

# HEIMAT: *Bericht*

GESCHÄFTSBERICHT  
19/20



BAUGENOSSENSCHAFT  
FAMILIENHEIM







**GESCHÄFTSBERICHT**  
**19/20**



### **Titelmotiv**

Am Sonnenbühl, im Kurgebiet Bad Dürenheim, wurde gerade das letzte von drei hochwertigen Mietwohngebäuden fertiggestellt.

## 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

---

### 02 Corona – wie gehen wir damit um?

2.1	Digitalisierung	20
2.2	Soziales Management	21

---

### 03 Unsere Bauprojekte

3.1	Am Sonnenbühl, Bad Dürkheim	24
3.2	Französisches Quartier, Villingen-Schwenningen	28
3.3	St. Anna-Quartier, Tettang	30
3.4	Potenzielles Bauprojekt: Vöhrenbacher Straße	32

---

### 04 Veranstaltungen und Soziales

4.1	Heimatlauf	36
4.2	Spende an Stiftung Liebenau	37
4.3	Verleihung des Ehrenamtspreises	38
4.4	Weltkindertag	39
4.5	WIN-Charta	40
4.6	Stiftung eines Tischkickers	41
4.7	DESWOS	42

---

### Jahresabschluss 2019

01	Lagebericht	46
02	Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang	54
03	Bericht des Aufsichtsrats	64

---

Zusammensetzung der Vertreterversammlung	66
Zum Gedenken	68

---



Vorwort

## Sehr geehrte Damen und Herren,

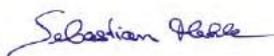
2019 – selten haben wir in der 70-jährigen Geschichte unserer Baugenossenschaft ein Jahr erlebt – abgesehen von den vom Wiederaufbau bestimmten Anfangsjahren – das so geprägt war von der Schaffung neuer Wohnungen. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum war damals und ist heute wieder ein drängendes Problem, dem wir uns auch in 2019 wieder gestellt haben. 29,5 Millionen Euro umfasst das Investitionsvolumen von drei Großprojekten, die in diesen Tagen abgeschlossen werden. Da ist zum einen unser »Satelliten-Projekt« in Tettngang. Dort haben wir uns mit der lokalen Baugenossenschaft zur »Bauherrngemeinschaft genossenschaftliches Wohnen« (BGWo) zusammengeschlossen und es mit unserer Baukompetenz und der Marktkenntnis des Bau- und Sparvereins Ravensburg eG geschafft, 127 Mietwohnungen zu errichten. Die Mietpreise sind bei der Hälfte der Wohnungen stark vergünstigt, zudem haben wir zehn »Variowohnungen« zu vier Wohngemeinschaften für junge Menschen mit Handicap zusammengefasst. Ein Pavillon beherbergt einen Quartierstreff, direkt neben der historischen St. Anna-Kapelle, dem das neue Quartier seinen Namen verdankt.

Im November 2019 sind die ersten Mieter/-innen in ihre Neubauwohnungen »Am Sonnenbühl« in Bad Dürkheim eingezogen. In sonniger Lage entstanden im renommierten Kurgebiet drei Wohngebäude mit Penthouse-Ebene, Tiefgarage und Aufzug. Die Nachfrage ist hoch, denn die Anlage lässt keine Wünsche offen. Ins Zeug gelegt haben wir uns auch für Studierende. Im Stadtbezirk Villingen haben wir im »Bündnis für faires Wohnen« ehemalige Soldatenwohnungen der französischen Armee in Rekordzeit in 130 besonders energiesparende

Studentenappartements für die Polizeihochschule umgebaut. Das war übrigens auch ein wichtiger Beitrag für die Beibehaltung des Hochschulstandortes, um den die Stadt Villingen-Schwenningen zeitweise bangen musste. Dank flexibler Zwischenwände können wir daraus zu einem späteren Zeitpunkt Wohnungen für Familien schaffen.

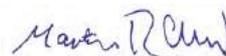
Der Ausblick auf das Jahr 2020 fällt auf die Vöhrenbacher Straße in VS-Villingen. Gegenüber des einstigen Klinikums planen wir in sieben zwei- bis viergeschossigen Gebäuden 85 öffentlich geförderte und reguläre Familienheim-Mietwohnungen sowie ein Wohnheim der Stiftung Liebenau Teilhabe für Menschen mit Behinderung. Der Kostenpunkt beläuft sich auf rund 18 Millionen Euro.

Die vielschichtigen Herausforderungen unserer Genossenschaft können wir nur dank kompetenter und hoch motivierter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bewältigen. Durch die Corona-Pandemie arbeitete fast das gesamte Team über ein Vierteljahr durchgängig aus dem Homeoffice. Dank Digitalisierung waren wir darauf bestens vorbereitet. So ist es bei uns beispielsweise möglich, eine Wohnung auch kontaktlos zu mieten, einschließlich der Vertragsunterzeichnung. Wir haben dabei wertvolle Erfahrungen gesammelt, die die Arbeitswelt von morgen nachhaltig prägen werden.



**Sebastian Merkle**

Dipl.-Betriebswirt (FH), MRICS  
geschäftsführendes Vorstandsmitglied



**Martin Renner**

Dipl.-Betriebswirt (FH)  
Vorstandsmitglied

KAPITEL  
01

**UNSERE GENOSSENSCHAFT**

# HEIMAT: *macher*



## 1. Unsere Genossenschaft

---

### 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



**Josef Fischer**

Dekan,  
Villingen-Schwenningen



**Walter Klumpp**

Bürgermeister a. D.,  
Tuningen

#### 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 31.12.2019</b>	4.202
<b>Gezeichnete Anteile</b>	120.595
<b>Anzahl der eigenen Wohnungen</b>	2.536 (+ 36 im Bau + BFFW)
<b>Anzahl der eigenen Garagen und Stellplätze</b>	1.960
<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 Immobilienwirtschaft 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



**Brunhilde Beha**  
Technische Hausbetreuung



**Kerstin Borho**  
Wohnungswirtschaft  
und Betriebskostenabrechnung



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



**Britta Freytag**  
Empfang



**Michelle Gretz**  
Studentin der Immobilienwirtschaft



**Svenja Grimm**  
Assistenz der Geschäftsführung



**Daniel Groß**  
Technische Hausbetreuung



**Matthias Mager**  
Prokurist Vermietung & Vertrieb



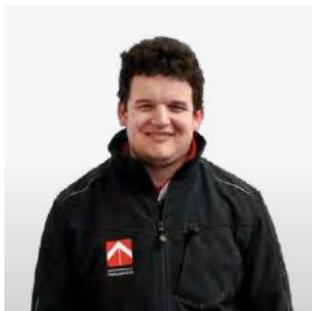
**Helga Maier**  
Hausbegehungen



**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 Voggenreiter**  
Technische Hausbetreuung



**Mark Fischer**  
Prokurist Technik



**Patrick Flaig**  
Technische Hausbetreuung



**Fabian Fleig**  
Technische Hausbetreuung



**Lotte-Amalia Flock**  
Buchhaltung



**Nicole Koloss**  
Service / Gästebetreuung  
Stiftung Liebenau



**Armin Laule**  
Technische Hausbetreuung



**Marlene Leber**  
Personal- und Mitgliederwesen



**Simone Lehmann**  
Vermietung und Vertrieb



**Melanie Pees**  
Prokuristin Wohnungswirtschaft,  
Soziales Management



**Martin Renner**  
Vorstand



**Thomas Rödel**  
Technische Hausbetreuung



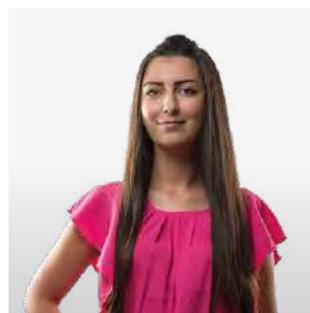
**Martin Roth**  
Technische Hausbetreuung



**Katharina Vogt**  
Technische Hausbetreuung



**Pascal Weisser**  
Technische Hausbetreuung



**Christina Wollmann**  
Auszubildende Immobilienkauffrau

## 1.4 Ziele und Leistungen

# Genossenschaftlich gut – wir bieten mehr!

Als Baugenossenschaft mit über 4.000 Mitgliedern bewirtschaften wir rund 2.500 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 30 Mitarbeiter/-innen sind wir ein verlässlicher, sozial engagierter und nachhaltig wirtschaftender Arbeitgeber, für den die Integration von Menschen mit Handicap in das Mitarbeiter-team zur Selbstverständlichkeit gehört.

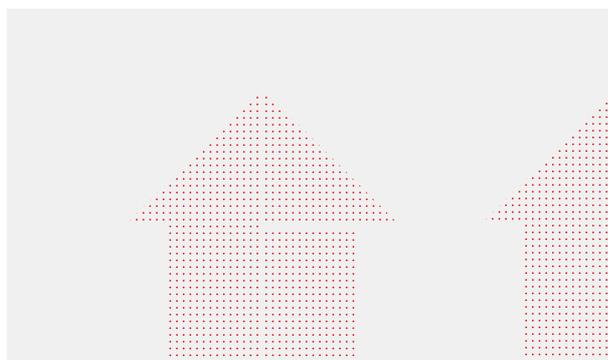
Neben der mitgliederorientierten Bewirtschaftung und Instandhaltung unseres genossenschaftlichen Wohnungsbestandes sind wir auch im Neubau von zukunftsweisendem Wohnraum aktiv und konnten mit unserem Konzept der mikroLOFTs und dem modernen St. Anna-Quartier in Tettngang bereits mehrere Preise gewinnen.

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 Nachbarschaftstreffs bis hin zu Mieter- und Stadtteilstellen. Seit einiger Zeit haben wir das Mitmach-Programm »Breite Mühle« ins Leben gerufen, denn wir finden, sozial handeln heißt, sich zu öffnen. Unter dem Namen »Breite Mühle« öffnen wir daher kostenlos die Räume unserer Geschäftsstelle für Gruppen mit gemeinsamen Hobbys und Interessen.



### Partnerschaft, Dienstleistungen und ein genossenschaftliches Miteinander

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

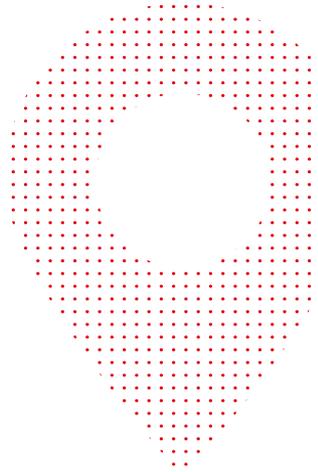


### Rund um die Uhr Technik-Service von Profis

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

### Geschäftsanteile an modernem und sicherem Wohnen

- Mieter/-innen sind nicht nur Mieter/-innen, sondern auch Mitglieder. Anstelle einer üblichen Kautions 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.



## VERBREITUNGSGEBIET UNSERER GENOSSENSCHAFT



### Genossenschaftliche Mitbestimmung Wir fragen unsere Mieter/-innen!

Mit einer Mieterumfrage haben wir im vergangenen Jahr unsere Stärken und Schwächen analysiert. »Die Umfrage 2019 endete mit einem herausragenden Ergebnis«, freut sich Geschäftsführer Sebastian Merkle. Die Anregungen und Verbesserungsvorschläge der Mieter/-innen werden wir uns zu Herzen nehmen. Dazu gehören unter anderem die Investition von noch mehr Geld und Zeit in die Instandhaltung unserer Bestandsgebäude, der Ausbau des Hausmeisterservices oder die Verstärkung von digitalen Kommunikationsformen im Sinne eines Mieterportals oder einer Mieterapp.

### GigaGeorgen: Für unsere Mieter/-innen bleiben wir am Puls der Zeit!

Nach tagelangen Internet-, Telefon- und Fernsehausfällen zieht die Baugenossenschaft Familienheim eG beim aktuellen Versorger die Reißleine. Noch in diesem Jahr wird ein neuer lokaler Partner, der Zweckverband Breitband des Schwarzwald-Baar-Kreises, damit beginnen, Glasfaserleitungen an alle 800 Wohnungen der Familienheim in St. Georgen zu legen. Unsere Mieter/-innen verfügen dann über eine Internetgeschwindigkeit von bis zu 1 Gigabit. GIGA-Georgen, vielleicht heute noch nicht notwendig, aber zukunftsweisend und versorgungssicher.



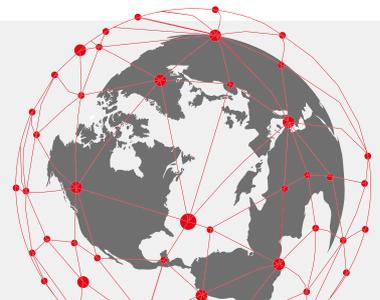
91 %

der Befragten sprechen von einem »guten bis sehr guten Image« unserer Baugenossenschaft.



93 %

der Befragten schätzen die Freundlichkeit unserer Mitarbeiter.



KAPITEL  
02

**CORONA – WIE GEHEN WIR DAMIT UM?**

# HEIMAT: *Büro*



## 2. Corona – wie gehen wir damit um?

---

### 2.1 Digitalisierung

# Digitalisierung erleichtert Umgang mit den Corona-Richtlinien

Besondere Zeiten erfordern besondere Maßnahmen. Wir alle befinden uns in einer bisher nie dagewesenen Ausnahmesituation, denn die Corona-Pandemie greift in alle Lebensbereiche unserer Gesellschaft ein und verändert unser Zusammenleben und unseren Arbeitsalltag.

Aufgrund der von der Regierung verabschiedeten Corona-Richtlinien und der Verantwortung für unsere Mitarbeiter/-innen sahen wir uns dazu gezwungen, unser Büro vorübergehend zu schließen und alle Verwaltungsmitarbeiter/-innen ins Homeoffice zu schicken.

Zu Gute kam unserer Baugenossenschaft dabei, dass wir in den vergangenen Jahren sehr viel Zeit und Ressourcen in die Digitalisierung unserer betrieblichen Arbeitsabläufe investiert haben. Vom digitalen Archiv, über die digitale Wohnungsver-

mietung oder -abnahme, bis hin zur virtuellen Teamarbeit und Kaffeepause der Mitarbeiter/-innen, können wir inzwischen alle betrieblichen Prozesse digital abbilden. Die geleistete Arbeit der vergangenen Jahre zahlt sich nun aus und ermöglicht ein reibungsloses Arbeiten unserer Mitarbeiter/-innen aus dem Homeoffice. So kann und konnte unsere Baugenossenschaft Familienheim trotz Kontaktbeschränkung weiterhin für ihre Mieter/-innen da sein, ohne deren Gesundheit zu gefährden.





## 2.2 Soziales Management

# Soziales Management – besondere Herausforderung in Corona-Zeiten

Besonders betroffen von den Corona-bedingten Einschränkungen ist auch unser Wohnumfeld, da wir alle dazu gezwungen sind, mehr Zeit als üblich Zuhause zu verbringen. Dies kann zu einem erhöhten Konfliktaufkommen führen, bei dem unser soziales Management mit individuellen Lösungsmöglichkeiten zur Seite steht. Hinzu kommen Geldsorgen aufgrund von Kurzarbeit oder Betriebsschließungen und Existenzängste, die zu enormen psychischen Belastungen führen können. Unser Anspruch ist es, unseren Mieter/-innen bestmögliche Hilfe und Unterstützung – nicht nur, aber vor allem auch – in dieser Ausnahme-situation zu bieten und sie mit ihren Sorgen und Nöten nicht alleine zu lassen.

- ▶ **Hilfe bei Geldsorgen / Kurzarbeit**  
—> Wohngeldberatung, Schuldnerberatung, Mietstundung
- ▶ **Hilfestellung für Gewerbe**  
—> Mietstundung, Vermittlung von Unterstützungsleistungen
- ▶ **Hilfe bei Nachbarschaftsstreitigkeiten**
- ▶ **Hilfe bei sozialer Isolation**  
—> Projekt »Wir schenken Zeit« von unserem Partner, der Diakonie
- ▶ **Vermittlung eines Einkaufsservices**
- ▶ **Aufstellen von Verhaltens- und Abstandsregeln** in den Häusern und auf den Spielplätzen



KAPITEL  
03

**AKTUELLE BAUPROJEKTE**

# HEIMAT: *Orte*



### 3. Aktuelle Bauprojekte

---

#### 3.1 Am Sonnenbühl, Bad Dürrhein

## 50 hochwertige Mietwohnungen sind fertiggestellt

Am Sonnenbühl, im Kurgebiet Bad Dürrheims, wurde gerade das letzte von drei hochwertigen Mietwohngebäuden fertiggestellt. Die 50 Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen lassen keine Wünsche offen. Nicht nur die hochwertige Ausstattung überzeugt bereits eingezogene und zukünftige Mieter/-innen, sondern auch das moderne Smart-Home-Konzept, das die Baugenossenschaft Familienheim hier erstmals in großem Umfang realisiert hat. Die drei Wohnhäuser besitzen jeweils eine Penthouse-Ebene mit markanten Ausguckern und Dachterrassen, die einen grandiosen Blick auf die Baar und den Schwarzwald bieten. Wohnen ist hier jedoch nicht nur im Premiumsegment möglich: Einige Wohnungen werden von der Erzdiözese Freiburg konfessionsunabhängig gefördert, sodass die Miete auch für durchschnittliche Einkommen bezahlbar bleibt.

#### Besondere Highlights des Objektes:

- Echtholzparkett
- Bodentiefe Fenster
- Bodengleiche Duschen mit Rainshower-Armaturen
- Fußbodenheizung mit digitaler Steuerung
- Multifunktionale Videosprechanlage
- Steuerung von Licht und Rollläden über programmierbare Szenarien
- Digitale Schließanlage, Klingel- und Briefkastenschilder
- Glasfaserverkabelung für High Speed Internet
- 10 Quadratmeter große Panoramafenster sowie ein schickes LED Lichtkonzept in den Penthouse-Wohnungen





## MIETERPORTRAIT

# Gabriel Heuse und seine Verlobte Nadine Küderle über das Wohnen im Neubau »Am Sonnenbühl«

Meiner inzwischen Verlobten und mir gefällt es sehr gut in der neuen Wohnanlage. Nun, da auch die Terrassen fertiggestellt sind, der Rasen wächst und von der Baustelle im Allgemeinen fast nichts mehr zu sehen ist, fühlen wir uns sehr wohl und können die Vorzüge unserer Wohnung ohne Einschränkung genießen. Das große Bad mit großzügigem Platz für die Dusche finden wir sehr schön. Auch die Tiefgarage mit Aufzug ist eine sehr bequeme und nützliche Ergänzung.

Als technisches Highlight können wir die Fußbodenheizung, bzw. allgemein die Smart-Home-Steuerung nennen. Die nicht benötigten Heizkörper ermöglichen ein einschränkungsfreies Einrichten der Wohnräume und die Wärme der Fußbodenheizung vom Boden aus ist sehr angenehm, besonders für Verlobte mit kalten Füßen!

Toll ist auch, dass das Wohnzimmer (im Gegensatz zu unserer vorherigen Wohnung in der Hammerbühlstraße) mit elektrisch bedienbaren Rollläden verdunkelt werden kann. Die speicherbaren »Szenarien« des Smart-Homes werden von uns zwar nicht häufig verwendet, sind jedoch eine nette Ergänzung. Vor allem das voreingestellte Szenario »Licht aus – Rollläden hoch« an der Eingangs-

türe ist eine bequeme Art das Haus im richtigen Zustand zu verlassen.

Erwähnen möchte ich noch die LAN-Verteilung in der Wohnung. Ich finde die Idee, in jedem Raum einen LAN-Anschluss in der Wandsteckdose zu integrieren, der über den Sicherungskasten angesteuert werden kann, sehr gut. Leider scheitert es bei uns an dem verfügbaren Platz im Sicherungskasten, sodass der Router außerhalb platziert werden muss. Mit etwas Optimierung ist das aber eine tolle Lösung. Auch die Kamera und die elektronische Bedienung der Eingangstüre zur Wohnanlage sind sehr gute Ergänzungen.

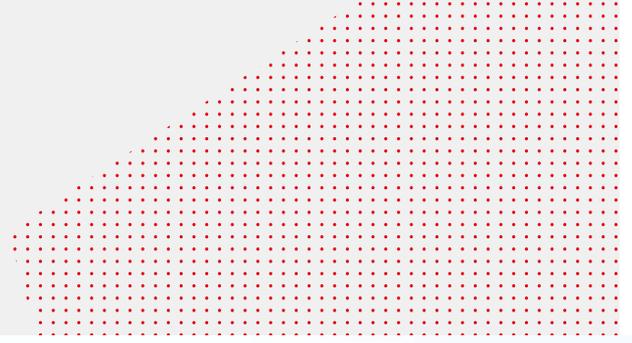
Das optische Highlight für uns sind die großen Fenster. Wir finden es klasse, dass jedes Fenster bis zum Boden reicht und jeder Raum auch eine Türe mit Zugang zum Garten besitzt, das hellt den Wohnbereich sehr auf. Bequem ist natürlich auch der Hausmeisterservice, durch den die Müllentsorgung sichergestellt wird.

Wir freuen uns sehr, Mieter bei einer Genossenschaft sein zu dürfen. Wichtig ist uns, dass man für die Abwicklung der Verträge und bei eventuellen Rückfragen kompetente Ansprechpartner besitzt, die Auskunft geben und Anliegen zeitnah be-

arbeiten. Auch sehen wir, dass die Erfahrungswerte, die die Baugenossenschaft Familienheim mit den bislang errichteten Mietwohnungen gewonnen hat, dazu beitragen, dass die Mietwohnungen mit vielen kleinen Details optimiert wurden. Außerdem finde ich positiv, dass die normalerweise übliche Mietkaution bei Familienheim als Genossenschaftsanteile angelegt wird, da dieses Geld dann kein »totes Kapital« ist, sondern durch jährliche Dividendenausschüttung weiterhin genutzt werden kann.

---

Herr Heuse hat ursprünglich eine kleine mikroLOFT-Wohnung in der im Jahr 2016 fertiggestellten Wohnanlage in der Hammerbühlstraße bezogen und konnte nun von einem genossenschaftsinternen Wohnungstausch profitieren und mit seiner Verlobten eine größere Wohnung »Am Sonnenbühl« beziehen.



### 3.2 Französisches Quartier: Villingen-Schwenningen

## Großes Sanierungsprojekt in der Doppelstadt abgeschlossen



### Soldatenwohnungen sind jetzt Studentenappartements

Aus 130 ehemaligen Soldatenwohnungen in neun Gebäuden, die in der Dat-tenberg-, der Kirnacher und der Pictorius-straße in Villingen-Schwenningen bis vor einiger Zeit als Erstaufnahmestellen für Flüchtlinge dienten, entstanden Appartements für 500 Studierende der Polizeihochschule. Das umfangreiche Sanierungsprojekt konnte nur mit vereinten Kräften und zuverlässigen Partnern realisiert werden. Daher hat die Baugenossenschaft Familienheim zusammen mit der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt (wbg) und der Baugenossenschaft Villingen das »Bündnis für faires Wohnen« gegründet und die ehemaligen Wohnhäuser der französischen Streitkräfte vom Bundesamt für Immobilienaufgaben (BIMA) gekauft. Unter hohem Zeitdruck wurden die rund 12.000 Quadratmeter Wohnfläche kernsaniert und mit dämmenden Fassaden energetisch

ertüchtigt. Gemeinsam wurde so für über 30 Millionen Euro Platz für 500 Studierende geschaffen. Der Stadt Villingen-Schwenningen wird damit geholfen, eine wesentliche Voraussetzung für den Erhalt der Polizeihochschule am Ort zu erfüllen. In sechs bis zehn Jahren – so der Plan – steht der Wohnraum dann der Bevölkerung für bezahlbare Mieten zur Verfügung und ergänzt den Wohnungsmarkt in einem schon jetzt stark nachgefragten Segment. »Zuerst die Studierenden, dann die Bevölkerung - das war der Deal«, sagt Merkle, Geschäftsführer unserer Baugenossenschaft Familienheim. Unter Berücksichtigung der späteren Nutzung wurden für die Studentenappartements Zwischenwände eingezogen, die später ohne großen Aufwand zurückgebaut werden können, um mehr Platz zum Beispiel für mehrköpfige Familien zu schaffen.





### 3.3 St. Anna-Quartier, Tett nang

## Modernes Stadtquartier mit Quartierstreff und eigener Quartiersmanagerin fertiggestellt

Im St. Anna-Quartier in Tett nang bei Friedrichshafen haben wir mit unserem genossenschaftlichen Partner, dem Bau- und Sparverein Ravensburg, in der Bauherrngemeinschaft genossenschaftliches Wohnen (BGWo) 127 attraktive und dennoch kostengünstige Mietwohnungen für Menschen mit und ohne Behinderung fertiggestellt. Das besondere Quartierskonzept wurde bereits mit zwei Preisen ausgezeichnet, dem Akademiepreis der Evangelischen Akademie Bad Boll und dem Preis Quartier 2020, der vom Ministerium für Soziales und Integration Baden-Württemberg ausgelobt wurde. Ausschlaggebend war dabei das ganzheitliche, sozial orientierte Quartierskonzept sowie die Zusammenarbeit von fünf Akteuren, die einen Renditeverzicht zu Gunsten des sozialen Gesamtkonzeptes akzeptiert haben. In der Mitte des Quartiers steht zum einen die

denkmalgeschützte Kapelle »St. Anna« und jetzt auch der »Pavillon«, ein Treffpunkt für alle Bewohner. Darin hat Mareike Labourdette, unsere gemeinsame Quartiersmanagerin, im Januar 2020 ihre Arbeit aufgenommen und bereits die ersten Tage der offenen Tür erfolgreich durchgeführt. Die Kontakte im Quartier konnten so locker geknüpft werden und bei Getränken und Buffet wurden schon viele gemeinsame Ideen entwickelt. Obwohl die Corona-Pandemie einige Veranstaltungen ausgebremst hat, konnten bereits kleinere Kaffeetreffs im Freien stattfinden. Geplant sind außerdem thematische Quartiersspaziergänge für verschiedenen Zielgruppen und sobald wie möglich ein Nachbarschaftsfest. »Mir liegt ein gutes Miteinander von allen Bewohner/-innen am Herzen. Ich möchte für alle präsent sein, Anonymität abbauen und Möglichkeiten zur Beteiligung

schaffen«, sagt Mareike Labourdette, die im Allgäu schon vier Jahre lang ein Quartiersbüro leitete. Zusammen mit Maria Schuster von der katholischen Kirchengemeinde St. Gallus, die eine seelsorgerische Begleitung der hier lebenden Menschen anbietet, soll ein lebendiges und integratives Quartiersleben entstehen. Ein Beispiel, das Schule machen könnte, finden wir.

**Mehr Informationen unter**  
[www.bgwo.de](http://www.bgwo.de)







### 3.4 Potenzielles Bauprojekt: Vöhrenbacher Straße

## Unser Zukunftsprojekt: Neues Stadtquartier soll an der »Vöhrenbacher Straße« in Villingen-Schwenningen entstehen

Satzungsmäßiger Zweck unserer Genossenschaft ist die »gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung«, so sind wir seit Jahrzehnten als sehr preisgünstiger und verlässlicher Vermieter bekannt. Unsere Heimatstadt Villingen-Schwenningen wächst jedoch weiter und die Mieten steigen, dadurch finden viele Menschen keine bezahlbare Wohnung mehr. Aktuell stehen fast 1.500 Familien/Personen als aktive Wohnungsinteressenten auf unserer Warteliste und suchen nach einem bezahlbaren Zuhause. **Aus diesem Grund ist es unser Anliegen, bezahlbaren Wohnraum für jedermann zu schaffen und mit dem potenziellen Neubauprojekt Vöhren-**

**bacher Straße insgesamt 85 mietreduzierte Wohnungen und Appartements für Menschen mit und ohne Assistenzbedarf in unserer Heimatstadt zu realisieren.** Hier könnte auch das bereits dritte inklusive Wohnhaus in Villingen-Schwenningen mit unserem Partner, der Stiftung Liebenau, entstehen.

Die finale Entscheidung über die Realisierung unseres ehrgeizigen Projektes durch den Gemeinderat steht zum Redaktionsschluss dieses Berichtes noch aus. Wir sind jedoch hoffnungsvoll, die Verantwortlichen mit unserem herausragenden und äußerst ambitionierten Bauvorhaben überzeugen zu können.



## Die geplanten Highlights des potenziellen neuen Stadtquartiers:

- **Es sind 85 genossenschaftliche Mietwohnungen geplant**, darunter öffentlich geförderte Wohnungen, Wohnungen die eine kirchliche Förderung (Mietreduktion) erhalten, sowie Appartements für Menschen mit Handicap, die von der Stiftung Liebenau betreut werden. Darin enthalten ist das Konzept der **»begleiteten Elternschaft«**, welches Menschen mit Handicap ein gemeinsames Leben mit ihren leiblichen Kindern ermöglicht. Bisher ist die Weggabe in Pflegefamilien die Regel. In dem Gebäude soll auch ein **Gemeinschaftsraum** entstehen, der für die Quartiersarbeit nutzbar ist.
- Die Baugenossenschaft Familienheim verzichtet in diesem Projekt auf Penthäuser und experimentiert erstmals mit unterschiedlich gestalteten **Dachgärten**. Diese sollen den Bewohnern gemeinschaftlich zur Verfügung stehen. Hier gibt es Platz für **»Urban Gardening«** und gemeinschaftliche Nachbarschafts- und Inklusionsprojekte.
- Wir planen das erste Wohngebiet der Stadt mit **durchgängigem KfW-40-Standard**, zudem im nördlichen Bereich das erste Viertel

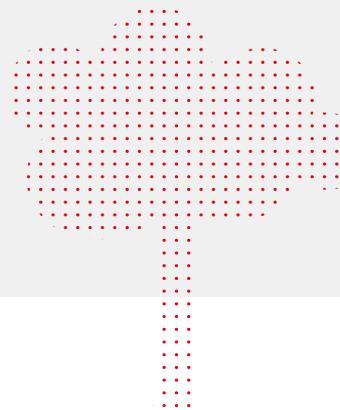
in **Holzbauweise**. Ferner wollen wir mit den Stadtwerken Villingen-Schwenningen ein **Mieterstrommodell mit grünem, quartiersnah produzierten Strom** etablieren.

- **Das Thema Mobilität – neu gedacht:** In Verbindung mit der bestehenden Busanbindung prüft die Baugenossenschaft Familienheim **das erste Mobilitäts-Hub Villingen-Schwenningens** zu errichten. An dieser Stelle könnten Bewohner, aber auch Nachbarn aus dem gesamten Stadtgebiet, z. B. ein E-Auto, E-Bike oder auch ein Lastenrad leihen, um bspw. auf den zweiten, eigenen Pkw zu verzichten. Selbstverständlich sollen die Fahrzeuge mit selbsterzeugtem Strom betankt werden und auch für externe E-Fahrzeuge plant man eine Ladeinfrastruktur bereitzustellen.

Mit diesem ambitionierten Vorhaben plant die Baugenossenschaft Familienheim eG ein weit über die Region hinausstrahlendes Musterquartier in ihrer Heimatstadt Villingen-Schwenningen zu schaffen – für die Vielzahl an Wohnungssuchenden in der Region, die auf preisgünstigen Mietwohnraum angewie-

sen sind sowie für die Menschen mit Handicap der Stiftung Liebenau, denn sicheres und gutes Wohnen gehört zu den Grundbedürfnissen eines jeden Menschen. Wir würden uns freuen, dieses Vorhaben umsetzen zu können.

Zukünftige Namensgeberin des Quartiers soll Prinzessin Luise von Preußen (1838 – 1923), Großherzogin von Baden und Tochter des späteren Kaiser Wilhelm I. werden. Sie war die geliebte Frau von Friedrich I. von Baden, nach dem das gegenüberliegende Quartier »Friedrichspark« benannt wurde. Die Namensgeberin unseres »Luisen-Quartiers« gilt als deutsche Sozialpolitikerin und Wohltäterin, die sich selbstbewusst, eigenständig und aktiv in der Politik engagierte, was für damalige Rollenmuster sehr ungewöhnlich war.







KAPITEL  
04

**VERANSTALTUNGEN UND SOZIALES**

# HEIMAT: *erleben*

## 4. Veranstaltungen und Soziales

### 4.1 Heimatlauf

# Familienheim läuft für den guten Zweck

## Virtueller Spendenlauf für jedermann ein riesen Erfolg

Mit einem virtuellen »Heimatlauf« haben wir die wegen der Coronapandemie veranstaltungslose Zeit überbrückt. Fast 100 Teilnehmer/-innen liefen in vier Tagen über 2.500 Kilometer für den guten Zweck.

Normalerweise beteiligt sich die Familienheim mit einer gut 70-köpfigen Gruppe alljährlich am Villingener Stadtlauf zu Gunsten von Caritas-Projekten. Dieser fällt in diesem Jahr aufgrund des Corona-Virus aus, wie so vieles andere für die Familienheim auch. Kein Familientag im Kurpark, kein Sozialprojekt gemeinsam mit der Stiftung Liebenau Teilhabe, weder ein Handwerkervesper noch ein Mieterfest, geschweige denn das Projekt »Besuch willkommen« oder die Kursangebote und Ausstellungen im Rahmen des Mitmachprogrammes »Breite Mühle« können wegen der Infektionsgefahr stattfinden. Im Vorstandsteam fiel als Ersatz dafür die Entscheidung für einen Jedermannlauf, der mittels einer Lauf-App zu einer Gemeinschaftsaktion

wurde, zu Gunsten der Stiftung Liebenau Teilhabe gGmbH und des Diakonischen Werkes Schwarzwald-Baar, beides langjährige Partner der Familienheim. Alle eingeloggten Teilnehmer/-innen erfassten per Smartphone ihre über die Pfingstfeiertage gelaufenen Kilometer. 1.000 sollten es werden, so lautete das ehrgeizige Ziel. Je einen Euro Spende wollte die Familienheim dafür springen lassen und die Endsumme noch einmal verdoppeln. Das Ergebnis überraschte alle: von Freitag bis Pfingstmontag hatten die 51 männlichen und 43 weiblichen Wanderer, Walker und Jogger jeden Alters schließlich unglaubliche 2.670 Kilometer absolviert, was dann bei einer Verdoppelung der beiden 1.000-er Marken eine Spendensumme von 4.670 € ergab. Mitgemacht hatten Mitarbeiter/-innen, deren Familien und Freunde, Familienheim-Mieter/-innen, ein Team der Stadtwerke VS, Kollegen und Freunde anderer Baugenossenschaften sowie Mitglieder der beiden begünstigten Einrichtungen.

Mit 111 Kilometern war Melanie Pees, Sozialmanagerin der Familienheim, die erfolgreichste Spendensammlerin. Die Ideengeberin des »Heimatlaufes« war überwältigt von der Resonanz. Gleichwohl soll, so der Wunsch von Geschäftsführer Sebastian Merkle, aus einer virtuellen so bald wie möglich wieder eine persönliche Gemeinschaft werden, die Seite an Seite benachteiligten Menschen Gutes tut. Die Spende wird für einen gemeinschaftlichen Ausflug verwendet, sobald ein solcher wieder möglich ist, kündigte Regionalleiterin der Stiftung Liebenau Teilhabe, Barbara Reichstein, an. Anita Neidhardt-März von der Diakonie kann sich gut vorstellen, den Betrag in das gemeinsam mit der Baugenossenschaft Familienheim aufgebaute Projekt »Besuch willkommen« zu investieren, bei dem Ehrenamtliche alleinlebende Menschen besuchen und sie aus der Einsamkeit holen.



# HEIMAT: lauf

GEMEINSAM GUTES TUN.



Über jeweils 2.335 Euro freuen sich Anita Neidhardt-März (hinten rechts) und Barbara Reichstein (vorne rechts), die beim »Heimatlauf« der Baugenossenschaft Familienheim eG zusammenkamen. Sebastian Merkle und »Kilometerkönigin« Melanie Pees überreichen die Spendenschecks. Foto: Familienheim



## 4.2 Spende an Stiftung Liebenau

### Inklusion im Geschäftsleben

Familienheim und Stiftung Liebenau Teilhabe sind seit Jahren ein Team

Die Klienten mit Handicap der Stiftung Liebenau Teilhabe sind aus dem Betrieb der Baugenossenschaft Familienheim nicht mehr wegzudenken: Sie pflegen die Autos der Mitarbeiter/-innen, erledigen Einkäufe, verpacken Weihnachtsgeschenke, gestalten Glückwunschkarten, helfen Veranstaltungen vorzubereiten und machen sogar Praktika. Dafür erhielten sie von Geschäftsführer Sebastian Merkle – wie jedes Jahr – eine Spende in Höhe von 1.000 Euro. Damit werde man, so kündigt Regionalleiterin Barbara Reichstein an, demnächst einen gemeinsamen Ausflug machen. Seit mehr als zehn Jahren arbeiten die Baugenossenschaft und die Stiftung eng zusammen, natürlich feiern sie gemeinsam, nehmen als Gruppe am Villingener Stadtlauf teil und richten einen »Sozialen Tag« aus. Zuletzt brachte man dabei die Konzertmuschel im Kurgarten auf Vordermann, strich Bänke und Wände und frische die Toilettenanlage auf. Merkle erinnerte bei der Spendenübergabe auch daran, dass die Familienheim sich mit dem Bau von barrierefreien Wohnungen für Menschen mit und ohne Behinderung sowohl in der Hochstraße als auch in der Vom-Stein-Straße für Inklusion einsetzte und zudem jungen Menschen mit Handicap, die ihr Leben zwar betreut, aber weitgehend selbstständig bewältigen können, gerne Mietwohnungen zur Verfügung stellt.



1.000 Euro für einen gemeinsamen Ausflug stiftete die Baugenossenschaft Familienheim den jungen Menschen mit Behinderung der Stiftung Liebenau Teilhabe.

### 4.3 Verleihung des Ehrenamtspreises

## Wieder gesucht: Ehrenamtliche(r) des Jahres

HEIMAT:  
*held*

### Familienheim stiftet »s'Male«

Ehrenamtliche sind unbezahlbar. Viele Menschen in unserer Stadt engagieren sich für ihre Mitmenschen, freiwillig und ohne Lohn. Um ihnen zu danken und sie für ihre Leistungen zu ehren hat die Baugenossenschaft Familienheim im vergangenen Jahr erstmals den Ehrenamtspreis ausgelobt. Gesucht und gefunden wurde 2019 »die Ehrenamtliche des Jahres«, Gaby Salm, die ihr soziales Engagement mit besonderer Empathie und außergewöhnlichem Einsatz in der BSW-Fotogruppe, bei der »Mahlzeit«, in ihrer Kirchengemeinde und beim Mitmachprogramm »Breite Mühle« verrichtet. Für 2020 wird nun wieder eine Dame oder ein Herr gesucht, der nicht nur »s'Male«, sondern auch 500 Euro Preisgeld für einen karitativen Zweck ihrer/seiner Wahl in Empfang nehmen darf. »S'Male« ist übri-

gens die bronzene Statuette des Männchens, das in der einstigen »Breiten Mühle« Pfeife rauchend im Giebel saß.

»Wir nehmen gerne Vorschläge entgegen«, sagt Melanie Pees, die Sozialmanagerin bei der Familienheim. Sie hofft, dass die 14 Einsendungen vom letzten Jahr deutlich getoppt werden. Vorschlagen kann jeder jeden, der sich in außergewöhnlicher Weise für das Gemeinwohl einsetzt – in Vereinen, Kirchen und Organisationen für Flüchtlinge, Kinder, alte oder behinderte Menschen oder für den Nächsten. Anita Neidhardt-März (Geschäftsführerin vom Diakonischen Werk), Manfred Kemter (ehemaliger Behindertenbeauftragter und Schirmherr des Preises) und der Familienheim-Vorstand stehen als Jury zur Verfügung.



Gaby Salm hat 2019 das erste goldene »Male« verliehen bekommen.

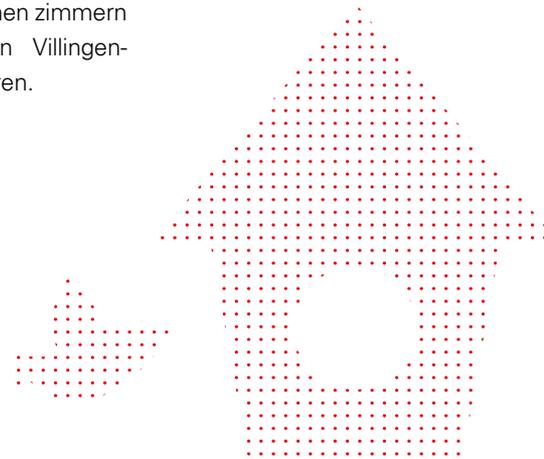
#### 4.4 Weltkindertag

## »Wir Kinder haben Rechte!«

### Kinder bauen zusammen mit Familienheim 120 Vogelfutterhäuschen

Jedes Jahr am 20. September ist Weltkindertag. Der Tag geht zurück auf die im November 1989 verabschiedete UN-Konvention über die Rechte des Kindes. Das von UNICEF Deutschland und dem Deutschen Kinderhilfswerk im Jahr 2019 gewählte Motto lautete: »Wir Kinder haben Rechte!« und unterstrich die 30 Jahre alte Forderung, dass alle Kinder besser über ihre Rechte informiert, ernster genommen und mehr an der Gestaltung unserer Gesellschaft beteiligt werden müssen. Der Erfolg ist spürbar: Ihrer Perspektive wird inzwischen mehr Aufmerksamkeit geschenkt und sie werden eher als eigenständige Persönlichkeiten angesehen. Grund genug für die Baugenossenschaft Familienheim, sich an dem von der Stadt im Jugendhaus »K3« ausgerichteten Fest zum Weltkindertag zu beteiligen. Unter

dem Motto »Wir Kinder haben ein Recht auf eine intakte Umwelt« konnten die rund 400 Kinder am Stand der Baugenossenschaft Familienheim unter Anleitung unseres Regiebetriebs selbst ein Vogelfutterhäuschen zimmern und sich beim Tierschutzverein Villingen-Schwenningen über Igel informieren.



#### 4.5 WIN-Charta

## Wir stehen für eine sichere, soziale und nachhaltige Wohnungsversorgung

Auch für 2020 unterzeichnete die Baugenossenschaft Familienheim die ökonomischen, ökologischen und sozialen Zielvereinbarungen im Rahmen der Wirtschaftsinitiative Nachhaltigkeit Baden-Württemberg (WIN).

Die WIN-Charta ist eine Initiative für nachhaltiges Wirtschaften. Sie basiert auf Selbstverpflichtung und auf Eigeninitiative der unterzeichnenden Unternehmen. Die Baugenossenschaft Familienheim gehört dazu und bekennt sich mit einem 20-seitigen Zielkonzept zu ihrer Verantwortung gegenüber der Region und ihren Menschen, den Mitarbeiter/-innen, Mitgliedern und Mieter/-innen sowie der Umwelt. »Als Baugenossenschaft mit 70-jähriger Geschichte sind wir ein regional verwurzelt Unternehmen und fühlen uns deshalb unserer Heimat besonders verpflichtet«, sagt Geschäftsführer Sebastian Merkle. In Zeiten von Wohnungsknappheit und steigenden Mieten sei es ein besonderes Anliegen, allen Bevölkerungsschichten guten und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus engagiert sich die Baugenossenschaft in vielfältiger Weise für die kulturellen, sozialen und ökologischen Belange der Region.



### UNSERE SCHWERPUNKTE

#### Schaffung von regionalem Mehrwert:

Erstellung und Vermietung von genossenschaftlichem Wohnraum, Organisation des Mitmachprogramms »Breite Mühle«, jährliche Durchführung eines »Sozialen Tages« in Kooperation mit der Stiftung Liebenau Teilhabe.

#### Reduktion von Energieverbrauch und Emissionen:

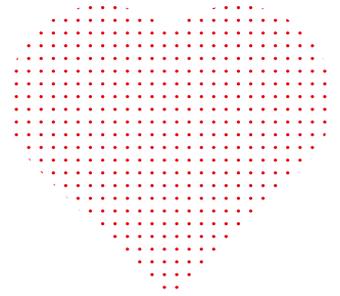
Einsatz für den Klimaschutz durch die Umwandlung von Altbauten zu Energiesparhäusern. Anschaffung zweier Elektroautos, weitere sollen folgen.

#### Steigerung des Mitarbeiterwohlbefindens:

Durchführung von Maßnahmen der Betrieblichen Gesundheitsförderung (BGM), ein jährlich stattfindender Gesundheitstag und gemeinsame Teilnahme am alljährlichen Villingen Stadtlauf. Außerdem werden Mitarbeiter/-innen durch Befragungen und in Workshops in betriebliche Prozesse involviert.

#### 4.6 Stiftung eines Tischkickers

## Wohnheime der Stiftung Liebenau in Hegenberg erhalten Spende



Zusammen mit dem Bau- und Sparverein Ravensburg hat die Baugenossenschaft Familienheim den beiden sozialtherapeutischen Wohnheimen der Stiftung Liebenau in Hegenberg in der Nähe von Ravensburg einen tollen Outdoor-Tischkicker für deren Gartenbereich gestiftet. Derzeit erarbeiten Familienheim und Bau- und Sparverein eine Neukonzeption für die zukünftige Gestaltung des Fachzentrums und ließen es sich dabei nicht nehmen, einen beachtlichen Betrag für den neuen Outdoorbereich zu spenden, der gerade in Zeiten Corona-bedingter Einschränkungen unglaublich wichtig für die Bewohner/-innen des Zentrums ist. Die Wohnheime bieten aktuell ein Zuhause für 48 Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene zwischen 8 und 27 Jahren. Alle Bewohner/-innen haben eines gemeinsam: Aufgrund der verschiedenen Formen von Behinderungen und zum Teil massiven Verhaltensschwierigkeiten sind die Möglichkeiten, sich selbstständig

auf Bolz- und Spielplätze im öffentlichen Raum zu begeben, erheblich eingeschränkt. Der großzügige Garten des sozialtherapeutischen Zentrums schafft die Möglichkeit zur Begegnung und, je nach Bedürfnis und Vermögen, gemeinsamer Beschäftigung. Aufgrund der Corona-bedingten Einschränkungen war und ist der Garten eine gern gesehene Alternative zum Aufenthalt im Haus und durch den direkten Gartenzugang jeder Wohngruppe wird die Beschäftigungs- und Aufenthaltsmöglichkeit im Freien liebend gerne angenommen.



#### 4.7 DESWOS

## »Wohnungswirtschaftliche Verantwortung« weltweit



Menschenwürdige Wohn- und Lebensbedingungen in Ländern Afrikas, Asiens und Lateinamerikas zu schaffen, ist uns in der Wohnungswirtschaft ein großes Anliegen. Dafür unterstützen wir die DESWOS, unsere Fachorganisation für wohnungswirtschaftliche Entwicklungszusammenarbeit, seit 35 Jahren als Mitglied und Spender. Die Baugenossenschaft Familienheim eG ist damit ein langjähriger und treuer Förderer der DESWOS.

Die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. beging im vergangenen Jahr ihr 50. Jubiläum! Zur Jubiläumsveranstaltung im November 2019 in Berlin wurden, neben Mitgliedern und Förderern, Vertreter/-innen aus Institutionen der Entwicklungszusammenarbeit und aus den Projektländern Tansania, Nicaragua und Indien als Referenten eingeladen. Besonders ihre Vorträge und Wortbeiträge ermöglichten den etwa 140 Gästen einen direkten und authentischen Einblick in die Projektarbeit der DESWOS in den Herkunftsländern der ausländischen Gäste.

### Appell für wohnungswirtschaftliche Verantwortung

»We are living in one world – wir leben in einer Welt«, resümierte GdW-Präsident Axel Gedaschko bei der Jubiläumsveranstaltung.

»Wenn man in einer Welt lebt, trägt man auch Verantwortung – füreinander. Das war bereits die Idee der Gründungsväter der DESWOS. Das gilt auch weiterhin. Lassen Sie uns weiter wohnungswirtschaftliche Verantwortung tragen.« Die Wertschätzung der Arbeit der DESWOS, die die Gäste auf unterschiedliche Weise zum Ausdruck brachten, gebührt vor allem den Mitgliedern und Förderern der DESWOS. Denn nur dank der Unterstützer, wie die Baugenossenschaft Familienheim eG, war es der DESWOS möglich, über 50 Jahre diese wichtige Projektarbeit zu leisten. Die DESWOS Gremien und die Geschäftsstelle bedanken sich ausdrücklich für die langjährige Unterstützung und Treue!

»Wenn man in einer Welt lebt,  
trägt man auch Verantwortung –  
füreinander.«

– Axel Gedaschko





01

Sister Vijili Dali (2. von links) erklärte DESWOS Generalsekretär Gerhard Müller bei seinem Besuch des Ausbildungszentrums Kibamba in Tansania im Januar 2019 im Beisein einiger Mitschwestern und Schülerinnen, wie wichtig die Arbeit im Gemüsegarten für die jungen Mädchen ist. Die Straßenmädchen können im Zentrum eine Ausbildung in der Hauswirtschaftslehre, als Bürofachkräfte oder Schneiderinnen absolvieren.

Foto: DESWOS



02

Talente fördern, Selbstbewusstsein stärken, Bildung ermöglichen. In Tansania wird den Kindern und Jugendlichen eine Perspektive für eine bessere Zukunft geboten.

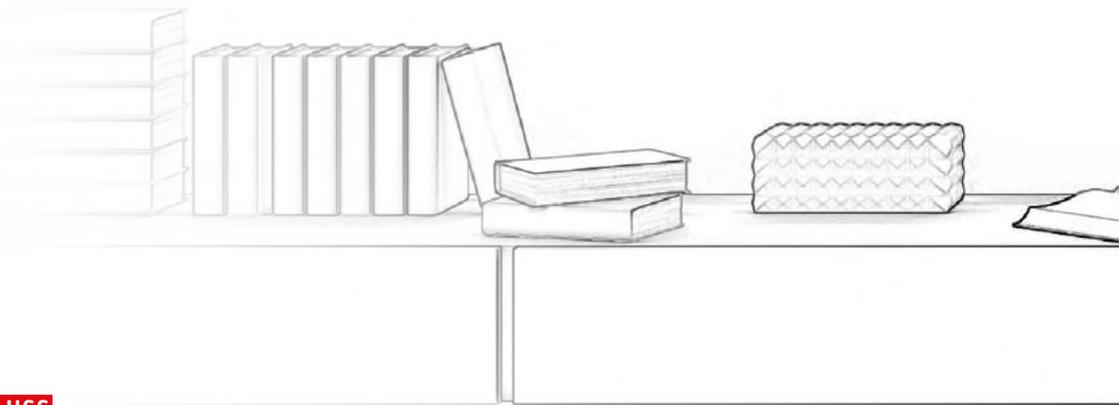
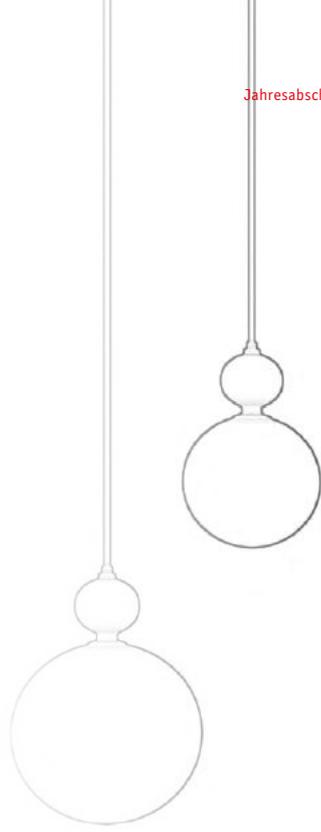
Foto: DESWOS



03

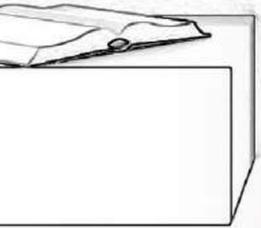
Die vier Gäste aus den DESWOS Projekten in Nicaragua, Indien und Tansania erzählten aus den Projekten und diskutierten engagiert mit den Gästen der Jubiläumsveranstaltung der DESWOS im November 2019 in Berlin.

Foto: Tina Merkau



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 31.12.2019 wird die Genossenschaft von 4.202 Genossenschaftsmitgliedern mit 120.595 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 die Bauträgerschaft 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 31.12.2019 verwaltet die Genossenschaft, vor allem in VS-Villingen und St. Georgen, einen eigenen Immobilienbestand von 35 Gewerbeeinheiten, 2.536 Wohnungen und 1.960 Abstellplätzen in Garagen und im Freien.

## **1.2. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

Die Dynamik der wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland hat im vergangenen Jahr abermals deutlich nachgelassen. Gemäß den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wuchs das Bruttoinlandsprodukt preisbereinigt nur noch um 0,6 % (Vorjahr +1,5 %). Eine Ausnahme bildete das Baugewerbe, welches mit einem Branchenplus von 4,0 % (Vorjahr +3,4 %) einen positiven Einfluss auf die Gesamtentwicklung zeigte. Überdurchschnittlich war auch die Entwicklung im Grundstücks- und Wohnungswesen mit einem Plus von 1,4 % (Vorjahr +1,1 %).

Nach den Erhebungen der Statistischen Landesämter markierte die wirtschaftliche Entwicklung in Baden-Württemberg im Jahr 2019 ein Plus beim Bruttoinlandsprodukt von preisbereinigt nur noch 0,1 %. Dennoch ist die Erwerbstätigkeit im Land auf ein neues Rekordniveau von 6.396.000 Erwerbstätige gestiegen (+55.000). Auch die Einwohnerzahl ist in Baden-Württemberg binnen Jahresfrist auf 11.087.000 Menschen gewachsen (+41.000). Im Gesamtjahr 2019 wurden 40.207 Neubauwohnungen genehmigt und damit etwas weniger als im Vorjahr (40.569).

Die Wohnungskaltmieten in Baden-Württemberg sind im Jahresdurchschnitt um 1,7 % gestiegen, gegenüber einer Entwicklung der Verbraucherpreise insgesamt von plus 1,5 %. Der durchschnittliche Anstieg der Mieten bleibt damit moderat. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass es in der Höhe und in der Entwicklung der Wohnungsmieten große regionale Unterschiede gibt. Überdurchschnittlich hohe und steigende Mieten zeigen in vielen Regionen und Städten auf, dass die Nachfrage das Wohnraumangebot bei Weitem übersteigt.

## **1.3. GESCHÄFTSVERLAUF UND -ERGEBNIS**

Unsere Genossenschaft hat im Jahr 2019 einen sehr soliden Jahresüberschuss in Höhe von 1.788 T€ erwirtschaftet. Im Zuge der umfangreichen Investitionstätigkeit ist die Bilanzsumme weiter angewachsen, nämlich um 11,6 % auf 112.809 T€. Trotz des hohen Wachstums weist die Eigenkapitalquote mit 41,8 % weiterhin ein sehr hohes Niveau auf (Vorjahr 45,1 %).

Bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung verzeichnen wir eine Steigerung um 450 T€ gegenüber dem Vorjahr auf nunmehr 17.053 T€. Dazu maßgeblich beigetragen haben unsere in den Jahren 2018 und 2019 fertiggestellten Neubauten. Zudem haben wir auch bei Mieterwechsel, insbesondere nach Modernisierung, höhere Mieten festgesetzt. Die Erlösschmälerungen durch Leerstände lagen bei sehr guten 152 T€ (Vorjahr 95 T€). Sonderinflüsse waren zwei Tiefgaragensanierungen und die Erstvermietung von Neubauten, welche teilweise vor Miet-

vertragsbeginn bezugsfertig waren. Insbesondere waren Leerstände aber auf Modernisierungen bei Wohnungswechsel zurückzuführen. Die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen lagen mit 28 T€ auf einem günstigen Niveau. Im Berichtsjahr verzeichneten wir 198 Mieterwechsel, davon einige auch innerhalb des eigenen Wohnungsbestands. Die Fluktuationsrate, einschließlich der Wohnungstausche, hat sich auf 7,8 % erhöht (Vorjahr 7,2 %).

Unsere Mieterstrukturen sind stabil und die Hausgemeinschaften funktionieren gut. Dazu tragen auch die umfangreichen Serviceleistungen bei. Unser Regiebetrieb genießt bei den Mitgliedern höchstes Ansehen, weil er in Not-situationen 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 schwierigen Fällen, über Alten- und Familienhilfe, Konfliktmanagement, Schuldnerberatung, Nachbarschaftstreffs, Projektbetreuung bis hin zu Informationsveranstaltungen und Mieterfesten.

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen betreffen insbesondere den Verkauf von Elektrizität, die wir mit Fotovoltaik- und Kraftwärmekopplungsanlagen produzieren sowie die Maklertätigkeit. Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten überwiegend Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, Versicherungserstatungen und dem Verkauf einer Wohnung.

Für Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen haben wir mit 4.293 T€ rund 16 T€ mehr als im Vorjahr aufgewendet. Damit haben wir unter anderem Fassaden gestrichen, Tiefgaragen saniert sowie Häuser mit modernen, schall- und wärmedämmenden Wohnungstüren ausgestattet. 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.

Den Mietwohnungsneubau haben wir weiter stark forciert. Zum einen haben wir alle 62 Wohnungen in Tettngang, St.-Anna-Quartier bezugsfertig gestellt. Ebenso das erste Wohnhaus in Bad Dürkheim, »Am Sonnenbühl« mit 14 Wohnungen, wo noch weitere 36 Wohnungen im Laufe des Jahres 2020 folgen werden. Komplett umgebaut und saniert haben wir das Gebäude in Villingen, Kirnacher Straße 41, 43. Dieses ist im Eigentum der Bündnis für faires Wohnen GmbH & Co. KG, an der wir mit 21,9 % beteiligt sind. Die dortige Dachaufstockung zur Schaffung weiteren Wohnraums wurde Anfang 2020 ebenfalls abgeschlossen.

Zu den zum 31.12.2019 im Bau befindlichen Neubauvorhaben und das studentische Wohnprojekt in der Kirnacher Straße lagen die noch offenen Bauverpflichtungen zum 31.12.2019 bei 5,8 Mio. €. Diese waren vollständig durch Finanzierungszusagen und Eigenmittel gedeckt.

Die sehr umfangreichen Investitionen finanzieren wir sowohl mit Eigenmitteln, als auch mit langfristigen Bankdarlehen. Die langfristigen Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben entsprechend um 9,5 Mio. € auf 53,6 Mio. € zugelegt. Damit nutzen wir die Chancen, die sich aus dem weiterhin niedrigen Zinsniveau am Kapitalmarkt für die strategische Entwicklung unserer Genossenschaft ergeben.

Der Vorstand beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens als geordnet. Einen wesentlichen Anteil an dem erfolgreichen Geschäftsverlauf haben die Mitarbeiter/-innen, denen der Vorstand für ihre gute Leistung 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.

	31.12.2019		31.12.2018	
	T€	v.H.	T€	v.H.
<b>Vermögensstruktur</b>				
<b>Anlagevermögen</b>	103.413	91,7 %	93.736	92,7 %
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen, Finanzanlagen				
<b>Umlaufvermögen</b>				
Unfertige Leistungen	3.839	3,4 %	3.682	3,6 %
Übriges Umlaufvermögen	681	0,6 %	497	0,5 %
Flüssige Mittel	4.876	4,3 %	3.210	3,2 %
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>112.809</b>	<b>100,0 %</b>	<b>101.125</b>	<b>100,0 %</b>
<b>Kapitalstruktur</b>				
<b>Eigenkapital</b>	47.168	41,8 %	45.624	45,1 %
<b>Fremdkapital</b>				
Rückstellungen	5.713	5,0 %	5.304	5,2 %
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	53.583	47,5 %	44.091	43,7 %
Erhaltene Anzahlungen	4.743	4,2 %	4.717	4,7 %
Übrige Verbindlichkeiten	1.543	1,4 %	1.341	1,3 %
Rechnungsabgrenzung	59	0,1 %	48	0,0 %
<b>Gesamtkapital</b>	<b>112.809</b>	<b>100,0 %</b>	<b>101.125</b>	<b>100,0 %</b>

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

Das Eigenkapital erhöhte sich im Wesentlichen durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss und verminderte sich durch die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2018.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern erhöhten sich durch die Finanzierung der Bestandsinvestitionen im Rahmen von Darlehensvalutierungen und verminderten sich durch planmäßige Tilgungen und Rückzahlungen.

## FINANZLAGE

Die finanzielle Entwicklung wird anhand der folgenden Kapitalflussrechnung dargestellt.

	2019	2018
	T€	T€
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	5.855	6.272
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-12.557	-14.162
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	8.369	4.859
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	1.667	-3.031
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	3.209	6.240
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	4.876	3.209

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte im Geschäftsjahr 2019 aus, um den planmäßigen Kapitaldienst von 2,8 Mio. € zu decken; es verbleibt aus diesem Bereich ein Cashflow-Überschuss von 3,1 Mio. € zur Refinanzierung von Investitionen.

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

## ERTRAGSLAGE

Das Geschäftsjahr 2019 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.

	2019	2018	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>Betriebsfunktion</b>			
Hausbewirtschaftung	4.755	4.722	33
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	158	63	95
Kapitaldienst	-39	3	-42
<b>Summe Deckungsbeiträge</b>	<b>4.874</b>	<b>4.788</b>	<b>86</b>
Verwaltungsaufwand	-2.980	-2.554	-426
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.894</b>	<b>2.234</b>	<b>-340</b>
Übrige Rechnung	-1	-395	394
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>1.893</b>	<b>1.839</b>	<b>54</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-105	-106	1
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.788</b>	<b>1.733</b>	<b>55</b>

Im Bereich der Hausbewirtschaftung hat sich auf der Ertragsseite insbesondere die Steigerung bei den Mieterlösen ausgewirkt, auf der Aufwandsseite höhere umlegbare Betriebskosten, Zinsaufwendungen für Dauerfinanzierungsmittel und planmäßige Abschreibungen. Insgesamt hat sich das Ergebnis um 33 T€ erhöht.

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

Die Veränderung in der übrigen Rechnung liegt vornehmlich an der Auflösung von Rückstellungen.

## KENNZAHLEN

		% / €	% / € Vorjahr
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital}}$	3,8	3,8
Anlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	102,6	101,0
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	41,8	45,1
Durchschnittsmiete	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	5,47	5,33
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel p. a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten (ME)}}$	7,8	7,2
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup>	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	23,31	23,55

## 3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### MARKTENTWICKLUNG

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im wirtschaftlichen Leben geführt. Von einer deutlichen Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen. Die genannten besonderen Risiken halten wir aufgrund unserer soliden Vermögens-, Finanz- und Ertragslage für beherrschbar. Zudem sehen wir gerade in konjunkturell schwierigeren Zeiten die Chance, dass sich preisgünstiges und verlässliches genossenschaftliches Wohnen einer weiter zunehmenden Attraktivität erfreuen wird.

Ein grundsätzliches Risiko für unser Vermietungsgeschäft liegt in der demographischen Entwicklung innerhalb unseres Geschäftsgebietes. Trotz der im Jahresverlauf spürbaren Konjunkturabkühlung ist die Bevölkerung unseres Hauptstandorts Villingen-Schwenningen zwischen März 2019 und März 2020 um 348 auf 85.997 gestiegen. In Bad Dür rheim lag die Einwohnerzahl zum 31.12.2019 bei 13.293, was gegenüber dem Vorjahr ein Plus von 19 bedeutet. St. Georgen lag zum Geschäftsjahresende bei 13.086 Einwohnern. Hier gab es binnen Jahresfrist einen leichten Rückgang um 7 Einwohner. Die dynamische Aufwärtsentwicklung der vergangenen Jahre hat sich somit deutlich abgeschwächt. Weiterhin intakt ist der Trend in die Kernstädte, insbesondere nach Villingen-Schwenningen, während die Bevölkerung in den Teilorten und Umlandgemeinden zumeist stagniert, teilweise auch rückläufig ist.

Mit unseren Projekten in Tett nang und Tübingen haben wir neue Märkte erschlossen, die von einer hohen Nachfrage und einem allgemeinen Mietniveau gekennzeichnet sind, welches deutlich über dem in unserem angestammten Geschäftsgebiet liegt.

Obwohl der Zuwanderungsdruck nachgelassen hat, bleibt die Nachfrage nach Mietwohnungen hoch und kann weiterhin nicht durch das vorhandene Angebot gedeckt werden. So stiegen die Angebotsmieten in Villingen-Schwenningen in den letzten Jahren mit zunehmender Dynamik auf eine Jahresrate von zuletzt 7 % (3. Quartal 2019 gegenüber Vorjahresquartal), wie der Preistrend des marktführenden Immobilienportals ImmoScout aufzeigt. Vor dem Hintergrund der erwarteten wirtschaftlichen Eintrübung gehen wir für das Jahr 2020 von einer deutlich gedämpften Preisentwicklung aus.

## 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 Wohnlage, eine zukunftsfähige Ausstattung und eine wirtschaftliche Bauweise.

Im Jahr 2020 werden wir in Bad Dürkheim »Am Sonnenbühl« zwei weitere Wohnhäuser mit insgesamt 36 Wohnungen für den eigenen Vermietungsbestand fertigstellen.

## 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 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.

In Zukunft werden wir die Chancen aktiv nutzen, 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 3 auf den KfW55-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.

## GENOSSENSCHAFTLICHE ERFOLGSSTRATEGIE

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 Handwerkservice 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 Wohnungseerständen 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 2020 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 2020 mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung in einer Größenordnung von rund 18,2 Mio. € und einem Jahresüberschuss von ca. 2,1 Mio. €.

Villingen-Schwenningen, den 27.04.2020

Der Vorstand

Merkle

Renner

### 1. Bilanz zum 31.12.2019

#### AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		12.980,60	16.086,89
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	88.959.055,65		76.908.953,45
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.922.182,64		4.102.092,29
Grundstücke ohne Bauten	50.359,59		50.359,59
Bauten auf fremden Grundstücken	4.160.188,00		0,00
Technische Anlagen und Maschinen	399.714,09		453.930,55
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	320.857,76		267.013,40
Anlagen im Bau	4.749.758,58		11.102.737,19
Bauvorbereitungskosten	8.227,66	102.570.343,97	5.087,25
<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>103.413.196,57</b>	<b>93.736.132,61</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	3.839.058,41		3.681.996,88
Andere Vorräte	16.106,09	3.863.811,21	14.037,32
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	115.645,24		131.758,10
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	53.290,86		53.290,86
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.862,90		2.801,29
Sonstige Vermögensgegenstände	480.620,26	655.419,26	286.956,15
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.876.215,99	3.209.386,87
<b>Bilanzsumme</b>		<b>112.808.643,03</b>	<b>101.125.006,79</b>

## PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	283.714,78		296.947,49
der verbleibenden Mitglieder	5.705.030,67		5.701.041,99
aus gekündigten Geschäftsanteilen	7.303,85	5.996.049,30	9.972,14
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 33.700,70 € (30.138,38 €)			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 178.760,00 € (173.270,00 €)	4.759.311,74		4.580.551,74
Bauerneuerungsrücklage	5.800.000,00		5.800.000,00
Andere Ergebnisrücklagen			
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 17843,95 € (15.089,25 €)			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr: 1.360.000,00 € (1.310.000,00 €)	30.363.413,04	40.922.724,78	28.985.569,09
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	1.787.515,82		1.732.687,59
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.538.760,00	248.755,82	1.483.270,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>47.167.529,90</b>	<b>45.623.500,04</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.353.427,00		4.953.368,00
Steuerrückstellungen	208.828,16		209.088,74
Sonstige Rückstellungen	150.700,00	5.712.955,16	141.300,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	53.194.430,92		43.690.739,10
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	388.680,55		399.865,04
Erhaltene Anzahlungen	4.743.340,63		4.716.887,04
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.498,09		1.498,09
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	906.679,73		1.046.394,66
Sonstige Verbindlichkeiten			
davon aus Steuern: 30.367,50 € (34.180,74 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 4.341,89 € (4.061,31 €)	634.259,68	59.868.889,60	294.219,52
<b>Passive Rechnungsabgrenzung</b>		<b>59.268,37</b>	<b>48.146,56</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>112.808.643,03</b>	<b>101.125.006,79</b>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	17.053.461,76		16.602.927,42
aus der Betreuungstätigkeit	21.900,00		8.500,00
aus anderen Lieferungen und Leistungen	136.108,09	17.211.469,85	112.519,50
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		157.061,53	24.034,69
Andere aktivierte Eigenleistungen		126.900,00	46.200,00
Sonstige betriebliche Erträge		549.201,20	136.789,95
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.207.542,75		7.978.667,59
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		1.106,65
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	12.131,82	8.219.674,57	5.179,41
<b>Rohergebnis</b>		<b>9.824.958,01</b>	<b>8.946.017,91</b>
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	1.631.239,23		1.527.449,84
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 266.126,64 € (114.062,18 €)	582.736,16	2.213.975,39	403.092,32
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.082.093,40	2.926.873,02
Sonstige betriebliche Aufwendungen		785.144,26	663.936,74
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		1.083,00	1.083,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.483,13	1.555,57
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.472.715,31	1.209.674,99
Steuern vom Einkommen		104.704,37	105.759,38
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>2.169.891,41</b>	<b>2.111.870,19</b>
Sonstige Steuern		382.375,59	379.182,60
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.787.515,82</b>	<b>1.732.687,59</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		1.538.760,00	1.483.270,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>248.755,82</b>	<b>249.417,59</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 in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) 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 zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von vier Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 250 € netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

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

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

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

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

Die **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten bewertet.

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

Von den **Unfertigen Leistungen** sind 3.821 T€ noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

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

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

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

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 2019 veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre von 2,75 % abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Bei der Ermittlung wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,0 % und Rentensteigerungen von jährlich 2,0 % zugrunde gelegt, sowie eine Fluktuation in Höhe von 0,0 % p.a. unterstellt.

Inventar	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	AB 01.01.2019	Geschäftsjahr Zugänge	Geschäftsjahr Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>129.603,68</b>	<b>7.520,80</b>	<b>26.197,44</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	137.359.819,93	92.144,83	124.871,78	14.789.666,13	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. a. Bauten	7.827.356,53	0,00	13.304,01	0,00	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	50.424,45	0,00	0,00	-64,86	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	0,00	0,00	4.188.108,72	0,00
Techn. Anlagen und Maschinen	1.002.965,76	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.002.483,58	125.949,33	216.868,46	0,00	0,00
Anlagen im Bau	11.102.917,23	12.624.551,34	0,00	-18.977.709,99	0,00
Bauvorbereitungskosten	5.087,25	8.227,66	5.087,25	0,00	0,00
<b>Summen</b>	<b>158.351.054,73</b>	<b>12.850.873,16</b>	<b>360.131,50</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>Summen</b>	<b>829.872,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>159.310.530,41</b>	<b>12.858.393,96</b>	<b>386.328,94</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

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

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

### 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

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel nachfolgend dargestellt:

		Abschreibungen			Buchwerte		
EB 31.12.2019	AB 01.01.2019	Zugänge Geschäftsjahr	Abgänge Geschäftsjahr	Umbuchungen (+/-)	EB 31.12.2019	AB 31.12.2018	EB 31.12.2019
110.927,04	113.516,79	10.620,09	26.190,44	0,00	97.946,44	16.086,89	12.980,60
152.116.759,11	60.450.866,48	2.743.034,17	36.566,97	369,78	63.157.703,46	76.908.953,45	88.959.055,65
7814.052,52	3.725.264,24	174.599,78	7.994,14	0,00	3.891.869,88	4.102.092,29	3.922.182,64
50.359,59	64,86	0,00	0,00	-64,86	0,00	50.359,59	50.359,59
4.188.108,72	0,00	27.920,72	0,00	0,00	27.920,72	0,00	4.160.188,00
1.002.965,76	549.035,21	54.216,46	0,00	0,00	603.251,67	453.930,55	399.714,09
911.564,45	735.470,18	71.577,30	216.340,79	0,00	590.706,69	267.013,40	320.857,76
4.749.758,58	180,04	124,88	0,00	-304,92	0,00	11.102.737,19	4.749.758,58
8.227,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.087,25	8.227,66
<b>170.841.796,39</b>	<b>65.460.881,01</b>	<b>3.071.473,31</b>	<b>260.901,90</b>	<b>0,00</b>	<b>68.271.452,42</b>	<b>92.890.173,72</b>	<b>102.570.343,97</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>829.872,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>829.872,00</b>	<b>829.872,00</b>
<b>171.782.595,43</b>	<b>65.574.397,80</b>	<b>3.082.093,40</b>	<b>287.092,34</b>	<b>0,00</b>	<b>68.369.398,86</b>	<b>93.736.132,61</b>	<b>103.413.196,57</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 3.708.332,94 €. Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 8.151,72 € 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 31.12.2019 beträgt 420.821,02 €. Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 14.389,64 € erzielt.

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

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen keine.

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

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 754.066 €. 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 (29 T€), aus Reparaturanforderungen (45 T€) und aus dem Personalbereich für nicht genommenen Urlaub und die Erstellung des Jahresabschlusses und der Betriebskostenabrechnungen (35 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	53.194.430,92 (43.690.739,10)	2.044.285,06 (2.250.487,08)	8.164.642,99 (8.482.872,25)	42.985.502,87 (32.957.379,77)	53.194.430,92	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	388.680,55 (399.865,04)	11.950,67 (11.910,98)	42.413,91 (45.307,79)	334.315,97 (342.646,27)	388.680,55	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	4.743.340,63 (4.716.887,04)	4.743.340,63 (4.716.887,04)	**			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.498,09 (1.498,09)	1.498,09 (1.498,09)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	906.679,73 (1.046.394,66)	906.679,73 (1.046.394,66)				
Sonstige Verbindlichkeiten	634.259,68 (294.219,52)	634.259,68 (294.219,52)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>59.868.889,60</b>	<b>8.342.013,86</b>	<b>8.207.056,90</b>	<b>43.319.818,84</b>	<b>53.583.111,47</b>	
Vorjahr	(50.149.603,45)	(8.321.397,37)	(8.528.180,04)	(33.300.026,04)		

\*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 4.292.801,85 € für Instandhaltungen enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten 289 T€ aus der Auflösung von Rückstellungen und 98 T€ aus Versicherungserstattungen.

### Finanzergebnis

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 579.511 € (Vorjahr 515.552 €) 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	4.110
Zugang	336
Abgang	244
Ende des Geschäftsjahrs	4.202

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 4 T € erhöht. 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 9 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  
Rudolf Hirt, Villingen-Schwenningen, stv. Vorsitzender  
Michael Rieger, St. Georgen, Schriftführer ab 25.06.2019  
Hans Buddeberg, Bad Dürkheim, Schriftführer bis 25.06.2019  
Josef Fischer, Villingen-Schwenningen  
Walter Klumpp, Tuningen, ab 19.09.2019

## **Haftungsverhältnisse**

Zum 31.12.2019 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 2019 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen in Höhe von 5.767 T€, die in vollem Umfang durch 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 178.760,00 € in die gesetzliche Rücklage und 1.360.000,00 € in die freien Rücklagen eingestellt. Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, aus dem sich ergebenden Bilanzgewinn von 248.755,82 € eine Dividende von 4,0 % (228.041,68 €) auszuschütten und 20.714,14 € den freien Rücklagen zuzuführen.

Villingen-Schwenningen, den 27.04.2020

Der Vorstand

Merkle

Renner

## Bericht des Aufsichtsrates

Im Laufe des Jahres 2019 hat sich die allgemeine konjunkturelle Lage merklich abgekühlt. Die für 2020 vielfach erwartete gesamtwirtschaftliche »Delle« hat sich im Zuge der Corona-Pandemie zu einer handfesten Rezession ausgeweitet. In diesem Zuge ist bislang insbesondere die Kurzarbeit stark gestiegen, zu erwarten ist auch ein deutlicher Anstieg der Arbeitslosigkeit. Das schränkt den finanziellen Handlungsspielraum vieler Menschen ein, die in Zeiten der Wohnungsknappheit ohnehin schon von teilweise stark steigenden Mieten betroffen sind. Unsere immer noch boomende Branche wird wohl erst zeitversetzt und in vergleichsweise geringem Umfang von dieser Krise betroffen sein. Das hat auch mit unserem genossenschaftlichen Geschäftsmodell zu tun, denn für uns steht seit jeher unser Förderauftrag gegenüber unseren Mitgliedern an erster Stelle. Deshalb vermieten wir das Gros unserer Wohnungen sehr deutlich unter den ortsüblichen Mieten. Das zeigt sich schon bei der Neuvermietung. So haben wir im Jahr 2019 an unserem Hauptstandort Villingen-Schwenningen Wohnungen zu Monatsmieten vergeben, die durchschnittlich rund 100,00 € unter den durchschnittlichen Mietpreisangeboten lagen, die das führende Immobilienportal ImmoScout anhand seiner Angebotsdatenbank ermittelt. Ob Krise oder nicht, wir sind und bleiben ein fairer, verlässlicher Partner. Wir lassen Menschen profitieren, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind, ohne eine ausreichende Wirtschaftlichkeit aus dem Auge zu verlieren. Wir verzichten dabei bewusst auf Rendite, zu Gunsten einer Rendite für Stadt und Gesellschaft, welche gerade in diesen Zeiten mehr denn je von Nöten ist.

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, die Neufassung der Satzung, der Wahlordnung und der Geschäftsordnungen von Vorstand und Aufsichtsrat, der Jahresabschluss des Vorjahres und der Wirtschaftsplan, das Modernisierungs- und Neubauprogramm sowie die Unternehmenssteuerung und das Risikomanagement. Der Personal- und der Prüfungsausschuss befassten sich im Jahr 2019 in jeweils 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 31.12.2018« 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 2019 eingehend geprüft. Gegen den vom Vorstand aufgestellten Jahres-

bericht gibt es keine Einwendungen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss zum 31.12.2019 in der vorgelegten Form festzustellen.

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

Villingen-Schwenningen, den 15.05.2020



Berthold Frisch  
– Vorsitzender –



# Zusammensetzung der Vertreterversammlung

Stand: 11.05.2020

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>Dötl</b>	Werner	78112 St. Georgen
<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>Hackenjos</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
<b>Liebert</b>	Irmgard	78048 Villingen-Schwenningen
<b>Martin</b>	Rosemarie	78050 Villingen-Schwenningen
<b>Marx</b>	Angelika	78050 Villingen-Schwenningen

Name	Vorname	Wohnort
<b>Merkel</b>	Ernst	78549 Spaichingen
<b>Metzger</b>	Jana	78050 Villingen-Schwenningen
<b>Neumann</b>	Erwin	78048 Villingen-Schwenningen
<b>Nolte</b>	Horst	78052 Villingen-Schwenningen
<b>Nowack</b>	Frank	78073 Bad Dür rheim
<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>Schneider</b>	Susanne	78050 Villingen-Schwenningen
<b>Schuhmann</b>	Bernhard	78048 Villingen-Schwenningen
<b>Schumpp</b>	Simone	78078 Niedereschach
<b>Selinger</b>	Manfred	78052 Villingen-Schwenningen
<b>Spiegelhalter</b>	Werner	78112 St. Georgen
<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 Dür rheim

# Zum Gedenken

Wir trauern um die im Geschäftsjahr 2019  
verstorbenen Mitglieder.

Name des Verstorbenen	Ehem. Wohnort
<b>Erika Hebsacker</b>	VS-Villingen
<b>Trudbert Distel</b>	VS-Villingen
<b>Franz Patek</b>	VS-Villingen
<b>Ferdinand Tetek</b>	VS-Villingen
<b>Helmut Matella</b>	St. Georgen
<b>Reinhard Brandau</b>	VS-Villingen
<b>Herbert Hinkel</b>	Mönchweiler
<b>Wilhelm Lützwow</b>	St. Georgen
<b>Bernd Schwan</b>	VS-Villingen
<b>Siegfried Rümpel</b>	VS-Villingen
<b>Martin Frick</b>	VS-Villingen
<b>Edith Konrad</b>	St. Georgen
<b>Egon Oestreich</b>	St. Georgen
<b>Walter Schinke</b>	VS-Villingen
<b>Christel Körper</b>	VS-Villingen
<b>Dekan Kurt Müller</b>	VS-Villingen
<b>Margarete Linke</b>	St. Georgen
<b>Rozalija Babic</b>	St. Georgen
<b>Günter Hackbarth</b>	St. Georgen
<b>Marta Engelmann</b>	VS-Villingen
<b>Richard Härter</b>	VS-Villingen
<b>Dr. Evmarie Walz</b>	VS-Villingen
<b>Viktor Axt</b>	VS-Villingen
<b>Mate Brajkovic</b>	St. Georgen
<b>Ursula Jock</b>	VS-Villingen
<b>Lina Schneider</b>	VS-Villingen
<b>Peter Heidebrecht</b>	VS-Villingen
<b>Johann Friedrich</b>	VS-Villingen
<b>Werner Kenz</b>	St. Georgen
<b>Helmut Stefanski</b>	St. Georgen
<b>Dr. Anton Edmar</b>	VS-Villingen
<b>Georg Paschek</b>	VS-Villingen
<b>Ewa Czarkowska</b>	VS-Villingen
<b>Elisabeth Mayer-Prüfer</b>	VS-Pfaffenweiler
<b>Alma Krenz</b>	VS-Villingen

Name des Verstorbenen	Ehem. Wohnort
<b>Ida Nagel</b>	VS-Villingen
<b>Frida Eirich</b>	VS-Villingen
<b>Josef Maier</b>	VS-Villingen
<b>Alvina Cypel</b>	VS-Villingen
<b>Valentin Miljukow</b>	VS-Villingen
<b>Hans-Hermann Schmidt</b>	St. Georgen
<b>Antonija Ungewitter</b>	VS-Villingen
<b>Hildegard Rohleder</b>	St. Georgen
<b>Erika Gollnast</b>	VS-Villingen
<b>Klaus Manko</b>	St. Georgen
<b>Günter Kühnast</b>	St. Georgen
<b>Waldemar Riede</b>	St. Georgen
<b>Friedrich Wolf</b>	VS-Villingen
<b>Hans Kühn</b>	St. Georgen
<b>Alexander Gerell</b>	St. Georgen
<b>Emanuel Meng</b>	VS-Villingen
<b>Johannes Brunnhuber</b>	VS-Villingen
<b>Alois Klausmann</b>	VS-Villingen
<b>Peter Serjodkin</b>	Spaichingen
<b>Sophia Burkard</b>	St. Georgen
<b>Sergej Duminskiy</b>	VS-Villingen
<b>Jürgens Gerhard</b>	VS-Villingen

## Nachruf

Wir trauern um unseren ehemaligen Aufsichtsrat

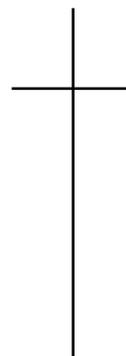
### **Herrn Kurt Müller, Dekan i. R.**

welcher am 4. November 2019 im Alter von 82 Jahren verstarb.

Herr Kurt Müller war über 25 Jahre lang als Aufsichtsrat für unsere Baugenossenschaft aktiv und trug in dieser Zeit erheblich zum Erfolg unseres Wohnungsunternehmens bei. 2010 schied Herr Müller aus Altersgründen aus dem Amt aus, verfolgte aber weiterhin interessiert die Entwicklung unserer Genossenschaft. Besonders in Erinnerung werden uns seine humorvollen Reden und seine herzliche Art bleiben. Die Baugenossenschaft Familienheim hat Herrn Kurt Müller sehr viel zu verdanken und wird ihm ein ehrendes Gedenken bewahren.

Villingen-Schwenningen, im November 2019

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 Gesamtbauleistung 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.

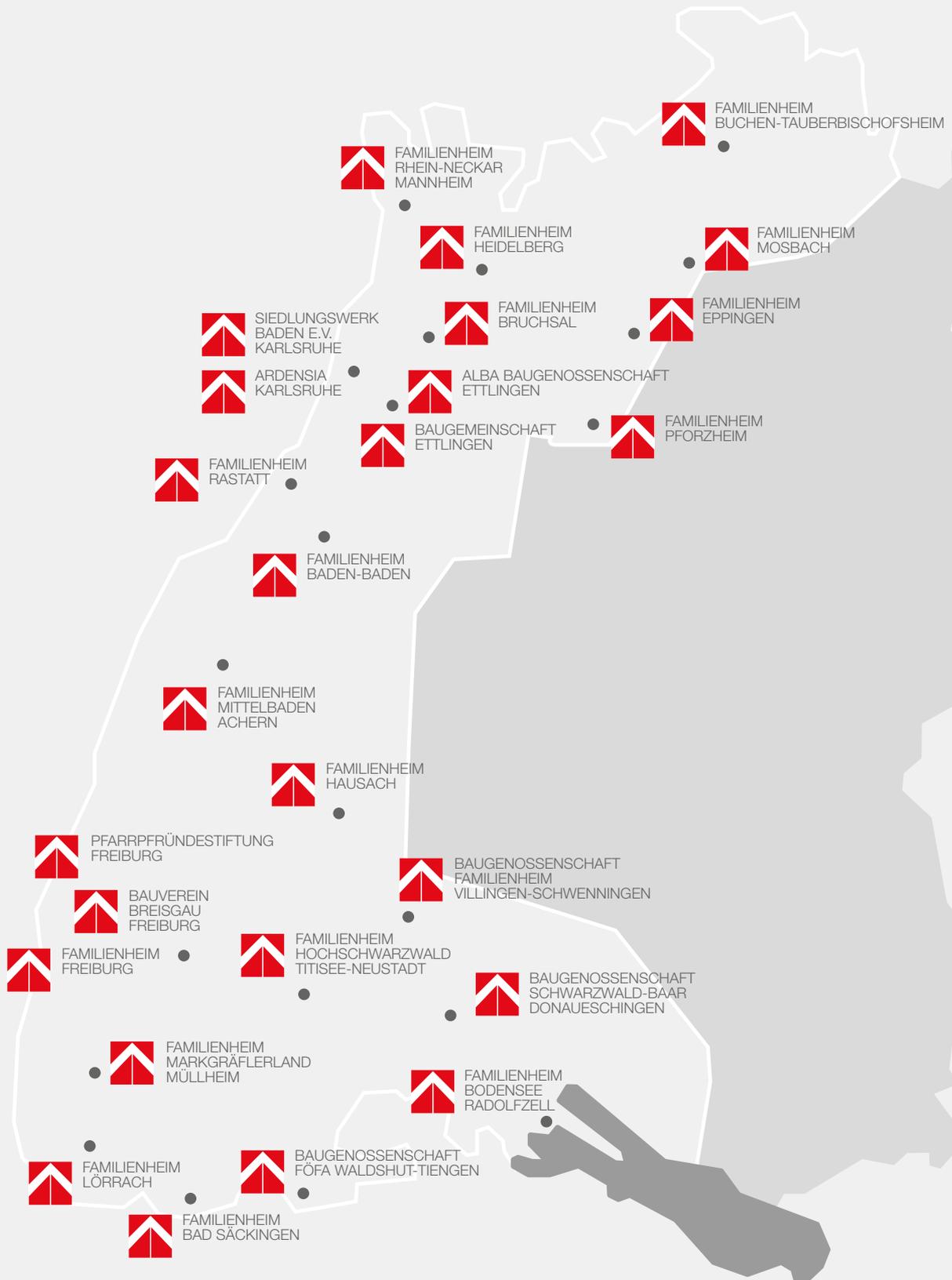
Die Gründung des Siedlungswerks Baden e.V. geht auf die große Wohnungsnot im Nachkriegsdeutschland zurück. Aufgrund des enormen Bedarfs erklärten die Kirchen den Wohnungsbau zu einem vorrangigen Ziel kirchlicher Daseinsfürsorge. Die Erzdiözese Freiburg veranlasste daraufhin im ganzen Land Baden vielfältige 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.









BAUGENOSSENSCHAFT  
FAMILIENHEIM

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