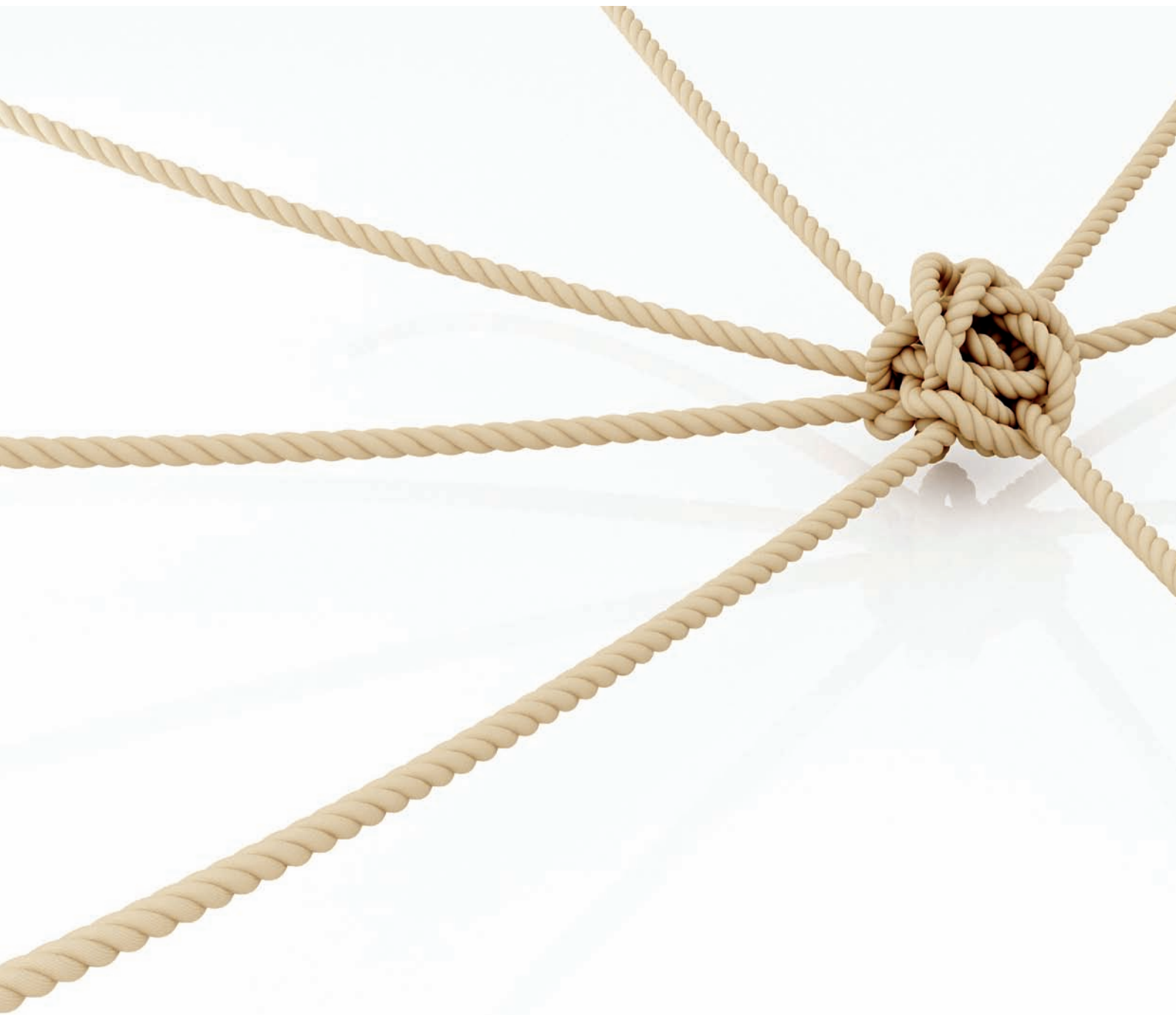




Jahresabschluss & Lagebericht 2012

Baugenossenschaft Oberzellerhau eG





— DIE BGO – EIN STARKES TEAM —



**Liebe Mitglieder,
sehr geehrte Geschäftspartner und Kunden,
liebe Freunde der BGO,**

wir freuen uns, Ihnen den Geschäftsbericht unserer Baugenossenschaft Oberzellerhau eG für das Geschäftsjahr 2012 präsentieren zu dürfen.

In der über hundertjährigen Geschichte der BGO gab es viele Veränderungen der Rahmenbedingungen welche an die BGO immer wieder neue Herausforderungen stellten. Betrachtet man nur die letzte Dekade, so fällt einem auf, dass der Wandel, die Innovationen und die Entwicklungen immer schneller wurden. Aber genau in dieser Zeit ist es wichtig, auf eine nachhaltige und verlässliche Geschäftspolitik zurückgreifen zu können und als verlässlicher Partner am Markt zu agieren. Nachhaltiges und stetiges Wachstum, Membershipvalue und Reinvestitionen in den eigenen Bestand sind die Grundpfeiler des bisherigen Erfolges der BGO, und werden auch in Zukunft bei allen Entscheidungen die Grundlage bilden. Das genossenschaftliche Geschäftsmodell ist heute moderner denn je.

Unser Erfolg beruht auch zu einem großen Teil auf der Kompetenz und dem Engagement unserer Mitarbeiter sowie der sehr vertrauensvollen und professionellen Zusammenarbeit mit den Gremien. Das gesamte Team der BGO – der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Mitarbeiter – stellen sich mit ihrem Wirken in den Dienst der Sache. Hierfür ein herzlicher Dank.

Wir freuen uns darauf, Sie auch in Zukunft als starker und verlässlicher Partner in allen unseren Geschäftsbereichen begleiten zu dürfen.

INHALT





06 DAS UNTERNEHMEN

10 ZUR GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN LAGE

16 DIE GESCHÄFTSFELDER DER BGO

16 HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

17 MODERNISIERUNG

20 PROJEKTENTWICKLUNG

22 MITGLIEDERWESEN

23 WEG-VERWALTUNG | BETEILIGUNGEN

24 DATENSCHUTZ | ÖFFENTLICHKEITSARBEIT |
FILIALE

25 DIE WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER BGO

25 VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR |
ERTRAGSLAGE

26 FINANZRISIKOMANAGEMENT

27 RISIKOBERICHT

29 PROGNOSE

30 DANK DES VORSTANDES

31 BERICHT DES AUFSICHTSRATES

32 ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS

34 JAHRESABSCHLUSS

42 IMPRESSUM

DAS UNTERNEHMEN

GRÜNDUNG AM 18. SEPTEMBER 1910

Genossenschaftsregister Amtsgericht Freiburg i. Br., GnR 540024

VERWALTUNGSORGANE

VORSTAND

Feneberg, Thomas	Bankbetriebswirt	geschäftsführender Vorstand
Heitz, Andreas	Immobilienwirt	Vorstandsmitglied
Feneberg, Hans-Jürgen	Wohnungswirt	nebenamtliches Vorstandsmitglied

AUFSICHTSRAT

Wollwinder, Hermann	Aufsichtsratsvorsitzender
Oehmann, Horst	stellv. Vorsitzender
Keller, Michael	Schriftführer
Alder, Bernhard	Aufsichtsratsmitglied
Neef, Rüdiger	Aufsichtsratsmitglied
Graf, Werner	Aufsichtsratsmitglied
Gödicke, Axel	Aufsichtsratsmitglied
Geier, Rainer	Aufsichtsratsmitglied

BETEILIGUNG



BHS Städtebau Bodensee / Hegau GmbH

GESCHÄFTSJAHR	2012	2011	2010	2009
Mitglieder	2.168	2.167	2.166	2.137
Eigenkapital	13.414 T€	13.258 T€	12.468 T€	12.027 T€
Bilanzsumme	41.750 T€	37.092 T€	38.087 T€	40.290 T€
Zahl der Wohnungen	1.266	1.266	1.267	1.264
Zahl der Gewerbeeinheiten	5	6	6	6
Gesamte Fläche	87.011 qm	87.019 qm	87.125 qm	86.849 qm

MITGLIEDSCHAFTEN







*„Festival of lights“ – Brandenburger Tor
Eine Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland*

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

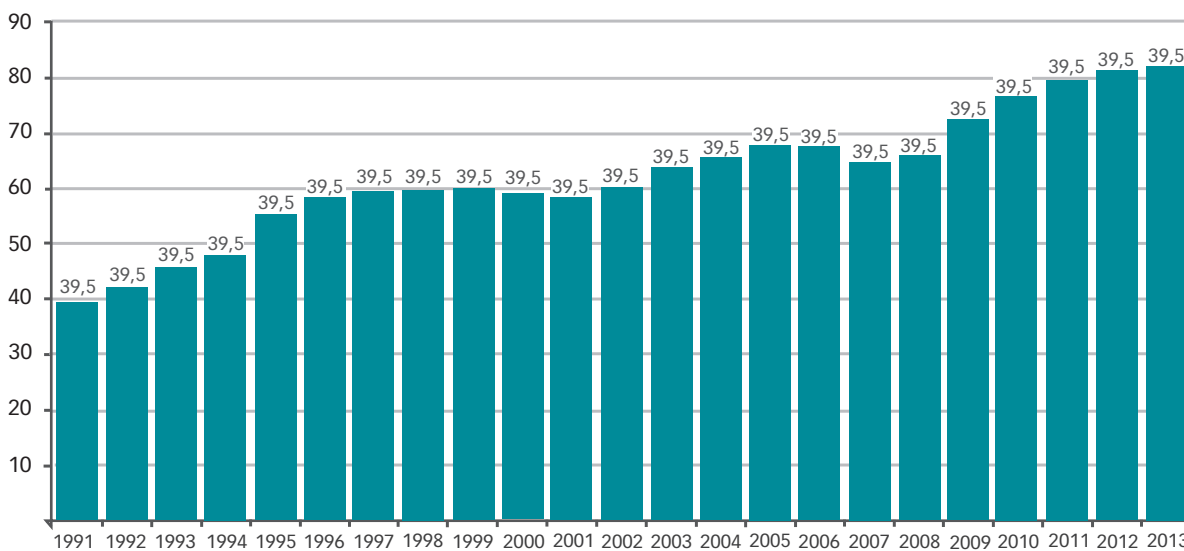
Wie das Vorjahr war auch das Jahr 2012 von der schwelenden Staatsschuldenkrise in Europa und den USA geprägt. Deshalb rechnet die Europäische Zentralbank auch für 2013 mit einem weiteren Rezessionsjahr in der Eurozone.

Deutschland konnte sich aber dank starker Exporte und guter Binnennachfrage von diesen rezessiven Tendenzen abkoppeln. Nach drei Jahren Eurokrise entkoppelt sich die Wirtschaft der Bundesrepublik Deutschland immer mehr von den anderen Industrieländern und geht aus der europäischen Schuldenkrise als Gewinner hervor. Die deutsche Wirtschaft war am Jahresanfang 2012 gut gestartet, hatte aber im Jahresverlauf wegen der Eurokrise deutlich an Schwung verloren. Für das 4. Quartal 2012 rechnen die meisten Wirtschaftsforschungsinstitute mit einer Stagnation, viele sogar mit einem leichten Minus beim Wirtschaftswachstum. Dennoch er-

wartet die Bundesbank für 2013 ein Wirtschaftswachstum von 0,4 %, während es 2012 mit 1,1 % noch deutlich höher liegen sollte. Das statistische Landesamt Baden-Württemberg rechnet für 2012 und auch für 2013 für Baden-Württemberg mit einem Wirtschaftswachstum von jeweils 1,25 %.

Die etwas gedämpften wirtschaftlichen Perspektiven schlagen sich auch in den durchschnittlichen Arbeitslosenzahlen nieder. Im Jahresdurchschnitt gab es 2012 nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit in Deutschland 2,9 Millionen Arbeitslose, was einer Arbeitslosenquote von 6,7 % entspricht. Im Jahresdurchschnitt wurde 2012 mit 41,5 Mio. Erwerbstätigen ein neuer Beschäftigungsrekord erzielt. Auch die Arbeitnehmer profitierten von der guten Beschäftigungslage, die Reallöhne

Entwicklung der Schuldenstandsquote
– Schuldenstand in % des BIP –



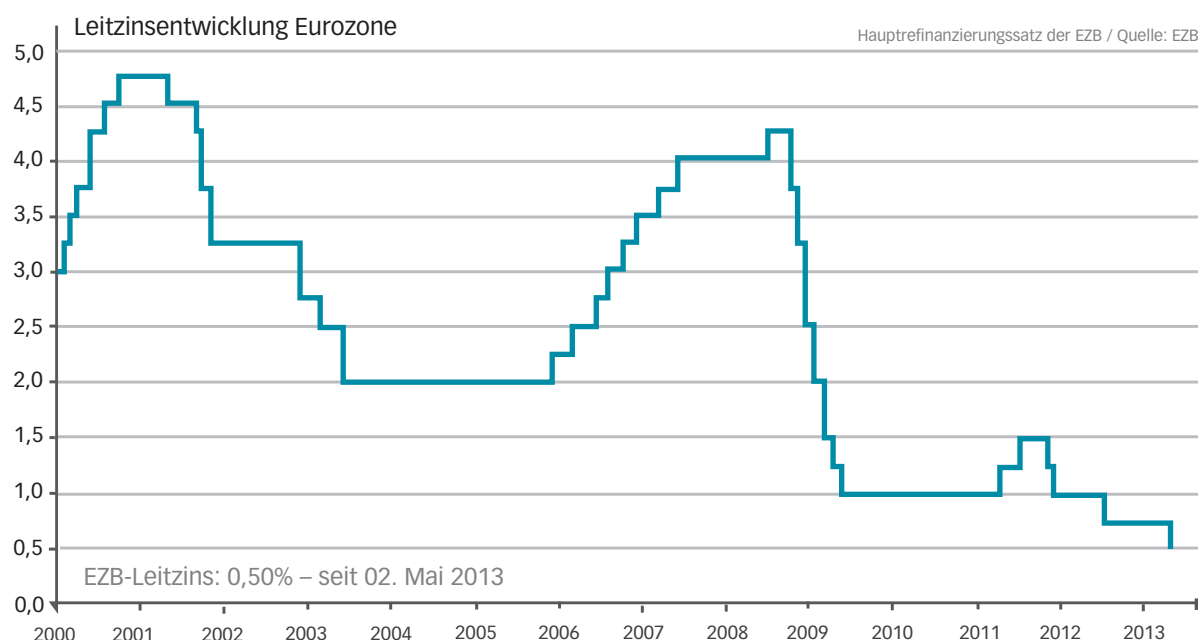
Quelle: Bundesministerium der Finanzen

erhöhten sich um 1 %. Die gute Lage auf dem Arbeitsmarkt führte auch zu einer Abnahme der Empfänger von Arbeitslosengeld II. Ende Juli 2012 bezogen in Baden-Württemberg nur noch rund 426.000 Menschen Arbeitslosengeld II, während es 2006 noch 513.000 waren. Für 2013 wird von Experten – trotz der gedämpften wirtschaftlichen Entwicklung – keine dramatische Veränderung der Beschäftigungssituation erwartet.

Die gute wirtschaftliche Lage Deutschlands führte auch dazu, dass nach einer Erhebung des Bundesfinanzministeriums bei einer Gesamtbeurteilung der Haushalte von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherung das gesamtstaatliche Maastricht-Defizit 2012 vollständig abgebaut wird. Die Schuldenstandsquote wird für 2012 auf 81,5 % des BIP geschätzt und soll bis 2016 auf 73 % des BIP sinken.

Die Verbraucherpreise sind in Deutschland 2012 um durchschnittlich 2,0 % gestiegen. Auch für 2013 erwartet man für Deutschland eine Inflationsrate im Bereich des Zielkorridors der EZB von 2 %.

Im Juli 2012 hat die EZB den Leitzins von 1,00 % auf 0,75 % gesenkt. Die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) beflügelt auch den Immobilienmarkt. Da sich auch langfristige Geldanlagen kaum noch lohnen, erscheint die Kapitalanlage in Immobilien attraktiv. Dazu kommt, dass die Finanzierung günstig wie nie zuvor ist. Der Effektivzins für Hypotheken mit zehn Jahren Laufzeit lag Anfang Dezember 2012 nach Angaben der FMH-Finanzberatung bei 2,54 %, ein Jahr zuvor noch bei 3,24 % und vor fünf Jahren bei 4,92 %. Weil die Notenbanken in den USA und Japan eine Niedrigzinspolitik praktizieren und wegen der wirtschaftlichen Probleme



in den europäischen Krisenländern wird erwartet, dass die ausgeprägte Niedrigzinsphase in den kommenden Jahren anhält.

Der positive Konjunkturverlauf führte in den ersten acht Monaten 2012 in Baden-Württemberg zu einer Abnahme der unternehmerischen Insolvenzverfahren gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 5 %. Mit rund 1.480 Insolvenzverfahren in den ersten 8 Monaten 2012, waren dies 76 Konkursfälle weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Die meisten Konkursverfahren entfielen auf den Bereich Handel, der damit gut ein Fünftel aller zahlungsunfähigen Firmen stellte.

In den ersten acht Monaten 2012 wurden in Baden-Württemberg 8.300 Privatinsolvenzen beantragt, was einer Verminderung um 10 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Damit ging die Zahl der Privatinsolvenzen zum zweiten Mal in Folge zurück.

Die Einwohnerzahl von Baden-Württemberg erreichte 2011 mit 10.786.200 Personen einen neuen Höchststand. Baden-Württemberg verzeichnete 2011 mit 41.500 Personen den höchsten Wanderungsgewinn seit 2002, der den negativen Geburtensaldo von 8.900 Personen mehr als ausglich. 2011 wurden in Baden-Württemberg rund 88.800 Kinder geboren, so wenige wie noch nie seit Bestehen des Landes. Die dem Statistischen Landesamt für das erste Halbjahr 2012 vorliegenden Zahlen deuten darauf hin, dass sich der Bevölkerungsanstieg aufgrund verstärkten Zuzugs fortsetzt.

Auf Basis einer zwischen Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausschätzung 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 Vorausschätzungsjahr), 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 und die nach wie vor höhere Lebenserwartung der Frauen ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben für Baden-Württemberg geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.





Je nach Gewerk und Nachfragezeitpunkt konnte ein Preiszuwachs von bis zu 25 % beobachtet werden.

WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Die Preise rund ums Wohnen (Mieten, Nebenkosten und Haushaltsenergie) machen mit rund 30 % den größten Posten im Verbraucherpreisindex aus. Die Kosten für das „Wohnen“ lagen in Baden-Württemberg von Januar bis November 2012 um durchschnittlich 1,8 % über dem Vorjahresniveau. Die relativ hoch gewichteten Nettomieten stiegen dagegen im Schnitt nur um 0,9 %. Die Preise für Haushaltsenergie waren dagegen im Durchschnitt um 5,6 % höher als vor Jahresfrist, dabei waren die Preise für Heizöl um 9,4 %, für Gas um 5,8 % und für Strom um 2,3 % höher als im Vorjahr.

Nach einer Studie des Institutes der deutschen Wirtschaft (IW) sind die Preise für Eigentumswohnungen in Deutschland zwischen 2003 und 2011 im Schnitt um rund 10,5 % gestiegen. Diese moderate Preisentwicklung wurde in Großstädten und Ballungsgebieten aber deutlich übertroffen und weist dort Spitzenwerte bis knapp 40 % für diesen Zeitraum aus.

Die Preise für Bauleistungen sind in den vergangenen drei Jahren deutlich schneller als bisher gestiegen. Je nach Gewerk und Nachfragezeitpunkt konnte ein Preiszuwachs von bis zu 25 % beobachtet werden. Zwar verlangsamten sich nach Feststellung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg die Preisentwicklungen zum Ende des Jahres 2012, dennoch konnten auch hier für einzelne Gewerke bis zu 10 % verzeichnet werden.

Die Preisentwicklung der Herstellungskosten korreliert direkt mit der Preisdynamik am Markt.

Hier konnte eine deutliche Preissteigerung, insbesondere in Großstädten und Ballungsgebieten festgestellt werden. Trotz der deutlich anziehenden Preise sieht das IW bundesweit keine Immobilienblase. „Die deutschen Immobilienmärkte sind gesund – trotz aktuell stark steigender Preise“ hieß es. Denn die höheren Kosten seien vielmehr Ausdruck großer Nachfrage und ein Zeichen für die Attraktivität der einzelnen Ge-

biete. Die Triebfedern der aktuellen Preisentwicklung am Markt sind jedoch nicht nur die gestiegenen Baukosten, auch die historisch niedrigen Zinsen und die hohe Nachfrage ausländischer Investoren tragen ihren Teil dazu bei. Des Weiteren profitiert die Wohnungswirtschaft gegenwärtig davon, dass Wohnimmobilien infolge der Finanzkrise als weitgehend sichere und werterhaltende Kapitalanlage gelten.



Quelle Interhyp Bauzinsentwicklung 1993-2012, Grau 5 Jahre, Petrol 10 Jahre Zinsfestschreibung

DIE GESCHÄFTSFELDER DER BGO

HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Der Bestand der BGO umfasst im Jahr 2012 1.266 Mietwohnungen und 5 gewerblich genutzte Einheiten sowie 172 Garagen, 267 Tiefgaragenplätze, 261 Abstellplätze und 4 Carports im Stadtgebiet von Singen. Dies macht die BGO zum größten Wohnraumvermieter der Stadt. Die Gesamtwohnfläche belief sich auf rund 87.000 m².

Die durchschnittliche Kaltmiete der BGO – ohne Garagen inkl. Gewerbeeinheiten – belief sich in 2012 auf monatlich 5,13 € pro m² Wohnfläche, was gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung von 3% bedeutet.

Aus den eigenen digitalen Kabelnetzen wurden Umsätze in Höhe von 193 T€, aus dem Betrieb von Photovoltaikanlagen 38 T€ generiert.

Im Rahmen der Betriebs- und Heizkosten wurden in 2012 monatlich durchschnittlich 2,03 € pro m² Wohnfläche (2011 1,79 €) abgerechnet. Diese Steigerung von 13% gegenüber dem Vorjahr ist auf verschiedene Faktoren zurückzuführen. Zum einen sind gegenüber dem Vorjahr die realen Energiekosten deutlich gestiegen. Zusätzlich erhöhten sich aufgrund des langen Winters die Heiztage um 7 % gegenüber 2011 (Quelle Deutscher Wetterdienst). Ergänzend dazu wurden unsere Mieter mit der Umsetzung und Finanzierung von Gesetzesvorgaben, in 2012 die Trinkwasserverordnung, belastet.

Die durch Fluktuation und den damit verbundenen Modernisierungszeiten entstandenen Erlösschmälerungen aus der Vermietung, den

Betriebskosten sowie den Kabelnetzen konnten gegenüber 2011 um 61 T€ auf gesamt 130 T€ reduziert werden. Dies entspricht einer Quote von 1,7% (2011 2,5% - 2010 3,1%).

Die Forderungen aus der Vermietung beliefen sich zum Bilanzstichtag 2012 auf 24 T€ (2011 32 T€), was einer Mietrückstandsquote von 0,32% (2011 0,43% - 2010 0,47%) entspricht.

In 2012 wurden 96 Wohnungswechsel bearbeitet, was zu einer Fluktuation von 7,6 % (2011 9,5 % - 2010 8,8 %) führt.

Bei den Wohnungskündigungen in 2012 beanspruchen die 2-Zimmerwohnungen mit 40% den ersten Platz für sich knapp vor den 3-Zimmerwohnungen mit 38%.

MODERNISIERUNG

Durch die Modernisierung unseres Hausbestandes verschaffen wir unseren Mietern eine erheblich verbesserte Wohn- und Lebensqualität. Das zu Jahresbeginn durch die Gremien einstimmig beschlossene Modernisierungsprogramm wurde vollständig umgesetzt.

Neben den laufenden Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 792 T€ (Vorjahr 946 T€) lag der wirtschaftliche Schwerpunkt in 2012, wie auch in den kommenden Jahren 2013 und 2014, auf den Gebäuden der Gartenstadt. Im ersten Bauabschnitt – Objekte Gartenstadt 2-8 und Alter Grenzpfad 1-5 – wurden 965 T€ investiert. Ergänzend hierzu wurden bei einer Vielzahl von Objekten geplante Modernisierungen vorgenommen. Diese beinhaltete unter anderem den Einbau neuer energieeffizienter Heizungsanlagen, den Einbau neuer Kunststofffenster, die Neugestaltung von Treppenhäuser inklusive neuer Wohnungseingangstüren sowie umfassende Fassadenarbeiten an dem Objekt Karl-Schneider-Strasse 2-6.

Die Umsetzung der zum 01.11.2011 in Kraft getretenen Trinkwasserverordnung schlägt mit rund 52 T€ zu Buche.



Die Gesamtinvestitionen in den eigenen Hausbestand beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 2.158 T€ (2011 1.162 T€ - 2010 1.568 T€) und teilten sich wie folgt auf:

- 372 T€ laufende Reparaturen und Instandhaltung
- 420 T€ Sanierung von gekündigten Wohnungen
- 1.366 T€ Modernisierung von Gebäuden und Wohnumfeld

Die baulichen und anlagentechnischen Maßnahmen zu mehr Energieeffizienz kommen unseren Mietern direkt und unmittelbar in Form eines geringeren Energiebedarfes zu Gute. Im Rahmen von geplanten Sanierungen wird auch jeweils das Wohnumfeld in den Maßnahmenkatalog integriert und an die heutigen Bedürfnisse und Wünsche unserer Mieter angepasst.





Eingangsbereich Siedlungsweg 2-4

PROJEKTENTWICKLUNG – PROJEKTE 2012

Für das **Quartier der Gartenstadt** begann in 2011 die Projektierung einer umfassenden Modernisierungs-/und Sanierungsmaßnahme. Die gesamte Maßnahme umfasst 248 Wohneinheiten in 8 Häusern mit 20 Eingängen. Die Aufgabenstellung beinhaltet eine deutliche Steigerung der Wohnqualität, energetische Optimierung der Anlagentechnik, ein neues Farbkonzept, eine Balkonsanierung sowie die Überarbeitung des gesamten Wohnumfeldes. Die Dauer der Maßnahme ist auf 3 Jahre veranschlagt, die Kostenschätzung beläuft sich auf rund 3.000 T€.

Die in 2012 realisierten Maßnahmen entsprechen den Vorgaben aus der Beschlussfassung der Gremien. Die Umsetzung der Arbeiten erfolgte ausschließlich mit ortsansässigen Handwerksbetrieben. Die Erfahrungen aus der Realisierung des ersten Bauabschnittes werden direkt in die Planung und Ausführung des zweiten Bauabschnittes in 2013 mit den Häusern Siedlungsweg 2-4 sowie Worblingerstraße 36-44 aufgenommen.



Für das bisher **unbebaute Grundstück Worblingerstraße Ecke Siedlungsweg** erfolgte in 2011 eine Überplanung. Die Umsetzung des Architektenentwurfes erfolgte mit dem Spatenstich am 20. August 2012. Die vollständige Fertigstellung des Neubauvorhabens Worblingerstraße 34a und Erstbezug ist für Oktober 2013 vorgesehen. Die Erstellung des 7-Familienhauses mit gehobener Ausstattung erfolgt im energie-sparenden KfW 70 Standard. Zum Berichtszeitpunkt sind alle Einheiten vermietet. Das Investitionsvolumen in 2012 beläuft sich auf 495 T€. Das Vorhaben wird die Kostenschätzung von rund 1.200 T€ voraussichtlich nicht überschreiten.

Für die Umsetzung der zum **01.11.2011 in Kraft getretenen Trinkwasserverordnung** wurde das Institut Jäger aus Tuttlingen als Partner gewonnen. Es erfolgte eine mehrfache Verprobung aller Trinkwasseranlagen im Bestand der

BGO. Die jeweiligen Ergebnisse mussten an das Landratsamt Konstanz übermittelt werden. Zum Berichtszeitpunkt ergaben sich keinerlei Beanstandungen bezüglich der Qualität seitens der Aufsichtsbehörde.



Farbgestaltung: Neubau in der Worblingerstraße – Erstbezug ist für Oktober 2013 vorgesehen

Nach langen Verhandlungen konnte zur Jahresmitte das **Objekt Hegastrasse 19, 19a/ Erzbergerstrasse 1 b** erworben werden. Bei dem 6-geschossigen Objekt handelt es sich um

ein Wohn- und Geschäftshaus in bester Innenstadtlage mit 30 Wohn- und 3 Gewerbeeinheiten. Der wirtschaftliche Übergang ist für den 01.01.2013 vereinbart.

Am 24. Mai 2012 erfolgte die Eröffnung unserer **Geschäftsstelle Singen Süd** in der Feldstrasse 62. Mit diesem Stützpunkt bauen wir unsere Dienstleistung gegenüber unseren Mitgliedern

weiter aus. Der Stützpunkt ist jeweils donnerstags von 9.00-11.00 Uhr oder nach Vereinbarung durch Mitarbeiter unserer Wohnungsverwaltung besetzt.

Im Rahmen der Grundstücksbewirtschaftung werden noch weitere Grundstücksteile als Bauland vorgehalten oder entwickelt. Dies ist eine wesentliche Unternehmensaufgabe um

auch in Zukunft attraktiven und modernen Wohnraum für unsere Mitglieder zur Verfügung stellen zu können.

MITGLIEDERWESEN

Mit Ablauf des Geschäftsjahres 2012 zählten 2.168 (2011 2.167 – 2010 2.166) Mitglieder zu unserer Genossenschaft. Das Jahr 2012 verbucht einen Zugang von 110 Beitritten und Übertragungen sowie einen Abgang von 109 Mitgliedern durch Kündigung, Übertragung, Ausschluss oder Tod. Die Aufnahmephilosophie der letzten Jahre – nur so viel neue Mitglieder wie zu vergebende Wohnungen – wurde konsequent weitergeführt.

Die Geschäftsanteile erhöhten sich von 15.821 auf 16.300 Anteile. Das entspricht einem Zuwachs von 3 % oder 76 T€. Das gesamte Geschäftsguthaben beläuft sich zum Bilanzstichtag 2012 auf 2.712 T€.

Alte Genossenschaft – langjährige Mitglieder. Unsere längste noch wohnlich versorgte Mitgliedschaft besteht seit 69 Jahren. 15 Mitgliedschaften feiern 2013 ihr 50jähriges.

In der 99. Generalversammlung für das Geschäftsjahr 2011 am 11. Oktober 2012 wurde der Vorstand und Aufsichtsrat auf Grundlage des Jahresabschlusses und des Prüfungsberichtes für das Geschäftsjahr 2011 vollständig entlastet.



99. Generalversammlung am 11. Oktober 2012

In der 100. Generalversammlung für das Geschäftsjahr 2012 wird vom Vorstand folgende Gewinnverwendung vorgeschlagen:

- Ausschüttung als Dividende (4%) 100.849,34 €
- Vortrag auf neue Rechnung 23.608,46 €

Mitgliederaufnahme 2012 (2011) aufgeschlüsselt nach Alter

	Anzahl	in %
0-25 Jahre	15 (21)	13 (15)
26-35 Jahre	28 (48)	26 (34)
36-45 Jahre	19 (23)	18 (17)
46-55 Jahre	18 (17)	16 (12)
älter 56 Jahre	30 (32)	27 (22)

Aufnahme gesamt 110 (141) 100

Quelle: BGO

WEG-VERWALTUNG

Die WEG-Verwaltung der BGO umfasste 69 Einheiten, bestehend aus drei Eigentümergemeinschaften. Die Hausgeldabrechnungen wurden erstellt, die Eigentümerversammlungen fristgerecht und erfolgreich durchgeführt. Die BGO wurde im Rahmen ihrer Verwaltungstätigkeit für das

Geschäftsjahr 2012 vollständig entlastet und, wenn notwendig, als Verwalter wiederbestellt. Neue Eigentümergemeinschaften wurden trotz diverser Anfragen nicht übernommen. **Somit sind aus der WEG-Verwaltung keine Risiken ersichtlich.**

BETEILIGUNGEN

Die BHS -Städtebau Bodensee / Hegau GmbH- ist eine Beteiligungsgesellschaft aus 4 renommierten Wohnungsbaugenossen/-Gesellschaften mit Sitz im Landkreis Konstanz. Die BGO hält 17 % am Stammkapital der GmbH.

Neben der Bauträgertätigkeit hat sich die BHS auch mit ihren wohnungsnahen Dienstleistungen erfolgreich am Markt etabliert.

Nach dem erfolgreichen Projekt „Stadt am Seerhein“, der hochwertigen Neubaumaßnahme Grüngang 11 – beide in Konstanz – ist die BHS aktuell an der Entwicklung neuer Projekte.

Der Bestätigungsvermerk aus der Prüfung des Geschäftsjahres 2012 im Monat April 2013 durch die HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft weist keine Beanstandungen aus.



Stadt am Seerhein

Aufgrund der wirtschaftlich soliden Lage und des uneingeschränkten Bestätigungsvermerkes **ergeben sich aus der Beteiligung keine Risiken für die BGO.**

DATENSCHUTZ

Der Datenschutzbeauftragte ist bei der WTS, Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH, Herdweg 54 in 70174 Stuttgart, bestellt.

Die jährlich stattfindende Prüfung und Bestandsaufnahme wurde ohne negativen Befund abgeschlossen.

ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

Die BGO betätigt sich in regionalen Vereinen und Institutionen als Förderer und Sponsor. Das Hauptaugenmerk liegt in der Förderung von sozialen Einrichtungen sowie im Kinder- und Jugendbereich.

Die Zukunft und der Erfolg einer Dienstleistungsbranche wie der Immobilienwirtschaft wird maßgeblich durch die Präsenz in den neuen Medien beeinflusst. Die BGO ist deshalb seit Jahren erfolgreich im Internet unter www.bgo-singen.de und www.wohnen-in-singen.de vertreten. Die Vermarktung der Immobilien erfolgt über die bekannten Immobilienportale : www.immobilienscout24.de und www.immowelt.de.

Um die gemeinsamen Vorzüge des genossenschaftlichen Wohnens und Lebens nach außen zu transportieren, wurde unter der bundesweiten Dachmarke für Wohnungsbaugenossenschaften der regionale Verbund Marketinginitiative Bodensee-Hegau ins Leben gerufen.



WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER BGO

Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 4.658 T€ auf 41.750 T€ erhöht. Diese Bilanzverlängerung resultiert hauptsächlich aus der Aktivierung von geleisteten Anzahlungen im Rahmen von Objektankäufen und der damit verbundenen Passivierung von Finanzierungsmitteln.

Der Bestand an flüssigen Mitteln weist mit 3.416 T€ nur eine geringfügige Änderung, +71T€, gegenüber 2011 aus. Dies ist auf die getätigten Eigenkapitalanteile in verschiedenen Investitionen zurückzuführen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden unter Berücksichtigung der Tilgungen (1.185 T€ Regeltilgung / 324 T€ Sondertilgung) auf 26.057 T€ erhöht. Der Summe der Neudarlehen in Höhe von 5.364 T€ stehen Aktivierungen in Höhe von 5.512 T€ gegenüber, was einem Aktivüberhang von 148 T€ entspricht.

Das Eigenkapital beläuft sich auf 13.414 T€ (2011 13.258 T€ – 2010 12.468 T€), was einer Eigenkapitalquote von 32,13 % (2011 35,7%) entspricht.

Betriebliche Kennzahlen in T€

	2012	2011	2010	2009
Eigenkapital	13.414	13.258	12.468	12.027
Eigenkapitalquote	32,13%	35,7%	32,74%	29,85%
Verbindlichkeiten gegenüber KI	28.178	21.550	23.241	25.855
Fremdkapitalanteil	52,13%	48,50%	58,84%	61,38%
Aufwand gegenüber KI	722	834	935	1.046
Tilgung gegenüber KI	1.509	1.625	1.946	2.198
AfA	1.115	1.106	1.116	1.115
Cash-Flow	1.344	1.905	1.416	1.524

Quelle: BGO

Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten um 173 T€ auf 7.530 T€ (2011 7.357T€ / 2010 7.204 T€) gesteigert werden. Diese Entwicklung ist zum einen der Anpassung der Sollmiete bei Wohnungswechsel, aber auch der Reduzierung der Erlösschmälerung durch Leerstand geschuldet. Da in 2012 kein Bauträgerge-

schäft betrieben wurde, fehlten gegenüber den Vorjahren auch die entsprechenden Erlöse.

Der Deckungsbeitrag aus dem operativen Geschäft der Vermietung gestaltet sich wie auch in den Vorjahren positiv.

Finanzrisikomanagement

Die BGO war jederzeit in der Lage ihren Verpflichtungen vollumfänglich nachzukommen. Im Berichtszeitraum bestanden zu keiner Zeit Liquiditätsengpässe, eingeräumte Kontokorrentlinien wurden nur selten oder gar nicht in Anspruch genommen.

Der Bestand an flüssigen Mitteln konnte trotz geleisteter Sondertilgungen auf 3.416 T€ erhöht werden.

Durch dieses Liquiditätsvolumen und dem in allen Bereichen positiv erwirtschafteten Cash Flow ist die BGO in der Lage, den Geschäftsbetrieb sowie alle notwendigen Investitionen aus dem Eigenkapital zu bewältigen. Durch den aktuell attraktiven Finanzmarkt und aus betriebswirtschaftlichen Erwägungen wird jedoch die Möglichkeit einer externen Finanzierung von Investition im Einzelfall geprüft.

Bei Zinsabläufen wurden vor den Prolongationen Sondertilgungen getätigt. Weiterhin wurde das günstige Zinsniveau bei Beibehaltung der Annuität zum Abschluss höherer Tilgungsleistungen genutzt.

Zur weiteren Eindämmung des Zinsänderungsrisikos wurden im Jahresverlauf verschiedene Szenarien von Anschlussfinanzierungen im Rahmen eines revolvingen Bausparvertrages geprüft und im Jahresverlauf umgesetzt.

Bei der Geldanlage wie auch der Inanspruchnahme von Fremdkapital gilt die Sicherheit als oberste Prämisse. Aus diesem Grund kamen im

Finanzrisikomanagement der BGO weder derivative Finanzierungsinstrumente noch andere Finanzinnovationen zum Einsatz.

Bei der Geldanlage wie auch der Inanspruchnahme von Fremdkapital gilt die Sicherheit als oberste Prämisse.

Durch die zeitnahe Erstellung und Auswertung der turnusmäßigen BWA und Abstimmung der Konten erfolgte eine dezidierte Liquiditätssteuerung. Sanierungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen sowie Instandhaltungsaufwendungen wurden umgehend geprüft,

abgerechnet und den entsprechenden Budgetierungen aus der Jahresplanung gegenübergestellt.

Die Finanzlage darf als sehr geordnet bezeichnet werden.

Vorgänge oder Geschäftsvorfälle von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und sich negativ auf die hier dargestellte Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage auswirken, sind zum Berichtszeitpunkt nicht bekannt.

Risikobericht

Die weltweite Staatsschuldenkrise der letzten 3 Jahre hat gezeigt, wie schnell und umfassend sich Rahmenbedingungen und etablierte Vorgänge in unserer globalen Welt ändern können. Auch die politischen, steuer- und handelsrechtlichen Entwicklungen sowie immer neue Verordnungen erschweren eine Vorausschau und begrenzen diese deutlich.

Die größte Herausforderung ist aber, den steigenden Ansprüchen unserer Kunden sowie der veränderten Bevölkerungsentwicklung Rechnung zu tragen und unser Portfolio stetig zu entwickeln und entsprechend anzupassen.

Für die BGO sind neben den marktüblichen Risiken der Wohnungs- und Immobilienbranche insbesondere die spezifischen Risiken der Finanzierung sowie die allgemeinen internen Risiken der Unternehmensentwicklung wesentlich.

Das Risikomanagement wurde als fester Bestandteil der Unternehmensführung installiert und bietet die Möglichkeit, frühzeitig auf alle Chancen und Risiken zu reagieren. Es erfolgt eine stetige Weiterentwicklung und Anpassung des Risikomanagementsystems, um rechtzeitig Maßnahmen zur Risikominimierung einleiten zu können.

Kurz- und mittelfristige Finanzierungsrisiken werden durch das konsequente Umsetzen des Zinsmanagement minimiert und schaffen somit auf lange Sicht eine planerische Sicherheit auf der Ausgabenseite.

Die stetige Überwachung und Bearbeitung der Erlösschmälerungen zeigt sich in der Entwicklung der Quoten wieder und ist auch in den kommenden Jahren unabdingbar.

Darüber hinaus beobachten wir ständig den Markt, um frühzeitig auf Veränderungen reagieren und Gegenmaßnahmen einleiten zu können.

Die allgemeine Geschäftspolitik der BGO ist auf ein sicheres und nachhaltiges Wachstum der BGO ausgerichtet. Vor Eintritt in neue Geschäftsfelder oder dem Tätigen von Investitionsmaßnahmen werden diese detailliert geprüft und bewertet.

Die laufende Risikoanalyse ergab keinerlei bestandsgefährdende Risiken oder Abläufe, welche sich wesentlich auf die Ertrags-, Finanz-, oder Vermögenslage auswirken könnten.

Bis zum Berichtszeitpunkt gab es keine Rechtsstreitigkeiten, welche sich auf das Geschäftsergebnis der BGO auswirken.

**Die allgemeine
Geschäftspolitik der
BGO ist auf ein
sicheres und
nachhaltiges Wachstum
der BGO ausgerichtet.**



Prognosebericht

Das Geschäftsjahr 2013 wird insbesondere durch die Modernisierungsmaßnahmen im Bereich der Gartenstadt und der Fertigstellung des Neubauvorhabens Worblingerstraße 34a bestimmt. Die Bereiche laufende Instandhaltung, Modernisierung und Hausbewirtschaftung werden analog den Beschlussfassungen entwickelt und umgesetzt.

Die für die Jahre 2012 und 2013 projektierten Maßnahmen sind in die Budgetierung des Wirtschaftsplanes entsprechend eingearbeitet.

Die nachhaltige Geschäftspolitik der Vergangenheit schafft uns optimale Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Zukunft. Durch die Inanspruchnahme von freien Mieterhöhungspotentialen werden neue Mittel für Investition in den Hausbestand generiert. Die dadurch erreichte Qualitätssteigerung für unsere Mieter festigt die Marktposition der BGO.

Bei entsprechender Marktentwicklung und Angeboten werden Neubauprojekte im Bereich Vermietung oder Verkauf geprüft und mit deren Planung begonnen. Hierbei besteht ein besonderes Augenmerk auf die Entwicklung des noch nicht bebauten Grundstückes entlang der Grenzstrasse.

Der geschäftsführende Vorstand Hans-Jürgen Feneberg geht zum 31. Juli 2013 in den Ruhestand. Im Rahmen der Nachfolgeregelung wird in 2013 ein neues Organigramm mit entsprechend angepasstem Stellenverteilungsplan erarbeitet und durch die Gremien beschlossen.

Die neue Geschäftsführung stellt sich ab 01.08.2013 wie folgt dar:

- Thomas Feneberg
geschäftsführender Vorstand
- Andreas Heitz
Vorstandsmitglied
- Hans-Jürgen Feneberg
nebenamtliches Vorstandsmitglied

Etwaige Hemmnisse für die Geschäftsentwicklung der kommenden Jahre werden zum Berichtszeitpunkt nicht gesehen. Die BGO wird auch künftig in der Lage sein, ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit pünktlich und vollumfänglich nachzukommen.

Ziel unserer Genossenschaft ist es, auch weiterhin attraktiven und bezahlbaren Wohnraum für unsere heutigen und zukünftigen Mitglieder anzubieten.

DANK DES VORSTANDES



Das Vorstandsteam der BGO – von links: Thomas Feneberg, Hans-Jürgen Feneberg, Andreas Heitz

Wir danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für Ihre Bereitschaft und ihr Engagement, welches Sie in ihrer täglichen Arbeit gezeigt haben. Durch ihr persönliches Engagement und ihre Flexibilität war es uns möglich, die gesteckten Ziele zu erreichen und unsere Geschäftspolitik mit Leben zu füllen. Herzlichen Dank.

Wir danken den Mitgliedern unseres Aufsichtsrates für ihr Engagement. Ihr Vertrauen. Ihr Einsatz und ihre Bereitschaft bildet eine wichtige Stütze auf dem Weg zu unserem gemeinsamen Erfolg.

Das Gesamte Team der BGO – der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Mitarbeiter – stellen sich mit ihrem Wirken in den Dienst der Sache. Hierfür nochmals ein herzlicher Dank.

Allen Mitgliedern und Mietern gilt der Dank für das uns entgegengebrachte Vertrauen und das Verständnis für unsere Entscheidungen.

Wir sind stolz darauf, dass uns unsere Mitglieder, Kunden, Behördenvertreter und Geschäftspartner ihr Vertrauen schenken und danken für die erfolgreiche Zusammenarbeit.

Singen, im August 2013

Der Vorstand
Baugenossenschaft Oberzellerhau eG

Thomas Feneberg
Geschäftsführender Vorstand

Andreas Heitz
Vorstandsmitglied

Hans-Jürgen Feneberg
Nebenamtliches Vorstandsmitglied

BERICHT DES AUFSICHTSRATES



Hermann Wollwinder

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr hat sich der Aufsichtsrat und die von ihm gebildeten Ausschüsse entsprechend der gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen umfassend über alle wesentlichen Vorgänge, welche die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft betrafen, informiert. Es erfolgte durch den Vorstand im Rahmen der monatlichen Prüfungskommissionsitzungen eine laufende und umfassende Berichtserstattung über die aktuellen Angelegenheiten der BGO.

Im Aufsichtsrat wurde die Geschäftsplanung des Vorstandes ausführlich erörtert und genehmigt. Im Berichtszeitraum hat sich der Aufsichtsrat sechs Mal mit sowie drei Mal ohne Vorstand getagt. Alle Beschlüsse des Gremiums wurden einstimmig gefasst.

Der Aufsichtsratsvorsitzende stand auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen in Kontakt mit dem Vorstand und war jederzeit über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle und anstehenden Entscheidungen informiert.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung der Geschäfte der BGO, der Ertragslage, der Vermögens- und Kapitalverhältnisse, des Rechnungswesens und des von der WTS aufgestellten

Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2012 einschließlich Anhang und Lagebericht ist im Juli 2013 durch den vbw „Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.“ durchgeführt worden.

Es haben sich keine Beanstandungen ergeben. Das Prüfungsergebnis wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat, Vorstand und Prüfer am 08. August 2013 ausführlich erörtert.

Wir stimmen mit diesem Prüfungsergebnis überein und haben auch nach dem Ergebnis unserer eigenen Prüfung keine Einwendungen zu erheben. So ist auch für das Berichtsjahr die Ausschüttung einer 4%igen Dividende sowie eine Aufstockung unserer Rücklagen möglich.

Im Rahmen seiner Überwachungstätigkeit sind dem Aufsichtsrat keine Risiken bekannt geworden.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Mitgliederversammlung

- den Jahresabschluss nebst Lagebericht 2012
 - die empfohlene Gewinnverwendung 2012
- satzungsgemäß zu beschließen, den vom Vorstand erstellten Geschäftsbericht anzunehmen sowie dem Vorstand die Entlastung für das Geschäftsjahr 2012 zu erteilen.

Wir danken dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr hohes Engagement und die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Singen, im August 2013



Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Hermann Wollwinder

ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft, einschließlich der Führung der Mitgliederliste, zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des in der Verantwortung des Vorstandes aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seines unter der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit dargestellten Bestandes an 1.273 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Weiterhin betätigt sich das Unternehmen als Verwalter von Wohnungseigentum.

Im Berichtsjahr wurden umfassende und im üblichen Umfang notwendige Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Die Verwaltung des eigenen Miethausbestandes erfolgte ordnungsgemäß und sachkundig.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit uneingeschränkt nachkommen.

Die Ertragslage schloss im Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von € 201.013,76 ab. Dieser ist in erster Linie auf das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung zurückzuführen.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Der vorstehende Bericht wurde aufgrund der bei der Prüfung anhand der Unterlagen getroffenen Feststellungen und der den Prüfern erteilten Aufklärungen und Nachweise nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Stuttgart, 24. Juli 2013

vbw
Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

gez.

gez.

Beck
Wirtschaftsprüfer

Mees
Wirtschaftsprüfer



JAHRESABSCHLUSS

Aktivseite	2012 €	2012 €	2011 €
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		3.755,66	5.513,95
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	29.020.470,17		29.881.180,19
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.125.439,45		1.167.991,96
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.527,86		6.527,86
Technische Anlagen und Maschinen	243.083,80		257.491,11
Betriebs- und Geschäftsausstattung	149.643,39		152.884,97
Anlagen im Bau	494.608,63		0,00
Geleistete Anzahlungen	4.854.260,39	35.894.033,69	0,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen	85.000,00		85.000,00
Andere Finanzanlagen	450,00	85.450,00	480,00
Anlagevermögen insgesamt		35.983.239,35	31.557.070,04
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.991.378,41		1.731.476,70
Andere Vorräte	193.519,79	2.184.898,20	191.953,46
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	24.206,95		31.791,70
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.926,31		3.952,48
Sonstige Vermögensgegenstände	79.586,25	112.719,51	196.365,8
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguth., Guthaben bei Kreditinstituten	2.267.687,17		2.261.767,85
Bausparguthaben	1.148.474,71	3.416.161,88	1.084.369,75
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	14.400,00		19.200,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	38.968,98	53.368,98	14.309,89
BILANZSUMME		41.750.387,92	37.092.257,67

Passivseite

	2012 €	2012 €	2011 €
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	113.599,90		130.706,29
der verbleibenden Mitglieder	2.594.075,51		2.521.233,62
aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.640,00	2.712.315,41	9.920,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
	14.878,37 €		
Vorjahr:	10.006,90 €		
Kapitalrücklage		61.775,36	59.015,36
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.759.863,16		1.739.761,78
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
	20.101,38 €		
Vorjahr:	78.092,58 €		
Bauerneuerungsrücklage	4.239.685,98		4.174.685,98
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
	65.000,00 €		
Vorjahr:	610.000,00 €		
Andere Ergebnisrücklagen	4.516.280,09	10.515.829,23	4.516.280,09
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	8.545,42		13.900,44
Jahresüberschuss	201.013,76		780.925,83
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	85.101,38	124.457,80	688.092,58
Eigenkapital insgesamt		13.414.377,80	13.258.336,81
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		148.477,00	182.946,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.057.371,81		21.550.472,71
Erhaltene Anzahlungen	1.952.620,13		1.899.236,09
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.326,56		7.723,18
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	116.666,41		101.974,95
Sonstige Verbindlichkeiten	44.592,42	28.177.577,33	75.597,63
davon aus Steuern:	10.414,08		
Vorjahr:	40.489,69		
Rechnungsabgrenzungsposten		9.955,79	15.970,30
BILANZSUMME		41.750.387,92	37.092.257,67

JAHRESABSCHLUSS

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	2012 €	2012 €	2011 €
UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.529.787,8		7.356.769,07
b) aus Betreuungstätigkeit	12.481,84		12.481,84
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	40.199,95	7.582.462,50	34.419,31
Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		259.901,71	-17.014,88
Sonstige betriebliche Erträge		38.787,86	203.140,24
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.076.667,81		3.174.038,69
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	96,32		1.084,64
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	575,96	4.077.340,09	387,83
Rohergebnis		3.803.819,07	4.414.284,42
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	972.432,19		936.037,80
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 57.561,41 € Vorjahr: 55.130,63 €	223.728,16	1.196.160,35	216.518,99
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.115.222,91	1.105.888,36
Sonstige betriebliche Aufwendungen		424.129,05	355.569,96
Erträge aus Beteiligungen	51.000,00		0,00
davon aus verbundenen Unternehmen: 51.000,00 € Vorjahr: 0,00 €			
Erträge aus anderen Finanzanlagen	9,60		0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge 24.009,46	75.019,06	29.619,72	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	722.089,64	833.744,60	
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		421.236,18	996.144,43
Steuern vom Einkommen und Ertrag		44.299,96	39.250,53
Sonstige Steuern		175.922,46	175.968,07
Jahresüberschuss		201.013,76	780.925,83
Gewinnvortrag		8.545,42	13.900,44
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		85.101,38	688.092,58
BILANZGEWINN		124.477,80	106.733,69

Anhang des Jahresabschlusses 2012

A. Allgemeine Angaben

1. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.
2. Unsere Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft im Sinne von § 267 HGB.
3. Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

B. Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

- Von dem Ansatzwahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht.
- Bewertungsmethoden: Das Anlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.
- Folgende Abschreibungssätze werden verrechnet:
 - Software-Lizenzen werden p. r. t. linear über 3 Jahre abgeschrieben. Wohngebäude seit 1991 Restnutzungsdaueremethode über 50 Jahre, bzw. ab Bj. 1991 linear 2%, Garagen linear 4% bzw. 3%
 - Die Grünanlage Gartenstadt und der Spielplatz Konstanzer Straße werden mit 10% p. a. linear abgeschrieben.
 - Geschäftsbauten
Nutzungsdauer 50 Jahre bzw. 4%, 2% und 3%
 - Betriebs- und Geschäftsausstattung
Nutzungsdauer von 3-20 Jahren
 - Technische Anlagen
zeitanteilige Nutzungsdauer von 20 Jahren

- Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 150,00 € und 1.000,00 € werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.
- Die Zugänge bei den Anlagen im Bau erfolgten mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten.
- Das Umlaufvermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.
- Zum niedrigeren beizulegenden Wert werden angesetzt:
 - Forderungen aus Vermietung
 - Einzelwertberichtigungen
- Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.
- Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen werden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.
- Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C) Erläuterung zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 1.991.378,41 (Vorjahr € 1.731.476,70) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
Sonstige Vermögensgegenstände	17.722,67 €	14.095,91 €

3. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

VERBINDLICHKEITEN						
Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	Insgesamt €	Davon Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.057.371,81 (21.550.472,71)	2.451.377,41 (2.884.637,15)	6.110.445,71 (5.260.970,18)	17.495.548,69 (13.404.865,38)	26.057.371,81 (21.550.472,71)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.952.620,13 (1.899.236,09)	1.952.620,13* (1.899.236,09)*				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.326,56 (7.723,18)	5.713,01 (7.109,63)		613,55 (613,55)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	116.666,41 (101.974,95)	114.388,16 (96.242,11)	2.278,25 (5.732,84)			
Sonstige Verbindlichkeiten	44.592,42 (75.597,63)	44.592,42 (75.597,63)				
GESAMTBETRAG 2012	28.177.577,33	4.568.691,13	6.112.723,96	17.496.162,24	26.057.371,81	GPR
GESAMTBETRAG 2011	(23.635.004,56)	(4.962.822,61)	(5.266.703,02)	(13.405.478,93)	(21.550.472,71)	

* Steht zur Verrechnung an.

GPR = Grundpfandrech

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende: Zinsaufwendungen Geschäftsjahr 81,00 € (Vorjahr: 0,00 €).

D Sonstige Angaben

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Vollbeschäftigt Kfm. Mitarbeiter	6
Regiebetrieb Mitarbeiter	6
Teilzeit Kfm. Mitarbeiter	2

Beschäftigte Gesamt **14**

2. Mitgliederbewegung

Anfang	2012	2.167
Zugang	2012	110
Abgang	2012	109
Ende	2012	2.168

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 72.841,89 erhöht.

3. Die Genossenschaft hält 17% (€ 85.000,00) am Stammkapital, von insgesamt 500.000,00 € der BHS Städtebau Bodensee/Hegau GmbH. Die Stammeinlage ist voll einbezahlt.

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2012 € 8.138.279,10. Der Jahresabschluss zum 31.12.2012 schließt mit einem Jahresüberschuss von € 334.418,43.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes: vbw, Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Geschäftsstelle Karlsruhe, Schwarzwaldstraße 39
76137 Karlsruhe

5. Mitglieder des Vorstandes:

| Hans-Jürgen Feneberg
Geschäftsführer (Vorsitzender)
| Andreas Heitz
Immobilienwirt

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

| Hermann Wollwinder
(Aufsichtsratsvorsitzender)
| Horst Oehmann
(Stellv. Vorsitzender)
| Bernhard Alder
| Rüdiger Neef
| Michael Keller
| Werner Graf
| Rainer Geier
| Axel Gödicke





IMPRESSUM

Herausgeber:	Baugenossenschaft Oberzellerhau eG Oberzellerhau 2, 78224 Singen Telefon: 077 31 / 87 74-0 www.bgo-singen.de info@bgo-singen.de
Verantwortlich:	Thomas Feneberg
Layout & Gestaltung:	mediendesign ellegast Petra Ellegast Hoheneggstr. 22b, 78464 Konstanz, Telefon: 0 75 31 / 3 62 12 58 info@mediendesign-ellegast.de www.mediendesign-ellegast.de Baugenossenschaft Oberzellerhau eG
Druck:	dc digital-centrum Opelstraße 3, 78467 Konstanz info@digital-centrum.com www.digital-centrum.com
Bildquelle:	Baugenossenschaft Oberzellerhau eG www.fotolia.de (© electriceye, © Gunnar Assmy, © trouper, © Stefan Arendt) Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland Festival of Lights: Catrin Wolf www.ottokasper.de – Seite 33



Fortsetzung folgt ...



