wbg
Ihr Zuhause in VS.

GESCHÄFTSBERICHT 2022

GESCHÄFTSBERICHT 2022

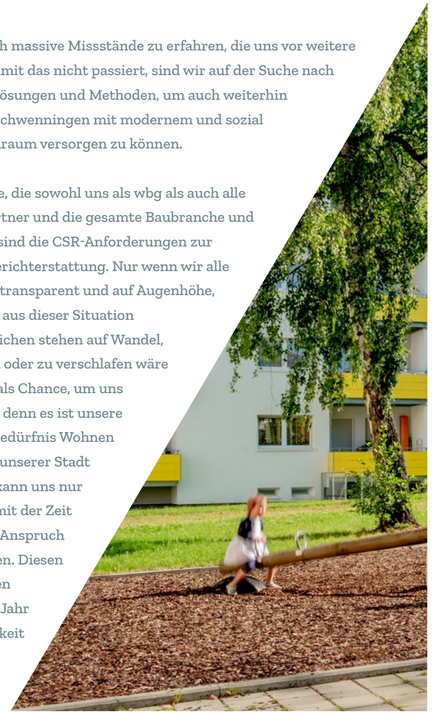
So bereitet sich die wbg VS auf die Zukunft vor

Jetzt wird es ernst

Wir haben eine umfangreiche C02-Bilanz unserer Gebäude erstellt. Nur so können wir in Zukunft effiziente Sanierungsmaßnahmen dort durchführen, wo Sie am dringendsten gebraucht werden. Die Herausforderungen der Energiewende werden zudem auch immer größer. Weitreichende Gesetzesvorlagen und -anforderungen veranlassen zu umfassenden Nachhaltigkeitsmaßnahmen. Mit dem European Green Deal wurden umfassende, europaweite Ziele beschlossen, die Europa zum ersten klimaneutralen Kontinent machen sollen. Zuletzt hat auch die Energiekrise den Finger in eine offene Wunde gelegt und uns schonungslos gezeigt, wie sehr wir von fossilen Brennstoffen und Energieträgern abhängig sind. Um die Herausforderungen zu meistern, benötigen wir eine durchdachte und funktionierende Klimawandelstrategie. Hinter den Kulissen arbeiten wir sehr akribisch an diesen Themen.

Wir wollen unserer Verantwortung und unserem eigenen Anspruch nachkommen. Ausreichender und angemessener Wohnraum für die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Villingen-Schwenningen muss gewährleistet sein. Das kann unter den gegebenen Umständen nur gelingen, wenn wir vorausdenken und unserem Selbstverständnis als Innovator nachkommen. Dabei gilt es insbesondere vor dem Hintergrund der momentanen Situation gleichsam die wirtschaftlichen Aspekte zu berücksichtigen. Wir alle wünschen etwas zur Energiewende beizutragen, allerdings laufen wir Gefahr hierbei wirtschaftlich massive Missstände zu erfahren, die uns vor weitere Probleme stellen. Damit das nicht passiert, sind wir auf der Suche nach neuen innovativen Lösungen und Methoden, um auch weiterhin die Stadt Villingen-Schwenningen mit modernem und sozial verträglichem Wohnraum versorgen zu können.

Eine weitere Vorgabe, die sowohl uns als wbg als auch alle unsere Geschäftspartner und die gesamte Baubranche und Industrie betreffen, sind die CSR-Anforderungen zur nicht-finanziellen Berichterstattung. Nur wenn wir alle zusammenarbeiten, transparent und auf Augenhöhe, können wir gestärkt aus dieser Situation herausgehen. Die Zeichen stehen auf Wandel, diesen zu ignorieren oder zu verschlafen wäre fatal. Wir sehen ihn als Chance, um uns weiterzuentwickeln, denn es ist unsere Aufgabe das Grundbedürfnis Wohnen für die Menschen in unserer Stadt zu erfüllen und das kann uns nur gelingen, wenn wir mit der Zeit gehen und unserem Anspruch folgend vorausdenken. Diesen und weiteren Themen schenken wir dieses Jahr unsere Aufmerksamkeit in unserem Geschäftsbericht.



Inhaltsverzeichnis

Informationen ... 06

- **Wichtige Daten im Überblick** ... 07
- **Organe der Gesellschaft** ... 08
- **Die Zeichen stehen auf Veränderung** ... 09
- **Dekarbonisierung und Klimawandelstrategie** ... 10
- **Modernisierungen und Sanierungen** ... 12
- **Neues vom Sturmbühl Areal** ... 16
- **Interview mit Dietmar Schweigler** ... 20
- **Interview mit Gerhard Ginter** ... 22
- **Sponsoring & Spenden** ... 25
- **Impressum** ... 63

Lagebericht ... 27

- **Grundlagen des Unternehmens** ... 28
  - Geschäftsmodell des Unternehmens. ... 28
- **Wirtschaftsbericht** ... 28
  - Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen ... 28
  - Wohnungsmarkt in Villingen-Schwenningen ... 29
- **Geschäftsverlauf** ... 29
  - Gebäudebestand der Gesellschaft ... 29
  - Neubautätigkeit ... 29
  - Sanierung und Modernisierung ... 30
- **Lage** ... 31
  - 1. Ertragslage ... 31
  - 2a. Finanzlage – Kapitalstruktur ... 31
  - 2b. Finanzlage – Investitionen ... 32
  - 2c. Finanzlage – Liquidität ... 33
  - 3. Vermögenslage ... 34
  - 4. Betriebswirtschaftliche Kennzahlen ... 35
  - Wohnungsvermietung 2022 ... 35
  - Personalwesen und Organisation ... 35
- **Prognose-, Risiko und Chancenbericht** ... 36
  - Prognosebericht ... 36
  - Risikobericht ... 37
  - Chancenbericht ... 39
- **Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten** ... 40

Bilanz ... 41

- **Vorwort Bilanz- und Jahresabschluss** ... 42
- **Bilanz Aktivseite** ... 43
- **Bilanz Passivseite** ... 45
- **Gewinn- und Verlustrechnung** ... 47
- **Allgemeine Angaben** ... 49
- **Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden** ... 50
  - Anlagevermögen ... 50
  - Umlaufvermögen ... 51
  - Rückstellungen ... 52
  - Verbindlichkeiten ... 52
- **Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung** ... 53
  - Bilanz ... 53
  - Gewinn- & Verlustrechnung ... 57
  - Sonstige betriebliche Aufwendungen ... 57
- **Sonstige Angaben** ... 57
- **Weitere Angaben** ... 58
- **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers** ... 59
- **Bericht des Aufsichtsrates** ... 59
- **Schlusswort** ... 60

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 Gesellschafterversammlung fand statt am:
29. Juli 2022

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.*
- *Initiative Wohnen. 2050*

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Aufsichtsratsvorsitzender

- *Jürgen Roth*
  Oberbürgermeister, Villingen-Schwenningen (01.01.2019)

Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender

- *Dirk Sautter,*
  Rettungsassistent, Villingen-Schwenningen

Geschäftsführer der wbg

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

Mitglieder im Aufsichtsrat

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

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

Dekarbonisierung und Klimawandelstrategie

Die momentane Situation

Es ist kein Geheimnis mehr, dass in den vergangenen Monaten ein spürbares Beben durch die Wirtschaft und damit auch die Wohnungswirtschaft ging. Die weitreichenden Ereignisse in Form von Klimawandel, der Corona-Pandemie und des Ukraine-Kriegs haben spürbare Auswirkungen hinterlassen, mit denen wir momentan massiv konfrontiert werden. Einige Sanierungsprojekte mussten gestoppt werden, weil die Kalkulationen vor der Energiekrise erstellt wurden und nun nicht mehr umsetzbar sind. Sanierungsmaßnahmen erfordern aufwendige und umsichtige Kalkulationen, die eng an Förderungsstrukturen gekoppelt sind. Die Baukosten sind im letzten Jahr jedoch explodiert und die Förderungen im Gegenzug drastisch zurückgegangen. Die wbg Villingen-Schwenningen ist hier nur ein Unternehmen von vielen, die momentan vor enormen Herausforderungen stehen. Wir versuchen jedoch diese Situation auch als Chance zu nutzen, um neue Methoden und Ansätze zu entwickeln, die sowohl für Mieterinnen und Mieter als auch für das Unternehmen von Vorteil sein werden.

CO_2-Bilanz

Wir haben im letzten Jahr eine umfangreiche CO_2-Bilanz erstellt, die als Basis für unsere zukünftige Dekarbonisierungs- und Klimawandelstrategie dienen wird. Unser Mitarbeiter Joachim Fuchs hat sich mit allen relevanten Themen in extenso beschäftigt und gibt in einem Interview Einblicke in die Arbeiten und Themenkomplexe, die sich im Zuge einer Dekarbonisierungsstrategie ergeben.

Dekarbonisierung bezeichnet einen Prozess, bei dem es darum geht, die Nutzung fossiler Energieträger zu reduzieren, um die Emission von Treibhausgasen wie CO_2 zu verringern. Das langfristige Ziel breit angelegter Dekarbonisierungsstrategien ist eine klimaneutrale Wirtschaft und damit einer der wichtigsten Punkte der Energiewende. Für die Wohnungswirtschaft und damit auch die wbg VS bedeutet das zunächst einmal die Erstellung einer CO_2-Bilanz, um mögliche Maßnahmen eruieren zu können. Hierfür wird eine Vielzahl heterogener Daten erhoben, zusammengetragen und ausgewertet. Hierbei ist es wichtig, die Datenarbeit stets mit den sich wandelnden Gesetzesvorgaben abzugleichen.

Energie- und Klimawandelstrategie

Ein Dschungel aus Vorgaben

▸ In welchem Umfang wirken sich der Klimawandel und Nachhaltigkeit auf die Tätigkeiten der wbg aus?
Im Tagesgeschäft momentan noch gar nicht so sehr. Die entsprechenden Maßnahmen beispielsweise in einer Wohnung müssen gut überdacht sein. Wenn z.B. zwei Wohnungen modernisiert werden, muss man überlegen, ob es sinnvoll ist, diese Maßnahmen vielleicht gleich auf das gesamte Gebäude auszuweiten. Hier muss man sich die Frage stellen, was sich mehr lohnt. Im Extremfall müsste eine Wohnung sogar entmietet werden, um den (gesetzlichen) Vorgaben entsprechen zu können. Vom allgemeinen Tagesgeschäft sind diese Aspekte aber tatsächlich eher ausgelagert.

Die Fragen der Nachhaltigkeit werden neben dem Tagesgeschäft bearbeitet, obwohl man sich viel intensiver damit befassen müsste, weil das Thema so komplex ist. Bei einem Webinar zu dem Thema wurde kürzlich folgender Vergleich aufgestellt: Das Neue Testament in der Bibel umfasst 144.000 Wörter, die neuen Sanierungsvorgaben der Regierung hingegen 360.000(!) Wörter. Da sieht man mal, wie komplex und vielschichtig das ganze Thema tatsächlich ist.

Deutschland nimmt hier eine Vorreiterrolle ein, was darin resultiert, dass wir sehr viele Auflagen haben. Die Lösungen, um diesen entsprechen zu können, sind aber alles andere als einfach. Objekte mit den Energieklassen H, G und F sollen auf D umgerüstet werden (oder müssen entmietet werden). Das würde bedeuten, dass günstiger Wohnraum wegfällt oder nach Umrüstung oder Umbau verteuert wird. Wenn die neuen Vorgaben eingehalten werden sollen, lässt sich das kaum finanzieren.

Der Fahrplan wird momentan Stück für Stück erarbeitet. Wärmepumpen zum Beispiel sind im Bestand nur sehr schwierig umzusetzen. Die Kosten sind immens. Gleichzeitig hat man dann wieder die Probleme mit den Kältemitteln.

▸ Welchen Stellenwert nehmen Anforderungen an die Energieklassen bei den Bauprojekten der wbg ein?
Momentan gibt es für uns zwei wichtige Themen für das Jahr 2023. Wo müssen wir schnellstmöglich noch sanieren oder Heizungen austauschen? Und welche

Joachim Fuchs

Dekarbonisierung und Klimawandelstrategie

Gebäude nehmen wir in den nächsten Jahren in Angriff, um diese Klimaziele zu erreichen?

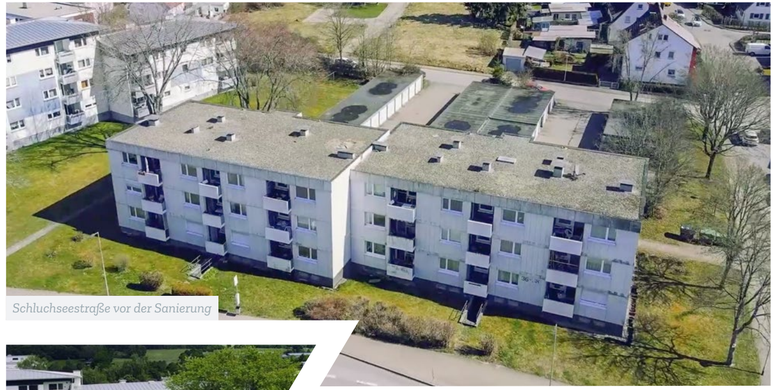
▸ Was muss man sich genau unter einer CO_2-Bilanz vorstellen? Welche Werte fließen hier mit ein?
Es gibt verschiedene Energie- und Heizungsträger, die mit verschiedenen Heizmitteln betrieben werden. Diese Anlagen haben alle einen gewissen Kohlendioxidausstoß. Man kann ganz genau berechnen wie viel Tonnen CO_2 aus einem Gebäude ausgestoßen werden. Dieser Wert wird dann umgelegt auf die Wohnfläche und den einzelnen Quadratmeter. Je mehr CO_2 ausgestoßen wird, umso mehr muss der Mieter am Ende für den CO_2-Ausstoß bezahlen. Hier lautet das Stichwort laut und deutlich Dekarbonisierung. Je gedämmter ein Haus, je besser die Fenster und je umsichtiger das Verhalten der Miterinnen und Mieter ist, desto mehr verändert sich der CO_2-Ausstoß zum Positiven. Das fordert aber auch ein entsprechendes Verhalten von den Mieterinnen und Mietern hinsichtlich des Energiemanagements in der Wohnung. Blinder Aktionismus sollte hier aber auch vermieden werden, sonst kann es zu anderen Schäden wie beispielsweise Schimmelbildung kommen. Das richtige Bewusstsein und Verständnis für die Thematik sind hier entscheidend.

▸ Gibt es Maßnahmen für die Zukunft, die daraus resultieren? Wenn ja, wie lassen sich diese umsetzen?
Das muss alles ausführlich eruiert werden. Es gibt viele verschiedene Softwarelösungen, die einem beim Haushalten mit der Energie helfen können. Zudem gehen wir vermehrt Partnerschaften mit anderen Wohnungsbauunternehmen ein, die alle dieselben Probleme haben. Wir verfügen zum Beispiel auch über mehr als 54 .000 Quadratmeter Dachfläche, die man als Solarpark nutzen könnte. Die Suche nach Lösungen und Alternativen läuft momentan wirklich auf Hochtouren.

Die aktuellen Projekte

Auch in diesem Jahr haben wir wieder einige Sanierungsprojekte durchgeführt, die an dieser Stelle nicht unerwähnt bleiben dürfen.

Bereits im letzten Geschäftsbericht thematisierten wir die Sanierungsarbeiten in der Schluchseestraße. Hinzu kamen noch die Sanierung der Hohenkrähen- und Gluckstraße. Über den Verlauf dieser umfangreichen Projekte berichten wir im Folgenden.



Schluchseestraße vor der Sanierung

Schluchseestraße nach der Sanierung

Schluchseestraße:

- *18 Wohneinheiten*
- *1251 Quadratmeter Wohnfläche*
- *Baujahr 1970*
- *Saniert auf KfW 55 Standard*

Modernisierungen und Sanierungen

Unser Objekt in der Schluchseestraße wurde in den vergangenen zwei Jahren umfangreich saniert, wobei wir einen KfW-55 Standard erreicht haben. Angefangen über die Fassadendämmung mit einem WDVS-System auf Mineralwollbasis über die Aufdachdämmung bis hin zur Strangerneuerung und der Installation einer neuen Heizanlage können sich die Mieterinnen und Mieter nun über ein frisch saniertes und deutlich energieeffizienteres Zuhause freuen.

Besonders effektiv: Die Bäder in der Schluchseestraße wurden mittels modularer Fertigteilbauweise effizient und kostengünstig modernisiert, sodass sich ein einheitliches, energetisches Sanierungskonzept ergibt.

Die Arbeiten starteten bereits im Frühjahr 2021 und wurden aufgrund der Coronapandemie auf zwei Jahre ausgedehnt. Da das Infektionsgeschehen und die damit korrelierenden Schutzmaßnahmen noch sehr umfangreich waren, führten wir die Modernisierungsarbeiten den Coronaauflagen entsprechend durch. Im ersten Baujahr wurden die Außenanlagen saniert, um unnötigen Kontakt in geschlossenen Räumen zu den Mieterinnen und Mietern zu vermeiden. Im darauffolgenden Jahr wurden dann die Renovierungsarbeiten in den Wohneinheiten durchgeführt und das Projekt konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Im Zuge der Sanierung der Schluchseestraße entstand eine weitere Folge der ‚Sendung mit dem Haus', die sich dem Thema der energetischen Sanierung widmet.

Die Sendung mit dem Haus ist eine Videoreihe der wbg VS, in welcher verschiedene Themen rund um die Wohnungswirtschaft anschaulich und nachvollziehbar für jedermann erklärt werden.

Professioneller Erklärer: Sebastian Schnitzer

Die Sendung mit dem Haus...

... können Sie auf unserem Youtube-Kanal jederzeit anschauen:
Die Folge „Modernisierung" mit Sebastian findet Ihr unter https://bit.ly/39vMIsL.

Auch die über 50 Jahre alten Gebäude in der Hohenkrähen- und Gluckstraße wurden im vergangenen Jahr umfassend von uns saniert. Auch wenn dieses Sanierungsprojekt in den Zeitraum des frappierenden Anstiegs der Baukosten gefallen ist, konnten wir die Umsetzung innerhalb unserer Kostenkalkulation umsetzen. Die Gebäude erhielten eine Fassadendämmung, eine Dachdämmung, neue Fenster, eine komplette Strangsanierung, neue Wohnungs- und Eingangstüren sowie moderne Heizanlagen auf Pelletbasis. Die Mieter konnten während des gesamten Sanierungsverlaufs von 12 Monaten in Ihren Wohnungen bleiben. Die Außenanlagen der Gluckstraße werden momentan noch fertiggestellt, was aber vor Beginn der Sommerferien beendet sein wird. Wir freuen uns sehr darüber, unseren Mieterinnen und Mietern auch in Bestandsobjekten nachhaltiges und energieeffizientes Wohnen ermöglichen zu können.

Hohenkrähenstraße:

- *16 Wohneinheiten*
- *1224 Quadratmeter Wohnfläche*
- *Baujahr 1970*
- *Saniert auf KfW 55 Standard*

Hohenkrähenstraße wärend der Sanierung

Hohenkrähenstraße nach der Sanierung

Modernisierungen und Sanierungen

Gluckstraße:

- *12 Wohneinheiten*
- *1053 Quadratmeter Wohnfläche*
- *Baujahr 1970*
- *Saniert auf KfW 55 Standard*

Gluckstraße wärend der Sanierung

Gluckstraße nach der Sanierung

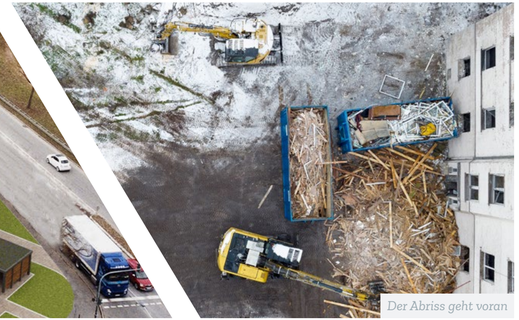
Wie geht es weiter?

Vom Abbruch zum Umbruch

Im letzten Jahr berichteten wir voller Ambitionen von dem geplanten Bau- und Leuchtturmprojekt im Sturmbühl Areal. Der Projektstart konnte zunächst planungsgemäß durchgeführt werden. In umfassenden und gewissenhaft durchgeführten Abbrucharbeiten wurden die alten Gebäude abgerissen. Der hierbei anfallende Bauschutt wurde vor Ort in Container sortiert und umweltfreundlich entsorgt. Die gesamten Abrissarbeiten wurden von der wbg in regelmäßigen Abständen kontinuierlich dokumentiert und überwacht.

Bei den Abrissarbeiten wurden die Innenräume sorgfältig entkernt, bevor mit schweren Maschinen das Gemäuer und die Grundsubstanz entfernt wurden. Stück für Stück verschwanden, die alten, baufälligen Gebäude und das Areal wurde als Baugrund freigelegt.

Entwurf für das Projekt Sturmbühlstraße



Der Abriss geht voran

Neues vom Sturmbühl Areal

Während dem Abriss

Neue Lösungsansätze müssen erst gefunden werden

Aufgrund unvorhersehbarer politischer und wirtschaftlicher Entwicklungen wurde der weitere Projektfortschritt jedoch jäh gestoppt und die weiteren Arbeiten vorerst auf Eis gelegt. Schuld an diesen dramatischen Schritten sind insbesondere die Energiekrise und die Explosion der Baukosten in den letzten Monaten.
Neue Gesetzesvorgaben hinsichtlich der energetischen Anforderungen und die wirtschaftlichen Folgen durch den Ukraine-Krieg haben sich momentan zu einer schwierigen Situation formiert. Während die energetischen Anforderungen an Sanierungen und Neubauprojekte gestiegen sind, was ohnehin zu einer Teuerung des Bauprojekts geführt hätte, sind die Baukosten an sich generell explodiert. Unter diesen Bedingungen kann das Projekt Sturmbühl leider nicht wie geplant durchgeführt werden.

Die Kosten wären viel zu hoch, sodass sich kein sozialer Wohnraum anbieten lassen würde. Die angestrebten Mietpreise pro Quadratmeter würden sich nahezu verdreifachen.

Dieser Ruck geht momentan durch die gesamte Wohnungsbaubranche und wird durch die steigenden Zinsen zusätzlich verstärkt. Da momentan auch auf politischer Ebene kein Konsens darüber herrscht, wie und mit welchen staatlichen Mitteln auf die Situation reagiert werden soll, ist in absehbarer Zeit nicht mit Förderungspaketen im benötigten Umfang zu rechnen. Gemeinsam mit anderen Unternehmen sind wir fokussiert auf die Suche nach neuen Lösungen und Methoden, um auf die momentane Situation angemessen reagieren zu können. Hierbei werden verschiedenste Möglichkeiten eruiert um das Projekt dennoch Realität werden zu lassen. Aufgrund dieser massiven Einschnitte benötigt die Entwicklung einer praktikablen Alternative jedoch einiges an Kalkulationsaufwand und Arbeit in der Projektentwicklung.

Herr Müldner vor dem Abriss in der Sturmbühlstraße

Für weitere Informationen zu diesem Thema empfehlen wir Ihnen unseren Artikel „Wohnungswirtschaft in der Krise" auf unserer Website.

www.wbg-vs.de/wohnungswirtschaft-in-der-krise/

Neues vom Sturmbühl Areal

Sturmbühl Areal vor dem Abriss

Sturmbühl Areal nach dem Abriss

Verstärkung für unser Team

Wir begrüßen unseren neuen Mitarbeiter Dietmar Schweigler, der seit Beginn des Jahres die Nachfolge von Gerhard Ginter angetreten ist.

Mit ihm wissen wir einen erfahrenen, mit breiten Kompetenzen ausgestatteten und technisch sehr affinen Mitarbeiter in unserem Team. Wir freuen uns sehr, dass er bei uns ist und freuen uns auf viele gemeinsame und erfolgreiche Jahre.

▸ Woher kommen Sie beruflich?
Zuletzt war ich in der Industrie, im KFZ-Zulieferbereich, tätig. Tatsächlich bin ich gelernter Industriekaufmann, hatte aber immer schon einen Schwerpunkt in der Buchhaltung. Mitte der 90er-Jahre machte ich meinen Betriebswirt und dann Mitte der 00er-Jahre bildete ich mich zum staatlich geprüften Bilanzbuchhalter weiter. Ich bringe eine große Bandbreite an Erfahrungen mit und kann mich schnell in neue Sachverhalte einarbeiten. Vor 10 Jahren war ich bereits in der Wohnungswirtschaft tätig. Ich habe in verschiedenen Branchen die Buchhaltung, Steuererklärungen und Jahresabschlüsse gemacht. Die Software betrachte ich als Werkzeug, Ziel ist der steuerliche Abschluss. Das Werkzeug ist mir am Ende egal.

▸ Was macht den Reiz an der neuen Stelle aus?
Um ehrlich zu sein war es zunächst eher der Unmut an meiner alten Stelle. Durch die Zugehörigkeit zu einem amerikanischen Konzern gab es immer mehr Vorgaben von extern. Das war mir alles zu unpersönlich und die Entscheidungen häufig nicht mehr nachvollziehbar. Dann habe ich eine neue Herausforderung gesucht und bei der wbg gefunden.

▸ Wo sehen Sie Ihre größten Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft?
Insgesamt ist die gesamtwirtschaftliche Situation ja so, dass momentan alle leiden und zu kämpfen haben. Sei es die Energiekrise oder die Folgen des Krieges in der Ukraine. Die Herausforderungen sind komplex. Die persönliche Herausforderung für mich ist es, auch in höherem Alter noch einmal eine Herausforderung anzunehmen und sich ihr zu stellen. Ich möchte mich in das Unternehmen mit allem einbringen, was ich kann und weiß. Die Aufgabenstellung passt perfekt zu meinen Fähigkeiten und Erfahrungen.

Dietmar Schweigler

▸ Welche konkreten Projekte stehen in der nächsten Zeit an?
Ich bin ein großer Fan von Digitalisierung und möchte gerne einige Dinge umgestalten und viele Prozesse automatisieren. Das gesamte Arbeitsgebiet hinsichtlich Steuerrecht und eBilanz schafft immer mehr und neue Anforderungen. Es geht immer mehr darum, alle Dokumente digital einzuarbeiten.

eBilanz und Kerntaxonomie haben ganz andere Anforderungen als noch vor fünf bis zehn Jahren. Bereits Mitte der 90er-Jahre habe ich EDV doziert und für die IHK und Gewerbe-Akademien der Handwerkskammer Kurse gegeben. Die dozierende Tätigkeit war mein bester Lehrer. Die Fragen der Teilnehmer waren immer unterschiedlich formuliert, obwohl sie das Gleiche wollten. Das hilft mir bis heute im Dialog mit den Mitarbeitern, wo Fragen ebenfalls unterschiedlich gestellt und passende Antworten verlangt werden. Ich bin glücklich, hier gelandet zu sein. Ich spüre ein richtig schönes Arbeitsumfeld in einem kleinen, interessanten Team. Ich erlebe eine tolle Geschäftsleitung, wo ich mich wirklich gut aufgehoben und wertgeschätzt fühle.

▸ Was wünschen Sie sich für Ihre Zukunft bei der wbg und in der Wohnungswirtschaft?
Ich wünsche mir, die gestellten Aufgaben zu lösen und bestmöglich zu meistern. Auch möchte ich den Geist von Gerhard Ginter aufnehmen, der sich hier seit über drei Jahrzehnten bestens auskennt. Er hat mich wirklich toll eingearbeitet und mich super in die örtlichen Gegebenheiten eingewiesen. Er hat große Fußstapfen hinterlassen, darin muss ich mich noch zurechtfinden. Mein Anspruch ist es, für unsere Mieter und Gesellschafter wie auch Geschäftspartner und Kollegen ein kompetenter Ansprechpartner zu sein.

Arbeitgeber der Zukunft

Zum Ende des letzten Jahres durften wir eine besondere Auszeichnung entgegennehmen. Die ehemalige Bundeswirtschaftsministerin Brigitte Zypries überreichte unseren Mitarbeiterinnen Helene Stang und Sarah Hohner die Auszeichnung als „Arbeitgeber der Zukunft:". Den Preis verleiht das „Deutsche Innovationsinstitut für Nachhaltigkeit und Digitalisierung" an Unternehmen, die nach Richtlinien der Innovationskraft, Mitarbeiterfreundlichkeit, dem Stand der digitalen Transformation, moderne Führung und Strategie sowie Recruiting beurteilt werden. Weitere Faktoren, die bei der Auszeichnungsvergabe berücksichtigt werden, sind u. a. Flache Hierarchien, Mitarbeiter-Benefits und flexible Vergütungsmodelle. Wir sind stolz darauf, dass sich die wbg Villingen-Schwenningen nun in eine Riege mit Unternehmen wie Toyota, DHL, der Deutschen Post und dem Land Bayern wiederfindet.

Von links nach rechts: Helene Stang, Brigitte Zypries und Sarah Hohner

Arbeitgeber der Zukunft
digital, innovativ, modern
Wohnungsbaugesellschaft Villingen-Schwenningen mbH
Gültig bis 11/2023
DIND Deutsches Innovationsinstitut für Nachhaltigkeit und Digitalisierung
In Kooperation mit
UNTERNEHMER

Eine Ära geht zu Ende

Nach fast 34 Jahren verabschiedeten wir dieses Jahr unseren langjährigen Mitarbeiter Gerhard Ginter in den wohlverdienten Ruhestand.

Dieses Ereignis nehmen wir zum Anlass, um die Treue und die Arbeit, die Gerhard Ginter in über drei Jahrzehnten für die wbg geleistet hat zu würdigen. Das Format des Geschäftsberichts passt dabei perfekt. Hat Gerhard Ginter diesen doch über dreißig Jahre lang als Leiter unseres Finanz- und Rechnungswesens begleitet. Wir blicken gemeinsam mit Herrn Ginter zurück auf drei ereignisreiche Jahrzehnte und möchten ihm bei dieser Gelegenheit noch einmal unseren herzlichsten Dank aussprechen. Für Ihren Ruhestand wünschen wir von Herzen alles Gute.

▸ Erinnern Sie sich noch an Ihren ersten Arbeitstag?
Ja, ich erinnere mich noch gut. Ich kam damals mit Anzug und Krawatte. Als ich ins Büro kam, war da eine ziemliche Unordnung (lacht). Ich habe dann erst mal meine Jacke ausgezogen, die Krawatte in die Ecke geschmissen, die Ärmel hochgekrempelt und angefangen aufzuräumen.

▸ Was waren Ihre beruflichen Stationen vor der wbg?
Gelernt habe ich Industriekaufmann bei Chiron in Tuttlingen und war dort auch eine ganze Zeit lang im Verkauf tätig. Etwas später habe ich die Weiterbildungen zum staatlich geprüften Bilanzbuchhalter und Betriebswirt gemacht. Ich habe schnell gemerkt, dass mir der Umgang und die Arbeit mit Zahlen immer mehr Spaß gemacht hat.

Nach Chiron war ich in der Abteilung Rechnungswesen bei Henke-Sass, Wolff. Ich hatte aber bereits eine schöne Schwenningerin geheiratet und seit Längerem dort gelebt. Die Fahrten von Schwenningen nach Tuttlingen, waren mir vor allem im Winter zu viel. Ich habe deshalb dann auch dort gekündigt. Damals dachten viele Leute so wie ich. Heute sind solche Fahrtwege ja nichts Besonderes mehr.

Gerhard Ginter

▸ Mussten Sie sich erst mal an die Wohnungswirtschaft gewöhnen?
Eine meiner Kolleginnen kam anfänglich zu mir und hatte Fragen hinsichtlich der Wohnungseigentumsverwaltung. Das war damals für mich noch Neuland (lacht). Ich musste mich erst einmal damit auseinandersetzen, dann war das aber schnell kein Problem mehr. Ein paar Jahre später haben wir die Eigentumsverwaltung aufgegeben.

▸ Welche Projekte bzw. Herausforderungen sind Ihnen ganz besonders in Erinnerung geblieben?
Der Bau des NeckarTowers 2010 zur Landesgartenschau war schon allein wegen seiner Größe und damit auch dem Umfang des Projekts eine tolle Herausforderung.

▸ Wie war die Situation der Wohnungswirtschaft im Vergleich zu heute?
Als ich angefangen habe, gab es auch eine sehr hohe Nachfrage nach günstigen Wohnungen. Zu dieser Zeit haben wir Hohleren gebaut, das weiß ich noch. Damals haben wir dann ziemlich viele Reihenhäuser gebaut, die nach der Fertigstellung verkauft wurden. Wir hatten zu dieser Zeit auch noch einen eigenen Architekten im Haus. Bei vielen Projekten konnten wir so direkt die Bauleitung übernehmen.

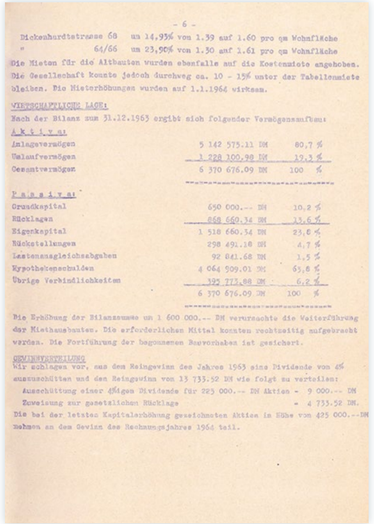
Ich erinnere mich auch noch gut daran, als wir in die Steuerpflicht gekommen sind. Das war 1990. Ich durfte dann auch einige Seminare besuchen um mich entsprechend weiterzubilden. Wir haben irgendwann dann aber einen Steuerberater und eine Steuerkanzlei beauftragt.
Generell hat sich das Rechnungs- und Buchhaltungswesen in der ganzen Zeit sehr verändert. Gesetzesänderungen gab es zwar schon immer, aber die hatten früher länger Bestand als heute, wo sich alles sehr viel schneller verändert. Ganz besonders merkt man das im Lohnbereich. Wenn kurz vor Neujahr neue Gesetze herauskommen, ist das immer stressig, die neuen Vorgaben adäquat umzusetzen und einzuhalten. Das war früher so nicht der Fall.

Ich vermute, dass es in der Vergangenheit einfach zu viele Betrugsfälle gab, sodass die Regularien immer mehr verschärft wurden. Wir haben es gemeinsam trotz allem aber immer geschafft, die verschiedenen Anforderungen einzuhalten.

▸ Wie sehr hat sich denn der Geschäftsbericht in den vergangenen drei Jahrzehnten verändert? Gibt es Werte und Kategorien, die in diesem Zeitraum erst entstanden sind?
Ich habe die Geschäftsberichte alle noch (lacht). Früher war der Geschäftsbericht ein dünnes Heftchen ohne Bilder oder dergleichen. Erst wurden die Prozentzahlen der einzelnen Beteiligungen aufgeführt, dann kam die Vorstellung der Bauprojekte gefolgt von einer Auflistung der Wohnungen und des Bestandes und dann kamen schon die Bilanzen. Heute ist da viel mehr drin. Der ganze Anhang, die Lageberichte und der Risikobericht. Die ganzen Themen, über die am Anfang des Geschäftsberichts immer berichtet wird ... das alles gab es früher in dieser Form nicht. Heute ist der Geschäftsbericht eine tolle Sache, die sich nicht nur Buchhalter gerne anschauen (lacht).

▸ Aus der Sicht von über 30 Jahren, wie bewerten Sie die Entwicklungen der Wohnungswirtschaft?
Es tut sich momentan sehr vieles. Derzeit stehen hauptsächlich durch den Klimawandel, bei uns wie bei anderen Wohnungsunternehmen, verschiedene Fragen im Raum: Wie geht man am besten mit den ganzen bestehenden Heizungen vor? Welche Energiesanierungen sind am effektivsten und am besten geeignet? Welche Versicherungen benötigt man unter diesen Umständen?

Man muss immer optimal informiert sein, damit man keine falschen Entscheidungen trifft. Ein weiterer wichtiger Punkt ist auch, dass Fördermöglichkeiten jahrelang kein Problem waren. Zu Energiesanierungen beispielsweise gab es viele Zuschüsse.


- 6 -

Dickenhardtstrasse 58 um 14.95% von 1.39 auf 1.60 pro qm Wohnfläche
" 64/66 um 23.90% von 1.30 auf 1.61 pro qm Wohnfläche

Die Mieten für die Altbauten wurden ebenfalls auf die Kostenmiete angehoben. Die Gesellschaft konnte jedoch durchweg ca. 10 - 15% unter der Tabellenmiete bleiben. Die Mieterhöhungen wurden auf 1.1.1964 wirksam.

VERMÖGENSLAGE:
Nach der Bilanz zum 31.12.1963 ergibt sich folgender Vermögensaufbau:

A k t i v a:		
Anlagevermögen	5 142 575.11 DM	80,7 %
Umlaufvermögen	1 228 100.98 DM	19,3 %
Gesamtvermögen	6 370 676.09 DM	100 %
P a s s i v a:		
Grundkapital	650 000.-- DM	10,2 %
Rücklagen	868 560.34 DM	13,6 %
Eigenkapital	1 518 660.34 DM	23,8 %
Rückstellungen	298 491.18 DM	4,7 %
Lastenausgleichsabgaben	92 841.68 DM	1,5 %
Hypothekenschulden	4 064 509.01 DM	63,8 %
Übrige Verbindlichkeiten	395 173.88 DM	6,2 %
	6 370 676.09 DM	100 %

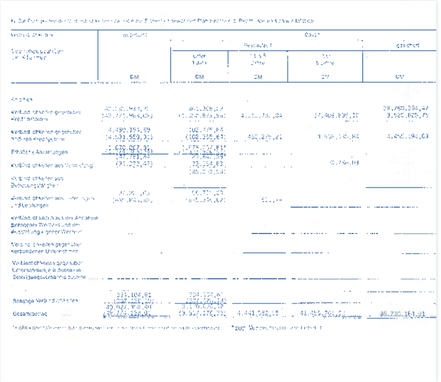
Die Erhöhung der Bilanzsumme um 1 600 000.-- DM verursachte die Weiterführung der Mietkaufhäuser. Die erforderlichen Mittel konnten rechtzeitig aufgebracht werden. Die Fortführung der begonnenen Bauvorhaben ist gesichert.

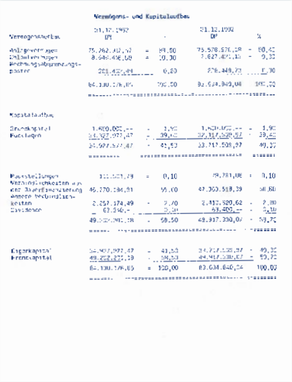
GEWINNVERTEILUNG:
Wir schlagen vor, aus dem Reingewinn des Jahres 1963 eine Dividende von 6% auszuschütten und den Reingewinn von 15 733.52 DM wie folgt zu verteilen:

Ausschüttung einer 6%igen Dividende für 225 000.-- DM Aktien -	9 000.-- DM
Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage	" 6 733.52 DM.

Die hat der letzten Kapitalerhöhung gezeichneten Aktien in Höhe von 425 000.--DM nehmen an dem Gewinn des Rechnungsjahres 1964 teil.

Interview mit Herr Ginter





Momentan ist das alles nicht mehr so einfach. Die Politik hat derzeit wahrscheinlich zu viele Probleme, als dass sich hier in absehbarer Zeit neue Sachverhalte ergeben. Die Materialpreise waren früher nicht so hoch wie heute. Ich bin mir aber sicher, dass meine Kollegen Mittel und Wege finden werden um gestärkt aus der momentanen Situation hervorzugehen.

▸ Können Sie sich an eine vergleichbare Situation erinnern?

Die Kosten waren anfänglich zwar im Rahmen, aber die Zinsen waren sehr hoch.

▸ Wie hat sich die wbg in diesem Zeitraum verändert?

Die wbg hat sich schon verändert, ja...(lacht). Am Anfang hatten wir zum Beispiel keine Computer. Wir hatten nur ein externes Rechenzentrum, mit dem wir zusammengearbeitet haben. Irgendwann gab es einen PC und einen Drucker. Da mussten wir uns abwechseln, wenn wir daran arbeiten mussten. Das hat sich sehr stark gewandelt. Mit der Zeit hat jeder einen Computer am Arbeitsplatz bekommen. Unsere Software damals war aber klasse. Man musste die einzelnen Sachschlüssel auswendig können und wissen, was das System am Ende des Vorgangs auch tatsächlich bucht, aber es hat wirklich einwandfrei funktioniert. Heute können die Programme Sachen machen, die gingen früher einfach nicht. Das war wirklich undenkbar. Die wbg ist immer mit der Zeit gegangen. Dadurch konnte auch ich mich immer weiterentwickeln und durfte neue Sachen und Arbeitsweisen kennen lernen.

▸ Was wünschen Sie der wbg für die Zukunft?

Ich wünsche der wbg insgesamt stets gutes Gelingen mit all Ihren Projekten. Dass man sich nicht verrechnet und dass die Arbeit und Mühe, die investiert wird, den Mietern zugutekommt. Ich hatte in den vergangenen Jahren zwar nicht mehr viel mit Mietern zu tun, aber von früher weiß ich, dass es Haushalte gibt, die unsere Hilfe wirklich brauchen. Ich bin mir sicher, dass die wbg auch In Zukunft viel Gutes für die Stadt Villingen-Schwenningen und die Bewohner erreichen wird.

Sponsoring & Spenden

FC 08 Villingen

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

Wiha Panthers

Wir sind stolzer Sponsor der wiha Panthers (Basketballverein Villingen-Schwenningen e. V.).

Aktion Zeitungspate

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

Bild: Jens Hagen

Narrozunft Villingen

Mit unserem Sponsoring unterstützten wir die Historische Narrozunft Villingen 1584 e. V.

ProKids-Stiftung

Wir fördern jährlich die ProKids-Stiftung finanziell zur Unterstützung von sozial benachteiligten Kindern und Jugendlichen in VS.

Hexenzunft Villingen

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

Bild: Uhrenindustriemuseum Villingen-Schwenningen.

Uhrenindustrie-museum e. V.

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

Frau Zimmermann (li.) freut sich über den Scheck von Frau Stang.

Die Tafel VS

Seit dem letzten Jahr unterstützen wir aktiv die Tafel VS. Unsere soziale Verantwortung nehmen wir sehr ernst.

Bild: Schwenninger Moos

Umweltzentrum

Wir kooperieren mit dem Umweltzentrum durch die Buchung entgeltlicher Führungen für unsere Mieter und unterstützen so die wertvolle Arbeit dieser Einrichtung.

Südstadt Clowns Villingen e.V.

Wir gratulieren den Südstadt Clowns Villingen e.V. zum 50 jährigen Jubiläum. Zu diesem Anlass unterstützen wie den Verein in diesem Jahr.

Bild: Basteltag am Weltkindertag

Weltkindertag

Wir unterstützen gern den Weltkindertag und fördern mit unseren Aktionen die Kreativität der Kinder.

Katzenmusik Miau Villingen

Ein besonderes Jubiläum muss gefeiert werden. Dabei unterstützten wir die Katzenmusik VS in diesem Jahr.

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
Mit dem am 24. Februar 2022 begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9, im Vergleichsquartal des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6. Die Bundesregierung versucht Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z.B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für 10jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 % stieg er bis Jahresende auf fast 4 %.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,4 Prozent, für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Demnach ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit rd. 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. 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
Im Geschäftsjahr 2022 wurde die Entwicklung der Vorjahre fortgesetzt. Die Nachfrage nach Wohnraum in Villingen-Schwenningen hat aufgrund der wachsenden Bevölkerung weiter zugenommen. Einen Nachfrage verstärkenden Effekt hatten auch die massiv gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten. Diese führen zu einer Verschiebung der Nachfrage vom Eigentumswohnungsmarkt hin zu den Mietwohnungsmärkten. Ebenso wirken sich die rückläufigen Baufertigstellungen preistreibend aus. Dieser Trend dürfte sich bei ähnlichen Rahmenbedingungen auch 2023 fortsetzen. Wir gehen mittelfristig von einem anhaltenden Anstieg der Mietpreise in Villingen-Schwenningen aus.

Insgesamt zeigt sich der Mietwohnungsmarkt äußerst robust. Es waren keinerlei negative Auswirkungen feststellbar. Weder bei der Nachfrage noch bei den Mietzahlungen kam es zu spürbaren negativen Veränderungen. Die Nachfrage nach preiswerten Mietobjekten mit einfacher bis mittlerer Ausstattung ist hoch. Auch in den anderen Mietsegmenten ist eine steigende Nachfrage zu verzeichnen. Im Geschäftsjahr war die Entwicklung der Nebenkosten für die Wärme- und Stromversorgung in ständiger Überwachung. Die Kosten sind bei allen Energieträgern stark gestiegen. Unser Wärmeversorgungsmix teilt sich in 70% Gas, 10% Biomasse und 20% Öl auf. Durch langfristige Gasversorgungsverträge konnten die Preise in diesem Bereich stabil gehalten werden. Bei Öl, Pellets und Strom sind die Kosten im Geschäftsjahr massiv gestiegen und dies wird sich auch in den Abrechnungen bemerkbar machen.

Geschäftsverlauf

▸ Gebäudebestand der Gesellschaft
Die Wohnungsbaugesellschaft Villingen-Schwenningen mbH bewirtschaftet zum Bilanzstichtag folgenden Grundbesitz:

1.514	*Mietwohnungen, darin enthalten sind*
	> 90 Seniorenwohnungen,
	> 146 Studentenwohnungen
11	*Gewerbe- und Gemeinschaftseinrichtungen*
760	*Garagen und Tiefgaragen-Einstellplätze*
369	*Kfz-Abstellplätze*
16	*Carports*

▸ Neubautätigkeit
Als weitere wichtige Kernaufgabe im Tätigkeitsspektrum der Gesellschaft hat sich neben der Bestandsbewirtschaftung insbesondere der Mietwohnungsneubau aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage entwickelt. Mit der Quartiersbebauung in der Sturmbühlstraße 150-164 soll ein gewichtiger Beitrag zur aktuellen Wohnraumversorgung geleistet werden. Durch die geänderten Rahmenbedingungen wird sich der geplante Spatenstich verzögern. Die Gesellschaft wird aber weiter mit an der Planung und Optimierung des Quartiers arbeiten.

▸ Sanierung und Modernisierung

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr investierte die Wohnungsbaugesellschaft Villingen- Schwenningen mbH 4.434.547,26 € in die energetischen Gebäudesanierungen. Die Arbeiten wurden in der Schluchseestraße 36-38, Hohenkrähenstraße 9-11 und in der Gluckstraße 18-20 durchgeführt. Hier wurden insgesamt über 3.500,00 m² Wohnfläche saniert. Schwerpunkte stellten die neu verbauten Heizzentralen und die Dämmung der gesamten Gebäudehüllen dar. Diese beiden Faktoren sind ausschlaggebend für ein behagliches Wohngefühl und ein funktionierendes Energiemanagement. Weiterhin erhielten die Objekte moderne Bäder inkl. Sanitäranlagen und Strangsanierungen. Die Balkonanlagen, Fenster, Elektroinstallationen, Türen sowie Briefkastenanlagen wurden auf den neuesten Stand der Technik gebracht. Mit den Fertigstellungen der Außenanlagen und der erneuerten Farbgestaltung binden sich die Objekte mit ihren insgesamt 46 Wohnungen wieder nahtlos in die Umgebung ein.

▸ Instandhaltung

Wir bauen nicht nur dringend benötigte neue Wohnungen für die Bevölkerung und für die kommenden Generationen. Wir investieren kontinuierlich in unsere Bestände, um diese für unsere Mieter attraktiv und zukunftssicher zu halten. Unsere Techniker betreuen die Objekte und Wohnungssanierungen und erhalten tatkräftige Unterstützung von unseren Technikern im Außendienst. Für das vergangene Geschäftsjahr 2022 haben wir 1.516.394,02 € in unsere Instandhaltung investiert.

Lage

▸ 1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 194.918,03 € (Vorjahr 693.587,67 €) erzielt. Die sonstigen betrieblichen Erträge spielten, wie auch schon im Vorjahr, nur eine untergeordnete Rolle. Nach Einstellung in die Rücklagen (19.491,81 €) und Berücksichtigung des Gewinnvortrages (624.228,90 €) ergibt dies einen Bilanzgewinn von 799.655,12 € (Vorjahr 624.228,90 €). Das Ergebnis liegt über der erwarteten Prognose. Erwartet wurde ein Verlust von T€ 872. Geschäftsführung und Aufsichtsrat schlagen vor, den ausgewiesenen Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

Der Aufwand für Hausbewirtschaftung ist gegenüber dem Vorjahr (3.939.957,79€) auf 3.986.362,06 € gestiegen. Die sonstigen betrieblichen Erträge sind auf (Vorjahr 46.986,75 €) 8.844,48 € gesunken. Es fanden keine Immobilienverkäufe statt.

Ein maßgeblicher Einflussfaktor auf die Ertragslage ist die Hausbewirtschaftung. Die Sollmieten lagen im Berichtsjahr bei T€ 8.309 und konnten gegenüber dem Vorjahr mit T€ 7.973 gesteigert werden. Der Anstieg resultiert aus Mietererhöhungen zum 01.07.2022 und den ganzjährigen Mieteinnahmen der innerhalb des Vorjahres fertiggestellten Objekte in der Freiburger Straße und Dattenbergstraße. Damit ist gesichert, dass die Gesellschaft zur Umsetzung der 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 und 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 Eigenkapitalquote beträgt 35,05 % und ist gegenüber dem Vorjahr (34,60%) leicht gestiegen. Die Eigenkapitalrendite liegt bei 0,65 %. Das Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital beträgt 1,85 und ist gegenüber dem Vorjahr gesunken. 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 getätigt, da eine gute Vermietbarkeit der Wohnimmobilien auch zukünftig sichergestellt sein soll.

Im Geschäftsjahr wurden in das Modernisierungsprojekt Schluchseestraße 36/38 T€ 1.104 investiert. In die Sanierungen Hohenkrähenstraße 9/11 wurden T€ 1.796 sowie T€ 1.535 Gluckstraße 18/20 investiert.

Die Finanzierung dieser Maßnahmen erfolgt durch Eigen- und Fremdmittel. Fördermittel wurden aktiv eingebunden. Das Anlagevermögen ist im Geschäftsjahr gestiegen und beträgt jetzt T€ 78.685 (Vorjahr T€ 77.004). Dieser Anstieg ergibt sich im Wesentlichen durch Aktivierung von Sanierungsmaßnahmen und Planungskosten.

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 Modernisierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr war gesichert. Das eingeplante Eigenkapital stand zur Verfügung.

Kapitalflussrechnung	2022	2021
	Tausend €	Tausend €
Jahresüberschuss	**194,9**	**693,6**
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.440,9	2.290,9
Aktivierte Eigenleistungen	-5,8	0,0
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	17,4	30,7
Zunahme (Vj.; Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	32,8	-109,5
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	-19,1
Abnahme (Vj.; Abnahme) kurzfristiger Aktiva	53,8	-294,5
Abnahme (Vj.; Abnahme) kurzfristiger Passiva	1.414,2	-1.024,6
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	795,6	907,1
Veränderung Ertragszuschüsse (Passive Rechnungsabgrenzungsposten)	-25,8	1.033,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**4.917,3**	**3.507,9**
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,0	-9,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	4,0	21,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4.866,9	-3.835,1
Erhaltene Zinsen	1,1	0,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-4.861,8**	**-3.823,3,1**
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	8.120,4	4.177,6
Planmäßige Tilgungen	-2.978,2	-2.805,1
Außerplanmäßige Tilgungen	-3.486,6	-116,4
Gezahlte Zinsen	-796,7	-907,8
Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	-211,2	-243,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**647,7**	**105,2**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	703,2	-210,2
Finanzmittelfonds zum 01.01.2021	1.800,7	2010,9
Finanzmittelfonds zum 31.12.2022	**2.503,9**	**1.800,7**

3. Vermögenslage

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten ausgewiesen. Dem Zugang an Finanzierungsmitteln aus Neuvalutierungen in Höhe von T€ 4.672,9 stehen Tilgungen mit T€ 3.017,3 gegenüber.

Die Vermögenslage der wbg ist geordnet.

Vermögensaufbau	31.12.2022			31.12.2021		
Anlagevermögen	78.685.251,90 €	=	91,64 %	77.004.011,55 €	=	89,02 %
Umlaufvermögen inkl. RAP	7.181.215,61 €	=	8,36 %	9.498.255,50 €	=	10,98 %
	85.866.467,51 €	=	100,00 %	86.502.267,05 €	=	100,00 %

Kapitalaufbau	31.12.2022			31.12.2021		
Ausgegebenes Kapital	4.101.370,00 €	=	4,78 %	4.101.370,00 €	=	4,74 %
Gewinnrücklagen, Bilanzgewinn	25.996.107,42 €	=	30,28 %	25.801.189,39 €	=	29,83 %
	30.097.477,42 €	=	35,06 %	29.902.559,39 €	=	34,57 %
Rückstellungen	113.703,24 €	=	0,14 %	80.920,85 €	=	0,09 %
Verb. aus der Dauerfinanzierung	49.905.079,52 €	=	58,09 %	52.130.023,61 €	=	60,27 %
Andere Verbindlichkeiten	4.750.936,76 €	=	5,54 %	3.354.106,05 €	=	3,87 %
Rechnungsabgrenzungsposten	999.270,57 €	=	1,17 %	1.034.657,15 €	=	1,20 %
	55.768.990,09 €	=	64,94 %	56.599.707,66 €	=	65,43 %
Eigenkapital	30.097.477,42 €	=	35,06 %	29.902.559,39 €	=	34,57 %
Fremdkapital	55.768.990,09 €	=	64,94 %	56.599.707,66 €	=	65,43 %
	85.866.467,51 €	=	100,00 %	86.502.267,05 €	=	100,00 %

4. Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

	2022	2021
Eigenkapitalrentabilität	0,6 %	2,3 %
Gesamtkapitalrentabilität	1,2 %	1,9 %
Eigenkapitalquote	35,1 %	34,6 %
Gebäudeerhaltungskoeffizient	49,20 € / m²	18,97 €/ m²
Ø Miete / m² Wohnfläche	6,55 €	6,08 €
Leerstandsquote	1,1 %	1,8 %
Fluktuationsquote	4,6 %	4,8 %
Instandhaltungskosten je m²	14,34 €	12,40 €
Cashflow	2.646,7 T€	3.015,2 T€

Wohnungsvermietung 2022

Im Jahr 2022 war unser Wohnungsbestand von geringen Leerständen gekennzeichnet. Nach wie vor sind die Wohnungen nach einer Kündigung in der Regel innerhalb kürzester Zeit weitervermietet.

Leerstände ergeben sich durch den Rückbau der Objekte in der Sturmbühlstraße. Seit 2019 ist es uns hierbei gelungen 69 Mieter aus der Sturmbühlstraße intern bei uns unterzubringen. Weitere Leerstände sind auf die Entmietung der Bürkstraße 37-39 oder durch Renovierungen und Modernisierungen unseres Wohnungsbestandes zurückzuführen.

Mit 77 Kündigungen kann der Wohnungswechsel bei einem Bestand von 1.514 Wohnungen, in Verbindung mit der Entmietung der Sturmbühlstraße, als unauffällig bezeichnet werden. Dabei bleibt die Fluktuationsquote auf niedrigem Niveau 5,12 % (Vorjahr 4,8 %).

Unsere Studentenwohnungen waren jederzeit voll belegt. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum zeigt, dass gerade mittel- und niedrigpreisige Wohnungen in Zeiten der Inflation in unserer Region stark gesucht sind. Aber auch die Wohnungen im höherpreisigen Segment sind gefragt und nach kurzer Zeit wieder weitervermietet.

Weiter im Fokus bleibt die Entwicklung der Nebenkosten für die Energieverbrauchsgüter. Um enorme Nachzahlungen zu vermeiden, hat sich ein Großteil der Mieter dazu entschlossen, ihre Vorauszahlungen zu erhöhen. Glücklicherweise haben wir den Gaspreis bis 2024 gesichert und auch das Energiesicherungsgesetz „EnSiG" trat nicht in Kraft. Unsere Mieter, deren Gebäude mit Gas beheizt werden, müssen somit nicht mit hohen Nachzahlungen rechnen. Mieter mit Öl- und Pelletsheizungen, müssen Preiserhöhungen verkraften, wobei sich der Markt inzwischen beruhigt hat. Zum heutigen Zeitpunkt gehen wir davon aus, dass es seitens der Regierung auch zu einer Entlastung dieser Mieter kommen wird.

Personalwesen und Organisation

Die Zahl der hauptamtlich beschäftigten Mitarbeiter beträgt 21 Personen im kaufmännischen und technischen Bereich. Ausgebildet wird eine Mitarbeiterin.

Prognose-, Risiko und Chancenbericht

Prognosebericht

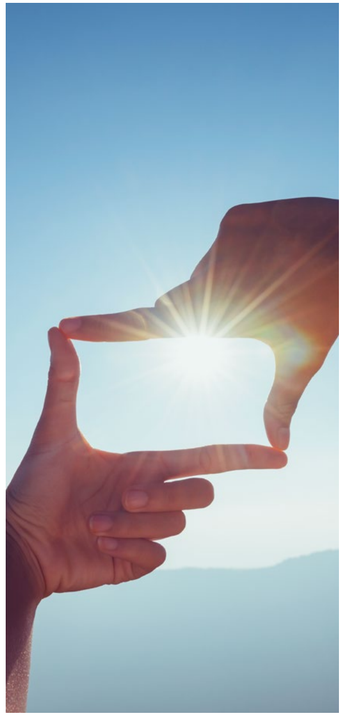
Die Nachfrage nach qualitativ gutem Wohnraum zu fairen Preisen wird aus unserer Sicht weiter hoch sein. Die Wohnungsnachfrage wird von verschiedenen Faktoren getrieben. Die rückläufigen Baufertigstellungen, die zusätzliche Nachfrage durch Geflüchtete und eine gewisse Verschiebung der Nachfrage vom Eigentumswohnungsmarkt hin zu den Mietwohnungsmärkten sprechen mittelfristig für einen anhaltenden Anstieg der Mietpreise und der Nachfrage. Wir gehen damit von einer weitestgehenden Vollvermietung unserer Bestände aus. Die Neubau- und Modernisierungsstrategie wird aufgrund der massiv veränderten Rahmenbedingungen überprüft. Die Zinswende und die Baukostensteigerungen erschweren neue Investitionen. Die Projektplanung unseres Sturmbühlquartiers wurde 2022 weiter vorangetrieben und mit dem Abriss der Altbestände ist im Geschäftsjahr 2022 begonnen worden. Im Jahr 2023 wird der Abriss abgeschlossen. Für die Umsetzung des Neubauprojektes werden alternative Planungskonzepte geprüft. Die Projektierung des Sonderobjekts Museum Bürk-Areal wird 2023 zur Entscheidungsreife gebracht.

Insgesamt werden wir uns wie bisher auf das Kerngeschäftsfeld Mietwohnungsbau für breite Schichten der Bevölkerung konzentrieren. Es wird weiter ein Ausbau der Wohnungsbestände angestrebt. Die Leerstandsquote wird sich auf dem niedrigen Niveau von 2022 bewegen. Die Sanierungsprojekte Gluckstraße und Hohenkrähenstraße werden 2023 zum Abschluss gebracht. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen im Ordnungsrecht und der Förderungen werden neue Sanierungsprojekte 2023 zunächst nicht begonnen.

Wir erwarten für 2023 einen Verlust von T€ 7. Dieser ergibt sich aus dem außerordentlichen Aufwand für die Abrisskosten der Altbestände in der Sturmbühlstraße und wird aus dem Gewinnvortrag aus 2022 ausgeglichen.

Die weiterhin hohe Inflationsrate wird sich auch 2023 auf unsere Kostensituation auswirken. Wir werden deshalb 2023, wie bereits 2022, unsere Mieten moderat und sozial ausgewogen anpassen.

Die zukünftige Wärmeversorgung unserer Bestandsimmobilien wird in der Zukunft ein herausragendes Thema sein. Die Entwicklung der staatlichen Maßnahmenpakete werden unsere Klimawandelstrategie entscheidend beeinflussen. Wir werden eine nachhaltige Entwicklung unserer Bestandsimmobilien anstreben und durch eine kontinuierliche Sanierungs- und Modernisierungsstrategie unseren Wohnungsbestand technisch zeitgemäß und optisch ansprechend weiterentwickeln. Eine nachhaltige, wirtschaftliche und möglichst klimaneutrale Weiterentwicklung der Bestände wird angestrebt. Hier wird auch



Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

die Förderpolitik eine wesentliche Rolle spielen. Sowohl im Neubaubereich als auch in der Sanierung wird die Schaffung und Wahrung von Mietwohnungsraum in den preisgünstigen Mietsegmenten Priorität haben. Ein weiterer Ausbau dieser Bestände wird eine wichtige Bedeutung haben.

Risikobericht

Unser Unternehmen ist einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt, die unsere Geschäftstätigkeit und unsere finanzielle Performance beeinträchtigen können. Besonders zu nennen sind hier die Markt- und Wettbewerbsrisiken, die regulatorischen Risiken und die finanziellen Risiken. Die Folgen des Ukrainekriegs haben erhebliche Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft. Engpässe bei Baumaterialien und Rohstoffen und die damit verbundenen erheblichen Preissteigerungen führen zu deutlichen Eintrübungen der gesamtwirtschaftlichen Lage. Die steigenden Zinsen verschärfen das Risikoszenario zusätzlich. Mögliche Folgen sind, dass geplante Bauprojekte nicht umgesetzt werden können und Investitionen aufgeschoben werden.

Die wbg sieht sich vermehrt weiteren Herausforderungen gegenüber. Die aus der Hausbewirtschaftung erzielten Überschüsse müssen sowohl ausreichen, den Wohnungsbestand zu erhalten und zu verbessern, als auch 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. Weiterer Druck kann aus den regulatorischen Risiken erwachsen.

Als Unternehmen in der Wohnungswirtschaft sind wir auch durch eine Vielzahl von Gesetzen und Vorschriften reguliert, die unsere Geschäftstätigkeit beeinflussen können. Wir müssen sicherstellen, dass wir alle geltenden Gesetze und Vorschriften einhalten, um nicht von den zuständigen Behörden sanktioniert zu werden. Änderungen in den gesetzlichen Rahmenbedingungen können auch zu zusätzlichen Kosten oder Veränderungen in unserer Geschäftstätigkeit führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Geschäftsführung 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.
Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit massiv vorangetrieben wird. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die wbg ihre Klimastrategie weiterentwickeln. Die dort zu erwartenden Belas-

tungen und eventuell erforderlichen Rückstellungen sind noch nicht quantifizierbar. Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.
Auch unter Berücksichtigung dieser Herausforderungen sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Es wurde ein 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 2023 durch eine Verschärfung der wirtschaftlichen Folgen durch den Ukraine-Krieg ergeben. Die Auftragsbücher bei den Handwerksbetrieben sind aktuell noch gut gefüllt und die Handwerkerkapazitäten in der Region sind nach unserer Erfahrung weitgehend ausgelastet. Dies macht sich bei Ausschreibungen durch einen geringeren Rücklauf bemerkbar. Wie sich hier die rückläufige Baunachfrage auswirkt, ist noch offen. Auch im Jahr 2023 wird mit weiteren Baupreissteigerungen gerechnet. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreissteigerungen eine große Rolle. 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) und der Einführung der CO_2-Abgabe ergeben. Auch die Ausgestaltung der staatlichen Förderprogramme übt einen wichtigen Einfluss auf die weitere Entwicklung aus. 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 entwickelt. Dieses Risiko haben wir jedoch durch langfristige Verträge und eine breite Streuung unseres Mietersegments minimiert. Aufgrund der bisherigen Entwicklung und der aktuellen Einschätzung der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung erwarten wir keine wesentliche Erhöhung bei den Mietforderungsausfällen. Gewerbliche Vermietungen spielen nur eine untergeordnete Rolle.

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Chancenbericht

Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem im preisgünstigen Segment – ist in unserer Region nach wie vor groß. Dies spüren wir auch durch einen weiteren Anstieg der Interessentenanfragen. Die Interessentenwartelisten sind gut gefüllt. Die weiter rückläufigen Baufertigstellungen und die zusätzliche Nachfrage aufgrund der wachsenden Bevölkerung wird zu einer deutlich wachsenden Nachfrage führen. Unser Angebotsmix aus Miet-, Studenten- und Seniorenwohnungen versetzt uns in die Lage, für unterschiedlichste Zielgruppen passende Wohnkonzepte anbieten zu können. Auch gleichen wir regelmäßig unseren Wohnungsmix mit der Nachfrage unserer Interessenten ab. Der weitere Ausbau der Wohnungsbestände und die Dekarbonisierung unserer Bestände wird eine Stärkung der verfügbaren Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft erforderlich machen. Hier sind entsprechende Maßnahmen vorgesehen.

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.

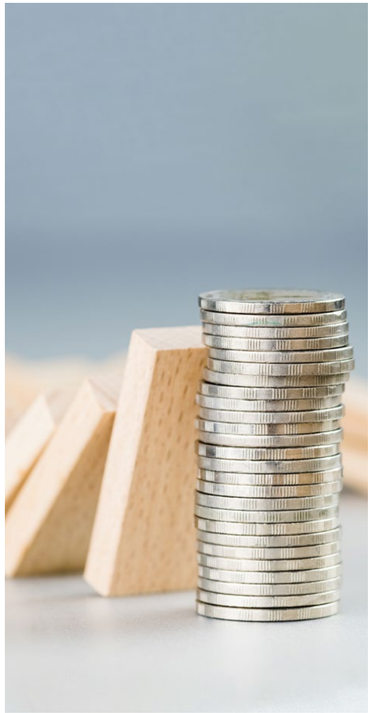
Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken wurden Forward Vereinbarungen sowie derivative Finanzinstrumente in Form von Zinsswaps eingesetzt.

Damit ist ein großer Teil, der zwischen 2023 und 2027 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 09. Juni 2023

Rainer Müldner
Geschäftsführer



BILANZ
GESCHÄFTSJAHR 2022

So war das Jahr 2022

Im Jahr 2022 wurde ein umfangreiches Update unseres ERP-Systems durchgeführt. Während bis zum 3. Juli alle buchungspflichtigen Geschäftsprozesse in Wodis Sigma bearbeitet und erfasst wurden, erfolgte die weitere Bearbeitung dieser Prozesse ab dem 4. Juli in der neuen Version des ERP-Systems Wodis Yuneo. Die Aktualisierung von ERP-Systemen und der kritischen digitalen Infrastruktur sind immer herausfordernd, ist uns aber ohne größere Probleme geglückt. Wir sind nun sehr froh darüber, dass wir und unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auch in Zukunft bestens für Ihre Arbeit gerüstet sind.

Unser Jahresabschluss und der Lagebericht wurden entsprechend aller „Vorschriften des HGB für große Kapitalgesellschaften" erstellt. Dies geschah unter der Einhaltung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung sowie den rechtsformgebundenen und wirtschaftszweigspezifischen Regularien und unter der Berücksichtigung der Normen unseres Gesellschaftsvertrags. Bei der Gliederung des Jahresabschlusses haben wir uns an das Formblatt VO gehalten und diese um die Positionen „andere Finanzlagen" und „Verbindlichkeiten aus Vermietung" erweitert. Bilanz und die GuV wurden auf Basis der Buchführung und weiteren geprüften Unterlagen erstellt. Auch die Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften wurden hier selbstverständlich beachtet. Die Aufstellung der GuV erfolgte nach dem Gesamtkostenverfahren. Im Anhang dieses Jahresabschlusses sind die Bilanz- und Bewertungsgrundlagen aufgeführt.

Den maßgeblichen Anteil am Gesamtvermögen stellt das Anlagevermögen mit 91,6 % dar, dieses hat sich aufgrund der Investitionen für energetische Sanierungsmaßnahmen in der Schluchseestraße, Hohenkrähenstraße und Gluckstraße (T€ 4.434) entsprechend erhöht. Gleichzeitig haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduziert. Der Valutierung (T€ 4.673,9) stehen die Tilgungen (T€ 3.017,3) inklusive aller Tilgungszuschüsse (T€ 3.907,7) gegenüber. Die Eigenkapital-Quote ist im Vergleich zum Vorjahr (34,6 %) auf 35,1 % gestiegen. Auch die Gesamtmieterlöse konnten gegenüber dem Vorjahr von T€ 7.809 auf T€ 8.158 gesteigert werden. Insgesamt T€ 1.516 sind in die Instandhaltung von Objekten investiert worden. Zusammen mit den aktivierten energetischen Sanierungen sind im Jahr 2022 umgerechnet 56,05 €/m²/p.a. in den Gebäudebestand investiert worden.

Im Vergleich zu den Vorjahren markiert das einen deutlichen Investitionszuwachs, den es in dieser Form bisher noch nicht gegeben hat. (2021: 18,97 €/m², 2020: 14,36 €/m², 2019: 33,80 €/m², 2018: 32,11 €/m²). Insgesamt freuen wir uns, dass für das Jahr 2022 ein positives Jahresergebnis festgestellt worden ist (T€ 194,9).

Aktivseite	2022		2021
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte		17.258,50 €	30.050,08 €
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	64.642.316,13 €		62.960.259,59 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	887.681,35 €		921.116,62 €
Grundstücke ohne Bauten	0,00 €		0,00 €
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	170,06 €		170,06 €
Bauten auf fremden Grundstücken	9.781.499,60 €		9.990.204,73 €
Technische Anlagen und Maschinen	535.583,55 €		577.440,83 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	368.668,66 €		415.871,46 €
Anlagen im Bau	19.661,46 €		0,00 €
Bauvorbereitungskosten	56.458,18 €	76.615.553,40 €	34.055,00 €
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 €	2.052.440,00 €	2.000,00 €
Anlagevermögen insgesamt		**78.685.251,90 €**	**77.004.011,55 €**
Übertrag		**78.685.251,90 €**	**77.004.011,55 €**

Bilanz Aktivseite

Aktivseite	2022		2021
Zum 31. Dezember 2022			
Übertrag		**78.685.251,90 €**	**77.004.011,55 €**
Umlaufvermögen – zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	240.214,26 €		240.214,26 €
Unfertige Leistungen	2.282.750,41 €		2.394.259,19 €
Andere Vorräte	239.040,50 €		178.293,06 €
Geleistete Anzahlungen	1.364,15 €	2.763.369,32 €	1.088,99 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	52.332,65 €		68.727,70 €
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00 €		399,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	777.305,37 €	829.638,02 €	3.984.230,97 €
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.503.867,10 €	1.800.747,73 €
Bausparguthaben		**1.079.355,55 €**	**830.294,60 €**
Rechnungsabgrenzungsposten		4.985,62 €	0,00 €
Bilanzsumme		**85.866.467,51 €**	**86.502.267,05 €**
Treuhandvermögen Mietkautionen		**1.454.648,55 €**	**1.461.509,90 €**

Bilanz Passivseite

Passivseite	2022		2021
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	1.611.547,88 €		1.592.056,07 €
Bauerneuerungsrücklage	6.872.585,50 €		6.872.585,50 €
Andere Gewinnrücklagen	16.712.318,92 €	25.196.452,30 €	16.712.318,92 €
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	624.228,90 €		
Jahresüberschuss	194.918,03 €		693.587,67 €
Einstellungen in Rücklagen	19.491,81 €	799.655,12 €	69.358,77 €
Eigenkapital insgesamt		**30.097.477,42 €**	**29.902.559,39 €**
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		113.703,24 €	80.920,85 €
Übertrag		**30.211.180,66 €**	**29.983.480,24 €**

Bilanz Passivseite

Passivseite	2022		2021
Zum 31. Dezember 2021			
Übertrag		**30.211.180,66 €**	**29.983.480,24 €**
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	49.905.079,52 €		52.130.023,61 €
Erhaltene Anzahlungen	2.944.371,04 €		2.827.355,67 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.577,09 €		34.108,88 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.754.916,42 €		490.367,75 €
Sonstige Verbindlichkeiten	19.072,21 €	54.656.016,28 €	2.273,75 €
davon aus Steuern (19.072,21 €)			(2.273,75 €)
Rechnungsabgrenzungsposten		**999.270,57 €**	**1.034.657,15 €**
Bilanzsumme		**85.866.467,51 €**	**86.502.267,05 €**
Treuhandverbindlichkeiten Mietkautionen		1.454.648,55 €	1.461.509,90 €

Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung	2022		2021
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.598.707,01 €		10.014.196,22 €
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	24.599,74 €	10.623.306,75 €	24.838,34 €
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-111.508,78 €	215.027,40 €
Andere aktivierte Eigenleistungen		5.785,39 €	0,00 €
Sonstige betriebliche Erträge		8.844,48 €	46.986,75 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.986.362,06 €	3.939.957,79 €
Rohergebnis		**6.540.065,78 €**	**6.361.090,92 €**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.190.603,07 €		1.119.726,63 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	356.581,82 €	1.547.184,89 €	349.468,38 €
davon für Altersversorgung (102.553,22 €)			(101.443,79 €)
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.440.267,94 €	2.290.947,90 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.272.131,32 €	754.959,50 €
Übertrag		**1.280.481,63 €**	**1.845.988,51 €**

Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung	2022		2021
Übertrag		**1.280.481,63 €**	**1.845.988,51 €**
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	60,00 €		60,00 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.043,90 €	1.103,90 €	698,69 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		834.642,04 €	907.833,53€
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00 €	0,00 €
Ergebnis nach Steuern		446.943,49 €	938.913,67 €
Sonstige Steuern		252.025,46 €	245.326,00 €
Jahresüberschuss		**194.918,03 €**	**693.587,67 €**
Gewinnvortrag		624.228,90 €	
Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen		19.491,81 €	69.358,77 €
Bilanzgewinn		**799.655,12 €**	**624.228,90 €**

Allgemeine Angaben & Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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 die Gesellschaften mit beschränkter Haftung und der Regelungen des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt entsprechend der Formblatt-verordnung für Wohnungsunternehmen. Das Gliederungsschema wurde um die Posten Andere Finanz- anlagen und Verbindlichkeiten aus Vermietung ergänzt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamt-kostenverfahren 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 fertig gestellten 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 fertig gestellte 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.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bauten auf fremden Grundstücken betreffen Reihen-Fertiggaragen, sowie sechs Studentenwohngebäude Kirnacher Straße 45/47, und Dattenbergstraße 1/3 sowie 9/11, die 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 Verfügung 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 Erfüllungsbetrages, d.h. unter Berücksichtigung der voraussichtlich im 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 01.01.2022	Zugänge 2022	Abgänge 2022	Umbuchungen 2022 (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellkosten zum 31.12.2022
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	231.695,92 €				231.695,92 €
Summe	**231.695,92 €**	**0,00 €**			**231.695,92 €**
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten *	104.878.601,73 €	3.718.599,49 €			108.597.201,22 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.815.636,64 €				2.815.636,64 €
Grundstücke ohne Bauten	0,00 €				0,00 €
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	170,06 €				170,06 €
Bauten auf fremden Grundstücken	10.435.256,15 €				10.435.256,15 €
Technische Anlagen und Maschinen	961.755,05 €				961.755,05 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.356.177,95 €	40.678,93 €			1.396.856,88 €
Anlagen im Bau	0,00 €	19.661,46 €			19.661,46 €
Bauvorbereitungskosten	57.646,34 €	342.569,41 €			400.215,75 €
Geleistete Anzahlung Techn. Anlage	0,00 €				0,00 €
Summe	**120.505.243,92 €**	**4.121.509,29 €**			**124.626.753,21 €**
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	**122.789.379,84 €**	**4.121.509,29**			**126.910.889,13 €**

* Minderung um 747.328,24 € infolge Anpassung Software.

2) Entwicklung des Anlagevermögens	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2022	Abschreibungen 2022	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit		Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2021
			Abgängen	Umbuchungen			
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	201,645,84 €	12.791,58 €			214.437,42 €	17.258,50 €	30.050,08 €
Summe	**185.959,78 €**	**12.791,58 €**			**214.437,42 €**	**17.258,50 €**	**30.050,08 €**
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	41.918.342,14 €	2.036.541,95 €			43.954.884,09 €	64.642.316,13 €	62.960.259,59 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.894.520,02 €	33.435,27 €			1.927.955,29 €	887.681,35 €	921.116,62 €
Grundstücke ohne Bauten						0,00 €	0,00 €
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter						170,06 €	170,06 €
Bauten auf fremden Grundstücken	445.051,42 €	208.705,13 €			653.756,55 €	9.781.499,60 €	9.990.204,73 €
Technische Anlagen und Maschinen	384.314,22 €	41.857,28 €			426.171,50 €	535.583,55 €	577.440,83 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	940.306,49 €	87.881,73 €			1.028.188,22 €	368.668,66 €	415.871,46 €
Anlagen im Bau	0,00 €					19.661,46 €	0,00 €
Bauvorbereitungskosten	1.188,16 €	19.055,00 €			20.243,16 €	379.972,59 €	56.458,18 €
Geleistete Anzahlung Techn. Anlage						0,00 €	0,00 €
Summe	**45.583.722,45 €**	**2.427.476,36 €**			**48.011.198,81 €**	**76.615.553,40 €**	**74.921.521,47 €**
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	**45.769.682,23 €**	**2.440.267,94 €**			**48.225.636,23 €**	**78.685.251,90 €**	**77.004.011,55 €**

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 €	500,00 €	31.12.2022
BFFW GmbH & Co. KG, Villingen-Schwenningen	54 %	3.715.681,00 €	17.027,63 €	31.12.2022

4) In der Position "Unfertige Leistungen" sind 2.282.750,41 € (Vorjahr, 2.394.259,19 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

5) Die Guthaben bei Kreditinstituten beinhalten 107.798,26 Euro (Vj., 859.961,32 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. Zudem 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) Rücklagenspiegel

Gewinnrücklagen	Bestand am Ende 2021	Zuführung 2022	Entnahme 2022	Bestand am Ende 2022
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.592.056,07 €	19.491,81 €	0,00 €	1.611.547,88 €
Bauerneuerungsrücklage	6.872.585,50 €	0,00 €	0,00 €	6.872.585,50 €
Andere Gewinnrücklagen	16.712.318,92 €	300.617,75 €	0,00 €	16.712.318,92 €

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

Sonstige Rückstellungen 2022	
Rückstellungen für Verwaltungskosten	71.580,39 €
Rückstellung für Urlaubsverpflichtungen	42.122,85 €

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

	Insgesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Art der Sicherung
2022	6.973.408,66 €	823.197,05 €	2.662.659,89 €	3.487.551,72 €	Grundpfandrecht
2021	4.348.944,57 €	585.260,55 €	1.942.869,85 €	1.820.814,17 €	Grundpfandrecht

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

Verbindlichkeiten 2022	Insgesamt	Davon Restlaufzeit			Davon gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	49.905.079,52 €	3.478.206,35 €	12.372.303,34 €	34.054.569,83 €	46.128.623,06 €	Grundpfandrecht
2021	52.130.023,61 €	2.613.102,97 €	10.675.533,76 €	38.841.386,88 €	47.867.794,20 €	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	2.944.371,04 €	2.944.371,04 €				
2021	2.827.355,67 €	2.827.355,67 €				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.577,09 €	29.577,09 €		3.000,00 €		
2021	34.108,88 €	31.108,88 €		3.000,00 €		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.754.916,42 €	1.754.916,42 €				
2021	490.367,75 €	490.367,75 €				
Sonstige Verbindlichkeiten	19.072,21 €	19.072,21 €				
2021	2.273,75 €	2.273,75 €				
Gesamt	**54.656.016,28 €**	**8.226.143,11 €**	**12.372.303,34 €**	**34.057.569,83 €**	**46.128.623,06 €**	**Grundpfandrecht**
2021	55.484.129,66 €	5.964.209,02 €	10.675.533,76 €	38.844.386,88 €	47.867.794,20 €	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 450.000 € zum 31. Dezember 2022. Laut Bankauskunft beträgt der auf Basis von Marktdaten ermittelte Zeitwert

dieses Swaps (Deal -5211) zum 31.12.2022: - 3.570,21€. Weitere Informationen zu den Wertfindungsmethoden liegen nicht vor. Laut Bankauskunft beträgt der auf Basis von Marktdaten ermittelte Zeitwert dieses Swaps zum 31.12.2021: - 42.229,87 €. Weitere Informationen zu den Wertfindungsmethoden liegen nicht vor.

b) Zum 31. Dezember 2019 sind variabel verzinsliche Forwarddarlehen ursprünglich über insgesamt 7.673.122 € mit Laufzeitbeginnen zwischen dem 1. Juli 2019 und dem 1. Februar 2022 und Laufzeiten 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
01.02.2022	1.421.291,99 €	-28.397,48 €	Verb. an Kreditinst.	01.05.2036
01.02.2022	1.847.871,99 €	-36.920,64 €	Verb. an Kreditinst.	01.05.2036
01.07.2021	971.126,63 €	-11.077,81 €	Verb. an Kreditinst.	01.07.2031
01.07.2021	585.402,60 €	-10.644,54 €	Verb. an Kreditinst.	01.07.2037
01.07.2021	357.255,15 €	-6.496,08 €	Verb. an Kreditinst.	01.07.2037
01.09.2021	99.210,40 €	-1.776,43 €	Verb. an Kreditinst.	01.04.2037
01.09.2021	295.695,05 €	-5.294,59 €	Verb. an Kreditinst.	01.04.2037
01.08.2020	563.972,99 €	-3.823,23 €	Verb. an Kreditinst.	01.06.2029
01.01.2020	232.260,79 €	-1.086,50 €	Verb. an Kreditinst.	01.02.2029
01.01.2020	149.069,27 €	-699,36 €	Verb. an Kreditinst.	01.03.2029
01.07.2019	135.968,79 €	-34,72 €	Verb. an Kreditinst.	01.01.2027
	Summe 31.12.2022	6.659.125,65 €		

▸ **Gewinn- & Verlustrechnung**

Die „Sonstigen betrieblichen Erträge" beinhalten wesentliche Beträge:

Sonstige betriebliche Erträge	2022	2021
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,00 €	19.058,83 €
Erträge aus früheren Jahren	2.651,85 €	19.349,86 €
Summe	**2.651,85 €**	**38.408,69 €**

▸ **Sonstige betriebliche Aufwendungen**

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Abschreibungen auf Forderungen aus Zuführungen zu Wertberichtigungen von 17.392,29 € (Vorjahr 30.650,50 €), Aufwendungen für frühere Jahre von 40.117,15 € (Vorjahr 955,96 €) enthalten.

Sonstige Angaben

1) Es bestehen finanzielle Verpflichtungen aus 20 Erbbaurechtsverträgen über insgesamt 3.208.967,16 €. Der Zeitraum hierfür betrifft die Jahre 2023 bis 01.04.2073.

2) Es bestehen Bürgschaften der Stadt Villingen-Schwenningen zugunsten des Unternehmens zum 31. Dezember 2022 in Höhe von 3.776.456,46 € ohne Avalprovision. Gegenüber der Sparkasse Schwarzwald-Baar, Villingen-Schwenningen, besteht eine weitere Bürgschaft über 914.506,58 €. Auch dieser Vertrag ist provisionsfrei.

3) Für das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für das abgelaufene Geschäftsjahr wurde folgender Betrag als Rückstellung erfasst: 35.000,00 Euro.

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

	Vollzeit	Teilzeit	Auszubildende
Kaufmännische Mitarbeiter	11	2	1
Technische Mitarbeiter	6	1	
Gebäudebewirtschaftung / Hausmeister	5	7	
Summe	**22**	**10**	**1**

5) Die wbg ist Mitglied der Versorgungskasse BW (VKBW). Die ZVK gewährt Versorgungs- und Versicherungsrenten für Versicherte und deren Hinterbliebenen, Sterbegelder und Abfindungen. Der Umlagesatz beträgt 6,3 %, davon entfallen auf den Arbeitgeber 5,75 v. H. und auf den Arbeitnehmer 0,55 %. Zusätzlich ist ein Sanierungsgeld von 3,0 % zu entrichten. Die Summe der umlagepflichtigen Löhne und Gehälter lag im Jahr 2022 bei 1.199,3 T€.

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, Sozialwissenschaftler*
- *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 15.022,06 €.

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.

Wir verweisen auf die Ausführungen im Lagebericht.

Es wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von 799.655,12 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Villingen-Schwenningen, den 09. Juni 2023

Rainer Müldner
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. wurde für die Wohnungsbaugesellschaft Villingen-Schwenningen mbH mit 09. Juni 2023 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 2022 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 4 Sitzungen wurden die erforderlichen Beschlüsse gefasst.
Schwerpunkte der Beschlussfassungen im Jahr 2022 waren u.a. die Feststellung des Jahresabschlusses 2021 und die Genehmigung des Finanz- und Wirtschaftsplanes für 2023. Auch die Diskussion und der weitere Planungsverlauf zu den Projektierungen Bürkareal, Kita Oberlin, Neubau Sturmbühlstraße, Oberer Brühl und die Finanzierungsmöglichkeiten dieser Projekte waren wichtige Schwerpunkte. Der Aufsichtsrat hat sich in seinen Sitzungen intensiv mit den Folgen der Turbulenzen auf den Energie- und Kapitalmärkten, der massiv gestiegenen Baupreise sowie den Änderungen der staatlichen Förderungen für das operative Geschäft auseinandergesetzt. Außerdem wurden die sich daraus ergebenden strategischen Konsequenzen diskutiert.

Die Gesellschafterversammlung hat ordnungsgemäß am 29.07.2022 stattgefunden. Außerdem wurde mit der Prüfung des Jahresabschlusses 2022 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 2022 wie vorliegend festzustellen und die Geschäftsführung zu entlasten.
Weiter wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 799.655,12 € als Gewinnvortrag ins Jahr 2023 zu übernehmen.
Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens für das Geleistete und das gute Ergebnis.

Villingen-Schwenningen, den 05. Juli 2023

Jürgen Roth
Aufsichtsratsvorsitzender

Schlusswort

Ich bedanke mich bei unseren Kolleginnen und Kollegen, die unter den immer noch erschwerten Bedingungen der Pandemie und den massiven Marktveränderungen im Geschäftsjahr ein sehr hohes Engagement gezeigt haben. Ich bin stolz auf die Leistungen unseres Teams und schätze die Bereitschaft, sich den Herausforderungen zu stellen und erfolgreich zu meistern. Mein Dank gilt auch unseren Gesellschaftern und dem Aufsichtsrat, die uns stets optimal und zielgerichtet unterstützt haben. Ich schätze die Zusammenarbeit und das Vertrauen, das uns entgegengebracht wird.

Ein weiterer wichtiger Dank geht an die Verwaltungsspitze der Stadt mit ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie allen unseren Geschäftspartnern. Ihre Unterstützung und Zusammenarbeit haben uns geholfen, unsere Ziele zu erreichen und unsere Visionen umzusetzen.

Ich bin zuversichtlich, dass wir gemeinsam auch in Zukunft erfolgreich sein werden. Wir werden weiterhin hart arbeiten und uns den Herausforderungen stellen, um unserer Aufgabe bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen und weiterzuentwickeln gerecht zu werden. Nochmals herzlichen Dank an alle, die zum Erfolg unserer wbg beigetragen haben.

Villingen-Schwenningen, den 09. Juni 2023

Rainer Müldner
Geschäftsführer

IMPRESSUM

Herausgeber

Wohnungsbaugesellschaft
Villingen-Schwenningen mbH
Oberdorfstraße 6
78054 Villingen-Schwenningen

Telefon: +49 7720 8503-0
Fax: +49 7720 8503-26
E-Mail: info@wbg-vs.de
Internet: www.wbg-vs.de

Produktion

Konzept & Gestaltung
Gildner Werbeagentur
Eckweg 2
78048 Villingen-Schwenningen

Druck & Produktion
Spitzdruck GmbH
Steinkirchring 34
78056 Villingen-Schwenningen

Bildrechte

Titelbild
Gildner Werbeagentur

Fotos Innenteil
Gildner Werbeagentur,
Michael Kienzler,
Patrick vom Berg,
unsplash.com
Adobe Stock

Online

Eine vollständige Online-Version des Geschäftsberichtes 2022 finden Sie auf unserer Webseite unter:
www.wbg-vs.de

wbg-vs.de