





**Sehr geehrte Mitglieder,
sehr geehrte Geschäftspartner,**

unser Bestreben der letzten Jahre, die Bindung zu unseren Mitgliedern und Kunden zu festigen und weiterzuentwickeln macht sich bezahlt. Gerade in so einer wirtschaftlich turbulenten Zeit wie das Jahr 2008 werden die Werte Langfristigkeit, Nachhaltigkeit und Fairness hoch bewertet. Diese Geschäftspolitik und das Geschäftsmodell der BGO bleiben auch in der aktuellen wirtschaftlichen Krise auf einem stabilen Kurs. Unsere Zukunftsaufgaben, wie Steigerung der Wohnqualität, Verbesserung des Wohnumfeldes und last but not least die Optimierung

unserer Umweltbilanz, sind in Arbeit und/oder schon abgearbeitet.

Unsere Geschäftsbereiche umfassen mittlerweile nicht nur die Pflege und Verwaltung unseres eigenen Hausbestandes sondern auch den Neubau und Verkauf von hochwertigen Eigentumsmaßnahmen, die Vermarktung von Fremdimmobilien 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
▶ LAGEBERICHT	
▶ GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE	6
▶ DIE BAU- & IMMOBILIENWIRTSCHAFT IN BADEN-WÜRTTEMBERG	9
▶ DIE GESCHÄFTSFELDER DER BGO	10
▶ WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER BGO	13
▶ CHANCEN – RISIKEN – PROGNOSE	17
▶ DANK DES VORSTANDES	18
▶ BERICHT DES AUFSICHTSRATES	19
▶ JAHRESABSCHLUSS	20
▶ 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

AUFSICHTSRAT

Wollwinder, Hermann	Aufsichtsratsvorsitzender
Alder, Bernhard	stellv. Vorsitzender
Keller, Michael	Schriftführer
Böhm, Volkhard	Aufsichtsratsmitglied bis 16.10.2008
Oehmann, Horst	Aufsichtsratsmitglied
Neef, Rüdiger	Aufsichtsratsmitglied
Graf, Werner	Aufsichtsratsmitglied

BETEILIGUNG

BHS Städtebau Bodensee/Hegau GmbH

MITGLIEDSCHAFTEN



GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmer e.V.



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



Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.



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



Singen aktiv Standortmarketing e.V.

GESCHÄFTSJAHR

2007

2008

Mitglieder	2.164	2.151
Eigenkapital	10.909.572,15 €	11.543.270,52 €
Bilanzsumme	42.575.753,24 €	42.237.843,87 €
Zahl der eigenen Wohnungen	1.263	1.263
Gesamte Wohnfläche	85.732,89 qm	85.825.58 qm
Zahl der eigenen Garagen/ Stellplätze und Carports	443	451
Zahl der Gewerbeeinheiten	6	6



GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Lage der Weltwirtschaft hat sich in 2008 nach einem guten Start ab der Jahresmitte massiv verschlechtert. Ursache hierfür war vor allem die Krise auf den internationalen Finanzmärkten. Trotz umfangreicher Stützungsmaßnahmen seitens der Zentralbanken und staatlicher Hilfsprogramme zur Stärkung des Eigenkapitals im Finanzsektor bleibt die Situation angespannt. Das genaue Ausmaß und der Verlauf der Krise sind nicht absehbar.

Was als ein paar unkluge Kreditvergabeentscheidungen in den USA begann, breitet sich in den Zeiten global zusammenhängender Finanzsysteme weltweit aus. Die Subprime-Krise und die daraus resultierende Kreditklemme sind allerdings nicht die einzigen Faktoren in der Wirtschaftskrise des Jahres 2008. Der auf Rekordniveau gestiegene Ölpreis, auf Grund steigender Energienachfrage in den boomenden Volkswirtschaften Indiens und Chinas, hat dramatische Auswirkungen auf Konsumenten in Europa und Nordamerika. Zunächst stiegen die Treibstoff- und Heizkosten. Nachdem die Depression auf den Rohstoffmärkten in den 80er und 90er Jahren zu extrem niedrigen Preisen führte, ist nach dem Millennium ein signifikanter Rohstoffboom auszumachen. Im Januar 2008 überschritt der Ölpreis zum ersten Mal in seiner Geschichte die 100-Dollar-Marke und entwickelte sich bis zu seinem Höchststand im Juli 2008 auf 147 Dollar je Barrel.

Daraufhin verlangsamte sich das Wirtschaftswachstum in den USA und Europa rasant.

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) der Eurozone lag im Berichtszeitraum aufgrund des guten Startes rund 1,4 % über dem Vergleichswert von 2007. Im dritten Quartal hat sich das Wachstum stark abgeschwächt – obwohl der Euro gegenüber dem US-Dollar zur gleichen Zeit erheblich an Wert verloren und der Preis für Rohöl wieder stark nachgegeben hat.

Was bedeutete die weltwirtschaftliche Entwicklung für Deutschland? Für die Wirtschaft war 2008 ein Jahr zwischen Boom und Krise. Aufgrund hoher Auftragsbestände zu Jahresbeginn hielt der wirtschaftliche Aufschwung trotz vielfältiger Belastungsfaktoren zunächst an. Im weiteren Verlauf schwächte die konjunkturelle Dynamik dann aber deutlich ab. Während der zweiten Jahreshälfte geriet Deutschland angesichts der hohen Exportabhängigkeit und der negativen Entwicklung der Handelspartner zusehends in den Sog der Krise. Dies machte sich insbesondere durch Absatzprobleme in der Automobilindustrie, dem Maschinenbau und der chemischen Industrie bemerkbar. Die Folge daraus war die Schließung von Produktionsstandorten verschiedener Großunternehmen. Zum Ende des Jahres 2008 befand sich die deutsche Wirtschaft in der Rezession. Im Gesamtjahr erreichte Deutschland aber immer noch einen Zuwachs des Bruttoinlandsproduktes von 1,5% (2007:2,5 %).

JAHR	2004	2005	2006	2007	2008
US \$/Barrel	39	55	65	74	91

Diagramm Entwicklung der Rohölpreise bis 2008
Quelle: TECSON (www.tecson.de)

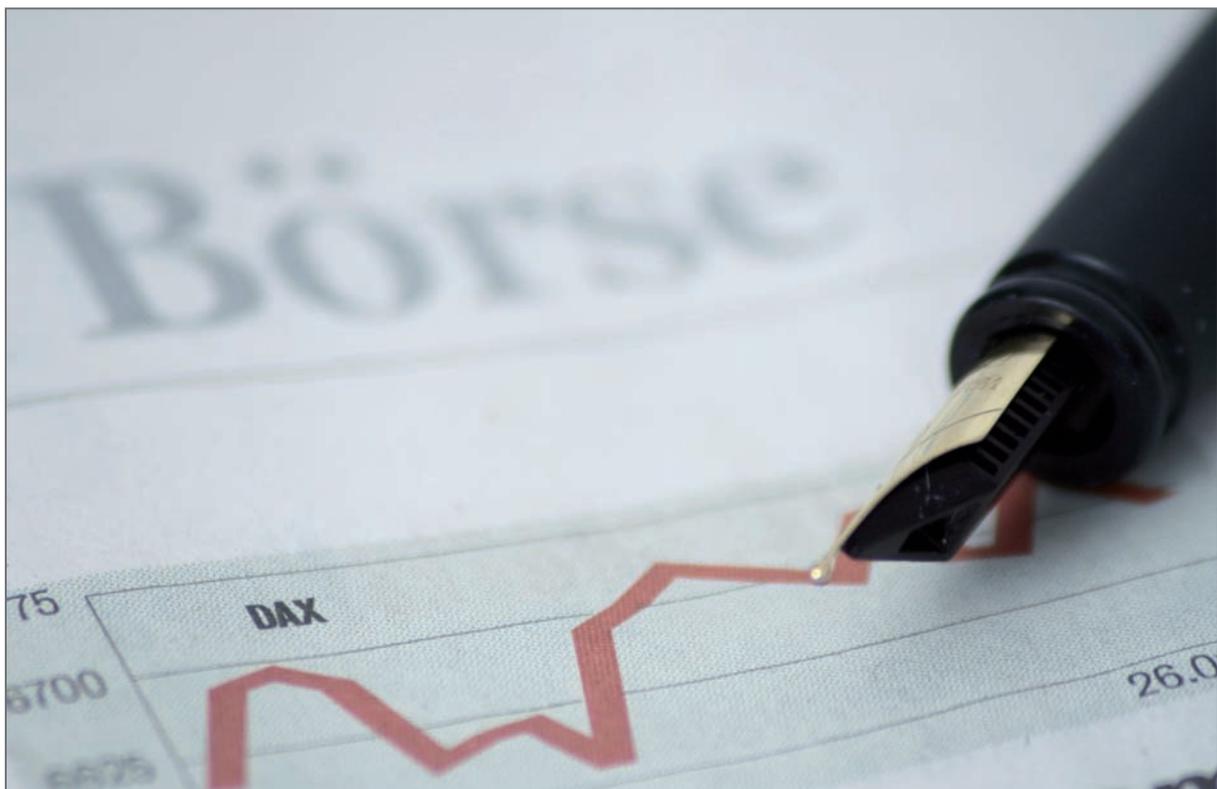
JAH R	2004	2005	2006	2007	2008
Arbeitslosenquote*	10,5%	11,7%	10,8%	9,0%	7,4%

* Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit (Nürnberg)

Die Inflationsrate der BRD hat im Jahr 2008 mit 2,6% ihren höchsten Stand seit vierzehn Jahren erreicht. Dies war auf die immense Preissteigerung der Energiepreise in der ersten Jahreshälfte zurückzuführen. Für 2009 rechnet die Bundesbank mit einer Inflationsrate von 0,8 %. Dies wäre der niedrigste Preisanstieg seit 10 Jahren. Dies sollte im Ausblick auf 2009 auch den privaten Konsum stützen, welcher als einer der Hauptstützen der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung gilt.

Eine erfreuliche Entwicklung und ein damit verbundener optimistischer Start in das Jahr 2009 ist die positive Beschäftigungsentwicklung. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren im Dezember 2008 nur noch 3,1 Millionen Arbeitslose registriert. Die Arbeitslosenquote lag somit im Dezember 2008 bei 7,4%. In 2009 sollen insbesondere die Kurzarbeit und flexible Arbeitszeitregelungen entlastend auf den Arbeitsmarkt einwirken.





DIE BAU- & IMMOBILIENWIRTSCHAFT IN BADEN-WÜRTTEMBERG

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), das Auslaufen einzelner Förderprogramme sowie den Abbau von Subventionsmitteln wurden die Rahmenbedingungen für Eigennutzer aber auch Kapitalanleger und Bauträger weiterhin verschlechtert.

Das hat im Wesentlichen mit den verschlechterten Rahmenbedingungen gegenüber der Vergangenheit zu tun.

Im Bundesvergleich ist Bauen in Baden-Württemberg sehr teuer. Insbesondere bei der Baulandbeschaffung liegen die Kosten um rd. 1/3 höher als im restlichen Bundesgebiet. Aber auch die Baukosten sind im Ländervergleich in Baden-Württemberg deutlich teurer.

Aufgrund steigender Grundstückspreise und Baukosten wird der Eigenkapital- und Fremdfinanzierungsbedarf künftig zunehmen.

BADEN-WÜRTTEMBERG	HAMBURG	HESSEN	BERLIN	NIEDERSACHSEN	SACHSEN-ANHALT
1.315	1.302	1.240	1.116	1.031	978

Diagramm: Auserwählte Baukosten im Bundesvergleich 2007 (in Euro pro m² Wohnfläche)
Quelle: GfK GeoMarketing

Angebot und Nachfrage ...

Bis zum Jahr 2020 wird in Baden-Württemberg die Zahl der Einwohner weiter steigen. Nach einer Minimalprognose des statistischen Bundesamtes wird bis dahin in Baden-Württemberg ein Bevölkerungsplus von rund 100.000 Einwohnern prognostiziert. Hochrechnungen gehen heute aber bereits von bis zu 400.000 neuen Einwohnern aus. Damit entwickelt sich der Südwesten deutlich gegen den Bundes-trend. Hauptgrund für das Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg ist die Zuwanderung. Zusätzlich wird der Wohnraumbedarf noch durch die Verkleinerung der Haushalte steigen.

Grund hierfür ist die demografische Entwicklung und immer individuellere Lebenskonzepte.

Nach dieser Wohnungsbedarfsprognose dürfte bis 2020 der Bau von bis zu 300.000 Wohnungen erforderlich sein.

Der seit Jahren andauernde Rückgang der Baugenehmigungen setzt sich mit einem Minus von rund 4 % gegenüber 2007 fort. Die Bedarfslücke im Wohnungsbau breitet sich damit immer weiter aus. Folge ist eine bereits heute zu spürende zunehmende Wohnungsverknappung in Ballungsräumen.

DIE GESCHÄFTSFELDER DER BGO

HAUSBESTAND

Das Anlagevermögen der BGO wurde in 2008 um eine hochwertig ausgestattete 4,5-Zimmerwohnung sowie 8 Tiefgaragenstellplätze ergänzt.

Das Programm zur Einsparung von CO² aus den vorangegangenen Jahren wurde um das Objekt Aluminiumstrasse 6-8 erweitert. Hierbei wurde neben den bisher gewohnten energetischen Maßnahmen, wie Wärmeverbundsystem an der Außenfassade, Wärmedämmung der obersten Geschoss- und Kellerdecke, Erneuerung der Haustechnik, auch erstmals eine Solarthermieanlage zum Einsatz gebracht. Nach Abschluss der energetischen Maßnahmen sorgt ein neues Farbkonzept für ein deutlich verbessertes Wohnumfeld.

Neben diesem Maßnahmen Schwerpunkt wurden 82 Wohneinheiten mit neuen isolierverglasten Fenstern ausgestattet, 4 Häuser erhielten neue Heizungsanlagen und 21 Wohnungen wurden mit neuen Balkonen zur Wohnwertverbesserung versehen.

Zusätzlich wurden rund 750.000 € in Reparaturen, punktuelle- und durch Mieterwechsel bedingte Sanierungen investiert.

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 sowie die Wandbeläge erneuert. Nach Bedarf erfolgten auch grundrissverändernde Maßnahmen.

Abgerundet wurden die vorgenannten Arbeiten durch die Beendigung der in 2007 begonnenen Umrüstung aller Hausnetze der BGO auf Netzebene 4. Dies bietet unseren Mietern nun die Möglichkeit der Nutzung einer Vielzahl von medialen Angeboten. Angefangen von der Telefonie und Internet bis hin zu TV-Programmen aus dem jeweiligen Heimatland.

Die Gesamtinvestitionen in den eigenen Hausbestand beliefen sich in 2008 auf rund 1.900.000 €. Somit wurde das Credo der BGO „Eigentum verpflichtet“ weiter erfolgreich umgesetzt.



VERMIETUNG

Die Sollmiete konnte infolge der Fluktuation und der damit verbundenen Neuvermietung um rund 100 T€ auf 6.811 T€ gesteigert werden. Dies entspricht einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 4,97 € pro m² Wohnfläche.

In 2008 erfolgten bei der BGO 114 Mieterwechsel, was einer Fluktuation von rund 9 % entspricht. Dieser kontinuierliche Anstieg ist auf das Alter des Mieterstammes der BGO zurückzuführen. Aus diesem Grunde wird seit geraumer Zeit auf eine Verjüngung der Mieterstruktur geachtet.

Aufgrund der wirtschaftlichen Lage, der demografischen Entwicklung sowie den geänderten Ansprüchen ergeben sich Risiken aus dem Vermietungsgeschäft, welche aber durch die vorausschauende Aufnahmepolitik der BGO deutlich minimiert werden.

Die schwierige wirtschaftliche Lage schlägt sich direkt in der Zahlungsmoral nieder. Aus diesem Grunde erfolgt eine laufende Überprüfung und Verbesserung des Mahnsystems. Ergänzend hierzu wurde in 2008 auch erstmals die Mitarbeit eines externen Dienstleisters, die Firma Coface, in Anspruch genommen.

WEG VERWALTUNG

Die WEG-Verwaltung spielt für die BGO eine untergeordnete Rolle. Lediglich das Bürogebäude mit 31 Einheiten und der in 2008 fertiggestellte Wohnpark „Am Körnerplatz“ mit 38 Einheiten werden durch die BGO verwaltet. Alle Hausgeldabrechnungen und Eigentümer-

versammlungen wurden fristgerecht erstellt und durchgeführt, alle Entlastungen wurden erteilt. Sondereigentumsverwaltungen erfolgen durch die BGO nicht. Somit sind aus der WEG-Verwaltung keine Risiken ersichtlich, die nicht abgedeckt sind.



BAUTRÄGERGESCHÄFT UND VERTRIEB

Die wesentlichen Risiken des Bauträgergeschäfts bestehen in einer Verschlechterung der Nachfrage sowie der Überschreitung der Bauzeit und des Kostenrahmens.

Für den Wohnpark „Am Körnerplatz“ konnten die in der Planung festgelegten Bauzeiten eingehalten werden. Durch ein zeitnahes Controlling der Baukosten und regelmäßige Jour-Fixe mit der Bauleitung erfolgte keine Überschreitung der Kostenkalkulation.

Der Vertrieb musste auf die in 2008 geänderten Marktverhältnisse reagieren. Dies erfolgte durch die Einführung eines turnusmäßigen „Tag der offenen Tür“ direkt in der Anlage. Des Weiteren wurden diverse Musterwohnungen fertiggestellt, um unseren

Kunden die Gestaltungsvielfalt des Objektes aufzuzeigen.

Die durch die MaBV vorgegebenen Rahmenbedingungen wurden vollständig erfüllt und werden einer separaten Prüfung unterzogen. Bei den fertiggestellten Wohneinheiten ist aufgrund der aktuellen Verkaufsquote und den Entwicklungen in 2009 davon auszugehen, dass die Chancen die Risiken deutlich überwiegen.

Ende 2008 waren für 18 Wohneinheiten noch keine notariellen Kaufverträge abgeschlossen. Künftige Vorhaben werden hinsichtlich etwaiger Risiken weiterhin umfassend analysiert.

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 und das Geschäftsjahr 2008 erfolgreich beendet.

Nach Fertigstellung und vollständigem Abverkauf des ersten und zweiten Hofgartens „Stadt am Seerhein“ wird bis im Herbst 2008 auch der dritte Hofgarten fertiggestellt sein.

Neben der erfolgreichen Bautätigkeit hat sich die BHS auch durch ihre wohnungsnahen Dienstleistungen am Markt etabliert.

Die BGO ist mit 17% an der BHS beteiligt. Risiken ergeben sich aktuell aufgrund der guten Kapitaldecke der GmbH, des erfolgreichen Abverkaufes sowie dem 2ten Standbein



der wohnungsnahen Dienstleistungen für die BGO keine.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER BGO

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

Die Vermögenslage und Kapitalstruktur der BGO ist nach wie vor geordnet.

Die Aktiva wird durch das Sachanlagevermögen bestimmt. Hierbei konnte, wie bereits im Vorjahr, durch Aktivierung von Modernisierungskosten und Zukäufe ein Anstieg (+ 1.338 T€) erreicht werden.

Die Finanzanlagen weisen eine Rückführung (110 T€) aus der BHS aus, welche vollständig zu Gunsten des Umlaufvermögens/flüssige Mittel umgeschichtet wurde.

Die Kapitalstruktur der BGO wird weiterhin durch das Eigenkapital und die Verbindlichkeiten bestimmt. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnten um 70 T€ auf 28.053 T€ reduziert werden.

Das Eigenkapital konnte im Geschäftsjahr 2008 um rund 634 T€ auf 11.543 T€ erhöht werden.

Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 27,33 %.



FINANZANLAGE

Die Gesamtleistung aller Umsatzerlöse belief sich auf 8.208 T€. Davon resultieren 6.811 T€ (82,9%) aus der Hausbewirtschaftung sowie 1.377 T€ (16,7 %) aus dem Verkauf von Grundstücken. Die liquiden Mittel haben sich durch den hohen Eigenkapitaleinsatz bei Investitionsmaßnahmen um 674 T€ auf 2.740 T€ reduziert. Der Cashflow konnte um 497 T€ auf 1.675 T€ erhöht werden.

Zur Finanzierung des Anlagevermögens werden langfristige Festzinsvereinbarungen abgeschlossen. Mögliche Zinsänderungsrisiken werden durch die Streuung der Zinsabläufe minimiert.

Um Zinsvorteile aus aktuellen Zinsentwicklungen erwirtschaften zu können, werden Forward-Verträge abgeschlossen.

JAHR	Jan 2000	Jan 2002	Jan 2004	Jan 2006	Jan 2008
Zinssätze für Hypothekarkredite	5,75	5,20	4,55	3,6	4,6

Diagramm: Entwicklung der Zinssätze für Hypothekarkredite
Quelle: Interhyp AG

Aufgrund der Streuung der Zinsabläufe, der langfristigen Festschreibungen sowie der starken Einbindung in das Risikomanagement, ist aktuell keine Gefährdung für die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft ersichtlich. Das Zinsänderungsrisiko wurde auf ein Minimum reduziert.

Die BGO nutzt keine Derivate oder ähnliche Geschäfte zur Zinssicherung.

Künftiger zusätzlicher Liquiditätsbedarf ist über nicht ausgeschöpfte Rahmenkreditvereinbarungen abgedeckt, wobei mittelfristig

eine Rückführung der Fremdmittel und Reduzierung der Fremdkapitalquote angedacht ist.

Durch die zeitnahe Erstellung und Auswertung der BWA erfolgte eine ausgewogene Liquiditätssteuerung der BGO. Die Änderungen am Kapitalmarkt werden durch das Zinsmanagement berücksichtigt und in die langfristige Liquiditätsplanung aufgenommen.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2008 jederzeit gewährleistet.

ERTRAGSLAGE

Das Geschäftsergebnis 2008 beläuft sich auf 905 T€ und liegt somit 585 T€ über dem Vorjahr. Hierbei sind jedoch außerordentliche Erträge in Höhe von rund 587 T€ inbegriffen, womit nach Bereinigung nahezu das Vorjahresergebnis erreicht werden konnte.

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 Wirtschaftsplankonnten im abgelaufenen Geschäftsjahr vollständig umgesetzt werden.

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.

Betriebliche Kennzahlen in T€

	2008	2007	2006	2005
Entwicklung Eigenkapital	11.543	10.910	10.866	10.433
Verbindlichkeiten gegenüber KI	28.053	28.124	27.685	23.985
Zinsaufwand gegenüber KI	1.172	1.168	1.206	1.173
Tilgung gegenüber KI	1.381	1.356	973	982
AFA	1.102	1.065	1.018	962
Cashflow	1.800	1.486	1.178	1.520

Quelle: BGO



CHANCEN – RISIKEN – 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 und laufend weiterentwickelt. Hierdurch wird ein großes Maß an Transparenz und Kontrolle gewährleistet.

Aktuelle Entscheidungen und daraus erwachsende eventuelle Risiken auf dem regionalen Immobiliensektor werden laufend beobachtet und in den Entscheidungsfindungen berücksichtigt.

Um in unserem Kerngeschäft, der Vermietung, auch in Zukunft erfolgreich am Markt agieren zu können sind weiterhin hohe Investitionen und Ideenreichtum nötig. Der bestehende Wohnraum muss an die Bedürfnisse des Marktes, insbesondere unter ökologischen und demografischen Aspekten, angepasst werden. Der Vertrieb aus dem Bauträgergeschäft muss weiterhin laufend an die Entwicklungen und Bedürfnisse des Marktes angepasst werden. Kurz- und mittelfristige Finanzierungsrisiken werden durch das konsequente Umsetzen des Zinsmanagements minimiert und schaffen

somit eine planerische Sicherheit auf der Ausgabenseite.

Die BGO befindet sich im Berichtszeitraum in einer sehr guten wirtschaftlichen Lage. Die langfristigen Strategien und Planungen werden umgesetzt. Entgegen dem allgemeinen wirtschaftlichen Trend leistet die BGO einen hohen Beitrag zur regionalen Konjunkturbelebung. Bei Auftragsvergaben wird weiterhin auf eine regionale Wertschöpfung geachtet.

Ziel ist es, die BGO trotz der globalen wirtschaftlichen Krise im Bereich der Vermögens- und Kapitalverhältnisse weiter zu verbessern und gleichzeitig generierte Erträge in den Hausbestand zu investieren.

Kapitalmarktveränderungen, Inflations- und Geldwertentwicklungen bleiben aufgrund der aktuellen Krise im Augenmerk der Geschäftspolitik.

Ziel ist es, die BGO trotz der globalen wirtschaftlichen Krise im Bereich der Vermögens- und Kapitalverhältnisse weiter zu verbessern und gleichzeitig generierte Erträge in den Hausbestand zu investieren.

Die Ertragslage wird aufgrund von weiteren geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in den nächsten Jahren stabil bleiben. Unsere Bestandsqualität wird sich dadurch weiter verbessern.

Wir werden auch zukünftig in der Lage sein, unseren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen.



Hans-Jürgen Feneberg
(Vorstandsvorsitzender)



Andreas Heitz
(Vorstandsmitglied)

Singen, im August 2009

DANK DES VORSTANDES



Hans-Jürgen Feneberg



Andreas Heitz

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.

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 erfolgreiche Zusammenarbeit.



Hermann Wollwinder

Über die Angelegenheiten und die Entwicklung der Genossenschaft wurde der Aufsichtsrat monatlich ausführlich im Rahmen der Prüfungskommission informiert.

Der Aufsichtsrat hat in 2008 zweimal ohne den Vorstand getagt.

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 August 2009

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Wollwinder', written over a horizontal line.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Hermann Wollwinder

Aktivseite

	2008 €	2008 €	2007 €
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		947,35	1.017,40
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	32.408.666,16		32.805.163,91
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.295.649,49		648.924,23
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.527,86		6.527,86
Betriebs- und Geschäftsausstattung	84.127,17		78.550,64
Geleistete Anzahlungen	0,00	33.794.970,68	5.911,69
Finanzanlagen			
Beteiligungen	85.000,00		85.000,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	7.484,21	92.484,21	117.987,47
Anlagevermögen insgesamt		33.888.402,24	33.749.083,20
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Bauvorbereitungskosten	0,00		283,53
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte m. unfert. Bauten	2.972.340,82		3.263.036,44
Unfertige Leistungen	1.794.438,32		1.663.671,44
Andere Vorräte	162.940,11	4.929.719,25	190.676,44
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	27.387,64		33.857,82
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	160.003,59		88.494,09
Sonstige Vermögensgegenstände	455.241,68	642.632,91	85.738,89
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguth., Guthaben bei Kreditinstituten	2.056.480,13		2.853.146,90
Bausparguthaben	683.880,24	2.740.360,37	560.797,30
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	33.600,00		38.400,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.129,10	36.729,10	48.567,19
BILANZSUMME		42.237.843,87	42.575.753,24

Passivseite

	2008 €	2008 €	2007 €
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	137.119,90		152.479,90
der verbleibenden Mitglieder	1.996.393,76		1.966.527,55
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.440,00	2.134.953,66	3.680,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
	9.654,47 €		
Vorjahr:	11.034,13 €		
Kapitalrücklage		48.105,36	44.465,36
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.597.503,81		1.527.766,45
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
	69.737,36 €		
Vorjahr:	11.353,69 €		
Bauerneuerungsrücklage	3.049.685,98		2.614.685,98
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
	435.000,00 €		
Vorjahr:	20.000,00 €		
Andere Ergebnisrücklagen	4.516.280,09	9.163.469,88	4.516.280,09
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	4.105,34		1.503,62
Jahresüberschuss	697.373,64		113.536,89
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	504.737,36	196.741,62	31.353,69
Eigenkapital insgesamt		11.543.270,52	10.909.572,15
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		470.894,57	431.692,17
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.053.422,03		28.123.849,69
Erhaltene Anzahlungen	1.776.250,67		2.059.301,63
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.633,47		17.652,43
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	287.216,70		950.028,38
Sonstige Verbindlichkeiten	82.939,69	30.210.462,56	70.376,26
davon aus Steuern:	27.266,56 €		
Vorjahr:	9.833,13 €		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	79,60 €		
Vorjahr:	2.828,45 €		
Rechnungsabgrenzungsposten		13.216,22	13.280,53
BILANZSUMME		42.237.843,87	42.575.753,24

JAHRESABSCHLUSS

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008

	2008 €	2008 €	2007 €
UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.811.342,70		6.633.728,87
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.377.244,11		2.100.249,63
c) aus Betreuungstätigkeit	13.513,24		7.823,04
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.271,26	8.208.371,31	4.119,17
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-55.212,27	1.171.446,64
Sonstige betriebliche Erträge		583.687,25	58.407,67
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.188.402,45		3.188.558,82
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	989.698,33		2.858.865,97
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.401,62	4.179.502,40	1.862,12
Rohergebnis		4.557.343,89	3.926.488,11
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	961.559,37		862.957,77
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 52.960,09 € Vorjahr: 44.433,71 €	204.285,59	1.165.844,96	196.561,79
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.102.361,67	1.064.806,87
Sonstige betriebliche Aufwendungen		371.900,75	455.146,94
Erträge aus Beteiligungen	102.000,00		0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	104.260,74	206.260,74	139.991,51
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.218.203,36	1.167.091,59
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		905.293,89	319.914,66
Steuern vom Einkommen und Ertrag		35.840,28	35.483,51
Sonstige Steuern		172.079,97	170.894,26
Jahresüberschuss		697.373,64	113.536,89
Gewinnvortrag		4.105,34	1.503,62
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		504.737,36	31.353,69
BILANZGEWINN		196.741,62	83.686,82

A) 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.

B) 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.
 - 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 %, 2% und 3%

- Betriebs- und Geschäftsausstattung
5 % bzw. Nutzungsdauer von 3-16 Jahren.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 150,00 Euro bis 1.000 Euro werden in Übereinstimmung mit §6 Abs. 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.
- Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.
- Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt:
 - Forderungen aus Vermietung
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.

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 31.12.2008 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.352,79	689,12				2.094,56	947,35	759,17
SACHANLAGEN								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	52.504.078,03	648.830,25				20.744.242,12	32.408.666,16	1.045.328,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	940.329,64	584.277,77		105.000,00*		333.957,92	1.295.649,49	42.552,51
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.527,86						6.527,86	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	311.218,35	36.165,85	16.867,33			246.389,70	84.127,17	13.721,99
Geleistete Anzahlungen	5.911,69		5.911,69				0,00	
	53.768.065,57	1.269.273,87	22.779,02	105.000,00	0,00	21.324.589,74	33.794.970,68	1.101.602,50
FINANZANLAGEN								
Beteiligungen	85.000,00						85.000,00	
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	117.987,47		110.503,26				7.484,21	
	202.987,47	0,00	110.503,26	0,00	0,00	0,00	92.484,21	0,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	53.973.405,83	1.269.962,99	133.282,28	105.000,00*	0,00	21.326.684,30	33.888.402,24	1.102.361,67

* Umwidmung aus dem Umlaufvermögen

2. In der Position „unfertige Leistungen“ sind € 1.794.438,32 (Vorjahr € 1.663.671,44) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:
 noch zu erwartende Baukosten 277.037,57 €
 Verwaltungskosten 73.600,00 €
 Vorhaltekosten 25.300,00 €
 Urlaub 94.957,00 €

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

Forderungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
Sonstige Vermögensgegenstände	4.561,85 €	1.670,73 €

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 €	unter 1 Jahr €	Davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.053.422,03 (28.123.849,69)	2.149.123,09 (2.553.527,16)	7.598.094,81 (6.145.769,54)	18.306.204,13 (19.424.552,99)	28.053.422,03 (28.123.849,69)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.776.250,67 (2.059.301,63) *	1.776.250,67* (2.059.301,63) *				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.633,47 (17.652,43)	7.872,49 (14.891,45)		2.760,98 (2.760,98)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	287.216,70 (950.028,38)	268.739,60 (924.845,59)	18.477,10 (25.182,79)			
Sonstige Verbindlichkeiten	82.939,69 (70.376,26)	82.939,69 (70.376,26)				
GESAMTBETRAG 2008	30.210.462,56	4.284.925,54	7.616.571,91	18.308.965,11	28.053.422,03	GPR
GESAMTBETRAG 2007	(31.221.208,39)	(5.622.942,09)	(6.170.952,33)	(19.427.313,97)	(28.123.849,69)	

* Steht zur Verrechnung an.

GPR = Grundpfandrech

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	6.857,17 €
Erträge aus Auflösung von Wertberichtigungen	14.230,88 €
Vereinnahmte Guthaben	8.666,26 €
Schadenersatzleistungen	13.488,58 €
Ausgebuchte Verbindlichkeiten	2.079,15 €
Eingang abgeschriebener Forderungen	1.227,49 €
Tilgungsverzicht KfW-Darlehen	463.750,00 €

D Sonstige Angaben

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

Vollbeschäftigt Kfm. Mitarbeiter	8
Regiebetrieb Mitarbeiter	6
Teilzeit Kfm. Mitarbeiter	2
Beschäftigte Gesamt	16

2. Mitgliederbewegung

Anfang 2008	2.164
Zugang 2008	123
Abgang 2008	136
Ende 2008	2.151

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 29.866,21 € 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. 2008 5.067.153,94 €. Der Jahresabschluss zum 31. 12. 2008 schließt mit einem Jahresüberschuss von 870.627,14 €.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes: vbw, Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Geschäftsstelle Karlsruhe, Schwarzwaldstraße 39 76137 Karlsruhe

5. Mitglieder des Vorstandes:

- | Hans-Jürgen Feneberg
Geschäftsführer (Vorsitzender)
- | Andreas Heitz
Immobilienwirt

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

- | Hermann Wollwinder
(Aufsichtsratsvorsitzender)
- | Bernhard Alder (stv. Vorsitzender)
- | Volkhard Böhm (bis 16.10.2008)
- | Horst Oehmann
- | Rüdiger Neef
- | Michael Keller
- | Werner Graf



Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind aus der Genossenschaft durch Tod 21 Mitglieder ausgeschieden. Den Verstorbenen Gedenken wir in Ehren.

Herausgeber: Baugenossenschaft Oberzellerhau eG, Oberzellerhau 2, 78224 Singen

Verantwortlich: Thomas Feneberg

Layout & Gestaltung: mediendesign Ellegast, Hoheneggstr. 22b, Konstanz, info@mediendesign-ellegast.de
Baugenossenschaft Oberzellerhau eG

Druck: Mausclick Digitalprintshop GmbH, Singen

Bildquelle: BGO | www.fotolia.de (pressmaster, Michael Kempf, Martina Berg, timur1970, Patrizier-Design, Eisenhans, Franz Pfluegl, Hallgerd, Jacek Chabraszewski)



Oberzellerhau 2 | 78224 Singen (Htwl.)
Telefon 077 31/87 74 - 0 | Fax 077 31/87 74 - 50
info@bgo-singen.de | www.bgo-singen.de



Leben ist Wohnen bei der BGO