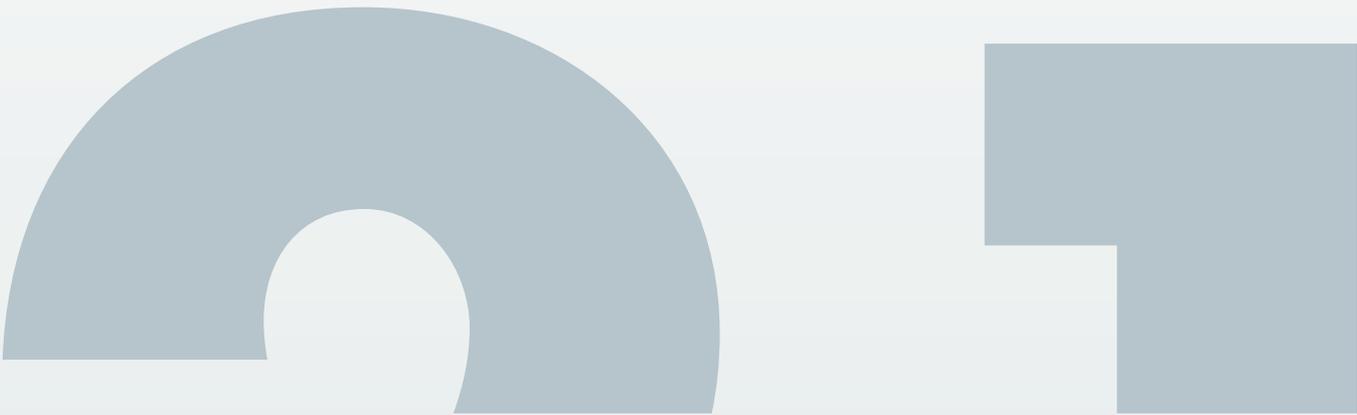




# BGO

Baugenossenschaft  
Oberzellerhau eG



# Jahresbericht

# INHALT

---



## DAS UNTERNEHMEN

### A GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS ..... 06

### B WIRTSCHAFTSBERICHT

#### 1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN ..... 07

#### 2. GESCHÄFTSVERLAUF ..... 10

- 2.1 Bestandsbewirtschaftung ..... 11
- 2.2 Modernisierung, Sanierung und Instandhaltung ..... 13
- 2.3 Neubauprojekte 2021 ..... 14
- 2.4 Mitgliederwesen ..... 22
- 2.5 WEG-Verwaltung ..... 23
- 2.6 Beteiligungen ..... 23

#### 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 ..... 28
- 3.6 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren ..... 28
- 3.7 Nachtragsbericht ..... 28

### C BERICHT DES VORSTANDES

#### BERICHT DES VORSTANDES ..... 29

### D BERICHT DES AUFSICHTSRATES

#### BERICHT DES AUFSICHRATES ..... 32

---



## JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

### BILANZ

ZUM 31.12.2021 ..... 36

### GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ZUM 31.12.2021 ..... 38

## ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS

ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS ..... 39

## SONSTIGES

UNSERE MITARBEITER AUF EINEN BLICK ..... 40

IMPRESSIONEN 2021 ..... 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 (bis 31.05.2022)
Stocker, Jürgen	Immobilien-Techniker	Vorstandsmitglied (seit 01.06.2022)
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	2021	2020	2019	2018
Mitglieder	2.708	2.567	2.473	2.393
Eigenkapital	26.881 T€	24.982 T€	23.520 T€	21.849 T€
Bilanzsumme	115.738 T€	98.449 T€	78.417 T€	70.357 T€
Zahl der Wohnungen	1.509	1.424	1.376	1.377
Zahl der Gewerbeeinheiten	20	20	20	20
Gesamte vermietete Fläche	108.000 qm	102.481 qm	99.315 qm	99.405 qm

## MITGLIEDSCHAFTEN



## A GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

---



Die BGO, Baugenossenschaft Oberzellerhau eG, ist eine eingetragene Genossenschaft des privaten Rechts mit Sitz in Singen am Hohentwiel und unter der Gen. Reg.-Nummer 540024 beim Amtsgericht Freiburg eingetragen. Die BGO wurde am 18. September 1910 in Singen gegründet.

Die Genossenschaft zählt zum Bilanzstichtag 2021 1.509 Mietwohnungen, 16 gewerblich genutzte Einheiten sowie 1.041 Garagen/Abstellplätze und Carports zu ihrem Eigentum. Die Objekte sind auf die Standorte Singen, Rielasingen-Worblingen, Öhningen, Radolfzell 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

Auch 2021 beeinflusste die Covid-19-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung weltweit negativ.

Nachdem die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg im ersten Halbjahr 2021 preisbereinigt um 5,5% gestiegen war, hat die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2021 nur noch um 1,7% zugelegt; für das vierte Quartal wird nur noch mit einer schwachen Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts gerechnet. Grund hierfür ist das wieder zunehmende Infektionsgeschehen, das die über den Sommer erfolgte Erholung abermals bremst.

Insgesamt ergab sich für Gesamt-Deutschland 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,7 %. Damit hat das BIP das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht und liegt immer noch um 2,0% unter dem des Jahres 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie.

Trotz der Corona-Pandemie zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Die Arbeitslosenquote betrug in Baden-Württemberg im Dezember 2021 3,4% (Dezember 2020: 4,2%). Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2021 auf 212.300 Personen, während im Dezember 2020 noch 264.521 Arbeitslose gemeldet waren. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat sich 2021 leicht um 7.000 Beschäftigte auf 44,9 Mio. im Jahresdurchschnitt erhöht.

Die Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex stieg im Dezember 2021 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat um 5,0% und erreichte damit eine seit Jahren nicht gekannte

Höhe. Vor allem die Preise für Heizöl (+ 36,7%) und Kraftstoffe (+ 35,2%) lagen deutlich über der Gesamtteuerung. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO<sub>2</sub>-Abgabe und die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020 preiserhöhend aus. Neben den temporären Basiseffekten aus dem Vorjahr entfalten zunehmend krisenbedingte Effekte, wie Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen ihre Wirkung auf die Preisentwicklung.

Problematisch für Wohnungsunternehmen ist die Baupreisentwicklung. So stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im November 2021 um 14,5% gegenüber dem Vorjahresmonat. Den stärksten Anstieg gab es dabei bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten, die wegen gestiegener Bauholzpreise um 47,2% teurer geworden sind. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 14,0%. Auf den Anstieg der Baupreise wirkten sich neben dem Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus.

Dagegen stiegen die Nettokaltmieten nach dem Mietpreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2021 nur um 1,8 %.

Die Europäische Zentralbank hat mit ihrer Geldpolitik noch nicht auf den Preisanstieg reagiert.

## B WIRTSCHAFTSBERICHT





Deshalb liegen die Zinssätze für Baufinanzierungen immer noch günstig bei knapp einem Prozent bei 10-jähriger Zinsfestschreibung. Experten erwarten für 2022 einen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen um 0,25 bis 0,5 Prozentpunkte.

In Baden-Württemberg lebten 2020 rund 11,17 Mio. Personen. Die Zahl dürfte sich 2021 nur unwesentlich verändert haben. Nach der Prognose des statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 auf 11,36 Mio. Personen anwachsen.

Der Anteil der Personen, die älter als 60 Jahre sind, soll sich von 3,05 Mio. Personen im Jahr 2020 auf 3,68 Mio. Personen im Jahr 2035 erhöhen (+ 20,6 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 27,3% bis 2035 auf voraussichtlich 32,4% ansteigen. Der Anteil der 20 bis 60-Jährigen wird sich dagegen von 6,0 Mio. (53,8% der Gesamtbevölkerung) auf 5,5 Mio. (48,7% der Gesamtbevölkerung) vermindern.

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 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 ganz im Zeichen des Membership Value weiterhin 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 Fokus von Investitionsentscheidungen. Zur Entlastung des Mietwohnungsmarktes in Singen bleibt die BGO weiterhin sehr stark im Mietwohnungsneubau aktiv.

Die Nachfrage nach bezahlbaren und modern ausgestatteten Wohnungen ist in unserem Geschäftsgebiet unverändert hoch und begünstigt die wirtschaftliche Lage unserer Genossenschaft.

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

Mit einer deutlich unter der aktuellen Marktmiete erzielten Durchschnittsmiete von 6,31 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche tragen die Wohnungen der BGO zu einer deutlichen Entlastung des

Wohnungsmarktes in Singen und Umgebung 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 laufende Modernisierung investiert. Die größten Investitionen wurden hierbei für unsere drei Neubauvorhaben aufgewendet. Hierbei handelt es sich um die Projekte auf dem ehemaligen Kunsthallenareal, entlang der Karl-Schneider-Straße sowie auf dem neuerworbenen Grundstück Wehrdstraße. Des Weiteren wurde das energetische Sanierungsprogramm mit der Fertigstellung der Objekte Oberzellerhau 11-15 im Berichtsjahr vollständig abgeschlossen.

Für unsere BGO verlief das Geschäftsjahr 2021 wiederum sehr 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 2021 insgesamt 1.509 Mietwohnungen und 16 gewerblich genutzte Einheiten. Durch unsere Fertigstellungen im Neubau konnten wir auf dem Kunsthallenareal 36 Wohnungen, in der Karl-Schneider-Straße 39 Wohnungen sowie bei dem Bauvorhaben St. Meinrad in Radolfzell 10 Wohnungen, somit im gesamten 85 Mietwohnungen im Berichtsjahr 2021 an neue Mieter der BGO übergeben.

Dies baut die Stellung der BGO als größten Wohnraumvermieter in der Stadt Singen weiter aus. Die Gesamtmiet- und Gewerbefläche 2021 belief sich auf knapp 108.000 m<sup>2</sup>.

Die durchschnittliche Kaltmiete pro m<sup>2</sup> in der Wohnraumvermietung der BGO belief sich im Jahr 2021 auf monatlich 6,31 €, was gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung von wiederum unter 1% entspricht. Bereinigt um die Neubaumaßnahmen

## B WIRTSCHAFTSBERICHT

---

liegt der durchschnittliche Mietpreis bei den modernisierten Bestandswohnungen der BGO weiterhin unter sechs Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Bei den gewerblichen Einheiten konnte im Jahreschnitt eine Nettokaltmiete von 6,96 € pro m<sup>2</sup> erwirtschaftet werden.

Die Anpassung der vorgenannten Kaltmieten erfolgte im Berichtsjahr 2021 ausschließlich fluktuationsbedingt sowie durch Mietanpassungen nach umfangreichen energetischen Modernisierungsarbeiten. Auf eine generelle Mieterhöhung im Gesamtbestand haben wir coronabedingt, im Hinblick auf die teilweise sicherlich angespannte Situation und die daraus resultierenden Unsicherheiten verzichtet.

Aus den eigenen digitalen Kabelnetzen wurden Umsätze in Höhe von 268 T€ (+10 T€), aus dem Betrieb von Photovoltaikanlagen 32 T€ (+3 T€) generiert.

Im Rahmen der Betriebs- und Heizkosten wurden im Jahr 2021 im Monatsschnitt 2,07 € pro m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche (+0,10 €) abgerechnet.

Im Rahmen des CO<sub>2</sub>-Monitorings erfolgte eine Betrachtung des ökologischen Standards des Wohnungsbestandes der BGO. Insbesondere die beiden Kernfragen „Um wieviel % hat sich der CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Gesamtausstoß durch ihre bisherigen Maßnahmenpakete um rund 42 % reduzieren konnte. Das Thema Klima-

schutz bildet bei der BGO bei allen Investitionsentscheidungen eine tragende Rolle. Angestrebt ist, trotz des kontinuierlichen Wachstums bis zum Jahr 2030 eine Halbierung des ursprünglichen Gesamtausstoßes an CO<sub>2</sub> zu erreichen.

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 weiterhin auf einem im Branchenvergleich sehr niedrigen Niveau. Sie werden im Jahresabschluss zum Bilanzstichtag mit 74 T€ (+5 T€) ausgewiesen, was einer Quote von 0,7 % (+0,1 %) entspricht.

Die Forderungen aus der Vermietung beliefen sich zum Bilanzstichtag 2021 nach Wertberichtigung auf 26 T€ (+8 T€), was einer Mietrückstandsquote von 0,22 % (+0,06 %) entspricht. Coronabedingte Ausfälle waren kaum zu verzeichnen.

Im Jahresverlauf 2021 wurden 187 Wohnungswechsel/Neubezüge verzeichnet. Davon waren 85 dem Erstbezug der vorgenannten Neubauvorhaben zuzuschreiben. Darum bereinigt, ergibt sich eine tatsächliche Fluktuation von 6,7 % (-0,7 %) auf den Wohnungsbestand der BGO.

733 Bewerber (-17) stellten im Jahresverlauf 2021 einen Aufnahmeantrag bei der BGO. Dem gegenüber stehen 248 Neuaufnahmen von Mitgliedern, was einer Aufnahmequote von rund 34 % (-4 %) entspricht.

---

## 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 2021 vollständig umgesetzt.

Neben den laufenden Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 1.081 T€ (-40 T€) beinhaltet das Modernisierungsprogramm im Jahr 2021 auch eine Vielzahl von Einzel- und Objektinvestitionen. Die Gesamtinvestitionen in den eigenen Hausbestand beliefen sich im Berichtszeitraum auf 2.306 T€ (-345 T€), dies entspricht rund 21 € pro m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche.



## B WIRTSCHAFTSBERICHT

---

### 2.3 NEUBAUPROJEKTE 2021

Unser Neubauvorhaben auf dem ehemaligen Grundstück rund um das **Kunsthallenareal** im Stadtzentrum von Singen konnte im Geschäftsjahr 2021 vollständig fertig gestellt und an die Mieter der BGO übergeben werden. Mit dieser innerstädtischen Neubaumaßnahme konnten wir nun im Gesamten 84 Mietwohnungen mit rund 6.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche dem angespannten Wohnungsmarkt in Singen zuführen.

Auf Grundlage der guten Verhandlungen und mit Hilfe unserer professionellen Geschäftspartner konnte die Kostenschätzung und damit auch die Mietpreisprognose eingehalten werden. Die Gesamtinvestition belief sich auf rund 22 Mio. €, der durchschnittliche Mietpreis auf unter 10 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche im Monat.





KUNSTHALLENAREAL

## B WIRTSCHAFTSBERICHT



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

Mit dem Neubauvorhaben **Karl-Schneider-Straße 3,5,7,9 / Oberzellerhau 1** wird die hohe Investitionstätigkeit der BGO in ihrem Kerngebiet, dem Stadtteil Oberzellerhau weitergeführt. Nach Erteilung der Baugenehmigung Ende 2018 ist das Projekt zum Berichtszeitpunkt nahezu fertig gestellt.

Alle 70 Wohnungen mit rund 4.800 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind bereits an die Mieter übergeben. Der Neubau erstreckt sich auf dem knapp 4.000 m<sup>2</sup>

großen Baugrundstück über vier einzelne Gebäudeteile. Insgesamt umfasst das Vorhaben 70 Wohnungen sowie eine Büroeinheit und die neue Verwaltungseinheit der BGO.

Das Nutzungskonzept der Wohnungen umfasst dabei neben der klassischen Mietwohnung mit 1,5 bis 3,5 Zimmer auch betreute Wohneinheiten. In Kooperation mit der Stiftung Liebenau werden zehn Wohnungen für selbstständiges Wohnen im Rahmen der Inklusion vermietet.



Als Genossenschaft ist es uns wichtig, trotz der aktuellen Entwicklungen bezahlbaren Wohnraum für unsere Mitglieder zu schaffen. Auf dieser Grundlage prüfen wir immer alle zur Verfügung stehenden Finanzierungsmöglichkeiten.

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 liegt 33 % unter den derzeit am Markt üblichen Vergleichsmieten.

Das Gesamtinvestitionsvolumen für dieses Projekt beläuft sich vor Schlussabrechnung auf rund 18.000 T€. Die ursprüngliche Kostenschätzung konnte trotz den drastischen Entwicklungen der Baupreise nahezu eingehalten werden. Die Durchschnittsmiete für die freifinanzierten und geförderten Wohnungen liegt zum Berichtszeitpunkt bei 9,16 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

— KARL-SCHNEIDER-STR. & OBERZELLERHAU —

## B WIRTSCHAFTSBERICHT



*Visualisierung des Bauvorhabens Wehrdstraße*

Das aktuelle 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 gemein-

sam mit der Stadt Singen ein neuer VEP und Durchführungsvertrag erarbeitet, auf dessen Grundlage im April 2021 der Spatenstich zu diesem beeindruckenden Großprojekt erfolgte.

Das Gesamtkonzept beinhaltet 87 Wohnungen mit über 6.300 m<sup>2</sup> Wohnfläche, davon 3.600 m<sup>2</sup> barrierefrei und einem integrierten Großsortimenter der nach Fertigstellung durch Aldi Süd



betrieben wird. Zum Berichtszeitpunkt ist der Mietvertrag mit Aldi Süd für den Betrieb der Gewerbefläche abgeschlossen und die Rohbauarbeiten voll im Gange.

Ergänzend dazu erfolgt im Bereich des westlichen Baukörpers eine Umplanung zur Umsetzung des neuen Wohnkonzeptes der BGO „Wohnen+“. Hier wird nach Baufertigstellung in

Kooperation mit den Diakonischen Diensten Singen eine neue Wohnform mit einem sehr hohen und vor allem bedarfsorientierten Servicelevel angeboten.

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

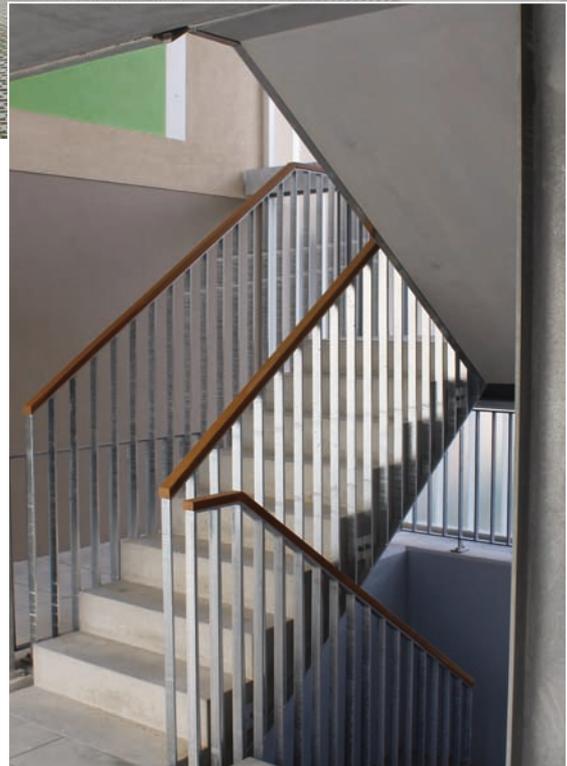
WEHRDSTRASSE

## B WIRTSCHAFTSBERICHT

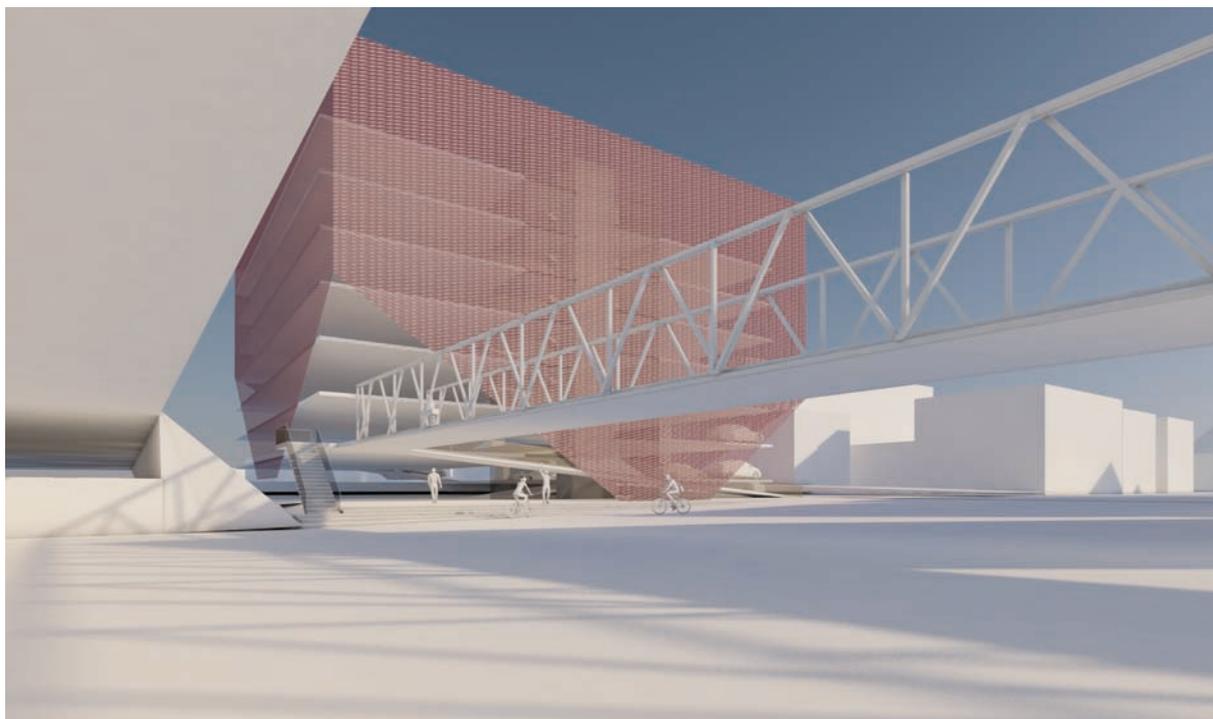


*Haselbrunnstraße 40, Wohnpark St. Meinrad*

Zum Ende des Berichtsjahres konnten noch zehn Mietwohnungen aus dem **Bauvorhaben St. Meinrad** in Radolfzell an die neuen Mieter der BGO übergeben werden.



— ST. MEINRAD, RADOLFZELL —

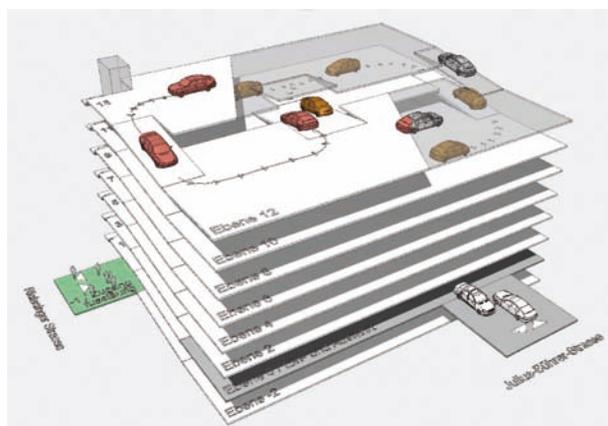


Parkhaus Julius-Bührer-Straße

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.

Die Fertigstellung und der Betriebsbeginn des Projektes ist für August 2022 geplant.

Im Rahmen der **Grundstücksbewirtschaftung** werden noch weitere Grundstücksteile entwickelt. Dies ist eine wesentliche Unternehmensaufgabe, um auch in Zukunft attraktiven und modernen Wohnraum für unsere Mitglieder zur Verfügung stellen zu können.



Im Geschäftsjahr 2021 wurden durch die BGO im Rahmen der **MaBV oder Baubetreuung von Dritten** keine Maßnahmen durchgeführt.

## B WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.4 MITGLIEDERWESEN

Das Jahr 2021 verbucht einen Zugang von 246 Beitritten und Übertragungen sowie einen Abgang von 105 Mitgliedern durch Kündigung, Übertragung, Ausschluss oder Tod. Mit Ablauf des Geschäftsjahres 2021 zählten somit 2.708 (+141) Mitglieder zur Genossenschaft.

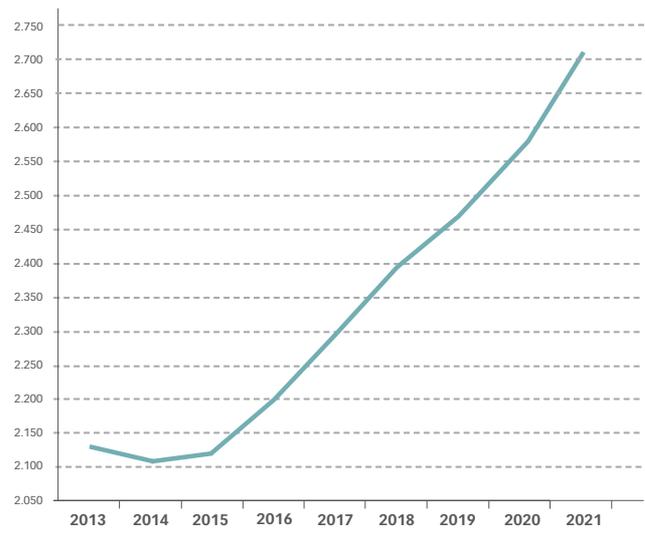
Die Geschäftsanteile erhöhten sich von 21.555 auf 22.792 Anteile. Das gesamte Geschäftsguthaben beläuft sich zum Bilanzstichtag 2021 auf 3.635 T€ (+205 T€).

In der 108. Generalversammlung der BGO für das Geschäftsjahr 2020 am 18. Oktober 2021 wurden der Vorstand und der Aufsichtsrat vollständig durch die Mitgliederversammlung entlastet und dem Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand bezüglich der Gewinnverwendung stattgegeben.

### Mitgliederentwicklung 2013-2021

Anzahl der Mitglieder am Jahresende

Quelle: BGO



## 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 2021 entlastet. Aus der WEG-Verwaltung sind keine Risiken ersichtlich.

## 2.6 BETEILIGUNGEN



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

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

Nach den erfolgreichen Projekten in Konstanz, wurde nun im Berichtsjahr das Projekt „Wohnpark St. Meinrad“ fertig gestellt und an die neuen Eigentümer übergeben. Das in der Gesamtmaßnahme beinhaltete Ärztehaus konnte zum Ablauf des Berichtsjahres erfolgreich verkauft werden.

Der Bestätigungsvermerk aus der Prüfung des Geschäftsjahres 2021 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.

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:

		2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Bilanzsumme	T€	115.738	98.449	78.417	70.357	63.009	57.020	47.079
Anlagevermögen	T€	107.397	88.109	68.559	60.753	53.891	48.442	39.812
Eigenkapital	T€	26.881	24.982	23.520	21.849	19.722	18.293	16.812
Eigenkapitalquote	%	23,2 %	25,38 %	29,9 %	31,1 %	31,3 %	32,1 %	35,7 %
Eigenkapitalrentabilität	%	7,5 %	5,65 %	7,4 %	9,8 %	7,2 %	8,5 %	10,7 %
Verbindlichkeiten gegen KI	T€	85.491	69.951	51.788	45.433	40.094	35.838	27.513
Zinsaufwendungen	T€	1.143	1.078	981	781	864	746	814
Tilgungsaufwendungen	T€	2.273	1.959	1.978	2.144	1.856	1.350	1.876
AfA	T€	1.998	1.801	1.773	1.752	1.527	1.466	1.343
Cash-Flow	T€	4.010	3.222	3.542	3.911	2.956	3.022	3.162
Umsatzerlöse ohne Bauträger	T€	11.401	10.817	10.383	10.093	9.508	9.134	9.215
Objektbestand	Anzahl	1.525	1.440	1.396	1.397	1.376	1.332	1.332
Wohn- und Nutzfläche	m <sup>2</sup>	108.678	102.481	100.233	100.400	98.926	93.784	93.784
Fluktuationsquote	%	5,91 %	7,3 %	6,6 %	7,3 %	6,45 %	5,9 %	7,8 %
Erlösschmälerungsquote	%	0,7 %	0,6 %	0,53 %	0,64 %	0,64 %	0,77 %	1,1 %

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 2021 um 575 T€ auf 11.332 T€ gesteigert werden.

Zur Analyse der Ertragslage verweisen wir auf eine vereinfachte Kostenstellenrechnung. (Siehe untenstehende Grafik)

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

Die Ertragslage und Ertragskraft 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 Projektinvestitionen für die Jahre 2021 bis 2024 sind gesichert, das eingeplante 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

BETRIEBSBEREICHE	BERICHTSJAHR	VORJAHR	VERÄNDERUNGEN
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	3.781	3.338	443
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	12	7	5
Kapitaldienst	165	-123	288
<b>Summe</b>	<b>3.958</b>	<b>3.222</b>	<b>736</b>
Verwaltungskosten	-2.038	-1.764	-274
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.920</b>	<b>1.458</b>	<b>462</b>
Übrige Rechnung	89	-46	136
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen & Ertrag	2.009	1.411	598
Ertragssteuern	-2	0	-2
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.007</b>	<b>1.411</b>	<b>596</b>

## B WIRTSCHAFTSBERICHT

KAPITALFLUSSRECHNUNG	BERICHTSJAHR	VORJAHR
	T€	T€
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.373</b>	<b>4.742</b>
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>21.284</b>	<b>21.475</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>13.579</b>	<b>16.902</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	3.333	169
Finanzmittelfonds zum 01.01.	6.806	6.638
Finanzmittelfonds zum 31.12.	3.474	6.806

*Kapitalflussrechnung*

Zinsbindungsfristen stellen die allgemeinen Zinsänderungsrisiken derzeit kein belastbares Risiko dar.

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 115.738 T€ (+17.300 T€). Die Zugänge des Gesamtvermögens resultieren im Wesentlichen aus den Zuschreibungen der Gesteuerungskosten (+15.456 T€) im **Anlagevermögen**.

Das **Umlaufvermögen**, das größtenteils aus den Positionen Unfertige Leistungen (2.674 T€) und Flüssige Mittel (5.059 T€) besteht, ist bei der BGO mit 8.328 T€ bilanziert.

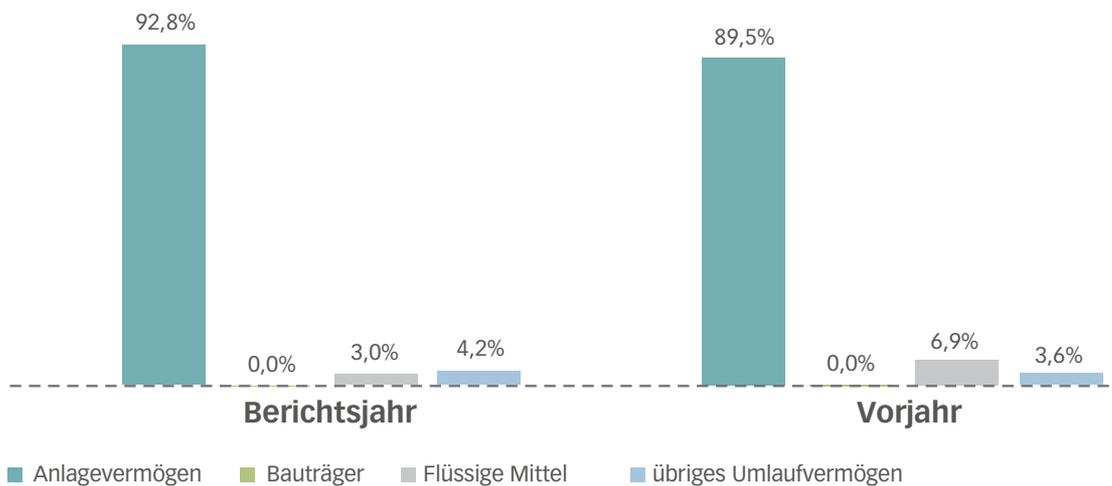
Das **Eigenkapital** der BGO in Höhe von 26.881 T€ (+1.899 T€) wurde wiederum durch das sehr gute Jahresergebnis 2021 deutlich erhöht.

In den Verbindlichkeiten sind im wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten als **Fremdkapital** ausgewiesen. Diese wurden gegenüber dem Vorjahr um 15.540 T€ auf 85.491 T€ erhöht und belaufen sich somit auf knapp 74 % der Bilanzsumme. Der Anstieg des Fremdkapitals ist auf die Projektfinanzierungen der Neubauprojekte Kunsthallenareal, Karl-Schneider-Straße, Wehrdstraße und St. Meinrad zurückzuführen.

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

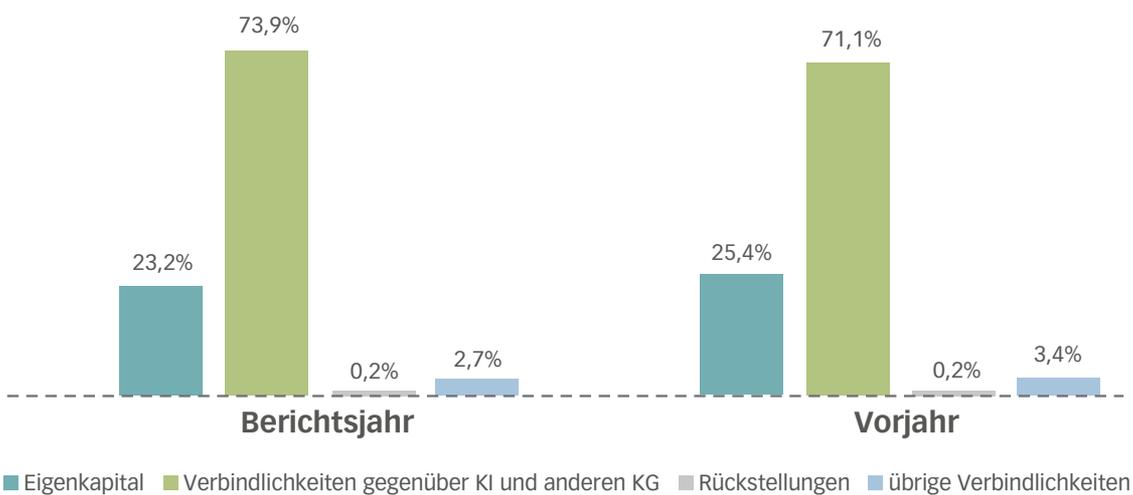
## Vermögenslage

Quelle: BGO



## Kapitalstruktur

Quelle: BGO



## B WIRTSCHAFTSBERICHT

---

### 3.5 JAHRESÜBERSCHUSS 2021

Wie im Vorjahr, ermöglicht uns der Jahresüberschuss 2021 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 2021 am 13. Oktober 2022 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 2021	
Jahresüberschuss	2.007.427,89 €
Einstellung gesetzliche Rücklage (10%)	-200.742,79 €
Einstellung andere Ergebnisrücklagen	-1.660.000,00 €
(Verbindlich 830.000,00 €)	
(Vorwegzuweisung 830.000,00 €)	
Gewinnvortrag	+5.508,926 €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>152.194,02 €</b>

---

### 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/-innen. Die Mitarbeitenden 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 2021 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 Jürgen Stocker.

### 1. GESCHÄFTSVERLAUF

Die BGO ist trotz der bekannten negativen Einflüsse und Rahmenbedingungen im Jahr 2021 weiter auf einem Wachstums- und Erfolgskurs. Neben der Pandemie, welche die gewohnten Abläufe maßgeblich beeinflusst hat, mussten Problematiken rund um die Themen Lieferengpässe, Fachkräftemangel und explodierende Preise im Wohnungsbau bearbeitet und gelöst werden.

Der Einstieg in das Geschäftsjahr 2021 war geprägt von den Einschränkungen und schweren Infektionswellen des weltweiten SARS-CoV-2-Virus. Durch das wachsende Impfangebot zeigten sich dann im Verlauf des ersten Halbjahres allgemeine Anzeichen einer Erholung mit einer guten Dynamik.

Restaurants und viele Freizeitangebote konnten in Kombination mit umfangreichen Hygienekonzepten wieder öffnen und über den Sommer

hinweg eine gewisse Normalisierung bewirken. Im Herbst und Winter gab es dagegen abermals Einschränkungen durch die Pandemie.

Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt bezüglich einer Nachfrageänderung/-verschiebung konnten wir bis zum Berichtszeitpunkt nicht feststellen. Es besteht auf dem Singener Wohnungsmarkt weiterhin ein hoher Nachfrageüberhang. Allgemeine und coronabedingte Ausfälle bei Miet- und Pachtzahlungen waren sehr gering. Anders stellte sich dies bei den Baufertigstellungen und der Materialbeschaffung dar. Feste Aussagen und Kalkulationen über Preise und Termine waren nahezu nicht möglich.

Neben der aktuell hohen Bautätigkeit ist das unangefochtene Kerngeschäft der BGO weiterhin die Vermietung, Verwaltung und Entwicklung des eigenen Hausbestandes.

---

---

## 2. PROGNOSEBERICHT

Von einer starken Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Neben den stark negativen Einflüssen der nunmehr seit Jahren anhaltenden Coronapandemie auf Wirtschaft, Kultur und unsere Gesellschaft kommt aktuell auch noch der Krieg in der Ukraine hinzu. Dies in Summe führt zu drastischen Lieferengpässen und Produktionsausfällen, welche in allen Bereichen stark spürbar sind.

Für das Geschäftsjahr 2022 rechnet die Geschäftsleitung der BGO mit einem guten Jahresergebnis. Dies ist insbesondere den weiterhin stabilen Erträgen aus der Wohnungsbewirtschaftung geschuldet. Durch die jahresdeckende Einbindung der neuen Objekte in die Vermietung gehen wir von weiter steigenden Umsätzen aus der Hausbewirtschaftung aus. Aufgrund der aktuellen Marktlage im Geschäftsgebiet der BGO ist weiterhin nur von einem sehr geringen Leerstandsrisiko auszugehen. Insgesamt werden sich die finanziellen Leistungsindikatoren unter Berücksichtigung der hohen Investitionsleistung mit kleinen Abschlägen an der Entwicklung der Vorjahre orientieren.

Im Bereich der Instandhaltung und Modernisierung geht der Vorstand von einem Vorjahresniveau aus. Die entsprechenden Vorplanungen und Vergabegespräche beginnen in der zweiten Jahreshälfte 2022. 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.

Für das Bauvorhaben Wehrdstraße ist aufgrund des fortgeschrittenen Bauten- und Vergabestandes derzeit nur mit einer überschaubaren Kostensteigerung gegenüber der Kalkulation zu rechnen.

Im Geschäftsjahr 2022 wird mit projektbezogenen Investitionen bei der Neubautätigkeit in Höhe von rund 11.000 T€ gerechnet. Ursächlich sind hier die bereits beschriebenen Investitionen für die Schlussarbeiten bei dem Projekt Karl-Schneider-Straße sowie die laufenden Gestehungskosten bei dem Neubauvorhaben Wehrdstraße. Die vorgenannten Investitionshöhen sind jedoch stark von der zeitlichen Abfolge, der Einhaltung von Lieferketten sowie den ungewissen Rahmenbedingungen aus der COVID-19 Pandemie abhängig.

Im Hinblick auf die drastische Baupreisentwicklungen, die Entwicklungen am Kapitalmarkt sowie die hohe Auslastung des Handwerks wird für das Geschäftsjahr 2022 derzeit kein weiteres Neubauvorhaben angestrebt.

Bei den nichtfinanziellen Leistungsindikatoren steht im Jahr 2022 im Besonderen die Personalentwicklung und Ausbildung im Fokus.

Um Personalengpässen vorzubeugen, betreibt die BGO ein vorausschauendes Personalmanagement und investiert in die Weiterbildung ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie in die Ausbildung junger Menschen.

Mit der Umstellung des ERP Systems im 3. Quartal 2022, der konsequenten Umsetzung der Digitalisierungsstrategie und weiteren Projekten in der digitalen Transformation wird die Genos-

---

senschaft weiter technologisch, strukturell und organisatorisch auf die kommenden Herausforderungen vorbereitet.

Als Folge des Ukraine-Krieges sind bereits zum Berichtszeitpunkt die Auswirkungen auf die Kosten am Energiemarkt deutlich zu spüren. Neben der drastischen Kostenentwicklung der Energiepreise rückt auch das Thema Versorgungssicherheit im Energiesektor immer mehr in den Fokus.

Der stetige Anstieg der Wohnraumnachfrage in der Hegau-Region und insbesondere in der Großen Kreisstadt Singen bestärkt die Marktstellung und die nachhaltige Ertragsaussicht der BGO.

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, entsprechend gegenzusteuern und schützt damit die langfristige Existenz unserer BGO.

Die BGO wird ihren Wachstumskurs, wenn auch gedämpft, in den kommenden zwei Jahren durch die bereits begonnen Neubauprojekte 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 2022 auf Grundlage einer Vorstandsvorlage den Investitionsplan und daraus resultierend den Finanz- und Wirtschaftsplan für 2022 erörtert und genehmigt. Zum Berichtszeitpunkt sind alle projektbezogenen Aufträge und Arbeiten bereits vergeben.

Für das Jahr 2022 erwarten wir wiederum ein positives Ergebnis auf Basis des Vorjahresniveaus. Abzuwarten sind die Auswirkungen der bereits genannten Unsicherheiten aus den Lieferketten, der Versorgung und Bepreisung von Energie sowie aus der Kapitalmarktentwicklung. Die Wirtschaftlichkeitsaspekte der BGO stehen mit den derzeitigen politischen Grundsatzbeschlüssen im Konflikt. Es bleibt abzuwarten, wie die anspruchsvollen Aufgaben auch im Hinblick auf die notwendige Dekarbonisierung wohnungspolitisch gelöst werden können.

Die Kernthemen für 2022 und die darauffolgenden Jahre kann man mit den Worten Investition, Klimaschutz, Nachhaltigkeit, Wachstum und Qualität zusammenfassen.

Singen, im Juli 2022

Der Vorstand | Baugenossenschaft Oberzellerhau eG



Thomas Feneberg  
Geschäftsführender Vorstand



Jürgen Stocker  
Vorstandsmitglied



Hans-Jürgen Feneberg  
Nebenamtliches Vorstandsmitglied

## D BERICHT DES AUFSICHTSRATES

---



Werner G. Graf

Der Aufsichtsrat ist im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 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 veranlasst, zum Schutz der Mitarbeitenden aber auch im Interesse unserer Mitglieder und Kunden/-innen.

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 gemäß vorgenannter Bestimmungen gefördert, beraten und überwacht. Im Rahmen der monatlich stattfindenden Prüfungskommission – sofern Präsenzsitzungen möglich waren – erfolgte durch den Vorstand eine laufende, zeitnahe und umfassende Berichtserstattung über die aktuellen Angelegenheiten und Entwicklungen der Genossen-

schaft. 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 2021 tagte der Aufsichtsrat in zwei Sitzungen allein und in sieben Sitzungen – davon drei im Rahmen der Prüfungskommission – gemeinsam mit dem Vorstand. Der Themenkomplex umfasste die wirtschaftlichen Unternehmensziele, den Ankauf, die Neubau- und Modernisierungsplanung, die Wirtschafts- und Finanzplanung, die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt und den Jahresabschluss 2020. Ergänzend wurde aufgrund der Corona-Kontaktbeschränkungen zweimal das Instrument eines Umlaufbeschlusses genutzt. Im Übrigen erfolgten durch den geschäftsführenden Vorstand in Abstimmung mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden drei Informationsschreiben über alle aktuellen Themen an die Mitglieder des Aufsichtsrates. Der Aufsichtsratsvorsitzende stand auch außerhalb der Aufsichtsratsitzungen 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 2021 einschließlich Anhang, ist im Juli 2022 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 07. Juli 2022 ausführlich erörtert.



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

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 2021 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 2021
- Gewinnverwendungsvorschlag 2021
- Geschäftsbericht 2021

zu genehmigen sowie dem Vorstand Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 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 2022

Werner G. Graf  
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

**JAHRESABSCHLUSS 2021**  
- BILANZ ZUM 31.12.2021  
- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG  
ZUM 31.12.2021





## BILANZ ZUM 31.12.2021

## Aktivseite

	2021 €	2021 €	2020 €
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		14.191,52	20.033,66
<b>II. Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	82.085.256,05		49.301.947,32
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.982.714,71		1.271.913,90
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1,02		4.544.089,27
Technische Anlagen und Maschinen	113.418,01		127.825,32
Betriebs- und Geschäftsausstattung	217.308,00		87.039,77
Anlagen im Bau	21.857.533,65		11.212.195,75
Bauvorbereitungskosten	0,00		793.940,58
Geleistete Anzahlungen	10.000,00	107.266.231,44	20.635.542,56
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	85.000,00		85.000,00
Sonstige Ausleihungen	29.933,91		27.544,00
Andere Finanzanlagen	1.450,00	116.383,91	1.450,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>107.396.806,87</b>	<b>88.108.522,13</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	2.673.930,28		2.402.887,16
Andere Vorräte	113.021,91	2.786.952,19	96.452,29
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	25.791,76		17.564,91
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.263,95		14.065,74
Sonstige Vermögensgegenstände	448.186,46	482.242,17	100.102,17
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Postbankguth., Guthaben bei Kreditinstituten	3.473.483,74		6.806.079,14
Bausparguthaben	1.585.585,92	5.059.069,66	885.441,92
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
<b>I. Andere Rechnungsabgrenzungsposten</b>		12.559,92	17.615,81
<b>BILANZSUMME</b>		<b>115.737.630,81</b>	<b>98.448.731,27</b>

# Passivseite

	2021 €	2021 €	2020 €
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	91.200,00		249.760,00
der verbleibenden Mitglieder	3.635.240,10		3.430.055,91
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.280,00	3.727.720,10	25.280,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
	12.759,90 €		
Vorjahr:	18.744,09 €		
<b>II. Kapitalrücklage</b>			
		106.415,36	99.635,36
<b>III. Ergebnismrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	3.109.167,10		2.908.424,31
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
	200.742,79 €		
Vorjahr:	141.112,89 €		
Bauerneuerungsrücklage	4.449.685,98		4.449.685,98
Andere Ergebnismrücklagen	15.336.280,09	22.895.133,17	13.676.280,09
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
	1.660.000,00 €		
Vorjahr:	1.140.000,00 €		
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	5.508,92		13.308,16
Jahresüberschuss	2.007.427,89		1.411.128,94
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	1.860.742,79	152.194,02	1.281.112,89
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>26.881.462,65</b>	<b>24.982.445,86</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Sonstige Rückstellungen		262.406,00	188.411,00
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	85.491.020,62		69.951.232,69
Erhaltene Anzahlungen	2.678.998,13		2.558.610,53
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.772,90		5.097,62
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	346.504,04		662.020,92
Sonstige Verbindlichkeiten	55.361,32	88.577.657,01	82.521,53
davon aus Steuern:	1.271,70 €		
Vorjahr:	48.874,97 €		
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
		16.105,15	18.391,12
<b>BILANZSUMME</b>		<b>115.737.630,81</b>	<b>98.448.731,27</b>

## GEWINN- & VERLUSTRECHNUNG ZUM 31.12.2021

### Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	2021 €	2021 €	2020 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.332.452,61		10.756.942,76
b) aus Betreuungstätigkeit	5.266,25		5.011,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	63.513,34	11.401.232,20	55.315,47
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		271.043,12	109.898,92
3. Sonstige betriebliche Erträge		36.883,52	37.191,82
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.214.747,63		4.262.038,00
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.399,11	4.218.146,74	2.738,92
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>7.491.012,10</b>	<b>6.699.583,05</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.467.895,88		1.314.228,95
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 90.675,43 € Vorjahr: 83.516,68 €	337.958,01	1.805.853,89	307.669,30
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.997.789,06	1.801.117,22
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		483.468,05	569.374,39
9. Erträge aus anderen Beteiligungen	170.000,00		0,00
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen	38,00		33,50
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon negative Zinsen: -641,28 € Vorjahr: 0,00 €	1.785,26	171.823,26	1.743,80
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.143.336,75	1.077.958,26
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.508,04	0,00
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>2.230.879,57</b>	<b>1.631.012,23</b>
15. Sonstige Steuern		223.451,68	219.883,29
<b>16. Jahresüberschuss</b>		<b>2.007.427,89</b>	<b>1.411.128,94</b>
17. Gewinnvortrag		5.508,92	13.308,16
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.860.742,79	1.281.112,89
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>152.194,02</b>	<b>143.324,21</b>

## ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS 2021

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 HGB.

### Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seines Bestandes an 1.525 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Weiterhin betätigt sich das Unternehmen als Verwalter von Wohnungseigentum und 1 Gewerbe.

Im Berichtsjahr wurden 75 Mietwohnungen und 79 Tiefgaragenstellplätze sowie eine neue Geschäftsstelle mit zwei Tiefgaragenstellplätzen fertiggestellt und zehn Wohnungen erworben. Ferner wurden umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Die Verwaltung des eigenen Miethausbestandes und die Verwaltung fremder Wohnungen erfolgten ordnungsgemäß und sachkundig. Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungs-

zeitraum 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 2021 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 € 2.007.427,89 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. Der vorstehende Bericht wurde aufgrund der bei der Prüfung anhand der Unterlagen getroffenen Feststellungen und der erteilten Aufklärungen und Nachweise nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

*Stuttgart, 08. Juli 2022*

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

Fricke | Verbandsprüferin

## UNSERE MITARBEITER AUF EINEN BLICK

### VORSTAND



**Thomas Feneberg**

Geschäftsführender  
Vorstand

☎ 07731 8774-21

th.feneberg@bgo-singen.de



**Jürgen Stocker**

Vorstandsmitglied

☎ 07731 8774-12

j.stocker@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



**Katalin Tiperdel**

Abteilungsleitung

Prokuristin

☎ 07731 8774-23

k.tiperdel@bgo-singen.de



**Angelika Eichhorn**

☎ 07731 8774-22

a.eichhorn@bgo-singen.de



**Sabine Seitz**

☎ 07731 8774-24

s.seitz@bgo-singen.de

### RECHNUNGSWESEN

### WOHNUNGSVERWALTUNG



**Karsten Wilke**

Abteilungsleitung

☎ 07731 8774-19

k.wilke@bgo-singen.de



**Ramona Wurst**

stellv. Abteilungsleitung

☎ 07731 8774-17

r.wurst@bgo-singen.de



**Vera Klett-Wöhrle**

☎ 07731 8774-13

v.klett@bgo-singen.de



**Büsra Öztürk**

☎ 07731 8774-15

b.oeztuerk@bgo-singen.de



**Alexander Mayer**

Objektbetreuung

☎ 07731 8774-0

a.mayer@bgo-singen.de

Baugenossenschaft Oberzellerhau eG | Oberzellerhau 1 | 78224 Singen (Htwl.)  
 Telefon 077 31/8774-0 | Fax 077 31/8774-70 | info@bgo-singen.de | [www.bgo-singen.de](http://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

info@bgo-singen.de



**Mike Bertram**

☎ 07731 8774-0

info@bgo-singen.de



**Manfred  
Maier-Westenfelder**

☎ 07731 8774-0

info@bgo-singen.de



**Helmut Mauch**

☎ 07731 8774-0

info@bgo-singen.de

#### REGIEDIENST



**Hans-Peter  
Tuszewitzki**

☎ 07731 8774-0

info@bgo-singen.de



**Reiner Vogel**

☎ 07731 8774-0

info@bgo-singen.de



**Gerd de Bruin**

☎ 07731 8774-0

info@bgo-singen.de



**Alessandro Orlotti**

☎ 07731 8774-0

info@bgo-singen.de



Baustellenbesichtigung Verwaltung Oberzellerhau 1 im Juli 2021



Mitgliederversammlung im Oktober 2021



IMPR



Kinderprogramm in der Gartenstadt im Juni 2021



Spatenstich Wehrdstraße im April 2021



PRESSIONEN 2021



Singen

## Wachstum für den den Wohnungsmarkt

Wir hatten ein extrem aufregendes und arbeitsintensives Jahr, damit ist nach dem ersten Lockdown-Jahr Oberzellerhau-Vorstandsvorsitzender Thomas Feneberg beileibe nicht alleine. Doch die Singener Baugenossenschaft ist mit ihrem 108. Geschäftsjahr sehr zufrieden, wie er im Mediengespräch vor der Generalversammlung erklärte, die am Montagabend in der Singener Stadthalle abgehalten

endung des letzten Bauabschnitts bald fertig, das letzte Gebäude kann nun auch bald bezogen werden», kündigte Feneberg an. Damit habe man auch städtebaulich eine Marke setzen können. Auch an der Karl-Schneider-Straße sind die vier Gebäude mit Wohnungen so weit fortgeschritten, dass auch die Geschäftsstelle der Genossenschaft schon in der kommenden Woche dorthin umziehen könne. Und auch an der Wehrstraße gehen die Arbeiten im Towers gehen die Arbeiten im bisher größten Einzelprojekt der BGO mit seinen 84 Wohneinheiten und Einkaufsmarkt seit dem Spätestich im Frühjahr munter vorwärts, wenn



Ein besonderer Moment der diesjährigen Generalversammlung der Baugenossenschaft Oberzellerhau war die Ehrung von Werner G. Graf für 25 Jahre im Aufsichtsrat der Genossenschaft. Vorstandsvorsitzender Thomas Feneberg und der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Bernhard Alder übergaben dazu die Silberne Ehrennadel des Verbands der Wohnungswirtschaft Baden-Württemberg an den aktuellen Aufsichtsratsvorsitzenden.

nossenschaft bei der Mitgliederversammlung in der Singener Stadthalle vorstellt und

den ganz besonderen Bedingungen. Deshalb stieg die Bilanzsumme

gagiert für die Schaffung von neuem Wohnraum, der auch dringend benötigt wird. Auf rund 500 bis 600 Personen

Mitglieder, mit denen die Genossenschaft weiter wachsen könnte. 228 neue Mitglieder kamen in 2020 hinzu, die BGO ist damit auf 2.600 Mitglieder angewachsen. Insgesamt 1.440 Wohnungen sind inzwischen im Bestand. Auch wenn die Baukosten derzeit in die Höhe schossen, wolle man weiter auf das Angebot sozialverträglichen Wohnraums setzen. Auch bei den Neubauprojekten solle die Miete die zehn Euro nicht stark überschreiten.

Unter dem Strich der Bilanz blieb für 2020 ein Jahresüberschuss von 1,41 Millionen Euro, der zwar etwas geringer als im Vorjahr (1,74 Millionen Euro) sei was aber dem vermehrten Aufwand und Mindereinnahmen in der Hausbewirtschaftung geschuldet sei. Durch Investitionen ist

LKR PR Oberzellerhau \_ Bilanz Neues Quartier

## Ein erfolgreiches und ereignisreiches Jahr für die BGO

Singener Baugenossenschaft mit vielen neuen Wohnungen und neuer Geschäftsstelle

Ein spannendes und auch erfolgreiches Jahr liegt hinter der Singener Baugenossenschaft Oberzellerhau, die kürzlich auch ihre Bilanz für das Geschäftsjahr 2021 vorlegen konnte. Und: auch optisch nimmt die BGO mit neuem Logo einen neuen Auftritt.

Vorstand Thomas Feneberg konnte die wichtigsten Punkte des Geschäftsjahrs nun in neuer Begleitung vorstellen. Denn nachdem Mitvorstand Andreas Heitz kürzlich nach 37 Jahren im Dienst für die BGO in den Ruhestand übergewechselt ist, wurde durch den Auf-

sichtsrat zum 1. Juni Jürgen Stocker zum neuen technischen Vorstand der Baugenossenschaft ernannt. Der ausgebildete Immobilien-techniker mit handwerklicher Grundlage war zuvor schon 12 Jahre in der BGO für die Wohnungsverwaltung und als Prokurist tätig, kennt sich also in seinem neuen Verantwortungsfeld bestens aus.

Die BGO hat in den letzten Monaten einige sehr wichtige Bauprojekte vollenden können. Ganz im Vordergrund steht da aktuell der Neubau des Wohnquartiers Karl-Schneider-Straße, für

das die Wohnungen nun im Mai übergeben und mit einem Mieterfest gebührend gefeiert werden konnten. 19 Millionen Euro wurden hier nicht nur in den Bau von 71 Wohneinheiten investiert, hier ist auch die neue Geschäftsstelle der Baugenossenschaft quasi „ums Eck“ zur bisherigen Zentrale entstanden. Ganz besonders an diesem Bauprojekt ist, dass zukunftsweisend hier nicht nur das Büro der Stiftung Liebenau integriert ist, sondern im Sinne des „inklusive Wohnens“ auch sechs Wohnungen für Menschen mit Beeinträchtigung durch die Stiftung und die BGO betreut werden. Das gibt dem Projekt auch einen besonderen Charakter.

Ganz fertig ist seit letztem Herbst nun auch das Kunsthallenareal, an dem immerhin drei Jahre in verschiedenen Abschnitten gebaut wurde. 22,5 Millionen hat die BGO hier für die insgesamt 84 Wohneinheiten eingesetzt.

„Beide Wohnungsangebote waren mit Nachfragen mehr

groß ist in Singen“, so Thomas Feneberg.

Um diesen Bedarf weiter abdecken zu können, ist ja aktuell das Bauprojekt Wehrstraße seit einem Jahr in der Umsetzung. Es wird voraussichtlich im Sommer 2024 fertig sein, beherbergt dann neben 87 Wohnungen auch einen großen Markt von Aldi-Südwest. Nach aktuellem Stand werden sich die Investitionskosten auf etwa 42 Millionen Euro belaufen, diese Prognose ist aber natürlich den derzeitigen Preissteigerungen und Lieferproblemen ausgesetzt. „Auch hier wird es besondere Wohnformen geben“, kündigte Thomas Feneberg nun im Mediengespräch an. Gemeinsam mit den Diakonischen Diensten Singen werden wir hier 36 Wohnungen unter dem Stichwort „Wohnen +“ für unsere Mitglieder entwickeln. Sprich Wohnungen mit einem deutlich über dem Standard liegenden Servicelevel. „Was die weitere Entwicklung angeht, so beobachten wir diese derzeit nicht ohne Sorgen



An der Spitze der Baugenossenschaft 1. Juni eine markante Veränderung: Jürgen Stocker ist nun an der Seite von Thomas Feneberg als Mitvorstand. Nachfolger von Andreas Heitz, der 37 Jahre lang Vorstandsmitglied war. Foto: Hans-Jürgen Stocker

über die aktuellen Turbulenzen durch Lieferkettenproblemen und den Ukraine-Krieg.

Und hier noch die ersten Zahlen der BGO zur Bilanz 2021: durch die Neubautätigkeiten machte die Bilanzsumme einen Sprung um 17 Millionen Euro auf nun 116 Millionen Euro. Damit



# BGO kämpft mit steigenden Baukosten

- Die Oberzellerhau stellt ihren Jahresbericht vor
- Im Jahr 2020 wurden 18,2 Millionen investiert
- Drei Projekte mit 250 neuen Mietwohnungen



VON MATTHIAS GÜNTERT  
matthias.guentert@suedkurier.de

**Singen** – Größtes Bauprojekt der Geschichte, großes Wachstum, hohe Schlagzahl – das ist die Bilanz der Baugenossenschaft Oberzellerhau (BGO). Trotz Corona hat die BGO rund 18,2 Millionen Euro im vergangenen Geschäftsjahr in Neubauten und in die Erhaltung des Bestandes investiert. Und

PR-News (Anzeige)

20 kein einfaches, geschäftlich der 108. gegenüber dem hatten ein Corona hat schwer zu

Thomas Feneberg gefochtene Vermietung, eige des eigene wie dessen ng und Inberg beläuft Mietwohnmittelbau Wohnnein-020). Diese en Jahren ereits über erg weiter. hat die allem für eal, Karlstraße in- Bis zum ch diese 250 neue realisiert real sind

Oberzellerhau gab es zum Neuer technischer Vorstand berg Jürgen Stocker. Er ist 7 Jahren für die BGO tätig as Noll, Kasper Werbetechnik machte einen Sprung nach ben um 2 Million Euro af nun 27 Millionen Euro. uch der Jahresüberschuss reichte die Marke von 2 illionen Euro. erzeit kann die BGO eine urchschnittsmiete von 31 Euro bei der Vermietung vermelden. Für die eubauprojekte liegt sie bei



Es stellt das größte und teuerste Bauvorhaben in der Geschichte der Baugenossenschaft Oberzellerhau (BGO) dar: die Wehrdstraße. Dort sollen 88 neue Mietwohnungen bis 2024 entstehen. BILDER: GAMA AUSSENANLAGEN MANAGEMENT/BGO



Aufsichtsratsvorsitzender Werner Graf (links) und dem stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden Bernhard Alder (Mitte) geehrt.

der Baugenossenschaft Oberzellerhau spricht: Darauf befinden sich laut seiner Aussage rund 500 bis 600 Mitglieder der BGO.

Daher seien die Neubauten laut Feneberg bereits vor der Fertigstellung vergeben. „Bevor wir fertig sind, sind die Klingelschilder schon angebracht“, so der BGO-Chef. Auch die restlichen Wohnungen in der Karl-Schneider-Straße, die zum Jahresende bezogen werden, seien schon komplett vergeben. Ein Drittel der 2600 Mitglieder ziehe dabei innerhalb des Bestandes der BGO-Wohnungen um, zwei Drittel der Mieter kommen neu dazu.

werden, sozialverträgliche Mieten auf dem Markt zu platzieren.“ Aktuell liegen die Baukosten für einen Quadratmeter laut Feneberg zwischen 3500 bis 3800 Euro im Neubau. Aber: „Dort sind derzeit keine Grenzen nach oben“, so Feneberg. Die BGO ruft derzeit zehn Euro Kaltmiete pro Quadratmeter für eine Neubauwohnung auf. Sieben bis acht Euro pro Quadratmeter sind es bei Bestandswohnungen. „Ab 4000 Euro Baupreis pro Quadratmeter werden Kaltmieten von zehn Euro nicht mehr darstellbar sein“, sagt Thomas Feneberg im Gespräch.

lionen erhöht werden (im Jahr 2019 waren es 78 Millionen Euro). Das Eigenkapital erhöhte sich um 1,5 Millionen Euro auf rund 25 Millionen Euro. Der Jahresüberschuss betrug im zurückliegenden Geschäftsjahr rund 1,4 Millionen Euro. Im Jahr 2019 betrug dieser 1,7 Millionen Euro.

➤ **Der BGO-Umzug:** Die BGO wird nur noch wenige Tage im alten Gebäude in der Straße Oberzellerhau 2 anzutreffen sein. Denn auch für die Baugenossen steht ein Umzug an: „Wir werden in der kommenden Woche unsere neue Zentrale

## Der Jubilar

Im Rahmen der Generalversammlung der Baugenossenschaft Oberzellerhau wurde Aufsichtsratsvorsitzender Werner Graf für sein 25-jähriges Engagement geehrt. Er wurde 1996 in den Aufsichtsrat der BGO gewählt, zu dessen stellvertretendem Vorsitzenden Graf 2013 ernannt wurde. Seit 2017 hat Graf das Amt des Aufsichtsratsvorsitzenden inne. „Werner Graf kennt und lebt die Genossenschaft nun schon mehr als sein halbes Leben“, betonte BGO-Chef Thomas Feneberg im Rahmen der Generalversammlung.

## IMPRESSUM

---

- Herausgeber:** Baugenossenschaft Oberzellerhau eG  
Oberzellerhau 1  
78224 Singen  
Telefon: 077 31/8774-0  
[www.bgo-singen.de](http://www.bgo-singen.de)  
[info@bgo-singen.de](mailto: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](mailto:info@mediendesign-ellegast.de)  
[www.mediendesign-ellegast.de](http://www.mediendesign-ellegast.de)  
Baugenossenschaft Oberzellerhau eG
- Druck:** Digitaldruckhaus GmbH  
Max-Stromeyer-Straße 170 | 78467 Konstanz  
[info@digitaldruckhaus.de](mailto:info@digitaldruckhaus.de)  
[www.digitaldruckhaus.de](http://www.digitaldruckhaus.de)
- Bildquelle:** Baugenossenschaft Oberzellerhau eG  
Adobe Stock:  
Manuel Schönfeld, Robert Kneschke, David  
Andreas Engel,  
Gama Gesellschaft f. Aussenanlagenmanagement UG  
Hans Noll, Kasper Werbetechnik
- 





