wbg
Ihr Zuhause in VS.

GESCHÄFTSBERICHT 2019

GESCHÄFTSBERICHT 2019

Wohnen besser gedacht

Unsere Strategie als Titelskizze

Für die wbg ist der eigene Antrieb klar definiert: „Unsere Vision ist es, dass jedem Einwohner der Stadt Villingen-Schwenningen preiswerter, sozial orientierter sowie nachhaltiger und modern gebauter Wohnraum in ausreichendem Ausmaß zur Verfügung steht." Doch was bedeutet dies konkret?

Wir haben dies in eine Formel gebracht, die wir vom Abstrakten tagtäglich in die Praxis holen, indem wir unsere Vorhaben in den folgenden Kategorien ausgestalten – um neue Wege zu gehen und um damit Innovation als Triebfeder für das „besser Denken von Wohnen" immer wieder als unsere eigene Kraft einzusetzen:

Urbanität
Das bedeutet aus unserer Sicht eine bessere Nutzung vorhandener Flächen durch verdichtetes Bauen, das durch architektonische Formen und Fassadengestaltungen, aber auch durch Dachgärten als bewusste Akzente Lebensqualität fördert.

Wohnformen
Durch gesunde soziale Mischstrukturen statt Abgrenzung und durch ganz individuelle Konzepte – vom Mikroliving über Smartliving bis hin zum Generationenwohnen – tragen wir den unterschiedlichsten Ideen zum Lebensstil Rechnung: das aber stets zu bezahlbaren Preisen.

Mobilität
Wir geben bei der Quartiersplanung neuen Verkehrskonzepten Raum und regen einen neuen Umgang mit Fahrzeugen an: durch Quartiersgaragen, Vorrang für Nahverkehr und emissionsfreie Mobilität, aber auch durch die variable Nutzung von bislang einzig dem Auto vorbehaltenen Flächen, von der Begegnung auf der verkehrsberuhigten Straße bis hin zur variablen Garagennutzung als optionaler Raum für Kreativität. All das integrieren wir in unser Denken bei neuen Projekten.

Klimawandel
Innovation ist dann gut, wenn sie Mensch und Natur schützt und bereichert, vor allem hinsichtlich des Klimaschutzes. Energie-autarke Quartiere mit innovativen Energiesystemen, energetisch optimiertes Bauen, eine nachhaltige Wassernutzung und die Schaffung von Grün als Beitrag zum Klima-Ausgleich, als Erlebnisraum und Steigerung von Umfeldqualität sind von uns berücksichtigte Ansätze.

All diese Elemente werden Sie in unsere Titelgrafik wiedererkennen: Das hier gezeigte Quartier ist selbstverständlich zunächst nur Fiktion. Die darin enthaltenen Gedanken prägen jedoch unsere Arbeit für die Zukunft unserer Stadt tagtäglich.

Inhaltsverzeichnis

Informationen .. 06

- **Wichtige Daten im Überblick** 07
- **Organe der Gesellschaft** 08
- **Allgemeines** 10
  - Corporate Identity 10
  - Sanierung – Französisches Quartier 12
  - Smart Home 14
  - Sanierung – Grabenäckerstraße 16
  - Soziales – Weltkindertag 20
  - Sponsoring & Spenden 22
- **Impressum** 54

Lagebericht 24

- **Grundlagen des Unternehmens** 25
  - Geschäftsmodell des Unternehmens 25
- **Wirtschaftsbericht** 25
  - Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen 25
  - Wohnungsmarkt in Villingen-Schwenningen 26
- **Geschäftsverlauf** 27
  - Gebäudebestand der Gesellschaft 27
  - Neubautätigkeit 27
  - Sanierung und Modernisierung 27
  - Instandhaltung 27
- **Lage** 28
  - Ertragslage 28
  - Finanzlage 28
  - Vermögenslage 31
  - Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren 32
  - Wohnungsvermietung 2019 32
  - Personalwesen und Organisation 32
- **Prognose-, Risiko-, & Chancenbericht** 33
  - Prognosebericht 33
  - Risikobericht 33
  - Chancenbericht 34
- **Risikoberichterstattung** 35

Bilanz 36

- **Einleitende Bemerkungen** 37
- **Bilanz Aktivseite** 38
- **Bilanz Passivseite** 40
- **Gewinn- & Verlustrechnung** 42
- **Allgemeine Angaben** 44
- **Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden** 44
  - Anlagevermögen 44
  - Umlaufvermögen 45
  - Rückstellungen 45
  - Verbindlichkeiten 46
- **Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung** 46
  - Bilanz 46
  - Gewinn- und Verlustrechnung 50
- **Sonstige Angaben** 50
- **Weitere Angaben** 51
- **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers** 52
- **Bericht des Aufsichtsrates** 52
- **Schlusswort** 53

ÜBERBLICK & INFORMATIONEN

Wichtige Daten im Überblick

Firma
Wohnungsbaugesellschaft
Villingen-Schwenningen mbH
eingetragen beim Amtsgericht Freiburg im Breisgau
im Handelsregister B 601357

Anschrift
Oberdorfstraße 6 ("Schützenburenhaus")
78054 Villingen-Schwenningen
Tel.: 07720/8503-0

Gründung
10. Januar 1927 als Wohnungsbau AG
in Schwenningen

Umwandlung
Durch Beschluss der Hauptversammlung am
10. Dezember 1987 erfolgte die Umwandlung der
Aktiengesellschaft in eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Handelsregistereintragung am
24. Oktober 1988, Amtsgericht
Villingen-Schwenningen, HRB 601357

Stammkapital
4.143.360,- €

Gesellschafter
- *Stadt Villingen-Schwenningen 98,19 %*
- *Sparkasse Schwarzwald-Baar 1,20 %*
- *Volksbank Schwarzwald-Donau-Neckar eG 0,58 %*
- *Sonstige 0,03 %*

Gesellschafterversammlung
Die Gesellschafterversammlungen fanden statt am
7. März 2019, 9. Juli 2019 und am 29. Oktober 2019.

Mitgliedschaften
- *Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart*
- *Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen, Schwäbisch Gmünd*
- *Partnerverein der Dualen Hochschule Baden-Württemberg Villingen-Schwenningen e. V.*

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat ab Oktober 2019

Aufsichtsratsvorsitzender (ab 7. März 2019)

- *Jürgen Roth*
  Oberbürgermeister, Villingen-Schwenningen seit 01.01.2019

Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender (ab 7. März 2019)

- *Dirk Sautter,*
  Rettungsassistent, Villingen-Schwenningen

Geschäftsführer der wbg

- *Rainer Müldner,*
  Dipl.-Bankbetriebswirt, Villingen-Schwenningen

Mitglieder im Aufsichtsrat (ab 29.10.2019)

- *Helga Baur, Betriebswirtin (BA)*
- *Andreas Flöß, Freier Architekt*
- *Eduard Friesen, Bauleiter*
- *Ulrike Heggen, Bankkauffrau*
- *Dr. Marcel Klinge, Abgeordneter des Deutschen Bundestags, Sozialwissenschaftler (MA)*
- *Bernd Lohmiller, Kriminalbeamter*
- *Maria Noce, Geschäftsführerin*
- *Hans-Joachim von Mirbach, Oberstudienrat*

Aufsichtsrat ab Oktober 2019, nicht auf dem Bild: Andreas Flöß, Eduard Friesen und Dr. Marcel Klinge

Geschäftsführung & Aufsichtsrat

Aufsichtsrat bis Oktober 2019

Aufsichtsratsvorsitzender (ab 7. März 2019)

- *Jürgen Roth*
  Oberbürgermeister, Villingen-Schwenningen seit 01.01.2019

Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender (bis 7. März 2019)

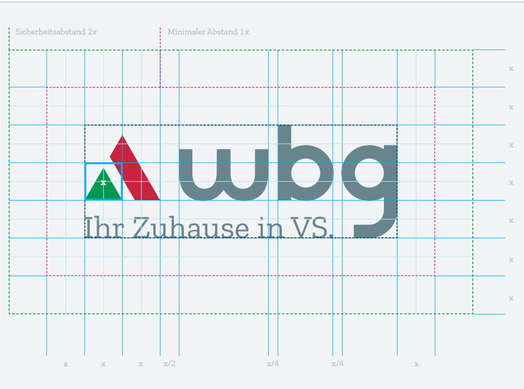
- *Bernd Hezel,*
  Dipl. Bauingenieur, Villingen-Schwenningen

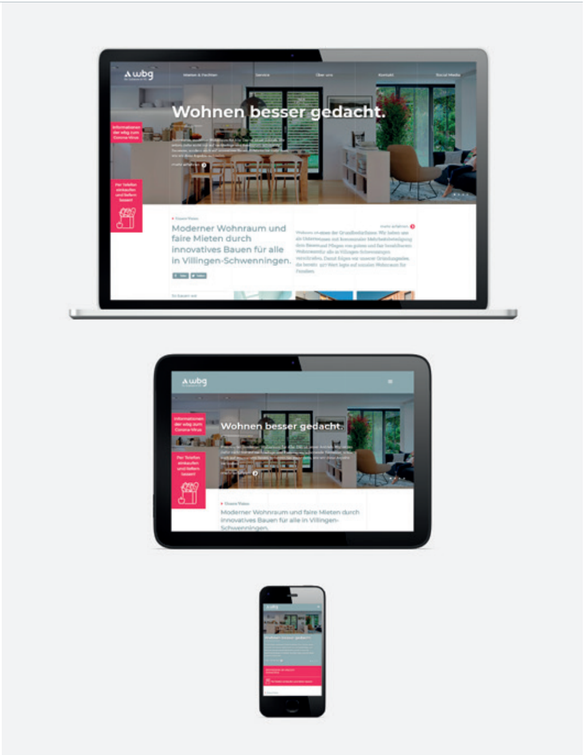
Geschäftsführer der wbg

- *Rainer Müldner,*
  Dipl.-Bankbetriebswirt, Villingen-Schwenningen

Mitglieder im Aufsichtsrat (bis 29.10.2019)

- *Friedrich Bettecken, Speditionskaufmann*
- *Erich Bißwurm, Bauingenieur*
- *Andreas Flöß, Freier Architekt*
- *Dr. Marcel Klinge, Abgeordneter des Deutschen Bundestags, Sozialwissenschaftler (MA)*
- *Bernd Lohmiller, Kriminalbeamter*
- *Hans-Joachim von Mirbach, Oberstudienrat*
- *Edgar Schurr, Polizeihauptkommissar*
- *Dirk Sautter, Rettungsassistent*





Corporate Identity

Die wbg neu definiert

Wir machen unsere Weiterentwicklung zum Innovator im Wohnbau sichtbar

Die wbg hat sich in den vergangenen Jahren in ihrer Ausrichtung und in ihrem Selbstverständnis weiterentwickelt: Die Wohnungsbaugesellschaft setzt mit besonderen Konzepten – wie zum Beispiel dem preisgekrönten Projekt NeckarFair – Maßstäbe im Wohnbau der Doppelstadt, geht mit klaren Vorstellungen zu bezahlbarem Wohnen mit Qualität in den Wettbewerb und unterscheidet sich dadurch bisweilen deutlich von ihren Marktbegleitern. Dieser Unterschied muss aber auch nach außen hin deutlicher sichtbar werden, und deshalb wurde gemeinsam mit der Gildner Werbeagentur ein Konzept entwickelt, das nach innen die Vorstellungen und Werte der wbg greifbar und nach außen diese Strategie sichtbar macht.

Das Ergebnis ist eine deutlich wahrnehmbare Evolution in der Außendarstellung: Das vereinfachte, aber in sich grafisch schlüssigere Logo wird nun begleitet von einem kürzeren, knapperen Claim. Zeitgleich mit der neuen Grundoptik wurde auch die Gesamterscheinung der wbg neu ausgerichtet und zur Unternehmensstrategie passend gestaltet: Die wbg als Innovator setzt in ihrer Bildsprache nun auf Akzente im Thema Bauen, die zeigen, dass aktuelle Architektur und Funktion Kernthema bei uns sind. Bei allen Maßnahmen – sei es Neubau, Sanierung oder Konzeption – steht jedoch immer der Mensch als Nutzer der Gebäude im Fokus. Deshalb achten wir bei werblichen Motiven in der bildlichen Darstellung stets auf die Einbindung von Personen, um den menschlich-nahen Charakter der wbg und ihrer Angebote zu unterstreichen.

„Wohnen besser gedacht" ist das Motto, das wir als Neuübersetzung unseres Unternehmenskürzels in unserem täglichen Tun widerspiegeln: Wir zeigen, was uns antreibt – für unsere Mieter und für die von uns angestrebte Innovation im Wohnbau stehen wir mit vielen praktischen Details ein. Die konkreten Konsequenzen dieser Unternehmenseinstellungen haben wir in einem Handbuch zur "Corporate Identity" zusammentragen lassen: Von den zugrundeliegenden Überlegungen zur Unternehmenskultur und ihrer Herkunft bis hin zu den daraus resultierenden Ergebnissen im täglichen Handeln und den damit verbundenen Werten ist darin all das beschrieben, was uns als Unternehmen prägt und als Maßstab – auch bei strategischen Entscheidungen – begleiten soll.

Und natürlich finden sich in diesem Handbuch auch alle Vorgaben rund um die Ausgestaltung von Medien der wbg: Printprodukte (wie dieser Geschäftsbericht) basieren nun ebenso auf einer klar geregelten, frisch durchgestalteten Vorgabe wie unser neuer Internetauftritt, der durch umfassende Information zu unseren Angeboten und den dahinterstehenden Denkweisen deutlich macht, wie sich die wbg gegenüber Mietern und Miet-Interessenten positioniert und engagiert.

Mit dieser umfassenden Weiterentwicklung in der Unternehmenskommunikation nach außen und nach innen hat die wbg einen wichtigen Schritt in Richtung Zukunft getan: Zum einen steuern wir die Wahrnehmung unseres Unternehmens gezielt in einer thematisch einzigartigen Weise und sind dadurch im Markt unverwechselbar. Zum anderen machen wir – auch für uns selbst – unsere Strategie und unsere Werte transparent und haben damit ein Führungsinstrument in der Hand, das auch die Anwerbung von neuen Mitarbeitern erleichtert: Denn wir können eindeutig dazu Auskunft geben, wer wir sind und wie wir miteinander und für unsere Mieter arbeiten.
Die wbg ist damit zu einer rundum konsistenten und optimal wahrnehmbaren Marke in der Doppelstadt gereift.

ÜBERBLICK & INFORMATIONEN

Wertige Ausstattung für nachhaltige Nutzung

Im Sanierungsprojekt Französisches Quartier wurde auch an die Zeit nach der Nutzung durch Studierende gedacht.

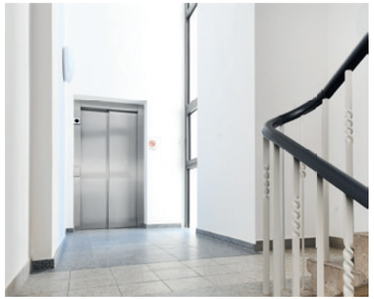
Rund 35 Millionen Euro investieren bis zum Ende der Gesamtmaßnahme die Gesellschafter der Erwerbsgemeinschaft in die Objekte an der Kirnacher und der Dattenbergstraße: Die wbg als Teil des "Bündnisses für faires Wohnen" hat in die ihr zugeschlagenen Objekten aus dem "Französischen Quartier" (ehemalige Soldatenunterkünfte der französischen Streitkräfte) bereits viel Geld gesteckt. Und das nicht nur in die Bausubstanz, die grundlegend auf den neuesten Stand gebracht wurde: Auch die Ausstattung der inzwischen fast komplett fertiggestellten Studierendenwohnungen der Fachhochschule der Polizei ist auf einem wertigen und modernen Stand. Denn nach der Nutzung als Studenten-Wohnungen über einen Zeitraum von rund fünf bis sechs Jahren sollen die Wohnungen nach und nach dem regulären Mietwohnungsmarkt zugeführt werden.

Das bedeutet aus Sicht der wbg aber auch, dass bei dieser künftigen Umwidmung möglichst wenig erneuter Renovierungsbedarf anstehen sollte. Aus dieser Überlegung heraus wurde zukunftsfähig geplant und wertig ausgestattet: So haben wir Wert gelegt auf eine solide Ausführung aller Einbauten wie Waschbecken, Duschen, Armaturen oder der Kücheneinrichtung. Und nicht nur in eine zeitgemäße und stabile "sichtbare" Ausrüstung wurde investiert: Auch unter den Wandoberflächen wurde Wert gelegt auf sinnvolle und zukunftssichere Technologie, zum Beispiel mit Netzwerkkabeln, die in Wandsteckdosen integriert sind und eine Vernetzung innerhalb der Wohnung gestatten.

Weitere Merkmale des Sanierungskonzepts sind die komplett neu aufgebauten Personen-Aufzüge für alle Wohneinheiten, das vor die Fassade Setzen neuer Balkone ohne Kältebrücken ins Gebäude oder die Integration neuer Heiztechnologie (CO_2-neutrale Pellets-Heizungen) und die umfassende Wärmedämmung der Gebäude nach modernen Standards: So wurden die abgetragenen Giebeldächer durch Flachdächer ersetzt und diese gebührend wärmegedämmt, zudem wurden die Fassaden komplett gedämmt und neue, Energie-sparende Fenster eingesetzt, die auch zum Schutz vor Schall beitragen.

Bis Frühjahr 2021 sollen die letzten Arbeiten an dem Großprojekt abgeschlossen sein. Die bereits vollzogenen Bauabschnitte zeigen, dass der durchaus ehrgeizige Zeitplan zum Umbau aller Wohngebäude gut eingehalten wurde.

So stehen die Chancen gut, dass auch die Sanierung der letzten zwei Blöcke an der Dattenbergstraße pünktlich zum März 2021 gelingen wird – trotz aller Unwägbarkeiten der Bauten aus den 1950-er Jahren: Denn Pläne zu Leitungen oder Kanalanschlüssen gab es für die oft umgebauten Gebäude nicht.



Experimentierfeld innovatives Wohnen

Smart Home für Jedermann ist möglich: Wir beweisen es.

Die wbg sieht sich als Innovator im Bereich preiswertes Wohnen – und wir zeigen seit Jahren schon, dass das keineswegs Verzicht bedeuten muss. Unter dieser Prämisse haben wir uns nun auch dem Thema Smart Home gewidmet und im neu errichteten Gebäude Sperberstraße 34 eine Musterwohnung geschaffen, die uns wertvolle Einblicke in gleich mehrere Aspekte des "smarten Wohnens" mit digitaler Technologie bietet: So ist dort nicht nur erlebbar, welche Möglichkeiten aktuelle Smart Home-Ausstattung tatsächlich zu bieten hat, sondern die Wohnung soll auch belegen, dass trotz eines beachtlichen Investments in Technologie die digitale Technik dennoch zum Bestandteil einer erschwinglich zu mietenden Wohnung werden kann – vorausgesetzt, man denkt das Thema von Anfang an bei der Konzeption eines Gebäudes mit.

In diesem Fall wurde schon vor dem Einbau entsprechender Smart Home-Komponenten auf einen aktuellen Standard gesetzt: So ist die rund 50 Quadratmeter messende Zwei-Zimmer-Wohnung mit einem KNX-Datenkabelsystem ausgestattet. Dieser Busstandard ist mit einer Vielzahl von Produkten kompatibel. Daneben verfügt die Wohnung über eine komplette LAN-Netzwerkverkabelung. Der Aufbau eines WLAN erlaubt es in der Wohnung, die "Alexa"-Technologie von Amazon zu nutzen: Durch die immer besser werdende, intelligente Sprachsteuerung dieser Technik ist das Gesamtprojekt wirklich zukunftsfähig ausgerüstet. Die Ausstattung der Musterwohnung im "SperberFair"-Projekt ist dabei umfassend gewählt: Vom schlüssellosen Zugang zu der Wohnung durch Türöffnen per Smartphone-App, dem individuell justierbaren Beleuchtungskonzept über RGB-LED bis hin zum Smart-TV und einer digital kontrollierbaren Küchenausstattung sind viele Komfortmerkmale enthalten, die das Leben angenehmer machen.

Aber auch im Hinblick auf Sicherheit und Energieeinsparung ist die Wohnung mit Sensoren und Aktoren so ausgerüstet, dass spürbare Effekte zu erzielen sind: So erkennt das System über Sensoren an den Griffstellungen, ob ein Fenster geöffnet oder geschlossen ist und kann gegebenenfalls den Bewohner vor dem Verlassen der Wohnung über ein Display über das "vergessene" Fenster informieren.

Ebenso sind die Jalousien mit Sensoren und Aktoren versehen: So ist es möglich, die Fenster automatisch zu einem gewünschten Zeitpunkt zu verdunkeln oder aus der Ferne zu steuern – im Zusammenspiel mit der fernsteuerbaren Beleuchtung kann so auch aus dem Urlaubsdomizil Anwesenheit simuliert und damit Einbrecher abgeschreckt werden. Rechtzeitig geschlossene Jalousien helfen im Winter zudem, Heizenergie zu sparen. Neben diesen Sicherheitsmerkmalen an den Jalousien sind andere Aktoren ebenfalls ein wichtiges Element zum Energie Sparen. So wurden die Thermostate an den Heizkörpern ebenfalls mit Aktoren ausgestattet: Diese fahren nach einem vorgegebenen Programm während des Tages ihre Heizleistung herunter, so dass in der Abwesenheit der Bewohner nicht die volle "Wohlfühl-Raumtemperatur" herrscht. Erst kurz vor der Heimkehr der Bewohner werden die Räume wieder hochgeheizt – durch den geringere Gesamtenergiebedarf fürs Heizen kann man so bis zu 30 Prozent an Energiekosten einsparen

und eine echte Amortisierung der Digitaltechnik erzielen. Und natürlich kann man solche intelligenten Steuerungen auch zum eigenen "kleinen Luxus" beitragen lassen: zum Beispiel für ein entspannendes Bad im Badezimmer der Musterwohnung, die über eine digital gesteuerte elektrische Fußbodenheizung verfügt. Diese Heizung lässt sich schnell anwärmen und sie sorgt dadurch für ein "kuscheliges" Wärmeempfinden auf dem Fliesenboden. Mit der richtigen Lichtszenerie wird das Bad dann schnell zum Wohlfühlort. Im Spiegel ist zudem ein Display integriert, das über die in der Wohnung verteilten intelligenten Lautsprecher oder per Touchbedienung die persönliche Musik-Wiedergabeliste, Nachrichten oder einen Hörbuch-Inhalt zur Verfügung stellt. Energiespareffekte und intelligente Sicherheitsmerkmale, die ein solches Smart Home-System zu bieten haben, schaffen nicht nur einen echten Komfort-Mehrwert, sondern auch eine mittelfristig spürbare Kostenreduktion.
Wie sich das vollendet durchdachte System im SperberFair-Gebäude mit der Nummer 34 praktisch bewährt, das wird aktuell in einem echten Feldversuch erprobt: Denn die Smart Home-Musterwohnung wird voll ausgestattet zur Vermietung ausgeschrieben und dann im ganz normalen Alltag auf ihre Tauglichkeit hin getestet werden.

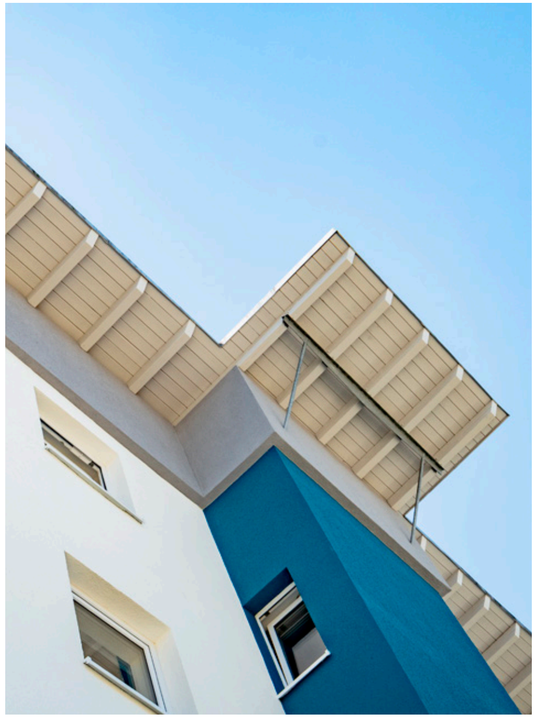
Der Begriff Smart Home bezeichnet die Automation von Wohnungen. Dabei interagieren Haushalts- und Multimedia-Geräte und werden zentral ferngesteuert. Die Smart Home-Technologie automatisiert Alltagsvorgänge, dazu können die Einstellungen von Geräten, beispielsweise Heizung, Beleuchtung oder Musikanlagen per Computer, Tablet oder Smartphone unkompliziert und zügig an die persönlichen Bedürfnisse angepasst werden. Entweder von zuhause aus, oder von unterwegs. Auch die Steuerung über Sprachbefehle oder Handzeichen ist möglich.

Großsanierung für über 100 Wohneinheiten abgeschlossen

Das Quartier Grabenäckerstraße wurde über fünf Jahre hinweg auf Neubau-Standard gebracht.

Mit Gesamtkosten von rund 7,9 Millionen Euro und einem Umsetzungszeitraum von rund fünf Jahren zählte das Sanierungsvorhaben Grabenäckerstraße zweifellos zu einem der größten, die die wbg seit ihrem Bestehen zu schultern hatte: 109 Wohneinheiten in den Gebäuden Grabenäckerstraße 1, 3, 7, 9, 11, 15, 17, 25, 27 und 31, 33 sowie 35 galt es, auf einen moderneren Stand zu bringen. Das Ergebnis dieser Großsanierung sind 8.500 Quadratmeter Wohnfläche, die in ihrer technischen Grundausstattung einem aktuellen Neubaustandard entsprechen. Die Details machen deutlich, was trotz anspruchsvoller Umstände erreicht wurde: So mussten die Sanierungsabschnitte jeweils im bewohnten Zustand umgesetzt werden, was per se schon eine echte Herausforderung war. Unsere Mieter hatten hier sicherlich spürbare Belastungen auszuhalten – andererseits konnte durch eine minutiöse Planung auch die Belastungsdauer für die Bewohner deutlich verringert werden.

Bestes Beispiel sind die Bäder, die in allen 109 Wohneinheiten grundsaniert wurden: Innerhalb von acht bis zehn Tagen war jeweils das Bad komplett renoviert, inklusive der Schaffung von zeitgemäßer, barrierefreier Ausstattung und der Sanierung der Wasser- und Abwasserstränge. Normalerweise kalkuliert man für eine so umfassende Badsanierung mit bis zu sechs Wochen Arbeitszeit. Doch die Sanierung der Bäder war nur ein Teil der Gesamtmaßnahme für die Wohngebäude am Schwenninger Stadtrand mit günstiger Lage zu Infrastruktur und nah am Grün: So wurden alle Fenster auf energetisch günstige Isolierglasfenster umgebaut, alle Balkone wurden erneuert und



dadurch thermisch vom Gebäude abgekoppelt, also Heizenergie-fressende Kältebrücken entfernt. Die Zwischendecken zu den Kellergeschossen sowie zu den Dächern wurden wärmegedämmt, was Wärmeverluste ebenfalls deutlich reduziert. Darüber hinaus wurde in jeder Wohnung die Elektrik erneuert und damit auf einen aktuellen Stand gebracht, zudem erhielt jede Wohnung eine neue Eingangstür.

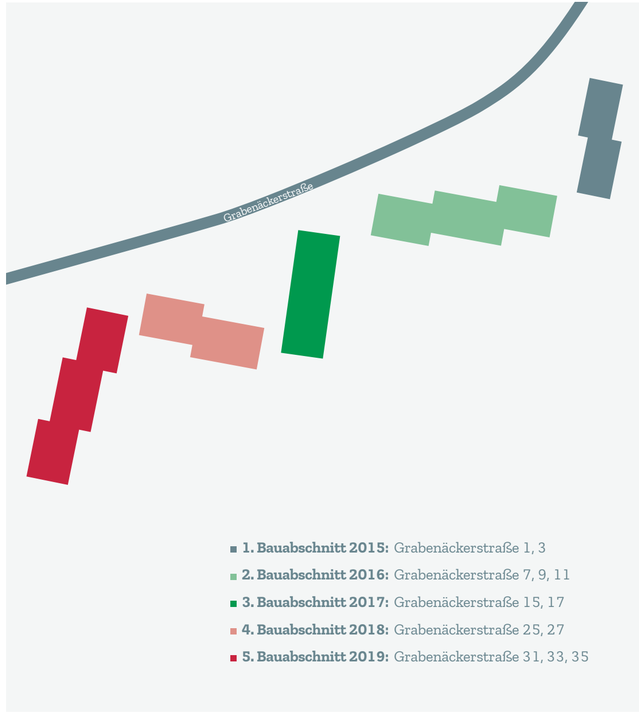
Energetisch die wohl wichtigste Maßnahme war jedoch die Dämmung der Gebäudehülle. Hier wurde als Wärmedämmsystem auf den Werkstoff Mineralwolle gesetzt: Dieser ist zwar um rund ein Drittel teurer als die oft eingesetzten Styropor-Wärmedamm-Verbundsysteme. Doch brandschutztechnisch betrachtet, ist Mineralwolle ein deutlich besserer Baustoff: Während aufgeschäumte Kunststoffe trotz brandhemmender Zuschlagmaterialien irgendwann dennoch in Brand geraten können, bleibt ein Übergreifen auf über einem Brandherd liegende Geschosse bei einer Mineralwolldämmung deutlich seltener.

Schließlich und endlich wurden auch die veralteten Heizungsanlagen in den Wohngebäuden durch moderne Pelletsheizungen ersetzt. Dadurch verbessert sich auch ihre CO_2-Bilanz erheblich: Wo früher fossile Brennstoffe verheizt wurden, kommt nun der nachwachsende Rohstoff Holz als Heizmedium zum Einsatz, der bei Verbrennung lediglich die klimaschädliche Kohlendioxidmenge freisetzt, die während seines Wachstums zuvor gebunden wurde. Durch den Einkauf von nachhaltig entstandenen Holzpellets gelingt es uns, die über 100 Wohnungen weitgehend CO_2-neutral zu beheizen. Unterstützt werden die Pelletsanlagen durch Gasüberlastkessel, die zusätzliche Wärme zur Verfügung stellen, zum Beispiel bei hohem Heizbedarf im Winter oder bei einem verstärkten Heißwasser-Bedarf.

Alle Maßnahmen zusammengenommen, schafft die umfassende Sanierung der wbg-Wohngebäude entlang der Grabenäckerstraße eine ganz neue Ausgangslage für die Gebäude: Es wird nun ein Energiestandard erreicht, der dem Effizienzstandard eines KfW55-Neubaus entspricht. Das bedeutet, dass die Gebäude nach ihrer Sanierung rund 45 Prozent weniger Energiebedarf aufweisen als ein konventioneller Neubau eines gleichen Gebäudes.

Durch die generelle Energieeinsparung und die deutlich sparsameren Pellets-Heizanlagen reduzieren sich die Energiekosten für die Bewohner erheblich: Das sorgt unterm Strich für gute Stimmung unter den Mietern. Trotz der Einschränkungen durch die Sanierungsarbeiten im bewohnten Zustand sind die Mieter zum überwiegenden Teil sehr zufrieden mit den Maßnahmen. Nicht zuletzt die komplett neu gestalteten Bäder und Balkone sind weitere Argumente, die für die Bewohner der 109 Wohnungen die Strapazen der Sanierungszeit von 2015 bis 2019 schnell vergessen gemacht haben.

Grabenäckerstraße



Kinder fertigen schicke Ytong-Häuschen

Toben, Lernen und Mitmachen im Familienzentrum

„Wir Kinder haben Rechte“: Unter diesem Motto stand der Weltkindertag im September im Innenhof der Villinger Scheuer. Organisiert wurde dieser vom Jugendhaus K3 Villingen und dem Jugendzentrum Spektrum Schwenningen. Die Wohnungsbaugesellschaft beteiligte sich erneut mit einem Stand: Unter Anleitung der wbg-Mitarbeiter konnten die Kinder schicke Ytong-Häuschen basteln und hatten großen Spaß dabei. Die jungen Handwerker durften ihre Häuschen nach dem Trocknen natürlich mit nach Hause nehmen.

Eröffnet wurde der Weltkindertag von Oberbürgermeister Jürgen Roth. Über 360 Kinder waren angemeldet und im Innenhof der Scheuer wuselte es nur so. Weiter wurde ein Bühnenprogramm mit Zaubererschau und orientalischem Bauchtanz aufgeboten, außerdem Vorführungen der Tanzgruppe und der Bläserklasse der Bickebergschule. Auf der Slackline galt es, die Balance zu halten, und auch die Hüpfburg kam super an.

Seit genau 30 Jahren garantiert die UN-Konvention über die Rechte des Kindes allen Mädchen und Jungen unter anderem das Recht, ernst genommen und beteiligt zu werden. Der Weltkindertag 2019 stand daher unter dem Motto „Wir Kinder haben Rechte!“. UNICEF Deutschland und das Deutsche Kinderhilfswerk unterstrichen damit die Forderung, dass alle Kinder ihre Rechte kennen müssen, dass sie gehört und stärker beteiligt werden müssen. Die zahlreichen Aktionen und Veranstaltungen zum Weltkindertag, die in ganz Deutschland stattfinden, rückten deshalb die Lage der Kinder auf der Welt und in Deutschland in den Mittelpunkt.

Wir sponserten die Jugendarbeit des FC 08 Villingen als wichtige Einrichtung für eine sinnvolle Freizeitgestaltung von Kindern und Jugendlichen.

Wir unterstützten finanziell das Projekt der ProKids-Stiftung zur Errichtung eines Street-Workout-Parks am Vorderen See in Schwenningen.

Bild: Jens Hagen

Mit unserem Sponsoring für das Frauenforum in der Zehntscheuer unterstützten wir die Historische Narrozunft Villingen 1584 e. V.

Bild: Michael Kienzler

Wir sind stolzer Sponsor der wiha Panthers (Basketballverein Villingen-Schwenningen e. V.), die sich erfolgreich in der 2. Bundesliga behaupten.

Für den freien Zugang von Schüler/-innen zu Tageszeitungen setzten wir uns mit einer Zeitungspatenschaft mit dem Schwarzwälder Boten ein.

Bild: Michael Pohl, Schwarzwälder Bote

Bei der "Langen Schwenninger Kulturnacht" mit zahlreichen Acts auf vielen Bühnen waren wir auch dieses Jahr wieder mit einem Sponsoring beteiligt.

Für die Jugendarbeit des SERC 04 "WildWingsFuture" setzten wir uns mit der Übernahme einer Spielerpatenschaft ein.

Bild: Archiv Stadtmusik Villingen

Wir förderten das Jahreskonzert der Stadt- und Bürgerwehrmusik im Franziskaner Konzerthaus mit einem finanziellen Beitrag.

Wir unterstützten die Hexenzunft Villingen e. V. bei der Verwirklichung ihres Vereinsmagazins als wichtiges Organ zur Mitglieder-Kommunikation.

Im Kalenderjahr 2019 gab es statt Weihnachtsgeschenken eine Spende von 2.000,00 € an das Kinder- und Jugendhospiz Sternschnuppe in Villingen-Schwenningen.

Bild: Elke Schwarz

Zum Benefizkonzert des Barockensembles zugunsten des Caritasverbands e. V. steuerten wir eine Spende zum ansehnlichen Gesamtergebnis bei.

Bild: Uhrenindustriemuseum Villingen-Schwenningen.

Als Mitglied im Förderkreis lebendiges Uhrenindustriemuseum e. V. leisten wir unseren Beitrag und ermöglichen so die Erhaltung des Museums.

BERICHT ZUR LAGE

Grundlagen des Unternehmens

▸ Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Wohnungsbaugesellschaft Villingen-Schwenningen mbH ist eine juristische Person des privaten Rechts. Sie wurde am 10. Januar 1927 gegründet.

Nach dem Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 18.07.2001 errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet die Gesellschaft Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben.

Das aktuelle Kerngeschäftsfeld der wbg ist die Bewirtschaftung und Entwicklung von eigenen Wohnungsbeständen in Villingen-Schwenningen. Das Unternehmen wird anhand verschiedener Kennzahlen gesteuert. Besonders wichtig für die Steuerung ist die Leerstandsquote, der Gebäudeerhaltungskoeffizient und die Entwicklung der Eigenkapitalquote.

Wirtschaftsbericht

▸ Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Weltweit wuchs die Wirtschaft 2019 nur noch langsam. Entsprechend verdienten viele Unternehmen weniger und hielten sich mit Investitionen zurück. Gründe für die konjunkturelle Eintrübung sind vor allem der Handelsstreit zwischen den USA und China und der Brexit. Auf diese Wachstumsschwäche reagierten die Notenbanken mit einer weiteren Lockerung der Geldpolitik. Da bereits seit März 2016 der Leitzins bei 0,0 % liegt, wurde der Einlagensatz, den die Banken für Einlagen bei der Europäischen Zentralbank (EZB) bezahlen müssen, im September 2019 auf -0,5 % festgesetzt. Zusätzlich hat die EZB ihre Anleihekäufe im November 2019 mit einem Volumen von monatlich 20 Milliarden € wieder aufgenommen.

Aufgrund der schwächeren Konjunktur rechnet die Deutsche Bundesbank für 2019 mit einem Anstieg des deutschen Bruttoinlandsprodukts um 0,5 % und für 2020 um 0,6 %, 2018 betrug der Anstieg noch 1,5 %.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2019 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf fast 34 Mllionen Personen, was einen Anstieg von 1,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat bedeutet. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2019 auf 200.855 (Dezember 2018: 185.480). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2019 in Baden-Württemberg 3,2 % (Vorjahr 3,0 %). Zum Vergleich: Die Arbeitslosenquote in Deutschland belief sich im Dezember 2019 auf 4,9 %.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Deutschland 2019 verlangsamt und betrug im Jahresdurchschnitt nur noch 1,4 % (2018: 1,8 %). Getrieben wird die Inflation vor allem vom Preisanstieg bei Nahrungsmitteln (2,1 %) und Dienstleistungen (1,8 %), dagegen wirkten sich die Energiepreise dämpfend auf die Inflation aus. Der Anstieg der Nettokaltmieten lag 2019 in Deutschland im Durchschnitt bei 1,4 % und damit nicht höher als die allgemeine Preissteigerung.

Nach dem vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg veröffentlichten Baupreisindex stiegen die Baupreise für Wohngebäude in Baden-Württemberg im 4. Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3 %, für Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb

von Gebäuden sogar um 6,1 %. Die Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2019 um 3,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2019 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 34.394 (Januar bis Oktober 2018) auf 33.408 im Vergleichszeitraum des Jahres 2019.

Ende 2018 betrug die Einwohnerzahl Baden-Württembergs 11,07 Millionen Personen. Nach der Prognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Millionen Personen anwachsen (+ 2,4 %). Der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, soll sich von 2,23 Millionen Personen im Jahr 2018 auf 2,75 Millionen Personen im Jahr 2030 erhöhen (+ 23,3 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 20 % bis 2030 auf voraussichtlich 24 % ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es im Jahr 2017 fast 5,3 Millionen Privathaushalte in Baden-Württemberg. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Millionen ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

▸ Wohnungsmarkt in Villingen-Schwenningen

Das Geschäftsjahr 2019 war von einer stark steigenden Nachfrage im Wohnungsmarkt geprägt, wenn auch in der Ausprägung etwas moderater als in den Metropolregionen Baden-Württembergs. Das nun schon seit Jahren anhaltende, extrem niedrige Zinsniveau und die auf hohem Niveau verbleibende Nachfrage nach Sachwerten haben die Entwicklung weiter forciert. Dieser Trend dürfte sich bei gleichbleibenden Rahmenbedingungen auch 2020 fortsetzen. Der Standort Villingen-Schwenningen bietet Investoren eine, im Vergleich mit den Metropolregionen immer noch attraktive Rendite bei überschaubarem Risiko.

Bei entsprechender Lage und Zustand der Objekte hat die Preisentwicklung von Bestandsobjekten weiter eine steigende Tendenz.

Auch der Mietwohnungsmarkt ist von einer steigenden Preisentwicklung gekennzeichnet. Im Geschäftsjahr gab es allerdings weiterhin keine Marktübertreibungen zu beobachten. Es kann in der Region weiterhin von moderaten Mietpreissteigerungen gesprochen werden. Allerdings entwickelt sich der Anstieg steiler als in den Vorjahren. Besonders die Nachfrage nach preiswerten Mietobjekten mit einfacher bis mittlerer Ausstattung ist hoch. Auch in den anderen Mietsegmenten ist eine steigende Nachfrage zu verzeichnen. Weiter im Fokus bleibt die Entwicklung der Nebenkosten für die Energieverbrauchsgüter Heizung, Strom und Wasser. Hier sind im Geschäftsjahr vor allem die Energiekosten stark gestiegen und dies wird sich auch in den Abrechnungen bemerkbar machen.

Der Anteil dieser Kosten an der Gesamtmiete wird auch in der Zukunft bedeutend bleiben. Die Entwicklung bestätigt unseren Kurs: Wir werden eine nachhaltige Entwicklung unserer Bestandsimmobilien anstreben und durch eine kontinuierliche Sanierungs- und Modernisierungsstrategie unseren Wohnungsbestand technisch zeitgemäß und optisch ansprechend weiterentwickeln. Sowohl im Neubaubereich als auch in der Sanierung wird die Schaffung und Wahrung von Mietwohnungsraum in den preisgünstigen Mietsegmenten Priorität haben. Ein weiterer Ausbau unserer Bestände wird angestrebt.

Geschäftsverlauf

▸ Gebäudebestand der Gesellschaft

Die Wohnungsbaugesellschaft Villingen-Schwenningen mbH bewirtschaftet zum Bilanzstichtag folgenden Grundbesitz:

1.445 Mietwohnungen, darin enthalten sind
> 90 Seniorenwohnungen,
> 146 Studentenwohnungen
12 Gewerbe- und Gemeinschaftseinrichtungen
756 Garagen und Tiefgaragen-Einstellplätze
243 Kfz-Abstellplätze
16 Carports

▸ Neubautätigkeit

Auch im Geschäftsjahr 2019 investierte die Wohnungsbaugesellschaft mbH in den Bestandsersatz und baute dort neu, wo die Altobjekte ihren Lebenszyklus überschritten hatten. Seit dem Spatenstich 2018 ist der Bau des Neubauprojektes „SperberFair" planmäßig vorangeschritten. Zeitgemäße Grundrisse, ein hoher Energiestandard in KfW 55-Bauweise und günstige Mieten sind drei wesentliche Merkmale, die das Projekt erfüllt. Ein Teil der Wohnungen ist speziell auf die Bedürfnisse von Menschen zugeschnitten, welche einen erhöhten Betreuungs- und Pflegebedarf benötigen. Dieser soziale Ansatz wird von der Caritas betreut. Mit dem „Zuhause, das mitdenkt", wird die wbg erstmalig eine Wohnung mit Smart Home ausstatten. Die intelligente Vernetzung macht das Wohnen sicherer, komfortabler und hilft Energie zu sparen. Für die 66 Wohnungen in Hybridbauweise wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 4.474.354,15 € ausgegeben.

▸ Sanierung und Modernisierung

Die Bestandssanierung bleibt ein ganz wichtiges Handlungsfeld. Mit der Sanierung der Gebäude Grabenäckerstraße 31, 33, 35 wurden die umfangreichen baulichen Maßnahmen für das gesamte Wohnquartier der Grabenäckerstraße in Schwenningen nach fünf Jahren zum Abschluss gebracht. Hierbei wurden 109 Wohneinheiten auf insgesamt 8.500 m^2 Wohnfläche auf den KfW-Effizienzhaus-Standard 55 saniert. Der finanzielle Aufwand für den letzten Abschnitt betrug 1.924.425,11 €.

Seit 2018 widmet sich die wbg mit der Erwerbsgesellschaft „Bündnis für faires Wohnen GmbH & Co. KG" den Sanierungen der Gebäude im „Französischen Quartier" in Villingen. Die Objekte in Bauweise der 1950-er Jahre erhalten eine vollumfängliche Kernsanierung.

Nach planmäßiger Fertigstellung, konnte das Gebäude Kirnacher Straße 45-47 an die Mieter übergeben werden. Weiterhin werden die Arbeiten an den Objekten Dattenbergstraße 1-3 und Dattenbergstraße 9-11 weitergeführt. Diese können zum Jahresbeginn 2021 an den Wohnungsmarkt übergeben werden. Mit einer sorgfältigen Planung und einem konsequenten Kostenmanagement ist es gelungen, die Kostenansätze einzuhalten. Die Aufwendungen für das Quartier betrugen im Jahr 2019 insgesamt 6.732.951,82 €.

▸ Instandhaltung

Für die Instandhaltung wurden im Geschäftsjahr 2019 Ausgaben in Höhe von 1.401.016,97 € getätigt. Eine schnelle Beurteilung durch unsere Mitarbeiter und kurzfristige Beauftragung an zuverlässige Handwerksbetriebe sicherten eine schnelle und qualitativ hochwertige Instandhaltung. Diese erfolgte in Kleinstreparaturen bis hin zur kompletten Wohnungsinstandsetzung.

Lage

1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 29.612,35 € (Vorjahr 864.015,08 €) erzielt. Damit weist das Ergebnis gegenüber dem Vorjahr einen deutlichen Rückgang aus. Dies resultiert im Wesentlichen aus den umfangreichen Aktivitäten für das Französische Quartier. Es sind für das Berichtsjahr Pachtaufwendungen in Höhe von 120.060,00 € angefallen. Des Weiteren wurden Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 214.572,60 € und Bereitstellungszinsen für Förderdarlehen in Höhe von 107.282,19 € fällig. Dem standen für das Jahr 2019 Umsatzerlöse in Höhe von 170.115,80 € gegenüber. Im Geschäftsjahr wurden geringere sonstige betriebliche Erträge aus Immobilienverkäufen generiert. Da im Jahr 2020 und im Jahr 2021 der gesamte wbg-Bestand im Französischen Quartier voll vermietet sein wird, hat dies auch nur eine kurzfristige Ergebnisauswirkung. Nach Einstellung in die Rücklagen und der Verrechnung mit dem Gewinnvortrag aus dem Geschäftsjahr 2018 ergibt dies einen Bilanzgewinn von 304.264,68 € (Vorjahr 777.613,57 €). Das Ergebnis liegt unterhalb der erwarteten Prognose von T€ 100 bis T€ 300. Geschäftsführung und Aufsichtsrat schlagen vor, den ausgewiesenen Bilanzgewinn den allgemeinen Rücklagen zuzuschreiben.

Der Aufwand für Hausbewirtschaftung ist gegenüber dem Vorjahr (3.323.511,46 €) auf 3.684.577,43 € gestiegen. Die sonstigen betrieblichen Erträge sind auf 64.060,77 € (Vorjahr 554.569,33 €) gesunken. Es fanden keine wesentlichen Immobilienverkäufe statt.

Ein maßgeblicher Einflussfaktor auf die Ertragslage ist die Hausbewirtschaftung. Die Sollmieten lagen im Berichtsjahr bei T€ 6.739 und konnten gegenüber dem Vorjahr mit T€ 6.539 gesteigert werden. Die umfangreichen Aufwendungen und Investitionen in das Französische Quartier haben im Berichtsjahr zu einer Sonderbelastung geführt und das Ergebnis gegenüber dem Vorjahr deutlich belastet. Dennoch ist gesichert, dass die Gesellschaft zur Umsetzung ihrer Geschäftspolitik auch in Zukunft aus eigener Kraft Investitionen in den Wohnungsbestand tätigen kann. Ziel ist es, zukünftig unsere Objektbestände nachhaltig weiter zu verbessern und auszubauen sowie gleichzeitig die Nebenkosten durch Energieeinsparungen zu senken. Die Leerstandsquote und die Eigenkapitalquote bewegten sich im erwarteten Bereich.

Insgesamt ist die Ertragslage zufriedenstellend.

2a. Finanzlage – Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 36,95 % und ist gegenüber dem Vorjahr (43,12 %) gesunken.
Die Eigenkapitalrendite liegt bei 0,10 %. Das Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital beträgt 1,71 und ist gegenüber dem Vorjahr angestiegen.
Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. mindestens 10 Jahre gesichert.

2b. Finanzlage – Investitionen

Die wesentlichen Investitionen wurden im Bereich Modernisierung des eigenen Bestandes und im Ersatzneubau getätigt, da eine gute Vermietbarkeit der Wohnimmobilien auch zukünftig sichergestellt sein soll. Eine weitere wesentliche Investition stellt die Beteiligung an der Erwerbsgesellschaft Bffw GmbH & Co KG dar. Gemeinsam mit den örtlichen Genossenschaften wurden hier ehemalige Soldatenwohnungen erworben, die zunächst durch die Gesellschafter in Studentenwohnungen umgewandelt werden. Hier sind auch im Geschäftsjahr 2019 bedeutende Investitionen in die Sanierung dieses Quartiers erfolgt.

Vermietet werden diese neuen Bestände an das Land Baden-Württemberg. Insgesamt ist durch den Ausbau der Investitionen in den kommenden Jahren mit einer Erhöhung der Abschreibungen und einem Sinken der Eigenkapitalquote zu rechnen. Gleichzeitig werden die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung entsprechend ansteigen.

Im Geschäftsjahr wurden in das Neubauprojekt SperberFair T€ 4.474 investiert. Für dieses Vorhaben sind 2020 weitere Mittel in Höhe von T€ 3.600 eingeplant. Für die Kernsanierungen der Studentenwohnungen im französischen Quartier wurden im Berichtsjahr T€ 6.733 eingesetzt. Für den weiteren Ausbau sind 2020 T€ 5.750 vorgesehen. Für die Quartierssanierung Grabenäcker sind im Geschäftsjahr 2019 T€ 1.924 investiert worden. Für das Jahr 2020 sind für dieses umfangreiche Sanierungsprojekt weitere T€ 320 vorgesehen. Die Finanzierung dieser Maßnahmen erfolgt durch Eigen- und Fremdmittel. Fördermittel wurden aktiv eingebunden.

2c. Finanzlage – Liquidität

Die Liquiditätslage der wbg ist zufriedenstellend. Es sind derzeit und in der mittelfristigen Finanzplanung keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen ausreichend Kreditlinien zur Verfügung.

Die Finanzlage ist geordnet. Sämtliche finanzielle Verpflichtungen konnte die wbg stets uneingeschränkt erfüllen. Die Finanzierung sämtlicher Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr waren gesichert. Das eingeplante Eigenkapital stand zur Verfügung.

Kapitalflussrechnung	2019	2018
	Tausend Euro	Tausend Euro
Jahresüberschuss	**29,6**	**864,0**
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.926,4	1.824,5
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	31,9	17,1
Zunahme (Vj.; Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	5,8	-2,7
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-53,3	-533,4
Zunahme (Vj.; Abnahme) kurzfristiger Aktiva	110,8	-14,9
Zunahme (Vj.; Zunahme) kurzfristiger Passiva	783,8	374,5
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	1.035,3	901,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**3.870,3**	**3.430,7**
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-49,9	-0,5
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	66,9	686,2
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-13.310,2	-5.046,0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzvermögen	0,0	-2.046,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-13.293,2**	**-6.406,4**
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	12.321,5	5.002,0
Planmäßige Tilgungen	-1.797,5	-1.654,9
Gezahlte Zinsen	-1.035,3	-901,6
Auszahlungen für Erwerb eigener Anteile	0,0	0,0
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen (Anlagevermögen)	0,0	0,0
Auszahlungen aus Bausparguthaben	0,0	0,0
Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	-150,1	-84,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**9.338,6**	**2.361,5**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-953,2	-618,4
Finanzmittelfonds zum 01.01.2019	2.973,9	3.592,3
Finanzmittelfonds zum 31.12.2019	**2.020,7**	**2.973,9**

3. Vermögenslage

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten ausgewiesen. Dem Zugang an Finanzierungsmitteln aus Neuvalutierungen in Höhe von 12.321.550 € stehen Tilgungen mit 1.798.000 € gegenüber.

Die Vermögenslage der wbg ist geordnet.

Vermögensaufbau	31.12.2019			31.12.2018		
Anlagevermögen	72.647.522,17 €	=	92,97 %	61.225.132,47 €	=	91,66 %
Umlaufvermögen inkl. RAP	5.490.230,42 €	=	7,03 %	5.569.310,20 €	=	8,34 %
	78.137.752,59 €	=	100,00 %	66.794.442,67 €	=	100,00 %

Kapitalaufbau	31.12.2019			31.12.2018		
Ausgegebenes Kapital	4.101.370,00 €	=	5,25 %	4.101.370,00 €	=	6,14 %
Gewinnrücklagen, Bilanzgewinn	24.773.582,00 €	=	31,70 %	24.743.969,65 €	=	37,05 %
	28.874.952,00 €	=	36,95 %	28.845.339,65 €	=	43,19 %
Rückstellungen	68.547,10 €	=	0,09 %	62.691,91 €	=	0,09 %
Verb. aus der Dauerfinanzierung	45.138.618,76 €	=	57,77 %	34.591.781,20 €	=	51,79 %
Andere Verbindlichkeiten	4.027.739,17 €	=	5,15 %	3.261.700,28 €	=	4,88 %
Rechnungsabgrenzungsposten	27.895,56 €	=	0,04 %	32.929,63 €	=	0,05 %
	49.262.800,59 €	=	63,051 %	37.949.103,02 €	=	56,81 %
Eigenkapital	28.874.952,00 €	=	36,95 %	28.845.339,65 €	=	43,19 %
Fremdkapital	49.262.800,59 €	=	63,05 %	37.949.103,02 €	=	56,81 %
	78.137.752,59 €	=	100,00 %	66.794.442,67 €	=	100,00 %

4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

	2019	2018
Eigenkapitalrentabilität	0,1 %	3,0 %
Gesamtkapitalrentabilität	1,4 %	2,6 %
Eigenkapitalquote	36,9 %	43,2 %
Gebäudeerhaltungskoeffizient	30,29 € / m²	32,11 € / m²
Ø Miete / m² Wohnfläche	5,68 €	5,66 €
Leerstandsquote	0,8 %	1,3 %
Fluktuationsquote	7,70 %	6,06 %
Instandhaltungskosten je m²	14,17 €	14,79 €
Cashflow	3.870.300 €	3.430.700 €

Wohnungsvermietung 2019

Auch im aktuellen Berichtsjahr konnten wir eine nahezu ideale Vermietungsquote erzielen. Die Mieterbindung ist in allen Bereichen unserer Wohnungsvermietung ausgesprochen gut. Dies gilt auch für den Bereich der studentischen Vermietung.

Leerstände ergeben sich durch Modernisierung, Renovierung, Rückbau und Privatisierung. Veräußert wurde in diesem Jahr eine Wohnung im Objekt Schluchseestraße 45.

Mit 100 Kündigungen kann der Wohnungswechsel bei einem Bestand von 1445 Wohnungen als normal bezeichnet werden. Dabei bleibt die Fluktuationsquote auf niedrigem Niveau und steigt geringfügig auf 7,7 % (Vorjahr: 6,5 %). Nach dem Eingang einer Kündigung wird eine Wohnung meist noch vor dem Auszug eines Vormieters wieder weitervermietet. Ein echter Leerstand ist somit nicht vorhanden. Die Zeit nach dem Auszug eines Mieters wird von unserem Team intensiv genutzt, um die Wohnungen zu renovieren oder zu sanieren, damit eine nahtlose Weitervermietung gewährleistet ist. Niedrig- und mittelpreisiges Wohnen wird verstärkt nachgefragt. Dies zeigt uns auch das große Interesse an unserem Neubauprojekt SperberFair. Dort entstanden 18 öffentlich geförderte sowie 48 freifinanzierte Wohnungen.

Aber auch unsere Wohnungen im höherpreisigen Segment wie z.B. Friedenstraße oder Riemenäckerstraße sind gefragt und nach kurzer Zeit wieder vermietet.

Ein ganz besonderes Projekt konnten wir im Französischen Quartier verwirklichen. Hier finden die Studenten der Hochschule für Polizei ein Zuhause. Im September fanden bereits die ersten Übergaben der ehemaligen Soldatenwohnungen an das Land Baden-Württemberg statt. Sukzessive werden die weiteren Gebäude in den kommenden Jahren nach Sanierung übergeben.

Personalwesen und Organisation

Die Zahl der Mitarbeiter beträgt 20 Personen im kaufmännischen und technischen Bereich. Ausgebildet wird ein Mitarbeiter.

Prognose-, Risiko und Chancenbericht

Prognosebericht

Die Nachfrage nach qualitativ gutem Wohnraum zu fairen Preisen wird aus unserer Sicht weiter hoch sein und sich noch verstärken. Für die wbg sind diese Aussichten in Verbindung mit dem niedrigen Zinsniveau Anlass, mit der eingeschlagenen Modernisierungs- und Neubaustrategie fortzufahren.

Neben der Modernisierung und Sanierung unserer Bestände wird die wbg zusätzlichen Wohnraum durch Neubauten bereitstellen. Das Projekt SperberFair wurde im Frühjahr 2020 fertiggestellt. Dort sind weitere 66 Wohneinheiten als Ersatzneubau entstanden. Ein Teil davon wurde als sozialer Wohnungsbau erstellt. Die im Jahr 2018 erfolgte Mehrheitsbeteiligung an der Bffw GmbH & Co KG und die damit verbundenen Kernsanierung der ehemaligen Soldatenwohnungen im Französischen Viertel wird den wbg-Wohnungsbestand in den Jahren 2020 bis 2021 um weitere 78 Einheiten wachsen lassen. Sanierungsschwerpunkt wird in den Jahren 2020 bis 2021 die Sanierung von zwei Wohngebäuden in der Freiburger Straße sein. Diese Objekte werden im Jahr 2020 von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben. Hier werden im Jahr 2021 weitere 30 Wohneinheiten dem geförderten Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt. Wir werden uns weiter auf unser Kerngeschäftsfeld Mietwohnungsbau für breite Schichten der Bevölkerung konzentrieren und hier unsere Kernkompetenz ausbauen. Weitere sich ergebene Chancen zum Ausbau der Wohnungsbestände sollen aktiv genutzt werden. Die Leerstandsquote wird sich auf dem niedrigen Niveau von 2019 bewegen. Die Investitionen in den Bestand werden kontinuierlich fortgeführt. Damit wird mit einem stabilen Gebäudeerhaltungskoeffizienten geplant. Insgesamt wird für die Instandhaltung und die Gebäudesanierung ein Volumen von T€ 7.505 investiert.

Wir erwarten für 2020 ein positives Ergebnis von T€ 93.

Risikobericht

Die wbg sieht sich vermehrt Herausforderungen gegenüber. Die aus der Hausbewirtschaftung erzielten Überschüsse müssen sowohl dafür ausreichen, den Wohnungsbestand zu erhalten und zu verbessern, als auch dazu, vorhandene Bestände zunächst auf einen zeitgemäßen Wohnstandard zu bringen. Gleichzeitig müssen Rücklagen gebildet werden, um genügend Kapital für den Bau zusätzlichen Wohnraums generieren zu können.

Auch unter Berücksichtigung dieser Herausforderungen sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Es wurde ein umfangreiches, zeitgemäßes Portfolio- und Finanzmanagement entwickelt und implementiert. Ein auf das Unternehmen zugeschnittenes, internes Controllingsystem ist damit gewährleistet. Wenn die Instandhaltungsbudgets nicht eingehalten werden können oder wenn die Annahmen über die Mietentwicklung nicht eintreten, könnte das geplante Jahresergebnis nicht erreicht werden. Weitere Belastungen des Jahresergebnisses könnten sich im Jahr 2020 durch die Umsetzung diverser Digitalisierungsprojekte ergeben.

Die Auftragsbücher bei den Handwerksbetrieben sind weiterhin gut gefüllt und die Handwerkerkapazitäten in der Region sind nach unserer Erfahrung weitgehend ausgelastet. Dies macht sich bei Ausschreibungen durch einen geringeren Rücklauf bemerkbar. Dieses bereits aus den Vorjahren bekannte Problem hat sich im Geschäftsjahr 2019 weiter verschärft. Hier könnte es zu Problemen bei der Termineinhaltung von geplanten Maßnahmen kommen. Auch im Jahr 2020 wird mit weiteren Baupreissteigerungen gerechnet. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreissteigerungen eine große Rolle. In Kombination mit der Auslastung der Handwerksunternehmen können sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben.

Weitere Risiken können aus den Belastungen entstehen, die sich durch weitergehende Anforderungen an das energetische und umweltschonende Bauen und Sanieren, z.B. durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) ergeben. Aufgrund der langfristigen

Finanzierung der Wohnimmobilien sind niedrige Zinsen von großer Bedeutung für den wirtschaftlichen Unternehmenserfolg. Durch längerfristige Zinsfestschreibungen sowie durch andere Zinssicherungsinstrumente haben wir das Zinsrisiko allerdings weitestgehend minimiert. Die wirtschaftliche Durchführbarkeit von zukünftigen Projekten wird aber sehr stark von der weiteren Zinsentwicklung abhängen.

Das Risiko eines Verfehlens der Umsatzprognose besteht, wenn sich die Konjunktur und die Mieternachfrage anders als erwartet negativ entwickeln. Dieses Risiko haben wir jedoch durch langfristige Verträge und eine breite Streuung unseres Mietersegments minimiert. Aufgrund der wirtschaftlichen Prognosen erwarten wir keine Erhöhung bei den Mietforderungsausfällen. Auch die neuen Bestände im Französischen Quartier wurden durch langfristige Mietverträge mit dem Land Baden-Württemberg abgesichert.

Welche Belastungen aus der COVID-19-Pandemie zu erwarten sind, ist zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Geschäftsberichts noch unklar. In Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im Sozial- als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, ihre Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der wbg zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Chancenbericht

Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem im preisgünstigen Segment – ist in unserer Region nach wie vor groß. Dies spüren wir auch durch einen massiven Anstieg der Interessentenanfragen. Bereits vor Fertigstellung war unser Neubauprojekt SperberFair stark nachgefragt. Die Interessentenwartelisten sind enorm ausgelastet. Die neu entstehenden Studentenwohnungen sind durch einen Generalmietvertrag mit dem Land Baden-Württemberg voll vermietet.

Unser Angebotsmix aus Miet-, Studenten- und Seniorenwohnungen versetzt uns in die Lage, für unterschiedlichste Zielgruppen passende Wohnkonzepte anbieten zu können.

In unserer Beteiligung am "Bündnis für faires Wohnen", das in der Weiterentwicklung preisgünstiges Wohnen auf dem ehemaligen Kasernengelände Mangin ermöglichen soll, liegen große Chancen. Hier kann gemeinsam mit den örtlichen Genossenschaften für das Marktsegment mit der größten Nachfrage ein adäquates Angebot geschaffen werden.

Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken und Sparkassen werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken aus diesen Bankverbindlichkeiten ergeben sich insbesondere aus Zinsanpassungsrisiken. Da die gesamten Verbindlichkeiten jedoch mit Festzinsvereinbarungen versehen sind, ist die wbg keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Die Verbindlichkeiten sind auf verschiedene inländische Kreditinstitute verteilt. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht.

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken wurden Forward-Vereinbarungen und derivative Finanzinstrumente in Form von Zinsswaps eingesetzt. Damit ist ein großer Teil der zwischen 2020 und 2022 auslaufenden Festzinsbindungen bis zur Endtilgung abgedeckt.

Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen unseres Risikomanagementsystems äußerst aufmerksam verfolgt, um Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.

Villingen-Schwenningen, den 15. Mai 2020

Die Geschäftsleitung

Rainer Müldner

BILANZ
GESCHÄFTSJAHR 2019

Hohe Investitionen prägten 2019.

Die Bilanz des Geschäftsjahrs 2019 steht – wie schon im Jahr 2018 – unter dem Eindruck umfassender Investitionen: Im Vergleich zum Vorjahr investierte die wbg mehr als das Dreifache in Sanierungsprojekte, Umbaumaßnahmen und Neubauprojekte. Dadurch erhöhte sich das Anlagevermögen von rund 61,2 Millionen Euro auf annähernd 72,65 Millionen Euro. Im Wesentlichen wurden Sanierungskosten für die Projekte Grabenäckerstraße und die noch laufenden Umbaumaßnahmen für das Französische Quartier in der Bilanz aktiviert.

Finanziert wurden die umfassenden Investitionen durch Darlehensaufnahmen: Dies gelang aufgrund des weiterhin günstigen Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt sowie durch die Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zur energetischen Sanierung von Bauwerken. Dadurch hat sich das Fremdkapital erhöht. Dies spiegelt sich auch in der Eigenkapitalquote wider, die im Vergleich zum Vorjahr von 43,2 % auf 37 % gesunken ist. Trotz dieses Absinkens hat die wbg den notwendigen finanziellen Handlungsspielraum, um ihre Aufgaben auch in Zukunft nicht nur schnell, sondern auch mit gestalterischer Wirkung umsetzen zu können.

Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein positiver Jahresüberschuss erzielt, der allerdings geringer ausfällt als im Vorjahr: Dies hängt unter anderem damit zusammen, dass für die Investitionsdarlehen der Sanierungs- und Neubauprojekte Französisches Viertel und SperberFair zwar bereits Zinsen und Tilgungen bedient wurden, diesen finanziellen Aufwänden aber zum Ende des Geschäftsjahres aber noch keine Mieterlöse gegenüberstanden – dieses nur scheinbare Ungleichgewicht ist also der Momentaufnahme geschuldet, die eine Unternehmensbilanz bisweilen darstellen kann.

Im Branchenvergleich schlägt sich die wbg gut: Mit einer Durchschnittsmiete von 5,22 € pro Quadratmeter Wohnfläche sind wir weiterhin einer der preisgünstigen Anbieter im doppelstädtischen Wohnungsmarkt, und dies bei einem gepflegten Immobilienbestand. Damit kommt die wbg auch in Zukunft ihrem Auftrag nach, für preiswerten und nachhaltigen Wohnraum zu sorgen.

Bilanz Aktivseite

Aktivseite	2019		2018
Anlagevermögen – immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte		51.222,08 €	28.868,47 €
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	53.981.097,74 €		54.101.623,99 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	987.987,16 €		988.719,75 €
Grundstücke ohne Bauten	0,00 €		0,00 €
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	170,06 €		170,06 €
Bauten auf fremden Grundstücken	4.929.244,62 €		180.806,16 €
Technische Anlagen und Maschinen	627.056,20 €		342.611,33 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	257.375,01 €		162.504,68 €
Anlagen im Bau	9.755.794,30 €		3.334.772,23 €
Bauvorbereitungskosten	5.135,00 €		5.135,00 €
Geleistete Anzahlungen	0,00 €	70.543.860,09 €	27.480,80 €
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00 €		25.000,00 €
Beteiligungen	2.025.440,00 €		2.025.440,00 €
Andere Finanzanlagen	2.000,00 €	2.052.440,00 €	2.000,00 €
Anlagevermögen insgesamt		**72.647.522,17 €**	**61.225.132,47 €**
Übertrag		**72.647.522,17 €**	**61.225.132,47 €**

Bilanz Aktivseite

Aktivseite	2019		2018
Zum 31. Dezember 2019			
Übertrag		**72.647.522,17 €**	**61.225.132,47 €**
Umlaufvermögen – zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	240.214,26 €		240.214,26 €
Unfertige Leistungen	2.216.430,88 €		1.937.314,26 €
Andere Vorräte	170.064,23 €		162.014,01 €
Geleistete Anzahlungen	676,14 €	2.627.385,51 €	9.220,38 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	51.605,00 €		26.202,78 €
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00 €		1.091,83 €
Sonstige Vermögensgegenstände	441.800,80 €	493.405,80 €	16.129,49 €
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.020.792,59 €	2.973.944,86 €
Bausparguthaben		**344.312,72 €**	**194.087,23 €**
Rechnungsabgrenzungsposten		**4.333,80 €**	**9.091,10 €**
Bilanzsumme		**78.137.752,59 €**	**66.794.442,67 €**
Treuhandvermögen Mietkautionen		**1.291.439,61 €**	**1.275.268,42 €**

Bilanz Passivseite

Passivseite	2019		2018
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	4.143.360,00 €		4.143.360,00 €
- Nennbetrag eigene Anteile	41.990,00 €		41.990,00 €
Ausgegebenes Kapital		4.101.370,00 €	
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.489.295,33 €		1.486.334,09 €
Bauerneuerungsrücklage	6.872.585,50 €		6.872.585,50 €
Andere Gewinnrücklagen	16.107.436,49 €	24.469.317,32 €	15.607.436,49 €
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	277.613,57 €		0,00 €
Jahresüberschuss	29.612,35 €		864.015,08 €
Einstellungen in Rücklagen	2.961,24 €	304.264,68 €	86.401,51 €
Eigenkapital insgesamt		**28.874.952,00 €**	**28.845.339,65 €**
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		68.547,10 €	62.691,91 €
Übertrag		**28.943.499,10 €**	**28.908.031,56 €**

Bilanz Passivseite

Passivseite	2019		2018
Zum 31. Dezember 2019			
Übertrag		**28.943.499,10 €**	**28.908.031,56 €**
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.138.618,76 €		34.591.781,20 €
Erhaltene Anzahlungen	2.476.878,61 €		2.413.522,72 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	36.725,99 €		19.415,99 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.509.107,42 €		821.324,64 €
Sonstige Verbindlichkeiten	5.027,15 €	49.166.357,93 €	7.436,93 €
davon aus Steuern (5.027,15 €)			(7.436,93) €
Rechnungsabgrenzungsposten		**27.895,56 €**	**32.929,63 €**
Bilanzsumme		**78.137.752,59 €**	**66.794.442,67 €**
Treuhandverbindlichkeiten Mietkautionen		1.291.439,61 €	1.275.268,42 €

Gewinn- und Verlustrechnung	2019		2018
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.551.459,58 €		8.440.655,13 €
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.614,59 €	8.562.074,17 €	8.409,59 €
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		279.116,62 €	-8.034,91 €
Sonstige betriebliche Erträge		64.060,77 €	554.569,93 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.684.577,43 €	3.323.511,46 €
Rohergebnis		**5.220.674,13 €**	**5.672.088,28 €**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.039.703,82 €		908.730,71 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	320.156,85 €	1.359.860,67 €	272.158,54 €
davon für Altersversorgung (98.005,79 €)			(84.824,34 €)
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.926.467,01 €	1.824.571,64 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		648.098,27 €	690.868,27 €
Übertrag		**1.286.248,18 €**	**1.975.759,12 €**

Gewinn- und Verlustrechnung	2019		2018
Übertrag		**1.286.248,18 €**	**1.975.759,12 €**
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	60,00 €		60,00 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	243,76 €	303,76 €	148,64 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.035.322,74 €	901.682,25 €
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	125,76 €	125,76 €	-0,69 €
Ergebnis nach Steuern		251.103,44 €	1.074.286,20 €
Sonstige Steuern	221.491,09 €	221.491,09 €	210.271,12 €
Jahresüberschuss		**29.612,35 €**	**864.015,08 €**
Gewinnvortrag		277.613,57 €	0,00 €
Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen		2.961,24 €	86.401,51 €
Bilanzgewinn		**304.264,68 €**	**777.613,57 €**

Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugesellschaft Villingen-Schwenningen mbH, Oberdorfstraße 6, 78054 Villingen-Schwenningen, ist beim Amtsgericht Freiburg im Breisgau, unter der Nummer HRB 601357 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BILRUG) sowie ggf. nach den einschlägigen Vorschriften des Gesetzes betreffend der Gesellschaften mit beschränkter Haftung und der Regelungen des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt entsprechend der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen. Das Gliederungsschema wurde um die Posten Andere Finanzanlagen und Verbindlichkeiten aus Vermietung ergänzt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren gewählt. Der Jahresabschluss wurde entsprechend den Vorschriften des HGB für große Kapitalgesellschaften erstellt.

Der Ausweis des Treuhandvermögens / der Treuhandverbindlichkeiten (Mietkautionen) erfolgt unter der Bilanz.

Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Es wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unverändert angewandt:

▸ **Anlagevermögen**
Immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten bewertet, vermindert um die linearen planmäßigen Abschreibungen bei einer Nutzungsdauer von drei bis zehn Jahren.

Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer und außerplanmäßiger Abschreibungen unter Fortführung nur steuerlich zulässiger Abschreibungen gemäß § 254 HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung bewertet. Von dem Wahlrecht zur Beibehaltung der niedrigeren steuerrechtlichen Wertansätze gemäß Artikel 67, Absatz 4 EGHGB wurde Gebrauch gemacht. Die Herstellungskosten wurden in Anwendung der handelsrechtlichen Untergrenze ermittelt.

Bei den bis 1989 fertiggestellten Wohngebäuden liegt den Abschreibungen mit Ausnahme der Garagen eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, höchstens jedoch eine auf den 1. Januar 1990 bezogene Restnutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde. Nach dem 1. Januar 1990 fertiggestellte und erworbene Wohngebäude werden mit 2 % bzw. 3 % p.a. abgeschrieben. Nach umfassenden Sanierungen wird die Restnutzungsdauer der Wohngebäude grundsätzlich auf 36 Jahre neu geschätzt. Die Restnutzungsdauer des Objekts Seniorenwohnanlage Schramberger Straße 41 – 53 wurde mit Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen auf 50 Jahre festgelegt. Die Abschreibungen auf Garagen wurden entsprechend einer voraussichtlichen Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren ermittelt. Ab dem Baujahr 2010 beträgt die Abschreibung für Garagen 3 %. Bei den Gewerbeeinheiten und der Tiefgarage des Neckar Towers beträgt der Abschreibungssatz 3 %. Bei einigen Objekten werden die Außenanlagen gesondert mit 5,26 % bzw. 10 % p.a. abgeschrieben.

Bei den unter Geschäfts- und andere Bauten ausgewiesenen Gewerbeeinheiten beträgt der Abschreibungssatz 4 % p.a. bzw. 10 % p.a. Der Anbau Ludwig-Finckh-Weg 26/28 wird mit 3 % p.a. abgeschrieben. Garagen werden mit 2 %, 3 % bzw. 5 % p.a. abgeschrieben.

Die Bauten auf fremden Grundstücken betreffen Reihen-Fertiggaragen sowie die zwei Studentenwohngebäude Kirnacher Straße 45/47, die jeweils mit 2 % p.a. abgeschrieben werden.

Die Technischen Anlagen und Maschinen werden mit linear 5 % bzw. 10 % p.a. abgeschrieben.

Die Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden mit Sätzen zwischen 4,35 % und 33,3 % abgeschrieben. Bei der Ermittlung der planmäßigen Abschreibungen kam generell die lineare Abschreibungsmethode zur Anwendung.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 250,01 € bis 800,00 € werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben und als Abgang gebucht. Wirtschaftsgüter unter 250,00 € werden sofort als Aufwand erfasst.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Bei den Finanzanlagen sind die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen zu Anschaffungskosten oder den niedrigeren beizulegenden Werten bewertet. Der niedrigere beizulegende Wert wird dabei durch Anwendung des Ertragswertverfahrens auf Basis der am Bilanzstichtag zur Verfügeng stehenden Informationen ermittelt. Bei vorübergehender Wertminderung werden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen. Bei Wegfall der Gründe für die Abschreibungen werden entsprechende Zuschreibungen vorgenommen.

▸ **Umlaufvermögen**
Grundstücke ohne Bauten sind zu Anschaffungskosten angesetzt.

Unter den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlichen abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die anderen Vorräte betreffen die Ölvorräte. Diese werden nach dem Fifo-Verfahren bewertet.

Geleistete Anzahlungen sind zu Anschaffungskosten bilanziert worden.

Die Forderungen wurden zum Nennwert ausgewiesen. Die Restlaufzeit dieser Forderungen beträgt weniger als ein Jahr.

Bei den Mietforderungen wurden erkennbare Einzelrisiken durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Das Gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

▸ **Rückstellungen**
Die Bildung der sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages.

Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

Für Aufbewahrungspflichten für Geschäftsunterlagen wurden entsprechende Rückstellungen in Höhe des jeweiligen Erfüllungsbetrags, d.h. unter Berücksichtigung der voraussichtlich zum Erfüllungszeitpunkt geltenden Kostenverhältnisse gebildet.

▸ **Verbindlichkeiten**
Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

▸ **Bilanz**

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

2) Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2019	Zugänge 2019	Abgänge 2019	Umbuchungen 2019 (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellkosten zum 31.12.2019
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	167.568,78 €	49.965,17 €			217.533,95 €
Summe	**167.568,78 €**	**49.965,17 €**			**217.533,95 €**
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	91.399.079,90 €	1.594.167,05 €	38.385,73 €		92.954.861,22 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.782.933,96 €	32.702,68 €			2.815.636,64 €
Grundstücke ohne Bauten	0,00 €			0,00 €	0,00 €
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	170,06 €				170,06 €
Bauten auf fremden Grundstücken	296.845,56 €			+4.786.283,90 €	5.083.129,46 €
Technische Anlagen und Maschinen	611.700,75 €	288.061,91 €		+27.480,80 €	927.243,46 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	892.265,50 €	188.020,92 €	39.374,53 €		1.040.911,89 €
Anlagen im Bau	3.334.772,23 €	11.207.305,97 €		-4.786.283,90 €	9.755.794,30 €
Bauvorbereitungskosten	6.323,16 €				6.323,16 €
Geleistete Anzahlung technische Anlage	27.480,80 €			-27.480,80 €	0,00 €
Summe	**99.351.571,92 €**	**13.310.258,53 €**	**77.760,26 €**	**0,00 €**	**112.584.070,19 €**
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00 €				25.000,00 €
Beteiligungen	2.025.440,00 €				2.025.440,00 €
Andere Finanzanlagen	2.000,00 €				2.000,00 €
Summe	**2.052.440,00 €**	**0,00 €**			**2.052.440,00 €**
Anlagevermögen insgesamt	**101.571.580,70 €**	**13.360.223,70 €**	**77.760,26 €**	**0,00 €**	**114.854.044,14 €**

2) Entwicklung des Anlagevermögens	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2019	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit		Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2019	Buchwert am 31.12.2019	Buchwert am 31.12.2018
			Abgängen	Umbuchungen			
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	138.700,31 €	27.611,56 €			166.311,87 €	51.222,08 €	28.868,47 €
Summe	**138.700,31 €**	**27.611,56 €**			**166.311,87 €**	**51.222,08 €**	**28.868,47 €**
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	37.297.455,91 €	1.703.326,31 €	27.018,74 €		38.973.763,48 €	53.981.097,74 €	54.101.623,99 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.794.214,21 €	33.435,27 €			1.827.649,48 €	987.987,16 €	988.719,75 €
Grundstücke ohne Bauten						0,00 €	0,00 €
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter						170,06 €	170,06 €
Bauten auf fremden Grundstücken	116.039,40 €	37.845,44 €			153.884,84 €	4.929.244,62 €	180.806,16 €
Technische Anlagen und Maschinen	269.089,42 €	31.097,84 €			300.187,26 €	627.056,20 €	342.611,33 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	729.760,82 €	93.150,59 €	39.374,53 €		783.536,88 €	257.375,01 €	162.504,68 €
Anlagen im Bau						9.755.794,30 €	3.334.772,23 €
Bauvorbereitungskosten	1.188,16 €				1.188,16 €	5.135,00 €	5.135,00 €
Geleistete Anzahlung technische Anlage						0,00 €	27.480,80 €
Summe	**40.207.747,92 €**	**1.898.855,45 €**	**66.393,27 €**		**42.040.210,10 €**	**70.543.860,09 €**	**59.143.824,00 €**
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen						25.000,00 €	25.000,00 €
Beteiligungen						2.025.440,00 €	2.025.440,00 €
Andere Finanzanlagen						2.000,00 €	2.000,00 €
Summe						**2.052.440,00 €**	**2.052.440,00 €**
Anlagevermögen insgesamt	**40.346.448,23 €**	**1.926.467,01 €**	**66.393,27 €**		**42.206.521,97 €**	**72.647.522,17 €**	**61.225.132,47 €**

3) Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen (Anteilsbesitz) – das heißt die Unternehmen, an denen die Gesellschaft direkt oder indirekt eine Beteiligung im Sinne des § 271 HGB hält – setzen sich wie folgt zusammen:

Anteilsbesitz	Höhe am Kapital	Eigenkapital	Ergebnis	Stichtag der Information
BFFW GmbH, Villingen-Schwenningen	100 %	25.000,00 €	-1.502,48 €	31.12.2019
BFFW GmbH & Co. KG, Villingen-Schwenningen	54 %	3.715.681,00 €	8.151,72 €	31.12.2019

4) In der Position "Unfertige Leistungen" sind 2.216.430,88 € (Vorjahr 1.937.314,26 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

5) Die Guthaben bei Kreditinstituten beinhalten 1.278.140,48 Euro (Vorjahr 2.265.874,10 Euro) Bankguthaben bei Gesellschaftern.

6) Aktive Steuerlatenzen: Der Ansatz der Immobilienbestände in der Steuerbilanz liegt über dem in der Handelsbilanz, weil in der steuerlichen Eröffnungsbilanz beim Übergang von der Steuerfreiheit nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in die unbeschränkte Steuerpflicht die Immobilienbestände mit dem Teilwert angesetzt wurden. Darüber hinaus bestehen steuerliche Verlustvorträge. Von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs 1 Satz 2 HGB wird kein Gebrauch gemacht. Bei der Berechnung kommt ein Steuersatz von 28,4 % zur Anwendung.

7 Der Rücklagenspiegel setzt sich wie folgt zusammen:

Gewinnrücklagen	Bestand am Ende 2018	Zuführung 2019	Entnahme 2019	Bestand am Ende 2019
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.486.334,09 €	2.961,24 €	0,00 €	1.489.295,33 €
Bauerneuerungsrücklage	6.872.585,50 €	0,00 €	0,00 €	6.872.585,50 €
Andere Gewinnrücklagen	15.607.436,49 €	500.000,00 €	0,00 €	16.107.436,49 €

8) In den „Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Sonstige Rückstellungen 2019	
Rückstellungen für Verwaltungskosten	49.700,39 €
Rückstellung für Urlaubsverpflichtungen	18.846,71 €

9) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen wie folgt Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern:

	Insgesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Art der Sicherung
2019	2.704.204,13 €	374.010,48 €	1.365.373,35 €	964.820,30 €	Grundpfandrecht
2018	3.091.566,32 €	382.391,34 €	1.368.526,52 €	1.340.648,46 €	Grundpfandrecht

Anlage zu **9):** Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten 2019	Insgesamt	Davon Restlaufzeit			Davon gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.138.618,76 €	2.289.238,42 €	11.785.032,20 €	31.064.348,14 €	39.983.573,40 €	Grundpfandrecht
2018	34.591.781,20 €	1.798.677,91 €	9.036.103,06 €	23.757.000,23 €	29.017.998,33 €	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	2.476.878,61 €	2.476.878,61 €				
2018	2.413.522,72 €	2.413.522,72 €				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	36.725,99 €	33.725,99 €		3.000,00 €		
2018	19.415,99 €	16.415,99 €		3.000,00 €		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.509.107,42 €	1.509.107,42 €				
2018	821.324,64 €	821.324,64 €				
Sonstige Verbindlichkeiten	5.027,15 €	5.027,15 €				
2018	7.436,93 €	7.436,93 €				
Gesamt	**49.166.357,93 €**	**6.313.977,59 €**	**11.785.032,20 €**	**31.067.348,14 €**	**39.983.573,40 €**	**Grundpfandrecht**
2018	37.853.481,48 €	5.057.378,19 €	9.036.103,06 €	23.760.000,23 €	29.017.998,33 €	Grundpfandrecht

10) Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten:

a) Zur Sicherung des Zinsänderungsrisikos eines Darlehens über ursprünglich 3.000.000,00 € mit einer Laufzeit vom 01.01.2010 bis zum 01.01.2025 wurde in 2009 ein Payer-Zinssatzswap über die gleiche Laufzeit und den gleichen Betrag abgeschlossen. Hierdurch wird der variable Zinssatz des Bankdarlehens wirtschaftlich betrachtet in einen Festzinssatz umgewandelt. Zinsswap und Bankdarlehen wurden in einer Bewertungseinheit zusammengefasst (Micro-Hedge);

der Buchwert des Zinsswaps beträgt 0,00 €, der des Darlehens 1.000.000 € zum 31. Dezember 2019. Laut Bankauskunft beträgt der auf Basis von Marktdaten ermittelte Zeitwert dieses Swaps 113.104,37 € zum 31.12.2019. Weitere Informationen zu den Wertfindungsmethoden liegen nicht vor.

b) Zum 31. Dezember 2019 sind variabel verzinsliche Forwarddarlehen über Nennbeträge von insgesamt 7.673.122,00 € mit Laufzeitbeginnen zwischen dem 1. Juli 2019 und dem 1. Februar 2022 und Laufzeiten den zwischen dem 1. Januar 2027 und 1. Juli 2037 abgeschlossen. Zu den Forwarddarlehen bestehen Payer-Zinssatzswaps über jeweils gleiche Beträge und Laufzeiten. Bewertungseinheiten werden gebildet. Die Payer-Zinssatzswaps stellen sich wie folgt dar:

Laufzeitbeginn	Nominalbetrag	Marktwert	Bilanzposten	Laufzeitende
01.07.2019	239.945,00 €	-27.722,19 €	Verb. an Kreditinst.	01.01.2027
01.01.2020	212.137,00 €	-34.419,54 €	Verb. an Kreditinst.	01.03.2029
01.01.2020	330.525,00 €	-53.608,53 €	Verb. an Kreditinst.	01.02.2029
01.08.2020	751.964,00 €	-117.038,81 €	Verb. an Kreditinst.	01.06.2029
01.09.2021	321.186,00 €	-76.570,47 €	Verb. an Kreditinst.	01.04.2037
01.09.2021	107.763,00 €	-25.690,70 €	Verb. an Kreditinst.	01.04.2037
01.07.2021	387.531,00 €	-96.008,46 €	Verb. an Kreditinst.	01.07.2037
01.07.2021	635.013,00 €	-157.320,51 €	Verb. an Kreditinst.	01.07.2037
01.07.2021	1.239.576,00 €	-210.157,68 €	Verb. an Kreditinst.	01.07.2031
01.02.2022	1.948.665,00 €	-437.999,55 €	Verb. an Kreditinst.	01.05.2036
01.02.2022	1.498.817,00 €	-336.887,60 €	Verb. an Kreditinst.	01.05.2036

▸ **Gewinn- & Verlustrechnung**

Die „Sonstigen betrieblichen Erträge" beinhalten wesentliche Beträge:

Sonstige betriebliche Erträge	2019	2018
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	53.304,34 €	533.460,64 €
Summe	**53.304,34 €**	**533.460,64 €**

1) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen: Die außerplanmäßigen Abschreibungen betragen 0,00 € (Vorjahr 360,35 €).

2) Sonstige betriebliche Aufwendungen: In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Abschreibungen auf Forderungen aus Zuführungen zu Wertberichtigungen von 31.954,43 € (Vorjahr 17.173,49 €), Aufwendungen für frühere Jahre von 12.743,74 € (Vorjahr 84.627,88 €) und Abbruchkosten von 0,00 € (Vorjahr 51.695,77 €) enthalten.

Sonstige Angaben

1) Es bestehen finanzielle Verpflichtungen für laufende Bauvorhaben im Anlagevermögen in Höhe von 5.990.414,82 € sowie aus 20 Erbbaurechtsverträgen über insgesamt 3.269.802,09 €. Der Zeitraum hierfür betrifft die Jahre 2020 bis 01.04.2073.

2) Es bestehen Bürgschaften der Stadt Villingen-Schwenningen zugunsten des Unternehmens zum 31. Dezember 2019 in Höhe von 5.155.045,36 € ohne Avalprovision. Gegenüber der Sparkasse Schwarzwald-Baar, Villingen-Schwenningen, besteht eine weitere Bürgschaft über 1.972.000,00 €. Auch dieser Vertrag ist provisionsfrei.

3) Für das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für das abgelaufene Geschäftsjahr wurde folgender Betrag als Rückstellung erfasst: 20.000,00 Euro.

4) Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer einschließlich des Geschäftsführers betrug:

	Vollzeit	Teilzeit	Auszubildende
Kaufmännische Mitarbeiter	8	2	1
Technische Mitarbeiter	3	1	
Gebäudebewirtschaftung/ Hausmeister	5	12	
Summe	**16**	**15**	**1**

5) Die wbg ist Mitglied der Zusatzversorgungskasse (ZVK) des Kommunalen Versorgungsverbandes Baden-Württemberg. Die ZVK gewährt Versorgungs- und Versicherungsrenten für Versicherte und deren Hinterbliebene, Sterbegelder und Abfindungen. Der Umlagesatz betägt 6,3 %, davon entfallen auf den Arbeitgeber 5,75 % und auf den Arbeitnehmer 0,55 %. Zusätzlich ist eine Sanierungsgeld von 3,7 % zu entrichten. Die Summe der umlagepflichtigen Löhne und Gehälter lag im Jahr 2019 bei T€ 994,2.

6) Mitglieder der Geschäftsführung

- *Rainer Müldner, Dipl.-Bankbetriebswirt*

7) Mitglieder des Aufsichtsrats:

- *Jürgen Roth, Oberbürgermeister – Vorsitzender*
- *Dirk Sautter, Rettungsassistent – Stellvertretender Vorsitzender*
- *Helga Baur, Betriebswirtin (BA)*
- *Andreas Flöß, Freier Architekt*
- *Eduard Friesen, Bauleiter*
- *Ulrike Heggen, Bankkauffrau*
- *Dr. Marcel Klinge, Abgeordneter des Deutschen Bundestags, Sozialwissenschaftler (MA)*
- *Bernd Lohmiller, Kriminalbeamter*
- *Maria Noce, Geschäftsführerin*
- *Hans-Joachim von Mirbach, Oberstudienrat*

8) Auf die Angabe der Vergütung der Geschäftsführung wurde gemäß § 286 Absatz 4 HGB verzichtet. Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betrugen 15.297,60 €.

Weitere Angaben

Es ergaben sich nach Schluss des Geschäftsjahres folgende Vorgänge von besonderer Bedeutung die weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind:

Die nach Schluss des Geschäftsjahres aufgetretene Pandemie wird sich negativ auf die Geschäftstätigkeit 2020 auswirken.

Wir verweisen auf die Ausführungen im Lagebericht.

Es wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von 304.264,68 € in andere Gewinnrücklagen einzustellen.

Villingen-Schwenningen, den 20. Mai 2020

Die Geschäftsleitung

Rainer Müldner

Bestätigungs-vermerk des Abschlussprüfers

Durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. wurde für die Wohnungsbaugesellschaft Villingen-Schwenningen mbH mit 15. Mai 2019 uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

Darin wurde festgestellt, dass die Prüfung zu keinen Einwendungen geführt hat und die Jahresabschlüsse unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz– und Ertragslage der Gesellschaft vermitteln.

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2019 die ihm nach dem Gesetz und dem Gesellschaftervertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen.
Die Geschäftsführung hat ihn umfassend über die Lage und Entwicklung des Unternehmens informiert. Er wurde auch über Geschäftsvorgänge von besonderer Bedeutung unterrichtet. In insgesamt vier Sitzungen wurden die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Schwerpunkte der Beschlussfassungen im Jahr 2019 waren u.a. die Feststellung des Jahresabschlusses 2018 und die Genehmigung des Finanz- und Wirtschaftsplanes für 2020. Auch die Diskussion und Beschlussfassung zur strategischen Ausrichtung der wbg und zum Kauf der Objekte in der Freiburger Straße waren wichtige Schwerpunkte.

Die Gesellschafterversammlung hat ordnungsgemäß am 09.07.2019 stattgefunden. Am 07.03.2019 und am 29.10.2019 fanden zwei weitere außerordentliche Gesellschafterversammlungen statt, um Veränderungen in der Besetzung des Aufsichtsrates zu beschließen. Außerdem wurde mit der Prüfung des Jahresabschlusses 2019 unter Berücksichtigung des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. beauftragt.

Der schriftliche Prüfungsbericht lag zur mündlichen Berichterstattung des Abschlussprüfers dem Aufsichtsrat vor. Bei der Prüfung ergaben sich keine Beanstandungen, es wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresabschluss 2019 wie vorliegend festzustellen und die Geschäftsführung zu entlasten. Weiter wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 304.264,68 € den allgemeinen Rücklagen zuzuschreiben.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens für das Geleistete und das gute Ergebnis.

Villingen-Schwenningen, 25. Juni 2020

Jürgen Roth
Aufsichtsratsvorsitzender

Schlusswort

Die Geschäftsleitung bedankt sich ausdrücklich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für das sehr hohe Engagement und die erfolgreich geleistete Arbeit. Bedanken möchten wir uns auch bei den Gesellschaftern sowie dem Aufsichtsrat für die stets sehr gute und zielgerichtete Zusammenarbeit. Unser Dank gilt auch der Verwaltungsspitze der Stadt mit ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie allen Geschäftspartnern.

Villingen-Schwenningen, den 15. Mai 2020

Die Geschäftsleitung

Rainer Müldner

IMPRESSUM

Herausgeber

Wohnungsbaugesellschaft
Villingen-Schwenningen mbH
Oberdorfstraße 6
78054 Villingen-Schwenningen

Telefon: 0 77 20 / 85 03 - 0
Fax: 0 77 20 / 85 03 - 26
E-Mail: info@wbg-vs.de
Internet: www.wbg-vs.de

Bildrechte

Titelbild
Gildner Werbeagentur

Fotos Innenteil
Gildner Werbeagentur,
Michael Kienzler,
Jens Hagen,
Adobe Stock,
Divus GmbH

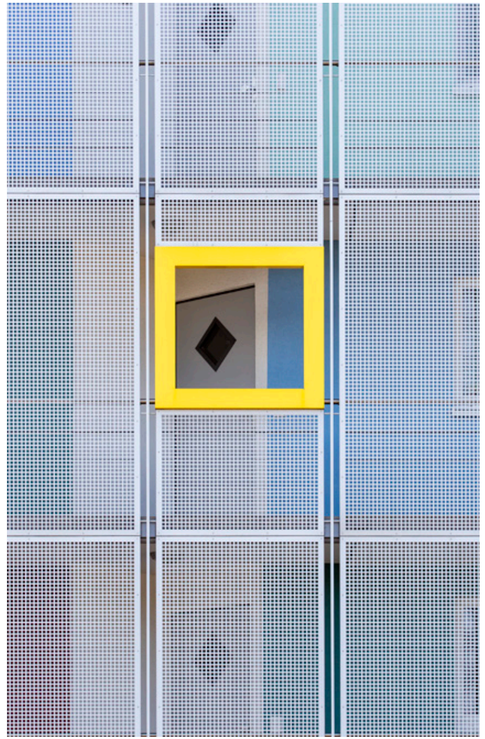
Produktion

Konzept & Gestaltung
Gildner Werbeagentur
Eckweg 2
78048 Villingen-Schwenningen

Druck & Produktion
Spitzdruck GmbH
Steinkirchring 34
78056 Villingen-Schwenningen

Online

Eine vollständige Online-Version des Geschäftsberichtes 2019 finden Sie auf unserer Webseite unter:
www.wbg-vs.de



wbg-vs.de