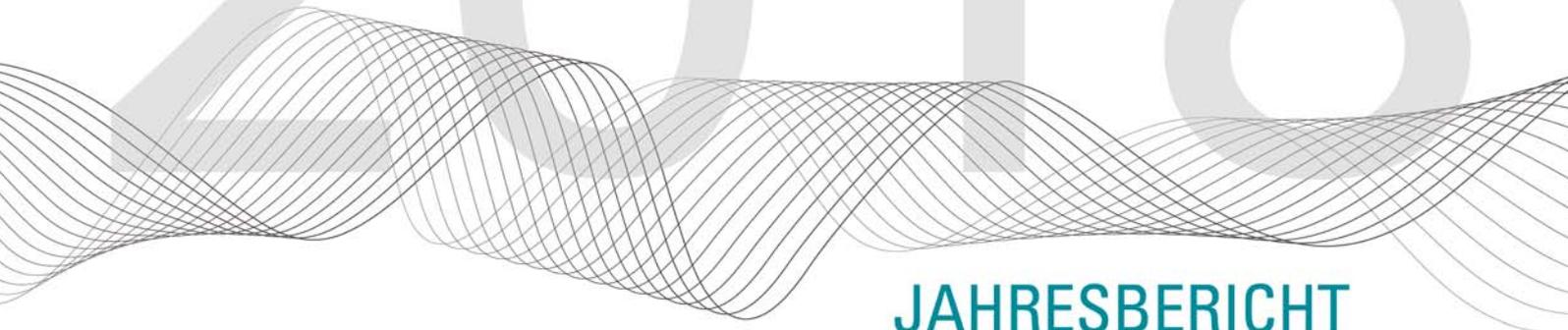


2018



JAHRESBERICHT

INHALT



DAS UNTERNEHMEN

A GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS 06

B WIRTSCHAFTSBERICHT

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN 07

2. GESCHÄFTSVERLAUF 10

2.1 Bestandsbewirtschaftung 10

2.2 Modernisierung, Sanierung und Instandhaltung 13

2.3 Projekte 2018 14

2.4 Mitgliederverwesen 20

2.5 WEG-Verwaltung 20

2.6 Beteiligungen 20

3. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER BGO 21

3.1 Finanzielle Leistungsindikatoren 22

3.2 Ertragslage 23

3.3 Finanzlage und Liquidität 23

3.4 Kapitalstruktur und Vermögenslage 24

3.5 Investitionen 24

3.6 Jahresüberschuss 25

3.7 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren 27

3.8 Nachtragsbericht 27

C BERICHT DES VORSTANDES

BERICHT DES VORSTANDES 28

D BERICHT DES AUFSICHTSRATES

BERICHT DES AUFSICHTSRATES 30



JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

BILANZ

BILANZ ZUM JAHRESABSCHLUSS 2018	34
---------------------------------------	----

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ZUM JAHRESABSCHLUSS 2018	36
--------------------------------	----

ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS

ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS	37
--	----

SONSTIGES

UNSERE MITARBEITER AUF EINEN BLICK	38
IMPRESSIONEN 2018	40
PRESSESPIEGEL	42
IMPRESSUM	43

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

Graf, Werner G.	Aufsichtsratsvorsitzender
Goedicke, Axel	stellv. Aufsichtsratsvorsitzender (bis 11.10.2018)
Keller, Michael	Schriftführer
Alder, Bernhard	stellv. Aufsichtsratsvorsitzender (seit 11.10.2018)
Geier, Rainer	Aufsichtsratsmitglied
Wintter, Konstantin	Aufsichtsratsmitglied

BETEILIGUNG



BHS Städtebau Bodensee / Hegau GmbH

GESCHÄFTSJAHR	2018	2017	2016	2015
Mitglieder	2.393	2.294	2.198	2.119
Eigenkapital	21.849 T€	19.722 T€	18.293 T€	16.812 T€
Bilanzsumme	70.357 T€	63.009 T€	57.020 T€	47.080 T€
Zahl der Wohnungen	1.377	1.356	1.316	1.316
Zahl der Gewerbeeinheiten	20	20	17	17
Gesamte vermietete Fläche	99.405 qm	97.931 qm	93.719 qm	93.719 qm

MITGLIEDSCHAFTEN



A GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS



Die BGO, Baugenossenschaft Oberzellerhau eG, ist eine eingetragene Genossenschaft des privaten Rechts mit Sitz in Singen am Hohentwiel und unter der Gen. Reg.-Nummer 540024 beim Amtsgericht Freiburg eingetragen. Die BGO wurde am 10. September 1910 in Singen gegründet.

Die Genossenschaft zählt zum Bilanzstichtag 2018 1.377 Mietwohnungen, 16 gewerblich genutzte Einheiten in Verpachtung sowie 871 Garagen/Abstellplätze und Carports zu ihrem Eigentum. Die Objekte sind auf die Standorte Singen, Rielasingen-Worblingen, Öhningen und Konstanz verteilt. Kernmarkt der BGO ist die Stadt Singen.

Gegenstand der BGO ist die Errichtung und Bewirtschaftung sowie der Erwerb und die Betreuung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Kerngeschäftsfeld ist die Errichtung und Vermietung von Wohnungen und Häusern. Entsprechend der jeweiligen Marktlage wird auch das Bauträrgeschäft betrieben.

Alle Investitionsentscheidungen orientieren sich am Membership Value. Die Ausrichtung der Geschäftspolitik ist neben der Mitgliederpflege und -bindung insbesondere auf die ökologischen und sozialen Aspekte rund um die Wohnraumversorgung ihrer Mitglieder ausgerichtet.

B WIRTSCHAFTSBERICHT

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN AUS DER BAU- UND WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Das aktuelle makroökonomische Umfeld bestehend aus niedrigen Zinsen und hoher Beschäftigung besteht unverändert fort. Das Wirtschaftsministerium von Baden-Württemberg geht für 2018 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,6 bis 1,8% aus, Ende des Jahres 2017 war für 2018 noch mit einem Anstieg von 2,25% gerechnet worden.

Für Gesamtdeutschland wird für 2018 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,6% gerechnet. Grund für die gegenüber den Erwartungen geringeren Wachstumsraten sind die verbreiteten Unsicherheiten u. a. wegen des Handelsstreits zwischen den USA und China, dem Brexit, den Problemen der Automobilindustrie mit Dieselfahrzeugen, die Schuldenkrise Italiens und die Sanktionen gegen Russland. Für 2019 wird von

den Wirtschaftsforschungsinstituten zwar mit einem weiteren Rückgang der Wachstumsraten, nicht aber mit einer Rezession gerechnet.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2018 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf 33.474.000 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahrsmonat um 696.000 Beschäftigte erhöht. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2018 auf 195.128, was gegenüber dem Vorjahreszeitraum 2017 einen Rückgang von über 17.700 bedeutet. Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2018 in Baden-Württemberg 3,2%. Im Vergleich hierzu belief sie sich in Gesamtdeutschland auf 5,2%.

Entwicklung der Arbeitslosenquote von 2010 bis 2018



B WIRTSCHAFTSBERICHT

Nach Informationen der Wirtschaftsauskunftei Creditreform, wurden in Deutschland 2017 noch für 71.960 Verbraucher in Privatinsolvenz angemeldet. Dieser Wert wird 2018 auf voraussichtlich 68.600 sinken. Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen in Deutschland 2017 von 20.140 auf voraussichtlich 19.900 im Jahr 2018 abnehmen.

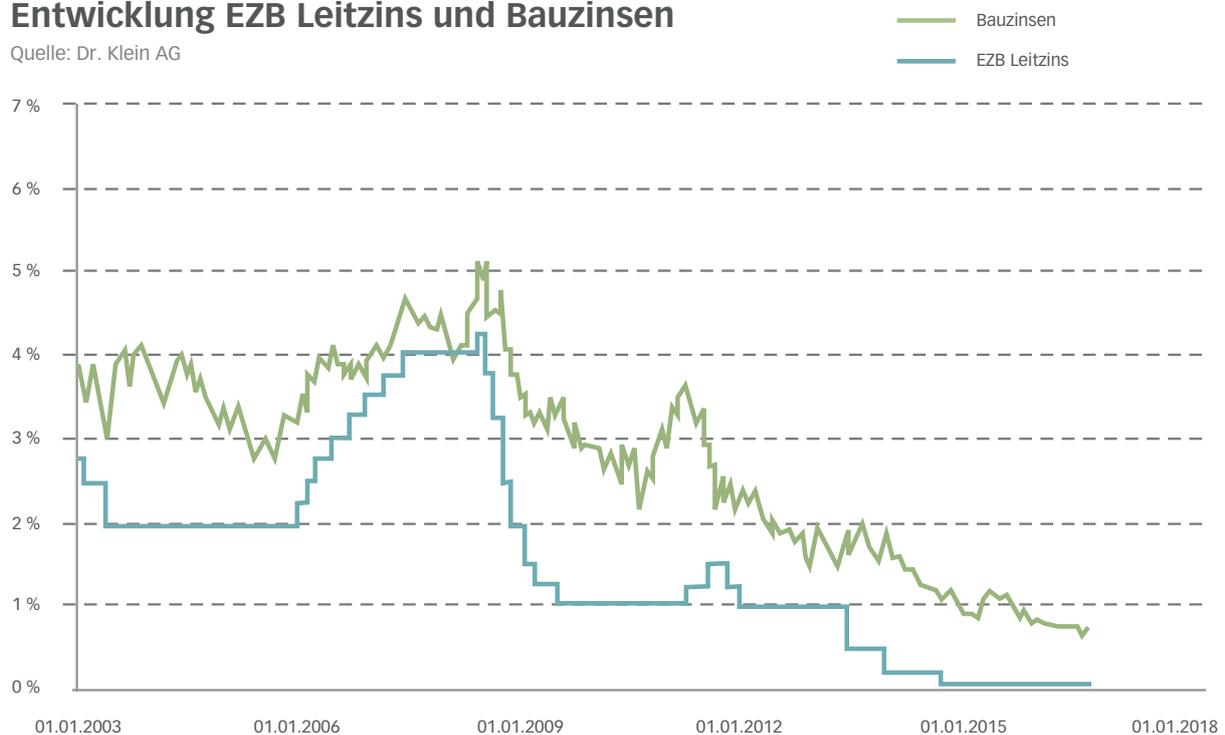
Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2018 fortgesetzt. Ein erster vager Schritt für eine Normalisierung der Geldpolitik war, dass der Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen zum Ende des Jahres 2018 eingestellt wurde. Den Leitzins von zurzeit null % will die EZB erst dann anheben, wenn die

Anleihekäufer schon längere Zeit beendet sind. Dies wird voraussichtlich Ende 2019, möglicherweise sogar erst 2020 der Fall sein. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau.

Nach Mitteilung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg betrug die Teuerungsrate in Baden-Württemberg im Dezember 2018 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat +2,0 %. Getrieben wurde die Inflation (Stand Oktober 2018) vor allem vom Preisanstieg bei Energie (im Oktober 2018 Anstieg um 8,9 % gegenüber den Vorjahreswerten). Nahrungsmittel verteuerten sich um 1,9 % und Dienstleis-

Entwicklung EZB Leitzins und Bauzinsen

Quelle: Dr. Klein AG



tungen um 1,8 %. Die Nettokaltmieten erhöhten sich in Deutschland, nach einer Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes, gegenüber dem Vorjahresmonat November um 1,5 %. Damit lagen die Preissteigerungen für Nettokaltmieten deutlich unter der allgemeinen Preissteigerung. Wie im Vorjahr, herrschten auch 2018 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Zwischen Januar und September 2018 wurden in Baden-Württemberg 31.943 Neubauwohnungen (+ 9% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum) zum Bau freigegeben. Davon entfielen 18.351 auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, was einer Zunahme dieses Segments um 22% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht.

Im 4. Quartal 2018 erhöhten sich die Baupreise in Baden-Württemberg gegenüber dem Vorjahresquartal für den Neubau von Wohngebäuden um 5,2%. Besonders deutlich verteuerten sich die Bauleistungen bei den Rohbauarbeiten für Wohngebäude (+ 6,6%). Insbesondere die Preise für Betonarbeiten (+ 7,5%), Mauerarbeiten (+ 7,1%) und Erdarbeiten (+ 6,9%) zogen merklich an. Die Preissteigerung für Ausbauarbeiten (+ 4,2%) war weniger stark ausgeprägt, auch wenn für Tischlerarbeiten (+7,5%) und Fliesen- und Plattenarbeiten (+6,5%) spürbar mehr zu bezahlen war.

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs lag am 30. Juni 2018 bei 11.050.720 Personen und hat damit die 11 Millionengrenze überschritten. Seit der Gründung des Südweststaats im Jahr 1952 erhöhte sich die Einwohnerzahl um über 4 Millionen. Ursächlich für die dynamische Bevölkerungsentwicklung im Land war und ist vor allem

der Zuzug; per Saldo waren dies seit 1952 rund 3 Millionen Menschen. Hinzu kam und kommt das relativ günstige zahlenmäßige Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen. Seit der Gründung des Landes kamen in Baden-Württemberg etwa 1,4 Millionen Kinder mehr auf die Welt als Menschen gestorben sind. Vor allem die enorme Zuwanderung hat dazu geführt, dass die Alterung der Bevölkerung im Südwesten langsamer als im Bundesdurchschnitt verlaufen ist. Baden-Württemberg hat unter den Flächenländern die jüngste Bevölkerung mit einem Altersdurchschnitt von 43,3 Jahren.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) soll – ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausschätzung – die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Mio. Haushalte anwachsen (+4,7%). Erst nach 2040 soll die Zahl der Haushalte zurückgehen.

Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung können sich deutliche regionale Unterschiede ergeben.

B WIRTSCHAFTSBERICHT

2. GESCHÄFTSVERLAUF

Die BGO war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes sowie dem Neubau von Mietwohnungen im Stadtgebiet von Singen tätig. Bei den Geschäftsfeldern ist die Vermietung, Verwaltung und Pflege der eigenen Wohnungen weiterhin das Kerngeschäft.

Die strategische Ausrichtung der BGO ist auf Wachstum, Zukunftssicherung und Nachhaltigkeit ausgerichtet. Zur Entlastung des Mietwohnungsmarktes in Singen bleibt die BGO weiterhin stark im Mietwohnungsneubau aktiv. Hauptziel ist es dabei, ein qualitativ hochwertiges Mietangebot für alle Preissegmente zu schaffen.

Mit einer Durchschnittsmiete von unter sechs Euro pro m² Wohnfläche tragen die modernisierten Bestandswohnungen der BGO zu einer deutlichen Entlastung des Wohnungsmarktes in diesem am meisten nachgefragten Preissegment bei.

2.1 BESTANDBEWIRTSCHAFTUNG

Der Gesamtbestand der BGO umfasste zum Ende des Berichtsjahres 2018 insgesamt 1.377 Mietwohnungen, 16 gewerblich genutzte Einheiten in Verpachtung sowie 198 Garagen, 335 Tiefgaragenplätze, 331 Abstellplätze und 7 Carports.

Dies macht die BGO zum größten Wohnraumvermieter in der Stadt Singen. Die Gesamtmiet- und Pachtfläche 2018 belief sich auf knapp 100.000 m² und wurde somit gegenüber dem Vorjahr um rund 2.000 m² erhöht.

Die durchschnittliche Kaltmiete pro m² in der Wohnraumvermietung der BGO belief sich im Jahr 2018 auf monatlich 6,17 €. Der Anstieg gegenüber den Vorjahreswerten ist auf die Einbindung der Neubauvorhaben Grenzstraße und Max-Porzig-Straße zurückzuführen. Bereinigt um die Neubaumaßnahmen, liegt der durchschnittliche Mietpreis bei den modernisierten Bestandswohnungen der BGO unter sechs Euro pro m² Wohnfläche.

Bei den gewerblichen Einheiten konnte im Jahreschnitt eine Nettokaltmiete von 6,02 € pro m² erwirtschaftet werden, was nahezu dem Vorjahreswert entspricht.

Die Anpassung der vorgenannten Kaltmieten erfolgte im Berichtsjahr 2018 ausschließlich fluktuationsbedingt, sowie durch Mietanpassungen nach umfangreichen Modernisierungsarbeiten. Eine generelle Mieterhöhung im Gesamtbestand fand, wie auch bereits in den Vorjahren, nicht statt.

Aus den eigenen digitalen Kabelnetzen wurden Umsätze in Höhe von 252 T€, aus dem Betrieb von Photovoltaikanlagen 32 T€ generiert. Beide Werte haben sich gegenüber dem Vorjahreswert nur marginal verändert.

Im Rahmen der Betriebs- und Heizkosten wurden in 2018 im Monatsschnitt 1,81 € pro m² Wohnfläche (Vorjahr 1,81 €) abgerechnet.

Die durch Fluktuation und den damit verbundenen Modernisierungszeiten entstandenen Erlöschmälerungen aus der Vermietung, den Betriebs-

kosten sowie den Kabelnetzen konnten auf einem sehr niedrigen Niveau gehalten werden. Sie beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 64 T€, was einer unveränderten Quote von 0,64% gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Die Forderungen aus der Vermietung beliefen sich zum Bilanzstichtag 2018 nach Wertberichtigung auf 22 T€ (Vorjahr 29 T€), was einer Mietrückstandsquote von 0,22% (Vorjahr 0,30%) entspricht.

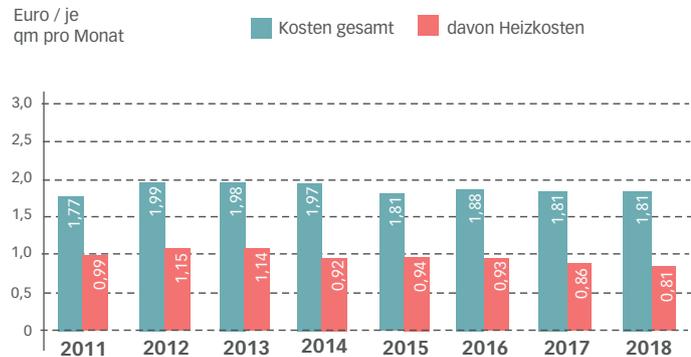
Im Jahresverlauf 2018 wurden 102 Kündigungen bearbeitet, was zu einer Fluktuation von 7,3% (Vorjahr 6,5%) führte. Der Anstieg ist insbesondere auf die Faktoren Neubautätigkeit der BGO sowie Orts- und Berufswechsel unserer Mieter zurückzuführen.

809 Bewerber (Vorjahr 801) stellten im Jahresverlauf 2018 einen Aufnahmeantrag bei der BGO. Dem gegenüber stehen 207 Neuaufnahmen von Mitgliedern, was einer Aufnahmequote von rund 26% (Vorjahr 34%) entspricht.

Vergleich Nebenkostenabrechnung 2011-2018

durchschnittliche Kosten je m² pro Monat

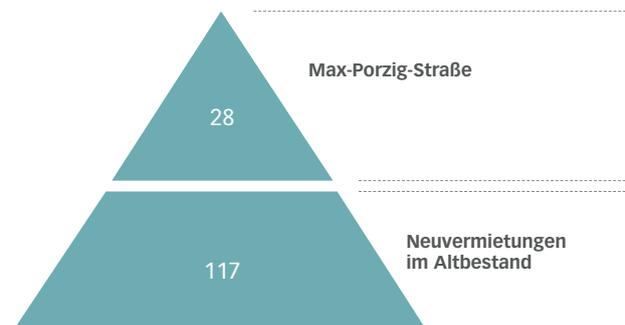
Euro / je qm pro Monat



Quelle: BGO

Neuvermietungen – insgesamt wurden 145 Wohnungen neu vermietet

Quelle: BGO | 2018





VORHER



NACHHER



VORHER



NACHHER



VORHER



NACHHER

B WIRTSCHAFTSBERICHT

2.2 MODERNISIERUNG, SANIERUNG UND INSTANDHALTUNG

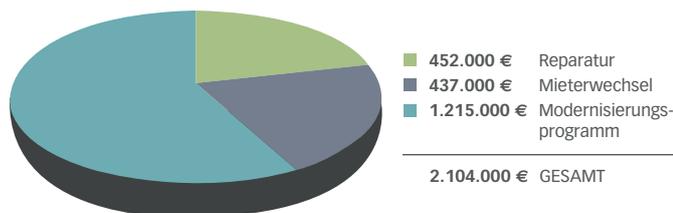
Durch die stetige Modernisierung unseres Hausbestandes verschaffen wir unseren Mietern eine erheblich verbesserte Wohn- und Lebensqualität. Aufgrund der demographischen Entwicklung und des damit einhergehenden Anpassungsbedarfes unseres Wohnungsbestandes, steigen die Herausforderungen in der Unterhaltung und Entwicklung unseres Hausbestandes immer weiter. Barrierefreiheiten, Zugangserleichterungen und Grundrissanpassungen sind die Folge dieser Entwicklung und die Bedürfnisse, welchen entsprochen werden muss.

Das zu Jahresbeginn durch die Gremien der BGO einstimmig beschlossene Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm wurde im Jahresverlauf 2018 vollständig umgesetzt.

Neben den laufenden Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 889 T€ (Vorjahr 840 T€), beinhaltete das Modernisierungsprogramm in 2018 auch eine Vielzahl von Einzel- und Objektinvestitionen in Höhe von gesamthaft 1.215 T€ (Vorjahr 701 T€) inklusive aktivierter Leistungen.

Die Gesamtinvestitionen in den eigenen Hausbestand aus Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung beliefen sich im Geschäftsjahr 2018 somit auf 2.104 T€ (Vorjahr 1.541 T€). Dies entspricht rund 21 € pro m² Wohnfläche.

Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung



Quelle: BGO | 2018

Alle baulichen und anlagentechnischen Investitionen in unserem Wohnungsbestand sind auf Nachhaltigkeit ausgelegt und tragen somit zu einer energieeffizienten und zukunftsgerichteten Bestandsbewirtschaftung und demnach auch zu einer Wertsteigerung unseres Wohnungsbestandes bei. Das Mehr an Energieeffizienz kommt unseren Mietern und unserer Umwelt 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.

B WIRTSCHAFTSBERICHT



Max-Porzig-Straße 28 und 30

2.3 PROJEKTE 2018

Mit dem **Neubauvorhaben Max-Porzig-Straße 28 + 30** wurden die Bemühungen der BGO, neuen Wohnraum für unsere Mitglieder zu schaffen, nahtlos fortgeführt. Unweit der Singener Aach, in ausgezeichneter Lage und mit guter Infrastruktur, entstanden bei diesem Vorhaben 26 moderne Mietwohnungen. Verteilt auf 2 Häuser mit gesamthaft rund 1.880 m² Wohnfläche wurden diese im energiesparenden KfW 70 Standard erstellt.

Baubeginn war im Juni 2016. Die Wohnungen konnten nach rund 22-monatiger Bauzeit im März und April 2018 an die Mieter der BGO übergeben werden. Zum Berichtszeitpunkt waren alle Arbeiten an dem Vorhaben abgeschlossen und die Außenanlagen fertiggestellt. Die Gesamtinvestitionen für dieses Projekt beliefen sich auf rund 6.000 T€.



Max-Porzig-Straße



B WIRTSCHAFTSBERICHT



Neubauvorhaben Kunsthallenareal.

Unser Neubauvorhaben auf dem ehemaligen Grundstück rund um das **Kunsthallenareal**, im Stadtzentrum von Singen, wächst in die Höhe. Der hervorragende Standort mit seinen Einkaufsmöglichkeiten, der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und der gewachsenen Infrastruktur des Singener Stadtkerns ist schon

ein Alleinstellungsmerkmal für diese Wohnungen. Diese Merkmale werden aber noch durch die Möglichkeit in hochwertigen Mietwohnungen mit großzügigen Grünflächen und einer einzigartigen Quartiersatmosphäre wohnen zu können, ergänzt.



Mit dem Start dieses prestigeträchtigen und anspruchsvollen Projektes im April 2018, wird ein weiteres erfolgreiches Kapitel in der Geschichte der BGO geschrieben. Alle 84 Einheiten, verteilt auf 7 Wohngebäude, erhalten eine hochwertige Ausstattung und sind mit Balkon oder Terrasse ausgestattet. Die Grundrisse beinhalten 1- bis 5-

Zimmerwohnungen mit Wohnflächen von 38-150 m². Alle Wohnungen werden nach der geplanten Fertigstellung in 2020 ausschließlich an die Mitglieder der BGO vermietet. Das Gesamtinvestitionsvolumen für dieses Projekt beläuft sich auf über 20.000 T€.

B WIRTSCHAFTSBERICHT



Baugrundstück Karl-Schneider-Straße

Mit dem **Neubauvorhaben Karl-Schneider-Straße 3,5,7,9 und Oberzellerhau 1** wird die hohe Investitionstätigkeit der BGO weitergeführt. Nach Erteilung der Baugenehmigung Ende 2018, befindet sich das Projekt zum Berichtszeitpunkt bereits in der Bauphase. Der Neubau erstreckt sich auf dem knapp 4.000 m² großen Baugrundstück über 4 einzelne Gebäudeteile. Insgesamt umfasst das Vorhaben 71 Wohnungen sowie die neue Verwaltungseinheit der BGO.

Das Nutzungskonzept der Wohnungen umfasst dabei neben der klassischen Mietwohnung mit 1,5 bis 3,5 Zimmer auch betreute Wohneinheiten. In Zusammenarbeit und im Rahmen einer Kooperation mit der Stiftung Liebenau werden aktuell einzelne Wohnungen für selbstständiges Wohnen im Rahmen der Inklusion entwickelt.

Als Genossenschaft ist es uns wichtig, bezahlbaren Wohnraum für unsere Mitglieder zu schaffen. Aufgrund der Baupreisentwicklung ist dies mit den herkömmlichen Finanzierungsinstrumenten aktuell nicht mehr immer möglich. Aus diesem Grund werden wir bei dem Vorhaben entlang der Karl-Schneider-Straße auf das Landeswohnraumförderprogramm des Landes Baden-Württemberg zurückgreifen, was sich direkt auf den Mietpreis der geförderten Wohnungen niederschlagen wird. Der Mietpreis für diese Wohneinheiten wird 33% unter den derzeit am Markt üblichen Vergleichsmieten liegen.

Das Gesamtinvestitionsvolumen für dieses Projekt beläuft sich auf über 17.000 T€.



Alle aktuell in der Ausführung und Planung befindlichen Neubauprojekte sind zur Ergänzung und Vervollständigung unseres Mietportfolios und damit ausschließlich für unsere Mitglieder gedacht.

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. Im Geschäftsjahr 2018 wurden durch die BGO im Rahmen der **MaBV oder Baubetreuung von Dritten** keine Maßnahmen durchgeführt.



Südansicht des Bauvorhabens



Westansicht des Bauvorhabens

B WIRTSCHAFTSBERICHT

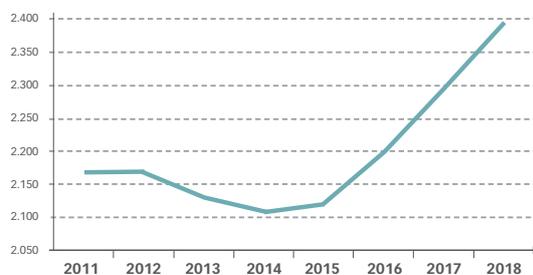
2.4 MITGLIEDERWESEN

Das Jahr 2018 verbucht einen Zugang von 207 Beitritten und Übertragungen sowie einen Abgang von 108 Mitgliedern durch Kündigung, Übertragung, Ausschluss oder Tod. Mit Ablauf des Geschäftsjahres 2018 zählten somit 2.393 (Vorjahr 2.294) Mitglieder zur Genossenschaft.

Mitgliederentwicklung 2011-2018

Quelle: BGO

Anzahl der Mitglieder am Jahresende



Die Geschäftsanteile erhöhten sich von 20.415 auf 20.626 Anteile. Das gesamte Geschäftsguthaben beläuft sich zum Bilanzstichtag 2018 auf 3.478 T€ (Vorjahr 3.373 T€).

In der 105. Generalversammlung der BGO für das Geschäftsjahr 2017 am 4. Oktober 2018 wurden der Vorstand und der Aufsichtsrat vollständig durch die Mitgliederversammlung entlastet.

2.5 WEG-VERWALTUNG

Die WEG-Verwaltung der BGO umfasst 31 Einheiten, bestehend aus einer Eigentümergemeinschaft. Die Hausgeldabrechnung wurde erstellt, die Eigentümerversammlung fristgerecht und erfolgreich durchgeführt. Die BGO wurde im Rahmen ihrer Verwaltungstätigkeit von der Eigentümergemeinschaft einstimmig für das Geschäftsjahr 2018 entlastet. Aus der WEG-Verwaltung sind keine Risiken ersichtlich.

2.6 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 den erfolgreichen Projekten in Konstanz, wird aktuell in Radolfzell das Projekt „Wohnpark St. Meinrad“ erstellt. Die Investitionen für das Gesamtvorhaben, bestehend aus einem Ärztehaus und 57 Wohneinheiten, beläuft sich auf rund 30.000 T€.

Der Bestätigungsvermerk aus der Prüfung des Geschäftsjahres 2018 durch die HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH weist keine Beanstandungen aus. Aufgrund der wirtschaftlich soliden Lage und des uneingeschränkten Bestätigungsvermerkes ergeben sich aus der Beteiligung keine Risiken für die BGO.

3. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER BGO



Die Geschäftsführung der BGO beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens aufgrund der nachfolgenden Ausführungen als sehr positiv. Diese Einschätzung wird auch durch die sehr

guten Ergebnisse aus den Bilanzanalysen und Ratingverfahren der finanzierenden Banken unterstützt.

B WIRTSCHAFTSBERICHT

3.1 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die finanziellen Leistungsindikatoren der BGO stellen sich im Vergleich zu den Vorjahren wie

folgt dar. Die Kennzahlen zeigen die Leistungsfähigkeit der Genossenschaft auf:

Finanzielle Leistungsindikatoren der BGO

		2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Bilanzsumme	T€	70.357	63.009	57.020	47.079	45.651	42.556	41.750
Anlagevermögen	T€	60.753	53.891	48.442	39.812	39.009	35.594	35.983
Eigenkapital	T€	21.849	19.722	18.293	16.812	15.058	13.893	13.414
Eigenkapitalquote	%	31,1	31,3	32,1	35,7 %	32,9 %	32,6 %	32,1 %
Eigenkapitalrentabilität	%	9,8	7,2	8,5	10,7 %	7,1 %	2,8 %	1,5 %
Verbindlichkeiten gegen KI	T€	45.433	40.094	35.838	27.513	28.016	26.192	26.057
Zinsaufwendungen	T€	781	864	746	814	867	837	722
Tilgungsaufwendungen	T€	2.144	1.856	1.350	1.876	1.509	1.625	1.946
AfA	T€	1.752	1.527	1.466	1.343	1.236	1.195	1.115
Cash-Flow	T€	3.911	2.956	3.022	3.162	2.328	1.567	1.344
Umsatzerlöse ohne Bauträger	T€	10.093	9.508	9.134	9.215	8.736	8.329	7.581
Objektbestand	Anzahl	1.397	1.376	1.332	1.332	1.331	1.302	1.266
Wohn- und Nutzfläche	m ²	100.400	98.926	93.784	93.784	92.984	88.074	87.011
Fluktuationsquote	%	7,3	6,45	5,9	7,8 %	8,0 %	7,6 %	8,2 %
Erlösschmälerungsquote	%	0,64	0,64	0,77	1,1 %	1,3 %	1,7 %	1,3 %

Quelle: BGO

3.2 ERTRAGSLAGE

Die gute Ertragslage der Genossenschaft wird weiterhin maßgeblich aus dem Kerngeschäft, den Erträgen aus der Hausbewirtschaftung, geprägt. Die **Umsatzerlöse** aus der Hausbewirtschaftung (abzüglich Erlösschmälerungen) konnten in 2018 um 587 T€ auf 10.034 T€ gesteigert werden. Der Deckungsbeitrag aus dem operativen Geschäft der Wohnungsvermietung gestaltete sich wie auch in den Vorjahren, positiv und nachhaltig. Die Umsatzsteigerung resultierte im Geschäftsjahr 2018 primär aus der Neuvermietung des Bauvorhabens Max-Porzig-Straße sowie der vollständigen Einbindung des Neubauvorhabens Grenzstraße 5,7,9,11.

Eine generelle Mieterhöhung fand im Berichtszeitraum erneut nicht statt.

Der **Jahresüberschuss** erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 722 T€ auf 2.142 T€. Dieser Anstieg ist im Besonderen auf die positive Entwicklung der Umsatzerlöse (+523 T€) und den außerordentlichen Erträgen aus Anlagenverkäufen (+351 T€) zurückzuführen.

Erträge aus dem Bauträgergeschäft wurden in dem abgebildeten Zeitraum nicht generiert.

Die Ertragslage der BGO darf weiterhin als sehr zufriedenstellend beschrieben werden.

3.3 FINANZLAGE UND LIQUIDITÄT

Die **Finanzlage und Liquiditätsausstattung** unserer Genossenschaft ist sehr zufriedenstellend und geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzierungen der Investitionen für die Jahre 2018 bis 2021 sind gesichert, das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

Es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen jedoch aufgrund des AAA-Ratings bei unseren Kreditgebern unverändert ausreichende, aber im Berichtszeitraum nicht in Anspruch genommene, Kreditlinien zur Verfügung.

B WIRTSCHAFTSBERICHT

3.4 KAPITALSTRUKTUR UND VERMÖGENSLAGE

Die BGO hat zum Bilanzstichtag ein **Anlagevermögen** von 60.753 T€ (Vorjahr 53.891 T€). Dies entspricht einem Anteil von rund 85% der Bilanzsumme und ist nahezu unverändert gegenüber dem Vorjahr.

Das **Umlaufvermögen**, das größtenteils aus der Position „Flüssigen Mitteln“ besteht, ist bei der BGO mit 7.043 T€ (Vorjahr 9.114 T€) bilanziert.

Das **Eigenkapital** der BGO in Höhe von 21.849 T€ (Vorjahr 19.722 T€) wurde durch das sehr gute Jahresergebnis 2018 um 2.127 T€ erhöht und beläuft sich somit auf über 31% der Bilanzsumme. Trotz der investitionsbedingten Bilanzverlängerung konnte somit eine Beibehaltung dieser Quote erreicht werden.

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten als **Fremdkapital** ausgewiesen. Diese wurden gegenüber dem Vorjahr um 5.339 T€ auf 45.433 T€ erhöht und belaufen sich somit auf 64% (Vorjahr 63%) der Bilanzsumme. Der Anstieg des Fremdkapitals ist auf die Finanzierung der Neubauprojekte Max-Porzig-Str. und Kunsthallenareal zurückzuführen.

Die Kapitalstruktur und Vermögenslage der BGO ist ausgewogen und geordnet. Die Eigenkapitalquote beträgt weiterhin 31%. Die Eigenkapitalrentabilität beläuft sich durch den hohen Jahresüberschuss auf 9,8% und liegt somit deutlich über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen.

3.5 INVESTITIONEN

Die **Investitionen** im Eigenbestand in Höhe von 2.104 T€ wurden in den Bereichen Modernisierung, Instandhaltung und energetische Sanierung getätigt. Hierfür wurden in unsere Bestände über 21 € pro m² Wohnfläche investiert, was im Branchenvergleich einen guten Wert darstellt. Mit diesen Investitionen soll erreicht werden, dass zum einen weiterhin eine gute Vermietbarkeit unserer Wohnimmobilien in Zukunft gewährleistet ist, aber auch der Wohnungsbestand an die neuen Bedürfnisse und Erwartungen unserer Mitglieder angepasst wird.

Die weiteren Investitionen in Höhe von 8.586 T€ resultieren aus den bereits beschriebenen Neubauprojekten.

Gesamthaft wurden durch die BGO in 2018 somit rund 10.700 T€ in den Eigenbestand bzw. die Bestandserweiterung investiert. Die Finanzierung der vorgenannten Investitionen erfolgte jeweils in Teilen aus Eigenmitteln und Fremdkapital.

3.6 JAHRESÜBERSCHUSS 2018

Wie im Vorjahr, ermöglicht uns der Jahresüberschuss 2018 erneut, unseren Mitgliedern für das abgelaufene Geschäftsjahr eine weit über dem Kapitalmarkt liegende Dividende auf ihre Geschäftsguthaben zu bieten.

Zusammen mit der Stärkung unserer Rücklagen und der Zuführung zu unserem Eigenkapital ist somit eine unveränderte, im Vordergrund stehende Mitgliederförderung gewährleistet.

Vorbehaltlich der Zustimmung der Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2018 am 10. Oktober 2019, schlägt der Aufsichtsrat und Vorstand der BGO der Mitgliederversammlung der BGO wiederum die Ausschüttung einer 4%igen Dividende vor.

Auf Grundlage der satzungsgemäßen verbindlichen Gewinnzuweisung, schlägt der Vorstand in Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat folgende Gewinnverwendung zur Beschlussfassung in der Mitgliederversammlung vor:

2018	
Jahresüberschuss	2.141.847,52 €
Einstellung gesetzliche Rücklage (10%)	-214.184,75 €
Einstellung andere Ergebnisrücklagen	-1.800.000,00 €
Gewinnvortrag	+15.860,20 €
Bilanzgewinn	143.522,97 €



B WIRTSCHAFTSBERICHT

3.7 NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Datenschutz

Der Datenschutzbeauftragte ist bei der WTS, Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH, Herdweg 54 in 70174 Stuttgart bestellt. Die turnusmäßig stattfindende Prüfung und Bestandsaufnahme wurden ohne Befund abgeschlossen.

Personal-/und Fortbildungsmaßnahmen

Der Erfolg der BGO beruht auf den Fähigkeiten sowie der Einsatzbereitschaft ihrer Mitarbeiter. Die Mitarbeiter nehmen regelmäßig an Fort- und Weiterbildungslehrgängen teil.

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.

Für den Erfolg unserer Genossenschaft ist es uns sehr wichtig, dass wir bei den potenziellen Mieterinteressenten bekannt sind und dass die Öffentlichkeit uns positiv wahrnimmt. Die Zukunft und der Erfolg einer Dienstleistungsbranche wie der Immobilienwirtschaft werden maßgeblich durch 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.

Die Ausgaben für Öffentlichkeitsarbeit, Mitgliederpflege sowie Förder- und Sponsorenauftritte beliefen sich im Berichtsjahr auf 53 T€.

3.8 NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von wesentlicher Bedeutung sind nach Abschluss des Geschäftsjahres 2018 nicht eingetreten. Insbesondere sind gravierende Risiken, welche die Ertrags-, Vermögens-, und Finanzlage beeinflussen können, nicht erkennbar.

C BERICHT DES VORSTANDES

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen ist im laufenden Jahr weiter von einer sehr stabilen Ertragslage auszugehen. Insgesamt werden sich die finanziellen Leistungsindikatoren unter Berücksichtigung der hohen Investitionsleistung an der Entwicklung der Vorjahre orientieren.

Durch die Einbindung der neuen Objekte in die Vermietung, planen wir in 2019 mit weiter steigenden Umsatzerlösen. Eine generelle Mieterhöhung im Gesamtbestand ist nicht angedacht. Lediglich im Rahmen der Fluktuation und bei abgeschlossenen Modernisierungsmaßnahmen wird eine Anpassung der Mieten erfolgen. Diese neuen Mietansätze werden sich dann aber, trotz der umfangreichen Investitionen, noch immer deutlich unter den am Singener Mietermarkt erzielbaren Vergleichsmieten befinden.

Für die laufenden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind rund 1.900 T€ in die Planrechnung 2019 eingestellt. Ein Großteil dieses Budgets wird in den Bereichen „Verbesserung des Energiestandards“ und „Verbesserung der Wohnqualität“ investiert. Die Bestandsqualität wird sich dadurch weiter verbessern und die Leerstände auf einem niedrigen Niveau belassen.

Des Weiteren wird mit projektbezogenen Investitionen von rund 15.000 T€ gerechnet. Ursächlich hiervon sind insbesondere die Investitionen in die beiden Neubauprojekte Karl-Schneider-Straße und Kunsthallenareal. Die vorgenannten Investitionshöhen sind jedoch stark von der zeitlichen Abfolge und Realisierung in 2019 abhängig.



Die Annahmen basieren auf der Unternehmensplanung und den zugrunde gelegten Prämissen. Prognoseunsicherheiten ergeben sich insbesondere bei nicht zu erwarteten bzw. geplanten Instandhaltungsaufwendungen. Um mit dieser Unsicherheit umzugehen, werden im Rahmen des IKS monatliche Soll/Ist-Vergleiche bezüglich der entsprechenden Werte und Parameter durchgeführt und analysiert.

Die **Kernthemen für 2019** und die darauffolgenden Jahre kann man mit den Worten Nachhaltigkeit, Qualität und Erfolg zusammenfassen. Das Thema **Nachhaltigkeit** betrifft sowohl alle monetären Aspekte von Investitionsentscheidungen aber generell auch den Umgang und Schutz unserer Umwelt mit all seinen ökologischen Belangen.

Das Thema **Qualität** steht nicht nur bei der Gesteuerung unserer Neubaumaßnahmen, sondern auch bei dem Umgang mit unseren Mitgliedern, Kunden und Geschäftspartnern an erster Stelle. Zudem werden wir mit dem Umzug in die neuen Verwaltungsräume der BGO unsere Servicequalität weiter optimieren.

Das Thema **Erfolg** wird bei der BGO nicht nur am Ausweis eines Jahresüberschusses bewertet, sondern vor allem an einem langfristigen Erfolg unserer Investitionen und damit unmittelbar an der Zufriedenheit unserer Mitglieder gemessen.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Wohnungsunternehmen sind aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage auch für das Jahr 2019 als stabil zu bewerten. Die Nachfrage, insbesondere nach „bezahlbarem Wohnraum“ wird nicht nachgeben, was die Marktposition der BGO weiter festigen wird.

Investitionen im Bauträgergeschäft sind zum Berichtszeitpunkt nicht geplant. Alle derzeit im Bau befindlichen Wohnungen bleiben im Eigentum der BGO zur Vermietung an ihre Mitglieder.

Die in den vergangenen Jahren erfolgreich praktizierte Modernisierungs- und Wachstumsstrategie wird beibehalten, insbesondere da die Nachfrage in der Vermietung für modernisierte Wohnungen und Neubauwohnungen ungebrochen groß ist und sich in unserer Region weiter gefestigt hat. Die BGO wird somit ihren Wachstumskurs auch in den kommenden Jahren durch Neubau und Zukäufe fortführen. Daneben wird das Hauptaugenmerk auf der Modernisierung, insbesondere im energetischen Bereich, der Eigenbestände liegen.

Bestandsgefährdende Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage sind zum Berichtszeitpunkt nicht ersichtlich. Des Weiteren sind keine außerbetrieblichen Einflüsse mit wesentlichen Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Verhältnisse nach derzeitigen Erkenntnissen zu erwarten.

Der Aufsichtsrat hat gemeinsam mit dem Vorstand im Rahmen der Jahressitzung 2019 ausführlich das Jahr 2018 nachbearbeitet. Anschließend wurde auf Grundlage einer Vorstandsvorlage der Investitionsplan und, daraus resultierend, der Finanz- und Wirtschaftsplan für 2019 erörtert und genehmigt.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung für das Jahr 2019 ein positives Ergebnis, welches sich jedoch aufgrund der hohen Investitionsjahresleistung und dem Wegfall der außerordentlichen Erträgen aus dem Verkauf von Anlagevermögen deutlich unter dem Vorjahresergebnis bewegen wird.

Singen, im Juli 2019

Der Vorstand | Baugenossenschaft Oberzellerhau eG



Thomas Feneberg
Geschäftsführender Vorstand



Andreas Heitz
Vorstandsmitglied



Hans-Jürgen Feneberg
nebenamtliches Vorstandsmitglied

D BERICHT DES AUFSICHTSRATES



Werner G. Graf

Der Aufsichtsrat ist im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 vom Vorstand regelmäßig über die geschäftliche Entwicklung, die wirtschaftliche Situation und sonstige Angelegenheiten, die BGO betreffend, unterrichtet worden. Alle relevanten Themen wurden in Schriftform oder mündlich behandelt.

In Erfüllung seiner Aufgaben 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 und den Vorstand analog der Bestimmungen gefördert, beraten und überwacht. Im Rahmen der monatlich stattfindenden Prüfungskommission erfolgte durch den Vorstand eine laufende, zeitnahe und umfassende Berichtserstattung über die aktuellen Angelegenheiten und Entwicklungen der Genossenschaft. Die Ausführungen des Vorstandes haben die Mitglieder des Aufsichtsrates mit großem Interesse aufgenommen und stets ausführlich diskutiert und beraten.

Im Geschäftsjahr 2018 befasste sich der Aufsichtsrat in drei Sitzungen allein und in elf Sitzungen – davon sieben im Rahmen der Prüfungskommission – gemeinsam mit dem Vorstand, mit den wirtschaftlichen Unternehmenszielen, dem Ankauf, der Neubau- und Modernisierungsplanung, der Wirtschafts- und Finanzplanung, der

Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt und dem Jahresabschluss 2018.

Der Aufsichtsratsvorsitzende stand auch außerhalb der terminierten Sitzungen in regem 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 2018 einschließlich Anhang, ist im Mai 2019 durch den vbw „Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.“ durchgeführt worden.

Durch diese Prüfung ergaben sich keinerlei Beanstandungen. Das Prüfungsergebnis wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat, Vorstand und Wirtschaftsprüfer am 29. Mai 2019 ausführlich erörtert.

Der Aufsichtsrat stimmt mit dem Prüfungsergebnis des vbw überein und erhebt auch nach dem Ergebnis der eigenen Prüfung keine Einwendungen. Demzufolge ist, wie die Jahre zuvor, für das Berichtsjahr 2018 die Ausschüttung einer 4%-igen Dividende sowie eine Aufstockung unserer Rücklagen möglich.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Mitgliederversammlung den vom Vorstand vorgelegten

- Jahresabschluss 2018
- Gewinnverwendungsvorschlag 2018
- Geschäftsbericht 2018



Aufsichtsrat der BGO (von links) Michael Keller, Bernhard Alder, Axel Goedicke, Werner G. Graf, Rainer Geier und Konstantin Wintter

zu genehmigen sowie dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung zu erteilen. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die stets sehr konstruktive, offene und vertrauensvolle Zusammenarbeit und würdigt die damit verbundene umsichtige und erfolgreiche Lei-

tung der BGO. Der Vorstand und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der BGO haben sich immer verantwortungsbewusst und erfolgreich für die Belange unserer Genossenschaft eingesetzt. Ebenfalls dankt der Aufsichtsrat allen Mitgliedern für ihr Engagement rund um die BGO.

Singen, im Juli 2019

Werner G. Graf
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

BILANZ ZUM JAHRESABSCHLUSS 2018 UND
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG





BILANZ ZUM JAHRESABSCHLUSS 2018

Aktivseite	2018 €	2018 €	2017 €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		17.334,56	27.230,66
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	51.234.845,01		46.825.069,49
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.439.587,58		1.501.038,75
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.651,09		3.651,09
Technische Anlagen und Maschinen	156.639,94		171.047,25
Betriebs- und Geschäftsausstattung	146.269,79		154.549,74
Bauvorbereitungskosten	597.760,09		0,00
Geleistete Anzahlungen	7.070.221,16	60.648.974,66	5.121.924,89
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen	85.000,00		85.000,00
Andere Finanzanlagen	1.450,00	86.450,00	1.450,00
Anlagevermögen insgesamt		60.752.759,22	53.890.961,87
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.277.003,33		2.131.089,08
Andere Vorräte	115.600,60	2.392.603,93	89.877,21
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	21.565,03		29.400,60
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.225,16		3.886,39
Sonstige Vermögensgegenstände	142.786,45	165.576,64	208.042,98
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguth., Guthaben bei Kreditinstituten	5.651.553,92		5.463.510,13
Bausparguthaben	1.391.395,74	7.042.949,66	1.188.960,85
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
I. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.766,82	3.189,77
BILANZSUMME		70.356.656,27	63.008.918,88

Passivseite

	2018 €	2018 €	2017 €
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	166.560,00		110.560,00
der verbleibenden Mitglieder	3.287.337,24		3.258.179,19
aus gekündigten Geschäftsanteilen	24.000,00	3.477.897,24	4.480,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
	17.917,62 €		
Vorjahr:	13.315,67 €		
II. Kapitalrücklage			
		88.535,36	82.625,36
III. Ergebnismrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.592.604,64		2.378.419,89
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
	214.184,75 €		
Vorjahr:	141.966,06 €		
Bauerneuerungsrücklage	4.449.685,98		4.449.685,98
Andere Ergebnismrücklagen	11.096.280,09	18.138.570,71	9.296.280,09
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
	1.800.000,00 €		
Vorjahr:	1.160.000,00 €		
IV. Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	15.860,20		24.173,50
Jahresüberschuss	2.141.847,52		1.419.660,64
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	2.014.184,75	143.522,97	1.301.966,06
Eigenkapital insgesamt		21.848.526,28	19.722.098,59
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Steuerrückstellungen	18.042,70		24.803,53
Sonstige Rückstellungen	161.731,00	179.773,70	247.344,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.433.236,16		40.094.125,68
Erhaltene Anzahlungen	2.469.339,87		2.387.144,15
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.085,57		4.863,67
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	361.373,96		484.351,72
Sonstige Verbindlichkeiten	40.080,58	48.311.116,14	27.097,59
davon aus Steuern:	16.541,45 €		
Vorjahr:	3.505,51 €		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	146,77 €		
Vorjahr:	0,00 €		
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		17.240,15	17.089,95
BILANZSUMME		70.356.656,27	63.008.918,88

GEWINN- & VERLUSTRECHNUNG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2018

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	2018 €	2018 €	2017 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.034.490,26		9.447.308,79
b) aus Betreuungstätigkeit	4.453,50		4.192,55
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	54.117,61	10.093.061,37	56.840,97
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		145.914,25	79.270,37
3. Sonstige betriebliche Erträge		432.618,04	42.571,40
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.814.247,71		3.713.035,55
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.486,15	3.817.733,86	5.062,49
5. Rohergebnis		6.853.859,80	5.912.086,04
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.190.911,92		1.112.554,60
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 73.858,77 € Vorjahr: 72.339,73 €	276.263,82	1.467.175,74	261.648,06
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.751.829,86	1.527.044,04
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		450.079,15	475.619,33
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	50,94		20,25
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.643,38		5.254,70
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		780.917,76	863.579,60
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		56.973,91	55.400,48
13. Ergebnis nach Steuern		2.352.577,70	1.621.514,88
14. Sonstige Steuern		210.730,18	201.854,24
15. Jahresüberschuss		2.141.847,52	1.419.660,64
16. Gewinnvortrag		15.860,20	24.173,50
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.014.184,75	1.301.966,06
18. BILANZGEWINN		143.522,97	141.868,08

ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS 2018

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 zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des in der Verantwortung des Vorstandes aufgestellten Jahresabschlusses. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nichteingeschränkt.

Grundsätzliche Feststellungen

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seines Bestandes an 1.393 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Weiterhin betätigt sich das Unternehmen als Verwalter von Wohnungseigentum. Im Berichtsjahr wurden neben den laufenden Neubautätigkeiten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Die Verwaltung des eigenen Miethausbestandes und die Verwaltung fremder Wohnungen erfolgten ordnungsgemäß und sachkundig. Im Rahmen der Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung an Mitglieder erfüllt.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung und Jahresabschluss

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung. Die Vermögens- und die Finanzlagelage der Genossenschaft sind geordnet. Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit uneingeschränkt nachkommen. Die Genossenschaft schloss das Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von € 2.141.847,52 ab. Die Ertragslage wird maßgeblich beeinflusst durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung.

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, 31. Mai 2019

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

gez.
Schwärzle
Wirtschaftsprüfer

gez.
Antoniak
Verbandsprüfer

UNSERE MITARBEITER AUF EINEN BLICK

VORSTAND



Thomas Feneberg

Geschäftsführender Vorstand
☎ 07731 8774-21
th.feneberg@bgo-singen.de



Andreas Heitz

Vorstandsmitglied
☎ 07731 8774-0
a.heitz@bgo-singen.de



Hans-Jürgen Feneberg

nebenamtl. Vorstandsmitglied
☎ 07731 8774-0
h-j.feneberg@bgo-singen.de

VORSTANDSASSISTENZ



Andrea Brucker

☎ 07731 8774-21
a.brucker@bgo-singen.de

RECHNUNGSWESEN



Katalin Tiperdel

Abteilungsleitung
☎ 07731 8774-23
k.tiperdel@bgo-singen.de



Angelika Eichhorn

☎ 07731 8774-22
a.eichhorn@bgo-singen.de

WOHNUNGSVERWALTUNG



Jürgen Stocker

Abteilungsleitung
☎ 07731 8774-12
j.stocker@bgo-singen.de

WOHNUNGSVERWALTUNG



Vera Klett-Wöhrle

☎ 07731 8774-13
v.klett@bgo-singen.de



Ramona Wurst

☎ 07731 8774-17
r.wurst@bgo-singen.de



Waltraud Bounab

☎ 07731 8774-15
w.bounab@bgo-singen.de



Alexander Mayer

☎ 07731 8774-0
regiedienst@bgo-singen.de

Baugenossenschaft Oberzellerhau eG | Oberzellerhau 2 | 78224 Singen (Htwl.)
 Telefon 07731/8774-0 | Fax 07731/8774-50 | info@bgo-singen.de | www.bgo-singen.de
NOTFALLTELEFON: 0152 / 22 580 300 (Am Wochenende und Feiertagen: Rund um die Uhr)

ZENTRALE/EMPFANG



Diana Bertram
 ☎ 07731 8774-0
 info@bgo-singen.de

MITGLIEDERWESEN



Margret Luibrand
 ☎ 07731 8774-0
 info@bgo-singen.de

REGIEDIENST



Josef Babuczki
 ☎ 07731 8774-0
 regiedienst@bgo-singen.de



Mike Bertram
 ☎ 07731 8774-0
 regiedienst@bgo-singen.de



**Manfred Maier-
Westenfelder**
 ☎ 07731 8774-0
 regiedienst@bgo-singen.de



Helmut Mauch
 ☎ 07731 8774-0
 regiedienst@bgo-singen.de

REGIEDIENST



Hans-Peter Tuszewitzki
 ☎ 07731 8774-0
 regiedienst@bgo-singen.de



Reiner Vogel
 ☎ 07731 8774-0
 regiedienst@bgo-singen.de



Gerd de Bruin
 ☎ 07731 8774-0
 regiedienst@bgo-singen.de



Alessandro Orlotti
 ☎ 07731 8774-0
 regiedienst@bgo-singen.de



IMPRESSIONEN 2018





IMPRESSUM

- Herausgeber:** Baugenossenschaft Oberzellerhau eG
Oberzellerhau 2, 78224 Singen
Telefon: 077 31 / 8774-0
www.bgo-singen.de | info@bgo-singen.de
- Verantwortlich:** Thomas Feneberg
- Layout & Gestaltung:** mediendesign ellegast | Petra Gülzow
Hoheneggstr. 22b, 78464 Konstanz
Tel: 0 75 31 / 3 62 12 58 | info@mediendesign-ellegast.de
www.mediendesign-ellegast.de
- Baugenossenschaft Oberzellerhau eG
- Druck:** Digitaldruckhaus GmbH
Max-Stromeyer-Straße 170 | 78467 Konstanz
info@digitaldruckhaus.de | www.digitaldruckhaus.de
- Bildquelle:** Baugenossenschaft Oberzellerhau eG
- Adobe Stock: (Leigh Prather, Sergey, Zerbor)
- Landai Production S. 16-17, S. 18-19



Aktuelles +++ Informationen +++ Nachrichten +++ Aktuelles +++ Informationen +++ Nachrichten

Jahresrückblick 2018

Nam asit vid quis ut re pias sa dit quid ut ut malonsequi deria
met et eodem id enis ovi calore perumpu amendingent ea nul-
lab iditis dem ressum explitatis mos nem a dolos uparum laborec
operro ma dolo voluptas sum ut et eam nunquam modicille maion

Mincid quatur? Nam recat ionisedi blabo. Ovitaeat aut veliquoam
explitatur sundeliqat imene aces malon nobit eos dolupteaptas
dolo voluptas am libas recipunt ut que nemolor as pratibea nobis
velat act opesate quas modye simus ex simodis et ali nemquere solitas

as asperum quidit essat lacereria quam, sequi dolupte tem. Nequid
que elis musaper isot tam sint rebenditios audit, voluptae prest lam
repti doluptatem experle rronri dolerram eos quivera sequae nulu
doluptatum quandis as dolupta reptas mi, sint sam que ranssequi

luptae pro estia nobit derferi onsequis aualaperume prestec
atempor sinti voloe aut odia mullesoqae natquat urbosa paleoq
uaspuandi quo qui videm volore post esse vel modis revum huncq
haria sequas ex et videm volore post esse vel modis revum huncq
reptum simus, unquidat qui cum repa dpauniam volupta eu natia

