschaftliches Fundament für die Zukunft. Damit hat unsere Genossenschaft das Zeitfenster optimal genutzt, welches gleichermaßen von günstigen Baukosten, sehr niedrigen Darlehenszinsen, verlässlicher öffentlicher Förderung und steigenden Mieten geprägt war. Zudem wurde der Altbestand bereits seit Mitte der 90er Jahre sukzessive energetisch saniert. Dennoch liegen wir mit einer durchschnittlichen Grundmiete von 6,00 €/qm vergleichsweise niedrig. Demgegenüber weist bspw. der Mietspiegel 2020 unseres Hauptstandorts Villingen-Schwenningen eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 6,90 €/qm aus. Die in unserer Satzung verankerte Mitgliederförderung wird also gelebt und stellt einen merklichen Wettbewerbsvorteil dar. Sie bildet sowohl einen Risikopuffer, als auch ein nutzbares Potenzial für eine schnelle Steigerung der Ertragskraft. Damit ist die Chance verbunden, auf ein Umfeld, welches sich ertrags- oder aufwandsseitig möglicherweise negativ auswirken könnte, jederzeit angemessen zu reagieren, um den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens zu sichern.

5. Zusammenfassung von Chancen und Risiken

Insgesamt überwiegen derzeit die Risiken die Chancen. Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken sind allerdings nicht erkennbar. Sofern die beschriebenen Chancen oder Risiken – deren gleichzeitiger Eintritt aufgrund der zwischen ihren Ursachen bestehenden Zusammenhänge weitgehend ausgeschlossen ist – im Prognosezeitraum wirksam werden, erwarten wir ein Ergebnis leicht oberhalb (Eintritt der Chancen) bzw. spürbar unterhalb (Eintritt der Risiken) unseres prognostizierten Jahresergebnisses.

6. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Derivative Finanzinstrumente werden aktuell nicht eingesetzt. Zum Bilanzstichtag bestehen nur originäre Finanzinstrumente. Hierzu zählen Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände, liquide Mittel und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Flüssige Mittel bestehen in der Regel bei öffentlichen und insbesondere genossenschaftlichen Banken, bei welchen weitgehende Sicherungssysteme bestehen.

Die Bankverbindlichkeiten betreffen in der Regel Objektfinanzierungen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Genossenschaft für die jeweilige Zeit der Zinsfestschreibung keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Zur Vermeidung eines sogenannten »Klumpenrisikos« verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten auf unterschiedliche Laufzeiten, die wir auch langfristig im Blick behalten. Zudem beobachten wir laufend die Zinsentwicklung.

Villingen-Schwenningen, den 10.05.2022

Der Vorstand

Merkle

Renner

1. Bilanz zum 31.12.2021

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		3.721,03	5.490,40
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	91.814.401,76		94.887.463,81
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.590.400,57		3.747.582,86
Grundstücke ohne Bauten	50.359,59		50.359,59
Bauten auf fremden Grundstücken	3.195.499,90		3.262.116,93
Technische Anlagen und Maschinen	305.176,47		351.257,60
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	307.597,61		350.584,72
Anlagen im Bau	7.087.190,87		1.867.780,18
Bauvorbereitungskosten	50.146,00		13.970,00
Geleistete Anzahlungen	17.516,07	106.418.288,84	0,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen	813.772,00		813.772,00
Andere Finanzanlagen	16.100,00	829.872,00	16.100,00
Anlagevermögen insgesamt		107.251.881,87	105.366.478,09
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		8.646,71
Unfertige Leistungen	4.473.660,37		4.120.465,86
Andere Vorräte	10.501,28	4.484.161,65	11.436,11
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	107.125,34		101.101,68
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	53.290,86		53.290,86
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.913,50		3.182,59
Sonstige Vermögensgegenstände	1.542.162,38	1.705.492,08	322.064,87
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.798.016,43	5.778.974,60
Bilanzsumme		118.239.552,03	115.765.641,37

PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	273.687,18		288.315,33
der verbleibenden Mitglieder	5.569.070,01		5.639.076,90
aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.944,17	5.847.701,36	7.474,81
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 33.298,64 € (38.232,96 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 283.890,00 € (278.260,00 €)	5.321.461,74		5.037.571,74
Bauerneuerungsrücklage	5.800.000,00		5.800.000,00
Andere Ergebnisrücklagen			
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 16.049,21 € (20.714,14 €)			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr: 2.310.000,00 € (2.260.000,00 €)	34.970.176,39	46.091.638,13	32.644.127,18
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.838.859,75		2.782.510,44
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.593.890,00	244.969,75	2.538.260,00
Eigenkapital insgesamt		52.184.309,24	49.660.816,40
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	6.392.101,00		5.767.832,00
Steuerrückstellungen	112.180,61		103.763,82
Sonstige Rückstellungen	168.400,00	6.672.681,61	183.600,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.164.243,45		52.350.685,85
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	366.107,51		377.428,21
Erhaltene Anzahlungen	5.055.550,53		4.992.832,29
Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00		1.498,09
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.117.358,18		1.587.968,16
Sonstige Verbindlichkeiten			
davon aus Steuern: 48.473,13 € (56.829,22 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 5.110,57 € (3.752,12 €)	623.184,29	59.326.443,96	682.712,78
Passive Rechnungsabgrenzung		56.117,22	56.503,77
Bilanzsumme		118.239.552,03	115.765.641,37

2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	19.189.545,00		18.194.775,89
aus der Betreuungstätigkeit	150.000,00		0,00
aus anderen Lieferungen und Leistungen	119.320,65	19.458.865,65	110.887,63
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		344.547,80	281.407,45
Andere aktivierte Eigenleistungen		94.000,00	58.200,00
Sonstige betriebliche Erträge		1.079.889,64	871.912,40
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.859.023,89		8.811.074,25
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	114,84		25,00
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	6.587,93	9.865.726,66	6.801,72
Rohergebnis		11.111.576,43	10.699.282,40
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	1.728.520,36		1.708.822,23
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 174.169,96 € (80.329,85 €)	506.716,36	2.235.236,72	401.175,68
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.436.419,94	3.429.062,19
Sonstige betriebliche Aufwendungen		797.559,06	667.312,89
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		1.550,21	33,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.881,74	1.281,37
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.280.147,98	1.314.551,78
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		124.962,67	0,00
Ergebnis nach Steuern		3.240.682,01	3.179.672,00
Sonstige Steuern		401.822,26	397.161,56
Jahresüberschuss		2.838.859,75	2.782.510,44
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		2.593.890,00	2.538.260,00
Bilanzgewinn		244.969,75	244.250,44

3. Anhang

3.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Die Baugenossenschaft Familienheim eG, Villingen-Schwenningen, ist beim Amtsgericht Freiburg unter der Nummer GnR 600040 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. Als mittelgroße Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB nimmt die Genossenschaft die größenabhängigen Erleichterungen des § 288 Abs. 2 HGB in Anspruch. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wurde beachtet. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

3.2 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 4 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 250 € netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden bei voraussichtlich dauernder Wertminderung zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führen. Die nachträglichen Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude, nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme und soweit erforderlich, auf einen Zeitraum zwischen 20 und 50 Jahren neu festgelegt.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Bei Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten liegt eine Nutzungsdauer von 25 bis 70 Jahren zugrunde, bei technischen Anlagen und Maschinen 10 bis 20 Jahre und bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung 4 bis 15 Jahre.

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens bis zu Nettoanschaffungskosten von 250 €, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst. Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Nettoanschaffungskosten mehr als 250 € und bis zu 1.000 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst.

Die **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Im Umlaufvermögen sind die **Grundstücke ohne Bauten** zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Von den **Unfertigen Leistungen** sind 4.438 T€ noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den **Öl- und Pelletvorräten** erfolgt anhand der FiFo-Methode (First in – First out).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Unverzinsliche Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden abgezinst.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Auf den Ansatz Aktivüberhang wurde verzichtet.

Das **Eigenkapital** wird zum Nennwert bilanziert.

Rückstellungen für **Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Sie wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank für den Monat November 2021 veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre von 1,94 % abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Bei der Ermittlung wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,0 % und Rentensteigerungen von jährlich 2,0 % zugrunde gelegt, sowie eine Fluktuation in Höhe von 0,0 % p.a. unterstellt.

Inventar	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwerte		
	AB 01.01.2021	Geschäftsjahr Zugänge	Geschäftsjahr Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	EB 31.12.2021	AB 01.01.2021	Zugänge Geschäftsjahr	Abgänge Geschäftsjahr	Umbuchungen (+/-)	EB 31.12.2020	AB 31.12.2020	EB 31.12.2021
Immaterielle Vermögensgegenstände	112.734,32	1.758,82		0,00	0,00	114.493,14	107.243,92	3.528,19	0,00	0,00	110.772,11	5.490,40	3.721,03
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	160.946.696,36	27.025,77	0,00	0,00	0,00	160.973.722,13	66.059.232,55	3.100.087,82		0,00	69.159.320,37	94.887.463,81	91.814.401,76
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. a. Bauten	7.814.052,52	0,00	2.738,37	0,00	0,00	7.811.314,15	4.066.469,66	154.443,92	0,00	0,00	4.220.913,58	3.747.582,86	3.590.400,57
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	50.359,59	0,00	0,00	0,00	0,00	50.359,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.359,59	50.359,59
Bauten auf fremden Grundstücken	3.370.048,83	799,95	0,00	0,00	0,00	3.370.848,78	107.931,90	67.416,98	0,00	0,00	175.348,88	3.262.116,93	3.195.499,90
Techn. Anlagen und Maschinen	1.002.965,76	0,00	40.894,56	0,00	0,00	962.071,20	651.708,16	46.080,13	40.893,56	0,00	656.894,73	351.257,60	305.176,47
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	883.723,21	21.878,79	18.972,95	0,00	0,00	886.629,05	533.138,49	64.862,90	18.969,95	0,00	579.031,44	350.584,72	307.597,61
Anlagen im Bau	1.867.780,18	5.219.410,69	0,00	0,00	0,00	7.087.190,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.867.780,18	7.087.190,87
Bauvorbereitungskosten	13.970,00	36.176,00	0,00	0,00	0,00	50.146,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.970,00	50.146,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	17.516,07	0,00	0,00	0,00	17.516,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.516,07
Summen	175.935.626,45	5.322.807,27	62.605,88	0,00	0,00	181.209.797,84	71.418.480,76	3.432.891,75	59.863,51	0,00	74.791.509,00	104.531.115,69	106.418.288,84
Finanzanlagen													
Beteiligungen	813.772,00	0,00	0,00	0,00	0,00	813.772,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	813.772,00	813.772,00
Andere Finanzanlagen	16.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.100,00	16.100,00
Anlagevermögen insgesamt	176.878.232,77	5.324.566,09	62.605,88	0,00	0,00	182.154.162,98	71.525.724,68	3.436.419,94	59.863,51	0,00	74.902.281,11	105.366.478,09	107.251.881,87

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden gemäß § 253 Abs. 2 HGB mit dem Rechnungszins der Rückstellungsabzinsungsverordnung abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Der Ausweis resultiert aus Mietvorauszahlungen.

3.3 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER BILANZ

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch auf GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

Anlagevermögen

Der Anlagespiegel zeigt die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres:

Die **Beteiligungen** betreffen einen Anteil von 21,9 % an der Bündnis für faires Wohnen GmbH & Co. KG mit Sitz in Villingen-Schwenningen, Oberdorfstraße 6. Deren Eigenkapital zum 31.12.2021 beträgt 3.742.761,87 €. Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 18.880,15 € erwirtschaftet.

Zu den **Finanzanlagen** gehört ein Anteil von 50 % an dem Bauträgerunternehmen Wohnbau Bodensee GbR mit Sitz in Radolfzell, Neuer Wall 1. In der Bilanz erfolgt kein Ausweis, weil die Einlagen der Gesellschafter in voller Höhe ausbezahlt sind. Das Eigenkapital der Gesellschaft zum 31.12.2021 beträgt 437.188,27 €. Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 15.420,09 € erzielt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Es bestehen Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 3.163,28 €.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und dem 7-Jahresdurchschnittzinssatz beträgt 699.048 €. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

Sonstige Rückstellungen

Hier sind unter anderem Verpflichtungen aus der anstehenden Prüfung gemäß § 53 GenG (33.000,00 €), aus Reparaturverpflichtungen (49.700,00 €) und aus dem Personalbereich für nicht genommener Urlaub und die Erstellung des Jahresabschlusses und der Betriebskostenabrechnungen (41.500,00€) enthalten.

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

	insgesamt	davon			gesichert	Art der Sicherung
	€	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahren €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.164.243,45 (52.350.685,85)	1.935.472,43 (2.208.281,40)	7.041.139,79 (7.971.684,29)	43.187.631,23 (42.170.720,16)	52.164.243,45	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	366.107,51 (377.428,21)	12.030,99 (11.990,67)	34.105,05 (38.278,24)	319.971,47 (327.159,30)	366.107,51	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	5.055.550,53 (4.992.832,29)	5.055.550,53 (4.992.832,29)	**			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	0 (1.498,09)	0 (1.498,09)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.117.358,18 (1.587.968,16)	1.117.358,18 (1.587.968,16)				
Sonstige Verbindlichkeiten	623.184,29 (682.712,78)	623.184,29 (682.712,78)				
Gesamtbetrag	59.326.443,96	8.743.596,42	7.075.244,84	43.507.602,7	52.530.350,96	
Vorjahr	(59.993.125,38)	(9.485.283,39)	(8009962,53)	(42.497.879,46)		

*GPR = Grundpfandrecht | ** steht zur Verrechnung an | In Klammern = Vorjahr

3.4 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind 5.276.264,62 € für Instandhaltungen enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten 831.538,53 € aus KfW-Tilgungszuschüssen, 43.262,63 € aus Grundstücksverkäufen und 147.706,30 € aus Versicherungserstattungen.

Finanzergebnis

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 613.087,00 € (Vorjahr 502.938,00 €) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

3.5 SONSTIGE ANGABEN

Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder
Anfang des Geschäftsjahrs	4.221
Zugang	235
Abgang	242
Ende des Geschäftsjahrs	4.214

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 70.006,89 € vermindert. Satzungsmäßig haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
Herdweg 52/54
70174 Stuttgart

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

Gruppen	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	13	4
Mitarbeiter im Regiebetrieb	7	0
Summe	20	4

Außerdem gab es 8 geringfügige Beschäftigungsverhältnisse und 3 Auszubildende.

Organe der Genossenschaft

Vorstand Sebastian Merkle, hauptamtliches Vorstandsmitglied, Villingen-Schwenningen
Martin Renner, hauptamtliches Vorstandsmitglied, Villingen-Schwenningen

Aufsichtsrat: Berthold Frisch, Unterkirnach, Vorsitzender
Walter Klumpp, Tuningen, stv. Vorsitzender
Rudolf Hirt, Villingen-Schwenningen, Schriftführer
Michael Rieger, St. Georgen
Hans Buddeberg, Bad Dürnheim bis 15.10.2021
Anita Neidhardt-März, Villingen-Schwenningen, ab 15.10.2021

Haftungsverhältnisse

Zum 31.12.2021 bestehen Grundpfandrechte von Erwerbern von Verkaufsobjekten in Höhe von 140.000,00 €, bei denen noch keine Auflassung zu Gunsten der Käufer erfolgt ist. Zudem besteht eine Bürgschaft für die Bündnis für faires Wohnen GmbH & Co. KG über 1.222.020,00 €. Eine Mithaftung aus der Gesellschafterstellung ergibt sich aus der 50 %igen Beteiligung an der Wohnbau Bodensee GbR. Eine Inanspruchnahme aus den genannten Haftungsverhältnissen ist bis zur Bilanzerstellung nicht erfolgt und voraussichtlich auch nicht zu erwarten.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus Bauverträgen für im Bau befindliche Objekte im Anlagevermögen bestehen zum 31. Dezember 2021 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen in Höhe von 16.556 T€, die in vollem Umfang durch erfolgte oder erwartete Kreditzusagen und Eigenmittel gedeckt sind.

Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen. Diese können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft in Gestalt von zum Beispiel Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten und gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger niederschlagen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel »Prognosebericht und Risikobericht«.

Gewinnverwendungsvorschlag

Gemäß den gemeinsamen Beschlüssen des Vorstands und des Aufsichtsrats wurden aus dem Jahresüberschuss im Rahmen der Vorwegzuweisung 283.890,00 € in die gesetzliche Rücklage und 2.310.000,00 € in die freien Rücklagen eingestellt. Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, aus dem sich ergebenden Bilanzgewinn von 244.969,75 € eine Dividende von 4,0 % (225.563,08 €) auszuschütten und 19.406,66 € den freien Rücklagen zuzuführen.

Villingen-Schwenningen, 12.05.2022

Der Vorstand

Merkle Renner

Bericht des Aufsichtsrates

Nach dem pandemiebedingten, starken Einbruch der Gesamtwirtschaft im Vorjahr kam es 2021 zu einem Aufschwung, in dessen Verlauf auch die Erwerbstätigkeit gestiegen ist. Unsere Baugenossenschaft Familienheim hat sich im vergangenen Geschäftsjahr ebenfalls gut entwickelt, wozu auch die maßvollen Mietanpassungen zum Jahresbeginn sowie die Neubauten und Modernisierungen bei Mieterwechsel beigetragen haben. Auch im zweiten Corona-Jahr blieben die Mietausfälle auf einem sehr niedrigen Niveau. Unsere Mitglieder profitieren weiterhin von sicheren Wohnungen, günstigen Mieten und einem verlässlichen Service. Das zeigt, dass bei uns der in unserer Satzung verankerte genossenschaftliche Förderauftrag selbstverständlich an erster Stelle steht.

Zur Erfüllung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat einen Prüfungsausschuss und einen Personalausschuss gebildet. Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse haben den Vorstand nach den gesetzlichen und satzungsmäßigen Vorschriften sowie der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates überwacht und beratend begleitet. Im Geschäftsjahr fanden sieben gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand statt. Darin informierte der Vorstand über die Entwicklung und die Lage. Alle wichtigen und grundsätzlichen wirtschaftlichen, finanziellen und personellen Fragen wurden gemeinsam beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Behandelt wurden die strategische Ausrichtung der Genossenschaft, zu der auch die Entwicklung einer Klimastrategie gehörte, der Jahresabschluss des Vorjahres und der Wirtschaftsplan, der Kauf und Verkauf von Grundstücken, das Modernisierungs- und Neubauprogramm sowie die Unternehmenssteuerung und das Risikomanagement. Der Personal- und der Prüfungsausschuss befassten in je einer Sitzung mit den ihnen obliegenden Angelegenheiten. Über ihre Arbeit wurde jeweils in der darauffolgenden Sitzung des Aufsichtsrates berichtet. Darüber hinaus wurde der Vorsit-

zende des Aufsichtsrates auch außerhalb der Sitzungen über wesentliche Sachverhalte, Entwicklungen und Entscheidungen in Kenntnis gesetzt.

Die Corona-Pandemie belastet die Weltwirtschaft weiterhin spürbar. Auch das Kriegsgeschehen in der Ukraine hat erhebliche Auswirkungen auf unsere gesamte Wirtschaft und im Besonderen auch auf unsere Branche. So sind auf vielen ohnehin schon engen Wohnungsmärkten vorübergehend oder für längere Zeit Geflüchtete unterzubringen. Am Bau fehlen sowohl Fachkräfte als auch Materialien. Stark steigende Preise für Energie und Bauleistungen sorgen zusätzlich für erhebliche Unsicherheit und die kräftig steigenden Zinsen sorgen für höhere Finanzierungskosten. Hinzu kommen häufige Änderungen in den Förderprogrammen der KfW, die am 24.01.2022 in einem sofortigen, überraschenden Förderstopp gipfelten. Zwar wurde die Förderung inzwischen wieder aufgenommen, allerdings vor allem im Neubau mit deutlich höheren Anforderungen und spürbar geringeren Zuschüssen. Damit ging leider auch ein Vertrauensverlust in den Fördergeber einher. Vor dem Hintergrund des skizzierten Umfelds hat sich aus unserer Sicht die Planbarkeit von Bauprojekten deutlich erschwert, was in Teilen auch für die Unternehmenssteuerung insgesamt eine große Herausforderung darstellt.

Trotz der beschriebenen Unsicherheiten können wir feststellen, dass der Aufsichtsrat weder aus konjunkturbedingten Veränderungen in der Wohnungsbau- und Immobilienbranche noch aus der gesamtwirtschaftlichen Situation heraus wesentliche Risiken ausmachen konnte, die den Unternehmensbestand gefährden oder den Unternehmenserfolg nachhaltig beeinträchtigen. Dasselbe galt für Risiken aus den Bauaktivitäten oder aus der Finanz- und Liquiditätssituation. Die Anforderungen, die an das Risikomanagementsystem für ein Unternehmen

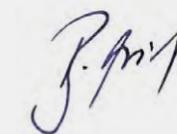
in unserer Größenordnung zu stellen sind, wurden umfassend und hinreichend erfüllt.

Der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, der im Berichtsjahr gemäß § 55 GenG i.V. mit § 41 der Satzung die genossenschaftliche Pflichtprüfung für das vorangegangene Geschäftsjahr »unter Einbezug des Jahresabschlusses zum 31.12.2020« durchführte, hat in seinem Prüfungsbericht bestätigt, dass der Aufsichtsrat seiner gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtung im Vorjahr ordnungsgemäß nachgekommen ist.

Der Aufsichtsrat und der Prüfungsausschuss haben den Jahresabschluss mit Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 eingehend geprüft. Gegen den vom Vorstand aufgestellten Jahresbericht gibt es keine Einwendungen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss zum 31.12.2021 in der vorgelegten Form festzustellen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und spricht ihm sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seine Anerkennung für die geleistete, erfolgreiche Arbeit und das Engagement für die Aufgaben und Ziele unserer Baugenossenschaft Familienheim aus.

Villingen-Schwenningen, 09.05.2022



Berthold Frisch
– Vorsitzender –

Zusammensetzung der Vertreterversammlung

Stand vorläufig vom 6.7.2022

Name	Vorname	Wohnort
Adams	Sandra	78050 Villingen-Schwenningen
Amma	Rolf	78112 St. Georgen
Axt-Fadeev	Irina	78048 Villingen-Schwenningen
Bailer	Raphaella	78048 Villingen-Schwenningen
Bartsch	Rosemarie	78052 Villingen-Schwenningen
Bauer	Philipp	78048 Villingen-Schwenningen
Bauer	Sandra	78048 Villingen-Schwenningen
Baumann	Siegfried	78112 St. Georgen
Benz	Oskar	78048 Villingen-Schwenningen
Bernhard	Yvonne	78050 Villingen-Schwenningen
Beyrer	Wolfgang	78112 St. Georgen
Blank	Lilia	78048 Villingen-Schwenningen
Bochmann	Svante	78073 Bad Dürkheim
Bollin	Brunhilde	78050 Villingen-Schwenningen
Borchert	Doris	78050 Villingen-Schwenningen
Borgmann	Armin	78050 Villingen-Schwenningen
Börsig	Dieter	78078 Niedereschach
Buchs Schmid	Renate	78050 Villingen-Schwenningen
Burger	Daniela	78052 Villingen-Schwenningen
Deblitz	Rolf	78048 Villingen-Schwenningen
Dold	Gerlinde	78050 Villingen-Schwenningen
Dr. Zwick	Ulrich	78050 Villingen-Schwenningen
Dreyer	Christiane	78048 Villingen-Schwenningen
Dürr	Timon	78048 Villingen-Schwenningen
Elsner	Leonhard	78048 Villingen-Schwenningen
Feustel	Ilse	78050 Villingen-Schwenningen
Ganter	Walter	78112 St. Georgen
Geib	Gisela	78048 Villingen-Schwenningen
Gralla	Norbert	78048 Villingen-Schwenningen
Grasse	Angelika	78050 Villingen-Schwenningen
Hackenjos	Frank	78112 St. Georgen
Hensel	Annette	78050 Villingen-Schwenningen
Josipovic	Ivan	78112 St. Georgen
Kamp	Jochen	78050 Villingen-Schwenningen
Knobloch	Valentina	78048 Villingen-Schwenningen
Kraus	Karin	78048 Villingen-Schwenningen
Kunzelmann	Christa	78050 Villingen-Schwenningen
Labus	Ingetraud	78050 Villingen-Schwenningen
Lauppe	Arnold	78112 St. Georgen

Name	Vorname	Wohnort
Leber	Marlene	78052 Villingen-Schwenningen
Leibach	Achim	78087 Mönchweiler
Maier	Helga	78112 St. Georgen
Marx	Angelika	78050 Villingen-Schwenningen
Merkel	Ernst	78549 Spaichingen
Metzger	Jana	78048 Villingen-Schwenningen
Moosmann	Sybille	78112 St. Georgen
Neumann	Erwin	78048 Villingen-Schwenningen
Nowack	Frank	78073 Bad Dürkheim
Ohms	Martina	78052 Villingen-Schwenningen
Pohling	Heiner	78112 St. Georgen
Pommerenke	Hannelore	78050 Villingen-Schwenningen
Reese	Dagmar	78050 Villingen-Schwenningen
Richter	Nicole	78112 St. Georgen
Rohrer	Christine Beate	78052 Villingen-Schwenningen
Rosmislawsky	Susanne	78050 Villingen-Schwenningen
Ruff	Dieter	78112 St. Georgen
Ruff	Nicole	78112 St. Georgen
Rutz	Robert	78052 Villingen-Schwenningen
Sadzik	Leonhard	78048 Villingen-Schwenningen
Salm	Gabriele	78050 Villingen-Schwenningen
Schachtmann	Ulrike	78112 St. Georgen
Schetschenko	Olga	78112 St. Georgen
Schilling	Paul	78048 Villingen-Schwenningen
Schuhmann	Bernhard	78048 Villingen-Schwenningen
Selinger	Manfred	78052 Villingen-Schwenningen
Stapel	Marko	78048 Villingen-Schwenningen
Stirmemann	Emil	78050 Villingen-Schwenningen
Tünte	Philipp	78050 Villingen-Schwenningen
Veit	Michael	78050 Villingen-Schwenningen
Weber	Hans-Jürgen	78048 Villingen-Schwenningen
Weißer	Bert	78048 Villingen-Schwenningen

Ersatzvertreter in der Reihenfolge ihres Nachrückens:

Gülpen	Gregor	78050 Villingen-Schwenningen
Hartl	Dieter	78048 Villingen-Schwenningen
Erbrecht	Marlis	78073 Bad Dürkheim
Korthen	Brigitte	78073 Bad Dürkheim

Zum Gedenken

Wir trauern um die im Geschäftsjahr 2021 verstorbenen Mitglieder.

Name des Verstorbenen	Ehem. Wohnort
Horst Schulz	78112 St. Georgen
Hans Hitschler	78052 Villingen-Schwenningen
Leo Storz	78056 Villingen-Schwenningen
Rudolf Krieger	78048 Villingen-Schwenningen
Wilhelm Seitz	78048 Villingen-Schwenningen
Josef Krischak	78048 Villingen-Schwenningen
Paula Ducatez	78112 St. Georgen
Irmgard Heine	78050 Villingen-Schwenningen
Horst Nolte	78052 Villingen-Schwenningen
Wolfgang Meerkötter	78048 Villingen-Schwenningen
Alfred Hofmann	78048 Villingen-Schwenningen
Julia Globisch	78048 Villingen-Schwenningen
Friedel Wieß	78048 Villingen-Schwenningen
Therese Csicso	78050 Villingen-Schwenningen
Thanh Liem Nguyen	78549 Spaichingen
Wolfgang Matje	78048 Villingen-Schwenningen
Leonhard Klausmann	78112 St. Georgen
Waldemar Magiera	78052 Villingen-Schwenningen
Rosl Müller	78112 St. Georgen
Wilhelm Zaloznik	78050 Villingen-Schwenningen
Eckhard März	78112 St. Georgen
Rudolf Bittner	78112 St. Georgen
Peter Gehlhaar	78112 St. Georgen
Erika Husseck	78087 Mönchweiler
Gertrud Radtke	78050 Villingen-Schwenningen
Erna Grebe	78048 Villingen-Schwenningen
Franz Steiner	78549 Spaichingen
Lina Zimmer	78048 Villingen-Schwenningen
Herta Block	78052 Villingen-Schwenningen
Elisabeth Kargoll	78050 Villingen-Schwenningen
Gundula Wurth	78052 Villingen-Schwenningen
Virgil Crisan	78048 Villingen-Schwenningen
Adolf Kempf	78050 Villingen-Schwenningen
Renate Wallstein	78048 Villingen-Schwenningen
Vera Neukum	78048 Villingen-Schwenningen
Alma Fedorova	78048 Villingen-Schwenningen
Konstantin Stang	78048 Villingen-Schwenningen
Christa Beckert	78048 Villingen-Schwenningen
Alfons Weißer	78050 Villingen-Schwenningen

Name des Verstorbenen	Ehem. Wohnort
Reinhold Albrandt	78050 Villingen-Schwenningen
Robert Riedlinger	78050 Villingen-Schwenningen
Monika Wursthorn	78048 Villingen-Schwenningen
Alexander Schunk	78112 St. Georgen
Reinhold Liebert	78112 St. Georgen
Zoya Korb	78048 Villingen-Schwenningen
Hans Cieslik	78112 St. Georgen
Elfriede Irzik	78048 Villingen-Schwenningen
Rosa Paczia	78112 St. Georgen
Maria Werwein	78048 Villingen-Schwenningen
Irene Herr	78048 Villingen-Schwenningen
Burkhard Range	78052 Villingen-Schwenningen
Antoinette Heisel	78098 Triberg
Helmut Brüderle	78050 Villingen-Schwenningen
Tatjana Schifke	78549 Spaichingen
Ella Kuryndina	78048 Villingen-Schwenningen
Peter Holostenko	78048 Villingen-Schwenningen
Petra Marquardt	78073 Bad Dürkheim
Maria Iaccino	78112 St. Georgen
Concetta Lentini	78112 St. Georgen
Dieter Schöbel	78050 Villingen-Schwenningen
Bernhard Sättele	78073 Bad Dürkheim
Wilhelm Burger	78073 Bad Dürkheim

Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Eine starke Gemeinschaft steht hinter dem »vbw«
Verband baden-württembergischer Wohnungs-
und Immobilienunternehmen. Rund 300 Woh-
nungsbauunternehmen profitieren von einem breit
gefächerten Leistungsspektrum.

Der vbw ist unser genossenschaftlicher Prüfungs-
verband, er bietet uns Beratungsleistungen zur
Geschäftsführung und zum Rechnungswesen an,
er steht uns auch in Steuer-, Rechts- und Versiche-
rungsangelegenheiten zur Seite.



SIEDLUNGSWERK
BADEN e.V.

Siedlungswerk Baden e.V.

Dem Siedlungswerk Baden e.V. gehören 24 selbstständige
Wohnungsbaugenossenschaften an, die meisten tragen
in ihrem Firmennamen die Bezeichnung »Familienheim«.
Fördernde Mitglieder sind die Erzdiözese Freiburg, die Pfarr-
pfündestiftung, das Katholische Männerwerk und der Caritas-
Verband Freiburg.

Der Dachverband, dessen Sitz sich in Karlsruhe befindet,
feiert in diesem Jahr sein 75-jähriges Jubiläum, zu dem alle
480 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Mitgliedsunter-
nehmen eingeladen sind. Die Erfolgsbilanz des Siedlungs-
werks dokumentiert sich in einer Gesamtbauleistung von
über 80.000 Wohnungen.

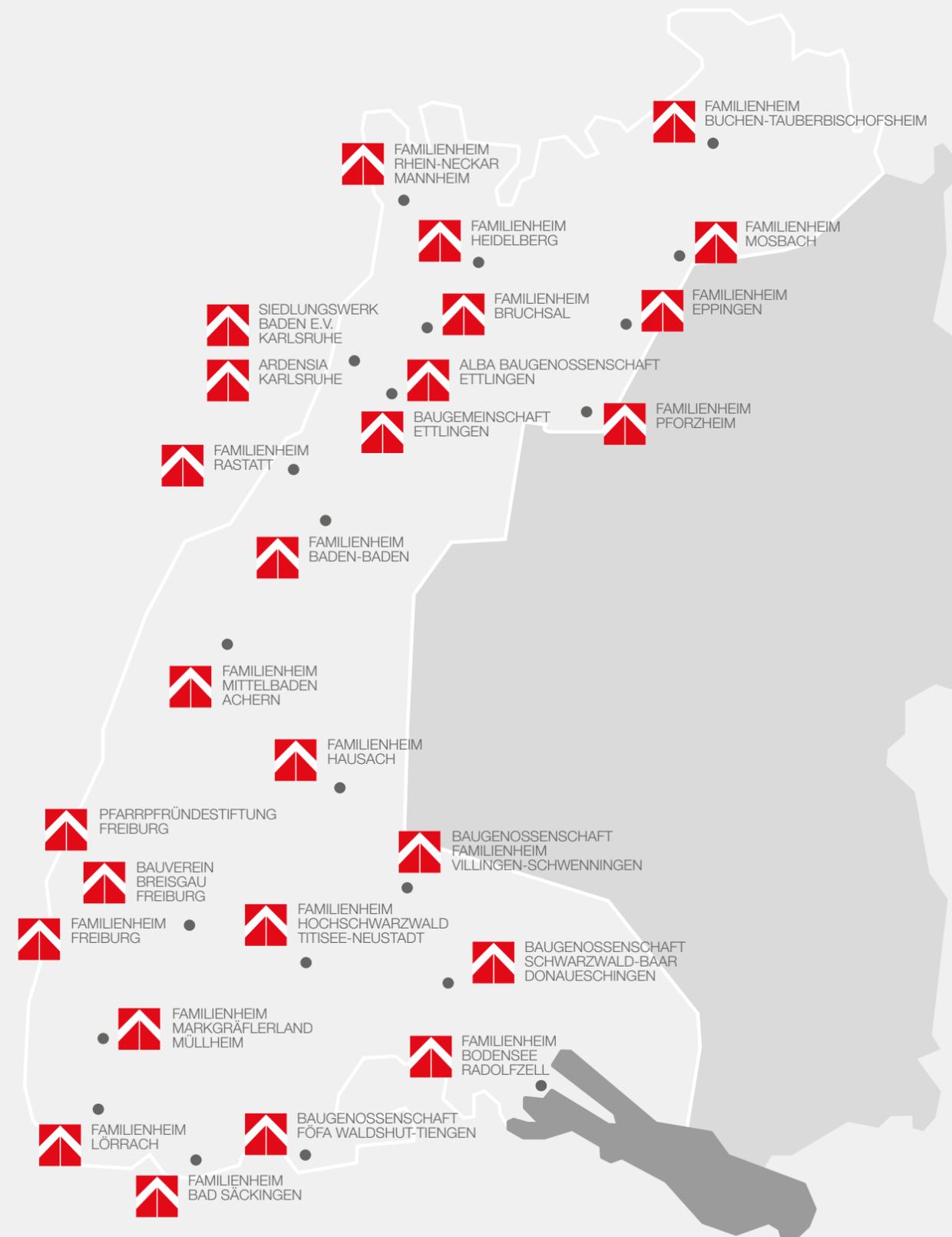
Die Familienheim-Genossenschaften gehören zu den innova-
tivsten Wohnungsbauunternehmen in Baden-Württemberg
und das Ansehen gegenüber Verbänden, der Finanzwirt-
schaft, Behörden und der Politik könnte nicht besser sein.

Die Gründung des Siedlungswerks Baden e.V. geht auf die
große Wohnungsnot im Nachkriegsdeutschland zurück. Auf-
grund des enormen Bedarfs erklärten die Kirchen den Woh-
nungsbau zu einem vorrangigen Ziel kirchlicher Daseins-
fürsorge. Die Erzdiözese Freiburg veranlasste daraufhin im
ganzen Land Baden vielfältige Initiativen, die ihrerseits schließ-
lich auch zur Gründung unserer Baugenossenschaft führte.

Wir sind Mitglied im
Siedlungswerk Baden e.V.

Vereinigung von Wohnungsunternehmen
in der Erzdiözese Freiburg

Siedlungswerk Baden e.V.
Herrenstraße 56 | 76133 Karlsruhe
Tel. 0721.21212 | Fax 0721.21213
info@siedlungswerk-baden-ev.de
www.siedlungswerk-baden-ev.de



Impressum

Herausgeber: Baugenossenschaft Familienheim eG
www.bgfh.de

Gestaltung: **ZWEI14** | www.zwei14.de



Gedruckt auf FSC-zertifiziertes Papier aus nachhaltiger Forstwirtschaft.
Produziert mit 100 % Strom aus regenerativen Energiequellen.



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM

Baugenossenschaft Familienheim eG
Pontarlierstraße 9 · 78048 Villingen-Schwenningen
www.bgfh.de