

Jahresabschluss und Lagebericht 2007



Sehr geehrte Mitglieder,

die wichtigste Beziehung, welche wir als Dienstleister im Auge haben, ist die zu unseren Mitgliedern und Kunden. Sie ist zu festigen und zu optimieren. Nur so kann der erfolgreiche Fortbestand der BGO auch in Zukunft gewährleistet werden. Dies geschieht durch die umfangreiche Modernisierung unserer Wohngebäude, wodurch zum einen die Wohnqualität für Sie, aber auch das Thema „2te Miete“ (Reduzierung der Betriebskosten), in Angriff genommen wurde. Des Weiteren wird auf das konsequente Umsetzen des Dienstleistungsge-

dankens Wert gelegt. Darauf richteten sich auch im Jahr 2007 unsere Anstrengungen.

Unsere Geschäftsbereiche umfassen mittlerweile nicht nur die Pflege unseres eigenen Hausbestandes, sondern auch den Neubau, die Vermarktung von Fremdimmobilien, die Verwaltung sowie eine Vielzahl von Dienstleistungen rund um die/Ihre Immobilie. Wir freuen uns, den eingeschlagenen Weg als Wirtschaftsunternehmen und starker Partner mit Ihnen weiter zu gehen.



Inhaltsverzeichnis

DAS UNTERNEHMEN	4
ZUR ALLGEMEINEN LAGE	7
DIE BAUWIRTSCHAFT	8
ALLGEMEINE PROGNOSE 2008	10
INVESTITIONEN IN DEN BESTAND.....	11
BAUTÄTIGKEIT	12
WOHNUNGSEIGENTUMVERWALTUNG	12
MITGLIEDER BETEILIGUNGEN UND MITARBEITER.....	13
WIRTSCHAFTLICHE LAGE	14
RISIKOBERICHT UND PROGNOSE	15
DANK DES VORSTANDES.....	16
BERICHT DES AUFSICHTSRATES.....	17
JAHRESABSCHLUSS	18
IMPRESSUM	27

Das Unternehmen

GRÜNDUNG AM 18. SEPTEMBER 1910

Genossenschaftsregister Amtsgericht Freiburg i. Br., GnR 540024

VERWALTUNGSORGANE

VORSTAND

Feneberg, Hans-Jürgen	Wohnungswirt	Vorstandsvorsitzender
Heitz, Andreas	Immobilienwirt	Vorstandsmitglied
Feneberg, Thomas	Bankbetriebswirt	Handlungsbevollmächtigter Assistent der Geschäftsleitung

AUFSICHTSRAT

Wollwinder, Hermann	Aufsichtsratsvorsitzender
Alder, Bernhard	stellv. Vorsitzender
Keller, Michael	Schriftführer
Böhm, Volkhard	Aufsichtsratsmitglied
Oehmann, Horst	Aufsichtsratsmitglied
Neef, Rüdiger	Aufsichtsratsmitglied
Graf, Werner	Aufsichtsratsmitglied

BETEILIGUNG

BHS Städtebau Bodensee/Hegau GmbH

MITGLIEDSCHAFTEN



GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmer e.V., über den



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



Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.



Arbeitgeberverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf

GESCHÄFTSJAHR	2006	2007
Mitglieder	2.224	2.164
Eigenkapital	10.865.717,70 €	10.909.572,15 €
Bilanzsumme	41.284.580,98 €	42.575.753,24 €
Zahl der eigenen Wohnungen	1.259	1.263
Gesamte Wohnfläche	85.572,53 qm	85.732,89 qm
Zahl der eigenen Garagen/ Stellplätze und Carports	436	443
Zahl der Gewerbeeinheiten	6	6





Gesamtwirtschaftliche Lage

Die Weltwirtschaft zeigt in 2007 für alle wichtigen Regionen erneut ein kräftiges Wachstum. In Deutschland konnte der Konjunkturaufschwung nach Angaben des Statistischen Bundesamtes mit einem realen Bruttoinlandsprodukt (BIP) von 2,5 % die Erwartungen übertreffen. Dies entspricht in etwa der durchschnittlichen Wachstumsrate der europäischen Binnenländer. Durch diese Entwicklung wurde die Beschäftigungslage merklich verbessert, was sich auch in der inländischen Nachfrage niederschlug. Überwiegend wurde der Aufschwung jedoch durch den Export getragen.

Die Inflationsrate in Deutschland lag bei 2,2% und trägt den gestiegenen Verbraucher-

preisen Rechnung. Hierbei birgt im Besonderen der Anstieg der Energie- und Lebensmittelpreise eine große Gefahr für die Wirtschaft und die inländische Nachfrage.

Der Arbeitsmarkt hat sich in 2007 infolge der Konjunktorentwicklung deutlich beruhigt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsverhältnisse hat zugenommen. Beide Effekte zusammengenommen entlasten die Sozialkassen deutlich. Dies führt dazu, dass die Zahl der Erwerbstätigen den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht hat. Die Arbeitslosenquote liegt im Bundesdurchschnitt bei 8,1 %.

JAHR	2003	2004	2005	2006	2007
Arbeitslosenquote*	10,5%	10,5%	11,7%	10,8%	9,0%

* Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit (Nürnberg)

Die baden-württembergische Wirtschaft profitierte vom anhaltenden Wachstum besonders stark. Der Motor des Aufschwunges waren vor allem die kleinen und mittleren Unternehmen im verarbeitenden Gewerbe. Das Bruttoinlandsprodukt erhöhte sich auf 2,7 %, die Arbeitslosenquote sank durch den belebten Arbeitsmarkt im Dezember 2007 auf 4,3% und liegt somit deutlich unter dem Bundesschnitt.

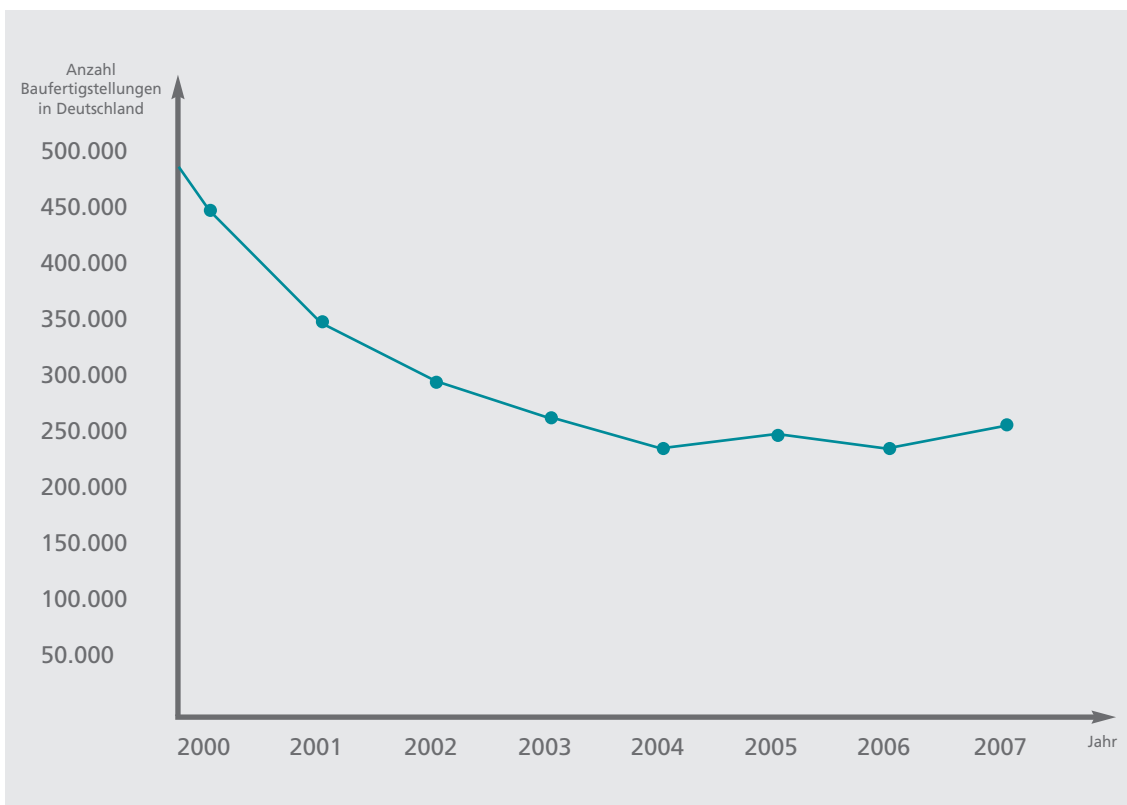
Der Ausblick auf die deutsche Wirtschaft in 2008 ist durch die weltweite Finanzkrise sowie den hohen Ölpreis getrübt. Der Außenhandel wird dazu noch durch den starken Euro belastet. Die führenden Wirtschaftsinstitute rechnen in 2008 mit einer Wachstumsrate von 1,8%. Allerdings wird auf dem Arbeitsmarkt ein weiterer Rückgang der Arbeitslosenquote prognostiziert, was die inländische Nachfrage positiv beeinflussen sollte.

Die Bauwirtschaft

Die eigenen 4 Wände sind weiterhin für viele Menschen ein fester Bestandteil ihrer Lebensplanung. Allerdings sinkt die Anzahl der Baugenehmigungen weiterhin sehr stark. Das hat im Wesentlichen mit den verschlechterten Rahmenbedingungen gegenüber der Vergangenheit zu tun.

Durch die Verteuerung der Baukosten (Rohstoffe), der Erhöhung der Mehrwertsteuer, das Auslaufen einzelner Förderpro-

gramme sowie den Abbau von Subventionen wurden die Rahmenbedingungen für Eigennutzer aber auch Kapitalanleger und Bauträger erheblich verschlechtert. Dies hat zur Folge, dass sich die Zahl der Baugenehmigungen, in denen sich das zukünftige Wohnungsbaugeschehen abbildet, bundesweit um rund 26 % gegenüber dem Vorjahr verringert hat.



Baufertigstellungen in Deutschland
Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik

Für 2008 wird die Bautätigkeit bei Fortdauer der positiven gesamtkonjunkturellen Entwicklung in etwa wieder das Niveau des Jahres 2006 erreichen. Mit schätzungsweise 250.000 neu gebauten Wohnungen liegt das Fertigstellungsniveau dann allerdings gut um die Hälfte unter dem Stand von 1996.

Im Gegensatz dazu hat allerdings die Modernisierung von Alt-/Bestandsbauten unter ökologischen und demografischen Aspekten an Bedeutung gewonnen. Bei den ökologischen Aspekten wird den gestiegenen Energiepreisen sowie Klimaschutz Rechnung getragen. Ziel ist es, die Energieversorgung der Wohnungen auch in Zukunft sicher, effektiv und zu tragbaren Kosten zu gewährleisten.

Fertig gestellte Wohnungen nach Bauherrngruppen 2007:

JAHR	2003
Private Haushalte	64,8 %
Organisationen ohne Erwerbszweck	0,7 %
Öffentliche Bauherren	0,6 %
Wohnungsunternehmen	29,2 %
Immobilienfonds	0,5 %
Sonstige Unternehmen	4,2 %

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik

Entwicklung der Verbraucherpreise für das Wohnen

	2003	2004	2005	2006	2007
Verbraucherpreise für Gas, Heizöl + andere Haushaltsenergie (ohne Strom)	2.300 €	2.200 €	2.500 €	3.000 €	3.100 €

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7, Verbraucherpreisindex

Allgemeine Prognose für das Jahr 2008

Die Einschätzung der wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland wird indessen von internationalen Entwicklungen beeinflusst.

Die gestiegenen Lebenshaltungskosten, insbesondere die hohen Energiekosten, werden sich direkt auf die inländische Nachfrage auswirken.

Auf dem Arbeitsmarkt ist ein Fortbestand des positiven Trends, sprich eine weitere Reduzierung der Arbeitslosenquote zu erwarten, was sich wiederum positiv auf die inländische Nachfrage und eine Entlastung der Sozialkassen auswirkt. Unter den vorgenannten Aspekten geht die BGO in 2008 von einem gemäßigten wirtschaftlichen Aufschwung in Deutschland aus, welcher sich je nach Region noch positiver gestalten kann.



■ *Ausblick auf den Hohentwiel*

Investitionen in den Bestand

Eigentum verpflichtet. Dieses Credo lebt die BGO. In den vergangenen Jahren wurde der Hausbesitz der BGO umfassend saniert.

In 2006 und 2007 wurden allein im Bereich Malvenweg und Bohlinger Strasse in Singen 170 Wohneinheiten umfassend saniert. Ein Großteil der Sanierungskosten von rund 4 Millionen Euro wurde für die energetische Sanierung verwendet. Die Folge: in einer Emissionsbilanz entspricht die dadurch erzeugte CO₂-Reduktion dem jährlichen CO₂-Ausstoß von 134 Einfamilienhäusern.

Ergänzend hierzu wurden punktuelle Modernisierungen im Wohnungsbestand vorgenommen. Diese beinhalten unter anderem den Einbau neuer Fenster, neue Heizungsanlagen, Renovation von Treppenhäusern sowie die Neugestaltung des Wohnumfeldes.

Die durch Fluktuation betroffenen Wohnungen wurden je nach Zustand umfassend saniert. Hierbei wurden die Bodenbeläge mit Unterkonstruktion, die Elektroleitungen mit Unterverteiler, das gesamte Holzwerk, das Bad und die Wandbeläge erneuert. Nach Bedarf erfolgten auch grundrissverändernde Maßnahmen.

Ergänzend wurden in 2007 die gesamten Hausnetze der BGO in Zusammenarbeit mit der Kabel BW digitalisiert. Dies bietet unseren Mietern die Möglichkeit der Nutzung einer Vielzahl von medialen Angeboten von der Telefonie und Internet bis hin zu TV-Programmen aus dem jeweiligen Heimatland.

JAHR	2003	2004	2005	2006	2007
Instandhaltungsaufwand	1.000 T€	1.450 T€	800 T€	2.300 T€	3.100 T€

Entwicklung Modernisierung-/Instandhaltungsaufwand, Quelle: BGO

Bautätigkeit

Wie bereits in 2006 konnten auch Ende 2007 planmäßig 2 weitere Häuser aus dem Bauvorhaben „Wohnpark am Körnerplatz“ an die WEG übergeben werden. Die Gesamtfertigstellung des Bauvorhabens ist für den Herbst 2008 geplant.

Das gesamte Projekt umfasst 38 hochwertige Eigentumswohnungen in einer sehr ruhigen Stadtrandlage in Singen. Die Anlage besticht durch ihre Architektur, die großzügigen Wohnungsgrundrisse und viele weitere Details. Der Vertrieb erfolgt direkt durch die BGO.



Wohnungseigentumverwaltung

Durch die Fertigstellung der Häuser Max-Seebacher-Str. 2b und Hardenbergstrasse 5 ist eine weitere WEG-Verwaltung in 2007 von der BGO übernommen worden. Aus den bereits bestehenden Verwaltungen ergaben

sich in 2007 keine Beanstandungen. Alle Hausgeldabrechnungen und Eigentümerversammlungen wurden fristgerecht erstellt und durchgeführt, alle Entlastungen wurden erteilt.

Mitglieder

Die Zahl der Mitglieder hat sich gegenüber dem Vorjahr um 60 auf 2.164 Mitglieder reduziert. Zum 30.12.2007 wurden 12.329 Geschäftsanteile durch unsere Mitglieder

gezeichnet. Die Geschäftsguthaben werden weiterhin mit einer Dividende von 4% p.a. verzinst.

Beteiligungen

BHS Städtebau Bodensee /Hegau GmbH
Die BHS, eine Beteiligungsgesellschaft aus vier renommierten Wohnungsbaugenossen/-gesellschaften mit Sitz im Landkreis Konstanz, hat ihre Erfolgsgeschichte weiter fortgesetzt. Nach Fertigstellung und vollständigem Abverkauf des ersten und zweiten Hofgartens „Stadt am Seerhein“ wird in 2008 der dritte Hofgarten in Angriff genommen.

Die BHS hat sich trotz ihrer jungen Geschichte zu einem wettbewerbsfähigen und erfolgreichen Unternehmen in den Bereichen Dienstleistungen rund um die Immobilie entwickelt.

Mitarbeiter

Die BGO hat in 2007 20 Mitarbeiter beschäftigt. Davon 2 auf Teilzeitbasis und 5 als geringfügige Beschäftigte. Unsere Wachstumsziele sowie die Umsetzung des Dienst-

leistungsgedankens fordern eine stetige Weiterqualifizierung des Mitarbeiterbestandes.

IN JAHREN	0-5	5-16	10-15	15-20	20 +
Mitarbeiterzugehörigkeit	6	5	3	4	2

Mitarbeiterzugehörigkeit BGO in Jahren, Quelle: BGO

Wirtschaftliche Lage

Die Vermögenslage der BGO wird durch das Sachanlagevermögen bestimmt. Hierbei konnte, wie bereits im Vorjahr, durch Aktivierung von Modernisierungskosten (Malvenweg 17-23 und Bohlinger Straße 2-10) ein Anstieg (+ 1.608.487,93 €) erreicht werden.

Die Finanzanlagen weisen eine Rückführung (-483.400,80 €) aus der BHS aus, welche zu Gunsten des Umlaufvermögens/flüssige Mittel umgeschichtet wurde. Das Umlaufvermögen wird durch die Positionen aus dem Neubauvorhaben „Wohnpark am Körnerplatz“ sowie den flüssigen Mitteln (+ 832.763,40 €) bestimmt.

Die Kapitalstruktur der BGO wird weiterhin durch das Eigenkapital und die Verbindlichkeiten bestimmt. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich um 438.344,45 € auf 28.123.849,69 €.

Das Eigenkapital blieb im Geschäftsjahr 2007 nahezu unverändert (+43.854,45 €), die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 25,62% gegenüber dem Vorjahr 26,32%.

Die Gesamtleistung aller Umsatzerlöse belief sich auf 8.745.920,71 €. Davon resultieren 6.633.728,87€ (76%) aus der Hausbewirtschaftung sowie 2.100.249,63 € (24 %) aus dem Verkauf von Grundstücken. Gegenüber dem Vorjahr konnten die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, unter Berücksichtigung von Neuvermietungen und Anpassungen der

BK-Vorauszahlungen, um 220.985,69 € gesteigert werden. Das Geschäftsergebnis belief sich auf 319.914,66 € (Vorjahr 671.742.83 €) und wurde durch die hohen Investitionstätigkeiten (Sanierungen und Umrüstung des Kabelnetzes auf NE4) belastet.

Aus der Hausbewirtschaftung konnte, wie in den Vorjahren, wiederum ein positiver Deckungsbeitrag erwirtschaftet werden. Die in der Jahresplanung prognostizierten Erträge wurden erreicht, bei den Ausgaben wurden die Budgetierungen nicht überschritten. Die Vorgaben aus dem Wirtschaftsplan konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr vollständig umgesetzt werden.

Durch die zeitnahe Erstellung und Auswertung der BWA erfolgte eine ausgewogene Liquiditätssteuerung der BGO. Die Änderungen am Kapitalmarkt wurden durch das Zinsmanagement berücksichtigt und in die langfristige Liquiditätsplanung aufgenommen. Das Zinsänderungsrisiko wurde auf ein Minimum reduziert. Vorgänge oder Geschäftsvorfälle von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und sich negativ auf die hier dargestellte Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage auswirken, haben sich nicht ergeben.

Aus der Hausbewirtschaftung konnte, wie in den Vorjahren, wiederum ein positiver Deckungsbeitrag erwirtschaftet werden.

Betriebliche Kennzahlen in T€

	2007	2006	2005
Entwicklung Eigenkapital	10.910	10.866	10.433
Verbindlichkeiten gegenüber KI	28.124	27.685	23.985
Zinsaufwand gegenüber KI	1.168	1.206	1.173
Tilgung gegenüber KI	1.356	973	982
AFA	1.065	1.018	962
Cashflow	1.486	1.178	1.520

Quelle: BGO

Risikobericht und Prognose

Für die BGO sind neben den marktüblichen Risiken der Immobilienbranche aus der Vermietung und dem Bauträgergeschäft insbesondere die spezifischen Risiken der Finanzierung und allgemeine interne Risiken der Unternehmensentwicklung wesentlich. Um eventuelle Unternehmensrisiken aufzufinden und zu überwachen wurde in der Vergangenheit ein Risikomanagementsystem eingeführt. Hierdurch wird ein großes Maß an Transparenz und Kontrolle gewährleistet.

Um in unserem Kerngeschäft, der Vermietung, auch in Zukunft erfolgreich am Markt agieren zu können, sind laufende Investitionen nötig. Der bestehende Wohnraum muss an die Bedürfnisse des Marktes, insbesondere unter ökologischen und demografischen Aspekten, angepasst werden.

Bei dem Bauträgergeschäft bestehen die wesentlichen Risiken in einer Verschlechterung der Vermarktungsmöglichkeiten sowie der Überschreitung von geplanten Baukosten. Die durch die BGO erstellten Neubauvorhaben konnten in 2007 innerhalb der internen Kostenkalkulationen erstellt werden. Der Entwicklung im Vermarktungssegment muss in 2008 durch Veränderungen und Anpassung des Vertriebes Rechnung getragen werden.

Kurz- und mittelfristige Finanzierungsrisiken wurden durch das konsequente Umsetzen des Zinsmanagements minimiert und schaffen somit eine planerische Sicherheit auf der Ausgabenseite.

Dem Liquiditätsrisiko begegnen wir durch eine vorausschauende Liquiditätsplanung. Verfügbare Liquiditätsüberschüsse werden

im Geldmarkt investiert, so dass diese jederzeit verfügbar sind.

Die BGO hat ihre Aufgaben, welche sich aus der Gesetzgebung und der Satzung ergeben, erfüllt. Risiken hieraus lassen sich nicht erkennen.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der Geschäftsführung sind von der Prüfungsabteilung des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart geprüft und als in Übereinstimmung mit Gesetz und Satzung befunden worden. Der Jahresabschluss 2007 wurde mit dem uneingeschränkten Prüfungsvermerk versehen.

Um in unserem Kerngeschäft, der Vermietung, auch in Zukunft erfolgreich am Markt agieren zu können, sind laufende Investitionen nötig.

Die BGO befindet sich zu Beginn des Jahres 2008 in einer sehr guten wirtschaftlichen Lage. Die langfristigen Strategien und Planungen werden umgesetzt. Die Vorgaben für die Jahresplanung 2008 konnten im laufenden Geschäftsjahr bereits mehrheitlich umgesetzt und realisiert werden.



Dank des Vorstandes



Hans-Jürgen Feneberg

2007 war wieder ein sehr erfolgreiches und spannendes Geschäftsjahr in der langen Geschichte der BGO. Alle Unwägbarkeiten im Jahresverlauf konnten durch das konsequente Umsetzen der Geschäftspolitik und das sehr gute Teamwork gut verarbeitet und beseitigt werden.

Wir danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die Bereitschaft zu Neuerungen, ihre Flexibilität und ihr überdurchschnittliches Engagement. Wir haben unsere hoch gesteckten Ziele erreicht! Und das war nur durch ihre tatkräftige Unterstützung möglich. Vielen Dank.



Andreas Heitz

Wir danken auch den Mitgliedern unseres Aufsichtsrates für ihr ehrenamtliches Engagement. Ihr Vertrauen und ihr Einsatz bildet eine wichtige Stütze auf dem Weg zu unserem gemeinsamen Erfolg.

Wir freuen uns, dass unsere Mitglieder, Kunden und Geschäftspartner uns ihr Vertrauen schenken und danken für die Zusammenarbeit.

Singen, im September 2008

Der Vorstand

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Feneberg', written in a cursive style.

Hans-Jürgen Feneberg

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Heitz', written in a cursive style.

Andreas Heitz

Bericht des Aufsichtsrates

Über die Angelegenheiten und die Entwicklung der Genossenschaft wurde der Aufsichtsrat turnusmäßig ausführlich unterrichtet. Der Aufsichtsrat hat in 2007 neunmal getagt, davon zwei Sitzungen ohne den Vorstand.

Im Aufsichtsrat wurde die Geschäftsplanung des Vorstandes erörtert und genehmigt. Alle Beschlüsse des Gremiums wurden einstimmig gefasst.

Die durch Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben wurden durch den Aufsichtsrat und seine Ausschüsse gewissenhaft wahrgenommen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinnes geprüft und an den Abschlussbesprechungen zur Bilanzerstellung sowie der genossenschaftlichen Prüfung teilgenommen. Der mit dem uneingeschränkten Prüfungsvermerk versehene Prüfungsbericht hat dem Aufsichtsrat vorgelegen. Wir stimmen mit diesem Prüfungsergebnis überein und haben auch nach dem Ergebnis unserer eigenen Prüfung keine Einwendungen zu erheben.

Im Rahmen seiner Überwachungstätigkeit sind dem Aufsichtsrat keine Risiken bekannt geworden.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss und die empfohlene Gewinnverwendung satzungsgemäß zu beschließen.

Wir danken dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr hohes Engagement und die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Singen, im September 2008



**Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Hermann Wollwinder**



Hermann Wollwinder

Jahresabschluss

Aktivseite	2007 €	2007 €	2006 €
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		1.017,40	1.801,57
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	32.805.163,91		31.196.675,98
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	648.924,23		668.208,20
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.527,86		6.527,86
Betriebs- und Geschäftsausstattung	78.550,64		91.541,48
Geleistete Anzahlungen	5.911,69	33.545.078,33	5.911,69
Finanzanlagen			
Beteiligungen	85.000,00		85.000,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	117.987,47		601.388,27
Andere Finanzanlagen	0,00	202.987,47	0,00
Anlagevermögen insgesamt		33.749.083,20	32.657.055,05
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Bauvorbereitungskosten	283,53		283,53
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte m. unfert. Bauten	3.263.036,44		2.075.292,62
Unfertige Leistungen	1.663.671,44		1.679.968,62
Andere Vorräte	190.676,44	5.117.667,85	305.019,04
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	33.857,82		17.266,30
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	88.494,09		134.741,20
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		34.793,39
Sonstige Vermögensgegenstände	85.738,89	208.090,80	1.706.719,00
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguth., Guthaben bei Kreditinstituten	2.853.146,90		2.142.856,10
Bausparguthaben	560.797,30	3.413.944,20	438.324,70
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	38.400,00		43.200,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	48.567,19	86.967,19	49.061,43
BILANZSUMME		42.575.753,24	41.284.580,98

Passivseite

	2007 €	2007 €	2006 €
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	152.479,90		121.439,87
der verbleibenden Mitglieder	1.966.527,55		1.989.536,88
aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.680,00	2.122.687,45	5.440,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
11.034,13 €			
Vorjahr: 16.946,29 €			
Kapitalrücklage		44.465,36	41.615,36
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.527.766,45		1.516.412,76
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
11.353,69 €			
Vorjahr: 46.809,64 €			
Bauerneuerungsrücklage	2.614.685,98		2.594.685,98
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
20.000,00 €			
Vorjahr: 344.000,00 €			
Andere Ergebnisrücklagen	4.516.280,09	8.658.732,52	4.516.280,09
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	1.503,62		3.020,02
Jahresüberschuss	113.536,89		468.096,38
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	31.353,69	83.686,82	390.809,64
Eigenkapital insgesamt		10.909.572,15	10.865.717,70
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	0,00		23.797,07
Sonstige Rückstellungen	431.692,17	431.692,17	165.633,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.123.849,69		27.685.508,24
Erhaltene Anzahlungen	2.059.301,63		1.849.257,57
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.652,43		16.210,29
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	950.028,38		561.414,52
Sonstige Verbindlichkeiten	70.376,26	31.221.208,39	104.377,36
davon aus Steuern:			
9.833,13 €			
Vorjahr: 38.646,50 €			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
2.828,45 €			
Vorjahr: 432,28 €			
Rechnungsabgrenzungsposten		13.280,53	12.665,23
BILANZSUMME		42.575.753,24	41.284.580,98

Jahresabschluss

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007

	2007 €	2007 €	2006 €
UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.633.728,87		6.412.743,18
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.100.249,63		796.673,20
c) aus Betreuungstätigkeit	7.823,04		8.932,04
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.119,17	8.745.920,71	47.173,05
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.171.446,64	2.052.889,17
Sonstige betriebliche Erträge		58.407,67	33.086,03
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.188.558,82		2.385.547,16
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.858.865,97		2.575.172,84
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.862,12	6.049.286,91	13.494,19
Rohergebnis		3.926.488,11	4.377.282,48
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	862.957,77		811.080,35
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 44.433,71 € Vorjahr: 42.223,48 €	196.561,79	1.059.519,56	199.373,52
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.064.806,87	1.018.128,31
Sonstige betriebliche Aufwendungen		455.146,94	546.882,83
Erträge aus anderen Finanzanlagen	0,00		54,70
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	139.991,51	139.991,51	75.459,36
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.167.091,59	1.205.588,70
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		319.914,66	671.742,83
Steuern vom Einkommen und Ertrag		35.483,51	34.984,10
Sonstige Steuern		170.894,26	168.662,35
Jahresüberschuss		113.536,89	468.096,38
Gewinnvortrag		1.503,62	3.020,02
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		31.353,69	390.809,64
BILANZGEWINN		83.686,82	80.306,76

Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Bilanzierungsmethoden:

Von dem Ansatzwahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht.

Bewertungsmethoden:

Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

- ▶ Software-Lizenzen werden p.r.t. linear über 3 Jahre abgeschrieben.
- ▶ Software mit Anschaffungskosten unter 410,00 € wurde im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben und im Anlagespiegel als Abgang gezeigt.
- ▶ Wohngebäude seit 1991 Restnutzungsdauerperiode über 50 Jahre, bzw. ab Bj. 1991 linear 2 %, Garagen linear 4 % bzw. 3 %.

Die Parkanlage Oberzellerhau, Gartenstadt und der Spielplatz Konstanzer Straße werden mit 10 % p.a. linear abgeschrieben.

Geschäftsbauten

Nutzungsdauer 50 Jahre bzw. 4 %.

Betriebs- und Geschäftsausstattung
5 % bzw. Nutzungsdauer von 2-10 Jahren.

Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben. Sie werden im Anlagespiegel als Abgang gezeigt.

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt:

- Forderungen aus Vermietung
Einzelwertberichtigung
- Sonstige Vermögensgegenstände
Einzelwertberichtigung

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme.

Der Jahresabschluss der BGO wurde durch die WTS Treuhand GmbH erstellt und mit einem uneingeschränkten Prüfungsvermerk versehen.

Dem Aufsichtsrat wurde das Ergebnis der Prüfung vorgestellt. An der Sitzung haben die den Jahresabschluss unterzeichnenden Verbandsprüfer teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse Ihrer Prüfung berichtet sowie Fragen des Aufsichtsrates eingehend beantwortet. Mit dem Ergebnis der Prüfung erklärt sich der Aufsichtsrat einverstanden.

Jahresabschluss

C Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert zum 31.12.2007 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.352,79	595,42	595,42	€	€	1.335,39	1.017,40	1.379,59
SACHANLAGEN								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	49.878.722,72	2.625.355,31				19.698.914,12	32.805.163,91	1.016.867,38
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	928.830,87	11.498,77				291.405,41	648.924,23	30.782,74
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.527,86						6.527,86	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	311.218,35	66.995,78	66.995,78			232.667,71	78.550,64	15.777,16
Geleistete Anzahlungen	5.911,69						5.911,69	
	51.131.211,49	2.703.849,86	66.995,78	0,00	0,00	20.222.987,24	33.545.078,33	1.063.427,28
FINANZANLAGEN								
Beteiligungen	85.000,00						85.000,00	
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	601.388,27		483.400,80				117.987,47	
	686.388,27	0,00	483.400,80	0,00	0,00	0,00	202.987,47	0,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	51.819.952,55	2.704.445,28	550.992,00	0,00 *	0,00	20.224.322,63	33.749.083,20	1.064.806,87

2. In der Position „unfertige Leistungen“ sind € 1.663.671,44 (Vorjahr € 1.679.968,62) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:
 noch zu erwartende Baukosten 353.387,17 €
 Verwaltungskosten 70.305,00 €
 Vorhaltekosten 8.000,00 €

4. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
Sonstige Vermögensgegenstände	1.674,73 €	925,00 €

5. 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 €			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.123.849,69 (27.685.508,24)	2.553.527,16 (3.820.261,00)	6.145.769,54 (6.274.202,58)	19.424.552,99 (17.591.044,66)	28.123.849,69 (27.685.508,24)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.059.301,63 (1.849.257,57)	2.059.301,63* (1.849.257,57)*				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.652,43 (16.210,29)	14.891,45 (13.449,31)		2.760,98 (2.760,98)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	950.028,38 (561.414,52)	924.845,59 (533.919,34)	25.182,79 (27.495,18)			
Sonstige Verbindlichkeiten	70.376,26 (104.377,36)	70.376,26 (104.377,36)				
GESAMTBETRAG 2007	31.221.208,39	5.622.942,09	6.170.952,33	19.427.313,97	28.123.849,69	GPR
GESAMTBETRAG 2006	(30.216.767,98)	(6.321.264,58)	(6.301.697,76)	(17.593.805,64)	(27.685.508,24)	

* Steht zur Verrechnung an.

GPR = Grundpfandrecht

Jahresabschluss

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind – soweit nicht vorstehend erläutert – folgende wesentlichen periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge:

Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	1.392,27 €
Erträge aus Auflösung von Wertberichtigungen	16.469,42 €
Vereinnahmte Guthaben	15.828,74 €
Schadenersatzleistungen	1.020,11 €
Erträge Verkauf Geschäfts- ausstattung	7.391,73 €

Sonstige betriebliche Aufwendungen:

Verlust aus dem Abgang von Geschäftsausstattung	24.647,19 €
--	-------------

D Sonstige Angaben

1. Es besteht folgende nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtung, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung ist: Nach dem Jahressteuergesetz 2008 hat das Unternehmen seinen EK 02-Bestand abzulösen, daraus würde sich eine Steuerbelastung von 1.346.845,00 Euro ergeben. Das Unternehmen wird von seinem Wahlrecht auf Fortführung des § 38 KStG-alt Gebrauch machen.
2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Vollbeschäftigt Kfm. Mitarbeiter	7
Regiebetrieb Mitarbeiter	6
Teilzeit Kfm. Mitarbeiter	2
Beschäftigte Gesamt	15
3. Mitgliederbewegung

Anfang	2007	2.224
Zugang	2007	103
Abgang	2007	163
Ende	2007	2.164

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 23.009,33 € verringert.
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 31.12.2007 4.796.526,80 €. Der Jahresabschluss zum 31.12.2007 schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.882.000,02 €.
5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
vbw, Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V.
Geschäftsstelle Karlsruhe
Schwarzwaldstraße 33
76137 Karlsruhe
6. Mitglieder des Vorstandes:
 - | Hans-Jürgen Feneberg
Geschäftsführer (Vorsitzender)
 - | Andreas Heitz
Immobilienwirt
7. Mitglieder des Aufsichtsrates:
 - | Hermann Wollwinder
Aufsichtsratsvorsitzender
 - | Bernhard Alder
stv. Vorsitzender
 - | Volkhard Böhm
 - | Horst Oehmann
 - | Rüdiger Neef
 - | Michael Keller
 - | Werner Graf



Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind aus der Genossenschaft durch Tod 24 Mitglieder ausgeschieden.

Den Verstorbenen Gedenken wir in Ehren.

Herausgeber:
Baugenossenschaft Oberzellerhau eG
Oberzellerhau 2, 78224 Singen

Verantwortlich:
Thomas Feneberg

Layout & Gestaltung:
mediendesign Ellegast, Hoheneggstr. 20, Konstanz
Baugenossenschaft Oberzellerhau eG

Druck:
Mausclick Digitalprintshop GmbH, Singen

Bildquelle
BGO | www.pixelio.de



Oberzellerhau 2 | 78224 Singen (Htwl.)
Telefon 0 77 31/87 74 - 0 | Fax 0 77 31/87 74 - 50
info@bgo-singen.de | www.bgo-singen.de