

# GESCHÄFTSBERICHT

Jahresabschluss & Lagebericht 2016

“  
Leben ist Wohnen bei der BGO







# INHALT

---



## A LAGEBERICHT

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS .....	08
--------------------------------------	----

## B WIRTSCHAFTSBERICHT

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN .....	09
2. GESCHÄFTSVERLAUF .....	11
2.1 Bestandsbewirtschaftung .....	11
2.2 Modernisierung, Sanierung und Instandhaltung .....	13
2.3 Projekte 2016 .....	15
2.4 Mitgliederwesen .....	16
2.5 WEG-Verwaltung .....	16
2.6 Beteiligungen .....	16
3. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER BGO .....	17
3.1 Ertragslage .....	17
3.2 Finanzlage und Liquidität .....	18
3.3 Kapitalstruktur und Vermögenslage .....	19
3.4 Investitionen .....	20
3.5 Finanzielle Leistungsindikatoren .....	21

## C PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

1.1 Prognosebericht .....	22
1.2 Risikobericht .....	23
1.3 Chancenbericht .....	25

---



<b>D RISIKOBERICHTERSTATTUNG</b>	
ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN .....	26
<b>E WEITERE ANGABEN</b> .....	27
<b>F BERICHT DES AUFSICHTSRATES</b>	
BERICHT DES AUFSICHTSRATES .....	28
<b>G BILANZ</b>	
BILANZ ZUM JAHRESABSCHLUSS 2016 .....	30
<b>H GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b>	
ZUM JAHRESABSCHLUSS 2016 .....	33
<b>I ANHANG</b> ZUM JAHRESABSCHLUSS 2016 .....	34
<b>J ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS</b>	
ZUM JAHRESABSCHLUSS 2016 .....	40
UNSERE MITARBEITER AUF EINEN BLICK .....	42
KONTAKTADRESSE UND SERVICE-TELEFON .....	43
IMPRESSUM .....	44

## 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 bis 6.10.2016
Goedicke, Axel	Aufsichtsratsmitglied
Geier, Rainer	Aufsichtsratsmitglied
Wintter, Konstantin	Aufsichtsratsmitglied ab 6.10.2016

### BETEILIGUNG



BHS Städtebau Bodensee / Hegau GmbH

---

GESCHÄFTSJAHR	2016	2015	2014	2013
Mitglieder	2.198	2.119	2.107	2.129
Eigenkapital	18.293 T€	16.812 T€	15.058 T€	13.893 T€
Bilanzsumme	57.020 T€	47.080 T€	45.651 T€	42.557 T€
Zahl der Wohnungen	1.316	1.316	1.316	1.302
Zahl der Gewerbeeinheiten	17	17	17	9
Gesamte vermietete Fläche	93.719 qm	93.719 qm	92.984 qm	91.984 qm

## MITGLIEDSCHAFTEN



## A LAGEBERICHT

---

### 1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS



*Das Bürogebäude der Baugenossenschaft Oberzellerhau eG.*

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

Die Genossenschaft zählt zum Bilanzstichtag 2016 1.316 Wohnungen und 17 Gewerbeeinheiten zu ihrem Eigentum. Die Objekte sind auf die Standorte Singen, Rielasingen-Worblingen, Öhningen und Konstanz verteilt. Kernmarkt der BGO ist die Stadt Singen.

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

Ziel der Genossenschaft ist es, den vorhandenen Wohnungsbestand zu entwickeln und marktfähig zu halten, im Rahmen der Portfoliostrategie wirtschaftlich zu modernisieren und wenn möglich, Bestandsmehrung zu betreiben. Zweck der BGO ist vorrangig eine gute, sichere und sozialverantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder.

---

## B WIRTSCHAFTSBERICHT

### 1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Wie 2015 war auch 2016 wieder von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt – dem Referendum zum Austritt des Vereinigten Königreichs aus der EU, dem unerwarteten Ausgang der US-Präsidentschaftswahl und einer Anzahl schrecklicher Terroranschläge – von denen jedes geeignet gewesen wäre, die wirtschaftliche Dynamik negativ zu beeinflussen.

Dennoch wird mit einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,5 % gerechnet. Für 2017 wird eine Zunahme des realen BIP in Baden-Württemberg von rund 1,75 % prognostiziert.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich auch der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Im November 2016 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,6 % (Gesamtdeutschland 5,7 %). Der Anstieg der Verbraucherpreise betrug in den ersten zehn Monaten des Jahres 2016 im Durchschnitt lediglich 0,2 % und entsprach dem Vorjahreszeitraum.

Das definierte Inflationsziel der Europäischen Zentralbank von knapp unter 2 % wurde damit zum vierten Mal in Folge deutlich unterschritten.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2017 einen Anstieg der Verbraucherpreise von 1,4 % bis 1,6 %, weil die dämpfenden Effekte aufgrund sinkender Energiepreise wohl auslaufen werden.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2015 um 163.000 Personen angestiegen und erreichte damit mit 10.879.618 Einwohnern einen neuen Höchststand; für 2016 liegen zum Zeitpunkt der Berichtserstattung noch keine Zahlen vor.

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



## B WIRTSCHAFTSBERICHT

Nach unserer Einschätzung wird der Druck auf die Wohnungsmärkte mittelfristig bestehen bleiben bzw. sich in den Kernstädten noch weiter verschärfen. Diesen Trend ist auch in der Hegau-Region, im Besonderen in den Bereichen der Großen Kreisstadt Singen zu beobachten.

Innerhalb der Regionen sind die Stadtkreise die Wachstumstreiber, hier muss man weiterhin von steigenden Zahlen ausgehen. Zudem bleibt der seit Jahren anhaltende Trend zu kleinen Haushaltsgößen bestehen, so dass insgesamt nicht von einem Rückgang der Wohnungsnachfrage ausgegangen werden kann.

Wie auch schon in den vorangegangenen Jahren ist Singen hinsichtlich der Bevölkerungszahlen wie auch der Haushaltszahlen weiter gewachsen. Die eigene Bevölkerungsfortschreibung der Stadt ergab einen Zuwachs der Wohnbevölkerung (Hauptwohnsitz) um 694 Personen oder 1,5 % auf 47.981 Personen.

Diese Entwicklung übertrifft die Annahmen aus der Wohnbedarfsprognose 2030 deutlich.

### Einwohnerzahlen der Stadt Singen von 1986 bis 2016

Stand jeweils zum 31. Dezember



## 2. GESCHÄFTSVERLAUF

Die BGO war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes sowie dem Neubau und Zukauf von Mietwohnungen tätig.

### 2.1 BESTANDBEWIRTSCHAFTUNG

Der Gesamtbestand der BGO umfasste zum Ende des Berichtsjahres 2016 insgesamt 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 2016 belief sich auf knapp 94.000 m<sup>2</sup> und somit unverändert gegenüber dem Vorjahr. Kurz vor Jahresende konnte noch das Objekt Ekkehardstraße 37+39 in Singen erworben werden, welches aber dem Gebäudebestand der BGO erst im Geschäftsjahr 2017 zugerechnet wird. Insgesamt handelt es sich bei dem neuerworbenen Wohn-/und Geschäftshaus um 11 Wohneinheiten und 3 Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von insgesamt 1.680 m<sup>2</sup>.

Die durchschnittliche Kaltmiete in der Wohnraumvermietung der BGO belief sich im Jahr 2016 auf monatlich 5,74 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, was gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung von rund 2,1% bedeutet. Bei den gewerblichen Einheiten konnte im Jahresschnitt eine Nettokaltmiete von 6,66 € pro m<sup>2</sup> erwirtschaftet werden.

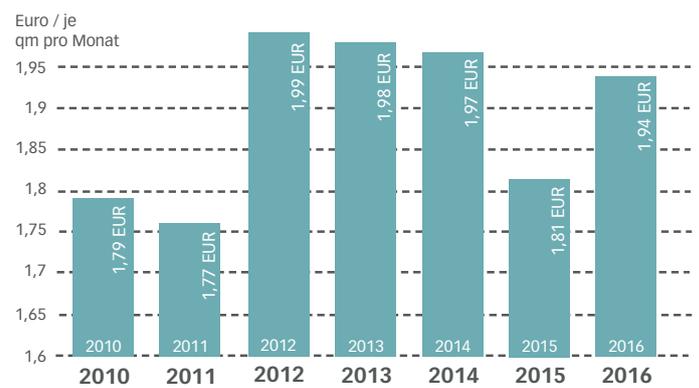
Die Anpassung der vorgenannten Kaltmieten erfolgte im Berichtsjahr 2016 größtenteils fluktuationsbedingt, sowie durch Mietanpassungen nach umfänglichen Modernisierungsarbeiten. Eine generelle Mieterhöhung im Gesamtbestand fand, wie auch bereits in den Vorjahren, wiederum nicht statt.

Aus den eigenen digitalen Kabelnetzen wurden Umsätze in Höhe von 214 T€, aus dem Betrieb von Photovoltaikanlagen 34 T€ generiert. Beide Werte haben sich gegenüber dem Vorjahreswert nur marginal verändert.

Im Rahmen der Betriebs- und Heizkosten wurden in 2016 im Monatsschnitt 1,94 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr 1,81 €) abgerechnet.

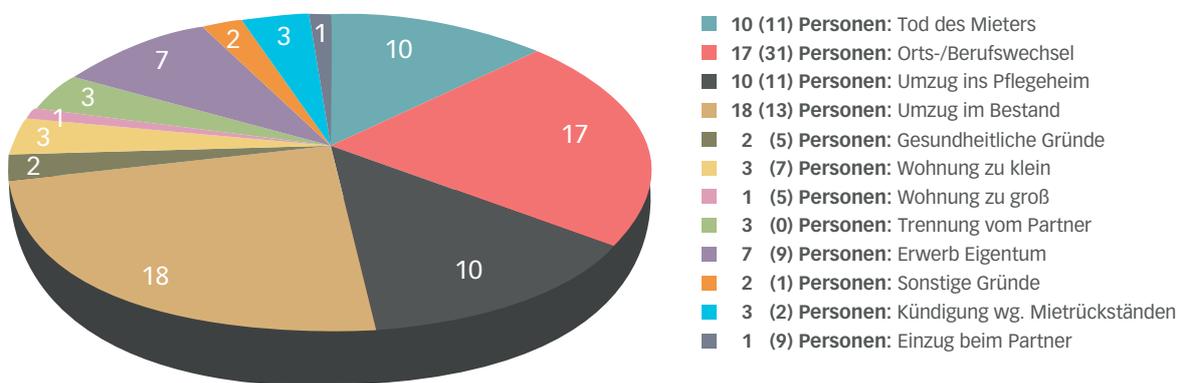
### Vergleich Nebenkostenabrechnung

2010-2016 durchschnittliche Kosten je m<sup>2</sup> pro Monat



## B WIRTSCHAFTSBERICHT

### Überwiegende Kündigungsgründe im Jahr 2016 (2015)



Quelle: BGO | 2017

Die durch Fluktuation, und durch die damit verbundenen Modernisierungszeiten entstandenen Erlösschmälerungen aus der Vermietung, den Betriebskosten sowie den Kabelnetzen konnten gegenüber dem Vorjahr nochmals deutlich reduziert werden und beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 71 T€. Dies entspricht einer Quote von 0,77 % (Vorjahr 1,15 %) was deutlich unter dem Bundesdurchschnitt vergleichbarer Unternehmen liegt und einer Vollvermietung entspricht.

Die Forderungen aus der Vermietung beliefen sich zum Bilanzstichtag 2016 nach Wertberichtigung auf 25 T€ (Vorjahr 33 T€), was einer Mietrückstandsquote von 0,28 % (Vorjahr 0,37 %) entspricht.

Im Jahresverlauf 2016 wurden 77 Kündigungen bearbeitet, was zu einer Fluktuation von 5,85 % (Vorjahr 8,13 %) führte.

720 Bewerber stellten im Jahresverlauf 2016 einen Aufnahmeantrag bei der BGO, was einem Plus von 13 % entspricht. Dem gegenüber stehen 168 Neuaufnahmen von Mitgliedern, was einer Aufnahmequote von rund 23 % entspricht.

Die Aufnahme von Neumitgliedern orientierte sich wie in den Vorjahren, an den zu vergebenen Wohnungen und den eingegangenen Wohnungskündigungen.

## 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 entsprechen werden muss.

Das zu Jahresbeginn durch die Gremien der BGO einstimmig beschlossene Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm wurde im Jahresverlauf 2016 vollständig umgesetzt.

Neben den laufenden Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 747 T€ (Vorjahr 991 T€) beinhaltet das Modernisierungsprogramm in 2016 auch eine Vielzahl von Einzel- und Objektinvestitionen in Höhe von gesamthaft 4.017 T€ (Vorjahr 2.607 T€) – inklusive aktivierter Leistungen.

Die Gesamtinvestitionen in den eigenen Hausbestand aus Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung beliefen sich im Geschäftsjahr 2016 auf 4.764 T€ (Vorjahr 3.354 T€). Dies entspricht rund 50 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

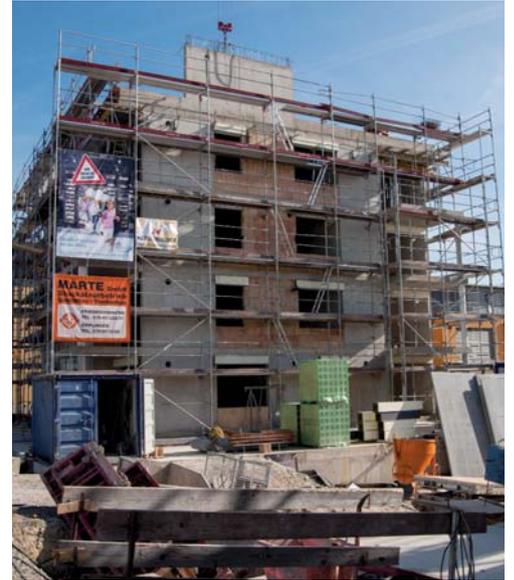
**Gesamtinvestitionen in den Hausbestand  
2010-2016**



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

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

## B WIRTSCHAFTSBERICHT



*links oben: Die zweite Sanierungsphase in der Gartenstadt wurde Anfang 2017 fertiggestellt.*

*links unten: Insgesamt 4 Häuser umfasst das Bauvorhaben Grenzstraße. Das Bild entstand im Juni 2017.*

*rechts oben: Bauvorhaben Max-Porzig Straße. Hier entstehen 1.880 m<sup>2</sup> Wohnfläche (2 Häuser)*

## 2.3 PROJEKTE 2016

Für das **Quartier der Gartenstadt** lief in 2016 die zweite Sanierungsphase, in welcher alle 8 Häuser mit einer neuen Fassade aus dem hochwertigen Werkstoff Alucobond der Firma 3A Composites aus Singen ausgestattet wurden. Die neue Fassade in Silbermetallic mit rund 17.000 m<sup>2</sup> Fläche wurde mit 164.000 Schrauben und Dübeln, auf 34.000 m Profile, über eine 18cm dicke Dämmschicht, angebracht. Durch die Einbindung eines Wärmedämmverbundsystems werden sowohl die Verbrauchskosten für die Bewohner wie auch der CO<sup>2</sup>-Ausstoß verringert.

Die Gesamtmaßnahme ist zum Berichtszeitpunkt fertiggestellt. Der Kostenrahmen von 4.600 T€ aus der ursprünglichen Planung konnte vollumfänglich eingehalten werden.

Entlang der **Grenzstraße in Singen** sind aktuell 37 neue Mietwohnungen mit einer Gesamtfläche von 3.250 m<sup>2</sup> in der Gesteherung. Das Neubaufvorhaben Grenzstraße 5, 7, 9, 11 umfasst insgesamt vier Häuser mit 37 barrierefreien Mietwohneinheiten im energiesparenden KfW 55 Standard. Zum Berichtszeitpunkt sind rund 80% der Arbeiten durchgeführt. Die Fertigstellung und somit Bezugfertigkeit ist für September und Oktober 2017 geplant, alle Wohnungen sind bereits an Mitglieder der BGO vergeben.

Mit dem Neubaufvorhaben **Max-Porzig-Straße 28+30** werden die Bemühungen der BGO neuen Wohnraum für unsere Mitglieder zu schaffen,

nahtlos fortgeführt. Unweit der Singener Aach, in ausgezeichneter Lage und mit guter Infrastruktur, entstehen bei diesem Vorhaben 26 neue moderne Mietwohnungen. Verteilt auf 2 Häuser mit gesamthaft rund 1.880 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche vor. Baubeginn war im Juni 2016. Zum Berichtszeitpunkt waren rund 50% der Arbeiten durchgeführt. Die Bezugfertigkeit für unsere Mitglieder ist für den Jahreswechsel 2017/2018 geplant.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden durch die BGO keine Grundstücke veräußert oder 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 und damit ausschließlich für unsere Mitglieder gedacht.

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

## B WIRTSCHAFTSBERICHT

---

### 2.4 MITGLIEDERWESEN

Mit Ablauf des Geschäftsjahres 2016 zählen 2.198 (Vorjahr 2.119) Mitglieder zur Genossenschaft. Das Jahr 2016 verbucht einen Zugang von 176 Beitritten und Übertragungen sowie einen Abgang von 97 Mitgliedern durch Kündigung, Übertragung, Ausschluss oder Tod.

Die Geschäftsanteile erhöhten sich von 19.222 auf 19.698 Anteile. Das entspricht einem Zuwachs von rund 76 T€. Das gesamte Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beläuft sich zum Bilanzstichtag 2016 auf 3.149 T€.

In der 103. Generalversammlung der BGO für das Geschäftsjahr 2015 am 6. Oktober 2016 wurden der Vorstand und der Aufsichtsrat vollständig durch die Mitgliederversammlung entlastet.

### 2.5 WEG VERWALTUNG

Die WEG-Verwaltung der BGO umfasst 31 Einheiten, bestehend aus einer Eigentümergemeinschaft. Die Hausgeldabrechnung wurde erstellt, die Eigentümerversammlung fristgerecht und erfolgreich durchgeführt. Die BGO wurde im Rahmen ihrer Verwaltungstätigkeit von der Eigentümergemeinschaft einstimmig für das Geschäftsjahr 2016 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 werden aktuell neue Projekte geprüft, entwickelt und zur Baureife gebracht.

Der Bestätigungsvermerk aus der Prüfung des Geschäftsjahres 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.

---

### 3. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER BGO



Der Vorstand der BGO mit einem Plakat des vbw-Verbandes.

Die Geschäftsführung der BGO beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens aufgrund der nachfolgenden Ausführungen als sehr positiv. Diese Einschätzung wird auch durch die sehr guten Ergebnisse aus den Bilanzanalysen und Ratingverfahren der finanzierenden Banken unterstützt.

#### 3.1 ERTRAGSLAGE

Die gute Ertragslage der Genossenschaft wird weiterhin maßgeblich von den Erträgen aus der Hausbewirtschaftung geprägt. Die **Umsatzerlöse** aus der Hausbewirtschaftung (abzüglich Erlös-

schmälerungen) konnten in 2016 um 282 T€ auf 9.074 T€ gesteigert werden. Der Deckungsbeitrag aus dem operativen Geschäft, insbesondere der Wohnungsvermietung, gestaltete sich wie auch in den Vorjahren, positiv und nachhaltig. Die Umsatzsteigerung resultierte im Geschäftsjahr 2016 aus fluktuationsbedingten Mieterhöhungen sowie einzelnen Mietanpassungen, insbesondere nach den umfassenden Modernisierungsarbeiten im Bereich der Gartenstadt. Eine generelle Mieterhöhung fand im Berichtszeitraum erneut nicht statt.

Das gegenüber dem Vorjahr um 257 T€ verringerte **Jahresergebnis** ist insbesondere auf den Wegfall der in 2015 getätigten Umsätzen aus Verkaufsgrundstücken (370 T€) sowie der Zunahme der Abschreibungen auf Wohnbauten (120 T€) zurückzuführen. Positiv auf das Ergebnis wirkten sich dagegen der Anstieg der Umsatzerlöse aus Sollmieten für Wohnungen (114 T€) und die geringeren Instandhaltungskosten (-136 T€) aus. Die Instandhaltungskosten im Geschäftsjahr 2016 beliefen sich auf 1.338 T€ (Vorjahr 1.474 T€). Die Abweichung zur Jahresprognose in Höhe von -168 T€ ist insbesondere auf den Rückgang der Fluktuation und somit auf die deutlich reduzierten Kosten bei Mieterwechsel zurückzuführen.

Erträge aus dem Bauträgergeschäft oder dem Verkauf von Anlagevermögen wurden in dem abgebildeten Zeitraum nicht generiert. Die Ertragslage der BGO darf als sehr zufriedenstellend beschrieben werden.

## B WIRTSCHAFTSBERICHT

---



*Hegaublick von Fotograf Achim Mende.*

### 3.2 FINANZLAGE UND LIQUIDITÄT

Die Zahlungsströme aus dem Geschäftsjahr 2016 setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 3.916 T€, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -10.077 T€ und Abflüssen aus der Finanzierungstätigkeit von 7.990 T€ zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Zufluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 1.829 T€. Der zum 31.12.2016 verbleibende Finanzmittelbestand beträgt 5.173 T€.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat ausgereicht, um den planmäßigen Kapitaldienst aus Zinsen und Tilgungen zu erwirtschaften.

Die **Finanzlage und Liquiditätsausstattung** unserer Genossenschaft ist sehr zufriedenstellend und geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzierung der Investitionen 2017 ist gesichert, das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

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



### 3.3 KAPITALSTRUKTUR UND VERMÖGENSLAGE

Die BGO hat zum Bilanzstichtag ein **Anlagevermögen** von 48.442 T€ (Vorjahr 39.812 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 8.575 T€ (Vorjahr 7.252 T€) bilanziert.

Das **Eigenkapital** der BGO in Höhe von 18.293 T€ (Vorjahr 16.812 T€) wurde durch das sehr gute Jahresergebnis 2016 um 1.481 T€ erhöht und beläuft sich somit auf 32 % der Bilanzsumme.

In den Verbindlichkeiten sind im wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten als **Fremdkapital** ausgewiesen. Diese wurden gegenüber dem Vorjahr um 8.325 T€ auf 35.838 T€ erhöht und belaufen sich somit auf 62 % (Vorjahr 58 %) der Bilanzsumme. Der Anstieg des Fremdkapitals ist auf die Finanzierung der Neubauprojekte Grenzstraße und Max-Porzig-Straße sowie die Großsanierung im Bereich der Gartenstadt zurückzuführen.

Die Kapitalstruktur und Vermögenslage der BGO ist ausgewogen und geordnet. Die Eigenkapitalquote beträgt 32 %. Die Eigenkapitalrentabilität

## B WIRTSCHAFTSBERICHT

---

liegt mit 8,5 % deutlich über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Das Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital beträgt 185 %. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. mindestens 10 Jahre – teilweise auch bis zu 20 Jahre – gesichert.

### 3.4 INVESTITIONEN

Die **Investitionen** im Eigenbestand in Höhe von 4.764 T€ wurden in den Bereichen Modernisierung und Instandhaltung getätigt. Hierfür wurden in unsere Bestände rund 50 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche – inklusive aktivierter Leistungen – investiert, was einen weit 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 weiteren Investitionen in Höhe von 4.740 T€ beziehen sich auf die bereits bekannten Neubauprojekte.

Die Finanzierung der vorgenannten Investitionen erfolgte jeweils in Teilen aus Eigenmitteln und Fremdkapital.

### 3.5 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

		2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Bilanzsumme	T€	57.020	47.079	45.651	42.556	41.750	37.092	38.087
Anlagevermögen	T€	48.442	39.812	39.009	35.594	35.983	31.557	32.577
Eigenkapital	T€	18.293	16.812	15.058	13.893	13.414	13.258	12.468
Eigenkapitalquote	%	32,1	35,7 %	32,9 %	32,6 %	32,1 %	35,7 %	32,7 %
Eigenkapitalrentabilität	%	8,5	10,7 %	7,1 %	2,8 %	1,5 %	5,9 %	2,1 %
Verbindlichkeiten gegen KI	T€	35.838	27.513	28.016	26.192	26.057	21.550	23.241
Zinsaufwendungen	T€	746	814	867	837	722	834	935
AFA	T€	1.466	1.343	1.236	1.195	1.115	1.106	1.116
Cash-Flow	T€	3.022	3.162	2.328	1.567	1.344	1.905	1.416
Umsatzerlöse ohne Bauträger	T€	9.134	9.215	8.736	8.329	7.581	7.402	7.250
Fluktuationsquote	%	5,9	7,8 %	8,0 %	7,6 %	8,2 %	9,5 %	8,8 %
Erlösschmälerungsquote	%	0,77	1,1 %	1,3 %	1,7 %	1,3 %	2,5 %	3,1 %

Quelle: BGO

## C PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

---

### 1.1 PROGNOSEBERICHT

Die sich weiter stabilisierenden Finanzmärkte und der prognostizierte weitere Aufschwung in Verbindung mit einem moderaten Inflationsanstieg im 2017, lassen positive Prognosen für die gesamte Wirtschaft und den Arbeitsmarkt zu.

Für die BGO sind diese Aussichten in Verbindung mit der demographischen Entwicklung und dem niedrigen Zinsniveau Anlass, mit der eingeschlagenen Modernisierungs- und Wachstumsstrategie fortzufahren, insbesondere da die Nachfrage für modernisierte und Neubauwohnungen ungebrochen groß ist und sich in unserer Region weiter gefestigt hat.

Die BGO wird somit ihren Wachstumskurs auch in den kommenden Jahren durch Neubau und Zukäufe fortführen. Daneben wird das Hauptaugenmerk auf der Modernisierung der Eigenbestände liegen.

Der Aufsichtsrat hat gemeinsam mit dem Vorstand im Rahmen der Jahressitzung 2017 ausführlich das Jahr 2016 nachbearbeitet. Anschließend wurde auf Grundlage einer Vorstandsvorlage der Investitionsplan und, daraus resultierend, der Finanz- und Wirtschaftsplan für 2017 erörtert und genehmigt.

Für 2017 planen wir eine den gestiegenen Umsatzerlösen von ca. 9.700 T€ angepasste, umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungs- Instandhaltungsmaßnahme i.H.v. ca. 1.600 T€.

Des Weiteren wird mit projektbezogenen Investitionen von rund 13.700 T€ gerechnet. Ursächlich hiervon sind insbesondere die Investitionen in die Fertigstellung der beiden Neubauprojekte Grenzstraße und Max-Porzig-Straße sowie die Großsanierung in der Gartenstadt. Auch sind in der Jahresplanung bereits Kosten für den Beginn des Neubauvorhabens auf dem ehemaligen Kunsthallenareal eingerechnet. Diese sind jedoch stark von der zeitlichen Realisierung in 2017 abhängig.

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

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung ein positives Jahresergebnis. Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2017 weist ein Planjahresergebnis zwischen 1.300 T€ und 1.500 T€ aus.

## 1.2 RISIKOBERICHT

Bedenken existieren bei Wohnbaugenossenschaften generell immer dahingehend, dass Mieter ihren Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommen können. Aufgrund der vorherrschenden positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in unserer Region und unserer moderaten Mieten ist das Risiko begrenzt. In unserem Kerngeschäft, der Vermietung, ist eine steigende, aktuell nicht zu befriedigende Nachfrage, insbesondere nach preisgünstigem, zentral und ruhig gelegenem Wohnraum, festzustellen.

Der Vorstand erwartet keine bestandsgefährdenden Risiken oder Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Die gut gepflegten Geschäftsbeziehungen zu Mitgliedern, Handwerkern, Banken sowie kommunalen und regionalen Behörden sichern nachhaltig die künftige Entwicklung unseres Unternehmens.

Um zukünftige Entwicklungen und bestandsgefährdende Risiken zeitnah zu erkennen und angemessen auf sie reagieren zu können, unterhalten wir ein umfangreiches Überwachungssystem. Es beinhaltet u. a. Controlling, objektbezogene Kostenrechnung, fortlaufende Ist-Kostenbetrachtungen und eine zeitnahe, aktualisierte 4-Jahres-Unternehmensplanung. Im Bauwesen erkennen wir Risiken durch enge, zeitnahe Überwachung der Kostenentwicklung im Bereich der Instandhaltung, des Neubaus und des Ausbaus durch fortlaufende und kontinuier-

liche Analysen. Somit können aus unserer Sicht eventuelle Risiken frühzeitig identifiziert, gemessen und diesen ggf. gegengesteuert werden.

Die Ausgestaltung des Risikomanagements ist bestimmt durch unsere nachhaltige Geschäfts- und Risikostrategie. Diese zeigt auf, mit welchen strategischen Zielen und Maßnahmen wir die langfristige Existenz unserer Baugenossenschaft nachhaltig sichern wollen.

Die Strategieumsetzung erfolgt entsprechend dem Regelkreis aus Planung, Steuerung und Soll-Ist-Vergleich. Die Umsetzung wird durch geeignete Maßnahmenpläne unterstützt.

Diese beinhalten insbesondere:

- >> Ertrags- und Kostenmanagement zur Sicherstellung einer nachhaltig ausreichenden Ertragskraft
- >> Portfolio- und Investmentmanagement zur Sicherstellung einer nachhaltigen Vermietbarkeit des Wohnungsbestands
- >> Risikomanagement zur Sicherstellung der Risikotragfähigkeit
- >> Projektmanagement zur Sicherstellung des Bestands
- >> strukturelle Maßnahmen zur Eigenkapitalbindung, zur Portfoliooptimierung, zur Nachhaltigkeit
- >> personelle Maßnahmen (Besetzung, Qualifikation, Motivierung, Zufriedenheit)

## C PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

---



Durch umfangreiche Analysen aller unser Unternehmen beeinflussender Faktoren sehen wir insgesamt keine erheblichen Risiken, die den Bestand gefährden, die Entwicklung nachhaltig beeinträchtigen oder einen wesentlich negativen Einfluss auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage haben könnten. Aufgrund der aus unserem Kerngeschäft resultierenden Mietverträgen mit festen Zahlungskonditionen und der durchschnittlich längeren Laufzeiten der

Darlehensverträge sehen wir geringe Gefahren durch Zahlungsstromschwankungen. Sämtliche unternehmerischen Risiken, Zinsänderungsrisiken oder politischen Veränderungen, die im Umfeld unserer Genossenschaft auftreten könnten, werden vom Vorstand beobachtet, bewertet und auf ihre Handlungsnotwendigkeit hin beurteilt.



### 1.3 CHANCENBERICHT

Der stetige Anstieg der Wohnraumnachfrage in Baden-Württemberg, noch einmal verstärkt in der Bodensee und Hegauregion, ist nicht zuletzt auf die attraktive Lage im Süden Deutschlands, im Dreiländereck, zurückzuführen. Nachdem der Singener Immobilienmarkt in den vorangegangenen Jahren nur leichte Preisanstiege er-

fahren hat, so haben sich die Bewertungspreise in allen Segmenten und Lagen im Berichtszeitraum deutlich erhöht. Gleiches gilt auch für erzielbare Mieten.

Durch die hohe Aktivität der BGO im Bereich der energetischen und barrierefreien Bestandssanierung verfügt das Unternehmen auch bei einer nachlassenden Nachfragesituation über eine starke Marktposition in der Region.

Weitere Chancen bestehen aufgrund des Kapitalmarktes, welcher sich gegenwärtig weiterhin durch günstige Konditionen für Fremdfinanzierungen kennzeichnet und die Umsetzung investiver Maßnahmen in den Wohnungsbestand und dessen Entwicklung fördert.

Das Risikomanagement der BGO ist ein laufender Prozess, der Risikopositionen erfasst und Risikoänderungen identifiziert. Hieraus abgeleitet werden im Bedarfsfall geeignete Gegenmaßnahmen definiert. Dies ermöglicht es uns, den Risiken frühzeitig entgegenzuwirken und die uns bietenden Chancen zu nutzen.

Das für die Wohnungswirtschaft vorhandene positive Umfeld dürfte sich in unserer Region weiterhin günstig auswirken. Wir gehen daher auch für 2017 insgesamt von einer erfolgreichen Unternehmensentwicklung aus.

## D RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

---

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 nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen.

Das Liquiditätsrisiko besteht grundsätzlich darin, benötigte Zahlungsmittel ggf. nicht oder nur zu erhöhten Kosten beschaffen zu können.

Dem Liquiditätsrisiko wirkt die Genossenschaft mit mittelfristig im Voraus vereinbarten Kreditlinien und vorhandenen freien Beleihungsspielräumen entgegen. Zusammen mit einer entsprechenden Ausstattung an liquiden Mitteln ist die Genossenschaft in der Lage, jederzeit auf Kapitalanforderungen neuer Investments zu reagieren. Das Refinanzierungsrisiko ist aufgrund bestehender Kreditlinien und ausreichend vorhandener Beleihungsreserven als gering einzuschätzen.

Insgesamt sieht die Geschäftsführung bei den Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken ein geringes Gewicht.

Zinsswapgeschäfte oder sonstige Derivate haben wir nicht abgeschlossen. Unsere Bonität ist nach wie vor durch unsere Kreditgeber in der höchstmöglichen Kategorie eines 1er-Ratings bestätigt.

Für unsere Neubauten sowie energetischen und altersgerechten Sanierungen wurden KfW- und L-Bank-Mittel eingesetzt.

Wir beobachten in regelmäßigen Abständen das Zinsänderungsrisiko – vor allem auch im Hinblick auf die operative und strategische Ausrichtung unseres Darlehensmanagements und betreiben dadurch ein aktives Zins- und Laufzeitenmanagement.

---

## E WEITERE ANGABEN

Bei den nachstehenden Ausführungen handelt es sich um freiwillige Angaben, welche nicht durch den Abschlussprüfer zu prüfen sind.

### Jahresüberschuss 2016

Wie im Vorjahr, ermöglicht uns der Jahresüberschuss 2016 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 2016 am 5. Oktober 2017 schlägt der Aufsichtsrat und Vorstand der BGO wiederum die Ausschüttung einer 4%igen Dividende sowie folgende Gewinnverwendung vor:

Singen, 19. Juni 2017

Der Vorstand | Baugenossenschaft Oberzellerhau eG



Thomas Feneberg  
Geschäftsführender Vorstand



Andreas Heitz  
Vorstandsmitglied



Hans-Jürgen Feneberg  
nebenamtliches Vorstandsmitglied

2016

Jahresüberschuss	1.545.634,62 €
Einstellung gesetzliche Rücklage (10%)	-154.563,46 €
Einstellung andere Ergebnissrücklagen	-1.270.000,00 €
Gewinnvortrag	+25.635,07 €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>146.706,23 €</b>

## F BERICHT DES AUFSICHTSRATES

### BERICHT DES AUFSICHTSRATES



*Hermann Wollwinder*

Der Aufsichtsrat ist im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016 vom Vorstand regelmäßig schriftlich und mündlich ausführlich über die geschäftliche Entwicklung, die wirtschaftliche Situation 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 betreffen, informiert und den Vorstand nach den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen gefördert, beraten und überwacht. 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 Geschäftsjahr 2016 befasste sich der Aufsichtsrat in zwei Sitzungen allein und in vierzehn Sitzungen – davon sieben im Rahmen der Prüfungskommission – gemeinsam mit dem Vorstand, mit den wirtschaftlichen Unternehmenszielen, dem Ankauf, der Neubau- und Modernisierungsplanung, der Wirtschafts- und Finanzplanung, der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt, sowie dem Jahresabschluss und Lagebericht für das Berichtsjahr 2016.

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 2016 einschließlich Anhang und Lagebericht, ist im Juni 2017 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 29. Juni 2017 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 2016 die Ausschüttung einer 4%-igen Dividende sowie eine Aufstockung unserer Rücklagen möglich.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Mitgliederversammlung den vom Vorstand vorgelegten

- Jahresabschluss 2016
- Gewinnverwendungsvorschlag 2016
- Geschäfts- und Lagebericht 2016



*Aufsichtsrat der BGO (von links) Rainer Geier, Bernhard Alder, Konstantin Wintter, Werner Graf, Hermann Wollwinder, Axel Goedicke, Michael Keller*

zu genehmigen sowie dem Vorstand Entlastung für das Geschäftsjahr 2016 zu erteilen.

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, 19. Juni 2017

HERMANN WOLLWINDER  
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



BILANZ ZUM JAHRESABSCHLUSS 2016

## G BILANZ ZUM JAHRESABSCHLUSS 2016

Aktivseite	2016 €	2016 €	2015 €
<b>A ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		38.482,57	13.682,54
<b>II. Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	38.922.772,68		36.816.635,49
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.562.489,92		1.622.940,09
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.888,15		1.888,15
Technische Anlagen und Maschinen	185.454,56		199.861,87
Betriebs- und Geschäftsausstattung	98.497,47		125.907,73
Anlagen im Bau	3.605.721,80		825.327,24
Geleistete Anzahlungen	3.940.882,98	48.317.707,56	120.741,60
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	85.000,00		85.000,00
Andere Finanzanlagen	450,00	85.450,00	85.450,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>48.441.640,13</b>	<b>39.812.434,71</b>
<b>B UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	2.051.818,71		2.025.869,11
Andere Vorräte	64.423,67	2.116.242,38	99.561,79
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	24.749,16		33.370,49
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.331,99		4.191,19
Sonstige Vermögensgegenstände	89.085,74	117.166,89	93.675,64
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Postbankguth., Guthaben bei Kreditinstituten	5.172.690,97		3.343.768,13
Bausparguthaben	1.168.825,68	6.341.516,65	1.651.307,61
<b>C RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
<b>I. Andere Rechnungsabgrenzungsposten</b>		3.593,74	15.528,72
<b>BILANZSUMME</b>		<b>57.020.159,79</b>	<b>47.079.707,39</b>

# Passivseite

	2016 €	2016 €	2015 €
<b>A EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	96.800,00		130.859,19
der verbleibenden Mitglieder	3.148.757,28		3.063.318,17
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.600,00	3.247.157,28	1.280,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
	8.017,58 €		
Vorjahr:	17.822,47 €		
<b>II. Kapitalrücklage</b>			
		76.595,36	71.855,36
<b>III. Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	2.236.453,83		2.081.890,37
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
	154.563,46 €		
Vorjahr:	180.222,59 €		
Bauerneuerungsrücklage	4.449.685,98		4.449.685,98
Andere Ergebnisrücklagen	8.136.280,09	14.822.419,90	6.866.280,09
Davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
	1.270.000,00 €		
Vorjahr:	1.500.000,00 €		
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	25.635,07		24.424,69
Jahresüberschuss	1.545.634,62		1.802.225,89
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.424.563,46	146.706,23	1.680.222,59
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>18.292.878,77</b>	<b>16.811.597,15</b>
<b>B RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Steuerrückstellungen	8.263,14		6.953,80
Sonstige Rückstellungen	118.213,00	126.476,14	149.794,00
<b>C VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.838.385,82		27.513.368,54
Erhaltene Anzahlungen	2.362.759,15		2.319.621,43
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.166,32		6.783,48
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	349.284,38		197.217,27
Sonstige Verbindlichkeiten	35.712,44	38.589.308,11	64.253,46
Davon aus Steuern:	7.194,06 €		
Vorjahr:	23.678,43 €		
<b>D RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
		11.496,77	10.118,26
<b>BILANZSUMME</b>		<b>57.020.159,79</b>	<b>47.079.707,39</b>

## H GEWINN- & VERLUSTRECHNUNG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2016

### Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	2016 €	2016 €	2015 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.073.839,29		8.792.347,70
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		370.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	4.192,55		12.991,50
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	56.273,25	9.134.305,09	39.961,00
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		25.949,60	167.194,39
3. Sonstige betriebliche Erträge		50.039,48	84.469,10
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.432.854,91		3.557.878,01
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		15.655,53
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.165,14	3.435.020,05	2.727,74
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>5.775.274,12</b>	<b>5.890.702,41</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.035.052,36		997.675,76
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 69.595,74 € Vorjahr: 69.727,59 €	251.330,80	1.286.383,16	241.208,48
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.466.304,04	1.342.916,03
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		502.258,79	505.569,44
9. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen: 17.000,00 € Vorjahr: 51.000,00 €	17.000,00		51.000,00
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen	18,00		22,50
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.433,76	23.451,76	11.830,68
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		745.997,25	814.457,83
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		54.614,59	50.486,52
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.743.168,05</b>	<b>2.001.241,53</b>
15. Sonstige Steuern		197.533,43	199.015,64
<b>16. Jahresüberschuss</b>		<b>1.545.634,62</b>	<b>1.802.225,89</b>
17. Gewinnvortrag		25.635,07	24.424,69
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.424.563,46	1.680.222,59
<b>19. BILANZGEWINN</b>		<b>146.706,23</b>	<b>146.427,99</b>

## I ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2016

---

### Anhang des Jahresabschlusses 2016

#### 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.
4. In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und der Verlustrechnung ergaben sich aus folgenden Gründen nachstehende Veränderungen: Wegen der Neudefinition der Umsatzerlöse nach dem Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) werden erstmalig Erträge, die bisher unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen waren als Umsatzerlöse gezeigt. Die Erträge aus „Gestattungsgebühren/Automatenprovision“ werden im laufenden Geschäftsjahr erstmalig unter den „Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung“, die Erträge aus dem Mitgliedermagazin RAUM Singen, den Gutschriften Malek (Umsatzbeteiligung) sowie dem Werbezuschuss Kabel unter den „Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen“ ausgewiesen. In den Umsatzerlösen sind deshalb insgesamt T€ 17,9 enthalten, der entsprechende Vorjahresausweis bei den sonstigen betrieblichen Erträgen betrug T€ 18,8. Insofern sind die Vorjahresbeträge bei den Umsatzerlösen und den sonstigen betrieblichen Erträgen nicht vergleichbar.

#### B Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

##### Anlagevermögen

Das Anlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Folgende Abschreibungssätze werden verrechnet:

- Software-Lizenzen werden p. r. t. linear über 3 bis 5 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.

##### Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Zum niedrigeren beizulegenden Wert werden angesetzt:

- Forderungen aus Vermietung
  - Einzelwertberichtigungen
-

## | ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2016

### Rückstellungen

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.

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

### C Erläuterung zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

#### I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 2.051.818,71 (Vorjahr € 2.025.869,11) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
Sonstige Vermögensgegenstände	16.695,69 €	10.647,48 €





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	35.838.385,82 (27.513.368,54)	2.059.909,40 (2.992.971,22)	7.990.293,43 (6.160.919,01)	25.788.182,99 (18.359.478,31)	35.838.385,82 (27.513.368,54)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.362.759,15 (2.319.621,43)*	2.362.759,15* (2.319.621,43)*				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.166,32 (6.783,48)	2.402,77 (5.579,44)		763,55 (1.204,04)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	349.284,38 (197.217,27)	335.361,92 (183.294,81)	13.922,46 (13.922,46)			
Sonstige Verbindlichkeiten	35.712,44 (64.253,46)	35.712,44 (64.253,46)				
<b>GESAMTBETRAG 2016</b>	<b>38.589.308,11</b>	<b>4.796.145,68</b>	<b>8.004.215,89</b>	<b>25.788.946,54</b>	<b>35.838.385,82</b>	<b>GPR</b>
<b>GESAMTBETRAG 2015</b>	<b>(30.101.244,18)</b>	<b>(5.565.720,36)</b>	<b>(6.174.841,47)</b>	<b>(18.360.682,35)</b>	<b>(27.513.368,54)</b>	

\* Steht zur Verrechnung an.

GPR = Grundpfandrecht

## I ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2016

### II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Zinsaufwendungen Geschäftsjahr 229,00 € (Vorjahr: 291,00 €).

### D Sonstige Angaben

1. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Verpflichtung aus Modernisierungskosten  
€ 120.000,00

Verpflichtung aus Neubauvorhaben  
€ 4.049.000,00

Verpflichtung aus Erwerben € 3.920.000,00

Verpflichtung aus Leasingverträgen  
€ 81.200,00

Verpflichtung aus Erbbauzinsverträgen  
€ 333.000,00

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

Vollbeschäftigt Kfm. Mitarbeiter	5
Regiebetrieb Mitarbeiter	6
Teilzeit Kfm. Mitarbeiter	3

---

**Beschäftigte Gesamt** **14**

### 3. Mitgliederbewegung

Anfang	2016	2.119
Zugang	2016	176
Abgang	2016	97
Ende	2016	2.198

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 85.439,11 erhöht.

4. 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 31.12.2016 € 8.630.431,41. Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 schließt mit einem Jahresüberschuss von € 509.428,52.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.  
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

6. Mitglieder des Vorstandes:

| Thomas Feneberg  
Bankbetriebswirt  
(Vorsitzender)  
| Andreas Heitz  
Immobilienwirt  
| Hans-Jürgen Feneberg  
Wohnungswirt



*Hohentwiel mit Blick auf den Bodensee von Fotograf Achim Mende.*

#### 7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

- | Hermann Wollwinder, Pensionär  
(Aufsichtsratsvorsitzender)
  - | Werner Graf, Dipl. Bankbetriebswirt  
(Stv. Vorsitzender)
  - | Bernhard Alder, Angestellter
  - | Rüdiger Neef, Pensionär (bis 06.10.2016)
  - | Michael Keller, Rechtsanwalt
  - | Rainer Geier, Bankkaufmann
  - | Axel Goedicke, Beamter
  - | Konstantin Wintter, Architekt  
(seit 06.10.2016)
-

## J ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS 2016

---

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, 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 Bestandes an 1.329 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Weiterhin betätigt sich das Unternehmen als Verwalter von Wohnungseigentum.

Im Berichtsjahr wurden neben den laufenden Neubautätigkeiten umfassende Modernisierungs- und 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 2016 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 2016 eine Überdeckung von T€ 2.297,4.

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit uneingeschränkt nachkommen.

Die Ertragslage schloss im Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von € 1.545.634,62 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.

---

## I ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS 2016

---

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, 30. Juni 2017*

**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



**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-Wöhrle**

☎ 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](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: 0 75 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

Achim Mende  
[www.best-of-bodensee.de](http://www.best-of-bodensee.de)

[www.fotolia.de](http://www.fotolia.de)  
© Gajus, © farizun amrod,  
© Robert Kneschke, © Manuel Schönfeld  
© peshkova, © freshidea, © Ekaterina Balashova





