



INHALT



DAS UNTERNEHMEN

A GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS 06

B WIRTSCHAFTSBERICHT

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN 07

2. GESCHÄFTSVERLAUF 10

2.1 Bestandsbewirtschaftung 12

2.2 Modernisierung, Sanierung und Instandhaltung 13

2.3 Neubauprojekte 2020 14

2.4 Mitgliederwesen 22

2.5 WEG-Verwaltung 22

2.6 Beteiligungen 22

3. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER BGO 24

3.1 Finanzielle Leistungsindikatoren 24

3.2 Ertragslage 25

3.3 Finanzlage und Liquidität 25

3.4 Kapitalstruktur und Vermögenslage 26

3.5 Jahresüberschuss 27

3.6 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren 28

3.7 Nachtragsbericht 28

C BERICHT DES VORSTANDES

BERICHT DES VORSTANDES 29

D BERICHT DES AUFSICHTSRATES

BERICHT DES AUFSICHTSRATES 32



JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

BILANZ

ZUM 31.12.2020 36

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ZUM 31.12.2020 38

ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS

ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS 39

SONSTIGES

UNSERE MITARBEITER AUF EINEN BLICK 40

IMPRESSIONEN 2020 42

PRESSESPIEGEL 44

IMPRESSUM 46

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
Alder, Bernhard	stellv. Aufsichtsratsvorsitzender
Keller, Michael	Schriftführer
Geier, Rainer	Aufsichtsratsmitglied
Wintter, Konstantin	Aufsichtsratsmitglied
Wollwinder, Hermann	Ehrevorsitzender

BETEILIGUNG



BHS Städtebau Bodensee / Hegau GmbH

GESCHÄFTSJAHR	2020	2019	2018	2017
Mitglieder	2.567	2.473	2.393	2.294
Eigenkapital	24.982 T€	23.520 T€	21.849 T€	19.722 T€
Bilanzsumme	98.449 T€	78.417 T€	70.357 T€	63.009 T€
Zahl der Wohnungen	1.424	1.376	1.377	1.356
Zahl der Gewerbeeinheiten	20	20	20	20
Gesamte vermietete Fläche	102.481 qm	99.315 qm	99.405 qm	97.931 qm

MITGLIEDSCHAFTEN



MITGLIED IM
FÖRDERVEREIN BUNDESSTIFTUNG

bauKULTUR



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 2020 1.424 Mietwohnungen, 16 gewerblich genutzte Einheiten sowie 930 Garagen/Abstellplätze und Carports zu ihrem Eigentum. Die Objekte sind auf die Standorte Singen, Radolfzell, 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 Betreu-

ung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Kerngeschäftsfeld ist die Errichtung und Vermietung von Wohnungen und Häusern. Entsprechend der jeweiligen Marktlage wird auch das Bauträgergeschäft 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. Ein gutes Preis-/Leistungsverhältnis der Mietangebote, die Bereitstellung eines Wohnungsangebotes über alle Preissegmente sowie eine gut gemischte Mitgliedersozialstruktur zeichnen die BGO aus.

B WIRTSCHAFTSBERICHT

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

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der weltweiten Covid-19-Pandemie, was zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandproduktes führte.

Die Anfang 2020 aufgetretene Covid-19-Pandemie, verbunden mit Shutdowns und dem Zusammenbruch von Lieferketten, hat im 1. Halbjahr 2020 weltweit zu einem starken Wirtschaftseinbruch geführt. Nachdem sich die Wirtschaft in Deutschland im 2. Halbjahr bis November wieder etwas erholt hatte, stiegen die Infektionszahlen erneut an und es kam ab November 2020 zunächst in Teilbereichen zu einem neuen Shutdown, der dann im Dezember ausgeweitet wurde.

Die Pandemie führte im 2. Quartal 2020 zu einem historischen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von 9,8 Prozent. Im 3. Quartal konnte sich die deutsche Wirtschaft aber wieder spürbar erholen und um 8,5 Prozent zulegen. Insgesamt brach das Bruttoinlandsprodukt 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 5,0 Prozent ein. Trotz der nicht vorhersehbaren weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie wird für 2021 mit einer deutlichen Erholung der Konjunktur gerechnet, da viele Ausgaben aufgrund des Shutdowns aufgeschoben wurden.

Hoffnungsvoll stimmt, dass seit Jahresbeginn 2021 erste Impfstoffe verfügbar sind und damit ggf. die Pandemie im Laufe des Jahres 2021 überwunden werden kann. Bedenklich im Wettlauf mit der Immunisierung sind die zunehmend auftretenden Virusmutationen, welche deutlich ansteckender sind.

Der Wirtschaftseinbruch hat sich auch auf die Beschäftigung ausgewirkt. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich

im Dezember 2020 auf 264.521 Personen, während im Dezember 2019 nur 200.855 Personen arbeitslos gemeldet waren. Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2020 in Baden-Württemberg 4,2 % (Vorjahr 3,2 %). Die Arbeitslosenquote deutschlandweit belief sich im Dezember 2020 auf 5,9 % (Vorjahr 4,9 %). Mit dem Beginn des Shutdowns im März stieg die Kurzarbeit binnen kürzester Zeit stark an und erreichte dann im April einen Höchststand mit knapp 6 Millionen Personen. Die Auswirkungen des verschärften Lockdowns im Winter 2020/21 auf die Zahl der Arbeitslosen wird sich allerdings erst im Laufe des Jahres 2021 zeigen.

Zur Bekämpfung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie wurden von staatlicher Seite zahlreiche fiskalische Maßnahmen ergriffen, was zu einem Haushaltsdefizit von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherungen von insgesamt 158,2 Mrd. € führte. So wurde der Umsatzsteuersatz befristet für das 2. Halbjahr 2020 von 19 % auf 16 % gesenkt. Dies hat die Preise und die Inflationsrate in 2020 gedrückt. Nach vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Jahresschnitt 2020 bei 0,5 % (2019: 1,4 %). Zur Preisdämpfung hat insbesondere der Rückgang der Energiepreise und der Preise der Verbrauchsgüter beigetragen. Diese verbilligten sich im Dezember 2020 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 6 %. Nach einer Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sanken die Baupreise im 4. Quartal 2020 wegen der Umsatzsteuersenkung gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,5 %; ohne die Senkung der Umsatzsteuer wären die Baupreise rein rechnerisch um 2,1 % gestiegen.



B WIRTSCHAFTSBERICHT

Trotz der Pandemie herrschten auch im Jahr 2020 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 33.408 (Januar bis Oktober 2019) auf 31.468 im Vergleichszeitraum des Jahres 2020.

Am Kapitalmarkt dauerte die Niedrigzinssituation an. Auf Guthaben erhoben die Banken zunehmend negative Zinsen.

Nach der Prognose des statistischen Landesamtes 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 Jahre sind, soll sich von 2,23 Mio. Personen im Jahr 2018 auf 2,75 Mio. Personen im Jahr 2030 erhöhen. Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 20 % bis 2030 auf voraussichtlich 24 % ansteigen. Diese prognostizierte Bevölkerungsentwicklung, wie auch die Entwicklung der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung kann unseres Erachtens auch als Trend für die Entwicklung der Stadt Singen herangezogen werden.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statisti-

schen 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.

Durch diese Entwicklungen bleibt der Nachfragedruck auf Wohn- und Gewerbeimmobilien im Geschäftsgebiet der BGO in allen Preissegmenten weiter hoch, beziehungsweise wird sich nach unserer Meinung noch weiter erhöhen. Im Mietsektor ist die Nachfrage weiterhin ungebrochen groß, insbesondere im unteren und mittleren Preissegment. Eine Trendwende dieser Entwicklung ist derzeit nicht absehbar.

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 neben dem Membership Value auf Wachstum, Zukunftssicherung und Nachhaltigkeit ausgerichtet. Das Thema Klimawandel und das damit steigende Klimabewusstsein rückt auch im Hinblick auf die Zukunftssicherung immer mehr in den Focus von Investitionsentscheidungen. 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 deutlich unter der aktuellen Marktmiete erzielten Durchschnittsmiete von 6,26 Euro pro m² Wohnfläche tragen die Wohnungen der BGO zu einer erkennbaren Entlastung des Wohnungsmarktes bei.

Bei diesem Durchschnittswert sind sowohl die sanierten Wohnungen wie auch die Neubauwohnungen der BGO berücksichtigt.

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 17-23 getätigt. Für die weitere Bestandsentwicklung wurde ein Grundstück entlang der Wehrdstraße in Singen erworben und im Jahresverlauf zur Baureife gebracht.

Für unsere BGO verlief das Geschäftsjahr 2020 wiederum sehr positiv. Wir haben planmäßig umfangreiche Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Ergänzend konnten wir unsere Ertragslage aus der Wohnungsbewirtschaftung weiter verbessern.

B WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 BESTANDBEWIRTSCHAFTUNG

Der Gesamtbestand der BGO umfasste zum Ende des Berichtsjahres 2020 insgesamt 1.424 Mietwohnungen und 16 gewerblich genutzte Einheiten. Durch unsere Neubautätigkeit auf dem Kunsthallenareal konnten wir im Berichtsjahr 2020 weitere 48 Wohnungen an neue Mieter übergeben.

Dies baut die Stellung der BGO als größter Wohnraumvermieter in der Stadt Singen weiter aus. Die Gesamtmiet- und Pachtfläche 2020 belief sich auf knapp 103.000 m².

Die durchschnittliche Kaltmiete pro m² in der Wohnraumvermietung der BGO belief sich im Jahr 2020 auf monatlich 6,26 €, was gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung von unter 1 % entspricht. Bereinigt um die Neubaumaßnahmen, liegt der durchschnittliche Mietpreis bei den modernisierten Bestandswohnungen der BGO weiterhin unter sechs Euro pro m² Wohnfläche. Bei den gewerblichen Einheiten konnte im Jahreschnitt eine Nettokaltmiete von 6,07 € pro m² erwirtschaftet werden.

Die Anpassung der vorgenannten Kaltmieten erfolgte im Berichtsjahr 2020 ausschließlich fluktuationsbedingt sowie durch Mietanpassungen nach umfangreichen energetischen Modernisierungsarbeiten. Auf eine generelle Mieterhöhung im Gesamtbestand haben wir Corona-bedingt, im Hinblick auf die teilweise sicherlich angespannte Situation und die daraus resultierenden Unsicherheiten verzichtet.

Aus den eigenen digitalen Kabelnetzen wurden Umsätze in Höhe von 257 T€, aus dem Betrieb von Photovoltaikanlagen 29 T€ generiert. Beide Werte haben sich gegenüber dem Vorjahreswert nur unwesentlich verändert.

Im Rahmen der Betriebs- und Heizkosten wurden im Jahr 2020 im Monatsschnitt 1,97 € pro m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr 1,90 €) abgerechnet.

Im Rahmen eines CO₂-Monitorings erfolgte eine Betrachtung des ökologischen Standards des Wohnungsbestandes der BGO. Insbesondere die beiden Kernfragen „Um wieviel % hat sich der CO₂-Ausstoss durch die bisherigen Maßnahmen reduziert“ und „Wie wirken sich die künftigen Maßnahmen aus“ standen hierbei im Mittelpunkt der Analysen. Aus den Berechnungen geht hervor, dass die BGO ihren CO₂-Gesamtausstoss durch ihre bisherigen Maßnahmenpakete um rund 42 % reduzieren konnte. Angestrebt ist, bis zum Jahr 2030 eine Halbierung des ursprünglichen Gesamtausstoßes an CO₂ zu erreichen.



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 2020 vollständig umgesetzt.

Neben den laufenden Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 1.090 T€ (Vorjahr 836 T€) beinhaltete das Modernisierungsprogramm im Jahr 2020 auch eine Vielzahl von Einzel- und Objektinvestitionen. Die Gesamtinvestitionen in den eigenen Hausbestand beliefen sich im Berichtszeitraum auf 2.651 T€ (Vorjahr 2.257 T€), dies entspricht rund 26 € pro m² Wohn- und Nutzfläche.

B WIRTSCHAFTSBERICHT



Kunsthallenareal – Haus 1 & 2, Thurgauer-Str. 15-15a

2.3 NEUBAUPROJEKTE 2020

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 einzigar-

tigen Quartiersatmosphäre wohnen zu können, ergänzt.

Alle Wohnungen werden nach der geplanten Fertigstellung im Jahr 2020/2021 ausschließlich an die Mitglieder der BGO vermietet. Zum Berichtszeitpunkt sind alle Mietverträge für die Gesamtmaßnahme abgeschlossen. Im August 2020 konnten bereits 48 Einheiten an die neuen Bewohner übergeben werden. Die restlichen Übergeben erfolgen im August und November 2021.

Das Gesamtinvestitionsvolumen für dieses Projekt beläuft sich auf rund 22.000 T€.

— KUNSTHALLENAREAL —



*Kunsthallenareal –
Tiefgarageneinfahrt und Wohnumfeld*



B WIRTSCHAFTSBERICHT



Karl-Schneider-Straße 3,5,7,9 / Oberzellerhau 1

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 voll in der Bauphase bzw. in Teilbereichen bereits kurz vor der Fertigstellung.

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 zehn Wohnungen für selbstständiges



Wohnen im Rahmen der Inklusion entwickelt. Zum Berichtszeitpunkt sind bereits alle 39 Wohnungen aus den Häusern 3+4 vermietet. Der Bezug erfolgt im Oktober 2021. Der Umzug der BGO in ihre neuen Verwaltungsräume ist ebenfalls für Oktober 2021 geplant. Für die Wohnungen aus den Häusern 1+2 ist eine Fertigstellung

— KARL-SCHNEIDER-STR. & OBERZELLERHAU —



und Übergabe an die neuen Mieter im ersten Quartal 2022 angedacht.

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 haben wir bei dem Vorhaben entlang der Karl-Schneider-Straße auf das Landeswohnraumförderprogramm des Landes Baden-Württemberg zurückgegriffen, was sich direkt auf den Mietpreis der geförderten Wohnungen niederschlägt. Der Mietpreis für diese Wohneinheiten wird 33% unter den derzeit am Markt üblichen Vergleichsmieten liegen.

Das Gesamtinvestitionsvolumen für dieses Projekt beläuft sich auf über 18.000 T€.



*Musterwohnung (oben)
Baustellenbesichtigung durch Mitarbeiter der BGO (unten)*

B WIRTSCHAFTSBERICHT



Bauvorhaben Wehrdstraße – Visualisierung

Das aktuellste Neubauprojekt der BGO befindet sich in der Singener Südstadt im Bereich der **Wehrdstraße**. Im Dezember 2019 konnte das Grundstück, welches bisher als Parkfläche verwendet und bewirtschaftet wurde durch die BGO erworben werden. Im Jahresverlauf 2020 wurde gemeinsam mit der Stadt Singen ein neuer Vorhabens- und Erschließungsplan sowie ein Durchführungsvertrag erarbeitet.

Mit Erteilung der Baugenehmigung im Dezember 2020 und dem Spatenstich am 13. April 2021 geht dieses anspruchsvolle Bauvorhaben in seine Realisierungsphase.

Das Gesamtkonzept beinhaltet 86 Wohnungen mit über 6.300 m² Wohnfläche, davon 3.600 m² barrierefrei und einem integrierten Großsortimenter.

— WEHRDSTRASSE —



Visualisierung des Bauvorhabens Wehrstraße

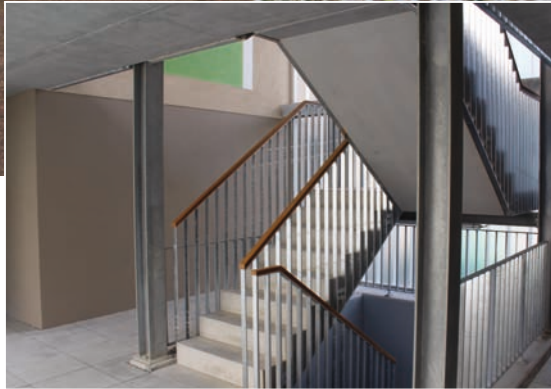
Das Vorhaben entspricht gänzlich den Kernpunkten der städtebaulichen Zielsetzung weiteren Wohnraum zu schaffen und das Nahversorgungsangebot zu verbessern.

Zum Berichtszeitpunkt haben bereits die Rohbauarbeiten begonnen.



Baugrube

B WIRTSCHAFTSBERICHT

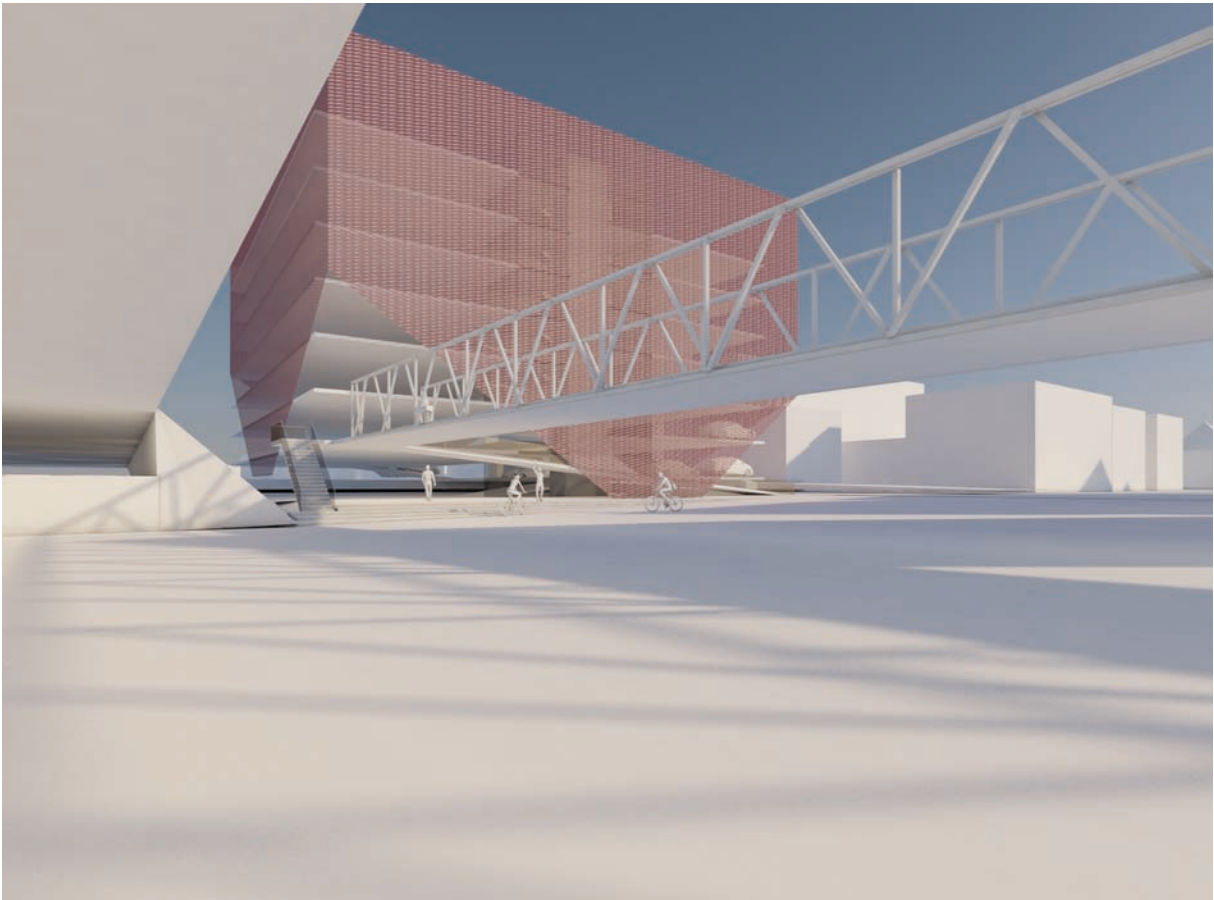


Haselbrunnstraße 40, Wohnpark St. Meinrad

Im Verlauf des Berichtsjahres erwarb die BGO noch **zehn Mietwohnungen aus dem Bauvorhaben St. Meinrad in Radolfzell**, welche zum Berichtszeitpunkt bereits durch die neuen Mieter der BGO bezogen waren.

Des Weiteren ist die BGO an der Bauherrengemeinschaft **Parkhaus Julius-Bührer-Straße** beteiligt. Mit dem Abbruch des alten Parkhauses und dem Neubau und der damit verbundenen Verdopplung der Parkplätze wird sich die Parkplatzsituation in der Innenstadt weiter verbessern.

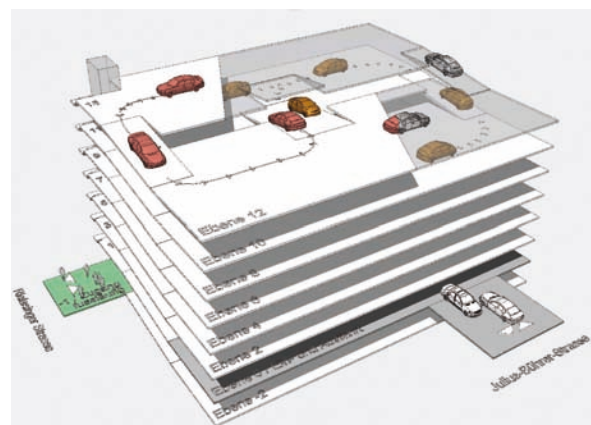
— HASELBRUNNSTRASSE, RADOLFZELL —



Parkhaus Julius-Bührer-Straße

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 2020 wurden durch die BGO im Rahmen der **MaBV oder Baubetreuung von Dritten** keine Maßnahmen durchgeführt.



PARKHAUS JULIUS-BÜHRER-STR.

B WIRTSCHAFTSBERICHT

2.4 MITGLIEDERWESEN

Das Jahr 2020 verbucht einen Zugang von 228 Beitritten und Übertragungen sowie einen Abgang von 134 Mitgliedern durch Kündigung, Übertragung, Ausschluss oder Tod. Mit Ablauf des Geschäftsjahres 2020 zählten somit 2.567 (Vorjahr 2.473) Mitglieder zur Genossenschaft.

Die Geschäftsanteile erhöhten sich von 21.538 auf 21.555 Anteile. Das gesamte Geschäftsguthaben beläuft sich zum Bilanzstichtag 2020 auf 3.430 T€ (Vorjahr 3.425 T€).

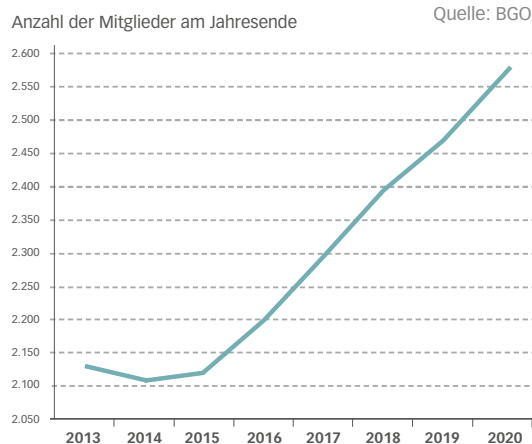
In der 107. Generalversammlung der BGO für das Geschäftsjahr 2019 am 20. Oktober 2020 wurden der Vorstand und der Aufsichtsrat vollständig durch die Mitgliederversammlung entlastet.

2.5 WEG-VERWALTUNG

Die WEG-Verwaltung der BGO umfasst 31 Einheiten. Die Hausgeldabrechnung wurde erstellt, die Eigentümerversammlung fristgerecht und erfolgreich durchgeführt.

Die BGO wurde zum Berichtszeitpunkt bereits im Rahmen ihrer Verwaltungstätigkeit von der Eigentümergemeinschaft einstimmig für das Geschäftsjahr 2020 entlastet. Aus der WEG-Verwaltung sind keine Risiken ersichtlich.

Mitgliederentwicklung 2013-2020



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 Bauträgerei hat sich die BHS auch mit ihren wohnungsnahen Dienstleistungen erfolgreich am Markt etabliert.

Nach den erfolgreichen Projekten in Konstanz, wurde nun in Radolfzell das Projekt „Wohnpark St. Meinrad“ erstellt und im Jahr 2021 fertiggestellt. Die Gesamtmaßnahme beinhaltet ein Ärztehaus sowie 57 Eigentumswohnungen. Zum



Wohnpark St. Meinrad in Radolfzell

Berichtszeitpunkt ist das Ärztehaus an die Mieter übergeben, die weiteren Wohneinheiten im Rahmen des Bauträgergeschäftes wurden ebenfalls bereits an die neuen Eigentümer übergeben.

Der Bestätigungsvermerk aus der Prüfung des Geschäftsjahres 2020 durch die HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH weist keine Beanstandungen aus, das Berichtsjahr verlief wiederum sehr erfolgreich.

Seit September 2020 ist die BGO mit einem Anteil von 4,19 % eine der Gesellschafter/innen der Julius-Bührer-Str.1 Singen Gbr. Gesellschaftszweck der Bauherren-GbR ist der Abbruch des bestehenden Parkhauses und die Neu-Errichtung

eines Parkhauses mit einem Parkraumzugewinn von 206 Stellplätzen auf 382 PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück Julius-Bührer-Straße 1 in Singen.

Aufgrund der wirtschaftlich soliden Lage und des uneingeschränkten Bestätigungsvermerkes ergeben sich aus den Beteiligungen 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.

Ergänzend wird auf das Ergebnis der genossenschaftlichen Prüfung durch den vbw, Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen verwiesen, welche ohne negative Prüfungsbemerkungen abgeschlossen werden konnte.

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:

		2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Bilanzsumme	T€	98.449	78.417	70.357	63.009	57.020	47.079	45.651
Anlagevermögen	T€	88.109	68.559	60.753	53.891	48.442	39.812	39.009
Eigenkapital	T€	24.982	23.520	21.849	19.722	18.293	16.812	15.058
Eigenkapitalquote	%	25,38 %	29,9 %	31,1 %	31,3 %	32,1 %	35,7 %	32,9 %
Eigenkapitalrentabilität	%	5,65 %	7,4 %	9,8 %	7,2 %	8,5 %	10,7 %	7,1 %
Verbindlichkeiten gegen KI	T€	69.951	51.788	45.433	40.094	35.838	27.513	28.016
Zinsaufwendungen	T€	1.078	981	781	864	746	814	867
Tilgungsaufwendungen	T€	1.959	1.978	2.144	1.856	1.350	1.876	1.509
AfA	T€	1.801	1.773	1.752	1.527	1.466	1.343	1.236
Cash-Flow	T€	3.222	3.542	3.911	2.956	3.022	3.162	2.328
Umsatzerlöse ohne Bauträger	T€	10.817	10.383	10.093	9.508	9.134	9.215	8.736
Objektbestand	Anzahl	1.440	1.396	1.397	1.376	1.332	1.332	1.331
Wohn- und Nutzfläche	m ²	102.481	100.233	100.400	98.926	93.784	93.784	92.984
Fluktuationsquote	%	7,3 %	6,6 %	7,3 %	6,45 %	5,9 %	7,8 %	8,0 %
Erlösschmälerungsquote	%	0,6 %	0,53 %	0,64 %	0,64 %	0,77 %	1,1 %	1,3 %

Quelle: BGO

3.2 ERTRAGSLAGE

Die gute Ertragslage der Genossenschaft wird maßgeblich aus dem Kerngeschäft, den Erträgen aus der Hausbewirtschaftung, geprägt.

Die **Umsatzerlöse** aus der Hausbewirtschaftung (abzüglich Erlösschmälerungen) konnten im Berichtsjahr 2020 um 431 T€ auf 10.757 T€ gesteigert werden.

Zur Analyse der Ertragslage verweisen wir auf eine vereinfachte Kostenstellenrechnung.

Der Rückgang des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen, höheren Zinsaufwendungen und der höheren Abschreibung auf Wohnbauten.

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 Finanzierungen der Investitionen für die Jahre 2020 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.

ERTRAGSLAGE	31.12.2020	31.12.2019	VERÄNDERUNGEN
Betriebsbereiche	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	3.337,6	3.596,5	-258,9
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	7,0	8,5	-1,5
Kapitaldienst	-123,1	-160,1	37,0
Summe	3.221,5	3.444,9	-223,4
Verwaltungskosten	-1.764,0	-1.798,3	34,3
Betriebsergebnis	1.457,5	1.646,6	-189,1
Übrige Rechnung	-46,4	163,8	-210,2
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen & Ertrag	1.411,1	1.810,4	-399,3
Ertragssteuern	0,0	-63,3	63,3
Jahresüberschuss 1.411,1		1.747,1	-336,0

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.

3.4 KAPITALSTRUKTUR UND VERMÖGENSLAGE

Die BGO hat zum Bilanzstichtag ein **Gesamtvermögen** von 98.449 T€ (Vorjahr 78.417 T€). Die Zugänge des Gesamtvermögens resultieren im Wesentlichen aus Zuschreibungen im **Anlagevermögen** (+19.550 T€).

Das **Umlaufvermögen**, das größtenteils aus den Positionen unfertige Leistungen (2.403 T€) und

flüssigen Mitteln (7.692 T€) besteht, ist bei der BGO mit 10.341 T€ bilanziert.

Das **Eigenkapital** der BGO in Höhe von 24.982 T€ (Vorjahr 23.251 T€) wurde wiederum durch das sehr gute Jahresergebnis 2020 um 1.461 T€ erhöht.

In den Verbindlichkeiten sind im wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten als **Fremdkapital** ausgewiesen. Diese wurden gegenüber dem Vorjahr um 18.163 T€ auf 69.951 T€ erhöht und belaufen sich somit auf 71% der Bilanzsumme. Der Anstieg des Fremdkapitals ist hauptsächlich auf die Projektfinanzierungen der Neubauprojekte Kunsthallenareal und Karl-Schneider-Straße zurückzuführen.

Die Vermögenslage der BGO ist sehr geordnet. Die Vermögens- und Kapitalstruktur, welche durch das Sachanlagevermögen bestimmt wird, ist weiterhin sehr stabil.

	31.12.2020		31.12.2019		VERÄNDERUNGEN
	T€	%	T€	%	T€
VERMÖGENSSTRUKTUR					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachlagen	87.994,5	89,5	68.472,2	87,3	19.522,3
Finanzanlagen	114,0	0,1	86,5	0,1	27,5
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	2.402,9	2,4	2.293,0	2,9	109,9
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	7.691,5	7,8	7.303,3	9,3	388,2
Übriges Umlaufvermögen	228,2	0,2	255,2	0,4	-27,0
Rechnungsabgrenzungsposten	17,6	0,0	7,1	0,0	10,5
Gesamtvermögen	98.448,7	100,0	78.417,3	100,0	20.031,4

	31.12.2020		31.12.2019		VERÄNDERUNGEN
KAPITALSTRUKTUR	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	24.982,4	25,4	23.520,5	30,0	1.461,9
Fremdkapital					
<u>Rückstellungen</u>					
Übrige Rückstellungen	188,4	0,2	268,5	0,3	-80,1
<u>Verbindlichkeiten</u>					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	69.951,2	71,0	51.788,0	66,1	18.163,2
Enthaltene Anzahlungen	2.558,6	2,6	2.494,9	3,2	63,7
Übrige Verbindlichkeiten	749,7	0,8	330,3	0,4	419,4
Rechnungsabgrenzungsposten	18,4	0,0	15,1	0,0	3,3
Gesamtkapital	98.448,7	100,0	78.417,3	100,0	20.031,4

Strukturbilanz BGO

3.5 JAHRESÜBERSCHUSS 2020

Wie im Vorjahr, ermöglicht uns der Jahresüberschuss 2020 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 2020 im Oktober 2021 schlägt der Aufsichtsrat und Vorstand der BGO der Mitgliederversammlung der BGO wiederum die Ausschüttung einer 4%igen Dividende vor.

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

GEWINNVERWENDUNG 2020	
Jahresüberschuss	1.411.128,94 €
Einstellung gesetzliche Rücklage (10%)	-141.112,89 €
Einstellung andere Ergebnisrücklagen	-1.140.000,00 €
(Verbindlich 570.000,00 €)	
(Vorwegzuweisung 570.000,00 €)	
Gewinnvortrag	+13.308,16 €
Bilanzgewinn	143.324,21 €

B WIRTSCHAFTSBERICHT

3.6 NICHTFINANZIELLE LEISTUNGS- INDIKATOREN

3.6.1 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.

3.6.2 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.

3.6.3 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.

3.7 NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von wesentlicher Bedeutung sind nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 nicht eingetreten. Insbesondere sind gravierende Risiken, welche die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage beeinflussen können, nicht erkennbar.

C BERICHT DES VORSTANDES



Vorstand der BGO (von links): Hans-Jürgen Feneberg, Thomas Feneberg und Andreas Heitz.

1. GESCHÄFTSVERLAUF

Bereits seit Anfang 2020 hat sich das Corona-Virus weltweit ausgebreitet. Auch in der Hegau-Bodenseeregion sind die negativen Folgen daraus lokal erkennbar. Insbesondere in den Mittelstandsbranchen rund um den Einzelhandel, der Gastronomie sowie der Industrie ist die Pandemie das bestimmende Thema.

Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt bezüglich einer Nachfrageänderung/-verschiebung konnten wir bis zum Berichtszeitpunkt nicht feststellen. Ebenfalls waren die Coronabedingten Ausfälle bei Miet- und Pachtzahlungen sehr gering. Lediglich in der Baufertigstellung und Materialbeschaffung ist im Jahresverlauf ein deutlicher Nachfrageüberhang absehbar.

2. PROGNOSEBERICHT

Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Die Dynamik der Entwicklung macht es allerdings schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Trotz der immer noch bestehenden Pandemie herrschen auch zum Berichtszeitpunkt gute Rahmenbedingungen für die Baubranche. Die Konstellation aus einem niedrigen Zinsniveau, weiteren Zuzügen und der Trend zu kleineren Haushalten hält in unserer Region an. Dem gegenüber stehen immer höhere Bau- und Grundstückskosten. Hinzukommend ist noch der Zielkonflikt aus den monetären Auswirkungen neuer Auflagen in den Baugenehmigungen, Stichwort CO₂-Reduktion und Klimaschutz vs. Bau von bezahlbarem Mietraum abzuwarten.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Voraussetzungen 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 im Jahr 2021 mit weiter steigenden Umsatzerlösen.

Für die laufenden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind rund 2.582 T€ in die Planrechnung 2021 eingestellt. Es ist abzuwarten, wie sich die bereits angesprochenen Materialengpässe auf die Preissituation und Ausführungszeiträume auswirken werden.

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 der BGO von rund 14.835 T€ gerechnet. Ursächlich sind hier die bereits beschriebenen Investitionen in die Neubauprojekte Karl-Schneider-

Straße, Kunsthallenareal und Wehrdstraße. 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 Euroraum schwer vorhersehbar.

Die Kernthemen für 2021 und die darauffolgenden Jahre kann man mit den Worten Investition, Nachhaltigkeit, Wachstum und Qualität zusammenfassen.

Die Unternehmensausrichtung orientiert sich hierbei immer an dem zentralen Thema des Membership Value und damit dem Gemeinwohl der Mitglieder.

Unsere gut ausgestatteten und qualitativ hochwertige Wohnungen zu attraktiven Mietpreisen werden auch künftig am Singener Wohnungsmarkt 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. Somit rechnen wir auch nicht mit nennenswerten Leerständen.

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

Der technische Fortschritt innerhalb der Abläufe in der BGO wurde durch die neuen Rahmenbedingungen aus der Covid-Pandemie deutlich beschleunigt. Dies wird sich insbesondere in der Ausführung und Ausstattung der neuen Verwaltungseinheit der BGO zeigen. Der Bezug des neuen Verwaltungsgebäudes mit der Anschrift Oberzellerhau 1 ist für das vierte Quartal 2021 angedacht.

Die BGO wird 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.

Das bestehende Risikomanagement wird stetig weiterentwickelt und angepasst. Dies versetzt uns in die Lage, frühzeitig Risiken für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der BGO zu erkennen und entsprechend gegenzusteuern.

Der Aufsichtsrat hat gemeinsam mit dem Vorstand im Rahmen der Jahressitzung 2021, auf Grundlage einer Vorstandsvorlage den Investitionsplan und, daraus resultierend, den Finanz- und Wirtschafts- und Investitionsplan für 2021 erörtert und genehmigt. Für das Jahr 2021 erwarten wir wiederum ein positives Ergebnis auf Basis des Vorjahresniveaus. Unsere Jahresergebnisse werden sich mittelfristig weiter auf einem konstanten Niveau bewegen. Die hohe Investitionstätigkeit in den Jahren 2021-2023 wird sich in den entsprechenden Bilanzpositionen und Kennzahlen widerspiegeln.

Singen, im Juli 2021

Der Vorstand | Baugenossenschaft Oberzellerhau eG



Thomas Feneberg
Geschäftsführender Vorstand



Andreas Heitz
Vorstandsmitglied



Hans-Jürgen Feneberg
Lebenamtliches Vorstandsmitglied

D BERICHT DES AUFSICHTSRATES



Werner G. Graf

Der Aufsichtsrat ist im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 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 permanent den laufenden Investitionen im Neubau.

Dieses Geschäftsjahr war geprägt durch die Corona-Pandemie und der damit vorgegebenen Maßnahmen durch die Regierung. Der Vorstand hat den Ernst der Lage frühzeitig erkannt, umsichtig und besonnen gehandelt und das Notwendige zum Schutz der Mitarbeiter aber auch im Interesse unserer Mitglieder und Kunden, veranlasst.

Aufgrund nicht durchführbarer Präsenzsitzungen wurden die Mitglieder des Aufsichtsrates auf digitalem Weg informiert, sodass auf diese Weise auch die Beschlussfassungen erfolgen konnten.

In Erfüllung seiner Aufgaben hat sich der Aufsichtsrat und die von ihm gebildeten Ausschüsse entsprechend den 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 – sofern Präsenzsitzungen möglich waren – erfolgte durch den Vorstand eine laufende, zeitnahe und umfassende Berichterstattung 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 2020 befasste sich der Aufsichtsrat in drei Sitzungen allein und in zehn Sitzungen – davon fünf 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 2020.

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 2020 einschließlich Anhang, ist im Juni 2021 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 und Vorstand am 24. Juni 2021 seitens der Wirtschaftsprüferin ausführlich erörtert.

Der Aufsichtsrat stimmt mit dem Prüfungsergebnis des vbw überein und erhebt auch nach



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

dem Ergebnis der eigenen Prüfung keine Einwendungen. Demzufolge ist auch für das Berichtsjahr 2020 die Ausschüttung einer 4%-igen Dividende sowie eine Aufstockung unserer Rücklagen möglich.

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 2020
- Gewinnverwendungsvorschlag 2020
- Geschäftsbericht 2020

zu genehmigen sowie dem Vorstand Entlastung für das Geschäftsjahr 2020 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 2021

Werner G. Graf
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

JAHRESABSCHLUSS 2020

- BILANZ ZUM 31.12.2020

- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
ZUM 31.12.2020



BILANZ ZUM 31.12.2020

Aktivseite

	2020 €	2020 €	2019 €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		20.033,66	7.446,42
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	49.301.947,32		50.245.252,33
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.271.913,90		1.378.136,41
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.544.089,27		1,02
Technische Anlagen und Maschinen	127.825,32		142.232,63
Betriebs- und Geschäftsausstattung	87.039,77		114.776,73
Anlagen im Bau	11.212.195,75		4.913.139,74
Bauvorbereitungskosten	793.940,58		0,00
Geleistete Anzahlungen	20.635.542,56	87.974.494,47	11.671.185,37
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen	85.000,00		85.000,00
Sonstige Ausleihungen	27.544,00		0,00
Andere Finanzanlagen	1.450,00	113.994,00	1.450,00
Anlagevermögen insgesamt		88.108.522,13	68.558.620,65
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.402.887,16		2.292.988,24
Andere Vorräte	96.452,29	2.499.339,45	117.279,32
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	17.564,91		23.128,32
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.065,74		4.924,31
Sonstige Vermögensgegenstände	100.102,17	131.732,82	110.008,05
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguth., Guthaben bei Kreditinstituten	6.806.079,14		6.637.484,37
Bausparguthaben	885.441,92	7.691.521,06	665.799,86
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
I. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		17.615,81	7.099,92
BILANZSUMME		98.448.731,27	78.417.333,04

Passivseite

	2020 €	2020 €	2019 €
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	249.760,00		100.000,00
der verbleibenden Mitglieder	3.430.055,91		3.425.862,34
aus gekündigten Geschäftsanteilen	25.280,00	3.705.095,91	2.794,35
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
	8.744,09 €		
Vorjahr:	26.518,18 €		
II. Kapitalrücklage			
		99.635,36	93.335,36
III. Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.908.424,31		2.767.311,42
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
	141.112,89 €		
Vorjahr:	174.706,78 €		
Bauerneuerungsrücklage	4.449.685,98		4.449.685,98
Andere Ergebnisrücklagen	13.676.280,09	21.034.390,38	12.536.280,09
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
	1.440.000,00 €		
Vorjahr:	1.440.000,00 €		
IV. Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	13.308,16		12.856,61
Jahresüberschuss	1.411.128,94		1.747.067,83
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.281.112,89	143.324,21	1.614.706,78
Eigenkapital insgesamt		24.982.445,86	23.520.487,20
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Steuerrückstellungen	0,00		48.162,97
Sonstige Rückstellungen	188.411,00	188.411,00	220.366,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	69.951.232,69		51.788.022,77
Erhaltene Anzahlungen	2.558.610,53		2.494.901,85
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.097,62		5.782,52
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	662.020,92		276.360,85
Sonstige Verbindlichkeiten	82.521,53	73.259.483,29	48.138,74
davon aus Steuern:	48.874,97 €		
Vorjahr:	26.774,34 €		
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		18.391,12	15.110,14
BILANZSUMME		98.448.731,27	78.417.333,04

GEWINN- & VERLUSTRECHNUNG ZUM 31.12.2020

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	2020 €	2020 €	2019 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.756.942,76		10.325.915,79
b) aus Betreuungstätigkeit	5.011,00		5.258,78
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	55.315,47	10.817.269,23	52.180,60
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		109.898,92	18.697,22
3. Sonstige betriebliche Erträge		37.191,82	140.806,16
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.262.038,00		3.669.336,43
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.738,92	4.264.776,92	3.006,46
5. Rohergebnis		6.699.583,05	6.870.515,66
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.314.228,95		1.288.961,08
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 83.516,68 € Vorjahr: 82.389,83 €	307.669,30	1.621.898,25	312.066,61
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.801.117,22	1.772.572,19
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		569.374,39	493.733,13
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	33,50		53,50
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.743,80	1.777,30	5.878,51
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.077.958,26	980.757,50
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	63.308,81
13. Ergebnis nach Steuern		1.631.012,23	1.965.048,35
14. Sonstige Steuern		219.883,29	217.980,52
15. Jahresüberschuss		1.411.128,94	1.747.067,83
16. Gewinnvortrag		13.308,16	12.856,61
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.281.112,89	1.614.706,78
18. BILANZGEWINN		143.324,21	145.217,66

ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS 2020

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 Jahresabschluss unterliegt dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs.1, § 317 Abs.1 Satz 2 und 3.

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 1.440 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Weiterhin betätigt sich das Unternehmen als Verwalter von Wohnungseigentum.

Im Berichtsjahr wurden 48 Mietwohnungen und 32 Tiefgaragenstellplätze fertiggestellt, weitere 37 Tiefgaragenstellplätze erworben und 16 Tiefgaragenstellplätze abgerissen. Ferner wurden umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Die Verwaltung des eigenen Miethausbestandes und die Verwaltung fremder Wohnungen erfolgten ordnungsgemäß und sachkundig. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung und Jahresabschluss

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben. Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit uneingeschränkt nachkommen.

Die Genossenschaft schloss das Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von € 1.411.128,94 ab. Dieser ist in erster Linie auf den Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung zurückzuführen.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind. Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben. Der vorstehende Bericht wurde aufgrund der bei der Prüfung anhand der Unterlagen getroffenen Feststellungen und der den Prüfern erteilten Aufklärungen und Nachweise nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Stuttgart, 25. Juni 2021

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

Fricke | Wirtschaftsprüferin

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



Büsra Öztürk

☎ 07731 8774-15

b.oeztuerk@bgo-singen.de



Karsten Wilke

☎ 07731 8774-19

k.wilke@bgo-singen.de



Alexander Mayer

☎ 07731 8774-0

a.mayer@bgo-singen.de

Baugenossenschaft Oberzellerhau eG | Oberzellerhau 2 | 78224 Singen (Htwl.)
 Telefon 077 31/87 74 - 0 | Fax 0 77 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

d.bertram@bgo-singen.de

MITGLIEDERWESEN



Margret Luibrand

☎ 07731 8774-0

m.luibrand@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 2020





ZUSTIMMUNG Im Oberzellerhau kann Bauprojekt beginnen

Singen (isa) Der Gemeinderat Singen hat dem Bauantrag der Oberzellerhau für die Schotterfläche an der Wehrdstraße einstimmig zugestimmt. Das heißt, dass die Baugenossenschaft dort mit dem Bau von 86 Geschosswohnungen beginnen kann. Im Erdgeschoss soll ein Lebensmitteldiscounter mit 1200 Quadratmetern Verkaufsfläche einziehen. Die Planreife sei erreicht, konstatierte Stadtplaner Adam Rosol: Die Öffentlichkeit sei beteiligt worden, der Bebauungsplan werde anerkannt und die Erschließung sei gesichert.

Mietwohnungen im neuen Quartier an der Wehrdstraße

Oberbürgermeister Bernd Häusler und Thomas Feneberg, Geschäftsführender Vorstand der Baugenossenschaft Oberzellerhau (BGO), unterzeichneten einen Durchführungsvertrag zum geplanten Bauvorhaben der BGO südlich der Wehrdstraße. Mit der aktuell erfolgten Entscheidung des Gemeinderates kann die BGO nun mit dem Bau von 86 Mietwohnungen, Parkgaragen, Gewerkeräumen und einem Lebensmittelmarkt auf dem Areal zwischen Rielsingener Straße und Maggistraße beginnen. Bisher diente diese Brachfläche als Parkplatz.



Der Oberbürgermeister Bernd Häusler und der Geschäftsführende Vorstand der Baugenossenschaft Oberzellerhau (BGO) Thomas Feneberg, unterzeichneten den Durchführungsvertrag zum geplanten Bauvorhaben an der Wehrdstraße (von links) sowie BGO-Vorstandsmitglied...



250 neue Mietwohnungen

Die Oberzellerhau investiert 65 Millionen Euro. Drei Bauvorhaben sollen Druck vom Markt nehmen.

VON MATTHIAS GÜNTERT Singen - Der Druck auf den Singener Wohnungsmarkt ist hoch. So hoch, Druck, bestialig! Thomas Feneberg, Geschäftsführender Vorstand der Baugenossenschaft Oberzellerhau (BGO), im Diese fand in diesem Jahr Corona-Bekämpfung unter Ausschluss der Öffentlichkeit wenig die Lunte trübte, denn die Oberzellerhau kann auf eine erfolgreiche Bilanz zurückblicken. „Wir hatten der BGO-Geschäftsführer zusammen, Feneberg sei und bleibe das unangehore Kernaussage der Oberzellerhau und die Pflege des eigenen Immobilienbestandes...

Langer Anlauf für einen großen Wurf

Fast 100 Mietwohnungen in neuem Quartier an der Wehrdstraße / von Oliver Fiedler

Schon in den Zeiten der einstigen GVV rückte das brachliegende Grundstück an der Wehrdstraße unterhalb des Hegau-Towers immer wieder in den Fokus. Nun kommt endlich ein Knopf dran. In der Kooperation zwischen GVV-Übernehmer OSWA und der Singener Baugenossenschaft soll bald ein großes Projekt begonnen werden.

Investieren für knapp 100 Wohnungen in vier Gebäuden mit Tief- und Hochgarage wie einem Lebensmitteldiscounter mit 1.200 Quadratmetern, sagte BGO Geschäftsführer Thomas Feneberg im Ausschuss. Das Grundstück wird damit freilich maximal ausgenutzt. Ganz unten gibt es eine Tiefgarage für einen Discounter.

runterliegende Parkdeck sich ausbreiten dürfen, wie durch die Planer und Vertreter der Singener Baubehörden präsentiert wurde. Das Bauvorhaben wurde in vielen Punkten...

die Kreuzung von Rielsingener- und Julius-Bühner-Straße, die Wehrdstraße selbst wäre viel zu schwach. Wie...



Singen

Zusammenleben

- Quartierskonzept mit Hilfe aus Heidelberg entwickelt
Wie sich die Stadtteile entwickeln sollen
Bürger sollen als Experten ihr Umfeld mitgestalten

VON ISABELLE ARNDT

Singen - Was wünschen sich Bürger von ihrer Stadt? Das soll künftig bei der Stadtplanung intensiv beleuchtet und berücksichtigt werden. Dafür haben drei Ausschüsse des Gemeinderates ein Quartierskonzept für Quartiersarbeit...

Aktives Jahr angesichts langer Warteliste

Seit vielen Jahren wird die Schotterfläche nur als Parkplatz genutzt, Anläufe zur neuen Nutzung gab es viele. Am letzten Mittwoch wurde nun ein Ausschuss für Stadtplanung und Bauen die ganz Große Baugenossenschaft vorgestellt. Wie sich die Oberzellerhau am mehrfach erprobte tritt hier Dienstagabend in der Singener Baugenossenschaft Stadthalle ihre 107. Oberzellerhau (BGO) als Generalversammlung...

Im kleinen Rahmen hielt die Baugenossenschaft eine Vorstandssitzung am Dienstagabend in der Stadthalle ihre 107. Generalversammlung der Oberzellerhau (BGO) als Generalversammlung...



Vier der sieben Gebäude im Projekt Kunsthallen-Areal der Baugenossenschaft Oberzellerhau sind inzwischen fertiggestellt. Die weiteren Gebäude folgen im Frühjahr.

von Oliver Fiedler

Großinvestition. Feneberg. Und das war auch ein gutes Jahr für die Stadt Singen in Sachen neuer Wohnungen.

hier 71 Wohnungen, davon 27 mit öffentlicher Förderung, sowie ein inklusives Wohnprojekt der Stiftung Liebenau fertiggestellt werden. Auch die Zentrale der Baugenossenschaft werde im nächsten Herbst in das Projekt einziehen. Zudem soll...

Die Umsetzung des großen Bauprojekts werde fünf Jahre in Anspruch nehmen. „Für die drei Projekte investiert die BGO rund 65 Millionen Euro zur besseren Wohnraumversorgung in der Stadt, unterstrich Feneberg. Und trotzdem wurden auch für...

schäftsbericht: 855 Bewerbungen für Wohnungen verzeichnete die Baugenossenschaft, die gegenwärtig einen Bestand von 1.375 Wohnungen in Singen hat. Die aktuelle Warteliste umfasst rund 500 Bewerbungen, zum Teil von Neumitgliedern, aber auch für Umzüge, zum Beispiel wenn mehr Platz für Kinder benötigt werde, sagte Feneberg. Die Baugenossenschaft zählt inzwischen 2.473 Mitglieder...

Die Durchschnittsmiete beim Bestand liege bei 6,20 Euro, so der Geschäftsbericht. Durch die derzeit intensiven Investitionen der Baugenossenschaft von 70,4 Millionen Euro, gleichzeitig stieg auch das Eigenkapital von 21,8 auf 23,5 Millionen Euro an. Unter dem Strich der Jahresrechnung steht ein wegen Zinsaufwands leicht...

75 Prozent der Einwohner haben einen Migrationsanteil - zumindest in der östlichen Südstadt. Ein Spitzenwert, während der Anteil in Ortsteilen und Weststadt zwischen 20 und 35 Prozent liegt.

werden. Stadt dann gerade Einflutungen bringen. Ein gelmäßige Bilde etwa über Platen. Dabei sind Bedürfnisse themen der Beteiligung, wenn sie betzert, beto Die Sta chend de Heidebe für ein lungspurs nachha gen by Dabel Albert um men, ein G Ein lung misch ver die SP werden...



Mietwohnungen für Singen



„Das ist ein Riesenschnitt“, sagt Feneberg. Die BGO plant 86 neue Wohnungen in Singen.

Die Bilanzzahlen

Die Baugenossenschaft Oberzellerhau ist nach eigenen Angaben mit 1376 Mietwohnungen und 20 gewerblichen Einheiten verortet auf über 100.000 Quadratmeter Gesamtfläche der größten Wohnfläche in Singen. 2473 Mitglieder zählt die BGO im Vorjahr 2018. Die Bilanzsumme konnte im zurückliegenden Jahr um acht Millionen Euro auf 78,4 Millionen Euro erhöht werden. Das Eigenkapital erhöhte sich um rund 1,7 Millionen Euro auf 23,5 Millionen Euro. Der Jahresüberschuss lag im zurückliegenden Jahr bei 1,1 Millionen Euro.

wird neu definiert



26.795 Menschen arbeiten in Singen. Zwischen 2000 und 2018 gab es in diesem Bereich ein Wachstum um 22 Prozent.

15.467 Menschen leben in Singens größten Stadtteil, der Südstadt. Dazu kommen 8285 in der Innenstadt und 14.418 in der Nordstadt, sowie die Ortsteile.

22 Prozent von Singens Bevölkerung ist 65 Jahre alt oder älter. Das sind 10.414 Menschen – oder anders ausgedrückt 11,8 Prozent weniger als im Landesdurchschnitt. Dafür leben bei 85,44 Menschen unter 18 Jahren deutlich mehr Kinder in Singen als anderswo.

3354 Menschen leben in Singen. Das sind 10.414 Menschen – oder anders ausgedrückt 11,8 Prozent weniger als im Landesdurchschnitt. Dafür leben bei 85,44 Menschen unter 18 Jahren deutlich mehr Kinder in Singen als anderswo.



Coris Grieshammer mit ihrem 13 Jahre alten Golden Retriever Nando beim Spaziergang am Aach-Ufer (linkes Bild) und Familie Höpfer am Gartimoor (rechtes Bild, von links): Die Töchter Emma, Lara und Matilda mit ihrer Mutter Kathrin, nicht im Bild Vater Clemens. Beide Frauen erzählen von ihrer Wohnungssuche in Singen. BILD: SABINE LESCHKE

Am Wohnungsmarkt geht es eng zu

- In Singen wird zwar seit Jahren viel gebaut
- Eine Wohnung zu finden, ist trotzdem nicht einfach

Bauplätze und Wahl

Auch für Bauwillige will die Stadt etwas bieten. OB Bernd Häusler schreibt auf Anfragen, dass Bauplätze für Einfamilienhäuser in Schlatt unter Krähen und Friedlingen vergeben werden sollen. Planungen für weitere Baugelände würden in Beuren an der Aach, Schlatt unter Krähen und in der Südstadt lautstimmig auf dem Markt gekommen. Die OB-Wahl findet am Sonntag, 11. Juli, statt. Amtsinhaber Bernd Häusler ist bislang der einzige Bewerber, der sich noch bis Montag um 18 Uhr bei der Wahl registrieren muss.

auch an lebhaften Diskussionen in sozialen Netzwerken. Wie hat sich der Markt seit der Wahl von Oberbürgermeister Bernd Häusler vor acht Jahren entwickelt? Wie soll es weitergehen? Häusler verweist auf frage Baubarkeit. Allein in den Jahren 2018 und 2019 habe die Stadtverwaltung Baugenehmigungen für 700 Wohnungen erteilt. In den vergangenen acht Jahren insgesamt für 1600 Wohnungen. Darunter seien nicht nur Eigentumswohnungen, sondern auch Mietobjekte. Die beiden großen Singener Baugenossenschaften hätten zuletzt etwa 500 Mietwohnungen gebaut, mehr als 100 seien geplant oder in Umsetzung. Außerdem sei die Zahl der Einwohner in Singen in seiner Amtszeit um etwa 1900 auf 47.900 gestiegen. „Das ist ein Riesenschnitt“, sagt Feneberg. Die BGO plant 86 neue Wohnungen in Singen.

Hier entstehen 86 neue Wohnungen

- In der Wehrstraße haben die Bauarbeiten begonnen
- Oberzellerhau investiert rund 36 Millionen Euro
- Bis 2024 will die BGO 240 neue Wohnungen schaffen

Das plant die Baugenossenschaft



Singen – In den vergangenen Jahren gab es bei Kauf- und Mietpreisen für Immobilien in Singen nur eine Richtung: nach oben. Die Nachfrage nach Wohnungen zur Miete oder zum Kauf ist in der Hohentwiel-Stadt wegen des knappen Angebots weiterhin hoch. Um den Druck etwas vom Wohnungsmarkt zu nehmen, realisiert die Baugenossenschaft Oberzellerhau (BGO) gleich drei millionenschwere Bauvorhaben. In den kommenden Jahren sollen in der Wehrstraße sowie in der Karl-Schneider-Straße und auf dem ehemaligen Kunsthallenareal rund 240 neue Mietwohnungen gebaut werden. Dadurch würde die Wohnfläche bei einer Gesamtinvestition der Oberzellerhau von rund 65 Millionen Euro. „Die Nachfrage in Singen ist immens hoch, der Preisdruck ist da“, macht Thomas Feneberg, Geschäftsführer der BGO, deutlich. „Das Bagger rollen in der Wehrstraße: Das neueste Projekt der BGO ist das in der Wehrstraße zwischen der Rielandstraße und der Maggi-Straße. Dort sollen in vier Gebäuden 86 neue Wohnungen entstehen – 40 davon barrierefrei. Das Bauprojekt ist Teil des städtebaulichen Rahmenplans „Zukunft Singen Süd“. Die Wohnungsgrößen betreffen sich auf 42 bis 154 Quadratmeter und sollen alle Segmente von der 1,5-Zimmer- bis zur Fünf-Zimmer-Wohnung umfassen. „Das Wohnkonzept ist generationenübergreifend und soll sowohl für Familien als auch für Singles oder Menschen mit Mobilitätseinschränkung angedacht“, so Thomas Feneberg weiter. Neben den Wohnungen wird auch ein Lebensmittelmarkt in das Projekt integriert. Hinzu kommen 185 Parkmöglichkeiten für die Wohnungen und das angesiedelte Gewerbe. Die Investitionssumme beläuft sich laut Feneberg auf rund 36 Millionen Euro. „Es handelt sich dabei um die größte Einzelinvestition der Oberzellerhau“, betont Thomas Feneberg. „Das Singener Stadtbild verändert sich nach eigenen Angaben ist die Baugenossenschaft Oberzellerhau mit 1376 Mietwohnungen und 20 gewerblichen Einheiten verortet auf über 100.000 Quadratmeter Gesamtfläche der größten Wohnfläche in Singen. 2473 Mitglieder zählt die BGO im Vorjahr 2018. Die Bilanzsumme konnte im zurückliegenden Jahr um acht Millionen Euro auf 78,4 Millionen Euro erhöht werden. Das Eigenkapital erhöhte sich um rund 1,7 Millionen Euro auf 23,5 Millionen Euro. Der Jahresüberschuss lag im zurückliegenden Jahr bei 1,1 Millionen Euro.“



Beim Spatenstich (von links): OB Bernd Häusler, Daniel Burkhard, Leiter Filialentwicklung Aldi Süd, Markus Oswald und Thomas Feneberg, BGO-Geschäftsführer. BILD: MATTHIAS GÜNTERT

Die Wehrstraße

Laut der Baugenossenschaft Oberzellerhau war die Wehrstraße früher ein unzugänglicher Maisacker und ist heute eine aus zwei Teilen bestehende Insel zwischen der Radolfzeller Aach und dem Mühlkanal. Sie entstand 1848, als die damalige Baumwollspinnerei Trötschler und Wolf den Industriekanal baute. Die Insel wurde durch den Bau der Eisenbahn, deren erste Linie 1863 eröffnet wurde, in zwei Hälften geteilt: die Musikinsel und die Insel Wehr. 1996 wurde die Wehr in einen Inselpark verwandelt und war Teil der Landesgartenschau 2000 in Singen. Sie dient heute vielen Singenern als Naherholungsort.

Feneberg rechne damit, dass die ersten Bewohner bei optimalem Baufortschritt bereits Anfang 2024 in die Wehrstraße einziehen können. Zehn Euro pro Quadratmeter – so hoch können die Kaltmiete in der Wehrstraße mit Thomas Feneberg. Allerdings hängen dieser Preis von den abschließenden Baukosten ab. „Aldi Süd zieht mit“

Wohnhäuser weitere 84 Einheiten entstehen. Ein Teil der Wohnungen ist bereits bewohnt, der Rest solle laut Feneberg Ende des Jahres bezugsfertig sein. Das Vorhaben auf dem Kunsthallenareal kostet die BGO rund 22 Millionen Euro. Wie hoch der Druck auf den Singener Wohnungsmarkt tatsächlich ist, verdeutlicht Thomas Feneberg: Für eine Wohnung auf dem ehemaligen Kunsthallenareal habe es zwischen drei und 20 Anfragen gegeben. Bei den Neubauten in der Wehrstraße rechne Feneberg ebenfalls umziehen. im dritten Quartal 2021 ihre neuen Räumlichkeiten beziehen werde. „Lob aus dem Singener Rathaus: Auch OB Bernd Häusler zeigte sich beim Spatenstich erfreut, dass eine weitere Baugenossenschaft aus dem Dornrosenpark auf diesem Grundstück nichts passiert.“ Er zeigte sich davon überzeugt, dass sich das Quartier entwickeln

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: (kieferpix, santosha 57, Robert Kneschke, Anselm, karepa, Monster Ztudio, peshkov) Andreas Engel, Gama Honorar Media 4D GmbH





