GESCHÄFTSBERICHT 2015

wbg
Wohnen in Villingen-Schwenningen
Hier sind wir daheim.

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERBLICK

Wichtige Daten im Überblick 05

Organe der Gesellschaft 07

LAGEBERICHT

Grundlagen des Unternehmens 09
- Geschäftsmodell des Unternehmens 09

Wirtschaftsbericht 10
- Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen 10
  - Wohnungsmarkt in Villingen-Schwenningen 12

Geschäftsverlauf 12
- Gebäudebestand der Gesellschaft . . 12
- Neubautätigkeit 12
- Sanierung und Modernisierung 13
- Instandhaltung 14

Lage 14
- Ertragslage 14
- Finanzlage 14
  - Kapitalstruktur 14
  - Investitionen 14
  - Liquidität 15
- Kapitalflussrechnung 15
- Vermögenslage 16
- Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren 18
- Wohnungsvermietung 19
- Personalwesen und Organisation . . . 19

Nachtragsbericht 20

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht . . . 20
- Prognosebericht 20
- Risikobericht. 20
- Chancenbericht 21

Risikoberichtserstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten 23

Schlusswort 25

Bericht des Aufsichtsrates 25

BILANZ

Jahresabschluss 27

Bilanz Aktivseite 28

Bilanz Passivseite. 30

1. Gewinn- und Verlustrechnung 32

Allgemeine Angaben. 34

Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 34
- Aktive Steuerlatenzen. 35

Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung. 36
- Bilanz 36
- Rücklagenspiegel 36
- Sonstige Rückstellungen 2015. 36
- Entwicklung des Anlagevermögens 37
- Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die gewährten Pfandrechte 38

2. Gewinn- und Verlustrechnung 39
- Sonstige betriebliche Erträge 39

Sonstige Angaben 40
- Payer Zinswaps 40
- Anzahl der Arbeitnehmer. 40

WEITERE INFORMATIONEN

Mitglieder der Geschäftsführung 43

Mitglieder des Aufsichtsrates 43

Teamgeist stärken und dabei Gutes tun . . . 45

wbg online 46

Die soziale Verantwortung hinter dem Neckarfair Projekt 47

Soziale Verantwortung der wbg. 48

Sonstige Angaben 50

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers . 50

Impressum 51

ÜBERBLICK

WICHTIGE DATEN

FIRMA

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

ANSCHRIFT

Wohnungsbaugesellschaft
Villingen-Schwenningen mbH
Oberdorfstraße 6 („Schützenburenhaus“)
78054 Villingen-Schwenningen
Tel.: 0 77 20 / 85 03 - 0

GRÜNDUNG

10. Januar 1927
als Wohnungsbau AG in Schwenningen

UMWANDLUNG

Durch den 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

98,11 %	Stadt Villingen-Schwenningen
1,19 %	Sparkasse Schwarzwald-Baar
0,58 %	Volksbank Donau-Neckar
0,12 %	Sonstige

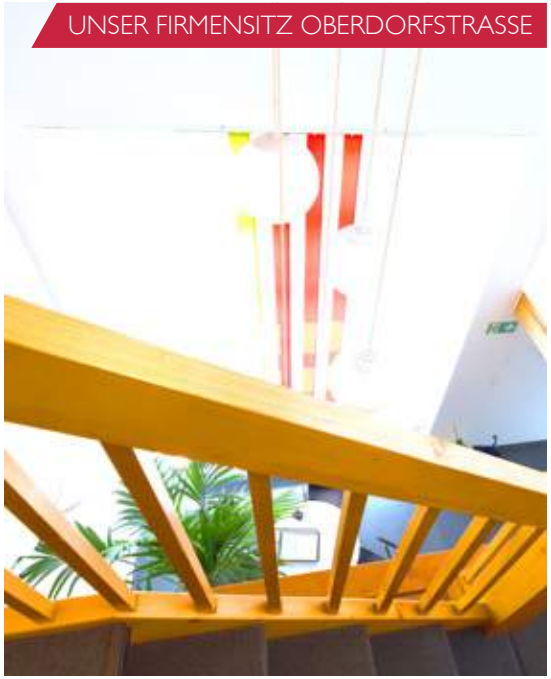
Die Gesellschafterversammlung fand am
13. November 2015 statt.

MITGLIED IM

- 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.

UNSER FIRMENSITZ OBERDORFSTRASSE

UNSER FIRMENSITZ OBERDORFSTRASSE



ORGANE DER GESELLSCHAFT

VORSITZENDER

Dr. Rupert Kubon
Oberbürgermeister, Villingen-Schwenningen

STELLVERTRETENDER VORSITZENDER

Bernd Hezel
Dipl.-Bauingenieur, Villingen-Schwenningen

GESCHÄFTSFÜHRER

Rainer Müldner
Dipl.-Bankbetriebswirt

MITGLIEDER IM AUFSICHTSRAT

Dirk Sautter
Rettungsassistent

Friedrich Bettecken
Speditionskaufmann, Villingen-Schwenningen

Erich Bißwurm
Bauingenieur, Villingen-Schwenningen

Andreas Flöß
Freier Architekt

Hans-Joachim von Mirbach
Oberstudienrat, Villingen-Schwenningen

Dr. Marcel Klinge
Pressesprecher eines Wirtschaftsverbandes

Bernd Rüdiger Schenkel
Studiendirektor i.R., Villingen-Schwenningen

Edgar Schurr
Polizeikommissar

MITGLIEDER IM AUFSICHTSRAT (nicht auf dem Bild: Friedrich Bettecken)

LAGEBERICHT

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.

NEUE WEGE – NECKARFAIR

WIRTSCHAFTSBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE, BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Das Jahr 2015 war von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt (Aufhebung der Frankenuntergrenze, eskalierende griechische Schuldenkrise, wirtschaftliche Abschwächung in den Schwellenländern und China, Flüchtlingskrise), von denen jedes geeignet gewesen wäre die wirtschaftliche Dynamik negativ zu beeinflussen. Dennoch wird mit einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von knapp 2 % gerechnet. Für 2016 wird eine Zunahme des realen BIP in Baden-Württemberg von rund 1,5 % prognostiziert.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2015 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 0,9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 0,7 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2015 auf ein Rekordniveau von knapp 6,1 Mill. belaufen. Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2015 im Schnitt auf rund 228.000 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um knapp 3.400 Personen vermindert. Im November 2015 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,6 % (Gesamt-Deutschland 6,0 %).

Die positiven Arbeitsmarktbedingungen und die verbesserte Einkommenssituation der privaten Haushalte sorgten für einen weiteren Rückgang der Verbraucherinsolvenzen. In den ersten acht Monaten des Jahres 2015 wurden in Baden-Württemberg 4.610 Privatinsolvenzen angemeldet, im Vorjahreszeitraum waren es noch 4.982 Anträge. Dagegen erhöhte sich 2015 in Baden-Württemberg die Anzahl der Unternehmensinsolvenzen. In den ersten acht Monaten meldeten sich 1.265 Unternehmen zahlungsunfähig, was einem Anstieg von 5 % entspricht. 201 Insolvenzanträge betrafen Unternehmen des Baugewerbes und hier vorwiegend Kleinstbetriebe. Im Baugewerbe ergab sich damit in den ersten acht Monaten 2015 eine Zunahme der Insolvenzen von annähernd einem Drittel gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Der Anstieg der Verbraucherpreise im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2015 betrug lediglich 0,2 %. Das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) wurde damit zum dritten Mal in Folge deutlich unterschritten. Wie bereits in den Jahren 2013 und 2014 ist der Preisrückgang bei Mineralölprodukten hauptsächlich für das nahezu konstante Preisniveau. Der Preis für ein Barrel der Referenzsorte Brent lag im Oktober 2015 knapp 47 % unter dem Vorjahresniveau. Im weiteren Jahresverlauf hat sich der Preisverfall noch beschleunigt.

In Euro gerechnet wird der Rückgang durch die Wechselkursentwicklung jedoch gebremst, denn die in erster Linie durch die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank sowie die Leitzinserhöhung in den USA ausgelöste Abwertung des Euro gegenüber dem US-Dollar setzte sich auch im Jahr 2015 fort. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2016 einen Anstieg der Verbraucherpreise um rund 1,1 %. Im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2015 lag in Baden-Württemberg der Teilpreisindex „Wohnen" mit einer Veränderungsrate von – 0,1 % ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres. Dabei wurde der Anstieg der relativ hoch gewichteten Nettomiete einschließlich Nebenkosten um 1,4 % durch den rund 5 prozentigen Preisrückgang bei der Haushaltsenergie ausgeglichen.

Nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im

November 2015 gegenüber dem November 2014 um 1,6 %. Dabei stiegen die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden von November 2014 bis November 2015 um 1,1 %. Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sie sich binnen Jahresfrist um 2,1 %. Nennenswerte Preissteigerungen unter den Bauarbeiten an Wohngebäuden gab es bei Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen (+ 3,0 %), bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (+ 2,8 %), bei Verglasungsarbeiten sowie bei Heizanlagen- und zentralen Wassererwärmungsanlagen (jeweils + 2,6 %). Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) nahmen gegenüber dem Vorjahr um 2,2 % zu.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2014 um 85.400 Personen angestiegen; für 2015 liegen noch keine Zahlen vor, doch dürfte aufgrund der Flüchtlingskrise die Bevölkerung deutlich über diesem Wert zugenommen haben. Zu Beginn des Jahres 2015 lebten in Baden-Württembergs 10,7 Mio. Einwohner. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland. Das Geburtendefizit wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen, jedoch nicht mehr so stark wie in den Vorjahren. Während im Durchschnitt der 5 Vorjahre rund 90.000 Neugeborene in Baden-Württemberg zu verzeichnen waren, erhöhte sich dieser Wert im Jahr 2014 auf gut 95.600. Auch für 2016 sind weitere Wanderungsgewinne zu erwarten.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausrechnung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg ausgehend von annähernd 4,95 Mio. im Jahr 2007 (erstes Vorausrechnungsjahr) voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Durch die sinkende Alterssterblichkeit ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen. Der Wohnungsbau machte in den ersten drei Quartalen 2015 knapp 38 % des baugewerblichen Umsatzes aus (Vorjahr 39 %). Im gleichen Zeitraum wuchs der Umsatz nach den hohen Zuwächsen in den Vorjahren aber nur noch um 1,2 %, bei gleichzeitig 4,6 % mehr Baugenehmigungen (gemessen pro Kubikmeter umbauten Raums), aber einem um 2,0 % gesunkenen Auftragseingang.

Nach fast zehn Jahren hat die amerikanische Notenbank im Dezember 2015 erstmals wieder den Leitzins angehoben. Es wird davon ausgegangen, dass der Zinssatz in den USA im kommenden Jahr weiter steigen wird. Von Experten wird erwartet, dass das Zinsniveau in den USA am Jahresende 2016 zwischen 1,25 bis 1,50 % betragen wird; dies wäre aber immer noch ein historisch niedriges Zinsniveau. Die europäische Zentralbank hält bisher an ihrer ultralockeren Geldpolitik fest. Bereits seit September 2014 beträgt der Leitzins unverändert nur 0,05 %. Zusätzlich hat die EZB im Januar 2015 ein umfangreiches Programm zum Ankauf von Staatsanleihen beschlossen. Entsprechend der lockeren Geldpolitik haben die Baufinanzierungszinsen ein historisch niedriges Niveau. Im April 2015 wurde das bisherige Zinstief erreicht. Danach kam es bis zum Juni 2015 zu einem überschaubaren Zinsanstieg. Bis Ende November sanken die Bauzinsen wieder, ohne jedoch den Tiefpunkt im April erneut zu erreichen.

WOHNUNGSMARKT IN VILLINGEN-SCHWENNINGEN

Das Geschäftsjahr 2015 war von einem stark nachgefragten Wohnungsmarkt geprägt. Wenn auch nicht so stark ausgeprägt wie in anderen Regionen Baden-Württembergs. Das nun schon längere Zeit anhaltende extrem niedrige Zinsniveau und die auf hohem Niveau verbleibende Nachfrage nach Sachwerten, haben die Entwicklung forciert. Dieser Trend dürfte sich bei gleichbleibenden Rahmenbedingungen auch 2016 fortsetzen.

Bei entsprechender Lage und Zustand der Objekte kann ein Anstieg in der Preisentwicklung von Bestandsobjekten gegenüber den Vorjahren festgestellt werden. Dennoch bleibt der Preisanstieg im Vergleich mit Metropolregionen moderat.

Auch der Mietwohnungsmarkt ist von einer steigenden Preisentwicklung gekennzeichnet. Im Geschäftsjahr gab es dennoch keine Marktübertreibungen zu beobachten. Es kann von moderaten Mietpreissteigerungen gesprochen werden. Besonders die Nachfrage nach preiswerten Mietobjekten mit einfacher bis mittlerer Ausstattung ist hoch. Moderater gestaltet sich die Mietnachfrage im gehobenen Mietsegment.

Weiter im Fokus bleibt die Entwicklung der Nebenkosten für die Energieverbrauchsgüter Heizung, Strom und Wasser. Der Anteil dieser Kosten an der Gesamtmiete ist in den vergangenen Jahren überproportional gestiegen. Die Entwicklung bestätigt unseren Kurs. Wir werden eine nachhaltige Entwicklung unserer Bestandsimmobilien anstreben und durch eine kontinuierliche Sanierungs- und Modernisierungsstrategie unseren Wohnungsbestand technisch zeitgemäß und optisch ansprechend weiterentwickeln. Sowohl im Neubaubereich als auch in der Sanierung wird die Schaffung und Wahrung von Mietwohnungsraum im preisgünstigen Mietsegment Priorität haben.

GESCHÄFTSVERLAUF

GEBÄUDEBESTAND DER GESELLSCHAFT

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

- 1435 Mietwohnungen, darin enthalten sind:
  - 90 Seniorenwohnungen
  - 145 Studentenwohnungen
- 12 Gewerbe- und Gemeinschaftseinrichtungen
- 774 Garagen und Tiefgaragen-Einstellplätze
- 176 KFZ - Abstellplätze
- 4 Carports

NEUBAUTÄTIGKEIT

Im Geschäftsjahr 2015 investierte die Wohnungsbaugesellschaft Villingen-Schwenningen mbH 898.173,32 € in das Neubauobjekt Friedenstraße 4+6. Dieses konnte im Frühjahr mit Erfolg abgeschlossen werden. Die zwei Wohngebäude mit je 8 Wohneinheiten, wurden nach dem KfW-Effizienzhaus-Standard 55 errichtet. Dadurch profitieren die Bewohner langfristig von niedrigen Energiekosten. Der Bezug konnte entsprechend dem Bauablaufplan erfolgen. Die Gebäude sind modern ausgestattet und verfügen über eine Tiefgarage mit 41 Stellplätzen. Die Wohnungen sind über Aufzüge barrierefrei erreichbar. Insgesamt wurden hier 4.052.276,74 € investiert.

Mit dem Spatenstich wurde das Neubauprojekt „NeckarFair" in der Landhausstraße gestartet. Bis zum Ende des Jahres konnte ein reibungsloser und zügiger Baufortschritt verzeichnet werden. Die gute Ausstattung der 47 Wohnungen, verteilt auf vier Baukörper, die Architektur, sowie die Lage an der Neckaroffenlegung

wurden am Wohnungsmarkt sehr gut angenommen. Ein Indikator dafür ist die enorme Nachfrage schon in der ersten Rohbauphase. Das Ziel der Planung für diese Quartiersentwicklung, ist die Schaffung von preiswertem Wohnraum im Neubausegment. Hier wurden im Geschäftsjahr 1.059.406,44 € investiert.

SANIERUNG UND MODERNISIERUNG

Im Jahr 2015 wurde mit der Quartierssanierung in der Grabenäckerstraße begonnen. Im Mittelpunkt stand dabei die energetische Sanierung eines Mehrfamilienhauses mit 16 Wohneinheiten in der Grabenäckerstraße 1-3. Hier wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen und eine energetische Sanierung mit Fassadendämmung aus Mineralwolle vorgenommen. Weiterhin wurden die Balkone erneuert, die Fenster und Eingangstüren ersetzt und das Dach grundlegend neu aufgebaut. Zusätzlich wurde die Kellerdecke gedämmt. Die Mieter können sich jetzt auch über die modernisierten Bäder freuen. Hier wurden zusätzlich die Strangführungen erneuert. Die Elektroinstallationen wurden den heutigen Anforderungen angepasst. Die Modernisierung erfolgte im bewohnten Zustand. Durch den KfW-Effizienzhaus-Standard 55, profitieren die Mieter langfristig durch einen modernen und zeitgemäßen Wohnkomfort. Hierfür wurden 1.117.488,56 € aufgewendet.

ALTES IN NEUEM GLANZ – GRABENÄCKERSTRASSE

INSTANDHALTUNG

Zur Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit und zur nachhaltigen Bestandspflege des Wohnungsbestandes wurden im Geschäftsjahr umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Dafür wurden 1.367.837,72 € aufgewendet.

LAGE

ERTRAGSLAGE

Für das Geschäftsjahr 2015 konnte ein Jahresüberschuss in Höhe von 702.357,90 € (Vorjahr 640.009,76 €) erwirtschaftet werden. Damit weist das Ergebnis gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung aus. Dies resultiert im Wesentlichen durch Einsparungen im Sachkostenbereich. Nach Einstellungen in Rücklagen und der Berücksichtigung des Gewinnvortrags ergibt dies einen Bilanzgewinn von 1.010.756,88 € (Vorjahr 978.634,77 €). Geschäftsführung und Aufsichtsrat schlagen vor, den ausgewiesenen Bilanzgewinn aufzuteilen. 700.000,00 € werden den allgemeinen Rücklagen zugeschrieben und 310.756,88 € werden auf neue Rechnung vorgetragen.

Ein maßgeblicher Einflussfaktor auf die Ertragslage ist die Hausbewirtschaftung. Die Sollmieten lagen im Berichtsjahr bei T€ 6.112 und konnten gegenüber dem Vorjahr mit T€ 5.979 stabil gehalten werden. Das Ergebnis sorgt dafür, 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 gleichzeitig die Nebenkosten durch Energieeinsparungen zu senken. Aus Objektverkäufen aus dem Anlagevermögen wurden T€ 507,8 als Ertragsbeitrag generiert. Insgesamt ist die Ertragslage zufriedenstellend.

FINANZLAGE

a. Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 46,7%. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 2,6% über dem allgemeinen Kapitalmarkzinssatz für langfristige Anlagen. Das Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital beträgt 1,14. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. mindestens 10 Jahre gesichert.

b. Investitionen

Die wesentlichen Investitionen wurden im Bereich Modernisierung des eigenen Bestandes und im Ersatzneubau getätigt, da eine gute Vermietbarkeit der Wohnimmobilien auch zukünftig sichergestellt sein soll. Durch gleichmäßige und kontinuierliche Investitionen ergeben sich im Bereich der Abschreibung auch in den kommenden Jahren nur unwesentliche Schwankungen.

Im Geschäftsjahr wurden in das Neubauprojekt Friedenstraße T€ 898 investiert. Diese Baumaßnahme wurde 2015 abgeschlossen. Für die Quartierssanierung Grabenäcker sind im Geschäftsjahr 2015 T€ 1.145 investiert worden. Für das Jahr 2016 sind für dieses umfangreiche Sanierungsprojekt weitere T€ 2.495 vorgesehen. Für das Neubauprojekt NeckarFair sind im Berichtsjahr Kosten in Höhe von T€ 1.059 angefallen. Für das Jahr 2016 sind für dieses Projekt weitere Kosten in Höhe von T€ 4.400 eingeplant. Die Finanzierung dieser Maßnahmen erfolgt durch Eigen- und Fremdmittel. Fördermittel wurden aktiv eingebunden.

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2015 Tausend Euro
Jahresüberschuss	**702,4**
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.581,6
Abschreibung auf Forderungen	10,2
KFW-Tilgungszuschüsse	-40,0
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	5,9
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-506,7
Zunahme kurzfristiger Aktiva	-112,1
Zunahme kurzfristiger Passiva	50,5
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	1.049,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**2.741,3**
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-7,7
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	763,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3.170,0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-1,0
Erhaltene Zinsen	7,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-2.408,7**
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.300,0
Planmäßige Tilgungen	-1.423,2
Gezahlte Zinsen	-1.056,5
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	36,8
Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	-28,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**-1.171,3**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-838,7
Finanzmittelfond zum 01.01.2015	4.010,3
Finanzmittelfonds zum 31.12.2015	**3.171,6**

LIQUIDITÄT

Die Liquiditätslage der wbg ist zufriedenstellend. Es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen ausreichend Kreditlinien zur Verfügung.

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

VERMÖGENSLAGE

VERMÖGENSAUFBAU	31.12.2015			31.12.2014		
	Euro		%	Euro		%
Anlagevermögen	51.994.209,92	=	88,92	50.690.218,06	=	87,43
Umlaufvermögen	6.477.517,07	=	11,08	7.288.306,27	=	12,57
	58.471.726,99	=	**100,00**	**57.978.524,33**	=	**100,00**

KAPITALAUFBAU	31. 12.2015			31.12.2014		
	Euro		%	Euro		%
Ausgegebenes Kapital	4.102.150,00	=	7,02	4.102.150,00	=	7,08
Rücklagen, Bilanzgewinn	23.189.424,10	=	39,65	22.487.066,20	=	38,78
	27.291.574,10	=	**46,67**	**26.589.216,20**	=	**45,86**
Rückstellungen	62.560,39	=	0,11	56.730,39	=	0,10
Verb. aus der Dauerfinanzierung	28.190.250,62	=	48,21	28.456.037,99	=	49,08
Andere Verbindlichkeiten	2.898.998,80	=	4,96	2.857.590,93	=	4,93
Rechnungsabgrenzungsposten	28.343,08	=	0,05	18.948,82	=	0,03
	31.180.152,89	=	**53,33**	**31.389.308,13**	=	**54,14**
Eigenkapital	27.291.574,10	=	46,67	26.589.216,20	=	45,86
Fremdkapital	31.180.152,89	=	53,33	31.389.308,13	=	54,14
	58.471.726,99	=	**100,00**	**57.978.524,33**	=	**100,00**

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten ausgewiesen. Dem Zugang an Finanzierungsmitteln aus Neuvalutierungen in Höhe von T€ 1.300 stehen Tilgungen mit T€ 1.565,7 gegenüber. Die Vermögenslage der wbg ist geordnet. Insgesamt beurteilt die Geschäftsführung die wirtschaftliche Lage der wbg positiv.

AUCH DIE INNEREN WERTE SIND WICHTIG

BADSANIERUNG GRABENÄCKERSTRASSE

FINANZIELLE UND NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

	2015	2014
Eigenkapitalrentabilität	2,6 %	2,4 %
Gesamtkapitalrentabilität	3,0 %	3,1 %
Eigenkapitalquote	46,7 %	45,9 %
Ø Miete / m² - Wohnfläche	4,91 €	4,81 €
Leerstandsquote	1,46 %	2,51 %
Fluktuationsquote	4,88 %	8,27 %
Instandhaltungskosten je m²	14,51 €	14,50 €
Cashflow	**2.741.300 €**	**2.304.800 €**

WIE ES VORHER WAR

WOHNUNGSVERMIETUNG

Zum 31.12.2015 betrug der Wohnungsbestand 1.435 Mietwohnungen (Vergleich zum Vorjahr 1.440 Mietwohnungen). Hierunter fallen 145 Studentenappartements und 90 Wohnungen in unserer Seniorenwohnanlage. Unsere drei Studentenwohnheime sowie die Seniorenwohnanlage sind stets vollvermietet. Die Wohngebäude in der Villinger Straße und Hammerstattstraße wurden Mitte des Jahres veräußert (insgesamt 18 Wohneinheiten).

Unser Neubau in der Friedenstraße 4+6 in Villingen, mit insgesamt 16 Wohnungen, war bereits bei der Fertigstellung im Mai komplett vermietet. Von einer modernen 2-Zimmerwohnung, bis hin zur 4-Zimmer-Penthouse-Wohnung wird das gesamte Spektrum abgedeckt. Der Quadratmeterpreis beträgt im Durchschnitt 8,50 € und gehört damit zum gehoben Wohnsegment.

Im Jahr 2015 wurden nur 63 Mietverhältnisse von Mieterseite gekündigt (im Vorjahr 107). Die Fluktuationsquote ist mit 4,88 % (im Vorjahr 8,27 %) auf einem niedrigen Stand. Demgegenüber ist die Nachfrage nach Wohnungen weiterhin sehr hoch geblieben. Vor allem für kleine und günstige Wohnungen übersteigt die Nachfrage das Angebot.

Frei werdende Wohnungen sind meist noch vor Ablauf der Kündigungsfrist weitervermietet, so dass ein nahtloser Übergang möglich ist. Leerstand gibt es lediglich, um Wohnungen zu renovieren oder zu sanieren.
Selbstverständlich versuchen wir auch unseren bestehenden Mietern zu helfen und zu unterstützen. Insgesamt 16 Mietparteien konnten wir einen internen Wohnungswechsel in eine größere oder auch kleinere Wohnung ermöglichen und damit die Mieterzufriedenheit weiter steigern.

Die Mietpreise werden mithilfe des Mietspiegels der Stadt Villingen-Schwenningen ermittelt. Im Herbst des Geschäftsjahres wurde der neue offizielle Mietspiegel veröffentlicht. Energetische Aspekte des Gebäudes sowie die individuelle Ausstattung der Wohnung ergeben die ortsübliche Vergleichsmiete. Nach diesen öffentlichen und transparenten Richtwerten ermitteln wir unsere Mietpreise und können Wohnraum zu fairen Preisen anbieten.

PERSONALWESEN UND ORGANISATION

Die Zahl der Mitarbeiter beträgt 20 Personen im kaufmännischen und technischen Bereich. Ausgebildet werden zwei weitere Mitarbeiterinnen.

NACHTRAGSBERICHT

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind der Geschäftsleitung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2015 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der wbg sind.

PROGNOSE, RISIKEN UND CHANCEN

PROGNOSEBERICHT

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

Neben der Modernisierung und Sanierung unserer Bestände wird die wbg zusätzlichen Wohnraum durch Neubauten bereitstellen. Sanierungsschwerpunkt wird in den nächsten Jahren die Quartierssanierung Grabenäcker sein. Wir werden uns weiter auf unser Kerngeschäftsfeld Mietwohnungsbau für breite Schichten der Bevölkerung konzentrieren und hier unsere Kernkompetenz ausbauen. Die Beteiligung am Bündnis für faires Wohnen eröffnet weitere Chancen hinsichtlich der Entwicklung des Konversionsgeländes Mangin.

Wir erwarten für 2016 ein positives Ergebnis in einer Bandbreite von T€ 200 und T€ 500.

RISIKOBERICHT

RISIKEN

Die wbg sieht sich vermehrt 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.

Auch unter Berücksichtigung dieser Herausforderungen sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Es wurde ein umfangreiches zeitgemäßes Portfolio- und Finanzmanagement entwickelt und implementiert. Ein auf das Unternehmen zugeschnittenes internes Controllingsystem ist damit gewährleistet. Wenn die Instandhaltungsbudgets nicht eingehalten werden können oder wenn die Annahmen über die Mietentwicklung nicht eintreten könnte das geplante Jahresergebnis nicht erreicht werden.

Die Auftragsbücher bei den Handwerksbetrieben sind gut gefüllt und die Handwerkerkapazitäten in der Region sind nach unserer Erfahrung weitgehend ausgelastet. Dies macht sich bei Ausschreibungen durch einen geringeren Rücklauf bemerkbar. Hier könnte es

zu Problemen bei der Termineinhaltung von geplanten Maßnahmen kommen. Im Jahr 2016 wird mit weiteren Baupreissteigerungen gerechnet. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreissteigerungen eine große Rolle. In Kombination mit der Auslastung der Handwerksunternehmen können sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben. Wir rechnen auch in Zukunft mit stärker steigenden Baupreisen, die sich schon alleine aus der Auslastung der Betriebe und verschärften Umweltauflagen ergeben. Auch die weiter steigenden Anforderungen des öffentlichen Sektors werden zu Preissteigerungen führen.

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

Aufgrund der langfristigen Finanzierung der Wohnimmobilien, sind niedrige Zinsen von großer Bedeutung für den wirtschaftlichen Unternehmenserfolg. Durch längerfristige Zinsfestschreibungen sowie durch andere Zinssicherungsinstrumente haben wir das Zinsrisiko allerdings weitestgehend minimiert.

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 wirtschaftlichen Prognosen erwarten wir keine Erhöhung bei den Mietforderungsausfällen.

CHANCENBERICHT

Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem im preisgünstigen Segment – ist in unserer Region nach wie vor groß. Dies spüren wir auch durch einen Anstieg der Interessentenanfragen. Wir haben bereits jetzt zahlreiche Reservierungen für unser Neubauprojekt NeckarFair.

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

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

DAS MANGIN-GELÄNDE

NEUBAU FRIEDENSTRASSE

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 Forwardvereinbarungen und derivative Finanzinstrumente in Form von Zinsswaps eingesetzt. Damit ist ein großer Teil der zwischen 2016 und 2022 auslaufenden Festzinsbindungen mit einer Laufzeit 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.

NEUBAU FRIEDENSTRASSE

wir geh‘n
zur wbg!

SCHLUSSWORT

Die Geschäftsleitung bedankt sich ausdrücklich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für das sehr hohe Engagement und die erfolgreich geleistete Arbeit. Bedanken möchten wir uns auch bei den Gesellschaftern sowie dem Aufsichtsrat für die stets sehr gute und zielgerichtete Zusammenarbeit.

Unser Dank gilt auch der Verwaltungsspitze der Stadt mit ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie allen Geschäftspartnern.

Villingen-Schwenningen, den 01.06.2016

Rainer Müldner
Geschäftsleitung

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2015 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 2015 waren u.a. die Feststellung des Jahresabschlusses 2014 und die Genehmigung des Finanz- und Wirtschaftsplanes für 2015.

Die Gesellschafterversammlung hat ordnungsgemäß am 13.11.2015 stattgefunden. Außerdem wurde mit der Prüfung des Jahresabschlusses 2015 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 2015 wie vorliegend festzustellen und die Geschäftsführung zu entlasten. Weiter wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.010.756,88 € mit 700.000,00 € zur Erhöhung der allgemeinen Rücklagen zu verwenden und 310.756,88 € auf das Jahr 2016 vorzutragen.

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

Villingen-Schwenningen, den 29.06.2016

Dr. Rupert Kubon
Aufsichtsratsvorsitzender

BILANZ

JAHRESABSCHLUSS

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

(KAPITALGESELLSCHAFTEN)

1. BILANZ
2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

DER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT
VILLINGEN-SCHWENNINGEN MBH
OBERDORFSTRASSE 6
78054 VILLINGEN-SCHWENNINGEN

BILANZ – AKTIVSEITE

AKTIVSEITE	2015		2014
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen – Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte		61.884,01	17.651,86
Geleistete Anzahlungen		0,00	52.714,54
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	49.037.632,14		45.451.040,77
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.085.912,60		1.119.963,96
Grundstücke ohne Bauten	50.372,29		144.147,32
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	170,06		170,06
Bauten auf fremden Grundstücken	198.616,80		204.553,68
Technische Anlagen und Maschinen	78.975,04		100.406,12
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	143.619,04		155.563,15
Anlagen im Bau	1.318.981,07		3.277.197,00
Bauvorbereitungskosten	0,00		165.799,60
Geleistete Anzahlungen	16.046,87	51.930.325,91	0,00
Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00		10,00
Andere Finanzanlagen	2.000,00	2.000,00	1.000,00
Anlagevermögen insgesamt		**51.994.209,92**	**50.690.218,06**
Übertrag		**51.994.209,92**	**50.690.218,06**

AKTIVSEITE	2015		2014
Zum 31. Dezember 2015	Euro	Euro	Euro
Übertrag		51.994.209,92	50.690.218,06
Umlaufvermögen – Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	240.214,26		240.214,26
Unfertige Leistungen	1.970.633,73		1.933.500,50
Andere Vorräte	185.041,51		224.224,73
Geleistete Anzahlungen	51.485,97	2.447.375,47	48.450,02
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	47.328,37		28.056,88
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		29,33
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.951,78		497,97
Sonstige Vermögensgegenstände	98.491,99	153.772,14	126.795,21
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.171.649,70	4.010.288,10
Bausparguthaben		701.425,71	672.955,32
Rechnungsabgrenzungsposten		3.294,05	3.293,95
Bilanzsumme		58.471.726,99	57.978.524,33
Treuhandvermögen – Mietkautionen		1.165.929,48	1.098.360,72

BILANZ – PASSIVSEITE

PASSIVSEITE	2015		2014
	Euro	Euro	Euro
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	4.143.360,00		4.143.360,00
- Nennbeträge eigener Anteile	41.210,00		41.210,00
Ausgegebenes Kapital		4.102.150,00	
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.330.851,46		1.260.615,67
Bauerneuerungsrücklagen	6.872.585,50		6.872.585,50
Andere Gewinnrücklagen	13.975.230,26	22.178.667,22	13.375.230,26
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	378.634,77		402.625,98
Jahresüberschuss	702.357,90		640.009,76
Einstellungen in Rücklagen	70.235,79	1.010.756,88	64.000,97
Eigenkapital insgesamt		**27.291.574,10**	**26.589.216,20**
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		62.560,39	56.730,39
Übertrag		**27.354.134,49**	**26.645.946,59**

PASSIVSEITE	2015		2014
	Euro	Euro	Euro
Übertrag		27.354.134,49	26.645.946,59
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.190.250,62		28.456.037,99
Erhaltene Anzahlungen	2.276.027,01		2.348.564,78
Verbindlichkeiten aus Vermietung	24.591,74		18.977,96
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	597.182,46		489.096,50
Sonstige Verbindlichkeiten	1.197,59	31.089.249,42	951,69
davon aus Steuern: 105,18 €			(0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(0,00)
Rechnungsabgrenzungsposten		28.343,08	18.948,82
Bilanzsumme		58.471.726,99	57.978.524,33
Treuhandverbindlichkeiten – Mietkautionen		1.165.929,48	1.098.360,72

1. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	2015		2014
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.900.670,05		8.004.921,22
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.361,70	7.916.031,75	6.307,68
Erhöhung/ Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		37.133,23	-112.095,95
Sonstige betriebliche Erträge		561.534,71	638.971,90
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.363.146,04		3.160.519,11
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	458,65	3.363.604,69	546,74
Rohergebnis		**5.151.095,00**	**5.377.039,00**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	849.155,00		805.779,90
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	253.691,32	1.102.846,32	257.022,16
davon für Altersversorgung 77.646,89 €			(77.531,08)
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.581.568,94	1.635.552,97
Sonstige betriebliche Aufwendungen		510.962,05	677.546,44
Übertrag		**1.955.717,69**	**2.001.137,53**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	2015		2014
	Euro	Euro	Euro
Übertrag		**1.955.717,69**	**2.001.137,53**
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	45,00		60,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.982,57	7.027,57	10.857,49
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.056.475,99	1.164.508,57
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**906.269,27**	**847.546,45**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00		18,16
Sonstige Steuern	203.911,37	203.911,37	207.518,53
Jahresüberschuss		**702.357,90**	**640.009,76**
Gewinnvortrag		378.634,77	402.625,98
Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklagen		70.235,79	64.000,97
Bilanzgewinn		**1.010.756,88**	**978.634,77**

ALLGEMEINE ANGABEN

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt entsprechend der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren gewählt. Der Jahresabschluss wurde entsprechend den Vorschriften des HGB für große Kapitalgesellschaften erstellt.

Der Ausweis der Mietkautionen erfolgt unter der Bilanz.

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Es wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

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 Gebäuden 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. 2,5% p.a. abgeschrieben. Die Restnutzungsdauer des Objekts Seniorenwohnanlage Schramberger Straße 41 - 53 wurde mit Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen auf 50 Jahre festgelegt.

Bei drei Gewerbeeinheiten beträgt der Abschreibungssatz 4 % p.a. Der Anbau Ludwig-Finckh-Weg 26/28 wird mit 3 % p.a. abgeschrieben.

Die Abschreibungen auf Garagen wurden entsprechend einer voraussichtlichen Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren ermittelt. Ab dem Baujahr 2010 beträgt die AfA für Garagen 3 %. Bei den Gewerbeeinheiten und der Tiefgarage des Neckar Towers beträgt der Abschreibungssatz 3 %. Bei einigen Objekten werden die Außenanlagen gesondert mit 10 %, 5,26 % bzw. 15 % p.a. abgeschrieben.

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

Die Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie der Maschinen wurden mit Sätzen zwischen 4,34 % und 33,3 % abgeschrieben. Bei der Ermittlung der planmäßigen Abschreibungen kam generell die lineare Abschreibungsmethode zur Anwendung.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 150,00 Euro bis 1.000,00 Euro werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben. Wirtschaftsgüter unter 150,00 Euro werden sofort in voller Höhe abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden, wie in den vergangenen Jahren, zu Anschaffungskosten bewertet. Die Heizmaterialien sind zu Anschaffungskosten nach der Fifo-Methode bewertet.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte wurden zu Anschaffungskosten bilanziert.

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

Bei den Mietforderungen wurden erkennbare Einzelrisiken durch Wertberichtigungen berücksichtigt. In den unfertigen Leistungen sind eigene und fremde Kosten enthalten.

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

Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Zwischen Handels- und Steuerbilanz bestehen folgende Abweichungen, die zu Steuerlatenzen führen:

AKTIVE STEUERLATENZEN:

Der Ansatz der Immobilienbestände in der Steuerbilanz liegt über dem in der Handelsbilanz, weil in der steuerlichen Eröffnungsbilanz beim Übergang von der Steuerfreiheit nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in die unbeschränkte Steuerpflicht die Immobilienbestände mit dem Teilwert angesetzt wurden. Darüber hinaus bestehen steuerliche Verlustvorträge. Die aktiven Latenzen überwiegen die passiven Latenzen, 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.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

BILANZ

In der Position „Unfertige Leistungen" sind 1.970.633,73 € (Vorjahr, 1.933.500,50 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

RÜCKLAGENSPIEGEL

GEWINNRÜCKLAGEN	BESTAND ENDE 2014	ZUFÜHRUNG 2015	ENTNAHME 2015	BESTAND ENDE 2015
	Euro	Euro	Euro	Euro
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.260.615,67	70.235,79	0,00	**1.330.851,46**
Bauerneuerungsrücklage	6.872.585,50	0,00	0,00	**6.872.585,50**
Andere Gewinnrücklagen	13.375.230,26	600.000,00	0,00	**13.975.230,26**

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

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

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN 2015	Euro
Rückstellungen für Verwaltungskosten	**54.290,39**
Rückstellung für Urlaubsverpflichtungen	**8.270,00**

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2015	Abschreibungen im Geschäftsjahr
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	88.232,06	6.185,72		+54.234,29		86.768,06	61.884,01	16.187,86
Geleistete Anzahlungen	52.714,54	1.519,75		-54.234,29			0,00	
Summe	**140.946,60**	**7.705,47**		**0,00**		**86.768,06**	**61.884,01**	**16.187,86**
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	76.933.641,31	1.172.187,29	541.757,50	+4.175.370,32		32.701.809,28	49.037.632,14	1.468.971,85
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.782.627,96					1.696.715,36	1.085.912,60	34.051,36
Grundstücke ohne Bauten	144.147,32			-93.775,03			50.372,29	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	170,06						170,06	
Bauten auf fremden Grundstücken	296.845,56					98.228,76	198.616,80	5.936,88
Maschinen, Technische Anlagen	269.204,76					190.229,72	78.975,04	21.431,08
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	764.167,90	24.171,71	7.434,64			637.285,93	143.619,04	34.989,91
Anlagen im Bau	3.277.197,00	1.957.579,76		-3.915.795,69			1.318.981,07	
Bauvorbereitungskosten	166.987,76			-165.799,60		1.188,16	0,00	
Geleistete Anzahlung Techn. Anlage	0,00	16.046,87					16.046,87	
Summe	**84.634.989,63**	**3.169.985,63**	**549.192,14**	**0,00**		**35.325.457,21**	**51.930.325,91**	**1.565.381,08**
Finanzanlagen								
Wertpapiere des Anlagevermögens	10,00		10,00				0,00	
Andere Finanzanlagen	1.000,00	1.000,00					2.000,00	
Summe	**1.010,00**	**1.000,00**	**10,00**				**2.000,00**	
Anlagevermögen insgesamt	**84.776.946,23**	**3.178.691,10**	**549.202,14**	**0,00**		**35.412.225,27**	**51.994.209,92**	**1.581.568,94**

DIE FRISTIGKEITEN DER VERBINDLICHKEITEN SOWIE DIE ZUR SICHERHEIT GEWÄHRTEN PFANDRECHTE O.Ä. RECHTE STELLEN SICH WIE FOLGT DAR:

VERBINDLICHKEITEN 2015	INSGESAMT	DAVON RESTLAUFZEIT			DAVON GESICHERT	ART DER SICHERUNG
	Euro	unter 1 Jahr / Euro	1 bis 5 Jahre / Euro	über 5 Jahre / Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.190.250,62	2.137.863,85	6.201.779,27	19.850.607,50	21.469.819,99	Grundpfandrecht
2014	28.456.037,99	1.519.164,31	6.441.237,69	20.495.635,99	21.385.324,66	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	2.276.027,01	2.276.027,01				
2014	2.348.564,78	2.348.564,78				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	24.591,74	21.591,74		3.000,00		
2014	18.977,96	15.977,96		3.000,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	597.182,46	597.182,46				
2014	489.096,50	489.096,50				
Sonstige Verbindlichkeiten	1.197,59	1.197,59				
2014	951,69	951,69				
Gesamt	**31.089.249,42**	**5.033.862,65**	**6.201.779,27**	**19.853.607,50**	**21.469.819,99**	Grundpfandrecht
2014	31.313.628,92	4.373.755,24	6.441.237,69	20.498.635,99	21.385.324,66	Grundpfandrecht

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

DIE „SONSTIGEN BETRIEBLICHEN ERTRÄGE“ UMFASSEN:

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	2015	2014
	Euro	Euro
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	507.787,65	477.504,61
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	880,54
Erträge aus Ausbuchung von Verbindlichkeiten	1.227,91	30.326,90
Erträge aus Tilgungszuschüssen	40.000,00	102.500,00
Erträge aus herabsetzender Wertberichtigung UV.	2.725,64	9.757,90
Sonstige Erträge	9.793,51	18.001,95
Summe	**561.534,71**	**638.971,90**

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Abschreibungen auf Forderungen aus Zuführungen zu Wertberichtigungen von 10.200,48 € (Vorjahr 29.302,52 €) und Aufwendungen für frühere Jahre von 7.956,88 € (Vorjahr 34.691,91 €) enthalten.

Die „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ betreffen fast ausschließlich Dauerfinanzierungsmittel für Mietobjekte.

Die „Sonstigen Steuern“ enthalten im Wesentlichen Grundsteuern des Miethausbesitzes.

SONSTIGE ANGABEN

1. Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen für laufende Bauvorhaben in Höhe von 2.375.700,00 €.

2. Es bestehen Bürgschaften der Stadt Villingen-Schwenningen zugunsten des Unternehmens zum 31. Dezember 2015 in Höhe von 6.720.177,10 € ohne Avalprovision.

3. 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 zusammen gefasst (Micro-Hedge); der Buchwert des Zinsswaps beträgt 0,00 €, der des Darlehens 1.800.000 € zum 31. Dezember 2015. Laut Bankauskunft beträgt der auf Basis von Marktdaten ermittelte Zeitwert dieses Swaps zum 31.12.2015 - 303.515,13 €. Weitere Informationen zu den Wertfindungsmethoden liegen nicht vor.

   b) Zum 31. Dezember 2015 sind variabel verzinsliche Forwarddarlehen über Nennbeträge von insgesamt 7.673.122,00 € mit Laufzeitbeginnen zwischen dem 1. Juli 2019 und dem 1. Februar 2022 und Laufzeiten den zwischen dem 1. Januar 2027 und 1. Juli 2037 abgeschlossen. Zu den Forwarddarlehen bestehen Payer-Zinssatzswaps über jeweils gleiche Beträge und Laufzeiten. Bewertungseinheiten werden gebildet. **Die Payer-Zinssatzswaps stellen sich wie folgt dar:**

LAUFZEITBEGINN	NOMINALBETRAG	DAVON GESICHERT	BILANZPOSTEN	LAUFZEIT
	Euro	Euro		
01.07.2019	239.945,00	-19.320,31	Verb. an Kreditinst.	01.01.2027
01.01.2020	212.137,00	-19.086,89	Verb. an Kreditinst.	01.03.2029
01.01.2020	330.525,00	-29.673,19	Verb. an Kreditinst.	01.02.2029
01.08.2020	751.964,00	-60.953,51	Verb. an Kreditinst.	01.06.2029
01.09.2021	321.186,00	-34.796,92	Verb. an Kreditinst.	01.04.2037
01.09.2021	107.763,00	-12.171,65	Verb. an Kreditinst.	01.04.2037
01.07.2021	387.531,00	-43.633,25	Verb. an Kreditinst.	01.07.2037
01.07.2021	635.013,00	-71.039,98	Verb. an Kreditinst.	01.07.2037
01.07.2021	1.239.576,00	-98.181,35	Verb. an Kreditinst.	01.07.2031
01.02.2022	1.948.665,00	-191.479,48	Verb. an Kreditinst.	01.05.2036
01.02.2022	1.498.817,00	-147.738,24	Verb. an Kreditinst.	01.05.2036

4. Das im Geschäftsjahr als Aufwand berücksichtigte Honorar für die Abschlussprüfer beträgt für die Abschlussprüfung 2015 netto 20.200,00 € und für das abgelaufene Geschäftsjahr netto 19.575,00 €.

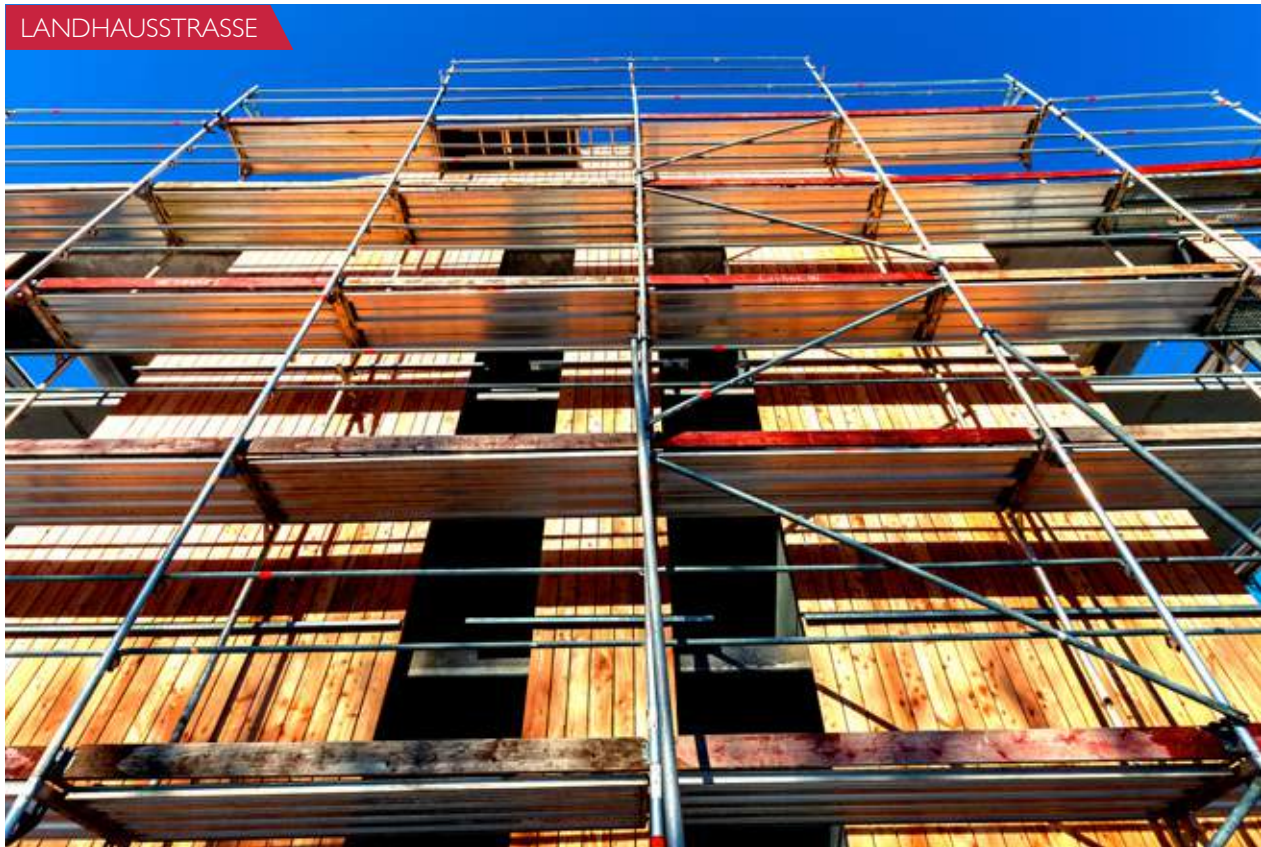
5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer einschließlich des Geschäftsführers betrug:

	VOLLZEIT	TEILZEIT	STUDENTEN	AZUBIS
kaufmännisch	7	3	1	1
technisch	3			
Gebäudebewirt.	5	2		
GESAMT	15	5	1	1

6. a) Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten – Ausweis unter Bilanzposition:

	IN HÖHE VON EURO IN 2015	IN HÖHE VON EURO IN 2014
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.305.628,26	4.786.509,29
Bankguthaben	51.978,62	1.634.143,74

b) Es besteht eine 25prozentige Beteiligung an der Gesellschaft bürgerlichen Rechts "Bündnis für faires Wohnen" mit Sitz in Villingen-Schwenningen. Das anteilige Eigenkapital der wbg an der GbR beträgt zum 31.12.2015 3.822,70 €, das Eigenkapital der GbR zum 31.12.2015 15.290,79 € und der Jahresfehlbetrag 2015 der GbR 24.709,21 €.



WEITERE INFORMATIONEN

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Rainer Müldner
Dipl.-Bankbetriebswirt

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Dr. Rupert Kubon
Oberbürgermeister – Vorsitzender

Bernd Hezel
Dipl. Ingenieur – stellvertretender Vorsitzender

Friedrich Bettecken
Speditionskaufmann

Erich Bißwurm
Bauingenieur

Hans-Joachim von Mirbach
Oberstudienrat

Bernd Rüdiger Schenkel
Studiendirektor a.D.

Edgar Schurr
Polizeikommissar

Andreas Flöß
Architekt

Dr. Marcel Klinge
Berater für Presse- und Medienarbeit

Dirk Sautter
Rettungsassistent

wir geh‘n
zur wbg!

TEAMGEIST STÄRKEN UND DABEI GUTES TUN.

Raus aus dem Büro und rein in die Natur, hieß es für die Mitarbeiter der wbg beim Projekt „Unternehmen in der Natur". Der Tag stand ganz im Zeichen von Teamgeist und Natur erleben.

Zum Auftakt wanderte die Gruppe zu einer Streuobstwiese ganz in der Nähe der bekannten „Alten Eiche" in Villingen. In kleinen Gruppen, unter fachmännischer Anleitung suchten die Frauen und Männer den besten Standort, hoben tiefe Löcher aus, um die verschiedenen Obstbäume zu pflanzen. Außergewöhnlich auch das anschließende gemeinsame Vesper unter freiem Himmel. Naturgenuss pur bei lockeren Gesprächen. Seit diesem Jahr besteht eine Kooperation zwischen dem Umweltzentrum und der wbg. Nach der Philosophie Nachhaltiges Bauen und das Schonen von Ressourcen. Die Kooperation sieht unter anderem verschiedene umweltbildende Maßnahmen auf den Wohnungsbauanlagen vor, wie etwa die Ausbringung von Blühmischungen - diese dienen anschliessend für eine Bienenweide.

Das Umweltzentrum Schwarzwald Baar Neckar bietet mit dem neuen Schulprogramm 2016 eine Grundlage für Kinder und Jugendliche eine wertschätzende Haltung zur Natur zu entwickeln. Wir unterstützen dieses Projekt, welches uns sehr am Herzen liegt.

Besuchen Sie unsere Facebook-Seite:
facebook.com/wbgvs

Besuchen Sie unsere Webseite:
www.wbg-vs.de

Mit der Welt sprechen und Neuigkeiten schnell verbreiten: Die Wohnungsbaugesellschaft gibt es jetzt auch auf Facebook. „Wir wollen unsere Mieter und die Bevölkerung über aktuelle Ereignisse rund um die wbg und unsere Aktivitäten schnell informieren", nennt Geschäftsführer Rainer Müldner den Grund für die Nutzung dieser Plattform.

Zügig will die wbg neue „Freunde" gewinnen, damit die Bekanntheit und Verbreitung kontinuierlich gesteigert wird.

Mit der neuen Facebook-Präsenz sollen nicht nur aktuelle Nachrichten schnell unters Volk gebracht werden, sondern in Zukunft auch Campusthemen verstärkt aufgeriffen werden. Schließlich gibt es 150 Studentenwohnungen im Bestand und unter Studierenden ist Facebook weit verbreitet.

Die Möglichkeiten sind also breit gefächert und so plant die wbg über den neuen Social-Media-Auftritt beispielsweise künftig Verlosungsaktionen.

DIE SOZIALE VERANTWORTUNG HINTER DEM NECKARFAIR PROJEKT

HIER FINDEN JUNGE MÜTTER EIN ZUHAUSE

Wohnungsbaugesellschaft und ProKids-Stiftung schaffen einmaliges Projekt in Schwenninger Landhausstraße.

Eine ganz besondere Wohngemeinschaft entsteht derzeit beim Projekt NeckarFair in der Landhausstraße Schwenningen. Unter dem Dach der ProKids-Stiftung ziehen spätestens im Sommer kommenden Jahres acht junge Mütter mit ihren Babys ein und bilden eine sogenannte „Teenie-WG". „Wir wollen jungen Müttern helfen, die sich zwar für ihr Kind entschieden haben, aber in eine schwierige Situation geraten sind, weil sie beispielsweise zuhause ausziehen müssen", erklärt Joachim Spitz, Mit-Initiator der WG und Gründer von ProKids. Deshalb, so der engagierte Schwenninger Unternehmer weiter, passe dieses Projekt perfekt zu seiner Initiative „Chance auf Leben". Mit der Wohnungsbaugesellschaft hat die ProKids-Stiftung den perfekten Partner gefunden.
„Ich habe Rainer Müldner vor einiger Zeit von der Idee einer Teenie-WG erzählt. Er war gleich begeistert davon", erinnert sich Spitz und lobt ausdrücklich die ausgezeichnete Zusammenarbeit mit wbg-Geschäftsführer Rainer Müldner und dem Leiter Bau und Technik, Peter Fürderer. Derzeit läuft der Innenausbau auf Hochtouren, entstehen werden zwei Wohnungen mit jeweils vier Schlafräumen, zwei Bädern, sowie einem gemeinsamen Koch- und Aufenthaltsbereich. „Die Schlafzimmer werden alle gleich sein, damit keiner das Gefühl hat, benachteiligt zu sein", beschreibt Spitz. Sollte die große WG in Sachen Zusammenleben nicht funktionieren, wie sich das die Initiatoren vorstellen, können die Wohnungen bei Bedarf baulich auch noch nachträglich getrennt werden.

Ein Wohnkonzept sieht vor, dass drei Mütter unter 18 Jahren eine WG bilden. Dann muss eine Betreuungsperson in der WG oder einer naheliegenden separaten Einzimmerwohnung vor Ort sein. Sind die Mädchen über 18, könnten vier Personen eine Wohngemeinschaft bilden. „Wir organisieren Hebammen und Helfer, die Teeniemütter sollen den Umgang mit ihren Babys lernen", sichert Joachim Spitz zu. Damit soll eine Kindsgefährdung ausgeschlossen werden. Momentan sucht er noch einen festen Partner unter den Sozialeinrichtungen, der die Betreuung organisiert. „Ich bin zuversichtlich, dass wir das geregelt bekommen." Im Mittelpunkt steht das Wohl der jungen Mütter, sie sollen sich in die Gemeinschaft einbringen und sich in Ruhe um ihre Kinder kümmern können! Ziel ist eine reine Frauengemeinschaft. Joachim Spitz: „Wir wollen auf keinen Fall, dass, Männer oder der Freund mit einziehen." Die Wohndauer wird zunächst nicht festgelegt. „Natürlich können die Mädchen nicht ewig dort leben, aber auf jeden Fall so lange, bis sie auf eigenen Beinen stehen."

Das Projekt ist einmalig und sucht seinesgleichen: Denn im Umkreis von 70 Kilometern kennt Joachim Spitz kein derartiges Angebot und dementsprechend besteht Nachfrage. „Ich bin sicher, dass wir alle Plätze belegen können," gibt sich der ProKids-Gründer zuversichtlich.

PETER FÜRDERER UND JOACHIM SPITZ

DIE SOZIALE VERANTWORTUNG DER WBG

FC 08

wiha Panthers

Restaurant Fohrenhof

SERC04 Wild WIngs Future

Kinder- und Jugendhospiz Sternschnuppe

Sternschnuppe
Kinder - und Jugendhospiz

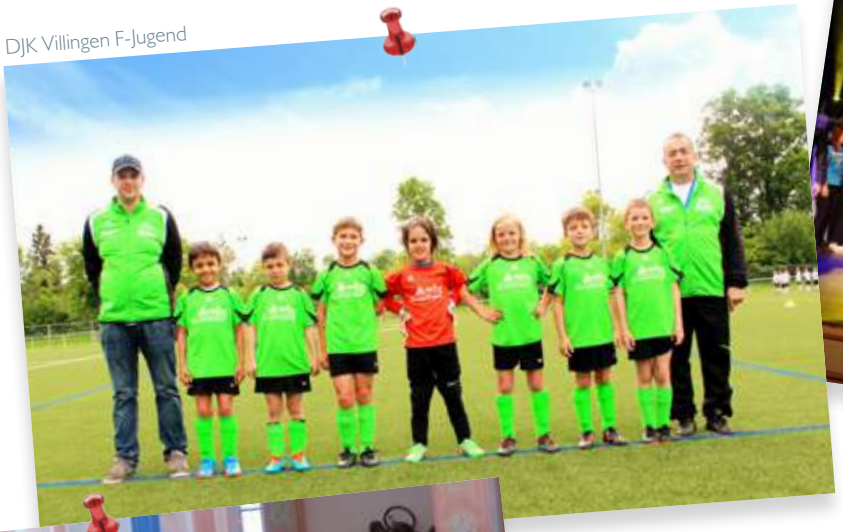
Hospiz Via Luce

Maria Noce (Gründerin)

WEITERE INFORMATIONEN

Sportparty VS

DJK Villingen F-Jugend



Narrozunft Villingen e.V. Fasnetskiste

Caritasverband Schwarzwald-Baar-Kreis e.V. - Benefizkonzert Villinger Barockorchester

Schwenninger Kulturnacht

SONSTIGE ANGABEN

Auf die Angabe der Vergütung der Geschäftsführung wurde gemäß § 286 Absatz 4 HGB verzichtet. Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betrugen 16.450,83 €.

Villingen-Schwenningen, den 01.06.2016

Rainer Müldner
Geschäftsleitung

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. wurde für die Wohnungsbaugesellschaft Villingen-Schwenningen mbH mit 03.06.2016 uneingeschränkte 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.

IMPRESSUM

HERAUSGEBER:

Wohnungsbaugesellschaft
Villingen-Schwenningen mbH
Oberdorfstraße 6
78054 Villingen-Schwenningen
Telefon: 0 77 20 / 85 03 - 0
Fax: 0 77 20 / 85 03 - 26
E-Mail: info@wbg-vs.de
Internet: www.wbg-vs.de
GF: Rainer Müldner

KONZEPT & GESTALTUNG

Gildner Werbeagentur
Gerberstraße 72
78050 Villingen-Schwenningen

DRUCK

Spitzdruck GmbH
Steinkirchring 34
78056 Villingen-Schwenningen

FOTOGRAFIE

Michael Kienzler, wbg, Hans-Jürgen Götz,
Jens Hagen, Rüdiger Fein

Sie finden den Geschäftsbericht 2015
auch unter **www.wbg-vs.de**

www.facebook.com/wbgvs

wbg

Wohnen in Villingen-Schwenningen

Hier sind wir daheim.