

HEIMAT *bericht*

GESCHÄFTSBERICHT
22/23



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM

GESCHÄFTSBERICHT
22/23

Baugenossenschaft
Familienheim eG

Inhalt

01 Unsere Genossenschaft

1.1	Organe der Genossenschaft	12
1.2	Informationen auf einen Blick	13
1.3	Mitarbeiterteam	14
1.4	Verabschiedung Hr. Frisch	16
1.5	Konstituierung des Aufsichtsrats	18
1.6	GäWo – Interview	20

02 Unser Nachhaltigkeitsmanagement

2.1	Wir sind WIN-Charta-Unternehmen	24
2.2	Spenden, Sponsoring und Engagement	28

03 Unsere Bauprojekte

3.1	Bautenstand LuisenQuartier, Villingen-Schwenningen	36
3.2	Logopädische Praxis im Von-Richthofen-Park, Villingen-Schwenningen	38
3.3	Hechinger Eck Nord, Tübingen	40

04 Veranstaltungen und Soziales

4.1	15 Jahre Diakonie/Stiftung Liebenau & Verabschiedung Fr. Neidhardt-März	44
4.2	Blasmusikfestival	46
4.3	Sozialer Tag mit Stiftung Liebenau	47
4.4	Auszeichnung für Ehrenamtliche	48
4.5	Ermöglichung eines inklusiven Einkaufsmarktes	49
4.6	Bewerbertraining am GaH	50
4.7	Familienstag	51
4.8	HEIMAT:kaffee - die Genossenschaft lädt ein	52
4.9	Baustellenrundfahrt/Mieterfest	53

Jahresabschluss 2022

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

	Zusammensetzung der Vertreterversammlung	78
	Zum Gedenken	80



Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

es ist nicht so schlimm gekommen, wie befürchtet. Sie erinnern sich: Nach Ausbruch des Krieges in der Ukraine drohte in Deutschland eine Gasmangellage und es folgte eine Vervielfachung des Marktpreises für Gas und andere Brennstoffe. Der Staat sorgte schnell für alternative Bezugsquellen und entlastete die Verbraucher mit der vorübergehenden Senkung der Umsatzsteuer und der Dezemberhilfe. Die Gaspreise sanken wieder, die Gasspeicher sind gefüllt und das Wichtigste: Unseren Mitgliedern bleibt – Stand heute – unser noch bis Ende 2024 vereinbarter, sehr günstiger Gaspreis erhalten. Gleichwohl ist uns mehr denn je unsere Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen vor Augen geführt worden und damit die dringende Notwendigkeit, an der Verfügbarkeit erneuerbarer Energien zu arbeiten.

Für uns als Baugenossenschaft war das letzte Jahr ein besonders schwieriges, wozu nicht nur die geopolitische Lage, sondern auch die Entscheidungen der Politik beitrugen. Bewährte Förderungen wurden oft kurzfristig geändert oder gar gestrichen, die Halbwertszeit der vielen neuen Verordnungen sank gegen null. Dazu kamen explodierende Preise und die eingeschränkte Lieferbarkeit von Baumaterialien sowie der Mangel an Handwerkern und Personal, zudem ein historisch kräftiger Zinsanstieg innerhalb weniger Monate. Diese Rahmenbedingungen erschwerten uns die strategischen Planungen und Entscheidungen erheblich.

Gerade in solchen widrigen und unsicheren Zeiten kommt uns zugute, dass unsere Genossenschaft über Jahrzehnte hinweg einer weitsichtigen Geschäftspolitik gefolgt ist. 2022 konnten wir den Neubau in der Christel-Pache-Straße in Villingen-Schwenningen mit 19 öffentlich geförderten Wohnungen abschließen. Im LuisenQuartier wurden weitere fünf Häuser mit 43 Wohnungen bezogen. 2023 schließen wir das Großprojekt mit weiteren 42 Wohnungen in den letzten beiden Häusern ab. Weitere Neubaupläne bleiben mangels Wirtschaftlichkeit derzeit leider in der Schublade, aber nicht alle. In Tübingen stachen wir soeben den Spaten für 35 neue Wohnungen.

Obwohl sich die Gas- und Strommärkte entspannen, bleibt Energie teuer. Auch die Energiewende zur Klimarettung wird weiterhin eine vordringliche gesellschaftliche Aufgabe bleiben. Im LuisenQuartier arbeiten wir mit Photovoltaik und einem Nahwärmenetz sowie einem Mieterstrommodell. Damit profitieren die dortigen Mieter vom direkt vor Ort erzeugten Strom. Erhöhte Aufmerksamkeit wenden wir auch dem Bestand zu. In der Schramberger Straße 18 in St. Georgen gewinnen wir Erdwärme, während in der Fasanenstraße in Villingen-Schwenningen inzwischen 93 Wohnungen über das genossenschaftseigene Holzpellet-Nahwärmenetz versorgt werden. Ebenso wird das noch in diesem Jahr im Fürstenbergring für weitere 60 Wohnungen der Fall sein. Die regenerative Wärmeversorgung unserer Wohnanlagen wollen wir fortsetzen.

Wohnungsunternehmen sehen sich mit einer Flut von neuen Anforderungen konfrontiert, welche dauerhaft zu bewältigen sind. Darauf haben wir reagiert und gerade sechs neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eingestellt sowie die Zahl der Auszubildenden auf vier erhöht. Die bisherige Hauptgeschäftsstelle ist damit zu klein geworden. Im Sinne der Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit entschlossen wir uns gegen einen Neubau auf der grünen Wiese. Stattdessen erweitern und ertüchtigen wir die vorhandenen Büroflächen. Gerade in Zeiten von Fachkräftemangel gilt es dabei, den Kolleginnen und Kollegen ein möglichst attraktives Arbeitsumfeld zu bieten. Mit dem neuen Bürokonzept erreichen wir, dass die Menschen auch in Zukunft gerne bei uns arbeiten – und das am gewachsenen Standort – seit über 50 Jahren.

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

Martin Renner
Dipl.-Betriebswirt (FH)
Vorstandsmitglied

KAPITEL
01

UNSERE GENOSSENSCHAFT

HEIMAT*macher*

1.1 Organe der Genossenschaft

VORSTAND



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



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

AUFSICHTSRAT



Walter Klumpp
Aufsichtsratsvorsitzender,
Bürgermeister a. D.,
Tuningen



Anita Neidhardt-März
stellv. Aufsichtsratsvorsitzende,
Geschäftsführer Diakonie i.R.,
Villingen-Schwenningen



Rudolf Hirt
Schriftführer,
Rechtsanwalt,
Villingen-Schwenningen



Michael Rieger
Bürgermeister,
St. Georgen



Dr. Alexander Wirich
Rechtsanwalt,
Villingen-Schwenningen
(seit 06.10.2022)



Berthold Frisch
Steuerberater,
Villingen-Schwenningen
(bis 06.10.2022)

VERTRETER- VERSAMMLUNG

Die Vertreterversammlung besteht aus 75 gewählten Vertreter/-innen und Ersatzvertreter/-innen. Sie wurde am 06.07.2022 für die Dauer von fünf Jahren gewählt.

1.2 Informationen auf einen Blick

Gründung	19. September 1949
Rechtsform	Eingetragene Genossenschaft
Eintragung im Genossenschaftsregister	Amtsgericht Freiburg
Register -Nr.	600040
Geschäftsanteil	50,00 Euro
Mitgliederzahl per 31.12.2022	4.241
Gezeichnete Anteile	116.910
Anzahl der eigenen Wohnungen	2.625 (+ 104 im Bau + BFFW)
Anzahl der eigenen Garagen und Stellplätze	2.011
Anzahl der eigenen gewerblichen Einheiten	35

Mitgliedschaften und Beteiligungen	> vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart
	> Siedlungswerk Baden e. V. Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg
	> DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., Köln
	> AGV Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V., Düsseldorf
	> Katholischer Siedlungsdienst e.V. Berlin
	> 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



Andrea Barho
Abteilungsleiterin
Rechnungswesen



Linda Bartlewski
Technische Hausbetreuung



Marcel Bauer
Junior-Bauleiter



Brunhilde Beha-Haage
Technische Hausbetreuung



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



Anita Dold
Personal- und Mitgliederwesen



Pilar Donder
Auszubildende Immobilienkauffrau



Fabian Fleig
Technische Hausbetreuung



Lotte-Amalia Flock
Buchhaltung



Britta Freytag
Empfang



Kerstin Gmeiner
Wohnungswirtschaft
und Betriebskostenabrechnung



Michelle Gretz
Referentin der Geschäftsleitung



Svenja Grimm
Wohnungswirtschaft



Evelyn Groh
Assistentin der Prokuristen



Daniel Groß
Technische Hausbetreuung



Dirk Hartfiel
Architekt / Abteilungsleiter Technik



Nicole Koloss
Service / Gästebetreuung,
Stiftung Liebenau



Armin Laule
Technische Hausbetreuung



Simone Lehmann
Vermietung und Vertrieb

WE WANT YOU!
Betriebskosten-
manager (m/w/d)
Jetzt bewerben



Matthias Mager
Prokurist Vermietung & Vertrieb



Sebastian Merkle
Geschäftsführender Vorstand



Martin Müller
Technische Hausbetreuung



Melanie Pees
Prokuristin Wohnungswirtschaft,
Soziales Management



Lilia Reichert
Empfang



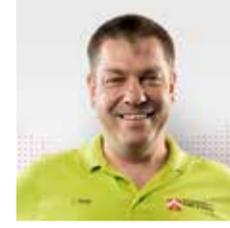
Martin Renner
Vorstand



Karina Riss
Wohnungswirtschaft



Sabrina Räther
Technische Hausbetreuung



Thomas Rödel
Technische Hausbetreuung



Ulrike Schillinger
Technische Hausbetreuung



Reiner Schosser
Bauleitung



Manuel Schwörer
Technische Hausbetreuung,
Stiftung Liebenau



Larissa Seemann
Technische Hausbetreuung



Jonathan Steffen
Technische Hausbetreuung



Martin Roth
Technische Hausbetreuung



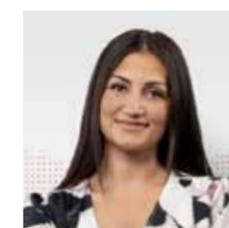
Katharina Vogt
Technische Hausbetreuung



Pascal Weisser
Technische Hausbetreuung



Martin Weißer
Technische Hausbetreuung



Diana Zutic
Vermietung und Vertrieb
St. Georgen



Felix Zeiser
Student der Immobilienwirtschaft

1.4 Verabschiedung Berthold Frisch

Berthold Frischs letzte Vertreterversammlung als Aufsichtsratsvorsitzender

„Endlich wieder eine Präsenzversammlung“, begrüßte der scheidende Aufsichtsratsvorsitzende Berthold Frisch die Vertreter der Mitglieder der Familienheim im großen Saal des Villingener Münsterzentrums zu seiner letzten Vertreterversammlung als Aufsichtsratsvorsitzender Ende Oktober 2022. Nicht der eigene Wunsch, sondern die erreichte Altersgrenze ließ laut Satzung des Genossenschaftsverbandes eine erneute Wiederwahl nicht zu. Es war vor 16 Jahren, als Frisch vom damaligen Geschäftsführer Klaus Merkle angesprochen wurde, sich zur Wahl in den Aufsichtsrat der Familienheim zu stellen. „Den Schritt habe ich nie bereut“, sagt der Steuerberater und vereidigte Buchprüfer, der die letzten sieben Jahre seiner Amtszeit Vorsitzender des Aufsichtsrates war. „Es waren sieben erfolgreiche Jahre, in denen Berthold Frisch mit Kompetenz und Freundlichkeit den Aufsichtsrat als dessen Vorsitzender geleitet hat“, lobt Stellvertreter Walter Klumpp in seiner Laudatio. Nachdem er seine Kanzlei 2015 an seinen Sohn übergeben habe, hätte er sich voll und ganz auf die Arbeit als Aufsichtsratsvorsitzender konzentriert. „Die Familienheim ist mir ans Herz gewachsen und ich muss den Aufsichtsrat in einer Situation verlassen, in der wir vor einer großen Herausforderung ohne klare Antworten stehen“, so Frisch. Aber ihm sei um die Baugenossenschaft nicht bange, auch wenn es schwierig wäre. Mit der silbernen Ehrennadel, überreicht im Namen des Wohnungswirtschaftsverbandes Baden-Württemberg von Walter Klumpp, wurde Frisch für seine Verdienste im Aufsichtsrat geehrt. Von der Familienheim gab es einen Gutschein für eine Reise mit seiner Frau Claudia mit dem Glacier Express und lang anhaltenden, stehenden Applaus von der Vertreterversammlung.

Dr. Alexander Wirich, Rechtsanwalt in der Kanzlei Schrade und Partner, wurde als ordentliches Mitglied neu in den Aufsichtsrat gewählt.



Berthold Frisch, seine Frau Claudia und Walter Klumpp

»Die Familienheim ist mir ans Herz gewachsen und ich muss den Aufsichtsrat in einer Situation verlassen, in der wir vor einer großen Herausforderung ohne klare Antworten stehen«

– Berthold Frisch



1.5 Neuer Aufsichtsratsvorsitzender und neue Stellvertreterin

Walter Klumpp und Anita Neidhardt-März in neuer, bedeutender Position in der Familienheim

Mit Walter Klumpp als Aufsichtsratsvorsitzender und Anita Neidhardt-März als stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende startet ein neues Führungsduo im Aufsichtsrat unserer Genossenschaft in das Jahr 2023. Damit treten Klumpp und Neidhardt-März eine bedeutende Position in der Unternehmensführung an und tragen zur Sicherstellung einer effektiven Führung und Aufsicht bei. „Ein sehr gutes Arbeitsklima, das Engagement und die Kompetenz aller Beteiligten sowie Mieterinnen und Mieter, die sich wohlfühlen, sind Garantien für eine positive Entwicklung der Genossenschaft“, sagt Klumpp, der sich wie Neidhardt-März auf die neuen Aufgaben freut. Die Sicherung der Energieversorgung für 2700 Wohneinheiten, für die Klumpp langfristige Konzepte vom Gesetzgeber fordert, hat er sich als Ziel gesetzt. Die Familienheim werde aber auch selbst mit dem Ausbau nachhaltiger und autarker Versorgungssysteme fortfahren und sich dabei in bewährter Kooperation mit den Stadtwerken Villingen-Schwenningen weiteren Nahversorgungssystemen anschließen. „Die Rahmenbedingungen sind derzeit nicht einfach und Patentrezepte gibt es nicht“, so Klumpp.

Besonderes Augenmerk legt der Aufsichtsratsvorsitzende auf die Ausbildung im eigenen Haus, um dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken. Wichtig sei es, dass die Auszubildenden nach Abschluss ihrer Lehrzeit bei der Familienheim blieben.

Anita Neidhardt-März sieht das soziale Engagement der Familienheim als einen Schwerpunkt ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat. „Die Familienheim hat erkannt, dass Mieterinnen und Mieter, die Probleme machen, auch welche haben“, sagt Neidhardt-März, die schon seit 15 Jahren von der Arbeit von Sozialmanagerin Melanie Pees begeistert war und das Diakonische Werk zum Partner der Familienheim gemacht hat. Neidhardt-März war zuletzt Geschäftsführerin im Diakonischen Werk. „Die Wohnsituation mangels Raum ist derzeit prekär und ich gehe davon aus, dass die Probleme zunehmen werden“, prognostiziert Neidhardt-März. Die Armut sei auch in der Mitte der Gesellschaft angekommen.

Anita Neidhardt-März sieht das soziale Engagement der Familienheim als einen Schwerpunkt ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat.





1.6 Interview mit zwei Mieterinnen über GäWoRing

Urlaub in Leipzig

Zwei Freundinnen nutzen „Besuch willkommen“ und den „GäWoRing“

Angela Hackbarth (68) und Sybille Moosmann (65) wohnen beide in St. Georgen und haben sich über die von der Familienheim und der Diakonie ins Leben gerufene Aktion „Besuch willkommen“ kennengelernt und sind zu Freundinnen geworden. „Ohne die Aktion der Familienheim hätten wir uns nicht kennengelernt“, sind sich die beiden alleinstehenden Damen sicher. Sie verbringen seither Zeit miteinander, gehen spazieren, trinken Kaffee und helfen sich gegenseitig. „Wir müssen mal raus“, sagten sich die Freundinnen und fuhren für fünf Tage nach Leipzig. Die Wohnung haben sie über den GäWoRing (Gästewohnungsring) gebucht, dem die Familienheim seit Anfang 2021 angehört. 27 Genossenschaften zwischen Flensburg und Luzern haben sich zusammengeschlossen, um ihren Mitgliedern günstigen Urlaub zu

fairen Preisen in über 90 genossenschaftlichen Wohnungen in Deutschland und in der Schweiz anbieten zu können. „Die Wohnung war toll, sowohl von der Ausstattung als auch von der Lage“, sagt Angela Hackbarth. Die Reise sei ein voller Erfolg gewesen und werde nicht die Letzte sein.

Angela Hackbarth und Sybille Moosmann sind durch »Besuch willkommen« Freundinnen geworden.



GäWoRing
auch für alle
anderen Mitglieder.
Weitere Informationen unter
www.GaeWoRing.de

KAPITEL
02

UNSER NACHHALTIGKEITSMANAGEMENT

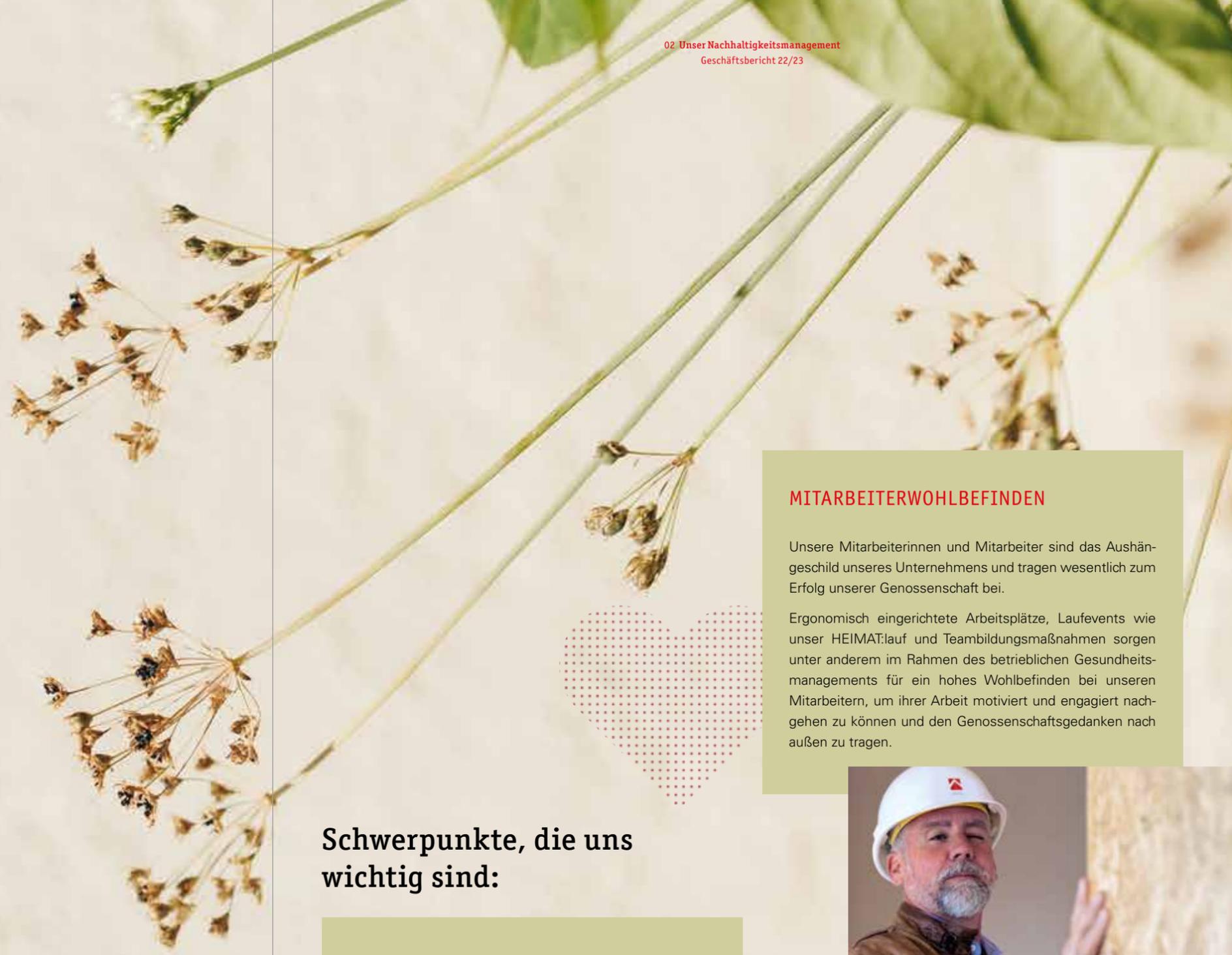
HEIMAT *verbunden*

2.1 Wir sind WIN-Charta-Unternehmen

Die Baugenossenschaft Familienheim ist WIN-Charta-Unternehmen

Wirtschaftlich und nachhaltig zu arbeiten steht seit Jahren in der Verantwortung der Genossenschaft

Die WIN-Charta ist ein Nachhaltigkeitsmanagement-System des Landes Baden-Württemberg, speziell für kleinere und mittlere Unternehmen. Über 300 Betriebe, darunter die Baugenossenschaft Familienheim eG, haben die WIN-Charta unterzeichnet und bekennen sich öffentlich zu nachhaltigem Handeln im gesamten Unternehmensprozess. Es ist die HEIMAT, in der wir gerne leben und uns zu Hause fühlen. Die Genossenschaft schafft einen Mehrwert für die HEIMAT und bekennt sich zu ihrer ökonomischen, ökologischen und sozialen Verantwortung in der Region, in der sie wirtschaftet.



MITARBEITERWOHLBEFINDEN

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind das Aushängeschild unseres Unternehmens und tragen wesentlich zum Erfolg unserer Genossenschaft bei.

Ergonomisch eingerichtete Arbeitsplätze, Laufevents wie unser HEIMAT:lauf und Teambildungsmaßnahmen sorgen unter anderem im Rahmen des betrieblichen Gesundheitsmanagements für ein hohes Wohlbefinden bei unseren Mitarbeitern, um ihrer Arbeit motiviert und engagiert nachgehen zu können und den Genossenschaftsgedanken nach außen zu tragen.



Schwerpunkte, die uns wichtig sind:

ENERGIE UND EMISSIONEN

Trockenheit und Hitze, Überschwemmungen und Sturmfluten bestimmen das Zeitgeschehen. Auswirkungen der Klimaerwärmung, die für uns alle bereits spürbar ist. Wir setzen auf die Reduktion von klimaschädlichen Treibhausgasen durch den Einsatz von nachwachsenden Rohstoffen sowie recycelter Materialien. Baustoffe wie Recycling-Beton oder klimafreundliche Vollholzbauweise erproben wir in unseren Neubauten. In der Umrüstung von Heizanlagen, in der energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden und im energieeffizienten Neubau sehen wir das größte Potenzial. Elektro-Fahrzeuge tragen dazu bei, den Fuhrpark nachhaltiger zu gestalten.

REGIONALER MEHRWERT

Als Baugenossenschaft mit bald 75-jähriger Geschichte sind wir ein regional verwurzelttes Unternehmen und versorgen dabei die Menschen in der Region nicht nur mit sicherem Wohnraum, sondern engagieren uns auch in vielfältiger Weise für die kulturellen, sozialen und ökologischen Belange unserer Heimat. Durch eine sinnvolle Durchmischung von Mietparteien, stabile Mieterstrukturen und durch ein haus-eigenes soziales Management mit Schuldnerberatung, Konfliktbewältigung sowie Mieterfesten und beim Treffen zum „HEIMAT:kaffee“ in unseren Wohnquartieren sorgen wir für soziale Gerechtigkeit auf dem Wohnungsmarkt, auf dem wir für alle Bevölkerungsschichten guten und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.



UNSER WIN!-PROJEKT

Mit dem dritten HEIMAT:lauf, an dem sich 355 Läuferinnen und Läufer beteiligten, konnten wir unter dem Motto „gemeinsam Gutes tun“ wieder soziale Projekte unterstützen. Jeder Kilometer der Teilnehmer, darunter Wanderer, Walker und Kindergartengruppen, wurden in Euro umgesetzt. „Viele positive Rückmeldungen haben uns erreicht“, berichtet Melanie Pees, die bei der Baugenossenschaft Familienheim die Organisation des Spendenlaufes übernommen hat. 5.781 Euro konnten zu gleichen Teilen an drei langjährige Kooperationspartner unserer Genossenschaft übergeben werden. Der Diakonische Verein für Jugendhilfe setzt seinen Anteil in den, in Zusammenarbeit mit der Stiftung Liebenau, anstehenden Umbau des Nachhaltigkeits- und Begegnungszentrums „B9“ ein.

Der Turnverein Villingen unterstützt mit seinem Anteil Projekte in der Jugendarbeit und der Caritasverband verwendet die Zuwendung für die Finanzierung des integrativ arbeitenden Lebensmittelmarktes in der Wöschhalde.

In drei HEIMAT:läufen der Baugenossenschaft Familienheim mit fast 1000 Läuferinnen und Läufern konnten insgesamt 21.090 Euro Spendengelder für die Kooperationspartner generiert werden.

Besonders freuen wir uns darüber, dass wir mit unserem HEIMAT:lauf in diesem Jahr für den LEA-Mittelstandpreis für soziale Verantwortung in Baden-Württemberg nominiert wurden und somit zu den fünf beispielhaftesten Unternehmen im Land zählen.

2.2 Spenden und Sponsoring und Engagement



CHANCE² ANLAUFSTELLE FÜR SCHULVERWEIGERER

Jugendlichen, die ein schulaversives Verhalten zeigen, bietet das Projekt Chance², aufgelegt vom Schwarzwald-Baar-Kreis, dem staatlichen Schulamt, der Stiftung »Lernen-Fördern-Arbeiten« und der Agentur für Arbeit, die Möglichkeit, sich innerhalb eines halben Jahres wieder in ihre Regelschulen zu integrieren. Neben den vielseitigen Subventionen wurde zusätzlich im Mai 2022 ein Förderverein gegründet, um Spenden annehmen und einsetzen zu können. „Das Besondere an diesem Förderverein ist, dass wir keine Mitgliedsbeiträge erheben, sondern die Mitglieder als Netzwerker sehen, die uns in unterschiedlicher Weise unterstützen können“, so der Vorsitzende Tobias Aldinger. Die Familienheim ist Mitglied im Förderverein und stellte für eine Graffiti-Aktion mit dem Künstler Jonas Fehlinger Garagenrückwände in der Fasanenstraße zur Verfügung.



WIR SIND KLOSTERWEIHER-PATE

Die Familienheim hat sich mit 5.000 Euro an der Spendenaktion „Gemeinsam entschlammen wir den Klosterweiher“ der Stadt St. Georgen beteiligt. Im Laufe der Jahrzehnte haben sich im Klosterweiher Tausende Tonnen Schlamm aus Laub, Pflanzenresten und Sedimenteintrag angesammelt, die in Verbindung mit weniger Zufluss von kühlem Wasser dem Weiher große Probleme bereiten. Um zu verhindern, dass der 1966 neu angelegte Naturbadesee bei anhaltend wärmeren Temperaturen keine Luft mehr bekommt und umkippt, muss der Klosterweiher entschlammt werden.



SOMMER SOUND VILLINGEN-SCHWENNINGEN



SOMMERSOUND 2023 IN VS Familienheim als Sponsor

Die Stars Nico Santos, Alvaro Soler und Giovanni Zarrella traten vom 4. bis 6. August beim Sommersound-VS des Schwarzwälder Boten auf dem Gelände des Druckzentrums Südwest in Villingen auf. Die Familienheim war Sponsor dieser hochkarätigen Konzerte. Geschäftsführer Sebastian Merkle begründet das Engagement: „Wir sind stolz auf unsere Heimat und froh, dass die Stadt Villingen-Schwenningen ein solch tolles, über die Stadtgrenzen hinaus strahlendes Festival hat. Gerne engagieren wir uns dafür, dass ein so identitätsstiftendes Event in unserer Stadt auch dauerhaft verankert bleibt.“



Die Freude der glücklichen Gewinner unseres Gewinnspiels war riesig.

FÜR MOUNTAINBIKER IN ST. GEORGEN WURDE EIN TRAUM WAHR

Familienheim unterstützt den Mountainbike-Park mit 2.000 Euro

Für den noch jungen Radsportverein St. Georgen wurde mit der rund 3000 Quadratmeter großen Mountainbike-Anlage bei der Tennishalle im Hochwald ein Traum war.

Mit Hilfe der Stadt St. Georgen, von Sponsoren, darunter die Familienheim, die das innovative Projekt mit 2.000 Euro unterstützt hat, und durch Fördermittel sowie viel Eigenleistung aus den Reihen der 60 Mitglieder konnte das Projekt, das sich im hohen fünfstelligen Euro-Bereich bewegte, gestemmt werden.

Das Herzstück der Anlage ist der Pump-Track mit Hügeln, Steilwandkurven und Sprüngen. Aber auch auf dem Übungsparcours und auf dem Freigelände können jetzt die Biker trainieren und ihre Runden drehen, wobei viel Geschicklichkeit und Fahrtechnik gefordert ist.

Die Anlage steht nicht nur dem Radsportverein zur Verfügung, sondern ist außerdem öffentlich zugänglich.



MELANIE PEES IST BEIRÄTIN IM SENIOREN RAT VS

Der städtische Seniorenrat VS ist Ansprechpartner für Seniorinnen und Senioren, wenn es rund um das Thema „Älter werden“ geht, ebenso wie zu attraktivem Wohnen und Leben im Alter und zu Unterstützungsangeboten. Das Gremium um den Vorsitzenden Oberbürgermeister Jürgen Roth, Geschäftsführer Michael Moser, dessen Stellvertreter Dieter Scheu und Schriftführerin Johanna Moser sowie den Vorstandsmitgliedern Gerd Gienger, Karl Mühl-eisen, Eberhard und Anette Matt, Gabriele Kurz, Gabriele Salm und Lothar Silbersdorf, wird von weiteren Beirätinnen und Beiräten unterstützt.

Dazu gehört jetzt auch Melanie Pees von unserer Familienheim, die in der letzten Vollversammlung des Seniorenrates das Sozialmanagement der Familienheim in einem Vortrag vorstellte.



Melanie Pees und Lothar Silbersdorf werden sich als Besitzer künftig für die Belange der Senioren einsetzen.



500 EURO FÜR EINE BESONDERE MAHLZEIT

Ein ehrenamtliches Team bereitet jeden ersten und dritten Donnerstag im Monat im Gemeindesaal der Seelsorgeeinheit St. Bruder Klaus im Goldenbühl einen Mittagstisch für Menschen zu, die nicht allein essen möchten und gerne in Gesellschaft sind.

Die Kosten hierfür betragen 2,50 Euro inklusive Kaffee und Kuchen.

Mit einem besonderen Weihnachtsessen im vergangenen Jahr hat die Familienheim alle Teilnehmenden eingeladen und nicht nur die Aufwendungen getragen, sondern großzügig auf 500 Euro aufgerundet.



INNENHOF-FESTIVAL, EIN KULTUREVENT SEIT 1989

Familienheim als Sponsor mit dabei

Die Familienheim unterstützt seit rund 20 Jahren das Innenhof-Festival, das 1989 zum ersten Mal von den Villingener Kulturvereinen Folk-Club Villingen e. V., Kommunales Kino Guckloch e. V., Jazzclub Villingen e. V. und dem Rock-Club Villingen veranstaltet wurde. Zwölf Jahre fand das Festival im Innenhof der Sparkasse statt, bis es dann für den Veranstaltungsort zu groß wurde und man in den Innenhof der „Scheuer“ in der Kalkofenstraße wechselte. Der Jazz-Club schied aus, hinzu kamen der türkische Kulturverein CABA e. V. sowie das Jugend- und Kulturzentrum K3. Nach wie vor wird das Festival immer noch ausschließlich von ehrenamtlichen Helfern organisiert und durchgeführt. Das Programm selbst reicht von Kabarett und Kleinkunst über Volksmusik und Rockkonzerte bis hin zu Chansons und Filmabenden.

Mit Unterstützung der Familienheim als einer der Sponsoren gab es vom 26. August bis zum 3. September 2022 acht Konzerte von internationalen Bands und ein Kinoerlebnis, genau passend zum 50. Stadtjubiläum Villingen-Schwenningen.



KAPITEL
03

UNSERE BAUPROJEKTE

HEIMATorte

3.1 Bautenstand LuisenQuartier, Villingen-Schwenningen

Handwerkervesper im LuisenQuartier

Rund 100 Handwerker und Dienstleister kamen zum traditionellen Handwerkervesper ins LuisenQuartier, mit dem sich die Familienheim bei allen Handwerksbetrieben, die der Genossenschaft seit Jahren die Treue halten und auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten Zuverlässigkeit an den Tag legen, bedankt. „Das ist eine uns lieb gewordene Tradition“, sagt Geschäftsführer Sebastian Merkle. Es sei eine tolle Leistung, dass die ersten der insgesamt 85 Mietwohnungen in sieben ein- bis viergeschossigen Gebäuden entlang der Vöhrenbacher Straße so-

gar noch früher fertig geworden wären. Nach gekonntem Fassanstich durch den Bauleiter der Familienheim, Patrick Flaig, gab es Grillsteaks, -würste, Maultaschen und Kartoffelsalat.

gar noch früher fertig geworden wären. Nach gekonntem Fassanstich durch den Bauleiter der Familienheim, Patrick Flaig, gab es Grillsteaks, -würste, Maultaschen und Kartoffelsalat.



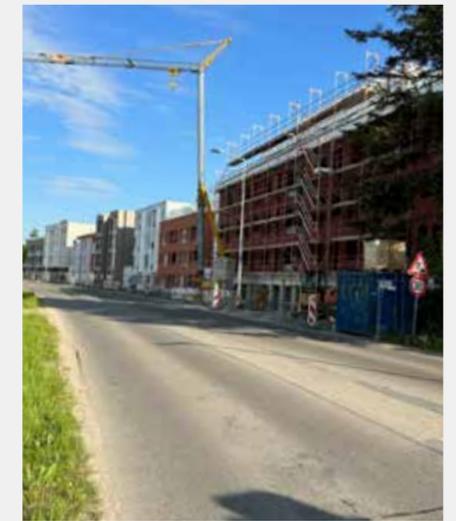
Die Stiftung Liebenau ist fester Bestandteil des LuisenQuartiers in VS-Villingen

Neue Angebote: Betreutes Seniorenwohnen und Begleitete Elternschaft

Das LuisenQuartier im Westen Villingen-Schwenningens ist zum größten Teil bezogen. Von Beginn an war unser langjähriger Partner in sozialen Belangen, die Stiftung Liebenau, Teil des Konzeptes unseres 20-Millionen-Euro-Neubauprojektes mit sieben Häusern und 85 zum Teil öffentlich geförderten Wohnungen. Die Stiftung hat unter der Regionalleitung von Nicole Scherzinger in einem der Gebäude Platz für ihre Büro- und Therapie Räume und auf vier Stockwerken 28 Wohnungen für Menschen mit Unterstützungsbedarf gefunden. Von hier aus werden für den Schwarzwald-Baar-Kreis die Dienste Ambulant betreutes Wohnen, Ambulant betreutes Wohnen in Familien sowie erstmals auch die Begleitete Elternschaft und ein Betreutes Seniorenwohnen angeboten – Ersteres und Letzteres direkt im LuisenQuartier. Die Stiftungsmitarbeiter und die Bewoh-

ner können für Nachbarschaftstreffen neben einem großen Gemeinschaftsraum im Penthouse für Veranstaltungen auch den umlaufenden Dachgarten mit Aussicht ins Grüne und auf die Stadt nutzen. In 18 Wohnungen leben Menschen mit Behinderung, zehn weitere sind für das Betreute Seniorenwohnen vorgesehen. Die Projektleiterin für das gesamte Haus, Sozialpädagogin Daniela Amato, freut sich über die neu geschaffenen Unterbringungsmöglichkeiten für Menschen mit Handicap und spricht von einem niederschweligen Angebot, das durch den Neubau der Familienheim Vorort jetzt auch Senioren gemacht werden kann. Willkommen in den zehn 1,5-Zimmer- und vier 2,5-Zimmerwohnungen sind Menschen höheren Alters, die nach dem Motto „so selbständig wie möglich, so viel Hilfe wie nötig“ einem frühzeitigen Einzug in ein Alten- oder Pflegeheim entgegenwirken wollen. In einer barrierefreien Wohnanlage finden sie jederzeit Ansprechpartner, die beraten, Hilfen

vermitteln sowie Freizeitgestaltungen anbieten. Für Familienheim-Geschäftsführer Sebastian Merkle passen die Dienste der Stiftung perfekt in das von vorneherein integrativ gedachte Konzept. „Wir müssen trotz des angespannten Wohnungsmarktes auch den Menschen ein Dach über dem Kopf bieten können, die zusätzliche Unterstützung brauchen“



Daniela Amato betreut bei der Stiftung Liebenau das Betreute Wohnen für Menschen mit Behinderung und das neue Angebot des Betreuten Seniorenwohnens.



Auch die 1,5-Zimmer-Wohnungen verfügen über eine Einbauküche und einen überdachten Balkon.



Das Badezimmer ist – wie alle Räume – barrierefrei zu erreichen.

3.2 Logopädische Praxis im Von-Richthofen-Park, Villingen-Schwenningen

Marita Pech bleibt Familienheim-Mieterin

»Logofit« heißt die logopädische Praxis, die Marita Pech in der Christel-Pache-Straße 17 im Erdgeschoss seit Dezember 2022 betreibt. Davor war Pech, die sich 2012 mit ihrer Praxis selbstständig gemacht hat, schon Mieterin bei der Familienheim in einem Objekt in der Waldstraße. „In meiner neuen Praxis habe ich nun mehr Platz für Beratung, Therapie und Kurse sowie einen separaten Kinder- und Erwachsenenraum“, freut sich Pech. Das Besondere daran sei gewesen, dass man bei den Planungen für die neuen Räumlichkeiten noch auf ihre Wünsche eingegangen wäre.

Logopädie ist eine medizinisch-therapeutische Fachdisziplin und beschäf-

tigt sich mit Sprach-, Sprech-, Stimm-, Schluck-, Kommunikations- und Hörstörungen sowie einem Muskelungleichgewicht im Gesichtsbereich.

In Einzel- und Gruppentherapien kümmert sich Pech seit zehn Jahren um Menschen jeden Alters – sei es bei Fütterungsstörungen von Babys, auf die sich die 35-Jährige spezialisiert hat, oder wenn Menschen bei Nachwirkungen von Schlaganfällen ihre Hilfe benötigen. „Fit in der Schule“ heißt ein logopädisches Kursprogramm bei Lese- und Rechtschreibschwächen und sie bietet in Gruppen Stimm- und Gedächtnistraining an. „Mein Ziel ist es, eine Verbesserung oder Wiederherstellung

sprachlicher und kommunikativer Fähigkeiten von Patienten aller Altersstufen zu erreichen“, sagt die Logopädin. Dies sei eine Sicherung der Lebensqualität. Außerhalb ihrer Praxis hält Pech Vorträge und ist in der Nachsorgeklinik Tannheim und in etlichen sozialpädagogischen Bildungs- und Beratungszentren (SBBZ) für logopädische Trainings von Kindern und Jugendlichen regelmäßig im Einsatz.

Pech fühlt sich rundum wohl in ihren neuen Räumlichkeiten. „Meine Patienten sind sehr begeistert und die Resonanz ist durchweg positiv“, sagt Pech.

»In meiner neuen Praxis habe ich nun mehr Platz für Beratung, Therapie und Kurse sowie einen separaten Kinder- und Erwachsenenraum«

– Marita Pech



3.4 Hechinger Eck Nord, Tübingen

Grundsteinlegung in Tübingen

Baustart für neue Wohnformen

Am 15. Mai war die Grundsteinlegung für unser Projekt „DueD;“ (Drei unter einem Dach) in Kooperation mit der Baugruppe „Palazzo“, einer Gruppe von Tübinger Bürgern, die sich für die Einrichtung von flächenreduziertem, gemeinschaftlichem Wohnen stark macht, und der Stiftung Liebenau. Alle am Bau beteiligten waren gekommen, um mit Tübingens Oberbürgermeister Boris Palmer und Baubürgermeister Cord Soehle die Zeitkapsel als Grundstein für das Bauvorhaben im Boden zu versenken. „Es ist eine gewisse Anerkennung der Stadt Tübingen, dass wir nun nach 2017 das zweite Objekt in Tübingen im Aus-

schreibungsverfahren gewonnen haben“, zeigt sich Familienheim-Geschäftsführer Sebastian Merkle zu Recht stolz über das innovative Projekt. Es sei seitens der Stadt signalisiert worden, dass es nicht das letzte Bauprojekt der Familienheim in Tübingen sein solle. Am „Hechinger Eck Nord“ in Tübingen werden 35 Mieteinheiten mit neuen Wohnformen gebaut. Es entstehen Cluster-Wohnungen, die in ihrer Größe auf ein Minimum begrenzt sind. Das gemeinschaftliche Leben findet in den zusammen genutzten Räumen wie Küchen, Wohn- und Studierzimmer, einer Bibliothek und Gemeinschaftsräumen

statt, ergänzend um einen Salon auf dem Dach und einen Zugang zur großen Dachterrasse. Cluster-Vario-Wohnungen sollen das Leben mit Einschränkungen durch gegenseitige Unterstützung und mobile Pflegedienste erleichtern. Es gibt übliche Genossenschaftswohnungen zu mieten, die um 40 Prozent günstiger, weil öffentlich gefördert, sind. Dazu gehört – und das ist in der heutigen Zeit eine Besonderheit – eine Fünf-Zimmer-Wohnung für Familien.





KAPITEL
04

VERANSTALTUNGEN UND SOZIALES

HEIMAT *erleben*

4.1 **15 Jahre Diakonie/Stiftung Liebenau**

Fürsorge für Menschen seit 15 Jahren

Die Familienheim, die Stiftung Liebenau und das Diakonische Werk feiern Jubiläum

„Die Familienheim ist ein Vermieter, der verstanden hat, dass soziales Management wichtig ist, und es ist begeisternd, wie viele Menschen die ausgestreckte Hand ergreifen“, sagt Anita Neidhardt-März, ehemalige Geschäftsführerin des Diakonischen Werkes und seit kurzem Aufsichtsrätin in der Familienheim, bei der Jubiläumsfeier im Juli im Villingen Kurpark. Gemeinsam gehe es um Menschen mit Handicap, um Mieter, die in soziale Schieflage geraten seien, und in der Fürsorge für Menschen in Phasen von Einsamkeit oder bei gesundheitlichen Problemen.

Lob für die Familienheim gab es auch von Jörg Munk, Geschäftsführer der Stiftung Liebenau, für die gemeinsame Umsetzung eines integrativen Wohnquartiers für Menschen mit und ohne Behinderung in Tettang und mit dem Luisen-Quartier in Villingen-Schwenningen, in dem gerade ein ähnliches Projekt realisiert wird. Walter Klumpp, zu der Zeit noch stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Familienheim, erinnerte an den Aufbau des sozialen Managements der Genossenschaft im Jahr 2006, das heute über 5.000 Menschen in 2.700 Wohnungen zugutekommt.

2006 war es auch, als die heutige Prokuristin Melanie Pees als kaufmännische Angestellte und sogleich als Sozialreferentin eingestellt wurde. Heute leitet Pees das Sozialmanagement und hat mit Kerstin Gmeiner, Karina Riss und Svenja Grimm inzwischen drei Mitarbeiterinnen. Pees ist jüngst in den Beirat des städtischen Seniorenrates gewählt worden.

Viele Kontakte und Projekte sind in den 15 Jahren gemeinsamen Wirkens, unter anderem in Zusammenarbeit mit dem städtischen Seniorenrat, dem Turnverein Villingen, der Caritas und dem Amt für Jugend, Bildung, Integration und Sport (JUBIS), entstanden. Der Besuchsdienst „Besuch willkommen“ wurde eingerichtet, Spiele- und Handarbeitstreffs initiiert, der Mittagstisch im Gemeindesaal der Seelsorgeeinheit St. Bruder Klaus, das Veranstaltungsprogramm in „Breite Mühle“ oder „Gemeinsam alt werden im Goldenbühl“ sowie der Familientag im Kurpark organisiert. „Was dem Einzelnen nicht möglich ist, das schaffen viele zusammen“, bringt es Sabine

Braun vom JUBIS in ihrem Grußwort auf den Punkt. Dazu gehören auch die Teilnahmen an bisher drei virtuellen Stadtläufen für karitative Zwecke.

Ein Baum für Anita Neidhardt-März

Im Sommer 2022 hat sich Anita Neidhardt-März als Geschäftsführerin des Diakonischen Werks in den Ruhestand verabschiedet. „Als Zeichen unserer Dankbarkeit für 15 Jahre gemeinsame Kooperation haben wir ihr einen Apfelbaum der Sorte „Malus Pinova“ geschenkt, den wir gemeinsam im neuen LuisenQuartier in der Vöhrenbacher Straße eingepflanzt haben“, sagt der geschäftsführende Vorstand Sebastian Merkle. In den Ruhestand wird sich Neidhardt-März nicht ganz zurückziehen. Neben ihren vielen ehrenamtlichen Aktivitäten wurde sie jüngst als stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende der Familienheim gewählt und sieht den sozialen Aspekt als Schwerpunkt ihrer Arbeit in der Genossenschaft.





4.2 Blasmusikfestival

Unvergessliches Blasmusikfestival in Villingen

Familienheim war Hauptsponsor des Festivals

Blasmusik an 13 Standorten ertönte am 25. Juni 2022 beim ersten Blasmusikfestival in der Villingen Innenstadt. Mit dabei 1700 Musikerinnen und Musiker, darunter rund 200 aus den Partnerstädten Zittau, Friedrichsthal, La Valette und Pontarlier. Bei strahlendem Sonnenschein sorgten die Bläser der Musikakademie, die Stadtmusiken aus Villingen, Schweningen, Rottweil, Furtwangen, Spaichingen, Vöhrenbach, Blumberg, Trossingen sowie die unzähligen Kapellen und Bands aus den Ortschaften bei 55 Freiluftkonzerten für viele musikalische Eindrücke beim Publikum. Die Höhepunkte des Tages spielten sich am frühen Abend, neben dem Auftritt im Theater am Ring des weltberühmten Septetts Mnozil Brass, im Spitalgarten, in dem die „HEIMAT:bühne“ aufgebaut war, ab. Dort konnten auch die zahlreichen eingeladenen Familienheim-Mitglieder den lauen Sommerabend mit dem

Schwenninger Balsensemble »Schwansinn« als Vorgruppe und anschließend die überregional bekannte und für ihre Partymusik beliebte Froschenkappele aus Radolfzell, die mit zwei Dutzend Musikern auf der „HEIMAT:bühne“ standen, genießen. Etwas anspruchsvoller geleitete danach die »Blassportgruppe« das Publikum in die Nacht, in der die vom Familienheim gesponserte HEIMAT:bühne aus allen Nähten platzte. Das Publikum und die Akteure waren sich einig: „Das war das erste Blasmusikfestival, aber bitte nicht das letzte.“



4.3 Sozialer Tag mit Stiftung Liebenau

Viele Pinsel sorgen für Farbe im neuen Begegnungszentrum »B9«



Beim „Sozialen Tag“, den unsere Familienheim und die Stiftung Liebenau Teilhabe gemeinsam durchführen, wurden 1500 Quadratmeter Wände für das Nachhaltigkeits- und Begegnungszentrum »B9«, einer Einrichtung des diakonischen Vereins für Jugend- und Sozialarbeit, gestrichen.

Nicht nur Familienheim-Geschäftsführer Sebastian Merkle und Aufsichtsrätin Anita Neidhardt-März nahmen persönlich den Pinsel in die Hand, sondern auch rund 70 fleißige Helfer, darunter 32 Familienheim-Mitarbeiter und die 25 Beschäftigten sowie ihre 10 Betreu-

er der Stiftung. Unterstützung gab es bei der Malaktion von den Architekten Bernd Behnisch und Jürgen Kern aus dem Büro Behnisch sowie von Malermeister Michael Veit.

Auch Mitglieder des diakonischen Vereins für Jugend- und Sozialarbeit, allen voran Vorsitzende Birgitta Schäfer, wirkten an dem sozialen Tag mit. Die Familienheim-Kollegen haben zusammen mit den Menschen mit Behinderung und deren betreuenden Fachkräften der Stiftung schon viel Erfahrung im Umgang mit Pinsel, Rolle und Farbe. 2016 bekamen die Behindertenwerkstätten

in der Pontarlier- und der Prinz-Eugen-Straße einen neuen Anstrich, 2018 renovierte man die Konzertmuschel im Kurgarten und 2020 wurde der Bauzaun um die Familienheim-Baustelle für das LuisenQuartier in der Vöhrenbacher Straße aufgehübscht. „Mittlerweile ist das eine schöne Tradition geworden“, sagt Familienheim-Geschäftsführer Sebastian Merkle und Familienheim-Mitarbeiter Thomas Rödel fügt hinzu: „Es hat wie immer riesigen Spaß gemacht.“

Seit 15 Jahren verbindet die Genossenschaft und die Stiftung eine Partnerschaft.



4.4 Auszeichnung für Ehrenamtliche

»Ehrenamtliche des Jahres« im Doppelpack

Seit 2019 lobt die Genossenschaft den Ehrenamtspreis aus. Dotiert ist der Preis mit der Trophäe „s'goldene Male“ und einem Preisgeld von 500 Euro für einen guten Zweck, den der Preisträger bestimmen kann. Aus den eingegangenen Vorschlägen wählen fünf Juroren den Ehrenamtlichen des Jahres aus. Unsere Geschäftsstelle in der Pontarlierstraße ist dort, wo einst die »Alte Mühle« stand. An diese erinnert nur noch das »Male«, Schutzpatron der »Breiten Mühle«. Die kleine Holzfigur saß einst hoch oben unter dem Giebel der Mühle. Heute entdeckt man den Miniatur-Beschützer des Hauses noch in der Fassade.

In einer Feierstunde im Rahmen eines Kaffeenachmittags im Foyer des Franziskaners konnten Familienheim-Geschäftsführer Sebastian Merkle, Sozialmanagerin Melanie Pees und der

ausgeschiedene Aufsichtsratsvorsitzende Berthold Frisch den Ehrenamtspreis »S'goldene Male« gleich doppelt verleihen. Die Macher der integrativen Theaterprojekte »Clownical« und »Märchical«, Henry Greif und Birgit Mittermeier, sind die »Ehrenamtlichen des Jahres 2022«. Die Idee hatte Henry Greif schon vor über zehn Jahren. Er schrieb das Drehbuch für das erste »Clownical« 2010, das in der Neuen Tonhalle große Erfolge feierte. Ein zweites folgte 2013. 2020 sollte ein »Märchical« zum Thema Klimawandel aufgeführt werden, was durch die Pandemie erst im Mai 2022 gelang. Die Geschichte über den Schwarzwald in Zeiten der Umweltbelastungen fand wiederum großen Anklang. Viele der Schauspielerinnen und Schauspieler waren auch diesmal wieder Besucherinnen und Besucher des »i-Tüpfles«, einer diakonischen

Freizeiteinrichtung für Jugendliche und Erwachsene mit Behinderung, in der wöchentlich kreative Zeit miteinander verbracht wird. Birgit Mittermeier leitete die Gruppe 25 Jahre lang. Die beiden Preisträger wiesen darauf hin, dass es nicht ihr alleiniger Erfolg gewesen sei. „Viele Helfer waren erforderlich, um die Musicals zu realisieren und dazu gehören Ehrenamtliche aus dem Diakonischen Werk, der Bickebergschule, dem Caritas-Trommlerzug und der »Rentnerbänd«. Auf Wunsch von Mittermeier und Greif kommt das Preisgeld über jeweils 500 Euro der Freizeitarbeit mit Menschen mit Behinderung innerhalb der Diakonie zugute. Umrahmt wurde die Feierstunde von der Band »WG and Friends«, in der Menschen mit und ohne Beeinträchtigung, darunter auch Mitglieder der »Rentnerbänd«, gemeinsam Musik machen.



Ehrenamtspreisträger/-in und seine/ihre Laudatorin: Melanie Pees, Berthold Frisch, Henry Greif, Birgit Mittermeier, Luitgard Schmieder, Manfred Kemter und Sebastian Merkle.

4.5 Ermöglichung eines inklusiven Einkaufsmarktes

Neuer Einkaufsmarkt in der Wöschhalde

Familienheim bereitet den Weg für einen neuen Inklusionsbetrieb der Caritas



Von links: Sebastian Merkle, Michael Stöffelmaier, Markus Schreiber (beide Caritas-Verband) und Martin Renner.

Nach dem Auszug des „Netto-Marktes“ in der Oderstraße im Wohngebiet Wöschhalde konnte mit der Einweihung des neuen „Nahkauf-Marktes“ Ende Februar die Caritas mit ihrem Projekt integrativer Beschäftigung die Versorgungslücke im Wohnquartier wieder schließen. Acht Menschen mit Behinderung und mit Teilhabewunsch fanden im barrierefreien Einkaufsmarkt mit Backshop als sozialem Treffpunkt eine sozialversicherungspflichtige Arbeit, in

dem über 17.000 Artikel des täglichen Bedarfs angeboten werden. Realisiert wurde der Markt auf den rund 700 Quadratmetern, die Ende der Neunziger-Jahre von der Familienheim im Wohngebiet Wöschhalde bebaut wurden. Der Caritas-Verband Schwarzwald-Baar und dessen Tochtergesellschaft, die Inklusion gGmbH, zeigten Interesse an der Immobilie und erwarben diese schließlich. „Für das soziale Vorhaben sind wir dem katholischen Wohlfahrtsverband gerne

entgegengekommen“, sagt Familienheim-Geschäftsführer Sebastian Merkle. Als Zugabe spendete die Familienheim einen Teil des erzielten Erlöses vom „HEIMAT:lauf“ und nahm zugunsten der Caritas und deren Projekte am Villingener Stadtlauf teil.

4.6 Bewerbertraining

Familienheim-Vorstände geben Tipps für eine erfolgreiche Bewerbung

Es gehört zu den Leitsätzen der pädagogischen Arbeit im Gymnasium am Hoptbühl (GaH), die Schülerinnen und Schüler bei der Entwicklung von beruflichen Perspektiven zu begleiten. Jährlich finden Bewerbertrainings statt mit dem Schwerpunkt Berufs- und Studienorientierung am Gymnasium (BOGY) in der Klasse 9 und die Bewerbung auf das BOGY-Praktikum in der Klasse 10.

Die Familienheim, die Partnergenossenschaft in der Schülergenossenschaft des GaH ist, wurde angefragt, in diesem Jahr eines der Trainings mit 20 Schülerinnen und Schülern abzuhalten. Unsere Vorstände Sebastian Merkle und Martin Renner haben zusammen mit der Vorstandsreferentin Michelle Gretz das Training am Montag, 24. April 2023, persönlich durchgeführt. Von 7.40 Uhr bis 13.00 Uhr gab es hilfreiche Tipps, was schon beim Anschreiben zu beachten ist, wie der Lebenslauf richtig gestaltet wird und wie man sich auf dem Foto der Bewerbung präsentiert. Häufig steht den Bewerbern auch ein Einstellungstest bevor, zu dem es Informationen gab, was einen darin erwarten könnte.

Wird man dann zu einem Bewerbungsgespräch eingeladen, ist es wichtig, wie man zu dem Termin erscheint, gab es als Hinweis mit. Gretz, Merkle und Renner haben viel Erfahrung aus zahlreichen Bewerbungsgesprächen, kennen die No-Gos sehr genau und wiesen darauf hin, welche Äußerungen in einem solchen Gespräch besser vermieden werden sollten. Auf die Theorie folgte die Praxis. Vier Schülerinnen und Schü-

ler stellten sich der Aufgabe, wie sich ein Bewerbungsgespräch mit Merkle und Renner in der Praxis anfühlt.

„Das Bewerbertraining war sehr interaktiv und die Schülerinnen und Schüler hatten viele Fragen, wobei es auch für uns wichtig war, die Sichtweise der

jungen Bewerberinnen und Bewerber kennenzulernen“, resümiert Renner. Dadurch könne man zukünftig für die eigenen Akquisen Schlüsse ziehen. Im derzeitigen Arbeitnehmermarkt, und das gelte auch bei den Auszubildenden, müsse man sich um die Bewerber bewerben.



4.7 Familientag

Ein Tag für die ganze Familie

Die Familienheim hat am 7. Mai zusammen mit dem städtischen Seniorenrat, den Stadtwerken Villingen-Schwenningen, dem Turnverein Villingen, der Musikakademie VS und der Bad Dürheimer Mineralbrunnen AG dazu beigetragen, dass mit dem dritten Familientag der Kurgarten in Villingen wiederbelebt wird. Die Schirmherrschaft hatte Oberbürgermeister Jürgen Roth übernommen. Viel wurde den Kindern, Eltern und Großeltern geboten, die auch zum Mitmachen angeregt wurden. Am Stand der Familienheim konnten die Kinder 300 Schilderuhren, die das Team

um Melanie Pees vorbereitet hatten, zusammenbauen. Auch das Essensangebot wurde gegenüber dem letzten Jahr erweitert und die Stände waren trotz des einsetzenden Regens am Ende alle ausverkauft. Es war den Besuchern zu verdanken, die nach dem Regenguss wieder in den Kurgarten kamen und so dafür gesorgt haben, dass der Familientag einen glücklichen Abschluss für alle genommen hat. Die Veranstalter sind sich einig: „Nächstes Jahr wird es wieder einen Familientag im Kurgarten geben.“ Das Resümee der Besucher sei durchweg positiv gewesen.





4.8 HEIMAT:kaffee

Familienheim auf Tour mit dem Kaffeemobil

Nicht nur am Telefon und beim Gespräch in der Geschäftsstelle pflegen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Familienheim den Kontakt zu unseren Mietern, sondern jetzt auch in einem neuen Format des Miteinanders. Dazu geht das Team auf Tour mit einem Kaffeemobil und lädt im Wohnquartier zum HEIMAT:kaffee ein. Den Kaffee, Espresso oder Cappuccino, perfekt und geschmackvoll mit einer Siebträgermaschine frisch zubereitet, gibt es exklusiv für die Mieterinnen und Mieter der Familienheim, wenn das Kaffeemobil in ihrem Wohnquartier halt macht. Drei Treffen haben mit der kompletten Führungsriege bereits stattgefunden. „Beim ersten Termin in Villingen waren die Mieter noch etwas zurückhaltend und es steigerte sich dann bei den Terminen in Villingen und St. Georgen“, berichtet Melanie Pees. Zwanglos bei einer Tasse Kaffee stünde man Rede und Antwort, nehme Lob und hier und da

auch Tadel in Empfang. „Wir werden die Hausaufgaben machen, die uns unsere Mieter aufgegeben haben“, verspricht Geschäftsführer Sebastian Merkle. Nach einer durch Kontaktbeschränkungen geprägten Zeit sei es wichtig, mit

den Mieterinnen und Mietern wieder persönlich ins Gespräch zu kommen. Das Kaffeemobil wird weiter auf Tour in die Wohnquartiere Villingen-Schwenningen, Bad Dürkheim und St. Georgen gehen.

HEIMAT *kaffee*



4.9 Baustellenrundfahrt/Mieterfest LuisenQuartier

Familienheim lädt Vertreter der Mitglieder zur Baustellenrundfahrt ein

Abschluss mit einem Mieter- und Anwohnerfest im LuisenQuartier

In zweijährigem Rhythmus, sofern Corona es nicht verhinderte, informiert die Familienheim die Vertreter der Mitglieder unserer Genossenschaft über die Bau- und Sanierungsvorhaben, was für die Ausführung des Vertretermandats eine gewisse Wichtigkeit hat, um zu wissen, um welche Bestände gemeinsam abgestimmt wird und sich dabei auch ein eigenes Bild über unsere Arbeit machen zu können.

Die diesjährige Rundfahrt findet am 23. September statt und führt die Teilnehmer nach St. Georgen in die Schramberger Straße, in der sich die erste Geothermie-Heizungsanlage der Familienheim befindet.

In der Fasanenstraße in Villingen wird über das Pellets-Nahwärmenetz informiert, mit dem sieben Häuser mit 123 Wohnungen versorgt werden.

Die dritte Station führt die Vertreter in das LuisenQuartier in der Vöhrenbacher Straße, in dem dann alle Wohnungen bezogen sind. Ein gemeinsames Mieter- und Anwohnerfest soll der Dank an die bereits eingezogenen Mieter und an die Anwohner sein, die durch die Bauzeit beeinträchtigt waren.





JAHRESABSCHLUSS

HEIMAT*werte*

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Baugenossenschaft Familienheim eG wurde am 19. September 1949 in Villingen gegründet. Mithilfe der vier genossenschaftlichen Grundprinzipien Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Selbstbestimmung und Selbstverwaltung war die maßgebliche Zielsetzung, die damalige Wohnungsnot zu beenden. Die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung unserer Mitglieder ist bis heute der satzungsgemäße Zweck unserer Genossenschaft. Zum 31.12.2022 wird die Genossenschaft von 4.241 Genossenschaftsmitgliedern mit 116.910 Genossenschaftsanteilen getragen.

Das Hauptgeschäftsfeld der Genossenschaft liegt in der Bewirtschaftung der eigenen Wohnungen zum Zwecke einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Mitglieder. Weitere Standbeine sind das Bauträgersgeschäft und die Baubetreuung. Die entsprechende Gewerbeurlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung ist vom Landratsamt des Schwarzwald-Baar-Kreises erteilt. Die zielgruppen- und bedarfsorientierte Neubauprojektierung rundet die strategischen Geschäftsfelder ab. Zum 31.12.2022 verwaltet die Genossenschaft, vor allem in VS-Villingen und St. Georgen, einen eigenen Immobilienbestand von 35 Gewerbeeinheiten, 2.625 Wohnungen und 2.011 Abstellplätzen in Garagen und im Freien.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE, BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Das statistische Landesamt Baden-Württemberg stellt für das Jahr 2022 preisbereinigt einen Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts um lediglich 1,4 % fest (Vorjahr + 3,2%). Die Zahl der Erwerbstätigen nahm dennoch um gut 1 % auf 6,4 Millionen zu. Zum 30.09.2022 stieg die Bevölkerung im Vergleich zum Vorjahresmonat spürbar um 143.798 auf nunmehr 11.267.191 Einwohner.

Die Wohnungskaltmieten in Baden-Württemberg sind im Jahresdurchschnitt 2022 lediglich um 2,0 % gestiegen (Vorjahr + 1,7 %). Wie bereits im Vorjahr, hatte die Mietentwicklung einen stark dämpfenden Einfluss auf die allgemeine Entwicklung der Verbraucherpreise, welche im Berichtsjahr um durchschnittlich 6,3 % zulegten. Dies ist bemerkenswert, denn gerade Wohnungseigentümer sind insbesondere von stark gestiegenen Finanzierungszinsen, hohen Preisen für Bauleistungen (+ 14,4 % gegenüber dem Vorjahr für Wohngebäude), steigenden energetischen Anforderungen und verschlechterten staatlichen Förderbedingungen betroffen. Diese Entwicklungen haben insbesondere im Wohnungsneubau zu einem spürbaren Rückgang der Bautätigkeit geführt. Zudem kann mittelfristig ein stärkerer Anstieg der Mietpreise erwartet werden.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Aufgrund des Stopps der russischen Gaslieferungen sind die Preise für heizungsrelevante Brennstoffe bis in das 3. Quartal hinein erheblich gestiegen. Ein milder Winter, ein substanzieller Verbrauchsrückgang und neue Gaslieferanten sorgten schließlich zum Jahresende 2022 hin für eine auskömmliche Versorgungslage und einen kräftigen Rückgang der Gaspreise im Großhandel. Für Entlastung sorgen zudem der vorübergehend auf 7 % ermäßigte Umsatzsteuersatz für Gaslieferungen sowie die Einführung von Preisbremsen für Gas und Fernwärme. Auch die kriegsbedingte Fluchtbewegung aus der Ukraine hat Deutschland vor eine große Herausforderung gestellt, denn die Geflüchteten sind mit dem Lebensnotwendigsten zu versorgen, u. a. mit angemessenem Wohnraum. Wesentliche negative Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere die Immobilienbranche haben sich daraus bislang nicht ergeben.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Im Zuge weiterhin sehr umfangreicher Investitionen in den Mietwohnungsneubau ist insbesondere das Anlagevermögen stark angewachsen. In diesem Zuge wurde die Bilanzsumme deutlich gesteigert, nämlich um 11,2 % auf 131.433 T€. Auf der Finanzierungsseite folgte daraus ein kräftiger Zuwachs bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Die Eigenkapitalquote reduzierte sich auf 40,5 % (Vorjahr 44,1 %), womit wir weiterhin ein sehr solides Niveau markieren. Unsere Genossenschaft hat im Jahr 2022 Jahresüberschuss in Höhe von 1.277 T€ erwirtschaftet.

Bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung verzeichnen wir eine Steigerung um 521 T€ gegenüber dem Vorjahr auf nunmehr 19.710 T€. Dazu maßgeblich beigetragen haben die Erstbezüge von Neubauten in Villingen-Schwenningen, Vöhrenbacher Straße, die Mietanpassungen bei Wohnungswechseln und die erfolgte Umlage aus der Betriebskostenabrechnung, die vor allem aufgrund eines gestiegenen Heizungsverbrauchs höher ausfiel als im Vorjahr. Die Erlösschmälerungen durch Leerstände sind mit 189 T€ etwas höher ausgefallen (Vorjahr 165 T€). Leerstände waren überwiegend auf Modernisierungen bei Wohnungswechsel zurückzuführen. Die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen waren mit 16 T€ sehr gering. Im Berichtsjahr verzeichneten wir 188 Mieterwechsel, davon einige auch innerhalb des eigenen Wohnungsbestands. Die Fluktuationsrate, einschließlich der Wohnungstausche, sind gegenüber dem Vorjahr mit 7,2 % etwas geringer.

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

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen betreffen insbesondere den Verkauf von Elektrizität, die wir mit Fotovoltaikanlagen produzieren. Die sonstigen betrieblichen Erträge beruhen vor allem auf dem Verkauf einer Gewerbeeinheit, der Gewährung von Sanierungszuschüssen und Versicherungserstattungen.

Für Instandhaltungen und Modernisierungen haben wir 5.018 T€ aufgewendet (Vorjahr: 5.276 T€). Größere Projekte waren in St. Georgen, Luisenstraße 38a (Tiefgaragensanierung der dortigen Teileigentümergeinschaft) sowie Schramberger Straße 18 (Sanierung zum KfW-Effizienzhaus 55 mit Erdwärmepumpe). Daneben gab es noch eine Reihe kleinerer Sanierungen, zu denen insbesondere auch Fassadenanstriche gehörten. Bei Mieterwechsel haben wir ein besonderes Augenmerk auf eine ansprechende Modernisierung innerhalb der Wohnungen gelegt. Alle Arbeiten hatten das Ziel, die Wohnungen an den heutigen Wohnkomfort anzupassen und dadurch die langfristige Vermietbarkeit zu sichern. Im Mietwohnungsneubau wurde der Bau von 85 Wohnungen in Villingen-Schwenningen, Vöhrenbacher Straße fortgesetzt, davon konnten im Geschäftsjahr 5 Häuser mit 43 Wohnungen bezugsfertig fertiggestellt werden. An uns bezugsfertig übergeben wurde auch das Haus in der Christel-Pache-Straße 17 mit 19 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit. Alle Neubauten konnten jeweils zeitnah vermietet werden. Gekauft wurde ein Baugrundstück in Tübingen, um dort 35 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit zu erstellen.

Die Corona-Pandemie und der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine hatten im Jahr 2022 spürbare Auswirkungen. So markierte die allgemeine Teuerung ein hohes Niveau. Besonders davon betroffen waren auch die Preise von Handwerkerleistungen, was insbesondere bei den Neubauten zu höheren Investitionen geführt hat. Dazu hat auch die hohe Auslastung im Baugewerbe mit beigetragen, welche die Planung und Umsetzung von Bauvorhaben ohnehin schon erschwert. Die öffentliche Förderung des Wohnungsbaus war von Förderstopps, häufigen Änderungen und tendenziell höheren Anforderungen geprägt. Hinzu kam die Energie- und Gaskrise, die mit zwischenzeitlich extremen und von starken Schwankungen begleiteten Preisanstiegen für zusätzliche Unsicherheit sorgte. Bei gasbetriebenen zentralen Heizanlagen profitierte das Gros unserer Mieter von einem vor der Krise fest vereinbarten

Preis. Vor der Heizperiode möglichst optimal eingestellte Heizkessel, die Umsatzsteuersenkung und die Dezemberhilfe des Bundes sowie ein sparsames Heizverhalten unserer Mieter sorgten hier für günstige Heizkosten. Unsere Verwaltung sah sich im vergangenen Jahr auch einer Fülle neuer Gesetze und Verordnungen ausgesetzt, welche bewältigt werden musste. Aus alldem folgte eine sehr hohe Belastung für das Management und das Personal, ebenso ein notwendiger Personalaufbau, der jedoch vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels sehr herausfordernd ist.

Der Vorstand beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens als geordnet. Einen wesentlichen Anteil an dem erfolgreichen Geschäftsverlauf haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, denen der Vorstand für ihre beachtliche Leistung ganz herzlich dankt. Das gilt gerade auch im Hinblick auf den exzellenten Umgang mit den skizzierten schwierigen Rahmenbedingungen.

2.3 LAGE

2.3.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2022 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.

Betriebsfunktion	2022	2021	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	5.625	5.246	379
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	144	247	-103
Kapitaldienst	-49	-3	-46
Summe Deckungsbeiträge	5.720	5.490	230
Verwaltungsaufwand	-4.938	-2.930	-2.008
Betriebsergebnis	782	2.560	-1.778
Übrige Rechnung	517	404	113
Jahresergebnis vor Steuern	1.299	2.964	-1.665
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-22	-125	103
Jahresüberschuss	1.277	2.839	-1.562

Im Bereich der Hausbewirtschaftung haben sich auf der Ertragsseite insbesondere die Wohnungsmieten durch Erstbezüge und durch Mieterwechsel positiv ausgewirkt, ebenso die geringeren Instandhaltungskosten.

Die Steigerung beim Verwaltungsaufwand ist insbesondere auf den Einmaleffekt beim Personalaufwand zurückzuführen, welcher durch die vorsorgliche Erhöhung des Gehalts- und Rententrends von 2,0 auf 3,0 % p.a. bei der Bewertung der Pensionsrückstellung entstanden ist. Dieser trug maßgeblich zu der entsprechenden Zuführung zur Pensionsrückstellung bei. Des Weiteren sind vor allem die Kosten für Datenschutz, Digitalisierung, Werbung als auch die Aufwendungen für Rechtsberatung gegenüber den Vorjahren gestiegen.

In der übrigen Rechnung gab es den Verkaufserlös einer Liegenschaft sowie geringere Tilgungszuschüsse und Zinsen für die Pensionsrückstellung.

Der Vorstand sieht die Ertragslage als gut an.

2.3.2 Finanzlage

2.3.2.1 Kapitalstruktur

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

Kapitalstruktur	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	v.H.	T€	v.H.
Eigenkapital	53.227	40,5 %	52.184	44,1 %
Fremdkapital				
Rückstellungen	9.073	6,9 %	6.673	5,6 %
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	62.047	47,1 %	52.530	44,5 %
Erhaltene Anzahlungen	5.350	4,1 %	5.056	4,3 %
Übrige Verbindlichkeiten	1.670	1,3 %	1.741	1,5 %
Rechnungsabgrenzung	67	0,1 %	56	0 %
Gesamtkapital	131.434	100,0 %	118.240	100,0 %

Das Eigenkapital erhöhte sich im Wesentlichen durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss und verminderte sich durch die Dividendenausschüttung. Die Eigenkapitalquote ist von 44,1 auf 40,5 % gesunken.

Das Eigenkapital erhöhte sich im Wesentlichen durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss und verminderte sich durch die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2021.

Die Rückstellungen haben sich vor allem aufgrund des Einmaleffekts der vorsorglichen Erhöhung des Gehalts- und Rententrends von 2,0 auf 3,0 % p.a. in der Rückstellung für Pensionen erhöht, zudem durch die Zuführung aus dem Zinsaufwand aufgrund des abermals deutlich gesunkenen Rechnungszinsfußes.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern erhöhten sich durch die Darlehensvaluierungen für die Neubauten.

2.3.2.2 Investitionen

Die Investitionen unserer Genossenschaft konzentrierten sich im Berichtsjahr vor allem auf das Neubauprojekt für 85 Wohnungen in Villingen-Schwenningen, Vöhrenbacher Straße (LuiseQuartier) sowie den Kauf der Liegenschaft Christel-Pache-Straße 17 mit 19 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit. Außerdem wurde in Tübingen, Hechinger Straße 78 und 78/1 ein Baugrundstück erworben, auf dem 35 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit verwirklicht werden sollen.

Daraus resultierende weitere Investitionsverpflichtungen für die Folgejahre bestehen in Höhe von 13.460 T€. Die Finanzierung erfolgt überwiegend mittels Förderdarlehen des Landes und des Bundes. Diese werden mit Eigenmitteln ergänzt.

2.3.2.3 Liquidität

Die finanzielle Entwicklung wird anhand der folgenden Kapitalflussrechnung dargestellt.

	2022	2021
	T€	T€
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	6.665	5.331
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-14.017	-5.183
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	9.439	-1.129
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	2.087	-981
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	4.798	5.779
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	6.885	4.798

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte im Geschäftsjahr 2022 aus, um den planmäßigen Kapitaldienst von 2,6 Mio. € zu decken; es verbleibt aus diesem Bereich ein Cashflow-Überschuss von 4,1 Mio. € zur Refinanzierung von Investitionen. Zum Anstieg beim Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit und beim Finanzmittelbestand trugen die höheren Mieterlöse und die geringeren Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung bei, zudem die investitionsbedingten Darlehensaufnahmen.

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

2.3.3 Vermögenslage

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

	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	v.H.	T€	v.H.
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen, Finanzanlagen	118.281	90,0%	107.252	90,7%
Umlaufvermögen				
Unfertige Leistungen	4.308	3,3%	4.474	3,8%
Übriges Umlaufvermögen	1.960	1,5%	1.716	1,4%
Flüssige Mittel	6.885	5,2%	4.798	4,1%
Gesamtvermögen	131.434	100,0%	118.240	100,0%

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

Die Vermögenslage wird als geordnet angesehen.

2.4 FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

		€ bzw. %	€ bzw. % Vorjahr
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital}}$	2,4	5,4
Anlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	104,4	103,6
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	40,5	44,1
Durchschnittsmiete	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{qm Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	6,03	6,00
Fluktuationsrate Wohnungen	$\frac{\text{Mieterwechsel p. a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten (ME)}}$	7,2	8,2
Instandhaltungskosten je qm	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{qm Wohn- und Nutzfläche}}$	26,27	27,88

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

Der Jahresüberschuss liegt um 723 T€ unter dem Prognosewert aus dem Vorjahr. Dazu beigetragen hat insbesondere die vorsorgliche Erhöhung des Gehalts- und Rententrends von 2,0 auf 3,0 % p.a., welche zu einer einmaligen zusätzlichen Zuführung zur Rückstellung für Pensionen geführt hat. Spürbar geringer fiel dagegen insbesondere der Instandhaltungsaufwand aus.

3. Nachtragsbericht

Die Ausführungen zum Nachtragsbericht sind im Anhang ersichtlich.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

4.1 PROGNOSEBERICHT

Zur Steuerung maßgeblichen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 10.05.2023) folgende Entwicklung für das Geschäftsjahr 2023:

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	20,2 Mio. €
Instandhaltungsaufwand	4,9 Mio. €
Zinsaufwand	0,7 Mio. €
Jahresüberschuss	2,0 Mio. €

Der erwartete Zuwachs bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Geschäftsjahr 2022 ist insbesondere auf die Fertigstellung von Neubauten zurückzuführen.

Beim Instandhaltungsaufwand spielen geplante Sanierungen von Zentralheizungen, Wärmenetzen, Wohnungs- und Fassadensanierungen sowie die Sanierung von Tiefgaragen eine maßgebliche Rolle. Im Vorjahr gab es einen Einmaleffekt aus der vorsorglichen Erhöhung des Gehalts- und Rententrends von 2,0 auf 3,0 % in der Pensionsrückstellung, der zu einem höheren Personalaufwand führte. Der höhere erwartete Jahresüberschuss im Jahr 2023 beruht insbesondere auf dessen Wegfall.

4.2 RISIKOBERICHT

4.2.1 Risikomanagementsystem

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

4.2.2 Risiken

Während die Corona-Pandemie überstanden scheint, besteht eine weiterhin spürbare Belastung der Gesamtwirtschaft aufgrund des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine. Trotz der inzwischen wieder rückläufigen Energiepreise bildet sich die allgemeine Teuerungsrate in den ersten 4 Monaten des Jahres 2023 nur sehr langsam zurück. Die deutlichen tariflichen Lohnsteigerungen sorgen für das Risiko einer Lohn-Preis-Spirale. Die Preise von Handwerkerleistungen weisen weiterhin ein hohes Niveau auf und es bleibt in vielen Gewerken herausfordernd, Handwerker für Bauvorhaben zu finden. Dazu hat auch die hohe Auslastung im Baugewerbe mit beigetragen, welche die Planung und Umsetzung von Bauvorhaben auch in 2023 zusätzlich erschwert. Hinzu kommen seit dem 01.01.23 erhöhte Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes, ein weiterhin hohes Zinsniveau und eine reduzierte Förderung des Bundes. Bei letzterem ist in den komplexen Regelungen weiterhin mit häufigen Änderungen und Unsicherheiten zu rechnen, welche dem Zeitbedarf in der Planung von Bauprojekten nicht gerecht werden. Dadurch sind Neubauten vielerorts nicht mehr wirtschaftlich durchführbar. Eine Ausnahme bilden manche Groß- und Universitätsstädte, die vergleichsweise hohe Mieten zulassen. Eine Herausforderung für den Altbestand ist der geplante 65%ige Anteil an regenerativen Energien bei Heizungstausch. Daneben sehen wir uns mit einem dauerhaften Zuwachs an Bürokratie konfrontiert, so durch die komplexe Aufteilung der CO₂-Steuer zwischen Vermieter und Mieter.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Den skizzierten Risiken begegnen wir zudem mit der Information und Schulung von Mitarbeitern. Zudem ist sowohl in der Verwaltung als auch im Regiebetrieb ein weiterer Personalaufbau notwendig, der auf einen spürbaren Fachkräftemangel am Arbeitsmarkt trifft. Deshalb wird das Angebot an Ausbildungsplätzen ebenfalls ausgeweitet. Allgemein gilt es, ansprechende Arbeitsbedingungen anzubieten, welche ein attraktives, modernes Büroumfeld einschließen.

Vor dem Hintergrund der drohenden gesetzlichen Verschärfungen zur Heiztechnik planen wir den Austausch einer Reihe kleinerer und älterer Gas-Zentralheizungen noch im Jahr 2023. Auf lange Sicht werden wir, im Rahmen unserer wirtschaftlichen Möglichkeiten, an unserer Klimastrategie festhalten, welche wir bereits im Jahr 2021 erarbeitet haben. Daraus werden für die nächsten Jahre weiterhin Maßnahmen systematisch abgeleitet, insbesondere für größere Heizanlagen und Wärmenetze.

Das eingerichtete Controlling hilft uns dabei, die beschriebenen Risiken im Blick zu behalten, so bspw. mittels Fortschreibung unseres Sanierungsprogramms und Führung von Baubüchern für größere Projekte. Die Maßnahmen, mit welchen wir Risiken begegnen, werden teilweise zu höheren Verwaltungsaufwendungen führen. Sollten dennoch Risiken im Prognosezeitraum wirksam werden, rechnen wir mit Auswirkungen auf das prognostizierte Jahresergebnis. Soweit vertretbar werden wir insbesondere im Falle starker Preissteigerungen nicht zwingend notwendige Sanierungsmaßnahmen in überschaubarem Umfang auf spätere Jahre verschieben, um die Auswirkungen auf das prognostizierte Ergebnis zu begrenzen.

Wohnungsunternehmen sind typischerweise investitions- und finanzierungsintensiv. Für unsere Genossenschaft ist deshalb die Entwicklung an den Kapitalmärkten von großer Bedeutung. In den ersten Monaten des Jahres 2023 blieben die längerfristigen Zinsen vergleichsweise hoch. Durch die weiteren Leitzinserhöhungen der Europäischen Zentralbank könnte sich dieser Trend fortsetzen. Die daraus resultierenden Risiken halten wir für beherrschbar, weil wir Darlehen in der Regel mit langjährigen Zinsfixierungen belegen. Veränderungen beim Kapitalmarktzins wirken sich deshalb zunächst nur in einem eher geringeren Umfang und zeitlich verzögert auf den Zinsaufwand aus. Einen dämpfenden Einfluss auf den Zinsaufwand hat auch der teilweise Einsatz von zinsvergünstigten Förderdarlehen.

4.3 CHANCENBERICHT

Die wesentlichen Umfeldfaktoren, Teuerung, Zinsentwicklung, Entwicklung von Baupreisen, Fachkräfte- und Materialmangel, wachsende, auch energetische Anforderungen und Entwicklung der staatlichen Förderung behindern derzeit sowohl den Neubau als auch die Modernisierung und Instandhaltung. Die Ursachen liegen zu großen Teilen in Folgewirkungen aus der Corona-Pandemie und dem Ukraine-Krieg. Während die Pandemie überstanden scheint, könnte es im Falle eines Kriegsendes ebenfalls zu einer weiteren Entspannung kommen. In der Folge könnte sich die Funktion von Lieferketten weiter verbessern, Materialengpässe verschwinden, Energie- und Materialpreise weiter sinken, ebenso das Zinsniveau. Das hätte auch für unsere Genossenschaft positive Auswirkungen auf der Aufwands- und Kostenseite.

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

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

Im Neubau werden in unserem innovativen LuisenQuartier in Villingen-Schwenningen weitere 42 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit fertiggestellt, wenngleich die gestiegenen Baupreise dort spürbar sind und die Mieten deshalb teilweise über den ursprünglichen Planwerten liegen. Weitere Neubauprojekte sehen wir derzeit nur in Märkten als wirtschaftlich machbar an, die ein hohes Ertragspotenzial aufweisen. Daraus ergibt sich gleichermaßen ein Chancenplus als auch ein Risikopuffer. So haben wir 2023 den Bau von 35 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit in Tübingen begonnen, welche besondere Wohnformen beinhalten, so in betreuten Wohnungen und Clusterwohnungen. Aufgrund der perspektivisch reduzierten Neubautätigkeit begrenzen wir die bestehenden Risiken und schaffen damit Spielräume für einen stärkeren Einsatz von Eigenmitteln, um bspw. höheren Finanzierungszinsen wirkungsvoll zu begegnen.

Die Bevölkerungsentwicklung an unserem Hauptstandort Villingen-Schwenningen verzeichnet auch in das Jahr 2023 hinein stabile Zuwächse. Im April 2023 hat die Stadt 88.769 Einwohner, was eine Steigerung von 1.442 gegenüber März 2022 bedeutet. Wohnraum bleibt knapp und ausgeschriebene Wohnungen können in der Regel zügig saniert und an adäquate Interessenten weitervermietet werden. In Villingen-Schwenningen ist die Durchschnittsmiete lt. Mietspiegel von durchschnittlich 6,90 € noch im Jahr 2020 auf 7,46 € im Jahr 2022 gestiegen. Mit unseren genossenschaftlichen Mieten liegen wir regelmäßig deutlich darunter. Hier sehen wir weiterhin ein solides wirtschaftliches Fundament für stabile Erträge, welche die derzeitigen spezifischen Risiken im Neubau, bei den Verwaltungs- und Personalkosten sowie in der Sanierung tragbar machen.

Ein starker Pluspunkt unserer Genossenschaft sind die vielen hochwertigen Neubauten, die wir in den letzten Jahren erstellt haben. Optimal auf den heutigen und zukünftigen Bedarf ausgerichtet, sorgen sie für ein ausgezeichnetes strategisch-wirtschaftliches Zukunftspotenzial. Damit hat unsere Genossenschaft das Zeitfenster optimal genutzt, welches bis 2021 noch von günstigen Baukosten, sehr niedrigen Darlehenszinsen und verlässlicher öffentlicher Förderung geprägt war. Zudem wurde der Altbestand bereits seit Mitte der 90er Jahre sukzessive energetisch saniert. Dennoch liegen wir mit einer durchschnittlichen Grundmiete von 6,03 €/qm vergleichsweise niedrig. Die in unserer Satzung verankerte Mitgliederförderung wird also gelebt und stellt einen merklichen Wettbewerbsvorteil dar. Sie bildet sowohl einen Risikopuffer als auch einen merklichen Spielraum für eine schnelle Steigerung der Ertragskraft. Damit ist die Chance verbunden, auf ein Umfeld, welches sich ertrags- oder aufwandsseitig negativ auswirkt, angemessen zu reagieren. Für die Sicherung des Unternehmenserfolgs sind notwendige Mietanpassungen möglich, ohne die Mieterinnen und Mieter zu überfordern.

5. Zusammenfassung von Chancen und Risiken

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

6. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

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

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

Villingen-Schwenningen, den 10.05.2023

Der Vorstand


Merkle


Renner

1. Bilanz zum 31.12.2022

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		6.123,44	3.721,03
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	104.241.408,81		91.814.401,76
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.457.504,63		3.590.400,57
Grundstücke ohne Bauten	1.147.738,87		50.359,59
Bauten auf fremden Grundstücken	3.128.082,92		3.195.499,90
Technische Anlagen und Maschinen	259.096,34		305.176,47
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	456.637,68		307.597,61
Anlagen im Bau	4.116.864,29		7.087.190,87
Bauvorbereitungskosten	637.166,84		50.146,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	117.444.500,38	17.516,07
Finanzanlagen			
Beteiligungen	813.772,00		813.772,00
Andere Finanzanlagen	16.100,00	829.872,00	16.100,00
Anlagevermögen insgesamt		118.280.495,82	107.251.881,87
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten			
Unfertige Leistungen	4.308.120,89		4.473.660,37
Andere Vorräte	51.105,67	4.359.226,56	10.501,28
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	116.789,25		107.125,34
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	53.290,86		53.290,86
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.676,56		2.913,50
Sonstige Vermögensgegenstände	1.718.384,34	1.909.141,01	1.542.162,38
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.884.731,18	4.798.016,43
Bilanzsumme		131.433.594,57	118.239.552,03

PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	219.136,46		273.687,18
der verbleibenden Mitglieder	5.616.673,29		5.569.070,01
aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.200,00	5.839.009,75	4.944,17
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 6.490,25€ (33.298,64€)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 127.705,00€ (283.890,00€)	5.449.166,74		5.321.461,74
Bauerneuerungsrücklage	5.800.000,00		5.800.000,00
Andere Ergebnisrücklagen			
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 19.406,65€ (16.049,21€)			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr: 900.000,00€ (2.310.000,00€)	35.889.583,04	47.138.749,78	34.970.176,39
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.277.050,54		2.838.859,75
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.027.705,00	249.345,54	2.593.890,00
Eigenkapital insgesamt		53.227.105,07	52.184.309,24
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	8.248.752,00		6.392.101,00
Steuerrückstellungen	127.344,47		112.180,61
Sonstige Rückstellungen	696.374,26	9.072.470,73	168.400,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.692.559,03		52.164.243,45
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	354.717,88		366.107,51
Erhaltene Anzahlungen	5.350.047,70		5.055.550,53
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.108.066,66		1.117.358,18
Sonstige Verbindlichkeiten			
davon aus Steuern: 30.512,18€ (48.473,13€)		69.067.018,93	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 5.111,75€ (5.110,57€)			
Passive Rechnungsabgrenzung		66.999,84	56.117,22
Bilanzsumme		131.433.594,57	118.239.552,03

2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	19.710.924,74		19.189.545,00
aus Verkauf von Grundstücken	0,00		150.000,00
aus der Betreuungstätigkeit	6.000,00		0,00
aus anderen Lieferungen und Leistungen	115.881,19	19.832.805,93	119.320,65
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-165.539,48	344.547,80
Andere aktivierte Eigenleistungen		130.000,00	94.000,00
Sonstige betriebliche Erträge		914.382,93	1.079.889,64
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.413.338,77		9.859.023,89
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		114,84
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	25.600,05	9.438.938,82	6.587,93
Rohergebnis		11.272.710,56	11.111.576,43
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	1.997.442,76		1.728.520,36
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 174.169,96 € (80.329,85 €)	2.022.479,09	4.019.921,85	506.716,36
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.510.969,09	3.436.419,94
Sonstige betriebliche Aufwendungen		959.114,82	797.559,06
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		788,50	1.550,21
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		-3.043,68	1.881,74
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.038.948,73	1.280.147,98
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		22.317,29	124.962,67
Ergebnis nach Steuern		1.719.183,60	3.240.682,01
Sonstige Steuern		442.133,06	401.822,26
Jahresüberschuss		1.277.050,54	2.838.859,75
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnismrücklagen		1.027.705,00	2.593.890,00
Bilanzgewinn		249.345,54	244.969,75

3. Anhang

3.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Die Baugenossenschaft Familienheim eG, Villingen-Schwenningen, ist beim Amtsgericht Freiburg unter der Nummer GnR 600040 eingetragen. Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und der Regelungen der Satzung aufgestellt. Als mittelgroße Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB nimmt die Genossenschaft die größenabhängigen Erleichterungen des § 288 Abs. 2 HGB in Anspruch. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wurde beachtet. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

3.2 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

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

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

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

Die **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten bewertet.

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

Die **Unfertigen Leistungen** betreffen fast vollständig die noch nicht abgerechneten Betriebskosten. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

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

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

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

Auf den Ansatz Aktivüberhang wurde verzichtet.

Das **Eigenkapital** wird zum Nennwert bilanziert.

Rückstellungen für **Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Sie wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank für den Monat November 2022 veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre von 1,78 % abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Bei der Ermittlung wurden im Jahr 2022 die jährlichen Lohn- und Gehaltssteigerungen vorsorglich von 2,0 % auf 3,0 % und die Rentensteigerungen von jährlich 2,0 % auf 3,0 % erhöht. Es wird eine Fluktuation in Höhe von 0,0 % p.a. unterstellt.

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

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

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

3.3 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER BILANZ

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

Anlagevermögen

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

Inventar	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwerte		
	AB 01.01.2022	Geschäftsjahr Zugänge	Geschäftsjahr Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	EB 31.12.2022	AB 01.01.2022	Zugänge Geschäftsjahr	Abgänge Geschäftsjahr	Umbuchungen (+/-)	EB 31.12.2021	AB 31.12.2021	EB 31.12.2022
Immaterielle Vermögensgegenstände	114.493,14	6.157,66		0,00	0,00	120.650,80	110.772,11	3.755,25	0,00	0,00	114.527,36	3.721,03	6.123,44
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	160.973.722,13	4.072.706,41	0,00	11.541.314,55	0,00	176.587.743,09	69.159.320,37	3.187.013,91	0,00	0,00	72.346.334,28	91.814.401,76	104.241.408,81
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. a. Bauten	7.811.314,15	0,00	1.042.621,04	0,00	0,00	6.768.693,11	4.220.913,58	132.894,94	0,00	0,00	3.311.188,48	3.590.400,57	3.457.504,63
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	50.359,59	1.097.379,28	0,00	0,00	0,00	1.147.738,87	0,00	0,00	1.042.620,04	0,00	50.359,59	1.147.738,87	
Bauten auf fremden Grundstücken	3.370.848,78	0,00	0,00	0,00	0,00	3.370.848,78	175.348,88	67.416,98	0,00	0,00	242.765,86	3.195.499,90	3.128.082,92
Techn. Anlagen und Maschinen	962.071,20	0,00	0,00	0,00	0,00	962.071,20	656.894,73	46.080,13	0,00	0,00	702.974,86	305.176,47	259.096,34
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	886.629,05	222.853,45	33.395,12	0,00	0,00	1.076.087,38	579.031,44	73.807,88	33.389,62	0,00	619.449,70	307.597,61	456.637,68
Anlagen im Bau	7.087.190,87	8.570.987,97	0,00	-11.541.314,55	0,00	4.116.864,29	0,00	0,00	0,00	0,00	7.087.190,87	4.116.864,29	
Bauvorbereitungskosten	50.146,00	587.020,84	0,00	0,00	0,00	637.166,84	0,00	0,00	0,00	0,00	50.146,00	637.166,84	
Geleistete Anzahlungen	17.516,07	4.701.036,03	4.718.552,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.516,07	0,00	
Summen	181.209.797,84	19.251.983,98	5.794.568,26	0,00	0,00	194.667.213,56	74.791.509,00	3.507.213,84	1.076.009,66	0,00	77.222.713,18	106.418.288,84	117.444.500,38
Finanzanlagen													
Beteiligungen	813.772,00	0,00	0,00	0,00	0,00	813.772,00	0,00	0,00	0,00	0,00	813.772,00	813.772,00	
Andere Finanzanlagen	16.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.100,00	16.100,00	
Summen	829.872,00	0,00	0,00	0,00	0,00	829.872,00	0,00	0,00	0,00	0,00	829.872,00	829.872,00	
Anlagevermögen insgesamt	182.154.162,98	19.258.141,64	5.794.568,26	0,00	0,00	195.617.736,36	74.902.281,11	3.510.969,09	1.076.009,66	0,00	77.337.240,54	107.251.881,87	118.280.495,82

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 31.12.2022 beträgt 3.759.789,50 €. Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 17.027,63 € 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 31.12.2022 beträgt 438.107,32 €. Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 919,05 € erzielt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Es bestehen Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 6.370,44 €.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 586.276,00 €. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

Sonstige Rückstellungen

Hier sind unter anderem Verpflichtungen aus Reparaturverpflichtungen i. H. von 34.600,00 €, aus der Hausbewirtschaftung i. H. von 536.374,26 €, aus der anstehenden Prüfung gemäß § 53 GenG i. H. von 33.000,00 € und 41.700,00 € aus dem Personalbereich für nicht genommenen Urlaub und die Erstellung des Jahresabschlusses und der Betriebskostenabrechnungen 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 Sicherheit
	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre	gesichert		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.692.559,03 (52.164.243,45)	2.099.099,39 (1.935.472,43)	8.619.133,67 (7.041.139,79)	50.974.325,97 (43.187.631,23)	61.692.559,03	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	354.717,88 (366.107,51)	12.071,61 (12.030,99)	29.894,00 (34.105,05)	312.752,27 (319.971,47)	354.717,88	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	5.350.047,70 (5.055.550,53)	5.350.047,70 (5.055.550,53)	**			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.108.066,66 (1.117.358,18)	1.108.066,66 (1.117.358,18)				
Sonstige Verbindlichkeiten	561.627,66 (623.184,29)	561.627,66 (623.184,29)				
Gesamtbetrag	69.067.018,93	9.130.913,02	8.649.027,67	51.287.078,24	62.047.276,91	
Vorjahr	(59.326.443,96)	(8.743.596,42)	(7.075.244,84)	(43.507.602,70)		

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

3.4 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind 5.018.388,42 T€ für Instandhaltungen enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten insbesondere öffentliche Zuschüsse, Erträge aus Grundstücksverkäufen und Versicherungserstattungen.

Aufgrund der Anpassung der Annahmen zur Berechnung ergab sich im Personalaufwand ein Aufwand von insgesamt 1.642.094,00 € für die Zuführung zu den Pensionsrückstellungen, der in dieser Höhe als außergewöhnlich anzusehen ist.

Finanzergebnis

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 373.573,00 € (Vorjahr 613.087 €) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

3.5 SONSTIGE ANGABEN

Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder
Anfang des Geschäftsjahrs	4.214
Zugang	300
Abgang	273
Ende des Geschäftsjahrs	4.241

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 47.603,28 € vermindert. Satzungsmäßig haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

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

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 bis 06.10.2022
Walter Klumpp, Tuningen, stv. Vorsitzender bis 06.10.2022, ab 13.12.22 Vorsitzender
Rudolf Hirt, Villingen-Schwenningen, Schriftführer
Michael Rieger, St. Georgen
Anita Neidhardt-März, Villingen-Schwenningen, ab 13.12.2022 stv. Vorsitzende
Dr. Alexander Wirich, Villingen-Schwenningen

Haftungsverhältnisse

Zum 31.12.2022 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 2022 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen in Höhe von 13.459.570,51 T€, die in vollem Umfang durch erfolgte oder erwartete Kreditzusagen und Eigenmittel gedeckt sind.

Nachtragsbericht

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

Gewinnverwendungsvorschlag

Gemäß den gemeinsamen Beschlüssen des Vorstands und des Aufsichtsrats wurden aus dem Jahresüberschuss im Rahmen der Vorwegzuweisung 127.705,00 € in die gesetzliche Rücklage und 900.000,00 € in die freien Rücklagen eingestellt. Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, aus dem sich ergebenden Bilanzgewinn von 249.345,54 € eine Dividende von 4,0 % (222.762,80 €) auszuschütten und 26.582,74 € den freien Rücklagen zuzuführen.

Villingen-Schwenningen, 12.05.2023

Der Vorstand


Merkle


Renner

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2022 gab es für unsere Genossenschaft eine Fülle von Herausforderungen zu bewältigen. So waren wesentliche Baumaterialien von hohen Preisschwankungen und Lieferengpässen betroffen. Die Kosten für Bauleistungen sind stark angestiegen, ebenso die Kapitalmarktzinsen. Die staatliche Förderpolitik war geprägt von höheren Anforderungen und häufigen kurzfristigen Änderungen, Kürzungen oder gar Einstellungen von Förderprogrammen. Hinzu kam eine Reihe von Gesetzen und Verordnungen, welche aufgrund der drohenden Gasmanngelage auf uns zukamen. Auch die politischen Entwicklungen rund um die Klimakrise sind für unsere Branche sehr herausfordernd, ebenso die zunehmende Bürokratie und der Fachkräftemangel. Dennoch hat sich unsere Baugenossenschaft Familienheim im vergangenen Geschäftsjahr gut entwickelt. Prägend waren die hohen Investitionen in den Neubau von Wohnungen, welche zu einem starken Wachstum sowohl des Anlagevermögens als auch der Verbindlichkeiten geführt haben. Diese trugen zu einer positiven Ertragsentwicklung bei, an welcher auch die konsequente Wohnungsmodernisierung einen merklichen Anteil hatte. So werden unsere Mitglieder auch in Zukunft von sicheren Wohnungen, günstigen Mieten und einem verlässlichen Service profitieren.

Zur Erfüllung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat einen Prüfungsausschuss und einen Personalausschuss gebildet. Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse haben den Vorstand nach den gesetzlichen und satzungsmäßigen Vorschriften sowie der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates überwacht und beratend begleitet. Im Geschäftsjahr fanden sechs 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 es wurden die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Dabei ging es um die strategische Ausrichtung der Genossenschaft, den Jahresabschluss des Vorjahres und den Wirtschaftsplan, den Kauf von Grundstücken, das Modernisierungs- und Neubauprogramm sowie die Unternehmenssteuerung und das Risikomanagement. Der Personal- und der Prüfungsausschuss befassten sich in je einer Sitzung mit den ihnen obliegenden Angelegenheiten. Über ihre Arbeit wurde jeweils in der darauffolgenden Sitzung des Aufsichtsrates berichtet. Darüber hinaus wurde der Vorsitzende des Aufsichtsrates auch außerhalb der Sitzungen über wesentliche Sachverhalte, Entwicklungen und Entscheidungen in Kenntnis gesetzt.

Trotz des allgemein schwierigen wirtschaftlichen Umfelds sind für den Aufsichtsrat weder aus konjunkturbedingten Veränderungen in der Wohnungsbau- und Immobilienbranche noch aus der gesamtwirtschaftlichen Situation heraus wesentliche Risiken erkennbar, die den Unternehmensbestand gefährden oder den Unternehmenserfolg nachhaltig beeinträchtigen. Dasselbe galt für Risiken aus den Bauaktivitäten oder aus der Finanz- und Liquiditätssituation. Die Anforderungen, die an das Risikomanagementsystem für ein Unternehmen in unserer Größenordnung zu stellen sind, wurden umfassend und hinreichend erfüllt.

Der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, der im Berichtsjahr gemäß § 55 GenG i.V. mit § 41 der Satzung die

genossenschaftliche Pflichtprüfung für das vorangegangene Geschäftsjahr „unter Einbezug des Jahresabschlusses zum 31.12.2021“ 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 2022 eingehend geprüft. Gegen den vom Vorstand aufgestellten Jahresbericht gibt es keine Einwendungen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss zum 31.12.2022 in der vorgelegten Form festzustellen.

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

Villingen-Schwenningen, 09.05.2023



Walter Klumpp
-Vorsitzender -



Zusammensetzung der Vertreterversammlung

Stand vorläufig vom 6.10.2022

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

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

Zum Gedenken

Wir trauern um die im Geschäftsjahr 2022 verstorbenen Mitglieder.

Name des Verstorbenen	Ehem. Wohnort
Karl Prätorius	78112 Sankt Georgen im Schwarzwald
Wilhelm Götz	78122 Sankt Georgen im Schwarzwald
Gerhard Labus	78050 Villingen-Schwenningen
Albert Erhard Meyer	78050 Villingen-Schwenningen
Ingeborg Gänßle	78112 Sankt Georgen im Schwarzwald
Jürgen Egon Wedekind	78087 Mönchweiler
Helga Schlenker	78048 Villingen-Schwenningen
Irmgard Liebert	78048 Villingen-Schwenningen
Hubert Hepting	78050 Villingen-Schwenningen
Milka Baier	78048 Villingen-Schwenningen
Erna Maria Schuster	78050 Villingen-Schwenningen
Josip Zugecic	78112 Sankt Georgen im Schwarzwald
Mileva Zalac	78048 Villingen-Schwenningen
Bernd Hezel	78056 Villingen-Schwenningen
Maria Alich	78052 Villingen-Schwenningen
Margrit Ganter	78050 Villingen-Schwenningen
Irene Heidebrecht	78052 Villingen-Schwenningen
Magdalena Duttenhöfner	78112 Sankt Georgen im Schwarzwald
Heinz Beck	78112 Sankt Georgen im Schwarzwald
Heinz Kitiratschky	78112 Sankt Georgen im Schwarzwald
Liselotte Emma Martens	78112 Sankt Georgen im Schwarzwald
Gerlinde Käfer	78112 Sankt Georgen im Schwarzwald
Brigitte Bossert	78112 Sankt Georgen im Schwarzwald
Eduard Zimmer	78048 Villingen-Schwenningen
Nada Stojanovic	78048 Villingen-Schwenningen
Friedrich Neugebauer	78048 Villingen-Schwenningen
Wladimir Termer	78048 Villingen-Schwenningen

Name des Verstorbenen	Ehem. Wohnort
Paulina Gottseelig	78112 Sankt Georgen im Schwarzwald
Siegfried Rosenfelder	78112 Sankt Georgen im Schwarzwald
Anna Kammerer	78112 Sankt Georgen im Schwarzwald
Selmani Luljeta	78122 Sankt Georgen im Schwarzwald
Konrad Merz	78112 Sankt Georgen im Schwarzwald
Maria-Hendrika van Beek-Verzijl	78112 Sankt Georgen im Schwarzwald
Maria Kaufmann	78048 Villingen-Schwenningen
Alexander Konradi	78112 Sankt Georgen im Schwarzwald
Daniel Frey	78048 Villingen-Schwenningen
Gennadij Cemeckih	78048 Villingen-Schwenningen
Rosemarie Lehmann	78050 Villingen-Schwenningen
Dieter Dittmann	78112 Sankt Georgen im Schwarzwald
Helga König	78112 Sankt Georgen im Schwarzwald
Katharina Heldt	78048 Villingen-Schwenningen
Annerose Fichter	78112 Sankt Georgen im Schwarzwald
Olga Rohde	78112 Sankt Georgen im Schwarzwald
Sergej Smetannikov	78048 Villingen-Schwenningen
Rita Rohrer	78050 Villingen-Schwenningen
Tanja Matanovic	78052 Villingen-Schwenningen
Axel Scherzinger	78112 Sankt Georgen im Schwarzwald
Stefanie Fischer	78073 Bad Dürkheim

Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen

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

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



SIEDLUNGSWERK
BADEN e.V.

Siedlungswerk Baden e.V.

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

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

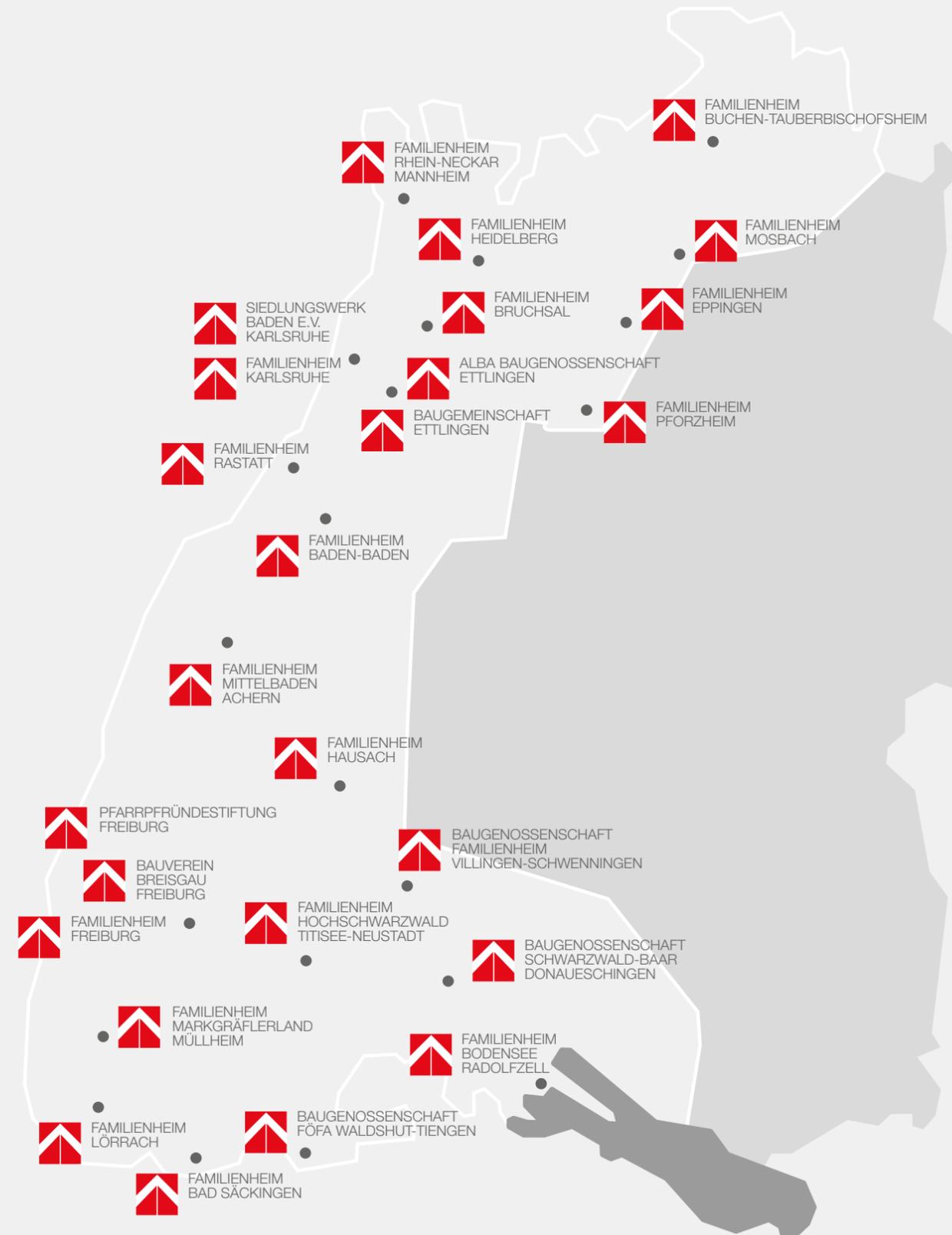
Die Familienheim-Genossenschaften gehören zu den innova-
tivsten Wohnungsbauunternehmen in Baden-Württemberg
und das Ansehen gegenüber Verbänden, der Finanzwirt-
schaft, Behörden und der Politik könnte nicht besser sein.

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

Wir sind Mitglied im
Siedlungswerk Baden e.V.

Vereinigung von Wohnungsunternehmen
in der Erzdiözese Freiburg

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



Impressum

Herausgeber: Baugenossenschaft Familienheim eG
www.bgfh.de

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



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



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM

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

