

JAHRESBERICHT

2019



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 12

2.3 Neubauprojekte 2019 14

2.4 Mitgliederwesen 18

2.5 WEG-Verwaltung 18

2.6 Beteiligungen 18

3. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER BGO 20

3.1 Finanzielle Leistungsindikatoren 20

3.2 Ertragslage 21

3.3 Finanzlage und Liquidität 21

3.4 Kapitalstruktur und Vermögenslage 22

3.5 Jahresüberschuss 22

3.6 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren 23

3.7 Nachtragsbericht 23

C BERICHT DES VORSTANDES

BERICHT DES VORSTANDES 24

D BERICHT DES AUFSICHTSRATES

BERICHT DES AUFSICHTSRATES 26



JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

BILANZ

ZUM 31.12.2019 30

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ZUM 31.12.2019 32

ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS

ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS 33

SONSTIGES

UNSERE MITARBEITER AUF EINEN BLICK 34

IMPRESSIONEN 2019..... 36

PRESSESPIEGEL 38

IMPRESSUM..... 39

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	Aufsichtsratsmitglied (bis 10.10.2019)
Keller, Michael	Schriftführer
Alder, Bernhard	stellv. Aufsichtsratsvorsitzender
Geier, Rainer	Aufsichtsratsmitglied
Wintter, Konstantin	Aufsichtsratsmitglied

BETEILIGUNG



BHS Städtebau Bodensee / Hegau GmbH

GESCHÄFTSJAHR	2019	2018	2017	2016
Mitglieder	2.473	2.393	2.294	2.198
Eigenkapital	23.520 T€	21.849 T€	19.722 T€	18.293 T€
Bilanzsumme	78.417 T€	70.357 T€	63.009 T€	57.020 T€
Zahl der Wohnungen	1.376	1.377	1.356	1.316
Zahl der Gewerbeeinheiten	20	20	20	17
Gesamte vermietete Fläche	99.315 qm	99.405 qm	97.931 qm	93.719 qm

MITGLIEDSCHAFTEN



A GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS



Geschäftsstelle Oberzellerhau 2

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 2019 1.376 Mietwohnungen, 16 gewerblich genutzte Einheiten sowie 877 Garagen/Abstellplätze und Carports zu ihrem Eigentum. Die Objekte sind auf die Standorte Singen, Rielsingen-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

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

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

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

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

Nach dem vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg veröffentlichten Baupreisindex stiegen die Baupreise für Wohngebäude in Baden-Württemberg im 4. Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3 %, für Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden sogar um 6,1 %. Die Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2019 um 3,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal.

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

Ende 2019 betrug die Einwohnerzahl Baden-Württembergs 11,07 Mio. Personen. Nach der Prognose des statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Mio. Personen anwachsen (+ 2,4 %). Der Anteil der Personen, die älter als 65



BEGO



WILKINSON



B WIRTSCHAFTSBERICHT

Jahre sind, soll sich von 2,23 Mio. Personen im Jahr 2019 auf 2,75 Mio. Personen im Jahr 2030 erhöhen (+ 23,3 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 20 % bis 2030 auf voraussichtlich 24 % ansteigen.

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

B WIRTSCHAFTSBERICHT

2. GESCHÄFTSVERLAUF

Die BGO war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Entwicklung, Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes sowie dem Neubau von eigenen 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 sehr stark im Mietwohnungsneubau aktiv. Die Nachfrage nach bezahlbaren und zeitgemäß ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch und begünstigt die wirtschaftliche Lage unserer Genossenschaft.

Hauptziel ist es, ein qualitativ hochwertiges Mietangebot für alle Preissegmente im Stadtgebiet Singen zu schaffen.

Mit einer Durchschnittsmiete von 6,20 Euro pro m² Wohnfläche tragen die modernisierten Bestandswohnungen der BGO zu einer deutlichen Entlastung des Wohnungsmarktes in diesem am meisten nachgefragten Preissegment bei.

Wie schon im Vorjahr wurde überdurchschnittlich viel in den Neubau und die Modernisierung investiert. Die größten Investitionen wurden für unsere Neubauvorhaben „Kunsthallenareal“ und entlang der Karl-Schneider-Straße sowie die

energetische Sanierung Oberzellerhau 25-31 getätigt.

Für unsere BGO verlief das Geschäftsjahr 2019 positiv. Wir haben planmäßig umfangreiche Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Ergänzend konnten wir unsere Ertragslage aus der Wohnungsbewirtschaftung weiter verbessern.

2.1 BESTANDBEWIRTSCHAFTUNG

Der Gesamtbestand der BGO umfasste zum Ende des Berichtsjahres 2019 insgesamt 1.376 Mietwohnungen, 16 gewerblich genutzte Einheiten sowie 198 Garagen, 334 Tiefgaragenplätze, 338 Abstellplätze und 7 Carports.

Dies macht die BGO zum größten Wohnraumvermieter in der Stadt Singen. Die Gesamtmiet- und Pachtfläche 2019 belief sich auf knapp 100.000 m².

Die durchschnittliche Kaltmiete pro m² in der Wohnraumvermietung der BGO belief sich im Jahr 2019 auf monatlich 6,23 €, was gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung von unter 1% entspricht. Bereinigt um die Neubaumaßnahmen, liegt der durchschnittliche Mietpreis bei den modernisierten Bestandswohnungen der BGO deutlich unter sechs Euro pro m² Wohnfläche.

Bei den gewerblichen Einheiten konnte im Jahresschnitt eine Nettokaltmiete von 6,11 Euro pro m² erwirtschaftet werden.

Die Anpassung der vorgenannten Kaltmieten erfolgte im Berichtsjahr 2019 ausschließlich fluktuationsbedingt sowie durch Mietanpassungen nach energetischen 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 27 T€ generiert. Beide Werte haben sich gegenüber dem Vorjahreswert nur unwesentlich verändert.

Im Rahmen der Betriebs- und Heizkosten wurden in 2019 im Monatsschnitt 1,90 € pro m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr 1,81€) abgerechnet.

Die durch Fluktuation und den damit verbundenen Modernisierungszeiten entstandenen Erlöschmälerungen aus der Vermietung, den Betriebskosten sowie den Kabelnetzen konnten nochmals gegenüber dem Vorjahreszeitraum reduziert werden und befinden sich auf einem im Branchenvergleich sehr niedrigen Niveau. Sie werden im Jahresabschluss zum Bilanzstichtag mit 55 T€ ausgewiesen, was einer Quote von 0,53% entspricht.

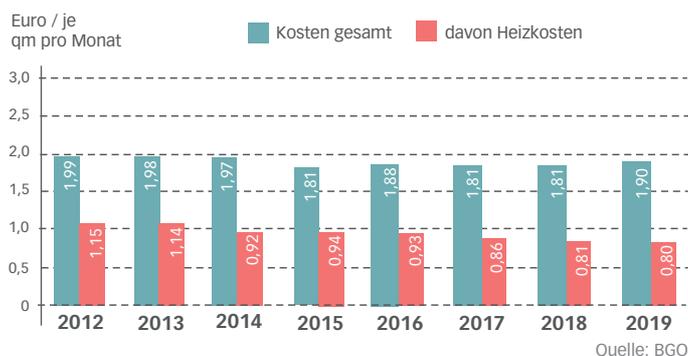
Die Forderungen aus der Vermietung beliefen sich zum Bilanzstichtag 2019 nach Wertberichtigung unverändert auf 23 T€, was einer Mietrückstandsquote von 0,22% entspricht.

Im Jahresverlauf 2019 wurden 90 Kündigungen bearbeitet, was zu einer Fluktuation von 6,6% (Vorjahr 7,3%) führte.

855 Bewerber (Vorjahr 805) stellten im Jahresverlauf 2019 einen Aufnahmeantrag bei der BGO. Dem gegenüber stehen 302 Neuaufnahmen von Mitgliedern, was einer Aufnahmequote von rund 35% (Vorjahr 23%) entspricht.

Vergleich Nebenkostenabrechnung 2012-2019

durchschnittliche Kosten je m² pro Monat



B WIRTSCHAFTSBERICHT



Oberzellerhau 25-31

2.2 MODERNISIERUNG, SANIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Durch die stetige Modernisierung unseres Hausbestandes verschaffen wir unseren Mietern eine erheblich verbesserte Wohn- und Lebensqualität. Wie schon im Vorjahr wurde überdurchschnittlich viel in den Neubau und die Modernisierung investiert.

Das zu Jahresbeginn durch die Gremien der BGO einstimmig beschlossene Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm wurde im Jahresverlauf 2019 vollständig umgesetzt.

Neben den laufenden Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 836 T€ (Vorjahr 887 T€) beinhaltete das Modernisierungsprogramm in 2019 auch eine Vielzahl von Einzel- und Objektinvestitionen. Die Gesamtinvestitionen in den eigenen Hausbestand beliefen sich im Berichtszeitraum auf 2.257 T€, dies entspricht rund 23 Euro pro m² Wohn- und Nutzfläche.



Oberzellerhau 17-23



Oberzellerhau 33-37



Fahrradeinhausung

B WIRTSCHAFTSBERICHT



Kunsthallenareal – Thurgauer Straße / Freiheitstraße

2.3 NEUBAUPROJEKTE 2019

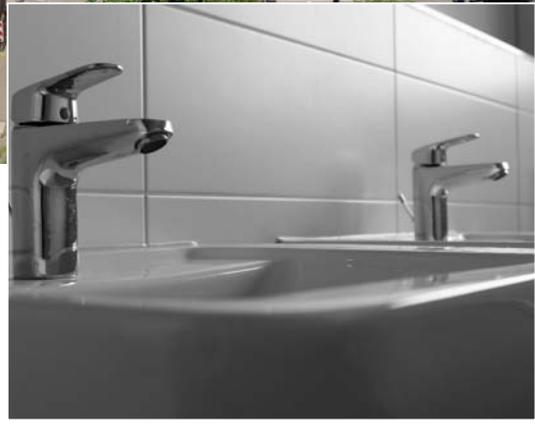
Unser Neubauvorhaben auf dem ehemaligen Grundstück rund um das **Kunsthallenareal** im Stadtzentrum von Singen ist deutlich in die Höhe gewachsen und setzt städtebaulich in diesem Bereich eine neue Marke.

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.

Alle Wohnungen werden nach der geplanten Fertigstellung in 2020/2021 ausschließlich an die Mitglieder der BGO vermietet. Zum Berichtszeitpunkt sind die Wohnungen aus den Häusern entlang der Thurgauer Straße voll vermietet. Die Übergabe an die neuen Mieter erfolgte im August 2020.

Das Gesamtinvestitionsvolumen für dieses Projekt beläuft sich auf über 20.000 T€.



B WIRTSCHAFTSBERICHT



Karl-Schneider-Straße / Oberzellerhau



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, befinden sich das Projekt zum Berichtszeitpunkt bereits in der Rohbauerstellung. 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 den klassischen Mietwohnungen 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 Baupreientwicklung 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€.

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 2019 wurden durch die BGO im Rahmen der **MaBV oder Baubetreuung von Dritten** keine Maßnahmen durchgeführt.



B WIRTSCHAFTSBERICHT

2.4 MITGLIEDERWESEN

Das Jahr 2019 verbuchte einen Zugang von 178 Beitritten und Übertragungen sowie einen Abgang von 98 Mitgliedern durch Kündigung, Übertragung, Ausschluss oder Tod. Mit Ablauf des Geschäftsjahres 2019 zählten somit 2.473 (Vorjahr 2.393) Mitglieder zur Genossenschaft.

Mitgliederentwicklung 2012-2019



Die Geschäftsanteile erhöhten sich von 20.626 auf 21.538 Anteile. Das gesamte Geschäftsguthaben belief sich zum Bilanzstichtag 2019 auf 3.528 T€ (Vorjahr 3.478 T€).

In der 106. Generalversammlung der BGO für das Geschäftsjahr 2018 am 10. Oktober 2019 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 Verwaltungertätigkeit von der Eigentümergemeinschaft einstimmig für das Geschäftsjahr 2019 entlastet. Aus der WEG-Verwaltung sind keine Risiken ersichtlich.

2.6 BETEILIGUNGEN



Die BHS-Städtebau Bodensee / Hegau GmbH ist eine Beteiligungsgesellschaft aus 4 renommierten Wohnungsbau-genossen-/ 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 Gesamtmaßnahme beinhaltet ein Ärztehaus sowie 57 Miet- und Eigentumswohnungen. Zum Berichtszeitpunkt ist das Ärztehaus an die Mieter übergeben, die weiteren Wohneinheiten sind nahezu vollständig verkauft.



Ärztehaus am Wohnpark St. Meinrad

Der Bestätigungsvermerk aus der Prüfung des Geschäftsjahres 2019 durch die HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH weist keine Beanstandungen aus, das Berichtsjahr verlief wiederum sehr erfolgreich.

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



B WIRTSCHAFTSBERICHT

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.

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:

		2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Bilanzsumme	T€	78.417	70.357	63.009	57.020	47.079	45.651	42.556
Anlagevermögen	T€	68.559	60.753	53.891	48.442	39.812	39.009	35.594
Eigenkapital	T€	23.520	21.849	19.722	18.293	16.812	15.058	13.893
Eigenkapitalquote	%	29,9 %	31,1 %	31,3 %	32,1 %	35,7 %	32,9 %	32,6 %
Eigenkapitalrentabilität	%	7,4 %	9,8 %	7,2 %	8,5 %	10,7 %	7,1 %	2,8 %
Verbindlichkeiten gegen KI	T€	51.788	45.433	40.094	35.838	27.513	28.016	26.192
Zinsaufwendungen	T€	981	781	864	746	814	867	837
Tilgungsaufwendungen	T€	1.978	2.144	1.856	1.350	1.876	1.509	1.625
AfA	T€	1.773	1.752	1.527	1.466	1.343	1.236	1.195
Cash-Flow	T€	3.542	3.911	2.956	3.022	3.162	2.328	1.567
Umsatzerlöse ohne Bauträger	T€	10.383	10.093	9.508	9.134	9.215	8.736	8.329
Objektbestand	Anzahl	1.396	1.397	1.376	1.332	1.332	1.331	1.302
Wohn- und Nutzfläche	m ²	100.233	100.400	98.926	93.784	93.784	92.984	88.074
Fluktuationsquote	%	6,6 %	7,3 %	6,45 %	5,9 %	7,8 %	8,0 %	7,6 %
Erlösschmälerungsquote	%	0,53 %	0,64 %	0,64 %	0,77 %	1,1 %	1,3 %	1,7 %

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 2019 um 291 T€ auf 10.325 T€ gesteigert werden. Der Deckungsbeitrag aus dem operativen Geschäft der Wohnungsvermietung gestaltete sich wie auch in den Vorjahren, positiv und nachhaltig.

Der **Jahresüberschuss** verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 394 T€ auf 1.747 T€. Diese Entwicklung ist hauptsächlich auf den deutlich reduzierten Einmaleffekt der Verkäufe aus Anlagevermögen (-250 T€) und dem Anstieg des Zinsaufwandes (+200 T€), insbesondere aus den Bauprojekten sowie den gestiegenen Personalaufwendungen (+107 T€) zuzuschreiben. Dagegen steht der Anstieg von Umsatzerlösen aus der Wohnungsverwaltung in Höhe von 154 T€.

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. Unser Finanzmanagement stellt sicher, dass sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb termingerecht erfüllt werden. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

Die unten aufgeführte Kapitalflussrechnung liefert eine Darstellung zur Herkunft und Verwendung der Finanzmittel und weist im Ergebnis die Gesamtveränderung der Finanzmittelfonds aus.

Die Finanzierungen der Investitionen für die Jahre 2019 bis 2022 sind gesichert, das eingeplane Eigenkapital steht zur Verfügung. Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro, somit sind keine Währungsrisiken vorhanden. Swaps und Caps werden und wurden nicht in Anspruch genommen.

Die Finanzierung des Anlagevermögens erfolgt hauptsächlich mit langfristigen Fremdmitteln in Form von Annuitätendarlehen. Aufgrund der steigenden Tilgungsanteile und zeitlich verteilter Zinsbindungsfristen stellen die allgemeinen Zinsänderungsrisiken kein belastbares Risiko dar.

KAPITALFLUSSRECHNUNG	BERICHTSJAHR	VORJAHR
	T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.424	4.099
Cashflow aus Investitionstätigkeit	9.471	8.257
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	6.033	4.346
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	986	188
Finanzmittelfonds zum 01.01.	5.652	5.464
Finanzmittelfonds zum 31.12.	6.638	5.652

B WIRTSCHAFTSBERICHT

Es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Der regelmäßige Liquiditätszufluss aus den Miet- und Pachtzahlungen wird auch künftig die Zahlungsfähigkeit der BGO sichern. Bei Bedarf stehen zusätzlich aufgrund des AAA-Ratings bei unseren Kreditgebern unverändert ausreichende, aber im Berichtszeitraum nicht in Anspruch genommene, Kreditlinien zur Verfügung.

In den Verbindlichkeiten sind im wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten als **Fremdkapital** ausgewiesen. Diese wurden gegenüber dem Vorjahr um 6.355 T€ auf 51.788 T€ erhöht und belaufen sich somit auf 66% der Bilanzsumme. Der Anstieg des Fremdkapitals ist hauptsächlich auf die Projektfinanzierungen der Neubauprojekte Kunsthallenareal und Karl-Schneider-Straße zurückzuführen.

Die Vermögenslage der BGO ist geordnet und die Vermögens- und Kapitalstruktur stabil.

3.4 KAPITALSTRUKTUR UND VERMÖGENSLAGE

Die BGO hat zum Bilanzstichtag ein **Anlagevermögen** von 68.559 T€ (Vorjahr 60.753 T€) und bildet den größten Teil des genossenschaftlichen Vermögens. Die Zugänge des Anlagevermögens resultieren im Wesentlichen aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit. Den Zugängen standen insbesondere Abschreibungen von rund 1.773 T€ entgegen.

Das **Umlaufvermögen**, das größtenteils aus der Position „Flüssigen Mitteln“ besteht, ist bei der BGO mit 7.303 T€ bilanziert.

Das **Eigenkapital** der BGO in Höhe von 23.520 T€ (Vorjahr 21.849 T€) wurde wiederum durch das sehr gute Jahresergebnis 2019 um 1.671 T€ erhöht und beläuft sich somit auf über 30% der Bilanzsumme. Trotz der investitionsbedingten markanten Bilanzverlängerung konnte somit nahezu eine Beibehaltung dieser Quote erreicht werden.

3.5 JAHRESÜBERSCHUSS 2019

Wie im Vorjahr, ermöglicht uns der Jahresüberschuss 2019 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 2019 im Oktober 2020 schlägt der Aufsichtsrat der BGO der Mitgliederversammlung der BGO wiederum die Ausschüttung einer 4%igen Dividende vor.

Auf Grundlage der satzungsgemäßen Vorwegweisung schlägt der Vorstand in Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat folgende Gewinnverwen-

derung zur Beschlussfassung in der Mitgliederversammlung vor:

GEWINNVERWENDUNG 2019	
Jahresüberschuss	1.747.067,83 €
Einstellung gesetzliche Rücklage (10%)	-174.706,78 €
Einstellung andere Ergebnisrücklagen (Verbindlich 720.000,00 €) (Vorwegzuweisung 720.000,00 €)	-1.440.000,00 €
Gewinnvortrag	+12.856,61 €
Bilanzgewinn	145.217,66 €

3.6 NICHTFINANZIELLE LEISTUNGS-INDIKATOREN

Datenschutz

Der Datenschutzbeauftragte ist bei der WTS, Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH, Hohe Straße 16 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 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.

3.7 NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von wesentlicher Bedeutung sind nach Abschluss des Geschäftsjahres 2019 nicht eingetreten. Insbesondere sind gravierende Risiken, welche die Ertrags-, Vermögens-, und Finanzlage beeinflussen können, nicht erkennbar.

C BERICHT DES VORSTANDES

PROGNOSEBERICHT

Seit Anfang 2020 hat sich das Corona-Virus weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit März 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Dynamik der Entwicklung macht es allerdings schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der BGO zu rechnen.

Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko der Kostensteigerung und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen gehen wir im laufenden Jahr jedoch weiter von einer sehr stabilen Ertragslage aus. Diese Einschätzung ist insbesondere auf die weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnraum und den stabilen Mietpreisen begründet. Wir werden auch mit der weiteren Errichtung von Neubauwohnungen unsere Chance auf Wachstum wahren. Allerdings immer unter der Prämisse der projektbezogenen Wirtschaftlichkeit sowie den zur Verfügung stehenden Ressourcen aus der Bauwirtschaft. Bestandsverkäufe sind nicht angedacht.

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 2020 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 2.450 T€ in die Planrechnung 2020 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 20.000 T€ gerechnet. Ursäch-

lich hiervon sind insbesondere die Investitionen in die beiden Neubauprojekte Karl-Schneider-Straße und Kunsthallenareal sowie der Ankauf und die Projektierung des Grundstückes entlang der Wehrdstraße in Singen. Die vorgenannten Investitionshöhen sind jedoch stark von der zeitlichen Abfolge und Realisierung sowie den ungewissen Rahmenbedingungen aus der COVID-19 Pandemie abhängig.

Die Zinssätze für langfristige Finanzierungsmittel befinden sich weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau. Eine Vorausschau auf die Zinsentwicklung ist allerdings im Hinblick auf die wirtschaftliche Entwicklung im EURO-Raum schwer vorhersehbar. Die **Kernthemen für 2020** und die darauffolgenden Jahre kann man mit den Worten Nachhaltigkeit, Qualität, Erfolg und Wachstum zusammenfassen.

Unsere Wohnungen werden auch künftig am Markt sehr stark nachgefragt sein. Die Interessentenlisten, insbesondere nach Neubauwohnungen, wachsen stetig an. Trotz der allgemein hohen Bautätigkeit im Stadtgebiet von Singen ist aufgrund unserer Mietpreisgestaltung, unseres Ausbaustandards und unseres Marktauftrittes kein Rückgang der Nachfrage absehbar.

Singen, im Juli 2020

Der Vorstand | Baugenossenschaft Oberzellerhau eG



Thomas Feneberg
Geschäftsführender Vorstand



Andreas Heitz
Vorstandsmitglied



Hans-Jürgen Feneberg
nebenamtliches Vorstandsmitglied

Somit rechnen wir auch nicht mit nennenswerten Leerständen.

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

Die BGO wird somit ihren Wachstumskurs auch in den kommenden Jahren durch Neubau und Zukäufe fortführen. Bestandsgefährdende Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage sind zum Berichtszeitpunkt nicht ersichtlich.

Der Aufsichtsrat hat gemeinsam mit dem Vorstand im Rahmen der Jahressitzung 2020, auf Grundlage einer Vorstandsvorlage den Investitionsplan und, daraus resultierend, den Finanz- und Wirtschaftsplan für 2020 erörtert und genehmigt.

Für das Jahr 2020 erwarten wir wiederum ein positives Ergebnis auf Basis des Vorjahresniveaus. Unsere Jahresergebnisse werden sich mittelfristig weiter auf einem konstant guten Niveau bewegen. Damit können wir unser Eigenkapital weiter stärken und unsere Finanzkraft für künftige Investitionen sichern.

D BERICHT DES AUFSICHTSRATES



Werner G. Graf

Der Aufsichtsrat ist im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 vom Vorstand regelmäßig schriftlich und mündlich ausführlich über die geschäftliche Entwicklung, die wirtschaftliche Situation und sonstige Angelegenheiten, die BGO betreffend, unterrichtet worden.

Ein besonderes Augenmerk galt dabei immer den laufenden Neubautätigkeiten.

In der Retrospektive wird das Geschäftsjahr 2019 als das letzte vor der Corona-Krise in die Berichtserstattung eingehen.

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 nach den gesetzlichen und satzungsgemäßen 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. Dieser gute Informationsaustausch fördert die Zusammenarbeit der Gremien.

Im Geschäftsjahr 2019 befasste sich der Aufsichtsrat in drei Sitzungen allein und in vierzehn

Sitzungen – davon acht 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 2019.

Der Aufsichtsratsvorsitzende stand auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen 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 2019 einschließlich Anhang, ist im Juni 2020 durch den vbw „Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.“ durchgeführt worden.

Durch die Prüfung ergaben sich keinerlei Beanstandungen. Das Prüfungsergebnis wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat, Vorstand und Wirtschaftsprüfer am 25. Juni 2020 ausführlich erörtert.

Der Aufsichtsrat stimmt mit dem Prüfungsergebnis des vbw überein und erhebt auch nach dem Ergebnis der eigenen Prüfung keine Einwendungen. Demzufolge ist auch für das Berichtsjahr 2019 die Ausschüttung einer 4%-igen Dividende sowie eine Aufstockung unserer Rücklagen möglich.



Aufsichtsrat der BGO (von links) Michael Keller, Bernhard Alder, Axel Goedicke (bis 10. 10. 2019), Werner G. Graf, Rainer Geier und Konstantin Wintter

Das gute Jahresergebnis zeigt ein aktives, wirtschaftlich sehr solides und in die Zukunft gerichtetes Unternehmen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Mitgliederversammlung den vom Vorstand vorgelegten

- Jahresabschluss 2019
- Gewinnverwendungsvorschlag 2019
- Geschäftsbericht 2019

zu genehmigen sowie dem Vorstand Entlastung für das Geschäftsjahr 2019 zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die stets sehr konstruktive, offene und vertrauensvolle Zusammenarbeit und würdigt die damit verbundene umsichtige und erfolgreiche Leitung der BGO. Ebenso gilt der Dank den Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der BGO, die sich immer verantwortungsbewusst und erfolgreich für die Belange unserer Genossenschaft eingesetzt haben.

Ebenfalls dankt der Aufsichtsrat allen Mitgliedern für ihr Engagement rund um die BGO.

Singen, im Juli 2020

Werner G. Graf
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

JAHRESABSCHLUSS 2019

- BILANZ ZUM 31.12.2019

- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG ZUM 31.12.2019





BILANZ ZUM 31.12.2019

Aktivseite

	2019 €	2019 €	2018 €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		7.446,42	17.334,56
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	50.245.252,33		51.234.845,01
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.378.136,41		1.439.587,58
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1,02		3.651,09
Technische Anlagen und Maschinen	142.232,63		156.639,94
Betriebs- und Geschäftsausstattung	114.776,73		146.269,79
Anlagen im Bau	4.913.139,74		0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00		597.760,09
Geleistete Anzahlungen	11.671.185,37	68.464.724,23	7.070.221,16
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen	85.000,00		85.000,00
Andere Finanzanlagen	1.450,00	86.450,00	1.450,00
Anlagevermögen insgesamt		68.558.620,65	60.752.759,22
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.292.988,24		2.277.003,33
Andere Vorräte	117.279,32	2.410.267,56	115.600,60
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	23.128,32		21.565,03
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.924,31		1.225,16
Sonstige Vermögensgegenstände	110.008,05	138.060,68	142.786,45
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguth., Guthaben bei Kreditinstituten	6.637.484,37		5.651.553,92
Bausparguthaben	665.799,86	7.303.284,23	1.391.395,74
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
I. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		7.099,92	2.766,82
BILANZSUMME		78.417.333,04	70.356.656,27

Passivseite

	2019 €	2019 €	2018 €
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	100.000,00		166.560,00
der verbleibenden Mitglieder	3.425.862,34		3.287.337,24
aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.794,35	3.528.656,69	24.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
	26.518,18 €		
Vorjahr:	17.917,62 €		
II. Kapitalrücklage			
		93.335,36	88.535,36
III. Ergebnismrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.767.311,42		2.592.604,64
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
	174.706,78 €		
Vorjahr:	214.184,75 €		
Bauerneuerungsrücklage	4.449.685,98		4.449.685,98
Andere Ergebnismrücklagen	12.536.280,09	19.753.277,49	11.096.280,09
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
	1.440.000,00 €		
Vorjahr:	1.800.000,00 €		
IV. Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	12.856,61		15.860,20
Jahresüberschuss	1.747.067,83		2.141.847,52
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	1.614.706,78	145.217,66	2.014.184,75
Eigenkapital insgesamt		23.520.487,20	21.848.526,28
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Steuerrückstellungen	48.162,97		18.042,70
Sonstige Rückstellungen	220.366,00	268.528,97	161.731,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	51.788.022,77		45.433.236,16
Erhaltene Anzahlungen	2.494.901,85		2.469.339,87
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.782,52		7.085,57
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	276.360,85		361.373,96
Sonstige Verbindlichkeiten	48.138,74	54.613.206,73	40.080,58
davon aus Steuern:	26.774,34 €		
Vorjahr:	16.541,45 €		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	0,00 €		
Vorjahr:	146,77 €		
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		15.110,14	17.240,15
BILANZSUMME		78.417.333,04	70.356.656,27

GEWINN- & VERLUSTRECHNUNG ZUM 31.12.2019

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	2019 €	2019 €	2018 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.325.915,79		10.034.490,26
b) aus Betreuungstätigkeit	5.258,78		4.453,50
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	52.180,60	10.383.355,17	54.117,61
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		18.697,22	145.914,25
3. Sonstige betriebliche Erträge		140.806,16	432.618,04
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.669.336,43		3.814.247,71
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.006,46	3.672.342,89	3.486,15
5. Rohergebnis		6.870.515,66	6.853.859,80
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.288.961,08		1.190.911,92
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 82.389,83 € Vorjahr: 73.858,77 €	312.066,61	1.601.027,69	276.263,82
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.772.572,19	1.751.829,86
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		493.733,13	450.079,15
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	53,50		50,94
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.878,51	5.932,01	5.643,38
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		980.757,50	780.917,76
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		63.308,81	56.973,91
13. Ergebnis nach Steuern		1.965.048,35	2.352.577,70
14. Sonstige Steuern		217.980,52	210.730,18
15. Jahresüberschuss		1.747.067,83	2.141.847,52
16. Gewinnvortrag		12.856,61	15.860,20
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.614.706,78	2.014.184,75
18. BILANZGEWINN		145.217,66	143.522,97

ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS 2019

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 nicht eingeschränkt. Der vorliegende Jahresabschluss wurde durch den Vorstand unter Vorwegzuweisung von € 720.000,00 aus dem Jahresüberschuss in die anderen Ergebnisrücklagen aufgestellt. Der Mitgliederversammlung obliegt die Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresabschlusses und die Billigung der Vorwegzuweisung in die anderen Ergebnisrücklagen.

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 1.392 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 Wohnun-

gen 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 2019 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung. Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet. Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit uneingeschränkt nachkommen. Die Genossenschaft schloss das Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von € 1.747.067,83 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, 26. Juni 2020

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

Antoniak
Wirtschaftsprüfer

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 077 31/87 74 - 0 | Fax 077 31/87 74 - 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 2019





Radolfzell

Gesundheitszentrum wird belebt

Mit der neuen Filiale im Gesundheitszentrum in der Haselbrunnstraße hat der erste Mieter im Gebäude seine Türen für die Öffentlichkeit geöffnet.

von Dominique Hahn

Das neue Ärztehaus an der Haselbrunnstraße zieht mit seiner lebendigen, bunten Fassade zweifellos die Blicke auf sich. In den vergangenen Tagen ist auch im Gebäude Leben eingezogen. Der erste Mieter ist die Volksbank Konstanz, die am 11. November ihre neue Filiale hier für die Öffentlichkeit eröffnen wird. Kurz zuvor gab es nun schon ein kleines »pre-opening« mit Schlüsselübergabe.



v.l.n.r.: Inga Göncü, Kerstin König, Holger Na Veigel, Britta Haun, Vorstand des Gesundheitszentrums

betonte er. Die neue Filiale der Haselbrunnstraße ist der bisherige Standort in der Haselbrunnstraße. Das bisherige

Radolfzell

»Der sicherste Ort weit und breit«

Der Tag der offenen Tür mit feierlicher Eröffnung des neuen Gesundheitszentrums am Park erfreute sich großen



Monika Laule durchschneidet das Band bei der Eröffnung des Gesundheitszentrums am Park. Mit dabei Apotheker Michael Dohm, Thomas Fröhlich (re.) Geschäftsführer der BHS

Architekt Hans ... von Apotheker Michael Dohm. ... chitekturbüro ... Alles sei ...

Bald sind es 1600 Wohnungen

- Baugenossenschaft Oberzellerhau investiert kräftig
- Zwei Großprojekte bringen neue Mietwohnungen
- Mitglieder bekommen vier Prozent Dividende

VON SUSANNE GEHRMANN-RÖHM

Singen - Der Baugenossenschaft Oberzellerhau (BGO) geht es bestens. Die großen Investitionen gehen nicht nur in die Modernisierung des Bestands, sondern es entstehen auch neue Wohnungen, wie bei den großen Projekten »Kunsthallenareal« und »Karl-Schneider-Straße«. Dies wurde bei der 106. Generalversammlung deutlich. Im Jahr 2018 hat die BGO in vier Projekte insgesamt 45 Millionen Euro investiert, wie Thomas Feneberg, geschäftsführender Vorstand, erläuterte. Im Einzelnen waren dies 27 Wohnungen, die eine energetische Großsanierung mit Neugestaltung des Wohnumfelds erfuhren. Außerdem wurden 26 barrierearme Wohneinheiten in der Max-Porzig-Straße fertiggestellt, 84 Wohneinheiten im Bereich des Kunsthallenareals und 71 Wohneinheiten sowie die neue Verwaltungseinheit an der Karl-Schneider-Straße/Ecke Oberzellerhau waren kurz vor Baubeginn. Dank der neuen Bauvorhaben wird die BGO in wenigen Monaten die Zahl ihrer Mietwohnungen von 1377 auf 1600 erhöhen.

Von 38 bis 150 Quadratmeter

Mittlerweile ist das Neubauprojekt auf dem Kunsthallenareal, wo in sieben Baukörpern zusammen mit der Oswa-Gruppe 84 moderne Stadtwohnungen entstehen, schon weit fortgeschritten. »Auch diese Wohnungen vom Charakter und der Ausstattung eher einer Eigentumsmaßnahme ähneln, werden diese Wohnungen ausschließlich als Mietwohnungen für unsere Mitglieder gebaut«, betonte Thomas Feneberg. Die Grundrisse dieser Wohnungen variieren von 1,5 Zimmerwohnungen mit 38 Quadratmetern Wohnfläche bis hin zu sehr großen Penthousewohnungen mit 150 Quadratmetern Wohnfläche. Die Übergabe dieser Wohnungen ist ab Mitte 2020 geplant. Die Interessentliste sei bereits beachtlich, so Feneberg. Zurück an ihre Keimzelle wird die Verwaltungseinheit der BGO ziehen, wenn das Neubauprojekt Karl-Schneider-Straße/Ecke Oberzellerhau im Jahr 2021 fertig ist.

Inklusion und selbständiges Wohnen

Dort entstehen in vier Häusern 71 Mietwohnungen, darunter 27 öffentlich geförderte Wohnungen, die dank der Mietraumförderung des Landes 33 Prozent unter den derzeit üblichen Vergleichsmieten liegen werden. Hier betritt die BGO auch Neuland: »Wir entwickeln gerade zusammen mit der Stiftung Liebenau eine neue Wohnform unter der Überschrift Inklusion



An der Karl-Schneider-Straße. Die Aufnahme

und selbstständigen Wohnens. Für die BGO gibt es tolle Perspektiven. Die Mitglieder bekommen an der BGO 4 Prozent Dividende. Im Jahr 2018 hat die BGO in vier Projekten insgesamt 45 Millionen Euro investiert, wie Thomas Feneberg, geschäftsführender Vorstand, erläuterte. Im Einzelnen waren dies 27 Wohnungen, die eine energetische Großsanierung mit Neugestaltung des Wohnumfelds erfuhren. Außerdem wurden 26 barrierearme Wohneinheiten in der Max-Porzig-Straße fertiggestellt, 84 Wohneinheiten im Bereich des Kunsthallenareals und 71 Wohneinheiten sowie die neue Verwaltungseinheit an der Karl-Schneider-Straße/Ecke Oberzellerhau waren kurz vor Baubeginn. Dank der neuen Bauvorhaben wird die BGO in wenigen Monaten die Zahl ihrer Mietwohnungen von 1377 auf 1600 erhöhen.

Dass die Wohnung gebaut wird, zeigt auch die Zahlen. Im Jahr 2018 hat die BGO in vier Projekten insgesamt 45 Millionen Euro investiert, wie Thomas Feneberg, geschäftsführender Vorstand, erläuterte. Im Einzelnen waren dies 27 Wohnungen, die eine energetische Großsanierung mit Neugestaltung des Wohnumfelds erfuhren. Außerdem wurden 26 barrierearme Wohneinheiten in der Max-Porzig-Straße fertiggestellt, 84 Wohneinheiten im Bereich des Kunsthallenareals und 71 Wohneinheiten sowie die neue Verwaltungseinheit an der Karl-Schneider-Straße/Ecke Oberzellerhau waren kurz vor Baubeginn. Dank der neuen Bauvorhaben wird die BGO in wenigen Monaten die Zahl ihrer Mietwohnungen von 1377 auf 1600 erhöhen.

und selbstständigen Wohnens. Für die BGO gibt es tolle Perspektiven. Die Mitglieder bekommen an der BGO 4 Prozent Dividende. Im Jahr 2018 hat die BGO in vier Projekten insgesamt 45 Millionen Euro investiert, wie Thomas Feneberg, geschäftsführender Vorstand, erläuterte. Im Einzelnen waren dies 27 Wohnungen, die eine energetische Großsanierung mit Neugestaltung des Wohnumfelds erfuhren. Außerdem wurden 26 barrierearme Wohneinheiten in der Max-Porzig-Straße fertiggestellt, 84 Wohneinheiten im Bereich des Kunsthallenareals und 71 Wohneinheiten sowie die neue Verwaltungseinheit an der Karl-Schneider-Straße/Ecke Oberzellerhau waren kurz vor Baubeginn. Dank der neuen Bauvorhaben wird die BGO in wenigen Monaten die Zahl ihrer Mietwohnungen von 1377 auf 1600 erhöhen.

Singen

Erfolgsbilanz und soziale Verantwortung der BGO Baugenossenschaft Oberzellerhau will Wachstumskurs fortsetzen / von Stefan Mohr

In Singen wird an jeder Ecke gebaut – zahlreiche Projekte dienen der Schaffung neuen Wohnraums. Romeiasstraße, Hofquartier Alemannenstraße, Herz-Jesu-Platz und Malvenweg sind hierfür positive Beispiele. Mit über 180 neuen Wohneinheiten trägt die Baugenossenschaft Oberzellerhau (BGO) an der Max-Porzig-Straße, dem Kunsthallenareal und der Karl-Schneider-Straße erheblich hierzu bei.

von Stefan Mohr

Trotz einem Projektvolumen von 45 Millionen Euro für die drei Neubauprojekte sowie die energetische Sanierung verbucht die BGO weiter positive Zahlen und kann ihren 2.393 Mitgliedern vier Prozent Dividende auszahlen. »Als erfolgreiches Geschäftsjahr bezeichnete es Thomas Feneberg, geschäftsführender



Die sieben Freikörperbauten wachsen auf dem Kunsthallenareal stetig in die Höhe. Foto von Juli 2019.

Bilanzsumme auf 70,3 Millionen Euro. Auch wenn die Verbindlichkeiten ob der Investitionen von 5,3 Millionen Euro auf 45,4 Millionen Euro angestiegen, konnte ein Jahresüberschuss von 2,1 Millionen Euro bilanziert werden. Auch für die Zukunft erwartet Feneberg eine sehr stabile Ertragslage. Die gut 1.400 Wohneinheiten würden auf 1.600 gesteigert. Das bei einer durchschnittlichen Kaltmiete von 6,18 Euro pro Quadratmeter, freut sich Feneberg, dass die BGO Wohnraum deutlich unter den

vervierfachen hätten. Auch die Betriebs- und Heizkosten seien mit 1,81 Euro pro Quadratmeter sehr gering und seit dem Vorjahr gleich geblieben. Dass bei der BGO 800 Bewerbungen eingegangen seien, von denen 207 neue Mitglieder aufgenommen worden seien, zeige auch, dass die Baugenossenschaft sehr begeht am Singener Wohnungsmarkt sei, so Feneberg. Die BGO sei sich ihrer sozialen Verantwortung bewusst, deshalb habe man auf die turnusmäßige Mieterhöhung verzichtet und könne bei Neubauten

bei umfangreichen Modernisierungen oder Wohnungswechseln wurden entsprechende Anpassungen vorgenommen, wurde informiert. Auch die Interessentliste für die sieben Freikörperbauten auf dem Kunsthallenareal, wo 84 Wohneinheiten in Zusammenarbeit mit der OSWA realisiert würden, wachse stetig, betonte Feneberg in seiner Rede. Der Einzug werde je nach dem ab Mitte 2020 bis Anfang 2021 möglich sein. Die vier Häuser in der Karl-Schneider-Straße mit der neuen Verwaltungseinheit wurde 2021 fertig. Von den 71 Wohneinheiten seien 27 öffentlich geförderte

hier Inklusion und Selbständiges Wohnen mit der Stiftung Liebenau umgesetzt, Feneberg weiter. Ebenso wie die Entwicklung wurde auch bei den Turnusmieten anstehenden Wahlen Werner G. Graf und Konrad Wintter einstimmig für langjährige Mitglieder bei der Baugenossenschaft gewählt. An der Spitze wurden gelehrt: Anja Ursula Foster, Minna Alma Wollwind, Ulrich Lehmann, Peter Lang, Buch für 40 Jahre, Cosmo Schlamp, Cosmo Rene Weber für 50 Jahre, Benno Hess für 60

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: 075 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: (Lake Stylez)
-

