

Geschäftsbericht | 2015

Jahresabschluss & Lagebericht



INHALT



A LAGEBERICHT

1. GESCHÄFT- UND RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Geschäftstätigkeit	06
1.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	06

2. GESCHÄFTSFELDER DER BGO

2.1 Bestandsbewirtschaftung	12
2.2 Modernisierung und Instandhaltung	14
2.3 Projekte 2015	16
2.4 Mitgliederwesen	20
2.5 WEG-Verwaltung	21
2.6 Beteiligungen	21
2.7 Datenschutz	22
2.8 Öffentlichkeitsarbeit	22

3. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER BGO

3.1 Finanzielle Leistungsindikatoren	23
3.2 Vermögenslage und Kapitalstruktur	25
3.3 Ertrags- und Finanzlage	26
3.4 Jahresüberschuss 2015	27



4. RISIKOBERICHT

4.1 Risikomanagementsysteme	28
4.2 Risikoanalyse Branchenumfeld	28
4.3 Risikoanalyse Finanzinstrumente und Finanzierung.....	29
4.4 Chancen und Risiken.....	30
4.5 Prognosebericht	32
Bericht des Aufsichtsrates	34

B BILANZ

ZUM JAHRESABSCHLUSS 2015	36
--------------------------------	----

C GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ZUM JAHRESABSCHLUSS 2015	38
--------------------------------	----

D ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2015	39
---	----

E ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS

ZUM JAHRESABSCHLUSS 2015.....	42
-------------------------------	----

DAS UNTERNEHMEN

GRÜNDUNG AM 18. SEPTEMBER 1910

Genossenschaftsregister Amtsgericht Freiburg i. Br., GNR 540024

VERWALTUNGSORGANE

VORSTAND

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

AUFSICHTSRAT

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

BETEILIGUNG



BHS Städtebau Bodensee / Hegau GmbH

GESCHÄFTSJAHR	2015	2014	2013	2012
Mitglieder	2.119	2.107	2.129	2.168
Eigenkapital	16.812 T€	15.058 T€	13.893 T€	13.414 T€
Bilanzsumme	47.080 T€	45.651 T€	42.557 T€	41.750 T€
Zahl der Wohnungen	1.316	1.316	1.302	1.266
Zahl der Gewerbeeinheiten	17	17	9	5
Gesamte vermietete Fläche	93.719 qm	92.984 qm	91.984 qm	87.019 qm

MITGLIEDSCHAFTEN



A LAGEBERICHT

1. GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die BGO, Baugenossenschaft Oberzellerhau eG, ist eine Genossenschaft des privaten Rechts mit Sitz in Singen am Hohentwiel. Sie wurde am 10. September 1910 in Singen gegründet. Die Genossenschaft zählt Objekte an den Standorten Singen, Rielasingen-Worblingen, Öhningen und Konstanz zu ihrem Eigentum.

Gegenstand der BGO ist die Errichtung und Bewirtschaftung sowie der Erwerb und die Betreuung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen.

Kerngeschäftsfeld ist die Errichtung und Vermietung von Wohnungen und Häusern. Entsprechend der jeweiligen Marktlage wird auch das Baurärgeschäft betrieben.

Ziel der Genossenschaft ist es, den vorhandenen Wohnungsbestand zu entwickeln und marktfähig zu halten und im Rahmen der Portfoliostrategie wirtschaftlich zu modernisieren und wenn notwendig Bestandsmehrung zu betreiben.

1.2 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland

Das Jahr 2015 war von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt (Aufhebung der Frankengrenze, eskalierende griechische Schuldenkrise, wirtschaftliche Abschwächung in den Schwellenländern und China, Flüchtlingskrise), von denen jedes geeignet gewesen wäre die wirtschaftliche Dynamik negativ zu beeinflussen. Dennoch ist die Konjunktur in Deutschland weiterhin aufwärts gerichtet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2015 um 1,7 % höher als im Vorjahr. Eine robuste Binnenkonjunktur hat dabei die schwächere Exportdynamik kompensiert.

Deutsche Wirtschaft setzt stetigen Wachstumskurs fort

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2015 erstmals von mehr als 43 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Vereinigung. Nach ersten vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2015 rund 329.000 Personen oder 0,8 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Damit setzte sich der seit zehn Jahren anhaltende Aufwärtstrend fort. Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und der anhaltend günstige Trend der Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland in den Jahren seit 2010 zu einem Hauptwanderungsziel der EU-Binnenmigration werden lassen.

Die tatsächliche Nettozuwanderung im Jahr 2015 kann aufgrund der unvollständigen Registrierung der zusätzlich zur EU-Migration zuwandernden Flüchtlinge noch nicht abschließend beziffert werden.

Zur Zahl der Flüchtlinge, die 2015 nach Deutschland gekommen sind. Beim Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) wurden 2015 insgesamt 476.649 formelle Asylanträge gestellt, rund 275.000 mehr als im Vorjahr. Allein 162.510 Asylbewerber kamen aus Syrien. Die Zahl der tatsächlichen Einreisen von Asylsuchenden nach Deutschland lag allerdings deutlich höher, da die formale Asylantragstellung teilweise erst zeitlich verzögert möglich ist. So sind im EASY-System zur Ersterfassung von Asylbewerbern im Jahr 2015 bundesweit etwa 1,1 Millionen Zugänge von Asylsuchenden registriert worden. Hier sind Doppel- und Fehlregistrierungen nicht ausgeschlossen, da etliche, die nach Deutschland eingereist und verteilt worden sind, bereits in andere EU-Staaten weitergezogen sind.

Schätzungsweise dürfte die Nettozuwanderung in Deutschland 2015 damit zwischen 850.000 und einer Million betragen haben. Im Vorjahr lag sie bei 550.000 Personen. In der jüngeren Geschichte seit den 50er-Jahren des letzten Jahrhunderts ist eine Zuwanderung in dieser Größenordnung innerhalb eines Jahres bisher ohne Vergleich.

Konsum wichtigster Wachstumsmotor

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der inländische Konsum 2015 nahezu

alleiniger Wachstumsmotor. Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,9 %, die Konsumausgaben des Staates sogar um 2,8 % höher als im Jahr zuvor. Für die Konsumausgaben insgesamt bedeutete dies einen Anstieg von 2,1 %.

Der Anstieg der Verbraucherpreise im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2015 betrug lediglich 0,2 %. Das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) wurde damit zum dritten Mal in Folge deutlich unterschritten. Wie bereits in den Jahren 2013 und 2014 ist der Preisrückgang bei Mineralölprodukten hauptsächlich für das nahezu konstante Preisniveau. Der Preis für ein Barrel der Referenzsorte Brent lag im Oktober 2015 knapp 47 % unter dem Vorjahresniveau. Im weiteren Jahresverlauf hat sich der Preisverfall noch beschleunigt. In Euro gerechnet wird der Rückgang durch die Wechselkursentwicklung jedoch gebremst, denn die in erster Linie durch die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank sowie die Leitzinserhöhung in den USA ausgelöste Abwertung des Euro gegenüber dem US-Dollar setzte sich auch im Jahr 2015 fort. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2016 einen Anstieg der Verbraucherpreise um rund 1,1 %. Im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2015 lag in Baden-Württemberg der Teilpreisindex „Wohnen“ mit einer Veränderungsrate von – 0,1 % ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres. Dabei wurde der Anstieg der relativ hoch gewichteten Nettomiete einschließlich Nebenkosten um 1,4 % durch den rund 5 prozentigen Preisrückgang bei der Haushaltsenergie ausgeglichen. Der private

A LAGEBERICHT

Verbrauch dürfte auch 2016 weiter deutlich zulegen. Begünstigt wird diese Entwicklung durch die steigenden Haushaltseinkommen, relativ niedrige Energiepreise und eine zusätzliche Konsumnachfrage im Zusammenhang mit der Flüchtlingsmigration. Unter dem Strich rechnen die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute für 2016 mit einem Wachstum des privaten Konsums um 2%.

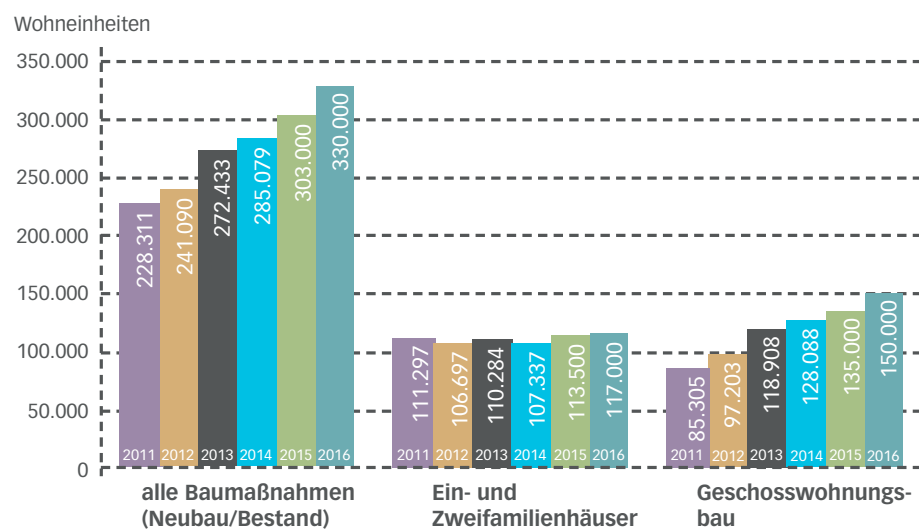
Der deutsche Außenhandel gewann im Jahresdurchschnitt 2015 trotz eines schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds weiter an Dynamik: Die preisbereinigten Exporte von Waren und Dienstleistungen waren um 5,4 % höher als im Vorjahr. Die Importe legten allerdings in ähnlicher Größenordnung zu (+5,7 %), sodass mit 0,2 Pro-

zentpunkten nur einen geringen Beitrag zum Wirtschaftswachstum leistete.

Nach fast zehn Jahren hat die amerikanische Notenbank im Dezember 2015 erstmals wieder den Leitzins angehoben. Es wird davon ausgegangen, dass der Zinssatz in den USA im kommenden Jahr weiter steigen wird. Von Experten wird erwartet, dass das Zinsniveau in den USA am Jahresende 2016 zwischen 1,25 bis 1,50 % betragen wird; dies wäre aber immer noch ein historisch niedriges Zinsniveau. Die europäische Zentralbank hält bisher an ihrer ultralockeren Geldpolitik fest. Bereits seit September 2014 beträgt der Leitzins unverändert nur 0,05 %. Zusätzlich hat die EZB im Januar 2015 ein umfangreiches Programm zum Ankauf von Staatsanleihen

Wohnungsbaugenehmigungen 2011-2015 und 2016 (Prognose)

Neubau insgesamt, Ein- und Zweifamilienhäuser, Geschosswohnungsbau



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.v.

Quelle: Statistisches Bundesamt Fachserie 3; 2015 Prognose aufgrund Monatswerten bis November 2014; 2016 Eigene Schätzung

beschlossen. Entsprechend der lockeren Geldpolitik haben die Baufinanzierungszinsen ein historisch niedriges Niveau. Im April 2015 wurde das bisherige Zinstief erreicht. Danach kam es bis zum Juni 2015 zu einem überschaubaren Zinsanstieg. Bis Ende November sanken die Bauzinsen wieder, ohne jedoch den Tiefpunkt im April erneut zu erreichen.

Weiterhin gute Wohnungsbaukonjunktur

Trotz der niedrigen Zinsen haben sich die Bauinvestitionen 2015 eher schwach entwickelt (+0,2 %). Während die Investitionen in Nichtwohngebäude um 1,9 % sanken, entwickelte sich der Wohnungsbau gegen den Gesamttrend der Bauinvestitionen und legte um 1,5 % zu. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2016 deutlich kräftiger fortgesetzt wird.

Rund 303.000 Baugenehmigungen in 2015 – Zuwachs bei Mehrfamilienhäusern und bei Eigenheimen

Im Jahr 2015 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 303.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einer Steigerung um 6,3 % gegenüber dem Vorjahr. 2014 hatte der Anstieg noch bei 4,6 % gelegen.



A LAGEBERICHT

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen Baden-Württemberg

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2015 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 0,9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 0,7 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2015 auf ein Rekordniveau von knapp 6,1 Mill. belaufen. Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2015 im Schnitt auf rund 228.000 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um knapp 3.400 Personen vermindert. Im November 2015 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,6 % (Gesamt-Deutschland 6,0 %).

Die positiven Arbeitsmarktbedingungen und die verbesserte Einkommenssituation der privaten Haushalte sorgten für einen weiteren Rückgang der Verbraucherinsolvenzen. In den ersten acht Monaten des Jahres 2015 wurden in Baden-Württemberg 4.610 Privatinsolvenzen angemeldet, im Vorjahreszeitraum waren es noch 4.982 Anträge. Dagegen erhöhte sich 2015 in Baden-Württemberg die Anzahl der Unternehmensinsolvenzen. In den ersten acht Monaten meldeten sich 1.265 Unternehmen zahlungsunfähig, was einem Anstieg von 5 % entspricht. 201 Insolvenzanträge betrafen Unternehmen des Baugewerbes und hier vorwiegend Kleinstbetriebe. Im Baugewerbe ergab sich damit in den ersten acht Monaten 2015 eine Zunahme der Insolvenzen von annähernd einem Drittel gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2014 um 85.400 Personen angestiegen; für 2015 liegen noch keine Zahlen vor, doch dürfte aufgrund der Flüchtlingskrise die Bevölkerung deutlich über diesem Wert zugenommen haben. Zu Beginn des Jahres 2015 lebten in Baden-Württembergs 10,7 Mio. Einwohner. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland. Das Geburtendefizit wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen, jedoch nicht mehr so stark wie in den Vorjahren. Während im Durchschnitt der 5 Vorjahre rund 90.000 Neugeborene in Baden-Württemberg zu verzeichnen waren, erhöhte sich dieser Wert im Jahr 2014 auf gut 95.600. Auch für 2016 sind weitere Wanderungsgewinne zu erwarten.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausrechnung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg ausgehend von annähernd 4,95 Mio. im Jahr 2007 (erstes Vorausrechnungsjahr) voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich





**Baugenossenschaft
Oberzellerhau eG**
Seit 1910

auch künftig fortsetzen wird. Durch die sinkende Alterssterblichkeit ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonen Haushalten zu rechnen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen. Der Wohnungsbau machte in den ersten drei

Quartalen 2015 knapp 38 % des baugewerblichen Umsatzes aus (Vorjahr 39 %). Im gleichen Zeitraum wuchs der Umsatz nach den hohen Zuwächsen in den Vorjahren aber nur noch um 1,2%, bei gleichzeitig 4,6 % mehr Baugenehmigungen (gemessen pro Kubikmeter umbauten Raums), aber einem um 2,0 % gesunkenen Auftragseingang.

A LAGEBERICHT

2. DIE GESCHÄFTSFELDER DER BGO

2.1 BESTANDSBEWIRTSCHAFTUNG

Der Gesamtbestand der BGO umfasste zum Ende des Jahres 2015 1.316 Mietwohnungen, 17 gewerblich genutzte Einheiten sowie 198 Garagen, 293 Tiefgaragenplätze, 309 Abstellplätze und 7 Carports.

Dies macht die BGO zum größten Wohnraumvermieter in der Stadt Singen. Die Gesamtmietfläche 2015 belief sich auf knapp 94.000 m² und somit unverändert gegenüber dem Vorjahr.

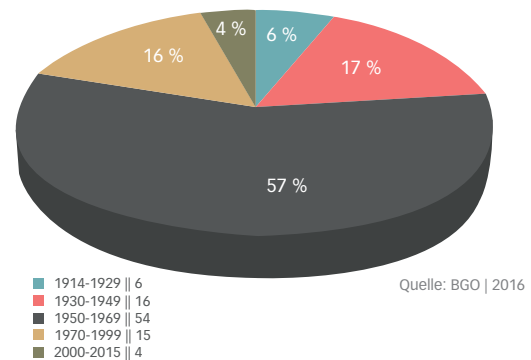
Die durchschnittliche Kaltmiete in der Wohnraumvermietung der BGO belief sich im Jahr 2015 auf monatlich 5,62 € pro m² Wohnfläche, was gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung von rund 3,3% bedeutet. Bei den gewerblichen Einheiten konnte im Jahresschnitt eine Nettokaltmiete von 6,14 € pro m² erwirtschaftet werden, was einem Plus von rund 2% entspricht.

Die Steigerung der vorgenannten Kaltmieten wurde im Jahr 2015 ausschließlich durch Fluktuation, sprich bei Mieterwechsel, erzielt. Mieterhöhungsverfahren bei laufenden Mietverhältnissen wurden im Berichtsjahr nicht durchgeführt.

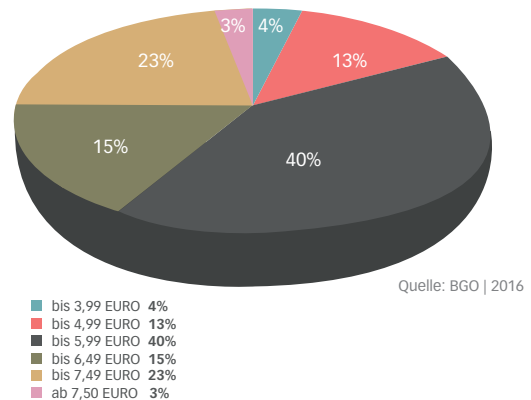
Aus den eigenen digitalen Kabelnetzen wurden Umsätze in Höhe von 214 T€, aus dem Betrieb von Photovoltaikanlagen 35 T€ generiert. Beide Werte haben sich gegenüber dem Vorjahreswert nicht verändert.

Im Rahmen der Betriebs- und Heizkosten wurden in 2015 im Monatsschnitt 1,81 € pro m² Wohnfläche (2012 2,03 €, 2013 1,98 €, 2014 1,97) abgerechnet.

Struktur Hausbestand nach Baujahren

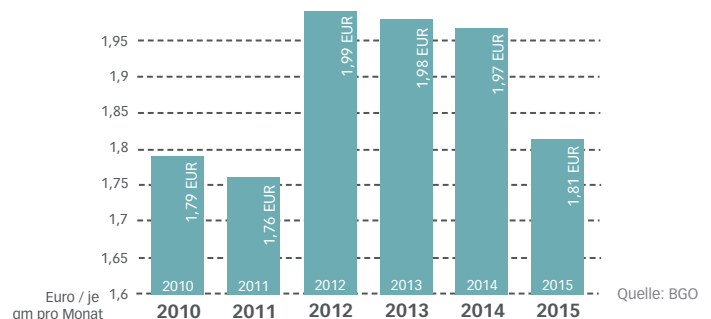


Nettomietenstruktur nach € p.M./m² Wohnfläche

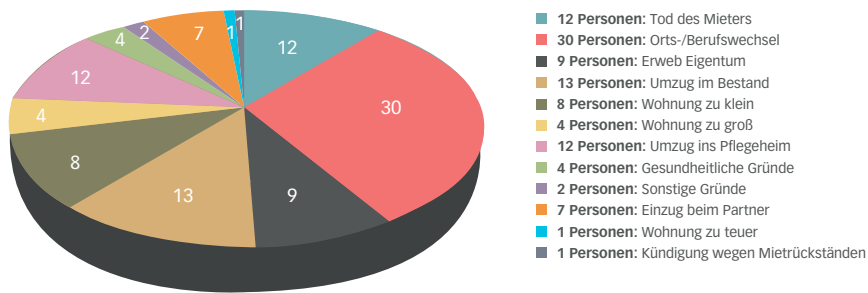


Vergleich Nebenkostenabrechnung

2010-2015 durchschnittliche Kosten je m² pro Monat



Überwiegende Kündigungsgründe im Jahr 2015



Quelle: BGO | 2016

Die durch Fluktuation, und damit verbundenen Modernisierungszeiten, entstandenen Erlöschmälerungen aus der Vermietung, den Betriebskosten sowie den Kabelnetzen konnten gegenüber dem Vorjahr wiederum deutlich reduziert werden und beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 103 T€. Dies entspricht einer Quote von 1,15% (2012 1,7%, 2013 1,3%, 2014 1,3%) was deutlich unter dem Bundesdurchschnitt vergleichbarer Unternehmen liegt und einer Vollvermietung entspricht.

Die Forderungen aus der Vermietung beliefen sich zum Bilanzstichtag 2015 nach Wertberichtigung auf 33 T€ (2012 24 T€, 2013 34 T€, 2014 38 T€), was einer Mietrückstandsquote von 0,37% (2012 0,32%, 2013 0,41 %, 2014 0,43%) entspricht.

Im Jahresverlauf 2015 wurden 103 Kündigungen bearbeitet, was zu einer Fluktuation von 7,8 % (2012 7,6%, 2013 8,2 %, 2014 8,0%) führte.

638 Bewerber stellten im Jahresverlauf 2015 einen Aufnahmeantrag bei der BGO. Dem gegenüber stehen 136 Neuaufnahmen von Mitgliedern, was einer Aufnahmequote von rund

21% entspricht. Die Aufnahme von Neumitgliedern orientierte sich wie in den Vorjahren, an den zu vergebenden Wohnungen und den eingegangenen Wohnungskündigungen.

A LAGEBERICHT

2.2 MODERNISIERUNG, SANIERUNG UND INSTANDHALTUNG

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

Das zu Jahresbeginn durch die Gremien der BGO einstimmig beschlossene Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm wurde im Jahresverlauf 2015 vollständig umgesetzt.

Neben den laufenden Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 991 T€ (2012 792T€, 2013 806 T€, 2014 931 T€) beinhaltet das Modernisierungsprogramm in 2015 auch eine Vielzahl von Einzel- und Objektinvestitionen in Höhe von gesamthaft 2.607 T€ – inklusive aktivierter Leistungen.

Nachdem nun die erste Sanierungsphase in der Gartenstadt mit Erfolg und einem Gesamtinvestitionsvolumen von 2.600.000 € abgeschlossen werden konnte, ist die zweite Phase in vollem Gange. Zum Bilanzstichtag konnten hierfür bereits Investitionen in Höhe von 1.132 T€ verzeichnet werden.

In der zweiten Sanierungsphase erhalten alle 8 Häuser eine neue Fassade aus Alucobond in

Verbindung mit einem Wärmedämmverbundsystem. Dadurch werden sowohl die Verbrauchskosten für die Bewohner wie auch der CO₂-Ausstoß verringert. Die Gesamtinvestition für die zweite Sanierungsphase beläuft sich auf 4.600.000 €. Beginn war im Mai 2015, der Abschluss der Arbeiten ist für Anfang 2017 geplant.

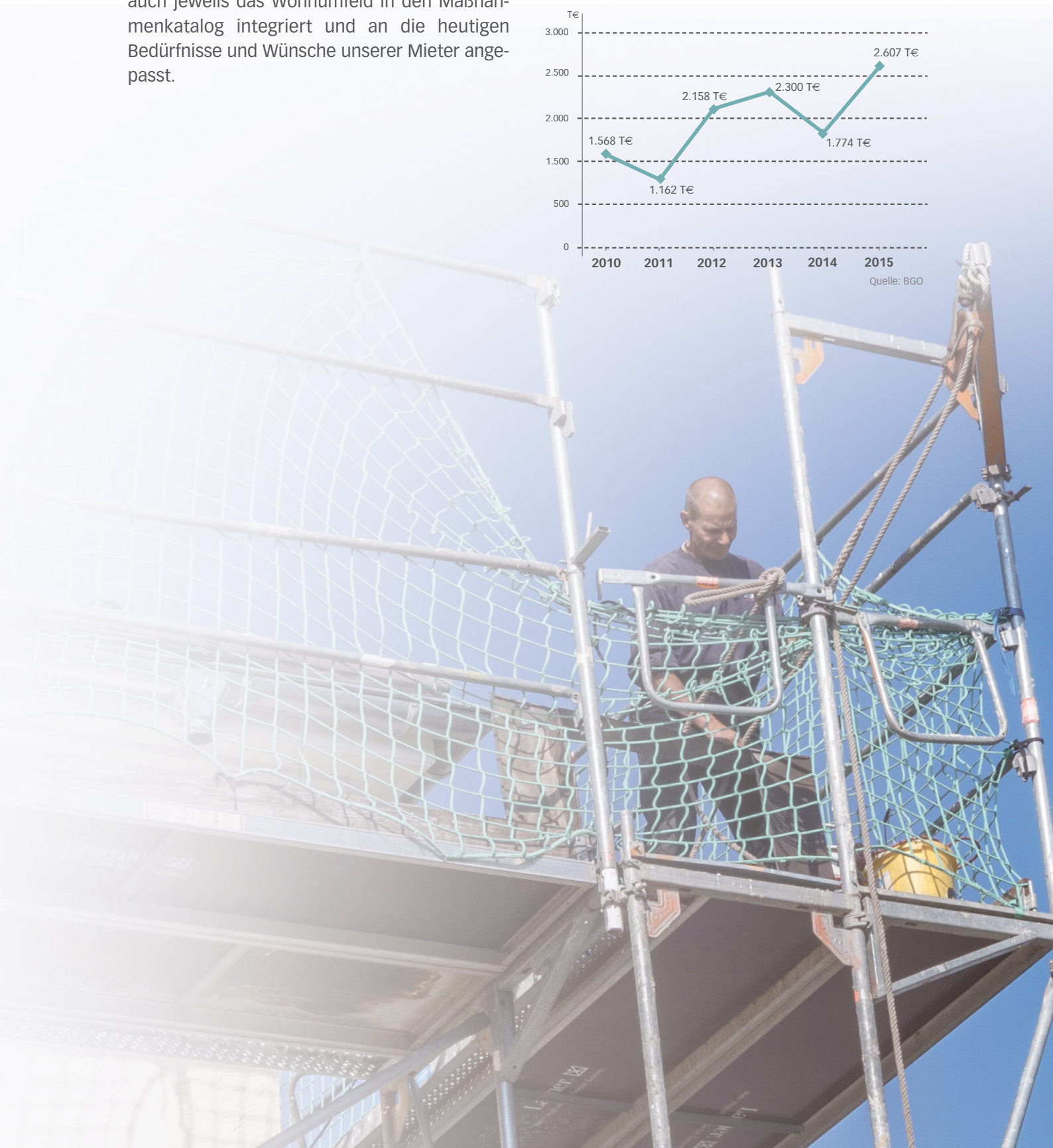
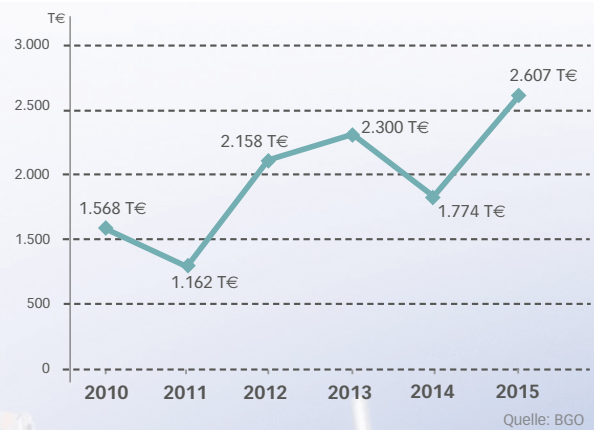
Aufgrund der in 2014 geänderten EnEV wurden in vielen unserer Häuser die oberen Geschossdecken mit einer stärkeren Wärmedämmung ausgestattet. Durch eine Prüfung des gesamten Objektbestandes wurde herausgefiltert, welche vorhandenen Dämmungen nicht mehr den aktuellen Anforderungen aus der novellierten EnEV entsprechen.

Die Gesamtinvestitionen in den eigenen Hausbestand aus Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung beliefen sich im Geschäftsjahr 2015 auf 2.607 T€. Dies entspricht rund 2,36 € pro m² Wohnfläche im Monat.

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

Im Rahmen von geplanten Sanierungen wird auch jeweils das Wohnumfeld in den Maßnahmenkatalog integriert und an die heutigen Bedürfnisse und Wünsche unserer Mieter angepasst.

Gesamtinvestitionen in den Hausbestand 2010-2015



A LAGEBERICHT

2.3 PROJEKTE 2015



QUARTIER DER GARTENSTADT



Für das **Quartier der Gartenstadt** begann nach erfolgreichem Abschluss der ersten Sanierungsphase in 2015 die Phase 2. In der zweiten Sanierungsphase erhalten alle 8 Häuser eine neue Fassade aus dem hochwertigen Werkstoff Alucobond der Firma 3AComposites aus Singen. Die neue Fassade in Silbermetallic mit rund 17.000 m² Fläche wird mit 164.000 Schrauben und Dübeln, auf 34.000 m Profile, über eine 18 cm dicke Dämmschicht, angebracht. Durch die Einbindung eines Wärmedämmverbundsystems werden sowohl die Verbrauchskosten für die Bewohner wie auch der CO₂-Ausstoß verringert. Die Gesamtinvestition für diese zweite Sanierungsphase beläuft sich auf 4.600.000 €. Beginn war im Mai 2015, der Abschluss der Arbeiten ist für Anfang 2017 geplant. Die Planung, Ausarbeitung und Umsetzung der Arbeiten erfolgte ausschließlich mit ortsansässigen Handwerksbetrieben.

NEUBAUVORHABEN GRENZSTRASSE 5,7,9,11

Entlang der Grenzstraße in Singen sind aktuell 37 neue Mietwohnungen mit einer Gesamtfläche von 3.250 m² in der Gestehung. Das Neubauvorhaben **Grenzstraße 5,7,9,11** wird sich mit seiner klaren und modernen Architektur gut in den umliegenden Wohnungsbestand der BGO eingliedern. Die Freiflächen rund um den Neubau werden in das weitläufige Grünflächenkonzept des Gebietes Oberzellerhau vollständig integriert. Die insgesamt vier Häuser mit 37 barrierefreien Mietwohneinheiten werden im energiesparenden KfW 55 Standard jeweils als Effizienzhaus für die Mitglieder der BGO erstellt. Das Raumkonzept sieht Wohnungen von 1,5-Zimmer mit 50 m² bis hin zu 4,5-Zimmer mit 135 m² Wohnfläche vor. Von großzügigen Apartments für Singles bis hin zur geräumigen Wohnungen für Familien ist somit die gesamte Bedarfspalette unserer Mitglieder abgedeckt. Baubeginn für dieses Großprojekt war im September 2015. Die Fertigstellung und somit Bezugsfertigkeit ist für Sommer 2017 geplant. Zum Berichtszeitpunkt werden bereits bei zwei Häusern die Fenster eingebaut sowie zeitnah mit den Innenarbeiten begonnen. Die Gesamtfertigstellung aller vier Rohbauten ist für das vierte Quartal 2016 angedacht. Das Gesamtinvestitionsvolumen für dieses Neubauvorhaben beläuft sich auf über 8.000 T€.





MAX-PORZIG-STRASSE 28+30



Mit dem Neubauvorhaben **Max-Porzig-Straße 28+30** werden die Bemühungen der BGO neuen Wohnraum für unsere Mitglieder zu schaffen, nahtlos fortgeführt. Unweit der Singener Aach, in ausgezeichnetener Lage und mit guter Infrastruktur, entstehen bei diesem Vorhaben 26 neue moderne Mietwohnungen. Verteilt auf 2 Häuser mit gesamthaft rund 1.880 m² Wohnfläche werden diese im energiesparenden KfW 70 Standard erstellt. Das Raumkonzept sieht eine Bandbreite von 2-,3- und 4- Zimmer Wohnungen zwischen 48 und 105 m² Wohnfläche vor. Baubeginn war im Juni 2016, die schlüsselfertige Übergabe an die BGO und damit Bezugsfertigkeit für unsere Mitglieder ist für Spätsommer 2017 geplant.

Mit dem Beginn des Abbruchs der Häuser entlang der **Karl-Schneider-Straße** eröffnen sich für die BGO neue Möglichkeiten der Quartiersentwicklung im Bereich der Oberzellerhau. Die Siedlungshäuser aus den Jahren 1924-1927 waren nicht mehr sanierungsfähig.

Eine wirtschaftliche Instandhaltung und Modernisierung in den Kernbereichen Bausubstanz, Wärmedämmung, Energietechnik und Grundrissgestaltung waren nach ausführlicher Prüfung nicht mehr möglich. Nach vollständigem Abbruch ist für diesen Bereich eine Neubebauung mit Mietwohnungen für die Mitglieder der BGO angedacht.

Im Geschäftsjahr 2015 wurde durch die BGO jeweils ein Grundstück veräußert und erworben. Im Rahmen der MaBV oder Baubetreuung von Dritten erfolgten keine Maßnahmen. Alle aktuell in der Ausführung und Planung befindlichen Neubauprojekte sind zur Ergänzung und Vervollständigung unseres Mietportfolios gedacht.

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



A LAGEBERICHT

2.4 MITGLIEDERWESEN

Mit Ablauf des Geschäftsjahres 2015 zählten 2.119 (2014 2.107, 2013 2.129, 2012 2.168) Mitglieder zu unserer Genossenschaft. Das Jahr 2015 verbucht einen Zugang von 142 Beitritten und Übertragungen sowie einen Abgang von 130 Mitgliedern durch Kündigung, Übertragung, Ausschluss oder Tod.

Die Geschäftsanteile erhöhten sich von 18.897 auf 19.222 Anteile. Das entspricht einem Zuwachs von rund 55 T€. Das gesamte Geschäftsguthaben beläuft sich zum Bilanzstichtag 2015 auf 3.063 T€.

In der 102. Generalversammlung der BGO für das Geschäftsjahr 2014 am 8. Oktober 2015 wurden der Vorstand und der Aufsichtsrat vollständig durch die Mitgliederversammlung entlastet.

In der diesjährigen Generalversammlung für das Geschäftsjahr 2015 am 6. Oktober 2016 werden vom Vorstand und Aufsichtsrat wiederum die Ausschüttung einer 4%-igen Dividende sowie folgende Gewinnverwendung vorgeschlagen:

- Jahresüberschuss	1.802.225,89 €
- Einstellung gesetzliche Rücklage (10%)	- 180.222,59 €
- Einstellung andere Ergebnisrücklagen	-1.500.000,00 €
- Gewinnvortrag	+ 24.424,69 €
<hr/>	
- Bilanzgewinn	146.427,99 €

2.5 WEG-VERWALTUNG

Die WEG-Verwaltung der BGO umfasst nach Beendigung bestehenden Verwalterverträge zum 31.12.2015 nur noch 31 Einheiten, bestehend aus einer Eigentümergemeinschaft. Die Hausgeldabrechnung wurde erstellt, die Eigentümerversammlung fristgerecht und erfolgreich durchgeführt. Die BGO wurde im Rahmen ihrer

Verwaltertätigkeit von der Eigentümergemeinschaft einstimmig für das Geschäftsjahr 2015 entlastet und für die kommenden 5 Jahre neu als Verwalter bestellt. Neue Eigentümergemeinschaften wurden trotz diverser Anfragen nicht übernommen. **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 werden aktuell neue Projekte geprüft, entwickelt und zur Baureife gebracht.

Der Bestätigungsvermerk aus der Prüfung des Geschäftsjahres 2015 im Monat April 2016 durch die HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH weist keine Beanstandungen aus.

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

A LAGEBERICHT

2.7 DATENSCHUTZ

Der Datenschutzbeauftragte ist bei der WTS, Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH, Herdweg 54 in 70174 Stuttgart bestellt. Die turnusmäßig stattfindenden Prüfungen und

Bestandsaufnahmen wurden alle ohne Befund abgeschlossen. Die nächste Prüfung ist für 2017 terminiert.

2.8 ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

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

Die Zukunft und der Erfolg einer Dienstleistungsbranche wie der Immobilienwirtschaft werden maßgeblich durch die Präsenz in den neuen Medien beeinflusst. Die BGO ist deshalb seit Jahren erfolgreich im Internet unter www.bgo-singen.de und www.wohnen-in-singen.de vertreten.

Die Vermarktung der Immobilien erfolgt über die bekannten Immobilienportale www.immobilienscout24.de und www.immowelt.de.



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



MI(E)T-EINANDER

... ist auch das Motto des BGO-Teams. Wir engagieren uns bei den lokalen Veranstaltungen und unterstützen diese bei der Realisierung wie z.B. beim Sponsorenlauf „Singen rennt für den Be Treff“.

3. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER BGO

3.1 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

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

Finanzielle Leistungsindikatoren der BGO

		2015	2014	2013	2012	2011	2010
Bilanzsumme	T€	47.079	45.651	42.556	41.750	37.092	38.087
Anlagevermögen	T€	39.812	39.009	35.594	35.983	31.557	32.577
Eigenkapital	T€	16.812	15.058	13.893	13.414	13.258	12.468
Eigenkapitalquote		35,7 %	32,9 %	32,6 %	32,1 %	35,7 %	32,7 %
Eigenkapitalrentabilität		10,7 %	7,1 %	2,8 %	1,5 %	5,9 %	2,1 %
Verbindlichkeiten gegen KI	T€	27.513	28.016	26.192	26.057	21.550	23.241
Zinsaufwendungen	T€	814	867	837	722	834	935
Tilgungsaufwendungen	T€	1.350	2.077	1.876	1.509	1.625	1.946
AFA	T€	1.343	1.236	1.195	1.115	1.106	1.116
Cash-Flow	T€	3.162	2.328	1.567	1.344	1.905	1.416
Umsatzerlöse ohne Bauträger	T€	9.215	8.736	8.329	7.581	7.402	7.250
Objektbestand	Anzahl	1.333	1.331	1.302	1.266	1.266	1.267
Wohn- und Nutzfläche	m ²	93.719	92.984	88.074	87.011	87.011	87.110
Fluktuationsquote		7,8 %	8,0 %	7,6 %	8,2 %	9,5 %	8,8 %
Erlösschmälerungsquote		1,1 %	1,3 %	1,7 %	1,3 %	2,5 %	3,1 %

Quelle: BGO

A LAGEBERICHT





3.2 VERMÖGENSLAGE UND KAPITALSTRUKTUR

Die BGO hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 39.812 T€ (Vorjahr 39.010 T€). Dies entspricht einem Anteil von 85% der Bilanzsumme und ist nahezu unverändert gegenüber dem Vorjahr.

Das Umlaufvermögen, das größtenteils aus der Position „Flüssigen Mitteln“ besteht, ist bei der BGO mit 7.251 T€ bilanziert.

Das Eigenkapital der BGO in Höhe von 16.812 T€ (Vorjahr 15.059 T€) wurde durch das sehr gute Jahresergebnis 2015 um 1.753 T€ erhöht und beläuft sich somit auf 36% der Bilanzsumme.

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.429 T€ auf 47.080 T€ erhöht. Durch die Zunahme sowohl des Anlage- als auch des Umlaufvermögens ist die Bilanzsumme der BGO auf den höchsten Wert seit der Gründung der Genossenschaft gestiegen.

In den Verbindlichkeiten sind im wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten als Fremdkapital ausgewiesen. Diese wurden gegenüber dem Vorjahr um 503 T€ auf 27.513 T€ reduziert und belaufen sich somit auf 58% (Vorjahr 61 %) der Bilanzsumme.

Die Regel- und Sondertilgungen beliefen sich im Berichtszeitraum auf 1.350 T€ und waren somit deutlich höher als die Darlehensneuaufnahmen welche im Rahmen von Bestandsinvestitionen getätigt wurden.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur und die wirtschaftliche Lage der BGO sind somit ausgewogen und geordnet.

A LAGEBERICHT

3.3 ERTRAGS- UND FINANZLAGE

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten in 2015 um 106 T€ auf 8.792 T€ gesteigert werden. Der Deckungsbeitrag aus dem operativen Geschäft, insbesondere der Wohnungsvermietung gestaltet sich wie auch in den Vorjahren, positiv und nachhaltig. Die Umsatzsteigerung resultierte im Geschäftsjahr 2015 ausschließlich aus fluktuationsbedingten Mieterhöhungen.

Das nochmals gegenüber dem Vorjahr deutlich gesteigerte Jahresergebnis setzt sich im Wesentlichen aus den gestiegenen Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 106 T€, den um 224 T€ geringeren Instandhaltungsauf-

wendungen sowie den Erträgen aus der Beteiligung BHS zusammen. Die Erlöse aus Verkaufsgrundstücken in Höhe von 370 T€ trugen ebenfalls maßgeblich zu dem positiven Jahresergebnis 2015 bei.

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

Die wesentlichen Investitionen wurden in den Bereichen Modernisierung, Instandhaltung und Sanierung getätigt. Hierfür wurden in unsere Bestände 27,81 € pro m² Wohnfläche – inklusive aktivierter Leistungen – investiert, was einen weit

Cashflow

	€
CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	4.042,1
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-14,5
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	105,0
Auszahlungen für Investitionen des Sachanlagevermögens	-2.223,0
Erhaltene Zinsen	11,4
Einzahlungen aus Gewinnausschüttungen der Beteiligungen	37,5
CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-2.083,6
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.000,0
Planmäßige Tilgungen	-1.502,7
Gezahlte Zinsen	-809,3
Veränderung der Geschäftsguthaben und Einzahlungen in die Kapitalrücklage	62,4
Gezahlte Dividenden	-111,7
Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	-217,6
CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	-1.578,9
Zahlungswirksam Veränderungen der Finanzmittelfonds	379,6
Finanzmittelfonds zum 01.01.2015	2.964,2
Finanzmittelfonds zum 31.12.2015	3.343,8

überdurchschnittlichen Wert darstellt. Mit diesen Investitionen soll erreicht werden, dass zum einen weiterhin eine gute Vermietbarkeit unserer Wohnimmobilien in Zukunft gewährleistet ist, aber auch der Wohnungsbestand an die neuen Bedürfnisse und Erwartungen unserer Mitglieder angepasst wird. Die Finanzierung dieser Investitionen erfolgte jeweils in Teilen aus Eigenmitteln und Fremdkapital.

Die Ertrags- und Finanzlage unserer Genossenschaft ist sehr zufriedenstellend und geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen jedoch aufgrund des AAA-Ratings bei unseren Kreditgebern unverändert ausreichende, aber im Berichtszeitraum nicht in Anspruch genommene, Kreditlinien zur Verfügung.

Die Zahlungsströme aus dem Geschäftsjahr 2015 setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 4.042 T€, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -2.084 T€ und Abflüssen aus der Finanzierungstätigkeit von 1.579 T€ zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Zufluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 380 T€. Der zum 31.12.2015 verbleibende Finanzmittelbestand von 3.344 T€ wird im Geschäftsjahr 2016 überwiegend für den Eigenmittelanteil aus den Bau- und Modernisierungsvorhaben Grenzstraße, Gartenstadt und Max-Porzig-Straße verwendet.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat somit ausgereicht, um die Investitionen und die planmäßigen Tilgungen zu erwirtschaften.

3.4 JAHRESÜBERSCHUSS 2015

Wie im Vorjahr, ermöglicht uns der Jahresüberschuss 2015 erneut, den Mitgliedern für das Geschäftsjahr 2015 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 schlägt der Aufsichtsrat und Vorstand der BGO vor, aus dem Jahresüberschuss 2015 in Höhe von 1.802.225,89 € eine Dividende von 4 % an die Mitglieder auszuschütten und den Rest in Höhe von 1.680.222,59 € an die Ergebnisrücklagen zuzuführen. Der Restbetrag wird als Gewinnvortrag auf neue Rechnung vorgetragen.

Nachtragsbericht

Vorgänge von wesentlicher Bedeutung sind nach Abschluss des Geschäftsjahres 2015 nicht eingetreten. Insbesondere sind gravierende Risiken, welche die Ertrags-, Vermögens-, und Finanzlage beeinflussen können, nicht erkennbar.

A LAGEBERICHT

4. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

4.1 RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

Der Vorstand hat aufgrund der Risikofrüherkennung ein umfangreiches und permanent fortzuentwickelndes Risikomanagementsystem eingeführt. Es ist darauf ausgerichtet, künftige Entwicklungen zu erkennen und auf diese angemessen reagieren zu können. Es werden in verschie-

densten Beobachtungsbereichen Auswertungen erstellt, welche Störungen der Vollvermietung, Mietminderung, Budgetüberschreitung, objektbezogene Kostenrechnung, Controlling, Unternehmensentwicklung ermitteln und bewerten.

4.2 RISIKOANALYSE BRANCHENUMFELD

Das unternehmerische Handeln ist mit Chancen und Risiken verbunden. Auch die gesamte Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist seit Jahren dauerhaft risikobehaftet. Sich verändernde Bevölkerungsentwicklungen, immer neue und höhere Vorgaben aus der Gesetzgebung, insbesondere in den Bereichen Mietrecht, Steuerrecht und energetischer Baustandard erschwert das wirtschaftliche Handeln und begrenzt eine Vorausschau nur auf eine mittelfristige Sicht.

Die weitere Verschärfung des Klimaschutzes nimmt eine immer gewichtigere Rolle ein. Seitens des Gesetzgebers werden die Reduzierung des CO₂-Ausstoßes und die Schonung fossiler Energievorräte immer weiter vorangetrieben. Die sich hieraus ergebenden Baukosten- und in der Folge Mietsteigerungen sind kaum mehr darstellbar und stehen in einem erheblichen Widerspruch zu der von der Politik geforderten Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Auch die kontinuierliche Anhebung bau- und regulierungstechnischer

Standards im Zuge der Umsetzung von EU-Richtlinien führt zu weiteren deutlich steigenden Baukosten und wird noch durch die gute konjunkturelle Lage im Baugewerbe verschärft.

Die anhaltenden Diskussionen auf Bundesebene zu der Umsetzung der geplanten Mietrechtsreform II wird durch die Branche und deren Verbände kritisch beobachtet, da insbesondere die Novellierung des Mietenspiegels und der Modernisierungsumlage sich nachhaltig negativ auf die Ertragssituation der Genossenschaft auswirken könnte.

4.3 RISIKOANALYSE FINANZINSTRUMENTE UND FINANZIERUNG

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken und Sparkassen werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Rein spekulative Finanzinstrumente wie Derivate und SWAPS werden durch die BGO nicht eingesetzt.

Aufgrund der vorherrschenden Niedrigzinsphase werden auslaufende wie auch neuabgeschlos-

sene Finanzierungsmittel langfristig abgeschlossen. Für unsere Neubauten werden sowohl freie Kapitalmarktmittel wie auch KFW- und L-Bankmittel eingesetzt.

Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen unseres Risikomanagementsystems äußerst aufmerksam verfolgt, um Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig begegnen zu können. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken).

Aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränkten Rahmen. Auch aufgrund des hohen Anteils an festverzinslicher Darlehen ist die BGO jedoch nur einem geringen Zinsänderungsrisiko ausgesetzt.

A LAGEBERICHT

4.4 CHANCEN UND RISIKO

Die Nachfragesituation nach verfügbaren Wohnraum nimmt weiter stetig zu und bietet der BGO einen nachhaltigen Markt mit Entwicklungspotential. Es ist aktuell kein Ansatz erkennbar, der sich negativ auf den Wohnungsbestand der BGO auswirkt. Die Preisentwicklung des Landkreises Konstanz hat sich nun auch spürbar auf die Stadt Singen übertragen.

Wie auch in den vergangenen Jahren wirkten sich die geringe Fluktuation und die Veränderung der Bevölkerungsstruktur aufgrund der kontinuierlichen Bestandsentwicklung nicht spürbar auf die BGO aus. Die stetigen umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen haben sich als richtig erwiesen und bilden die wesentliche Grundlage für die langfristige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes.

Die Erlösschmälerung aus Leerstand und Mietausfällen befindet sich aktuell auf einem historischen Tief und sollte durch die aktuelle Marktsituation und die internen Abläufe gehalten werden, um sich nicht negativ auf die Ertragssituation auszuwirken.

Aufgrund der städtebaulichen und sozialen Entwicklung unseres Vermietungsgebietes, der nachhaltig gesicherten Wettbewerbsposition der BGO und einer wirtschaftlichen und fairen Mietpreisgestaltung bei laufender Bestandsinvestition sind somit in den kommenden beiden Jahren keine nennenswert erhöhten Leerstand- und Fluktuationszahlen mit entsprechenden Mietausfällen zu erwarten.

Im Jahr 2016 und 2017 wird mit einer weiteren Baupreissteigerung gerechnet. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreissteigerungen eine große Rolle. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung können sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben. Diese Risikopotentiale sind in Kalkulationen der geplanten Neubauvorhaben für 2016 bis 2017 bereits eingerechnet.

Die Finanzierung von bereits begonnen und geplanten Investitionen für die Jahre 2015-2017 sind gesichert, das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden aufgrund der aktuellen Niedrigzinsphase in der Regel mindestens 10 Jahre – wenn möglich auch länger – gesichert.

Der Vorstand der BGO erwartet keine bestandsgefährdenden Risiken oder Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-/Finanz- und Ertragslage. Insgesamt zeichnen sich derzeit keine besonderen Risiken für den Geschäftsverlauf der BGO ab.





A LAGEBERICHT

4.5 PROGNOSEBERICHT

Im Bereich der Immobilienwirtschaft wird ein weiterer Anstieg der Wohnungsnachfrage im Geschäftsgebiet der BGO erwartet und durch Gutachten renommierter Institute bestätigt. Somit kann mit einer zunehmenden Nachfrage an attraktivem und bezahlbarem Wohnraum gerechnet werden. Weitere grundlegende Faktoren wie die demografische Entwicklung, die Stadtentwicklung und veränderten Strukturen werden den Wohnungsmarkt in den kommenden Jahren merklich beeinflussen.

Alle Projekte und Investitionen für das Jahr 2016 wurden und werden ausführlich mit dem Aufsichtsrat beraten und anschließend in einer gemeinsamen Beschlussfassung auf den Weg gebracht. Die Planungen für das Geschäftsjahr 2016 sehen außerordentlich hohe Investitionen in den Bestand, die Realisierung begonnener/ sowie den Start neuer anspruchsvoller Projekte vor.

Der Fokus der Investitionen für das Jahr 2016 und den beiden folgenden liegt in den Bereichen Bestandsmodernisierung sowie Bestandserweiterung/-mehrung. Mit dem nochmals gegenüber dem Vorjahr gestiegenen Jahresüberschuss werden die Rücklagen weiter gestärkt und das Eigenkapital weiter erhöht. Diese Maßnahmen und die daraus resultierende sehr gute Bilanzstruktur, in Verbindung mit den erheblich stillen Reserven aus der Bilanz, bilden die Grundlage für ein starkes Wachstum der Genossenschaft.

Im Bereich der Hochhäuser Gartenstadt wird die zweite und damit letzte Sanierungsphase mit Jahresablauf nahezu beendet sein. Die Reininvestition für das Jahr 2016 wird sich auf rund 3.300 T€ – je nach Witterungslage – belaufen. Die Bestands-

häuser Worblingerstraße 33-35 und 37-41 mit 42 Wohneinheiten werden einem umfassenden Instandhaltungsprogramm unterzogen. Die Kostenschätzung hierfür beläuft sich auf rund 400 T€.

Für weitere geplante Modernisierungsmaßnahmen in verschiedensten Wohnobjekten der BGO sind im Finanz- und Investitionsplan 2016 rund 230 T€, für Reparaturen und Wohnungssanierungen nochmals 900 T€ eingestellt. Des Weiteren werden diverse Anregungen seitens der Mieterschaft aus unserer in 2015 durchgeführten Mieterzufriedenheitsstudie umgesetzt.

Das Neubauvorhaben Grenzstraße 5,7,9,11 im Oberzellerhau wird sich zum Jahresende 2016 im Innenausbau befinden. Die insgesamt 37 neuen Mietwohnungen verteilen sich auf rund 3.250 m² Wohnfläche. Die vier Wohngebäude werden allesamt als energiesparendes KfW 55-Effizienzhaus erstellt. Zum Berichtszeitpunkt konnte bereits ein Vergabestand von 100% verzeichnet werden, was eine große Kostensicherheit mit sich bringt. Die Reininvestition für das Jahr 2016 wird sich je nach Witterungsverlauf auf rund 3.500 T€ belaufen, die Fertigstellung ist für Sommer 2017 geplant.

Mit Ablauf des Jahres 2015 konnte die BGO nochmals ein Neubauprojekt erstehen. Mit dem Neubauvorhaben Projekt Max-Porzig-Straße 28+30 in der Singener Nordstadt konnten wir für unsere Mitglieder neuen und modernen Wohnraum auf über 1.900 m² Wohnfläche, mit insgesamt 26 Wohnungen, neu erwerben und gestalten. Die Wohnungen verteilen sich auf zwei Häuser, welche im KfW 70 Energiestandard erstellt werden. Baubeginn ist im Mai 2016, Bezugsfertigstellung für Herbst 2017 geplant.

Um der technischen Entwicklung Rechnung zu tragen und unsere Dienstleistungen rund um unsere Immobilien weiter zu verbessern, werden in 2016 auch Projekte wie die Digitalisierung/Archivierung und die mobile Wohnungsabnahme in den Arbeitsalltag der BGO integriert.

Der Finanz- und Investitionsplan für 2016 lässt – bei vorsichtigen Ansätzen – ein wiederum sehr positives Ergebnis erwarten, das sich jedoch aufgrund der hohen Investitionstätigkeit deutlich unter dem Vorjahresergebnis bewegen wird. Damit ist die Ertragslage unserer Genossenschaft auch im Geschäftsjahr 2016 nachhaltig gesichert.

Der Vorstand geht auch weiterhin von einer sehr erfolgreichen Unternehmensentwicklung der BGO aus. Die nachhaltige Geschäftspolitik der Vergangenheit schafft uns optimale Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Zukunft. Etwaige

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

Ziel unserer Genossenschaft ist es, den vorhandenen Wohnungsbestand marktfähig zu halten und im Rahmen der Portfoliostrategie weiter wirtschaftlich zu modernisieren und zu entwickeln. Auch die Schaffung von neuem Wohnraum für unsere Mitglieder steht aktuell im Fokus unserer Bemühungen.

So können wir unseren Mitgliedern auch in Zukunft eine breitgefächerte Auswahl an attraktivem und bezahlbarem Wohnraum für jede Lebenssituation anbieten.

Singen, 1. Juli 2016

Der Vorstand / Baugenossenschaft Oberzellerhau eG



Thomas Feneberg
Geschäftsführender Vorstand



Andreas Heitz
Vorstandsmitglied



Hans-Jürgen Feneberg
nebenamtliches Vorstandsmitglied

A LAGEBERICHT

BERICHT DES AUFSICHTSRATES



Hermann Wollwinder

Der Aufsichtsrat ist im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015 vom Vorstand laufend schriftlich und mündlich über die geschäftliche Entwicklung und die sonstigen Angelegenheiten der BGO unterrichtet worden.

In Erfüllung seiner Aufgaben hat sich der Aufsichtsrat und die von ihm gebildeten Ausschüsse entsprechend der gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen umfassend über alle wesentlichen Vorgänge, welche die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft betrafen, informiert. Es erfolgte durch den Vorstand im Rahmen der monatlich stattfindenden Prüfungskommission eine laufende, zeitnahe und umfassende Berichtserstattung über die aktuellen Angelegenheiten und Entwicklungen der Genossenschaft.

Im Aufsichtsrat wurde die Geschäftsplanung des Vorstandes ausführlich erörtert und genehmigt. Im Berichtszeitraum hat der Aufsichtsrat neben den turnusmäßigen

Sitzungen fünf Mal mit sowie zwei Mal ohne Vorstand getagt. Alle erforderlichen Beschlüsse wurden einstimmig gefasst.

Der Aufsichtsratsvorsitzende stand auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen in regen 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 2015 einschließlich Anhang und Lagebericht, ist im Juni 2016 durch den vbw „Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.“ durchgeführt worden. Es haben sich durch die Prüfung keine Beanstandungen ergeben. Das Prüfungsergebnis wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat, Vorstand und Wirtschaftsprüfer am 30. Juni 2016 ausführlich erörtert.

Der Aufsichtsrat stimmt mit dem Prüfungsergebnis des vbw überein und hat auch nach dem Ergebnis der eigenen Prüfung keine Einwendungen zu erheben. So ist auch für das Berichtsjahr 2015 die Ausschüttung einer 4%-igen Dividende sowie eine Aufstockung unserer Rücklagen möglich.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Mitgliederversammlung den vom Vorstand vorgelegten

- Jahresabschluss 2015
- Gewinnverwendungsvorschlag 2015
- Geschäfts- und Lagebericht 2015

zu genehmigen sowie dem Vorstand Entlastung für das Geschäftsjahr 2015 zu erteilen.



Aufsichtsrat der BGO (von links): Michael Keller, Hermann Wollwinder, Rüdiger Neef, Axel Goedicke, Rainer Geier, Werner Graf. Auf dem Bild fehlt: Bernhard Alder

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die stets sehr konstruktive, offene und vertrauensvolle Zusammenarbeit und spricht einen großen Dank für die umsichtige und erfolgreiche Leitung der BGO aus. Der Vorstand und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der BGO haben sich immer erfolgreich für die Belange unserer Genossenschaft eingesetzt. Ebenfalls dankt der

Aufsichtsrat allen Mitgliedern für ihr Engagement rund um die BGO.

Singen, 01. Juli 2016

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Hermann Wollwinder

B BILANZ ZUM JAHRESABSCHLUSS 2015

Aktivseite	2015 €	2015 €	2014 €
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		13.682,54	3.468,97
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	36.816.635,49		36.900.474,49
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.622.940,09		1.161.404,56
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.888,15		8.203,35
Technische Anlagen und Maschinen	199.861,87		214.269,18
Betriebs- und Geschäftsausstattung	125.907,73		142.848,88
Anlagen im Bau	825.327,24		470.471,74
Bauvorbereitungskosten	0,00		23.196,09
Geleistete Anzahlungen	120.741,60	39.713.302,17	0,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen	85.000,00		85.000,00
Andere Finanzanlagen	450,00	85.450,00	450,00
Anlagevermögen insgesamt		39.812.434,71	39.009.787,26
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		2.446,53
Unfertige Leistungen	2.025.869,11		1.858.674,72
Andere Vorräte	99.561,79	2.125.430,90	153.792,86
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	33.370,49		38.365,31
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.191,19		5.808,86
Sonstige Vermögensgegenstände	93.675,64	131.237,32	164.209,81
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguth., Guthaben bei Kreditinstituten	3.343.768,13		2.964.234,32
Bausparguthaben	1.651.307,61	4.995.075,74	1.433.728,82
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	0,00		4.800,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	15.528,72	15.528,72	15.458,46
BILANZSUMME		47.079.707,39	45.651.306,95

Passivseite

	2015 €	2015 €	2014 €
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	130.859,19		124.799,51
der verbleibenden Mitglieder	3.063.318,17		3.008.576,21
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.280,00	3.195.457,36	3.520,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
	17.822,47 €		
Vorjahr:	14.680,20 €		
Kapitalrücklage		71.855,36	68.135,36
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.081.890,37		1.901.667,78
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
	180.222,59 €		
Vorjahr:	106.690,50 €		
Bauerneuerungsrücklage	4.449.685,98		4.449.685,98
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
Andere Ergebnisrücklagen	6.866.280,09	13.397.856,44	5.366.280,09
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
	1.500.000,00 €		
Vorjahr:	850.000,00 €		
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	24.424,69		25.872,54
Jahresüberschuss	1.802.225,89		1.066.905,00
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.680.222,59	146.427,99	956.690,50
Eigenkapital insgesamt		16.811.597,15	15.058.751,97
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	6.953,80		15.898,98
Sonstige Rückstellungen	149.794,00	156.747,80	95.458,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.513.368,54		28.016.089,52
Erhaltene Anzahlungen	2.319.621,43		2.186.313,30
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.783,48		4.254,12
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	197.217,27		212.745,20
Sonstige Verbindlichkeiten	64.253,46	30.101.244,18	53.200,45
davon aus Steuern:	23.678,43		
Vorjahr:	5.810,36		
Rechnungsabgrenzungsposten		10.118,26	8.595,41
BILANZSUMME		47.079.707,39	45.651.306,95

C GEWINN- & VERLUSTRECHNUNG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2015

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	2015 €	2015 €	2014 €
UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.792.347,70		8.686.123,77
b) aus Verkauf von Grundstücken	370.000,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	12.991,50		12.887,16
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	39.961,00	9.215.300,20	37.204,44
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		167.194,39	-214.836,20
Sonstige betriebliche Erträge		84.469,10	168.437,96
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.557.878,01		3.657.176,85
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	15.655,53		1.130,50
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.727,74	3.576.261,28	3.101,70
Rohergebnis		5.890.702,41	5.028.408,08
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	997.675,76		948.765,22
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 69.727,59 € Vorjahr: 65.658,42 €	241.208,48	1.238.884,24	235.023,11
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.342.916,03	1.236.541,75
Sonstige betriebliche Aufwendungen		505.569,44	455.180,71
Erträge aus Beteiligungen	51.000,00		0,00
davon aus verbundenen Unternehmen: 51.000,00 € Vorjahr: 0,00 €			
Erträge aus anderen Finanzanlagen	22,50		22,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11.830,68	62.853,18	17.034,75
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		814.457,83	867.663,41
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.051.728,05	1.302.291,13
Steuern vom Einkommen und Ertrag		50.486,52	46.914,59
Sonstige Steuern		199.015,64	188.471,54
Jahresüberschuss		1.802.225,89	1.066.905,00
Verlustvortrag/Gewinnvortrag		24.424,69	25.872,54
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.680.222,59	956.690,50
BILANZGEWINN		146.427,99	136.087,04

D ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2015

Anhang des Jahresabschlusses 2015

A Allgemeine Angaben

1. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.
2. Unsere Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft im Sinne von § 267 HGB.
3. Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 274a und § 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

B Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

C Erläuterung zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 2.025.869,11 (Vorjahr € 1.858.674,72) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
Sonstige Vermögensgegenstände	10.647,48 €	8.142,57 €

D ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2015

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

VERBINDLICHKEITEN						
Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	Insgesamt	Davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
	€	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.513.368,54 (28.016.089,52)	2.992.971,22 (2.879.659,55)	6.160.919,01 (6.398.759,17)	18.359.478,31 (18.737.670,80)	27.513.368,54 (28.016.089,52)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.319.621,43 (2.186.313,30)*	2.319.621,43* (2.186.313,30)*				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.783,48 (4.254,12)	5.579,44 (3.640,57)		1.204,04 (613,55)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	197.217,27 (212.745,20)	183.294,81 (198.822,74)	13.922,46 (13.922,46)			
Sonstige Verbindlichkeiten	64.253,46 (53.200,45)	64.253,46 (53.200,45)				
GESAMTBETRAG 2015	30.101.244,18	5.565.720,36	6.174.841,47	18.360.682,35	27.513.368,54	GPR
GESAMTBETRAG 2014	(30.472.602,59)	(5.321.636,61)	(6.412.681,63)	(18.738.284,35)	(28.016.089,52)	

* Steht zur Verrechnung an.

GPR = Grundpfandrecht

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende: Zinsaufwendungen Geschäftsjahr 291,00 € (Vorjahr: 195,00 €).

D Sonstige Angaben

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

Vollbeschäftigt Kfm. Mitarbeiter	5
Regiebetrieb Mitarbeiter	6
Teilzeit Kfm. Mitarbeiter	2

Beschäftigte Gesamt	13
----------------------------	-----------

2. Mitgliederbewegung

Anfang	2015	2.107
Zugang	2015	142
Abgang	2015	130
Ende	2015	2.119

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 54.741,96 erhöht.

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

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2015 € 8.221.002,89. Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 schließt mit einem Jahresüberschuss von € 205.366,66.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes: vbw, Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

5. Mitglieder des Vorstandes:

| Thomas Feneberg
Bankbetriebswirt
(Vorsitzender)

| Andreas Heitz
Immobilienwirt

| Hans-Jürgen Feneberg
Wohnungswirt

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

| Hermann Wollwinder, Pensionär
(Aufsichtsratsvorsitzender)

| Werner Graf, Unternehmensberater
(Stv. Vorsitzender)

| Bernhard Alder, Angestellter

| Rüdiger Neef, Pensionär

| Michael Keller, Rechtsanwalt

| Rainer Geier, Bankkaufmann

| Axel Goedicke, Beamter

E ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS 2015

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 Vermögenslagesowie die Geschäftsführung der Genossenschaft, einschließlich der Führung der Mitgliederliste, zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des in der Verantwortung des Vorstandes aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seines unter der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit dargestellten Bestandes an 1.329 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Weiterhin betätigt sich das Unternehmen als Verwalter von Wohnungseigentum.

Im Berichtsjahr wurde der Neubau einer Werkstatt für den Regiedienst fertiggestellt sowie mit dem Neubau von 37 Wohnungen in der Grenzstraße 5 - 11 und der Sanierung der Fassade in der Gartenstadt begonnen. Ferner wurden umfassende Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Die Verwaltung des eigenen Miethausbestandes und die Verwaltung fremder Wohnungen erfolgten ordnungsgemäß und sachkundig.

Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen.

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

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Bei der langfristigen Finanzierung des Anlagevermögens ergibt sich zum 31. Dezember 2015 eine Überdeckung von T€ 1.581,7.

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit uneingeschränkt nachkommen.

Die Ertragslage schloss im Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von € 1.802.225,89 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.

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 Auf-

klärungen und Nachweise nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Stuttgart, 01. Juli 2016

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

gez.
Schwärzle
Wirtschaftsprüfer

gez.
Schneider
Verbandsprüfer

UNSERE MITARBEITER AUF EINEN BLICK

VORSTAND



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



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



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

VORSTANDSASSISTENZ



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

RECHNUNGSWESEN



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

MITGLIEDERWESEN



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

MITGLIEDERWESEN



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

WOHNUNGSVERWALTUNG



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



Vera Klett
☎ 07731 8774-13
v.klett@bgo-singen.de



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

ZENTRALE/EMPFANG



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

REGIEDIENST



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



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



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



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

REGIEDIENST



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



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



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

IMPRESSUM

- Herausgeber:** Baugenossenschaft Oberzellerhau eG
Oberzellerhau 2, 78224 Singen
Telefon: 077 31/8774-0
www.bgo-singen.de | info@bgo-singen.de
- Verantwortlich:** Thomas Feneberg
- Layout & Gestaltung:** mediendesign ellegast | Petra Gülzow
Hoheneggstr. 22b, 78464 Konstanz
Tel: 0 75 31 / 3 62 12 58 | info@mediendesign-ellegast.de
www.mediendesign-ellegast.de
- Baugenossenschaft Oberzellerhau eG
- Druck:** Digitaldruckhaus GmbH
Max-Stromeyer-Straße 170 | 78467 Konstanz
info@digitaldruckhaus.de | www.digitaldruckhaus.de
- Bildquelle:** Baugenossenschaft Oberzellerhau eG
- www.fotolia.de
© Love the wind, © stockpics, © vege, © Smileus
- Titelbild
(www.medien-blickpunkt.de)





