

# HEIMAT: *bericht*

GESCHÄFTSBERICHT  
20/21



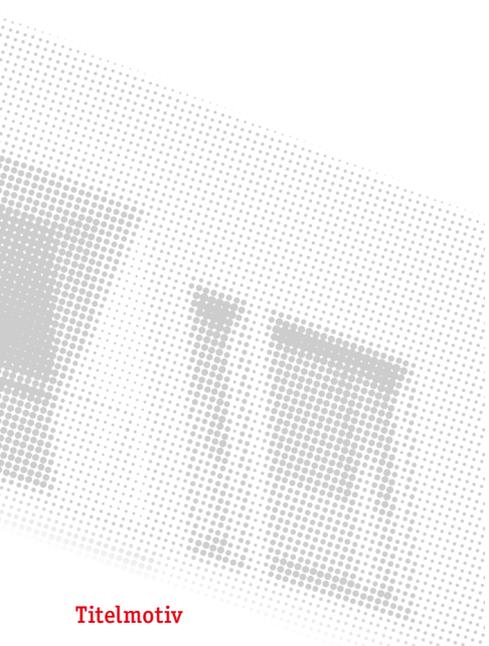
BAUGENOSSENSCHAFT  
FAMILIENHEIM







**GESCHÄFTSBERICHT**  
**20/21**



### **Titelmotiv**

In Villingen-Schwenningen, in der Vöhrenbacher Straße, wird aktuell das Leuchtturmprojekt LuisenQuartier entwickelt, das neue Maßstäbe in Sachen Nachhaltigkeit und soziale Gerechtigkeit setzt.

Siehe auch:

**3.1 Unsere Bauprojekte, LuisenQuartier, Seite 32**



Der Umschlag besteht aus 100 % kompostierbarem Graspapier.

## Inhalt

---

### 01 Unsere Genossenschaft

1.1	Organe der Genossenschaft	12
1.2	Informationen auf einen Blick	13
1.3	Mitarbeiterteam	14
1.4	Ziele und Leistungen	16
1.5	Gästewohnung	18
1.6	Social Media Auftritt	20

---

### 02 Unsere Nachhaltigkeitsstrategie

2.1	WIN-Charta-Unternehmen	24
2.2	Nachhaltigkeit in Corona-Zeiten	26
2.3	Nachhaltigkeit und Klimaschutz	28

---

### 03 Unsere Bauprojekte

3.1	LuisenQuartier, Villingen-Schwenningen	32
3.2	Fasanenstraße, Villingen-Schwenningen	36
3.3	Berliner Platz, Villingen-Schwenningen	38
3.4	Drei unter einem Dach, Tübingen	40

---

### 04 Veranstaltungen und Soziales

4.1	Sozialer Tag	44
4.2	Hüpfburgaktion	46
4.3	Ehrenamtspreis	47
4.4	HEIMAT:lauf	48
4.5	Besuch willkommen	50
4.6	DESWOS: Hilfe für die Ärmsten	51

---

### Jahresabschluss 2020

01	Lagebericht	54
02	Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang	62
03	Bericht des Aufsichtsrats	72

---

Zusammensetzung der Vertreterversammlung	74
Zum Gedenken	76

---



Vorwort

## Sehr geehrte Damen und Herren,

Das Pandemiejahr 2020 ging mit besorgniserregenden Inzidenzzahlen zu Ende. Viele Menschen waren betroffen, wurden krank oder sind gar verstorben. Das hat uns demütig gemacht. Die Auswirkungen waren auch in unserem beruflichen Alltag zu spüren. So war unsere Geschäftsstelle über viele Monate hinweg fast verwaist, denn die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter arbeiteten weitgehend im Homeoffice. Das hat tadellos funktioniert. Unsere Techniker, Vermieter und Handwerker hielten den virtuellen Kontakt zu den Mietern, ansonsten wurde getestet, Abstand gehalten und Maske getragen. Auch die geschäftliche Weiterentwicklung durch Vorstand und Aufsichtsrat kam nicht ins Stocken – im Gegenteil: 2020 war erneut ein Jahr der Investitionen in den so dringend benötigten Wohnraum. Die Studentenappartements in der Kirnacher Straße in Villingen, das St. Anna-Quartier in Tettnang und die Mieteinheiten Am Sonnenbühl in Bad Dürrenheim wurden in 2020 fertiggestellt. Besonders erfreulich ist, dass wir im Geschäftsjahr 2020 ein Rekordergebnis in Höhe von 2,7 Mio. € erwirtschaftet haben. Dazu beigetragen hat der Einmaleffekt aus dem Verkauf einer Altliegenschaft. Das gibt uns die Möglichkeit, im genossenschaftlichen Sinne erneut zu investieren. Deshalb können in Villingen in der Vöhrenbacher Straße weitere 85 Wohnungen entstehen. Die Wohnungsknappheit vor allem im bezahlbaren Segment ist uns bewusst, denn noch immer übersteigt auch bei uns im Oberzentrum die Nachfrage das Angebot. Das zu ändern, dazu treten wir an.

Zum 1. Januar 2021 haben wir nach vielen Jahren die Mieten moderat erhöht. Darüber freut sich keiner, auch wir nicht. Steigende Kosten machten diesen Schritt aber notwendig. Mit unseren Mietprei-

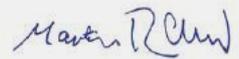
sen liegen wir indes noch immer rund einen Euro/qm unter dem örtlichen Mietendurchschnitt: Wer eine 70 qm große Wohnung bewohnt, spart gegenüber dem Angebot von Mitbewerbern im Mittel immerhin 70 Euro im Monat. Das zeigt, dass der genossenschaftliche Förderauftrag für uns an erster Stelle steht und das soll auch in Zukunft so bleiben.

Nach rund einem Jahr weitgehender Kontaktbeschränkungen lechzen nicht nur wir danach, wieder einmal in geselliger Runde eine Pizza essen zu können. Mieter- und Baustellenfeste, Weihnachtsfeiern, runde Geburtstage, unser Familientag im Kurpark, die gemeinsame Teilnahme am Stadtlauf und der Spatenstich zum Neubauprojekt »Luisen-Quartier« in der Vöhrenbacher Straße fielen dem Virus zum Opfer. Bei der Lektüre dieses Geschäftsberichtes werden Sie staunen, wie viel im Pandemiejahr 2020 dennoch passiert ist: von Sanierungen und Instandsetzungen, unserem Engagement in Tübingen und dem virtuellen Heimatlauf bis hin zum neuen Angebot des Gästewohnungsringes – typisch Baugenossenschaft Familienheim!



**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



**Rudolf Hirt**  
stellv. Aufsichtsratsvorsitzender,  
Rechtsanwalt,  
Villingen-Schwenningen



**Michael Rieger**  
Schriftführer,  
Bürgermeister,  
St. Georgen



**Hans Buddeberg**  
Notariatsdirektor i.R.,  
Bad Dürkheim



**Walter Klumpp**  
Bürgermeister a. D.,  
Tübingen

### VERTRETER- VERSAMMLUNG

Die Versammlung besteht aus 70 Vertreterinnen und Vertretern. Sie wurde am 04.07.2017 für die Dauer von fünf Jahren gewählt.

## 1.2 Informationen auf einen Blick

<b>Gründung</b>	19. September 1949
<b>Rechtsform</b>	Eingetragene Genossenschaft
<b>Eintragung im Genossenschaftsregister</b>	Amtsgericht Freiburg
<b>Register -Nr.</b>	600040
<b>Geschäftsanteil</b>	50,00 Euro
<b>Mitgliederzahl per 31.12.2020</b>	4.221
<b>Gezeichnete Anteile</b>	119.462
<b>Anzahl der eigenen Wohnungen</b>	2.563 (+ 85 im Bau + BFFW)
<b>Anzahl der eigenen Garagen und Stellplätze</b>	1.979
<b>Anzahl der eigenen gewerblichen Einheiten</b>	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 Immobilien-  
wirtschaft e. V., Düsseldorf

> **BFFW**

Bündnis für faires Wohnen GmbH & Co.KG,  
Villingen-Schwenningen

> **BGWo**

Bauherrengemeinschaft Genossenschaftliches Wohnen,  
Tettnang

> **Wohnbau Bodensee**

Radolfzell

## 1.3 Mitarbeiterteam



**Andreas Bachmann**  
Technische Hausbetreuung



**Linda Bartlewski**  
Technische Hausbetreuung



**Brunhilde Beha**  
Technische Hausbetreuung



**Kerstin Borho**  
Wohnungswirtschaft  
und Betriebskostenabrechnung



**Britta Freytag**  
Empfang



**Michelle Gretz**  
Studentin der Immobilienwirtschaft,  
Referentin der Geschäftsleitung



**Svenja Grimm**  
Wohnungswirtschaft



**Daniel Groß**  
Technische Hausbetreuung



**Simone Lehmann**  
Vermietung und Vertrieb



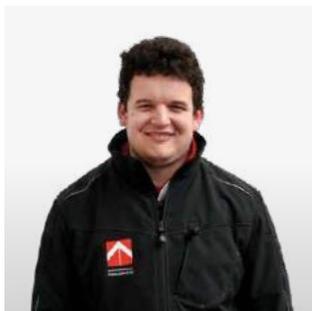
**Matthias Mager**  
Prokurist Vermietung & Vertrieb



**Sebastian Merkle**  
Geschäftsführender Vorstand



**Martin Müller**  
Technische Hausbetreuung



**Manuel Schwörer**  
Technische Hausbetreuung,  
Stiftung Liebenau



**Clarissa Seeburger**  
Studentin der Immobilienwirtschaft



**Saskia Steinkamp**  
Vermietung und Vertrieb,  
Service-Center St. Georgen



**Larissa Seemann**  
Technische Hausbetreuung



**Peter von Dach**

Technische Hausbetreuung,  
Service-Center St. Georgen



**Patrick Flaig**

Technische Hausbetreuung



**Fabian Fleig**

Technische Hausbetreuung



**Lotte-Amalia Flock**

Buchhaltung



**Dirk Hartfiel**

Architekt / Abteilungsleiter Technik



**Nicole Koloss**

Service / Gästebetreuung,  
Stiftung Liebenau



**Armin Laule**

Technische Hausbetreuung



**Marlene Leber**

Personal- und Mitgliederwesen



**Melanie Pees**

Prokuristin Wohnungswirtschaft,  
Soziales Management



**Martin Renner**

Vorstand



**Thomas Rödel**

Technische Hausbetreuung



**Martin Roth**

Technische Hausbetreuung



**Katharina Vogt**

Technische Hausbetreuung



**Pascal Weisser**

Technische Hausbetreuung



**Diana Zutic**

Auszubildende Immobilienkauffrau

## 1.4 Ziele und Leistungen

# Genossenschaftlich gut – wir bieten mehr!

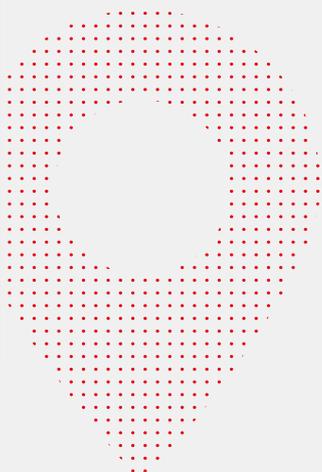
Als Baugenossenschaft mit über 4.000 Mitgliedern bewirtschaften wir rund 2.600 eigene Wohnungen. Damit sind wir seit über 70 Jahren die größte Baugenossenschaft in der Region Schwarzwald-Baar mit Sitz in Villingen-Schwenningen. Kleinere Gebäudebestände bewirtschaften wir in Tübingen und Oberschwaben. 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 genossenschaftlichem 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 rund 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. Das Angebot des Sozialen Managements reicht von Alten- und Familienhilfe, Konfliktmanagement, Schuldnerberatung und Nachbarschaftstreffen bis hin zu Mieter- und Stadtteilsten. Seit einiger Zeit haben wir das Mitmach-Programm »Breite Mühle« ins Leben gerufen, denn wir finden, sozial handeln heißt, sich zu öffnen. Im Rahmen dieses Programms öffnen wir daher kostenlos die Räume unserer Geschäftsstelle für Gruppen mit gemeinsamen Hobbys und Interessen.

### VERBREITUNGSGEBIET UNSERER GENOSSENSCHAFT





### Partnerschaft, Dienstleistungen und ein genossenschaftliches Miteinander

- ▶ Förderung des genossenschaftlichen Miteinanders durch regelmäßige Mieterfeste, Nachbarschaftstreffe 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 Kautionszahlung erwerben 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.

## 1.5 Gästewohnung

# Genossenschaft bietet mehr!



## Kostengünstiger Urlaub für unsere Mitglieder

Unsere Baugenossenschaft Familienheim eG ist mit ihren über 4.000 Mitgliedern dem Gästewohnungsring eV (GäWoRing) beigetreten. Das bedeutet, dass alle Familienheim-Mitglieder in einer von über 90 genossenschaftlichen Gästewohnungen in Deutschland und der Schweiz kostengünstig übernachten können. Insgesamt 27 Genossenschaften zwischen Flensburg und Luzern haben sich zusammengeschlossen, um ihren Mitgliedern und den Mitgliedern der anderen Genossenschaften im GäWoRing komplett möblierte Wohnungen anbieten zu können, die als »Zuhause auf Zeit« sämtlichen Komfort einer eigenen Wohnung bieten. Und das Beste: Wie man es von einer Genossenschaft gewohnt ist, sind die Preise sehr fair kalkuliert.

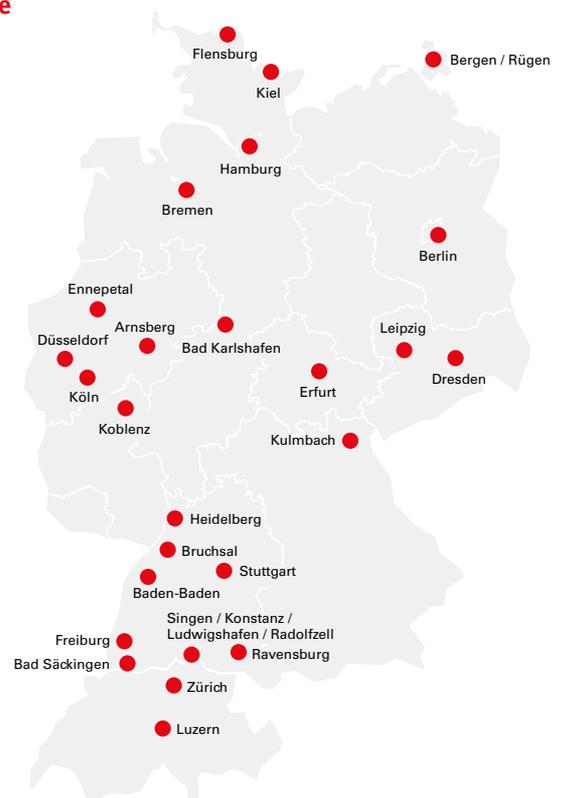
Für Mitglieder der Baugenossenschaft Familienheim eG hat die Zugehörigkeit aber noch einen weiteren Vorteil. Sollte sich einmal größerer Besuch ankündigen und die eigenen vier Wände dann doch zu klein werden, kann die Gästewohnung vor Ort auch für die Unterbringung von Freunden und Verwandten angemietet werden.

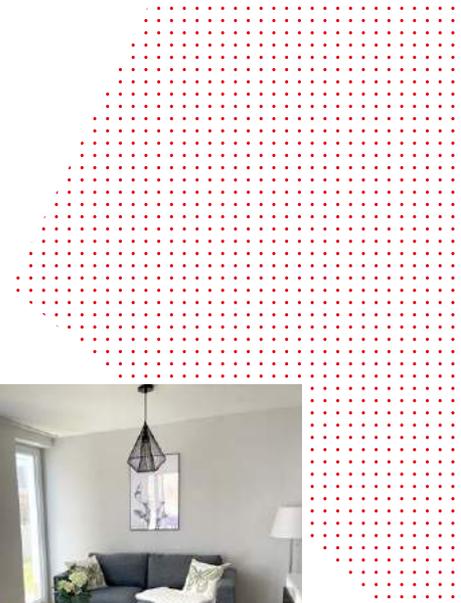
Die Gästewohnung unserer Baugenossenschaft Familienheim eG befindet sich in Bad Dürkheim. Das beliebte Städtchen auf der Hochebene der Baar ist Sole-Heilbad, heilklimatischer Kurort und Kneipp-Kurort zugleich und gehört damit zu den führenden Kurorten Deutschlands. In unserem modernen mikroLOFT-Gebäudekomplex in der Hammerbühlstraße 15c steht eine 57 qm große Zwei-Zimmer-Wohnung für maximal vier Personen zur Verfügung. Die Ausstattung kann sich sehen lassen: Ein Schlafzimmer mit Doppelbett, eine Schlafcouch für zwei Personen, eine komplett ausgestattete Küche, Bad mit Dusche, Terrasse, Smart-TV und kostenfreies WLAN gehören zur modernen Wohnung. Die Kosten liegen pro Person bei 20 Euro pro Nacht, bei mindestens zwei Gästen. Ab drei Bewohnern bezahlt jeder nur noch 15 Euro und ab vier Personen reduziert sich die

Übernachtung pro Person sogar auf gerade einmal 12,50 Euro die Nacht – damit ist unsere Gästewohnung ein exklusives Highlight für alle Genossenschaftsmitglieder!

65 Seiten umfasst die aktuelle GäWoRing-Broschüre, in der sämtliche Gästewohnungen aller teilnehmenden Genossenschaften detailliert beschrieben sind. Darunter befinden sich neben Reise-Hotspots wie Berlin, Hamburg, Köln und Rügen auch Ziele abseits der üblichen Touristenpfade wie beispielsweise Kulmbach, Kiel, Erfurt oder Bad Säckingen. Für unsere Mitglieder in Tettng gibt es ein besonderes Schmankerl: Unsere Kolleginnen und Kollegen von der Bau- und Sparverein Ravensburg eG betreiben seit letztem Jahr eine wunderschöne Gästewohnung in unserem gemeinschaftlichen St. Anna-Quartier, die ebenfalls über den Gästewohnungsring angemietet werden kann.

Weitere Informationen unter  
[www.GaeWoRing.de](http://www.GaeWoRing.de)





Herr Mager begrüßt die ersten Gäste in der genossenschaftseigenen Gästewohnung in Bad Dürkheim.

## 1.6 Social Media Auftritt

# Familienheim in den sozialen Medien

Unsere Baugenossenschaft ist jetzt auch auf Instagram und Facebook vertreten.

Nachdem die persönliche Kommunikation im Büro und bei Veranstaltungen, die sogenannten »face-to-face«-Kontakte, aufgrund der Corona-Pandemie weggefallen sind, haben wir uns dazu entschlossen, auf anderen Wegen mit unseren Anspruchsgruppen in Kontakt zu treten.

Was liegt im digitalen Zeitalter dabei näher als die Nutzung der sozialen Medien, um trotz Kontaktbeschränkungen und Veranstaltungsverbots aktuell, sichtbar und interaktiv zu bleiben. Neben brandneuen Informationen, wie z.B. die erste Buchung unserer Gästewohnung in Bad Dürkheim, findet man nun sogar die ein oder andere frisch renovierte Mietwohnung auf Facebook oder Instagram.

Betreut werden unsere Social-Media-Kanäle von Saskia Steinkamp, zuständig für die Vermietung und Verwaltung von rund 800 Wohnungen im Gebiet St. Georgen. Die 26-Jährige ist auch privat sehr erfolgreich in den sozialen Medien unterwegs und freut sich über knapp 2.000 Follower auf Instagram.

**»Die Inhalte sind vielfältig und gehen nicht aus.«**

– Saskia Steinkamp



## INTERVIEW

### Interview mit Saskia Steinkamp, Vermietung und Vertrieb, Service-Center St. Georgen

#### **Was hat Sie dazu bewogen, die Social Media Kampagne der Baugenossenschaft Familienheim mit in die Wege zu leiten und zu managen?**

Da ich auch privat sehr aktiv in den sozialen Medien unterwegs bin, waren mir die Reichweite und Relevanz von Instagram und Co schon lange bewusst. Deutlich wurde dies beispielsweise durch das enorme Feedback, welches ich erhielt, wenn ich eine zu vermietende Familienheim-Wohnung auf meine privaten Accounts gestellt habe. Die Einschränkungen der Pandemie haben diesen Effekt noch verstärkt. Diese Tatsache und der Wunsch, unsere Baugenossenschaft auch bei jüngerem Publikum noch bekannter zu machen, haben mich dazu bewogen, Familienheim-Präsenzen in den sozialen Medien einzurichten und natürlich auch zu betreuen.

#### **Wo sehen Sie die Vorteile von Unternehmenspräsenzen auf Facebook, Instagram und Co?**

Enorme Vorteile sind die große Reichweite, die mit einer gut geführten Unternehmenspräsenz generiert werden kann, und auch die gezielte Ansprache eines jungen Publikums. Außerdem können in den sozialen Medien Inhalte in Echtzeit geteilt werden, beispielsweise das Video einer Veranstaltung. Auch Digital Branding, der Markenaufbau im digitalen Kontext, wird heutzutage immer wichtiger.

#### **Welche Themen möchten Sie zukünftig in den sozialen Medien spielen?**

Neben unseren Mietwohnungen und Bauprojekten möchte ich vor allem das genossenschaftliche Prinzip und die Vorteile einer Genossenschaft kommunizieren und bekannter machen. Natürlich dürfen auch aktuelle Veranstaltungen, Stellenangebote, Highlights aus der Region und Tipps zum Wohnen nicht fehlen. Die Inhalte sind vielfältig und gehen nicht aus, es lohnt sich also, die Familienheim-Kanäle zu abonnieren.





KAPITEL  
02

**UNSERE NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE**

# HEIMAT: *verbunden*

## 2. Unsere Nachhaltigkeitsstrategie

---

### 2.1 WIN-Charta-Unternehmen

## Wir sind WIN-Charta-Unternehmen

Bekanntnis zu einer nachhaltigen Wirtschaftsweise und Unternehmensentwicklung.



Die Baugenossenschaft Familienheim eG gehört zu den WIN-Charta-Unterzeichnern des Landes Baden-Württemberg und bekennt sich damit öffentlich zu nachhaltigem Handeln im gesamten Unternehmensprozess.

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

Folgende Schwerpunktthemen hat die Baugenossenschaft Familienheim eG im Rahmen ihres WIN-Zielkonzeptes und -Nachhaltigkeitsberichtes gewählt.



### ► Schaffung von regionalem Mehrwert

Wir stehen für die Erstellung und Vermietung von genossenschaftlichem Wohnraum und tragen damit wesentlich zur sicheren und preisgünstigen Wohnraumversorgung in unserem Geschäftsgebiet bei. Durch die Entwicklung von nachhaltig funktionierenden Stadtquartieren (z. B. mit professionell geführten Quartierstreffs, Gemeinschaftsräumen, Urban-Gardening-Projekten und innovativen Mobilitätskonzepten) leisten wir einen umfangreichen Beitrag zur sogenannten Stadttrendite, den gesamtgesellschaftlichen Vorteilen für eine Kommune, die ein Wohnungsunternehmen erwirkt. Unser breit aufgestelltes soziales Management, die Organisation des Mitmachprogramms »Breite Mühle«, die jährliche Durchführung eines »Sozialen Tages« oder des sogenannten »Heimat:laufes« sind weitere Bausteine zur Schaffung eines regionalen Mehrwertes durch unser Unternehmen.



► **Reduktion von Energieverbrauch und Emissionen**

In Villingen-Schwenningen entwickeln wir das erste Stadtquartier der Region in KfW-40-Bauweise, unsere Altbauten wandeln wir kontinuierlich in Energiesparhäuser um und setzen in Zukunft auf klimafreundliche Heizsysteme wie Pelletheizungen oder Wärmepumpen. Außerdem wird unser firmeneigener Fuhrpark nach und nach durch Elektroautos ersetzt und auch nach der Corona-Pandemie werden wir flexible Homeoffice-Lösungen anbieten, um Arbeitswege, wo möglich und sinnvoll, zu reduzieren.



► **Steigerung des Mitarbeiterwohlbefindens**

Als regionales Dienstleistungsunternehmen sind die Mitarbeiter/-innen das Aushängeschild unseres Unternehmens und tragen wesentlich zum Erfolg der Genossenschaft bei. Wir setzen deshalb auf die kontinuierliche Durchführung von Maßnahmen der Betrieblichen Gesundheitsförderung (BGM) und haben unlängst alle Büros mit höhenverstellbaren Schreibtischen ausgestattet. Durch Mitarbeiterbefragungen, Workshops und Teambuildingmaßnahmen werden Mitarbeiter/-innen in betriebliche Prozesse involviert und gestalten diese aktiv mit.

## 2.2 Nachhaltigkeitsschub in Corona-Zeiten

# Vermieten und verwalten aus dem Homeoffice – ganz ohne Papier

Seit über einem Jahr, mit kurzen Unterbrechungen im vergangenen Sommer, wurde unsere Baugenossenschaft in den akuten Phasen der Pandemie überwiegend aus dem Homeoffice heraus verwaltet. Es gab vieles, was vor geraumer Zeit als unmöglich oder gar unvorstellbar galt. Nun haben wir festgestellt: es funktioniert!

Von der digitalen gemeinsamen Kaffeepause über die virtuelle Wohnungsbesichtigung bis hin zur mobilen Auftragsvergabe an Handwerker – unsere Prozesse sind weitestgehend digitalisiert und können von nahezu jedem Ort aus gesteuert werden. Unsere Genossenschaft hat sich längst von der Papierzeit verabschiedet, der Digitalisierungsgrad in der Archivierung beträgt gar 100 %. So finden wir aus mehreren Millionen Seiten selbst falsch abgelegte Unterlagen bspw. anhand eines Aktenzeichens, einer Zahl oder eines Wortes – in einem Bruchteil einer Sekunde. Die Dokumente sind mehrfach gesichert, der Zugriff ist zeitgleich und ortsunabhängig möglich, es kommt nichts weg, die Unterlagen sind auch nicht veränderbar und das dauerhaft. Übrigens ist der elektronische Zugriff auf Dokumente clever in die digitalen Prozesse integriert. Das ist, neben der Mobilität von Anwendungen, der entscheidende Erfolgsfaktor, denn was nützt dem Bearbeiter der schönste digitale Prozess, ohne die nötigen Dokumente? Die Weitergabe von Daten in den Prozessketten erfolgt automatisch, absolut zuverlässig und in Sekunden-

bruchteilen, ebenso die transparente Dokumentation. Seit neuestem ist es uns sogar möglich, Mietverträge digital unterschreiben zu lassen, was erneut zu einer Einsparung von Ressourcen führt. Als Pionier in der Wohnungswirtschaft leisten wir damit einen wichtigen Beitrag zur Überwindung der gegenwärtigen Pandemie. Dabei sparen wir nicht nur Unmengen an Papier und gefahrene Kilometer, sondern schützen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ebenso, wie unsere Kundinnen und Kunden. Um es klar zu sagen: Digitalisierung ist keine Frage der Unternehmensgröße!

Nachdem sich das Arbeiten aus dem Homeoffice heraus als effizient, flexibel und mitarbeiterfreundlich erwiesen hat, möchten wir diese Option beibehalten und unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern auch nach Corona die Möglichkeit bieten, flexibel von Zuhause aus zu arbeiten – zumindest tagesweise, denn die persönlichen Kontakte untereinander und auch der persönliche Kontakt zu unseren Mieterinnen und Mietern ist und bleibt uns wichtig. Nichtsdestotrotz hat uns Corona gezeigt, was mit modernen Arbeitsmitteln und -weisen alles möglich ist und auch die Umwelt wird es uns danken, wenn Arbeitswege reduziert werden und Konferenzen in Zukunft nicht mehr zwangsläufig in weiter Ferne stattfinden, sondern auch mal im heimischen Wohnzimmer.

**»Die Digitalisierung ersetzt den Menschen nicht, sie erweitert vielmehr seine Möglichkeiten.«**

– Peter Bartels, Peter May und Dominik von Au in »f.cube«



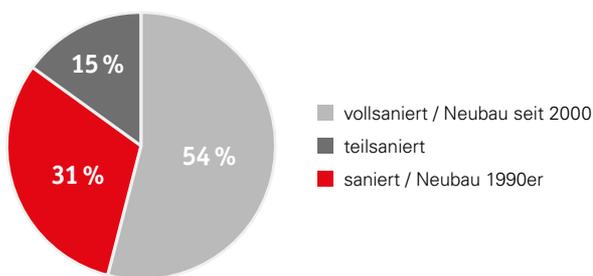


### 2.3 Nachhaltigkeit und Klimaschutz

## Unsere Nachhaltigkeitsstrategie mit Fokus auf den Klimaschutz.

Unsere Erde erwärmt sich und die Auswirkungen sind bereits heute für uns alle spürbar: Trockenheit und Hitze, Überschwemmungen und Sturmfluten bestimmen das Zeitgeschehen. Als Baugenossenschaft Familienheim möchten wir unseren Teil dazu beitragen, den einzigartigen Planeten Erde auch für zukünftige Generationen zu bewahren.

In unserer Nachhaltigkeitsstrategie mit Fokus auf den Klimaschutz setzen wir deshalb auf die Reduktion von klimaschädlichen Treibhausgasen, den Einsatz nachwachsender Rohstoffe sowie recycelter Materialien.



Energetischer Zustand des Gesamtbestands



## INTERVIEW

### Interview mit Dipl.-Ing. (FH) Dirk Hartfiel, Abteilungsleiter Technik

Seit 1. März 2021 bringt Dirk Hartfiel neuen Wind in unser Unternehmen. Der 52-jährige Architekt übernimmt bei der Baugenossenschaft Familienheim die Abteilungsleitung Technik mit 15 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aus Verwaltung und Handwerk. Herr Hartfiel bringt einen großen nationalen und internationalen Erfahrungsschatz aus der Baubranche mit in unser Unternehmen und hat sich unter anderem im Bereich Fassadenbau spezialisiert.

#### **Wie gut ist die Baugenossenschaft Familienheim im Bereich Nachhaltigkeit mit Fokus auf den Klimaschutz bereits aufgestellt?**

Bei der Baugenossenschaft Familienheim wurden in der Vergangenheit kontinuierlich energetische Sanierungen an vielen Gebäuden durchgeführt, immer zum damaligen Stand der Technik. Insgesamt ist der energetische Zustand des Wohnungsbestandes aber ausgesprochen gut, nur ein kleiner Teil der Gebäude ist lediglich teilsaniert.

Bei Neubauprojekten wird auf nachhaltige Planung und Ausführung geachtet, um die geforderten Klimaziele zu berücksichtigen und umzusetzen. In der Vöhrenbacher Str. in VS-Villingen entsteht sogar das erste Wohnquartier der Region in KfW-40-Bauweise. Zusätzlich werden für unsere Baugenossenschaft auch neue Bauweisen und Baustoffe eingesetzt. Drei Gebäude entstehen beispielsweise in Holzbauweise, die Zukunft wird zeigen, ob sich diese klimafreundliche Bauweise für uns bewährt. Ein weiteres Highlight in Sachen Nachhaltigkeit ist das erste Urban-Gardening-Konzept, das ebenfalls in der Vöhrenbacher Str. geplant ist. Hierzu wurde das Büro K3 Landschaftsarchitektur beauftragt ein entsprechendes Konzept auf den Dachflächen der Gebäude umzusetzen. Geplant sind Ruhezonen, Bereiche, in denen man sich treffen kann, und ein Spielplatz. Wir sind schon gespannt darauf, inwieweit die zukünftigen

gen Bewohnerinnen und Bewohner das Angebot des Gärtnerns annehmen.

#### **Wo sehen Sie die größten Potenziale für den Klimaschutz bei der BG Familienheim?**

In der Erneuerung der Heizanlagen steckt ein großes Potenzial zur Reduktion klimaschädlicher Treibhausgase. Unsere Anlagen werden heute zum größten Teil noch mit Gas betrieben, einige werden jedoch bereits über Fern- oder Nahwärme-Netze versorgt, welche mit Hackschnitzeln oder Biogas betrieben werden. Eine Pellet-Anlage läuft seit letztem Jahr in der Kirnacher Straße und weitere Pellet-Anlagen sind in Planung. Es wurde eine umfassende Heizungsstrategie entwickelt, um in den nächsten Jahren möglichst viele Heizanlagen klimafreundlich umzurüsten.

In der Schramberger Straße in St. Georgen wird zum Beispiel eine energetische Gebäudesanierung in Kombination mit einem für uns neuen Heizungskonzept im KfW-55-Standard umgesetzt. Die Heizenergie wird durch Sole-Wärmepumpen in Verbindung mit Tiefenbohrungen erzeugt. Die Redundanz erfolgt über Ökostrom. Eine zusätzliche Gas-Therme ist nicht erforderlich und damit ist ein vollständiger Verzicht auf fossile Energieträger möglich.

In der Fasanenstraße in VS-Villingen wird ebenfalls eine energetische Komplett-sanierung im KfW-55-Standard in Ver-

bindung mit einer Pellet-Heizungsanlage durchgeführt. Die Heizzentrale in der Fasanenstraße 1 liefert die Wärme für die Gebäude 1-5 und 6-12. Damit wird sogar eine klimafreundliche Lösung für ein ganzes Stadtquartier geschaffen.

Außerdem wurden weitere klimafreundliche Quartierslösungen in unserem Bestand identifiziert. Die Projektierung und Umsetzung sind für die folgenden Jahre geplant.

Bei Neubauten wird von vorneherein eine KfW-40-Bauweise geplant, für Sanierungen bedeutet dies allerdings einen sehr großen und kostspieligen Aufwand, der auch wirtschaftlich beleuchtet werden muss. Hier wird das Erreichen eines KfW-55-Standards angestrebt.

#### **Welche klimafreundlichen Projekte möchten Sie als Nächstes anstoßen?**

E-Mobility ist aktuell ein großes und sehr präsent Thema. E-Ladestationen werden in den bestehenden Tiefgaragen zukünftig immer mehr nachgefragt. Hier muss geprüft werden, wie diese nachgerüstet werden können. In den Tiefgaragen der Neubauten werden entsprechende Konzepte bereits mit Partnern wie der SVS erarbeitet und ausgeführt. Der genaue Bedarf ist aktuell schwer einzuschätzen, aber die Zulassungszahlen lassen vermuten, dass eine große Zahl an Lademöglichkeiten erforderlich wird.



KAPITEL  
03

UNSERE BAUPROJEKTE

# HEIMAT: *orte*

### 3. Unsere Bauprojekte

---

#### 3.1 LuisenQuartier, Villingen-Schwenningen



## Unser Leuchtturmprojekt: Nachhaltiges Stadtquartier wird entwickelt

In Villingen-Schwenningen in der Vöhrenbacher Straße entwickeln wir aktuell unser Leuchtturmprojekt LuisenQuartier, das neue Maßstäbe in Sachen Nachhaltigkeit und soziale Gerechtigkeit setzt. Auf dem früheren Parkplatz des ehemaligen Krankenhauses entstehen 85 Mietwohneinheiten, die wesentlich zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes in Villingen-Schwenningen beitragen werden. Die Einbindung in einen Grüngürtel mit Geh- und Radwegverbindungen bis in die nahe historische Innenstadt sorgt für eine hohe Standortqualität.

Bei dem neuen Stadtquartier handelt es sich um das erste Wohnquartier der Region in KfW-40-Bauweise. Drei der insgesamt sieben Mehrfamilienhäuser werden in reiner Holzbauweise errichtet, während für die weiteren Häuser und die Tiefgarage unter anderem umwelt-

freundlicher Recycling-Beton verwendet wird. Zum ökologischen Konzept gehören auch E-Ladestationen in der Tiefgarage und das erste Mobilitäts-Hub der Stadt für Mobilitätssharing, welches in Kooperation mit den örtlichen Stadtwerken Villingen-Schwenningen betrieben wird. Zudem profitieren unsere Wohnungsmieter dank eines ausgeklügelten Energiekonzeptes von einem Mieterstrommodell, bei welchem mittels Photovoltaikanlagen und BHKWs ein Autarkiegrad im Quartier von 85 % erreicht werden kann.

Ebenso ehrgeizig wie das ökologische Konzept ist auch der soziale Anspruch, denn »Wohnen und Leben in Vielfalt« bleibt unsere Maxime. Die obersten Geschosse, auf denen Bauträger üblicherweise hochrentable Penthousewohnungen für betuchte Käufer realisieren, sind bei uns der Gemeinschaft vorbehalten, bspw. für Spielflächen und Urban Garde-

ning. Wir geben dem Austausch sowie dem vorurteilsfreien Miteinander den Vorzug und vermeiden bewusst die soziale Schichtung in der Vertikalen – auch das ist gelebte Genossenschaft.

Zum integrativen Charakter des Viertels gehört ein Wohnheim für Menschen mit Handicap, welches von der Stiftung Liebenau betreut wird. Darin enthalten ist auch das Leuchtturmprojekt »begleitete Elternschaft«. Das Vorzeigeprojekt ermöglicht Menschen mit Handicap durch umfassende Unterstützung ein gemeinsames Leben mit ihren leiblichen Kindern – bisher ist die Weggabe in Pflegefamilien die Regel. Zum Wohnungsmix gehören neben frei finanzierten auch öffentlich geförderte Wohnungen und zudem solche, die von der Erzdiözese Freiburg konfessionsunabhängig unterstützt werden. Der Vielfalt im Quartier steht damit nichts im Wege.



Luftansicht des neu entstehenden LuisenQuartiers.

»Wer immer tut, was er schon kann, bleibt immer das, was er schon ist.«

– Henry Ford



**INTERVIEW**

## Interview mit Patrick Flaig, Bauleitung im LuisenQuartier

Herr Flaig ist seit 2014 in der technischen Abteilung der Baugenossenschaft Familienheim tätig. Zunächst war er für die Wohnungssanierungen im Bestand zuständig, seit 2017 obliegt ihm die Bauleitung im Neubaubereich. Seither hat er bereits die Entstehung von über 80 Neubauwohnungen verantwortet.



### **Was ist das Besondere an dieser Quartiersentwicklung?**

Das Besondere für mich als Bauleiter ist die Tatsache, dass wir in der Vöhrenbacher Straße ein ganzheitlich durchdachtes Stadtquartier entwickeln, welches zugleich innovativ und nachhaltig ist und vielen Menschen ein modernes Zuhause bieten wird. Ich freue mich, hier als kleines Rad im Getriebe mitwirken zu dürfen.

### **Sind Sie mit dem Baufortschritt zufrieden?**

Momentan liegen wir noch im Zeitplan. Leider ist die aktuell bekannte Marktsituation jedoch sehr angespannt. Durch die Rohstoffknappheit in nahezu allen Bereichen besteht die Gefahr, dass es in Zukunft zu baulichen Verzögerungen kommen könnte, was wir natürlich nicht hoffen. Unsere bisher beauftragten Firmen konnten sich glücklicherweise noch rechtzeitig mit Material eindecken.

### **Welche Herausforderungen hält das Großprojekt bereit?**

Das Herausfordernde und zugleich Besondere an dieser Wohnanlage

ist, dass kein Gebäude dem anderen gleicht. Jedes Gebäude ist für sich einzigartig und hat seinen eigenen Charakter. Allein bei der Fassadengestaltung kommen die verschiedensten Materialien wie Holz, Metall, Glas, Recycling-Beton, Putz und Dekorplatten zum Einsatz. Außerdem werden erstmalig drei Holzhäuser realisiert, bei welchen die Anforderungen an den Schall- und Wärmeschutz deutlich mehr Betreuung in der Bauleitung bedürfen. Das Zusammenführen der Schnittstellen unserer zusätzlichen Projektbeteiligten wie bspw. die Stadt VS und die Stadtwerke, mit denen die gesamte Infrastruktur, das Arealnetz, die PV Anlagen samt neuem Geh- und Radweg realisiert wird, bedarf einiges an Organisation.

Aber genau diese Vielfalt macht die Bauleitung bei diesem Quartier abwechslungsreich und spannend.

### **Wann ist die geplante Fertigstellung?**

Wenn es zu keinen größeren Verzögerungen kommt, können wir bereits im 2. Halbjahr 2022 die ersten Wohnungen vermieten.



### 3.2 Fasanenstraße, Villingen-Schwenningen

## Wohnhaus zu KfW-55-Haus saniert

### Energetische Komplettsanierung in der Fasanenstraße

In Villingen-Schwenningen haben wir im vergangenen Jahr das Haus Fasanenstraße 3 zu einem KfW-55-Haus saniert. In 2021 folgt das baugleiche Haus Fasanenstraße 1. Insgesamt 30 Wohnungen aus den 60er Jahren wurden damit wieder fit für die Zukunft gemacht, inklusive einer modernen Fassadengestaltung. In diesem Zuge wird auch das genossenschaftseigene Nahwärmenetz auf den neuesten Stand gebracht. Investiert wurde in eine neue Pelletanlage, mit der das gesamte Quartier mit seinen 93 Wohnungen versorgt wird. Als Backup und für Spitzenlasten ist weiterhin ein Gaskessel vorgesehen.

Insgesamt ist der energetische Zustand unseres Wohnungsbestands übrigens ausgesprochen gut. Nur ein kleiner Teil der Gebäude ist lediglich teilsaniert,

bspw. aufgrund mittelfristiger Verkaufs- oder Abbruchabsicht. Seit 2021 werden klimaschädliche fossile Brennstoffe mit einer CO<sub>2</sub>-Bepreisung belegt, zudem wurde die staatliche Förderung für energetische Sanierungen erheblich aufgestockt. Neben der Realisierung von Klimaschutzzielen sind dies weitere Gründe für uns, umfangreiche energetische Sanierungen durchzuführen und eine nachhaltige Heizungsstrategie zu entwickeln.

i

Siehe auch:

**2.3 Nachhaltigkeit und Klimaschutz**  
Seite 28 / 29



Vorher: Rückansicht des unsanierten Gebäudes mit 30 Wohneinheiten aus den 60ern.



Nachher: moderne Fassadengestaltung des sanierten Gebäudes im KfW-55-Standard.



### 3.3 Berliner Platz, Villingen-Schwenningen

## Hochhaus »Berliner Platz« erhält Schönheitskur

### Fassade und Außenanlage des Berliner Platzes in Villingen-Schwenningen erneuert

Das höchste Gebäude der Stadt Villingen-Schwenningen, das Familienheim-Hochhaus am Berliner Platz im Wohngebiet »Goldenbühl«, ragt gut 50 Meter in den Himmel. 1964 wurde es erbaut und erregte als das »Schwarzwald-Hochhaus« des Architekten Emil Obergfell aus Bad Dürkheim Aufsehen.

Für gut eine Million Euro genoss das stets gehegte und gepflegte Schmuckstück der Baugenossenschaft Familienheim mit 88 Haushalten auf 14 Stockwerken und einem Penthouse in den letzten Monaten eine Schönheitskur: Die Fassade und die Außenanlagen samt Innenhof wurden grunderneuert.

4.000 Liter Farbe waren für die 10.000 Quadratmeter große Außenhaut notwendig, die von Mai bis November 2019 mit Hilfe einer frei schwingenden Hebe-

bühne aufgebracht wurden. Nach einem Design-Wettbewerb erhielt das markante Gebäude eine optische Neupropportionierung in Weiß, Grau und Gold – in Anlehnung an den Namen des Wohngebietes. Die Familienheim investierte dafür rund 600.000 Euro. In 2020 stand die Außenanlage auf dem Sanierungsplan, die mit rund 460.000 Euro zu Buche schlugen.

Innerhalb von drei Monaten pflasterte die Böisinger Tiefbaufirma Bantle zunächst die Stellplätze neu und erweiterte sie um drei an der Zahl. Die Zufahrtsstraße erhielt einen neuen Belag. Im gleichen Zuge wurde das Müllhaus vergrößert und es entstand hinter dem Haus ein neuer Spielplatz mit Doppelschaukel, Spinnenturm, Sandkasten und einer Sitzbank. Landschaftsgärtner Thieringer aus Obereschach verpasste dem Innenhof

des Eingangsbereiches Holzwände, eine Wandbegrünung sowie Blumentröge – es entstand ein attraktives Entrée. Für das asiatische Restaurant wurde die Voraussetzung für eine Außenbewirtschaftung geschaffen und die umliegenden Staudenbeete wurden neu bepflanzt. »Unser Hochhaus erstrahlt jetzt wieder in neuem Glanz und ist für die nächsten Jahrzehnte gerüstet«, sagt Sebastian Merkle, Geschäftsführer und Vorstand der Baugenossenschaft Familienheim.

**»Unser Hochhaus erstrahlt jetzt wieder in neuem Glanz und ist für die nächsten Jahrzehnte gerüstet.«**

– Sebastian Merkle



Moderne Wandbegrünung im Eingangsbereich des Hochhauses.



Neu gestalteter Eingangsbereich des Hochhauses.



### 3.4 Drei unter einem Dach, Tübingen

## Blick in die Zukunft: Neues Projekt in Tübingen

### Zweites innovatives Bauprojekt ist in Planung

Nachdem die Baugenossenschaft Familienheim eG im Jahr 2018 am »Hechinger Eck Süd« im Rahmen eines Wettbewerbs ihr erstes Bauprojekt in Tübingen gewann, folgt nun das zweite Vorzeigeprojekt in der Universitätsstadt.

Unter dem Motto »Drei unter einem Dach« konnte die Baugenossenschaft Familienheim zusammen mit ihren Projektpartnern, der »Gruppe Palazzo« und der »Stiftung Liebenau Teilhabe gGmbH«, die Vergabekommission der Stadt Tübingen überzeugen und gewann unter 31 Mitbewerbern als einzige gleich zwei Parzellen im neuen Stadtquartier »Hechinger Eck Nord«. Realisiert wird ein Gemeinschaftsprojekt, das seinesgleichen sucht, denn die drei Projektpartner sind bestrebt, zukünftiges Wohnen aktiv zu gestalten und planen die Umsetzung von modernen Wohnformen, die allen Beteiligten große Offenheit und Flexibilität abverlangt. Die Mitglieder der Gruppe Palazzo beabsichtigen, 1.667 m<sup>2</sup> aktuell genutzte Wohnfläche freizugeben und sich zukünftig im Rahmen von Cluster-Wohnungen extrem zu verkleinern. Die Wohngemeinschaft möchte sich gegenseitig im Alter unterstützen und so sich

selbst und der Gesellschaft teure stationäre Pflegeplätze ersparen. Gemeinschaftsflächen wie Küchen, Salons, Gästezimmer und Dachgärten ermöglichen Begegnungen, gemeinsame Aktivitäten und Austausch der Bewohner untereinander.

Die inklusive Komponente im Projekt wird durch die Stiftung Liebenau Teilhabe gGmbH realisiert, die mehrere kleine Wohnungen für Menschen mit Assistenzbedarf anmietet. Zusätzlich soll eine Vario-Wohnung entstehen, die flexibel nutzbare Räumlichkeiten beherbergt, welche die Stiftung individuell für Paare, Familien und das Leuchtturmprojekt »Begleitete Elternschaft« nutzen kann. Durch ein stiftungseigenes Büro im Gebäude wird die Betreuung der Bewohner mit Assistenzbedarf sichergestellt. Im Erdgeschoss entstehen wiederum Gemeinschaftsflächen in Form eines Waschtreffs, der ebenfalls flexibel, beispielsweise als Disco UHU (U-100) durch die Hausgemeinschaft oder das Quartier genutzt werden kann.

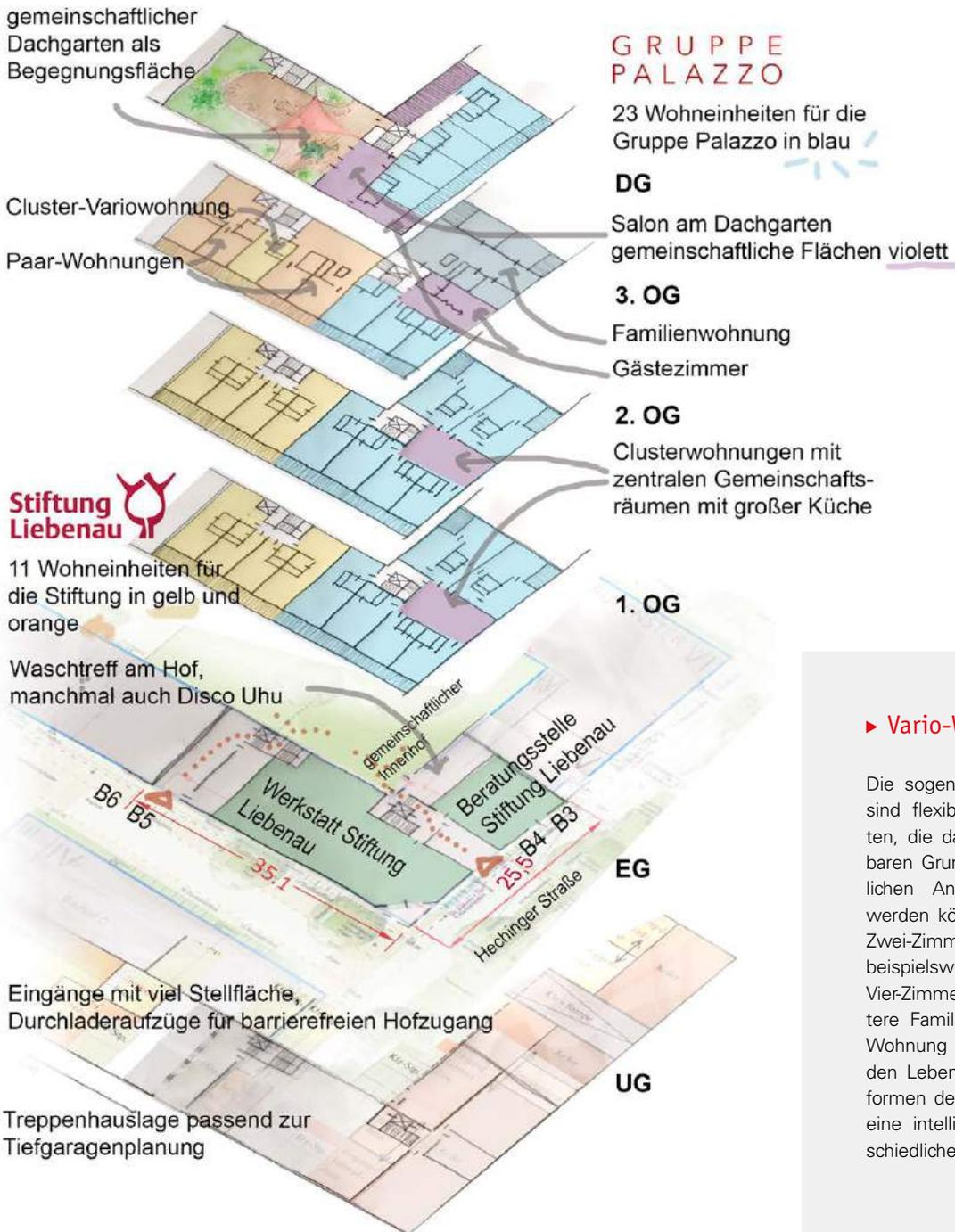
Mit der Realisation von Cluster-Wohnungen lassen sich die Projektpartner auf neue gesellschaftliche Wohnformen

ein, die das Wohnungsangebot in Tübingen bereichern werden und gleichzeitig dafür sorgen, dass viel Wohnraum in der Stadt frei wird, welcher wiederum für Familien zur Verfügung steht. Über die Stiftung Liebenau wird im Projekt außerdem Wohnraum für Menschen realisiert, deren Zugang zum »freien« Wohnungsmarkt ansonsten sehr eingeschränkt ist. Unter diesen herausragenden Gesichtspunkten freut sich die Baugenossenschaft Familienheim besonders, als Bauherrin und zukünftige Vermieterin Teil dieses innovativen Wohnprojektes in Tübingen zu sein und mit den Projektpartnern »Drei unter einem Dach« Zukunft zu gestalten.

i

#### ► Cluster-Wohnung

Unter dem Begriff Cluster-Wohnung wird meist die Kreuzung einer Wohngemeinschaft und einer Kleinstwohnung verstanden. Jede/-r Bewohner/-in erhält ein eigenes Zimmer. Flächen wie Küche, Wohn- und Essbereiche, Gästezimmer oder Terrassen können wiederum von allen genutzt werden. Im Gegensatz zu einer WG beherbergen die privaten Zimmer jedoch auch ein Bad und häufig eine kleine Teeküche. Das Wohnen im Cluster bietet damit die Möglichkeit, in Gemeinschaft zu Wohnen und dennoch genügend privaten Rückzugsraum zur Verfügung zu haben.



► Vario-Wohnung

Die sogenannten Vario-Wohnungen sind flexibel nutzbare Wohneinheiten, die dank ihres leicht veränderbaren Grundrisses von unterschiedlichen Anspruchsgruppen genutzt werden können. So kann aus einer Zwei-Zimmer-Wohnung für ein Paar beispielsweise leicht eine Drei- oder Vier-Zimmer-Wohnung für eine spätere Familie gemacht werden. Die Wohnung passt sich damit immer den Lebensentwürfen und Lebensformen der Bewohner an und stellt eine intelligente Lösung für unterschiedliche Platzanforderungen dar.



KAPITEL  
04

VERANSTALTUNGEN UND SOZIALES

# HEIMAT: *erleben*

## 4. Veranstaltungen und Soziales

### 4.1 Sozialer Tag

## Bunter Bauzaun zum Durchgucken

### Die zukünftige Baustelle »LuisenQuartier« ist Schauplatz des »Gemeinsamen Tages«

Das Angenehme mit dem Nützlichen zu verbinden – was gibt es Effektiveres und macht zufriedener? Die Mitarbeiter/-innen sowohl der Baugenossenschaft Familienheim als auch der Stiftung Liebenau Teilhabe verknüpfen beides seit einigen Jahren an einem »Gemeinsamen Tag«. An einem solchen wurden bereits die Behindertenwerkstatt in der Prinz-Eugen-Straße und der Kurgarten verschönert oder man lief beim Villingener Stadtlauf Seite an Seite für den guten Zweck. Diesmal fand der Aktionstag in der Vöhrenbacher Straße statt, genau dort, wo in den nächsten Monaten das »LuisenQuartier« mit Wohnungen für 85 Haushalte entstehen wird: Die zukünftige Baustelle erhielt nun den ersten Abschnitt des Bauzauns. Zum ersten Mal

waren in die Gemeinschaftsaktion auch die Kinder des benachbarten Familienzentrums St. Konrad einbezogen, denn vor allem sie und ihre Erzieher/-innen sind es, die die Schaffung neuen und bezahlbaren Wohnraums hautnah miterleben werden. Die gut zwei Meter hohe und 70 Meter lange Wand aus OSB-Platten soll zwar Sicherheit gewähren und auch etwas vor Lärm und Schmutz schützen, die Sichtlöcher darin den Passanten aber ermöglichen, den Baufortschritt zu beobachten. 130 Menschen von Klein bis Groß, mit und ohne Handicap, beteiligten sich am Projekt. Dabei wurde sehr auf die Schutzvorschriften gegen das Coronavirus geachtet. Die 32 Schützlinge der Stiftung Liebenau traten in zwei zeitlich und räum-

lich getrennten Gruppen an, unterstützt von 22 Familienheim-Mitarbeitern. Ihnen oblag es, die in Teile zerlegte Holzwand aufzustellen. Anschließend machten sich die 60 Kinder und deren 17 Erzieher/-innen daran, die große Fläche bunt zu bemalen. Wer arbeitet braucht auch Essen und Trinken. Ein Verpflegungsteam bereitete Butterbrezeln, Salate und Würstchen vor und teilte Getränke aus. Mit Blick auf das 18-Millionen-Bauprojekt, das damit begann, sagte Geschäftsführer Sebastian Merkle nach einem arbeitsreichen, aber beglückenden Tag: »Unser Miteinander soll ein Signal dafür sein, dass man gemeinsam viel erreicht – zum Wohle aller«.



»Unser Miteinander soll ein Signal dafür sein, dass man gemeinsam viel erreicht – zum Wohle aller.«

– Sebastian Merkle





#### 4.2 Hüpfburgaktion

## Hüpfen gegen Corona-Langeweile

**HEIMAT:**  
*hüpf*

### Familienheim-Hüpfburgaktion geht bereits in die zweite Runde

Kein Kindergarten, keine Freunde treffen, keine Kindergeburtstage feiern – auch unsere Kleinsten haben unter den Einschränkungen der Corona-Pandemie gelitten. Gut, dass es eine Familienheim-Hüpfburg gibt, die für Spaß und Bewegung sorgt.

Als Dank sind bei unserer Baugenossenschaft nicht nur lebensfrohe Fotos eingegangen, sondern auch viele selbstgemalte Danke-Bilder von den Kindern aus den unterschiedlichen Kindergärten wie z. B. vom Kindergarten Loretto an der Hammerhalde.

Unsere Hüpfburg ist zum Hüpfen da und soll auch in Corona-Zeiten nicht nutzlos herumstehen. Wir haben uns deshalb dazu entschlossen, unsere rote Hüpfburg, natürlich in Form eines Hauses, teilweise kostenfrei an Kindergärten in der Region zu verleihen. Viele Kindertagesstätten nutzten die Gelegenheit und ermöglichten den Kindern ihrer Einrichtung damit einen bewegten Tag voller Spiel und Spaß. Dabei haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Familienheim während der Aktion nicht nur den Auf- und Abbau der Hüpfburg übernommen, sondern auch für die fachgerechte Desinfektion nach der Nutzung gesorgt. »Wir wollen den Kindern eine Freude machen, die viele Wochen lang zu Hause bleiben mussten«, begründet Geschäftsführer Sebastian Merkle das soziale Engagement.





Grete Gundacker (Mitte) ist die Trägerin des »Ehrenamtspreises 2020«. Sebastian Merkle (links), Melanie Pees (rechts), Berthold Frisch, Luitgard Schmieder und Manfred Kemter (hinten, von links) saßen in der Jury.

### 4.3 Ehrenamtspreis

## »s'Goldene Male« für Grete Gundacker

### Ehrenamtspreis der Familienheim geht an eine Sterbebegleiterin

Die 84-jährige Grete Gundacker steht seit 24 Jahren als Ehrenamtliche bei der Hospizbewegung ambulant schwerstkranken und sterbenden Menschen zur Seite und gilt als stets einsatzbereit, zuverlässig und flexibel. Den Preis in Form einer goldenen Statuette, die das Pfeife rauchende Male abbildet, den ehemaligen Schutzpatron des Hauses, der einst im Giebel der »Breiten Mühle« saß, nahm Grete Gundacker »überrascht« entgegen, erwarde sie doch weder Lob noch Dank für ihr soziales Engagement, wie sie sagte. Doch genau darum geht es der Familienheim, die den Ehrenamtspreis aus der Taufe hob und im Rahmen eines »Kaffeeklatsches für ihre Ehrenamtlichen« im Kleinen Saal des Theaters am Ring mit Musik des Trios »Saitenallerlei« zum zweiten Mal verlieh. Nominiert waren in diesem Jahr 28 Menschen, die sich dem Gemeinwohl verschrieben haben, ohne dafür ein Entgelt zu erwarten – doppelt so viele wie noch vor ei-

nem Jahr. »Es wächst«, stellte der geschäftsführende Vorstand Sebastian Merkle zufrieden fest und betonte, dass dem ehrenamtlichen Engagement gerade in der Corona-Krise eine besonders große Bedeutung zukomme. Der Schirmherr des Ehrenamtspreises, der ehemalige Behindertenbeauftragte des Landkreises, Manfred Kemter, lobte neben allen Ehrenamtlichen, die selbstlos und mit Empathie für ein Miteinander eintreten, auch die Baugenossenschaft Familienheim, die neben dem Bau bezahlbarer und barrierearmer Wohnungen auch immer wieder Sozialprojekte in den Fokus nehme. Der Aufsichtsratsvorsitzende der Familienheim, Berthold Frisch, sprach von einer »schweren Wahl« für die Juroren. Neben ihm selbst, Manfred Kemter und Sebastian Merkle, stimmten auch die Sozialmanagerin der Familienheim, Melanie Pees und Luitgard Schmieder vom Diakonischen Werk schließlich mehrheitlich für Grete Gundacker.



#### 4.4 Heimatlauf

## Zweiter HEIMAT:lauf ein Riesenerfolg

502 Teilnehmer erlaufen überwältigende 10.640 km!

Vom 30.04. bis 02.05.2021 haben wir unseren zweiten Heimatlauf der Baugenossenschaft Familienheim eG, einen virtuellen Spendenlauf für Jedermann, veranstaltet. Die Resonanz war mit 502 Teilnehmer/-innen einfach überwältigend. Von der Kindergarten-Gruppe über zahlreiche Läufer und Wanderfamilien bis zum Ultramarathonläufer waren Jung und Alt in unserem Auftrag für den guten Zweck unterwegs. Gemeinsam wurden so überwältigende 10.640 Kilometer zurückgelegt, festgehalten in einer Lauf-App.

Trotz regnerischem Wetter bedeutete dies ein Schnitt von 21,2 Kilometer pro Teilnehmer/-in. Auch wenn die Läufer jeder für sich, zu zweit oder mit der Familie unterwegs waren und ihre Leistung mittels Lauf-App dokumentierten – eine Gemeinsamkeit entstand aufgrund ständiger Vergleichbarkeit dennoch. Um nicht hinter ihrem Sportlehrer zurückzustehen, machten sich hier Schüler auch noch nach dem Abendessen auf, dort ging ein junger Mann noch einmal mehr um den Block, um die Kilometerleistung seiner Mutter zu überbieten. Auch um den Spitzenplatz wurde gekämpft. Den nahm schließlich der Ultramarathonläufer Andreas Herrmann aus Ravensburg mit sagenhaften 146,3 Kilometern in drei Tagen ein. »Alles tut weh, aber schön war's«, lautet am Ende der Kommentar eines Teilnehmers.

Wir hatten versprochen: Für jeden gelaufenen Kilometer spenden wir 1 Euro.

Unser ursprüngliches Ziel war es, 6.000 km zu erlaufen. Dieses Ziel wurde zu unserer großen Überraschung, trotz des schlechten Wetters, bereits am Samstagabend übertroffen. An einen Abbruch der »Challenge« war aber nicht zu denken, denn das sportliche Engagement und die Freude der Teilnehmer wollten wir auf gar keinen Fall stoppen, daher konnten am Sonntag nochmals viele Kilometer gehamstert werden. So liefen alle zusammen am Heimatlauf in den Mai unfassbare 10.640 km! Also 10.640 Euro, die wir spenden.

Ein unglaubliches Ergebnis und eine würdige Spende, die wir gerne im Namen aller Teilnehmer/-innen zu gleichen Teilen an unsere Kooperationspartner spenden:

- ▶ 3.546 Euro an das Diakonisches Werk Schwarzwald-Baar, das seine Ausstattung für das Projekt »Fit für Digitalisierung« Treffpunkt Menschen ohne Arbeit MoA ergänzen möchte.
- ▶ 3.546 Euro an die Stiftung Liebenau Teilhabe gGmbH, die eine Ausstattung des Schulungsraums für »Unterstützte Beschäftigung« benötigt.
- ▶ Und 3.546 Euro an den Turnverein 1848 Villingen e.V., der Projekte in seiner Jugendarbeit unterstützt.

Wir sind schlicht beeindruckt von diesem großen Zuspruch und bedanken uns bei allen Teilnehmer/-innen.

**HEIMAT:**  
*lauf*  
GEMEINSAM GUTES TUN.



502 Teilnehmer/-innen erliefen am virtuellen »Heimatlauf« der Baugenossenschaft Familienheim eG 10.640 Euro für den guten Zweck. Von links: Melanie Pees, Anita Neidhardt-März, Barbara Reichstein (Stiftung Liebenau), Andrea Längin (SVS), Sven Kieninger und Manfred Herzner (Turnverein) sowie Sebastian Merkle.



#### 4.5 Besuch willkommen

## Schluss mit einsam

### »Besuch willkommen« startet wieder durch

Das Wort »Einsamkeit« ist in Zeiten der Corona-Pandemie allgegenwärtig. Kontaktbeschränkungen, Ausgangssperren und das Verbot jeglicher Veranstaltung führten dazu, dass jeder von uns ein Stückchen einsamer wird. Diejenigen, die vor der Pandemie schon unter der Einsamkeit litten, traf es jedoch besonders hart.

Wie gut, dass die Baugenossenschaft Familienheim bereits seit drei Jahren das Projekt »Besuch willkommen« ins Leben gerufen hat. In Corona-Zeiten kam dem Projekt einerseits eine ganz besondere Bedeutung zu, musste andererseits aber unter erschwerten Rahmenbedingungen stattfinden. Das von der Baugenossenschaft Familienheim und dem Diakonischen Werk, der Diakoniestation und der Evangelischen Kirchengemeinde Villingen gegründete Netzwerk für alleinlebende Menschen hatte in den zwei Jahren seines Bestehens gerade so richtig Fahrt aufgenom-

men, da wurden die Besuche von Ehrenamtlichen durch die Pandemie jäh unterbrochen. Erfreulich: Die zehn Paare von Besuchern und Besuchten im Oberzentrum ließen auch in zwei Lockdowns den Kontakt zueinander nicht komplett abreißen. Gemeinsame Kaffeenachmittage und Spaziergänge ersetzte man zwischenzeitlich durch regelmäßige Telefongespräche. Echte Freundschaften sind dabei entstanden. Die Kontakte litten zwar unter den Einschränkungen durch die Infektionsschutzmaßnahmen, abgebrochen wurde aber kein einziger, freut sich Melanie Pees, Sozialmanagerin bei der Baugenossenschaft Familienheim. Unterstützt werden die ehrenamtlichen Besucher mit einem monatlich stattfindenden und von Angelika Lange von der Diakonie moderierten Stammtisch. Dabei tauschen sich die Helfer aus und werden zu diversen Themen fortgebildet.



An Weihnachten verschenkten Melanie Pees, Anita Neidhardt-März und Angelika Lange (von links) Weihnachtspäckchen an alle Mitwirkenden des Projektes »Besuch willkommen«.

## 4.6 DESWOS

# Hilfe für die Ärmsten

## Familienheime spenden gemeinsam nach Südafrika

Über 14.000 Euro kamen zusammen, nachdem unsere Baugenossenschaft Familienheim aus Villingen-Schwenningen zur »Weihnachtsspende« für Schülerinnen und Schüler im südafrikanischen Malawi aufrief und selbst 3.000 Euro vorlegte. Die Familienheim-Baugenossenschaften aus Bad Säckingen, Buchen-Tauberbischofsheim, Freiburg, Heidelberg, Mosbach, und Waldshut-Tiengen, die Baugemeinschaft Ettlingen sowie das Präsidiumsmitglied des Siedlungswerk Baden eV, Dr. Ulrich Theileis waren sofort bereit, die Spendenaktion zu unterstützen, um gemeinsam den Bau dringend notwendiger Sanitäreinrichtungen in Südafrika zu finanzieren.

Über die Deutsche Entwicklungshilfe für das soziale Wohnungs- und Siedlungswesen (DESWOS) wurden damit die Kosten für den Bau von 56 Schultoiletten in den Dorfschulen von Khaya und Chimwaza im malawischen Distrikt Mulanje übernommen. Im Oktober wurden sie installiert. Zuvor litten die Schulkinder unter mangelhaften hygienischen Sanitärbedingungen: Allein in Chimwaza gab es nur sechs Toiletten mit kaputten Türen und ohne Handwaschmöglichkeiten für etwa 3.500 Mädchen und Jungen.

»Angesichts der Ausbreitung des Corona-Virus sind die Maßnahmen zur Hygiene und Gesundheit noch existentieller geworden«, sagt Familienheim-Geschäftsführer Sebastian Merkle, Initiator der Spendenaktion. Zusätzlich werde mit dem Geld eine Corona-Aufklärungskampagne finanziert. Zudem wurden Hygieneartikel angeschafft, um eine menschenwürdige Sanitärversorgung zu gewährleisten, um die Kinder und deren Familien vor lebensgefährlichen Krankheiten wie Covid-19, aber auch Diarrhoe, Typhus oder Cholera zu schützen.



DESWOS



Allein in Chimwaza konnten mit den Familienheim-Spenden 30 Schultoiletten gebaut werden. Jeweils 13 Toiletten gibt es jetzt für die Mädchen und Jungen, zwei Toiletten für Lehrpersonal sowie zwei Toiletten für Menschen mit Behinderungen.



JAHRESABSCHLUSS

# HEIMAT: *werte*

# 1. Rahmenbedingungen und Geschäftsentwicklung

## 1.1. GESCHÄFTSGRUNDLAGEN

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 31.12.2020 wird die Genossenschaft von 4.221 Genossenschaftsmitgliedern mit 119.462 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 Bauträgergeschäft 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 31.12.2020 verwaltet die Genossenschaft, vor allem in VS-Villingen und St. Georgen, einen eigenen Immobilienbestand von 35 Gewerbeeinheiten, 2.563 Wohnungen und 1.979 Abstellplätzen in Garagen und im Freien.

## 1.2. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Jahr 2020 sorgten die Auswirkungen der Corona-Pandemie für einen deutlichen Rückgang in der wirtschaftlichen Entwicklung. Gemäß den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ging das Bruttoinlandsprodukt preisbereinigt um 4,9 % zurück, während im Vorjahr noch ein Wachstum von 0,6 % zu verzeichnen war. Eine Ausnahme bildete das Baugewerbe mit einem Branchenplus von 1,4 % (Vorjahr + 3,5 %). Im Grundstücks- und Wohnungswesen war ein geringer Rückgang um 0,5 % auszumachen (Vorjahr + 1,0 %).

Das statistische Landesamt Baden-Württemberg stellt für das Jahr 2020 preisbereinigt nochmals einen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts um 5,5 % fest (Vorjahr - 0,5 %). In diesem Zuge reduzierte sich die Zahl der Erwerbstätigen im Land auf 6.311.400 (- 74.100), nachdem diese im Vorjahr noch einen Rekordwert markierte. Trotz des starken wirtschaftlichen Abschwungs konnte die Bevölkerung von Baden-Württemberg bis zum 3. Quartal 2020 um rund 11.100 Menschen zulegen.

Die Wohnungskaltmieten in Baden-Württemberg sind im Jahresdurchschnitt 2020 um 2,0 % gestiegen, gegenüber einer Entwicklung der Verbraucherpreise insgesamt von plus 1,0 %. Zu berücksichtigen ist, 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.

## 1.3. GESCHÄFTSVERLAUF UND -ERGEBNIS

Unsere Genossenschaft hat im Jahr 2020 einen sehr soliden Jahresüberschuss in Höhe von 2.783 T€ erwirtschaftet. Im Zuge weiterhin sehr umfangreicher Investitionen in den Mietwohnungsneubau ist die Bilanzsumme weiter angewachsen, nämlich um 2,6 % auf 115.766 T€. Die Eigenkapitalquote steigt auf 42,9 % (Vorjahr 41,8 %).

Bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung verzeichnen wir eine kräftige Steigerung um 1.141 T€ gegenüber dem Vorjahr auf nunmehr 18.195 T€. Dazu maßgeblich beigetragen haben unsere in den Jahren 2019 und 2020 fertiggestellten Neubauten. Zudem haben wir auch bei Mieterwechsel, insbesondere nach Modernisierung, höhere Mieten festgesetzt. Die Erlösschmälerungen durch Leerstände lagen bei immer noch sehr niedrigen 239 T€ (Vorjahr 152 T€). Leerstände waren auf Modernisierungen bei Wohnungswechsel zurückzuführen aber auch darauf, dass Neubauwohnungen bereits vor Bezugstermin der Erstmietler fertiggestellt waren. Die Abschreibungen und Wertber-

richtigungen auf Mietforderungen lagen mit 17 T€ auf einem günstigen Niveau. Im Berichtsjahr verzeichneten wir 207 Mieterwechsel, davon einige auch innerhalb des eigenen Wohnungsbestands. Die Fluktuationsrate, einschließlich der Wohnungstausche, hat sich auf 8,2 % erhöht (Vorjahr 7,8 %).

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 und 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 werden vom Verkauf einer Liegenschaft aus dem Altbestand dominiert, zudem sind hier auch Versicherungserstattungen enthalten.

Für Instandhaltungen und Modernisierungen haben wir 4.601 T€ ausgegeben (+ 308 T€ gegenüber dem Vorjahr). Schwerpunkte waren zwei Projekte in Villingen-Schwenningen: Die energetische Sanierung in der Fasanenstraße 3 und die Erneuerung der Außenanlagen und des Parkplatzes am Berliner Platz 1 und 2. 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 bleiben wir sehr aktiv. Im Geschäftsjahr konnten wir das Projekt in Bad Dürkheim, Am Sonnenbühl 7 – 11 abschließen und weitere 36 Wohnungen an die Erstmieter übergeben. In Villingen-Schwenningen, Kirnacher Str. 41, 43 konnten wir Anfang 2020 die Dachaufstockung fertigstellen und damit zusätzlichen Wohnraum schaffen. Die Liegenschaft befindet sich im Eigentum der Bündnis für faires Wohnen GmbH & Co. KG, an der wir mit 21,9 % beteiligt sind. In Villingen-Schwenningen, Vöhrenbacher Straße haben wir einen ehemaligen Krankenhausparkplatz erworben und mit dem Bau von 85 Wohnungen begonnen. Dazu lagen die noch offenen Bauverpflichtungen zum 31.12.2020 bei 16,4 Mio. €. Diese sind vollständig durch erfolgte oder erwartete Finanzierungszusagen und Eigenmittel gedeckt.

Trotz sehr umfangreicher Investitionen konnten wir die langfristigen Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten und anderen Kreditgebern im Geschäftsjahr 2020 um 0,9 Mio. € reduzieren. Dazu maßgeblich beigetragen hat auch ein Tilgungszuschuss der KfW für ein Förderdarlehen. Auf der Grundlage unserer sehr guten Eigenkapitalausstattung sehen wir das niedrige Zinsniveau am Kapitalmarkt und die gute Förderkulisse weiterhin als Chance, die strategische Entwicklung unseres Immobilienportfolios weiter zu forcieren.

Die Corona-Pandemie und ihre Folgewirkungen auf die Gesamtwirtschaft hatten nur sehr geringe Auswirkungen auf unseren Geschäftserfolg, wengleich organisatorisch einige Herausforderungen, insbesondere im Sinne des Infektionsschutzes, zu bewältigen waren. Dazu gehörten die zeitweise Einschränkung oder Schließung von Spielplätzen, 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 seit März 2020 die 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 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, 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. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### VERMÖGENSLAGE

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

	31.12.2020		31.12.2019	
	T€	v.H.	T€	v.H.
<b>Vermögensstruktur</b>				
<b>Anlagevermögen</b>	105.366	91,0 %	103.413	91,7 %
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen, Finanzanlagen				
<b>Umlaufvermögen</b>				
Unfertige Leistungen	4.120	3,6 %	3.839	3,4 %
Übriges Umlaufvermögen	500	0,4 %	680	0,6 %
Flüssige Mittel	5.780	5,0 %	4.876	4,3 %
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>115.766</b>	<b>100,0 %</b>	<b>112.809</b>	<b>100,0 %</b>
<b>Kapitalstruktur</b>				
<b>Eigenkapital</b>	49.661	42,9 %	47.168	41,8 %
<b>Fremdkapital</b>				
Rückstellungen	6.055	5,2 %	5.713	5,0 %
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten und anderen Kreditgebern	52.728	45,5 %	53.583	47,5 %
Erhaltene Anzahlungen	4.993	4,3 %	4.743	4,2 %
Übrige Verbindlichkeiten	2.272	2,0 %	1.543	1,4 %
Rechnungsabgrenzung	57	0,1 %	59	0,1 %
<b>Gesamtkapital</b>	<b>115.766</b>	<b>100,0 %</b>	<b>112.809</b>	<b>100,0 %</b>

Der Anstieg des Anlagevermögens resultiert hauptsächlich aus den Bestandsinvestitionen für Neubauten. Gegenläufig dazu haben sich die planmäßigen Abschreibungen und ein Tilgungszuschuss der KfW für ein Förderdarlehen ausgewirkt.

Das Eigenkapital erhöhte sich im Wesentlichen durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss und verminderte sich durch die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2019.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern reduzierten sich, weil die planmäßigen Tilgungen und Rückzahlungen höher waren, als die Darlehensvalutierungen.

## FINANZLAGE

Die finanzielle Entwicklung wird anhand der folgenden Kapitalflussrechnung dargestellt.

	2020	2019
	T€	T€
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	7.456	5.855
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-4.614	-12.557
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	-1.939	8.369
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	903	1.667
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	4.876	3.209
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	5.779	4.876

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte im Geschäftsjahr 2020 aus, um den planmäßigen Kapitaldienst von 2,8 Mio. € zu decken; es verbleibt aus diesem Bereich ein Cashflow-Überschuss von 4,7 Mio. € zur Refinanzierung von Investitionen.

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

## ERTRAGSLAGE

Das Geschäftsjahr 2020 ist für die Genossenschaft 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.

	2020	2019	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>Betriebsfunktion</b>			
Hausbewirtschaftung	5.105	4.755	350
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	64	158	-94
Kapitaldienst	-11	-39	28
<b>Summe Deckungsbeiträge</b>	<b>5.158</b>	<b>4.874</b>	<b>284</b>
Verwaltungsaufwand	-2.746	-2.980	234
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.412</b>	<b>1.894</b>	<b>518</b>
Übrige Rechnung	371	-1	372
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>2.783</b>	<b>1.893</b>	<b>890</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	-105	105
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.783</b>	<b>1.788</b>	<b>995</b>

Im Bereich der Hausbewirtschaftung hat sich auf der Ertragsseite insbesondere die Steigerung bei den Mieterlösen durch Neubauten ausgewirkt, auf der Aufwandsseite höhere umlegbare Betriebskosten, Instandhaltungsaufwendungen und planmäßige Abschreibungen. Insgesamt hat sich das Ergebnis um 350 T€ erhöht.

Der Rückgang beim Verwaltungsaufwand ist darauf zurückzuführen, dass sowohl die sächlichen, als auch die personalbezogenen Aufwendungen geringer waren.

Die Veränderung in der übrigen Rechnung ist auf den Verkauf von Liegenschaften aus dem Altbestand zurückzuführen.

## KENNZAHLEN

		% / €	% / € Vorjahr
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital}}$	5,6	3,8
Anlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	102,6	102,6
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	42,9	41,8
Durchschnittsmiete	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	5,73	5,47
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel p. a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten (ME)}}$	8,2	7,8
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup>	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	24,31	23,31

## 3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### MARKTENTWICKLUNG

In das Jahr 2021 ist Deutschland aufgrund der anhaltenden Ausbreitung des Coronavirus (COVID-19) mit deutlichen Einschnitten im sozialen und wirtschaftlichen Leben gestartet. Die fortschreitende Impfkampagne lässt hoffen, dass sich das Leben zur Jahresmitte hin wieder weitgehend normalisieren könnte. Unsere Branche ist aktuell von Engpässen in der Materialversorgung, insbesondere bei Holz- und Dämmstoffen stark betroffen. Das hat Auswirkungen auf Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Wir rechnen auch für das Jahr 2021 damit, dass die für uns relevanten Wohnungsmärkte intakt bleiben und unser Wohnungsangebot weiterhin auf eine hohe Nachfrage trifft. Ertragsseitig besteht zudem weiterhin das Risiko eines Anstiegs der Mietausfälle, falls sich die Pandemie-Lage wieder verschlechtern sollte und der erwartete kräftige Wirtschaftsaufschwung auf sich warten lässt. Verwaltungsseitig sehen wir uns gut auf die Risiken der Pandemie eingestellt. Bis zum Berichtszeitpunkt waren unsere Geschäftsstellen für den Publikumsverkehr geschlossen und Gespräche mit Geschäftspartnern und Mietern erfolgen weitgehend kontaktlos. Wenn sich persönliche Kontakte nicht vermeiden lassen, stellen wir ausreichend Schnelltests und Schutzmasken bereit. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung sind bis zum Berichtszeitpunkt grundsätzlich im Homeoffice. Die genannten besonderen Risiken halten wir aufgrund unserer modernen Büroorganisation und der ergänzenden Regelungen sowie der soliden Vermögens-, Finanz- und Ertragslage für beherrschbar.

Ein grundsätzliches Risiko für unser Vermietungsgeschäft liegt in der demographischen Entwicklung innerhalb unseres Geschäftsgebietes. An unserem Hauptstandort Villingen-Schwenningen ist die Bevölkerung zwischen April 2020 und April 2021 um 151 auf nunmehr 86.079 gestiegen. In Bad Dürkheim lag die Einwohnerzahl zum 31.12.2019 bei 13.413, was gegenüber dem Vorjahr ein Plus von 20 bedeutet. St. Georgen lag zum Geschäftsjahresende bei 13.156 Einwohnern, was einem Plus von 70 Einwohnern entspricht. Trotz des pandemiebedingten Wirtschaftseinbruchs blieb der Netto-Zuzug in unsere Region intakt, wenn auch auf niedrigem Niveau. Weiterhin ist ein Trend in die Kernstädte feststellbar, insbesondere nach Villingen-Schwenningen, während die Bevölkerung in den Teilorten und Umlandgemeinden zumeist stagniert, teilweise auch rückläufig ist.

Obwohl der Zuwanderungsdruck nachgelassen hat, bleibt die Nachfrage nach Mietwohnungen hoch und kann weiterhin nicht durch das vorhandene Angebot gedeckt werden. Dadurch steigen die Angebotsmieten nach wie vor

auch in Villingen-Schwenningen deutlich. Die Jahresrate liegt zum 1. Quartal 2021 bei durchschnittlich 4,4 %, wie der Preistrend des marktführenden Immobilienportals Immoscout aufzeigt. Der durchschnittliche Mietpreis wurde zuletzt mit 7,99 € pro qm Wohnfläche festgestellt.

## NEUBAU

Für das zukünftige Entwicklungspotenzial unserer Genossenschaft ist der Neubau von Mietwohnungen von großer Bedeutung. Um dem Risiko einer sich abschwächenden Nachfrage zu begegnen, legen wir ein besonderes Augenmerk auf die Qualität der Wohnlagen, eine zukunftsfähige Ausstattung und eine wirtschaftliche Bauweise.

Ende 2020 haben wir mit dem Bau von 85 Wohnungen in Villingen-Schwenningen begonnen. Mit den ersten Fertigstellungen ist zum Jahreswechsel 2022/23 zu rechnen. Das sogenannte LuisenQuartier erreicht den KfW-40-Standard und wird teils in Vollholzbauweise bzw. mit Recyclingbeton errichtet. Das Gros der Wohnungen wird schwellenfrei sein, es gibt eine Tiefgarage mit E-Ladestationen und das erste Mobilitäts-Hub der Stadt. Außerdem werden die Bewohner/-innen von einem Mieterstromkonzept mit standortnaher Stromversorgung aus Photovoltaik und Blockheizkraftwerken profitieren. Auf die typischen, hochpreisigen Penthousewohnungen, welche sonst häufig zu einer sozialen Schichtung in der Vertikalen führen, wird bewusst verzichtet. Dafür gibt es Dachgärten, die das gemeinschaftliche Leben fördern, sozusagen das Penthouse als »Lebensraum für alle«. Dem integrativen Charakter des Projekts dient auch das von der Stiftung Liebenau betreute Wohnheim für Menschen mit Handicap, zudem der große Anteil an Wohnungen für Mieter/-innen mit geringen Einkommen, die öffentlich oder konfessionsunabhängig durch die Erzdiözese Freiburg gefördert werden. Ziel ist nicht weniger als die Schaffung eines zukunftsweisenden Quartiers, bezahlbar, gemeinschaftlich, integrativ und natürlich auch wirtschaftlich.

## BESTAND

Entscheidend für die Wettbewerbsfähigkeit unserer Genossenschaft ist der vorhandene Wohnungsbestand. Der Mietspiegel der Stadt Villingen-Schwenningen belegt, dass wir mit unseren Mieten in der Regel sehr deutlich unter den dort festgestellten Mittelwerten liegen. Trotzdem stimmt die Qualität, denn die meisten Wohnanlagen wurden in den letzten Jahren kontinuierlich oder auch umfassend modernisiert und bieten ein ansprechendes Wohnumfeld. In der Folge vermietet unsere Genossenschaft sehr erfolgreich und hat bezüglich des Risikos einer zukünftig nachlassenden Nachfrage vorgesorgt.

## GENOSSENSCHAFTLICHE ERFOLGSSTRATEGIE

Wir nutzen die Chancen aktiv, die sich aus dem Klimaschutzprogramm 2030 der Bundesregierung (»Klimapaket«) ergeben. Ältere Heizwärmeerzeuger werden systematisch auf förderfähige, weitgehend erneuerbare Energieträger umgestellt. Noch im laufenden Jahr werden wir das Wohngebäude in Villingen-Schwenningen, Fasanenstraße 1 und in St. Georgen, Schramberger Straße 18 auf den KfW-55-Standard sanieren. So schaffen wir einen Nutzen für die Mieter/-innen und die Umwelt und behalten unsere wirtschaftlichen Belange dennoch fest im Blick. Gleichzeitig wirken wir den Risiken entgegen, die sich aus der zukünftig zunehmenden CO<sub>2</sub>-Bepreisung ergeben.

Der Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung wird zukünftig stark steigen. In diesem Zuge werden die Haushaltsgrößen und der Raumbedarf weiter abnehmen, während Merkmale wie zentrale Lage bzw. Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, Schwellenfreiheit und Miethöhe an Bedeutung gewinnen werden. Allerdings lassen sich die heutigen Wohnungsbestände, welche zu großen Teilen aus den 60er und 70er Jahren stammen, nur bedingt an die Erfordernisse von morgen anpassen. Von manchen Altbauten werden wir uns deshalb auch in Zukunft durch Abbruch oder Verkauf trennen, sofern die Nachfragesituation, die Qualität der Lage oder der technische Zustand dies erfordern. Damit begegnen wir dem Risiko von Fehlinvestitionen in Altbauwohnungen, die in einem absehbaren Zeitraum nicht mehr bedarfsgerecht und wirtschaftlich wären. Die sich daraus ergebenden finanziellen

Spielräume wollen wir vielmehr nutzen, um dem zu erwartenden Bedarf an überwiegend kleineren und altersgerechten Neubauwohnungen an nachhaltig gefragten Standorten optimal zu begegnen.

Unser attraktives Wohnungsangebot ergänzen wir durch vielfältige wohnbegleitende Dienstleistungen, einen haus-eigenen Handwerkerservice und eine permanente Erreichbarkeit in Notfällen, auch nachts und am Wochenende. So profitieren unsere Mitglieder von einem guten Service rund um das Wohnen.

Die vorhersehbaren Veränderungen in den Anforderungen an das Wohnen werden weiterhin den entscheidenden Maßstab für unsere Geschäftspolitik setzen. Mit einem bedarfsgerechten und bezahlbaren Angebot schaffen wir Ertragsreserven, mit denen wir unvorhersehbaren Marktrisiken und neuen Chancen gleichermaßen begegnen können. So sichern wir dauerhaft das wirtschaftliche Fundament unserer Genossenschaft. Entsprechend liegen zum Bilanzstichtag keine bestandsgefährdenden oder die Entwicklung beeinträchtigenden Risiken vor.

## MANAGEMENT-INFORMATION-SYSTEM

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.

## FINANZIERUNGSMANAGEMENT

Die Neubauten, Instandhaltungen und Modernisierungen werden im Jahr 2021 mit Eigenmitteln und zinsgünstigen Förderdarlehen der Landeskreditbank Baden-Württemberg finanziert.

Das Zinsniveau am deutschen Kapitalmarkt bleibt weiterhin niedrig. Zur Risikobegrenzung werden die Zinssätze bei Neuabschlüssen und Prolongationen von Darlehen in der Regel über mehrere Jahre fest vereinbart. Festschreibungen werden möglichst so gewählt, dass zukünftig keine allzu große zeitliche Konzentration von Darlehen mit auslaufenden Zinsfestschreibungen entstehen wird. Der Einfluss von Schwankungen des Zinsniveaus am Kapitalmarkt wird dadurch erheblich reduziert. Aufgrund unseres guten Ratings bei unseren finanzierenden Kreditinstituten gehen wir davon aus, unseren Fremdfinanzierungsbedarf auch zukünftig zu akzeptablen Konditionen decken zu können.

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

## JAHRESERGEBNIS 2019

Auf der Grundlage unserer fortgeschriebenen Wirtschaftspläne rechnen wir derzeit für das Geschäftsjahr 2021 mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung in einer Größenordnung von rund 19,1 Mio. € und einem Jahresüberschuss von ca. 2,1 Mio. €.

Villingen-Schwenningen, den 10.05.2021

Der Vorstand

Merkle

Renner

### 1. Bilanz zum 31.12.2020

#### AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		5.490,40	12.980,60
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	94.887.463,81		88.959.055,65
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.747.582,86		3.922.182,64
Grundstücke ohne Bauten	50.359,59		50.359,59
Bauten auf fremden Grundstücken	3.262.116,93		4.160.188,00
Technische Anlagen und Maschinen	351.257,60		399.714,09
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	350.584,72		320.857,76
Anlagen im Bau	1.867.780,18		4.749.758,58
Bauvorbereitungskosten	13.970,00	104.531.115,69	8.227,66
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	813.772,00		813.772,00
Andere Finanzanlagen	16.100,00	829.872,00	16.100,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>105.366.478,09</b>	<b>103.413.196,57</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.646,71		8.646,71
Unfertige Leistungen	4.120.465,86		3.839.058,41
Andere Vorräte	11.436,11	4.140.548,68	16.106,09
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	101.101,68		115.645,24
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	53.290,86		53.290,86
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.182,59		5.862,90
Sonstige Vermögensgegenstände	322.064,87	479.640,00	480.620,26
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.778.974,60	4.876.215,99
<b>Bilanzsumme</b>		<b>115.765.641,37</b>	<b>112.808.643,03</b>

## PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	288.315,33		283.714,78
der verbleibenden Mitglieder	5.639.076,90		5.705.030,67
aus gekündigten Geschäftsanteilen	7.474,81	5.934.867,04	7.303,85
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 38.232,96 € (33.700,70 €)			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 278.260,00 € (178.760,00 €)	5.037.571,74		4.759.311,74
Bauerneuerungsrücklage	5.800.000,00		5.800.000,00
Andere Ergebnisrücklagen			
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 20.714,14 € (17.843,95 €)			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr: 2.260.000,00 € (1.360.000,00 €)	32.644.127,18	43.481.698,92	30.363.413,04
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	2.782.510,44		1.787.515,82
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.538.260,00	244.250,44	1.538.760,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>49.660.816,40</b>	<b>47.167.529,90</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.767.832,00		5.353.427,00
Steuerrückstellungen	103.763,82		208.828,16
Sonstige Rückstellungen	183.600,00	6.055.195,82	150.700,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.350.685,85		53.194.430,92
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	377.428,21		388.680,55
Erhaltene Anzahlungen	4.992.832,29		4.743.340,63
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.498,09		1.498,09
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.587.968,16		906.679,73
Sonstige Verbindlichkeiten			
davon aus Steuern: 56.829,22 € (30.367,50 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 3.752,12 € (4.341,89 €)	682.712,78	59.993.125,38	634.259,68
<b>Passive Rechnungsabgrenzung</b>		<b>56.503,77</b>	<b>59.268,37</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>115.765.641,37</b>	<b>112.808.643,03</b>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	18.194.775,89		17.053.461,76
aus der Betreuungstätigkeit	0,00		21.900,00
aus anderen Lieferungen und Leistungen	110.887,63	18.305.663,52	136.108,09
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		281.407,45	157.061,53
Andere aktivierte Eigenleistungen		58.200,00	126.900,00
Sonstige betriebliche Erträge		871.912,40	549.201,20
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.811.074,25		8.207.542,75
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	25,00		0,00
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	6.801,72	8.817.900,97	12.131,82
<b>Rohergebnis</b>		<b>10.699.282,40</b>	<b>9.824.958,01</b>
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	1.708.822,23		1.631.239,23
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 80.329,85 € (266.126,64 €)	401.175,68	2.109.997,91	582.736,16
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.429.062,19	3.082.093,40
Sonstige betriebliche Aufwendungen		667.312,89	785.144,26
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		33,00	1.083,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.281,37	2.483,13
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.314.551,78	1.472.715,31
Steuern vom Einkommen		0,00	104.704,37
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>3.179.672,00</b>	<b>2.169.891,41</b>
Sonstige Steuern		397.161,56	382.375,59
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>2.782.510,44</b>	<b>1.787.515,82</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		2.538.260,00	1.538.760,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>244.250,44</b>	<b>248.755,82</b>

## 3. Anhang für das Geschäftsjahr zum 31.12.2019

### 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 in der Fassung vom 17. Juli 2015 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 zeitan- teilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nut- zungsdauer 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 voraus- sichtlich 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 um- fassenden 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 gering- wertige 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 beizule- genden Wert angesetzt.

Von den **Unfertigen Leistungen** sind 4.096 T€ noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Sie wurden mit den vor- aussichtlich 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.

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 2020 veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre von 2,38 % 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.

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 kaufmänni-

Inventar	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	AB 01.01.2020	Geschäftsjahr Zugänge	Geschäftsjahr Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>110.927,04</b>	<b>1.807,28</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	152.116.759,11	944.709,04	215.681,73	8.100.909,94	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. a. Bauten	7.814.052,52	0,00	0,00	0,00	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	50.359,59	948.130,85	0,00	-948.130,85	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	4.188.108,72	0,00	1.357.720,88	539.660,99	0,00
Techn. Anlagen und Maschinen	1.002.965,76	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	911.564,45	106.630,50	134.471,74	0,00	0,00
Anlagen im Bau	4.749.758,58	4.788.708,96	0,00	-7.670.687,36	0,00
Bauvorbereitungskosten	8.227,66	27.495,06	0,00	-21.752,72	0,00
<b>Summen</b>	<b>170.841.796,39</b>	<b>6.815.674,41</b>	<b>1.707.874,35</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Beteiligungen	813.772,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	16.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>171.782.595,43</b>	<b>6.817.481,69</b>	<b>1.707.874,35</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

scher 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.

### 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:

		Abschreibungen			Buchwerte		
EB 31.12.2020	AB 01.01.2020	Zugänge Geschäftsjahr	Abgänge Geschäftsjahr	Umbuchungen (+/-)	EB 31.12.2020	AB 31.12.2019	EB 31.12.2020
112.734,32	97.946,44	9.297,48	0,00	0,00	107.243,92	12.980,60	5.490,40
160.946.696,36	63.157.703,46	3.053.133,94	151.604,85	0,00	66.059.232,55	88.959.055,65	94.887.463,81
7814.052,52	3.891.869,88	174.599,78	0,00	0,00	4.066.469,66	3.922.182,64	3.747.582,86
50.359,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.359,59	50.359,59
3.370.048,83	27.920,72	80.011,18	0,00	0,00	107.931,90	4.160.188,00	3.262.116,93
1.002.965,76	603.251,67	48.456,49	0,00	0,00	651.708,16	399.714,09	351.257,60
883.723,21	590.706,69	63.563,32	121.131,52	0,00	533.138,49	320.857,76	350.584,72
1.867.780,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.749.758,58	1.867.780,18
13.970,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.227,66	13.970,00
<b>175.949.596,45</b>	<b>68.271.452,42</b>	<b>3.419.764,71</b>	<b>272.736,37</b>	<b>0,00</b>	<b>71.418.480,76</b>	<b>102.570.343,97</b>	<b>104.531.115,69</b>
813.772,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	813.772,00	813.772,00
16.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.100,00	16.100,00
<b>176.892.202,77</b>	<b>68.369.398,86</b>	<b>3.429.062,19</b>	<b>272.736,37</b>	<b>0,00</b>	<b>71.525.724,68</b>	<b>103.413.196,57</b>	<b>105.366.478,09</b>

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 31.12.2019 beträgt 3.723.881,72 €. Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 15.548,78 € 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 31.12.2020 beträgt 421.768,18 €. Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 947,16 € erzielt.

#### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Es bestehen Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 1.234,56 €.

#### **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen**

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 771.112 €. 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 T€), aus Reparaturanforderungen (57 T€) und aus dem Personalbereich für nicht genommenen Urlaub und die Erstellung des Jahresabschlusses und der Betriebskostenabrechnungen (51 T€) 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			Art der Sicherung
		Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre	gesichert	
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.350.685,85 (53.194.430,92)	2.208.281,40 (2.044.285,06)	7.971.684,29 (8.164.642,99)	42.170.720,16 (42.985.502,87)	52.350.685,85	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	377.428,21 (388.680,55)	11.990,67 (11.950,67)	38.278,24 (42.413,91)	327.159,30 (334.315,97)	377.428,21	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	4.992.832,29 (4.743.340,63)	4.992.832,29 (4.743.340,63)		**		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.498,09 (1.498,09)	1.498,09 (1.498,09)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.587.968,16 (906.679,73)	1.587.968,16 (906.679,73)				
Sonstige Verbindlichkeiten	682.712,78 (634.259,68)	682.712,78 (634.259,68)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>59.993.125,38</b>	<b>9.485.283,39</b>	<b>8.009.962,53</b>	<b>42.497.879,46</b>	<b>52.728.114,06</b>	
Vorjahr	(59.868.889,60)	(8.342.013,86)	(8.207.056,90)	(43.319.818,84)		

\*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 4.601.069,62 € für Instandhaltungen enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten 709 T€ aus Grundstücksverkäufen und 110 T€ aus Versicherungserstattungen.

#### Finanzergebnis

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 502.938 € (Vorjahr 579.511 €) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten. Im Geschäftsjahr und im Vorjahr entstanden daraus keine Zinserträge.

### 3.5. SONSTIGE ANGABEN

#### Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder
Anfang des Geschäftsjahrs	4.202
Zugang	268
Abgang	249
Ende des Geschäftsjahrs	4.221

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahrs um 66 T€ 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	3
Mitarbeiter im Regiebetrieb	7	0
Summe	20	3

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 ab 11.12.2020  
Rudolf Hirt, Villingen-Schwenningen, stv. Vorsitzender bis 11.12.2020,  
Schriftführer ab 11.12.2020  
Michael Rieger, St. Georgen, Schriftführer bis 11.12.2020  
Hans Buddeberg, Bad Dürkheim  
Josef Fischer, Villingen-Schwenningen, bis 09.10.2020

### **Haftungsverhältnisse**

Zum 31.12.2020 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 2020 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen in Höhe von 16.378 T€, die in vollem Umfang durch erfolgte oder erwartete Kreditzusagen und Eigenmittel gedeckt sind.

### **Nachtragsbericht**

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

### **Gewinnverwendungsvorschlag**

Gemäß den gemeinsamen Beschlüssen des Vorstands und des Aufsichtsrats wurden aus dem Jahresüberschuss im Rahmen der Vorwegzuweisung 278.260,00 € in die gesetzliche Rücklage und 2.260.000,00 € in die freien Rücklagen eingestellt. Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, aus dem sich ergebenden Bilanzgewinn von 244.250,44 € eine Dividende von 4,0 % (228.201,23 €) auszuschütten und 16.049,21 € den freien Rücklagen zuzuführen.

Villingen-Schwenningen, den 10.05.2021

Der Vorstand

Merkle

Renner



## Bericht des Aufsichtsrates

Das Jahr 2020 war geprägt von der Corona-Pandemie, in deren Verlauf sich die bereits eingetretene konjunkturelle Abkühlung in eine Wirtschaftskrise ausweitete. Viele Branchen waren durch die staatlichen Maßnahmen des Infektionsschutzes massiv beeinträchtigt. Deren Beschäftigte waren zu großen Teilen in Kurzarbeit oder sind es nach wie vor. Die erhebliche Ausweitung von Unterstützungsleistungen hat zwar soziale Härten abgefangen und einen stärkeren Anstieg der Arbeitslosigkeit verhindert. Dennoch muss festgehalten werden, dass gerade Bezieher niedriger Einkommen finanzielle Einbußen hatten und damit waren vor allem Menschen betroffen, die ohnehin schon in besonderem Maße Wohnungsknappheit und steigenden Mieten hinnehmen müssen. In diesem Umfeld bleiben wir mit unserer genossenschaftlichen Ausrichtung ein besonders gefragter Vermieter. Mit unseren Mietpreisen bleiben wir sehr deutlich unter dem allgemeinen Marktniveau, zudem kümmern wir uns in vielerlei Hinsicht intensiv um unsere Wohnungen und Mitglieder. So haben wir sowohl unsere Forderungen aus Vermietung, wie auch die Mietausfälle wegen Uneinbringlichkeit im Jahr 2020 sogar unter den Werten des Vorjahres halten können. Der in unserer Satzung an oberster Stelle formulierte Zweck der Genossenschaft ist insbesondere die »gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung«. Diese Zielsetzung bleibt die entscheidende Maxime unserer langfristigen Unternehmensstrategie. Daraus folgt ein bewusster Verzicht auf Rendite, zu Gunsten einer Sozialdividende an Menschen, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind und von der gerade auch Stadt und Gesellschaft in hohem Maße profitieren.

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 fünf 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, 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 sich im Jahr 2020 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 Vorsitzende des Aufsichtsrates auch außerhalb der Sitzungen über wesentliche Sachverhalte, Entwicklungen und Entscheidungen in Kenntnis gesetzt.

Es gilt abschließend festzustellen, dass der Aufsichtsrat weder aus konjunkturbedingten Veränderungen in der Wohnungsbau- und Immobilienbranche noch aus der gesamtwirtschaftlichen Situation heraus wesentliche Risiken ausmachen konnte, die den Unternehmenserfolg oder –bestand gefährden. 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 31.12.2019“ 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 2020 eingehend geprüft. Gegen den vom Vorstand aufgestellten Jahresbericht gibt es keine Einwendungen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss zum 31.12.2020 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, 08.06.2021



**Berthold Frisch**  
– Vorsitzender –

# Zusammensetzung der Vertreterversammlung

Stand: 28.04.2021

Name	Vorname	Wohnort
<b>Adams</b>	Sandra	78050 Villingen-Schwenningen
<b>Bartsch</b>	Rosemarie	78052 Villingen-Schwenningen
<b>Bauer</b>	Philipp	78048 Villingen-Schwenningen
<b>Baumann</b>	Siegfried	78112 St. Georgen
<b>Benz</b>	Oskar	78048 Villingen-Schwenningen
<b>Beyrer</b>	Wolfgang	78112 St. Georgen
<b>Bollin</b>	Brunhilde	78050 Villingen-Schwenningen
<b>Borchert</b>	Doris	78050 Villingen-Schwenningen
<b>Borgmann</b>	Armin	78050 Villingen-Schwenningen
<b>Buchschmid</b>	Renate	78050 Villingen-Schwenningen
<b>Burger</b>	Daniela	78052 Villingen-Schwenningen
<b>Deblitz</b>	Rolf	78048 Villingen-Schwenningen
<b>Dickscheid</b>	Siegfried	78050 Villingen-Schwenningen
<b>Dobmeier</b>	Andreas	78048 Villingen-Schwenningen
<b>Dufner</b>	Ludwig	78050 Villingen-Schwenningen
<b>Feustel</b>	Ilse	78050 Villingen-Schwenningen
<b>Ganter</b>	Walter	78112 St. Georgen
<b>Geib</b>	Gisela	78048 Villingen-Schwenningen
<b>Gralla</b>	Norbert	78048 Villingen-Schwenningen
<b>Grasse</b>	Angelika	78050 Villingen-Schwenningen
<b>Gutmann</b>	Klaus	78048 Villingen-Schwenningen
<b>Hackenjös</b>	Frank	78112 St. Georgen
<b>Heidt</b>	Bernhard	78050 Villingen-Schwenningen
<b>Hendrick</b>	Renate	78048 Villingen-Schwenningen
<b>Hils</b>	Beate	78112 St. Georgen
<b>Josipovic</b>	Ivan	78112 St. Georgen
<b>Kamp</b>	Jochen	78050 Villingen-Schwenningen
<b>Kedziora</b>	Waldemar	78052 Villingen-Schwenningen
<b>Kunzelmann</b>	Christa	78050 Villingen-Schwenningen
<b>Labus</b>	Ingetraud	78050 Villingen-Schwenningen
<b>Lauppe</b>	Arnold	78112 St. Georgen

Name	Vorname	Wohnort
<b>Liebert</b>	Irmgard	78048 Villingen-Schwenningen
<b>Martin</b>	Rosemarie	78050 Villingen-Schwenningen
<b>Marx</b>	Angelika	78050 Villingen-Schwenningen
<b>Merkel</b>	Ernst	78549 Spaichingen
<b>Metzger</b>	Jana	78048 Villingen-Schwenningen
<b>Neumann</b>	Erwin	78048 Villingen-Schwenningen
<b>Nolte</b>	Horst	78052 Villingen-Schwenningen
<b>Nowack</b>	Frank	78073 Bad Dürkheim
<b>Obergfell</b>	Bernd	78112 St. Georgen
<b>Perkuhn</b>	Natascha	78052 Villingen-Schwenningen
<b>Pohling</b>	Heiner	78112 St. Georgen
<b>Pommerenke</b>	Hannelore	78050 Villingen-Schwenningen
<b>Reese</b>	Dagmar	78050 Villingen-Schwenningen
<b>Robertus</b>	Waldemar	78048 Villingen-Schwenningen
<b>Rohrer</b>	Christine Beate	78052 Villingen-Schwenningen
<b>Rosenfelder</b>	Siegfried	78112 St. Georgen
<b>Rosmislowsky</b>	Susanne	78050 Villingen-Schwenningen
<b>Rutz</b>	Robert	78052 Villingen-Schwenningen
<b>Sadzik</b>	Leonhard	78048 Villingen-Schwenningen
<b>Salm</b>	Gabriele	78050 Villingen-Schwenningen
<b>Schachtmann</b>	Ulrike	78112 St. Georgen
<b>Schilling</b>	Paul	78048 Villingen-Schwenningen
<b>Schuhmann</b>	Bernhard	78048 Villingen-Schwenningen
<b>Selinger</b>	Manfred	78052 Villingen-Schwenningen
<b>Stapel</b>	Marko	78048 Villingen-Schwenningen
<b>Stirnemann</b>	Emil	78050 Villingen-Schwenningen
<b>Veit</b>	Michael	78050 Villingen-Schwenningen
<b>Weber</b>	Hans-Jürgen	78048 Villingen-Schwenningen
<b>Weißer</b>	Bert	78048 Villingen-Schwenningen
<b>Zillner</b>	Marco	78073 Bad Dürkheim

# Zum Gedenken

Wir trauern um die im Geschäftsjahr 2020  
verstorbenen Mitglieder.

Name des Verstorbenen	Ehem. Wohnort
<b>Carola Beien</b>	VS-Villingen
<b>Alfred Marcinowski</b>	St. Georgen
<b>Franz Lott</b>	VS-Villingen
<b>Siegfried Bittner</b>	VS-Villingen
<b>Josef Krischak</b>	VS-Villingen
<b>Paula Ducatez</b>	St. Georgen
<b>Irmgard Heine</b>	VS-Villingen
<b>Jürgen Buhlrich</b>	VS-Villingen
<b>Ursula Gaulke</b>	VS-Villingen
<b>Hedwig Kaffine</b>	Bad Dürrheim
<b>Rolf Kunkel</b>	VS-Villingen
<b>Karl-Heinz Hermann</b>	VS-Villingen
<b>Susanne Schneider</b>	VS-Villingen
<b>Alwine Rustler</b>	Mönchweiler
<b>Richard Pozar</b>	VS-Villingen
<b>Erna Siefert</b>	VS-Villingen
<b>Elisabeth Kilian</b>	VS-Villingen
<b>Rudolf Hoffmann</b>	VS-Villingen
<b>Karl Heine</b>	VS-Villingen
<b>Stefan Stuglin</b>	VS-Villingen
<b>Renate Ashraf</b>	VS-Villingen
<b>Wilfried Simon</b>	VS-Villingen
<b>Klaus Schultze</b>	St. Georgen
<b>Siegfried Haas</b>	St. Georgen
<b>Heinz Treiber</b>	St. Georgen
<b>Anna Weisser</b>	St. Georgen
<b>Erich Müller</b>	St. Georgen
<b>Johannes Kunst</b>	VS-Villingen
<b>Lothar Damm</b>	VS-Villingen
<b>Johann Wilms</b>	VS-Villingen
<b>Virgil Crisan</b>	VS-Villingen
<b>Ekatarina Götz</b>	St. Georgen
<b>Lydia Miemietz</b>	VS-Villingen
<b>Werner Ruck</b>	VS-Villingen

Name des Verstorbenen	Ehem. Wohnort
<b>Elisabeth Rittkowski</b>	St. Georgen
<b>Jurij Zahn</b>	VS-Villingen
<b>Maria Zahn</b>	VS-Villingen
<b>Wolfgang Adam</b>	Mönchweiler
<b>Jean-Marie Schmitt</b>	VS-Villingen
<b>Antoinette Heisel</b>	Triberg
<b>Johann Spiegel</b>	VS-Villingen
<b>Ella Kuryndina</b>	VS-Villingen
<b>Rolf Netzel</b>	VS-Villingen
<b>Ute Veronika Maier</b>	St. Georgen
<b>Edith Hild</b>	VS-Villingen
<b>Tatjana Moor</b>	VS-Villingen
<b>Inge Poslusznik</b>	Tett nang

## Nachruf

Wir trauern um unseren ehemaligen Aufsichtsrat

### **Herrn Günter Lauffer, Bürgermeister a.D.**

welcher am 19. Februar 2021 im Alter von 92 Jahren verstarb.

Herr Günter Lauffer war 33 Jahre lang als Aufsichtsrat für unsere Baugenossenschaft aktiv – 23 Jahre davon in der Baugenossenschaft St. Georgen und 10 Jahre in der später fusionierten Baugenossenschaft Familienheim. In dieser langen Zeit trug Herr Lauffer erheblich zum Erfolg unseres Wohnungsunternehmens bei. 2002 schied er aus Altersgründen aus dem Amt aus, verfolgte aber weiterhin interessiert die Entwicklung unserer Genossenschaft. Die Baugenossenschaft Familienheim hat Herrn Günter Lauffer sehr viel zu verdanken und wird ihm ein ehrendes Gedenken bewahren.

Villingen-Schwenningen, im Februar 2021

Aufsichtsrat, Vorstand und Mitarbeiter  
**Baugenossenschaft Familienheim eG**





## Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen

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

Der vbw ist unser genossenschaftlicher Prüfungsverband, er bietet uns Beratungsleistungen zur Geschäftsführung und zum Rechnungswesen an, er steht uns auch in Steuer-, Rechts- und Versicherungsangelegenheiten 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 Pfarrpfändestiftung, das Katholische Männerwerk und der Caritas-Verband Freiburg.

Der Dachverband, dessen Sitz sich in Karlsruhe befindet, kann auf über 70 Jahre erfolgreichen Engagements zurückblicken. Das Erreichte dokumentiert sich in einer Gesamtleistung von über 80.000 Wohnungen.

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

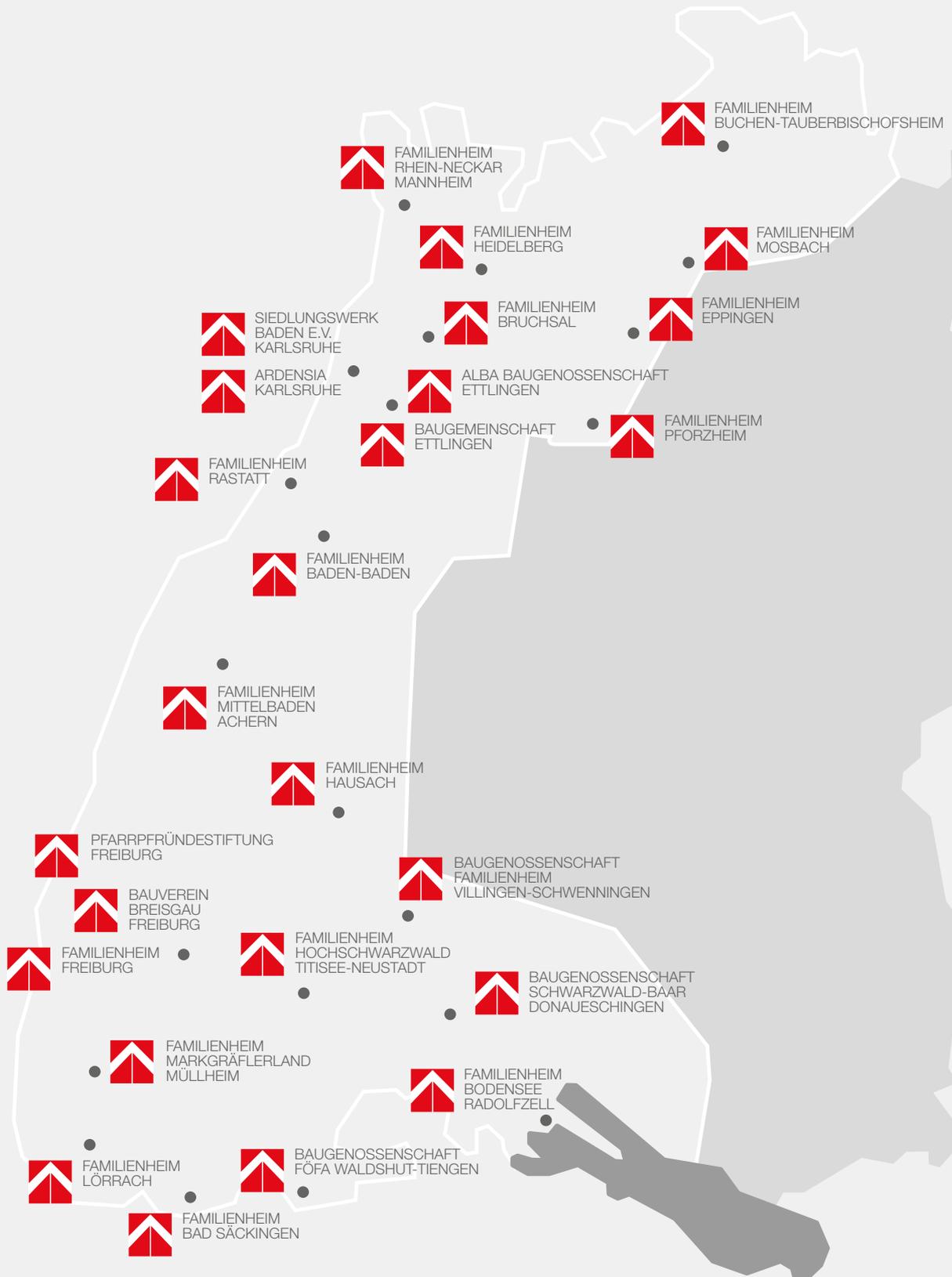
Die Gründung des Siedlungswerks Baden e.V. geht auf die große Wohnungsnot im Nachkriegsdeutschland zurück. Aufgrund des enormen Bedarfs erklärten die Kirchen den Wohnungsbau zu einem vorrangigen Ziel kirchlicher Daseinsfürsorge. Die Erzdiözese Freiburg veranlasste daraufhin im ganzen Land Baden vielfältige Initiativen, die ihrerseits schließlich 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](http://www.bgfh.de)

Gestaltung: **ZWEI14** | [www.zwei14.de](http://www.zwei14.de)



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



Der Umschlag besteht aus 100 % kompostierbarem Graspapier.









BAUGENOSSENSCHAFT  
FAMILIENHEIM

Baugenossenschaft Familienheim eG  
Pontarlierstraße 9 · 78048 Villingen-Schwenningen  
[www.bgfh.de](http://www.bgfh.de)