

# 1910 - 2010

100 JAHRE WOHNEN BEI DER BGO



**Baugenossenschaft  
Oberzellerhau eG**  
*Seit 1910*





**Liebe Mitglieder,  
sehr geehrte Geschäftspartner,  
sehr geehrte Damen und Herren,**

das Jubiläumsjahr 2010 hat die BGO vor eine große Herausforderung gestellt. 100 Jahre BGO – eine kleine Zeitspanne, gemessen an der großen Geschichte – eine große Zeitspanne gemessen an der Entwicklung unserer Genossenschaft.

Vor 100 Jahren haben einige weitblickende Männer den Schritt gewagt, eine Genossenschaft mit dem Ziel, neuen Wohnraum zu schaffen, zu gründen. Unser heutiges Ziel ist es, den erfolgreichen Fortbestand der BGO auch in Zukunft gewährleisten zu können.

Beide Ziele können nur mit der beharrlichen, tatkräftigen und zielstrebigem Hilfe aller Beteiligten – Aufsichtsrat, Mitarbeiter, Mitglieder – erreicht werden.

Unser Geschäftsmodell der Genossenschaft hat sich in der Vergangenheit bewährt und wird auch in der Zukunft Stärke beweisen.

Wir freuen uns darauf, Sie auch in Zukunft als starker und zuverlässiger Partner begleiten zu dürfen.

100 Jahre

Baugenossenschaft Oberzellerhau

LEBEN

VERMIETUNG

WOHNEN

SINGEN

Immobilien

1910-2010

**SICHERHEIT**

SERVICE

Betreutes Wohnen

TRADITION

**BGO**

Oberzellerhau

Baugenossenschaft

MITGLIEDER

LEBEN

Hohentwiel

# INHALTSVERZEICHNIS

|  |    |
|--|----|
| ▶ DAS UNTERNEHMEN .....                  | 6  |
| ▶ ZUR GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN LAGE .....  | 8  |
| ▶ DIE GESCHÄFTSFELDER DER BGO .....      | 12 |
| HAUSBEWIRTSCHAFTUNG .....                | 12 |
| MITGLIEDERWESEN .....                    | 15 |
| WEG-VERWALTUNG .....                     | 16 |
| BAUTÄTIGKEIT .....                       | 16 |
| BETEILIGUNGEN .....                      | 16 |
| ▶ DIE WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER BGO ..... | 17 |
| VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR .....     | 17 |
| FINANZ- UND ERTRAGSLAGE .....            | 17 |
| ▶ RISIKOBERICHT UND PROGNOSE .....       | 19 |
| ▶ DANK DES VORSTANDES .....              | 20 |
| ▶ BERICHT DES AUFSICHTSRATES .....       | 21 |
| ▶ JAHRESABSCHLUSS .....                  | 22 |
| ▶ IMPRESSIONEN AUS 100 JAHRE BGO .....   | 28 |
| ▶ IMPRESSUM .....                        | 35 |

## 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 bis 11/2011 |
| Keller, Michael     | Schriftführer                    |
| Oehmann, Horst      | stellv. Vorsitzender ab 11/2011  |
| Neef, Rüdiger       | Aufsichtsratsmitglied            |
| Graf, Werner        | Aufsichtsratsmitglied            |

### BETEILIGUNG



BHS Städtebau Bodensee/Hegau GmbH

### MITGLIEDSCHAFTEN



GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V.



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



Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V./ Bodensee-Hegau



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



Singen aktiv Standortmarketing e.V.

| GESCHÄFTSJAHR   | 2008            | 2009            | 2010            |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| Mitglieder  | 2.151           | 2.137           | 2.166           |
| Eigenkapital  | 11.543.270,52 € | 12.027.177,88 € | 12.468.010,55 € |
| Bilanzsumme   | 42.237.843,87 € | 40.290.280,03 € | 38.087.107,51 € |
| Zahl der eigenen Wohnungen                            | 1.263           | 1.264           | 1.267           |
| Gesamte Wohnfläche                                    | 85.825 qm       | 86.849 qm       | 87.125 qm       |
| Zahl der eigenen Garagen/<br>Stellplätze und Carports | 451             | 452             | 447             |
| Zahl der Gewerbeeinheiten                             | 6               | 6               | 6               |



## GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Erstaunlich schnell hat die deutsche Wirtschaft im Jahr 2010 den 2009 erfolgten schärfsten Konjunkturreinbruch (-4,7 %) seit Bestehen der Bundesrepublik hinter sich gelassen. Die Deutsche Bundesbank rechnet für 2010 mit einem Wirtschaftswachstum von 3,6 %, für 2011 mit 2,0 % und für 2012 mit 1,5 %. Nach aktuellem Berechnungsstand stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2010 in Baden-Württemberg sogar um 4,75 %. Getragen wird der Aufschwung bislang hauptsächlich vom Export. Mittlerweile zeichnet sich ab, dass der konjunkturelle Funke auch auf die Binnennachfrage überspringt.

Begünstigt wurden die deutschen Exporte auch durch die Eurokrise, ausgelöst durch die ungelöste Schuldenproblematik einzelner Mitgliedsstaaten (vor allem Griechenland und Irland) und der damit einhergehenden Schwäche des Euros zu anderen Währungen wie dem Dollar oder dem Schweizer Franken. Musste Anfang 2010 z. B. noch für einen Euro 1,50 \$ bezahlt werden, sank der Kurs bis Mitte März auf 1,30 \$, um dann bis Juni sogar bis auf 1,20 \$ zu fallen. Zum Jahresende erholte sich der Kurs auf 1,31 \$.

Der befürchtete Einbruch auf dem Arbeitsmarkt wegen der Rezession des Jahres 2009 blieb aus. Nach jetzigem Kenntnisstand nahm die Anzahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahr 2010 um 0,5 % zu (das entspricht einer Zunahme von rund 30.000 Erwerbstätigen). Auch 2011 wird der Beschäf-

*Die Deutsche Bundesbank rechnet für 2010 mit einem Wirtschaftswachstum von 3,6 %, für 2011 mit 2,0 % und für 2012 mit 1,5 %*

tigungsaufbau voraussichtlich anhalten und die Zahl der Erwerbstätigen um 0,75 % steigen. Die Arbeitslosigkeit geht in Baden-Württemberg saison- und kalenderbereinigt seit Dezember 2009 von Monat zu Monat zurück, und zwar ungefähr seit Jahresbeginn 2010 mit einem Tempo nicht unähnlich dem der letzten Hochkonjunkturphase. Es zeichnet sich ab, dass die vergangene Krise keinen erhöhten Sockel an Arbeitslosen hinterlassen wird. Die Zahl der Arbeitslosen lag in Baden-Württemberg zwischen Januar und November 2010 im Mittel bei 276.000 Personen, und damit um rund 10.000 unter dem Vorjahreswert. Die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg belief sich im November 2010 auf 4,3 % (Bund: 7,0 %).

Die Deutsche Bundesbank rechnet für 2010 mit einem Anstieg der Verbraucherpreise von schätzungsweise 1,1 % und erwartet 2011 eine Beschleunigung auf bis zu 1,7 %. Nach einer aktuellen Auswertung aller amtlichen Mietpreisübersichten in Deutschland durch das Hamburger Institut F+B haben auch die Mieten in Deutschland eine steigende Tendenz. Je nach Region sind die Unterschiede allerdings erheblich: In Ostdeutschland, im Norden und in Nordrhein-Westfalen sind die Mietsteigerungen mit 0,2 bis 0,4 % leicht unterdurchschnittlich, während die Mietpreissteigerungen in Baden-Württemberg und Bayern dagegen mit 1,8 % dreimal höher als im Bundesdurchschnitt ausfallen. Einen über-



proportionalen Anteil an den Preissteigerungen hatten auch die Energiepreise. Nach Angaben der Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen (AGEB) ist der Energieverbrauch in Deutschland im Jahr 2010 um 4,1 % im Vergleich zum Vorjahr angestiegen; damit liegt der Energieverbrauch in Deutschland bei 14.012 Petajoule. Trotz des Anstiegs liegt der Wert - abgesehen vom Verbrauch im Jahr 2009 - damit auf dem niedrigsten Niveau seit 1990.

Bundesanleihen mit einer Laufzeit von 10 Jahren erbrachten Ende August 2010 nur noch eine Verzinsung von 2,1 %; dies war der bisher absolute Rekordtiefstand. Im Oktober und November 2010 war dann ein deutlicher Aufwärtstrend bei den Kapitalmarktzinsen zu verzeichnen. Dies wurde maßgeblich von der wachsenden Konjunkturzuversicht beeinflusst. Die steigenden Zinsen am Kapitalmarkt wirkten sich auf die Höhe der Hypothekenzinsen aus, so dass die Bundesbank für die Bauzinsen

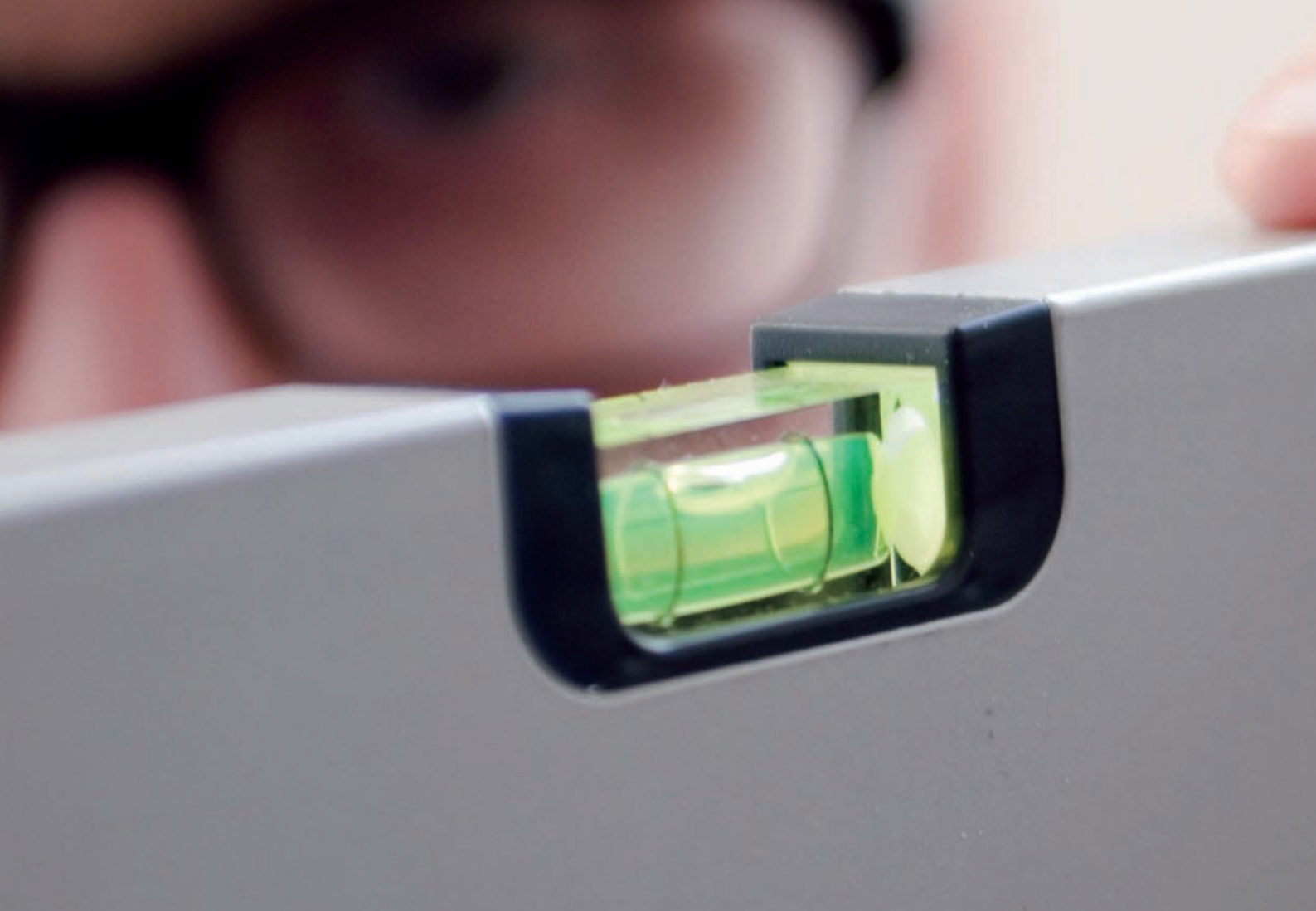
*Die steigenden Zinsen am Kapitalmarkt wirkten sich auf die Höhe der Hypothekenzinsen aus, so dass die Bundesbank für die Bauzinsen Ende August ebenfalls einen Rekordtiefstand ermittelte.*

Ende August ebenfalls einen Rekordtiefstand ermittelte. Der durchschnittliche Effektivzins für eine Baufinanzierung mit einer Zinsfestschreibung zwischen 5 und 10 Jahren lag im September damit bei nur noch 3,65 %. Seither haben sich die Zinsen erhöht und Experten erwarten einen weiteren kontinuierlichen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Es wird erwartet, dass die EZB die Leitzinsen im Hinblick auf die starke Konjunkturdynamik gegen Ende 2011 erhöhen wird. Dies wird auch die Zinsen am Kapitalmarkt und die Baufinanzierungen beeinflussen.

Innerhalb der Eurozone wird jedoch vorerst mit nur geringen Steigerungen der Zinsen gerechnet. Daher dürften die Bauzinsen sich auch weiterhin noch auf relativ geringem Niveau bewegen. Erneute Rekordtiefstände werden jedoch nicht mehr erwartet.



Zinsentwicklung (10 Jahre Zinsbindung)  
Quelle: © 2011 Dr. Klein & Co. AG

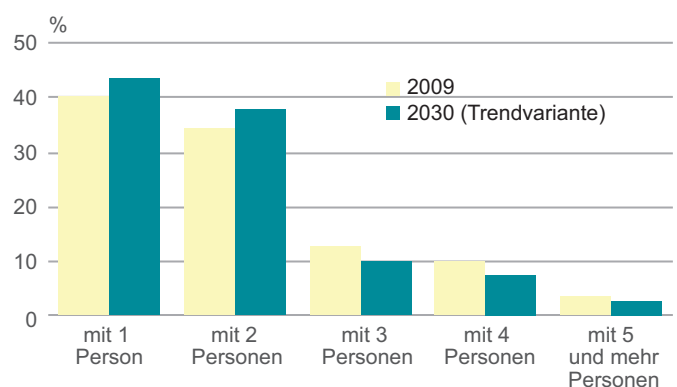


Nach Einschätzung des Bundesverbandes der Volks- und Raiffeisenbanken (BVR) werden 2010 die Unternehmensinsolvenzen um 5 % auf insgesamt 34.400 Fälle steigen und damit unter der Rekordmarke des Jahres 2003 mit 39.300 Fällen liegen. Die Zahl der Privatinsolvenzen wird 2011 nach einer Prognose der Wirtschaftsauskunftei Creditreform um bis zu 6 % auf 120.000 steigen. Auch die Zahl überschuldeter Privatleute, die derzeit bei rund 6,5 Mio. liegt, soll um 290 000 oder 4,7 % zunehmen.

Wesentlich für die Nachfrage nach Miet- oder Erwerbsobjekten ist die Bevölkerungsentwicklung. Nach einer im Jahr 2008 veröffentlichten Prognose der Bertelsmann-Stiftung wird die Bevölkerung in Baden-Württemberg bis 2025 auf 10,9 Mio. Menschen anwachsen, das wären 200.000 mehr als heute. Die Bevölkerungsentwicklung ist aber unterschiedlich verteilt im Land. Während die Bevölkerung in Freiburg und Baden-Baden um mehr als 6 % steigen soll, wird in 11 Landkreisen die Bevöl-

kerung abnehmen, wobei allerdings nur in einem Landkreis (Heidenheim) ein starker Bevölkerungsrückgang zu erwarten ist.

### Privathaushalte nach Haushaltsgröße



© Statistisches Bundesamt Deutschland 2011

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber vor allem die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausschätzung der Haushalte hat das



Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg ausgehend von annähernd 4,95 Mio. im Jahr 2007 (erstes Vorausschätzungsjahr), voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Durch die sinkende Alterssterblichkeit und die nach wie vor höhere Lebenserwartung der Frauen ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben für Baden-Württemberg geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ist mit deutlichen regionalen Unterschieden zu rechnen.

Nach dieser Wohnungsbedarfsprognose dürfte bis 2025 in Baden-Württemberg der Bau von mindestens 480.000 Wohnungen erforderlich sein. Bis 2010 müssten danach jährlich

28.000 Wohnungen errichtet werden; in den Jahren 2011 bis 2025 wäre der Bau von jährlich nur noch 22.000 Einheiten erforderlich.

Nach dreijähriger Talsohle im Wohnungsneubau (mit nur rund 180.000 Baugenehmigungen pro Jahr in Deutschland von 2007 bis 2009) gehen die Landesbausparkassen (LBS) für 2010 von einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 8 % auf 192.000 genehmigte Wohneinheiten aus. Für 2011 prognostizieren sie weiteres Wachstum um 12 % auf 215.000 Genehmigungen. In den Monaten Januar bis September 2010 wurde in Baden-Württemberg der Bau von annähernd 18.700 Wohnungen genehmigt. Dabei lag der Anteil der Baugenehmigungen, die für private Haushalte erteilt wurden, bei gut 57 % (10.659); der Anteil der Unternehmen bewegte sich etwa bei 42 % (7.839).

## DIE GESCHÄFTSFELDER DER BGO

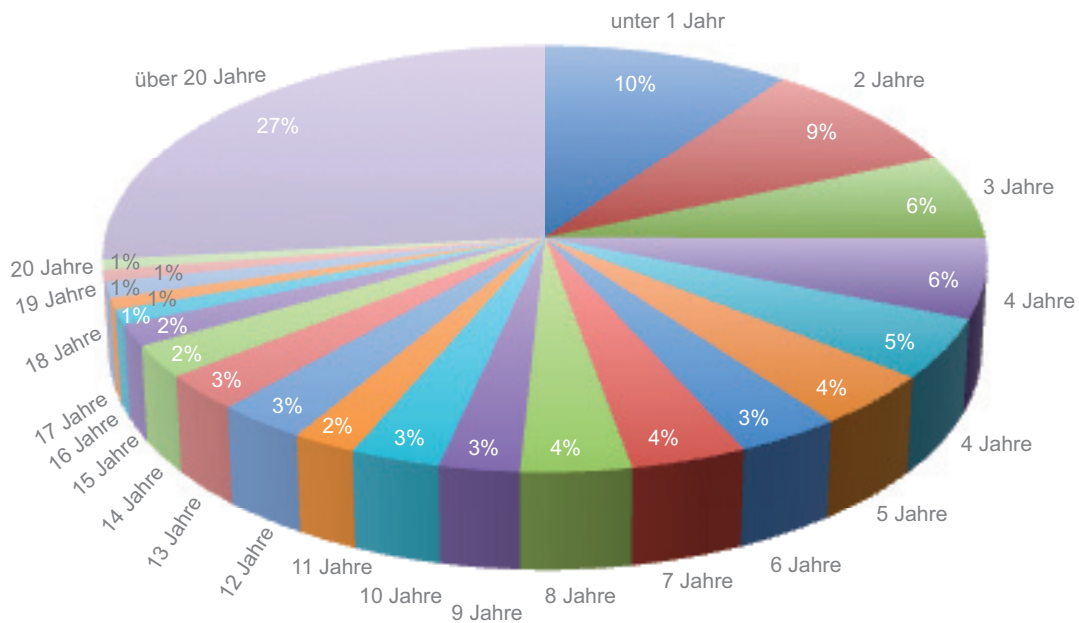
### HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Die Bewirtschaftung des eigenen Hausbestandes ist der wesentliche Faktor für den wirtschaftlichen Erfolg der BGO.

Der Hausbestand der BGO umfasste im Jahr 2010 1.267 Mietwohnungen im gesamten Stadt-

gebiet von Singen. Dies machte die BGO zum größten Wohnraumvermieter der Stadt. Die Gesamtwohnfläche belief sich auf 87.125 m<sup>2</sup>. Zusätzlich wurden 447 Garagen und Stellplätze sowie 6 Gewerbeeinheiten bewirtschaftet.

### Laufzeit der Mietverträge



Diverse Auswertungen zur Hausbewirtschaftung:  
Quelle: © BGO

Durch das umfassende und kontinuierliche Sanieren von gekündigten Wohneinheiten konnte eine weitere positive Entwicklung des Qualitätsstandartes der BGO erreicht werden. Die dafür eingesetzten Mittel in Höhe von 497 T€ wurden zu 100 % aus dem laufenden Geschäftsbetrieb erwirtschaftet.

Die Gesamterlöse aus der Hausbewirtschaftung – inklusive Umlagen – beliefen sich im Berichtszeitraum 2010 auf 7.203 T€ (2009 7.025 T€). Auf den Gesamtbestand betrachtet ergibt sich ein durchschnittlicher Mietpreis i.H.v. 4,87 € (2009 4,79 €) pro m<sup>2</sup>. Hierbei sind auch 92 noch im Bestand befindlichen Wohnungen mit Mietpreisbindung berücksichtigt.

#### Entwicklung der Fluktuation

|              |
|--------------|
| 2001 (10,3%) |
| 2002 (11,1%) |
| 2003 (10,7%) |
| 2004 (9,5%)  |
| 2005 (8,7%)  |
| 2006 (9,8%)  |
| 2007 (10,7%) |
| 2008 (10,2%) |
| 2009 (9,7%)  |
| 2010 (8,8%)  |

#### Entwicklung Leerstandsquote bezogen auf Erlösschmälerung

|             |
|-------------|
| 1995 (0,67) |
| 1996 (1,19) |
| 1997 (2,74) |
| 1998 (3,25) |
| 1999 (3,61) |
| 2000 (4,59) |
| 2001 (3,68) |
| 2002 (3,65) |
| 2003 (3,21) |
| 2004 (2,12) |
| 2005 (2,46) |
| 2006 (2,22) |
| 2007 (2,65) |
| 2008 (4,05) |
| 2009 (4,38) |
| 2010 (3,53) |

Diverse Auswertungen zur Hausbewirtschaftung:  
Quelle: © BGO

Die hauptsächlich aus den nachfrage- und modernisierungsbedingten Leerständen resultierenden Erlösschmälerungen betragen 164 T€ und konnten gegenüber dem Vorjahr um 64 T€ reduziert werden.

Durch die Modernisierung unseres Hausbestandes verschafften wir unseren Mietern eine erheblich verbesserte Wohn- und Lebensqualität.

Die Gesamtinvestitionen in den eigenen Hausbestand beliefen sich auf 1.568 T€ (2009 1.132 T€) und teilten sich wie folgt auf:

- 371 T€ laufende Reparaturen und Instandhaltung
- 497 T€ Sanierung von gekündigten Wohnungen
- 700 T€ Modernisierung von Gebäuden und Neugestaltung des Wohnumfeldes



Grenzstrasse 1 und 1a



### MITGLIEDERWESEN

Mit Ablauf des Geschäftsjahres 2010 zählten 2.166 (2009 2.137) Mitglieder zu unserer Genossenschaft. Die Geschäftsguthaben beliefen sich auf 2.569 T€ (2009 2.313 T€).

In der Generalversammlung für das Jahr 2009 wurde der Vorstand und Aufsichtsrat auf Grundlage des Jahresabschlusses 2009 vollständig entlastet.

Alte Genossenschaft, langjährige Mitglieder. Auch in 2010 durfte die BGO 4 Mitgliedern zu ihrer 50 jährigen Mitgliedschaft gratulieren.

Im Rahmen des 100-jährigen Jubiläums der BGO wurden alle Mitglieder zu einem rauschenden Sommerfest eingeladen. Das Sommerfest war ein voller Erfolg und bildete eine hervorragende Plattform für die Kommunikation mit unseren Mitgliedern und der Stärkung des WIR-Gefühls in der Genossenschaft.



### WEG VERWALTUNG

Die WEG-Verwaltung der BGO umfasste 69 Einheiten. Die Hausgeldabrechnungen wurden erstellt, die Eigentümerversammlungen fristgerecht durchgeführt.

Die BGO wurde im Rahmen ihrer Verwaltungstätigkeit für das Geschäftsjahr 2010 vollständig entlastet. Somit sind aus der WEG-Verwaltung keine Risiken ersichtlich.

### BAUTÄTIGKEIT

Mit der Fertigstellung und dem Abverkauf des Neubauvorhabens „Wohnpark am Körnerplatz“ konnte ein weiteres erfolgreiches Kapitel der BGO abgeschlossen werden. Von den gesamt 38 Wohneinheiten wurden 35 Einheiten verkauft, 3 Einheiten wurden durch die BGO in das Anlagevermögen zur eigenen Bewirtschaftung übernommen.

Die durch die MaBV gesetzten Vorgaben wurden vollständig erfüllt und einer separaten Prüfung unterzogen. Zum Berichtszeitpunkt ergaben sich keine Risiken aus dem Bauträgergeschäft.



Grünang 11



Stadt am Seerhein - Hofgarten IV

### 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 am Markt etabliert.

Nach dem erfolgreichen Projekt „Stadt am Seerhein“ baut die BHS ein neues seebezogenes Objekt – den GRÜNGANG 11. Zum Berichtszeitpunkt waren bereits alle 7 Wohneinheiten verkauft. Aufgrund der wirtschaftlich soliden Lage und des Abverkaufes ergeben sich aus der Beteiligung keine Risiken für die BGO.



## WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER BGO

### VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

Die Bilanzsumme wurde durch den Abverkauf aus dem Bauträgergeschäft und der damit verbundenen Rückzahlung von Fremdkapital auf 38.087 T€ (2009 40.290 T€) gekürzt.

Im Anlagevermögen ergab sich lediglich durch die planmäßige Abschreibung sowie der Zuführung von drei Wohneinheiten eine Veränderung gegenüber dem Vorjahr.

Das Eigenkapital konnte in 2010 wiederum gesteigert werden und beläuft sich auf 12.468 T€ (2009 12.027 T€), was einer Eigenkapitalquote von 32,7 % entspricht. Die Steigerung des Eigenkapitals resultiert auf dem erwirtschafteten Jahresüberschuss sowie einer Steigerung der Geschäftsguthaben.

### Betriebliche Kennzahlen in T€

|                                | 2010   | 2009   | 2008   | 2007   |
|--------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Eigenkapital                   | 12.468 | 12.027 | 11.543 | 10.910 |
| Eigenkapitalquote              | 32,74% | 29,85% | 27,33% | 25,62% |
| Verbindlichkeiten gegenüber KI | 23.241 | 25.855 | 28.053 | 28.124 |
| Fremdkapitalanteil             | 58,84% | 61,38% | 62,45% | 59,95% |
| Aufwand gegenüber KI           | 935    | 1.046  | 1.172  | 1.168  |
| Tilgung gegenüber KI           | 1.946  | 2.198  | 1.381  | 1.356  |
| AFA                            | 1.116  | 1.115  | 1.102  | 1.065  |
| Cash-Flow                      | 1.416  | 1.524  | 1.676  | 1.178  |

Quelle: BGO

### FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Die BGO war jederzeit in der Lage ihren Verpflichtungen nachzukommen. Im Berichtszeitraum bestanden zu keiner Zeit Liquiditätseingänge, eingeräumte Kontokorrentlinien wurden nur selten in Anspruch genommen.

Investitionen im Anlagevermögen wurden in 2010 ausschließlich über Eigenmittel finanziert.

Zur weiteren Eindämmung des Zinsänderungsrisikos wurden im Jahresverlauf verschiedene Szenarien von Anschlussfinanzierungen geprüft, welche zum Berichtszeitpunkt auch bereits umgesetzt wurden. Weiterhin wurde das günstige Zinsniveau zum Abschluss erhöhter Tilgungsleistungen genutzt.

Alle Verbindlichkeiten aus dem Bauträgergeschäft wurden zurückgeführt.

Durch die zeitnahe Erstellung und Auswertung der BWA erfolgte eine ausgewogene Liquiditätssteuerung.

Insgesamt kann die Finanzlage als sehr geordnet bezeichnet 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, sind zum Berichtszeitpunkt nicht bekannt.



### RISIKOBERICHT

Für die BGO sind neben den marktüblichen Risiken der Immobilienbranche insbesondere die spezifischen Risiken der Finanzierung sowie die allgemeinen internen Risiken der Unternehmensentwicklung wesentlich.

Das Risikomanagement wurde als fester Bestandteil der Unternehmensführung installiert und bietet die Möglichkeit, frühzeitig auf alle Chancen und Risiken zu reagieren. Es erfolgt eine stetige Weiterentwicklung und Anpassung des Risikomanagementsystems.

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

Darüber hinaus beobachten wir ständig den Markt, um frühzeitig auf Veränderungen reagieren zu können.

Die allgemeine Geschäftspolitik ist auf ein sicheres und nachhaltiges Wachstum der BGO ausgerichtet.

Die laufende Risikoanalyse ergab keinerlei bestandsgefährdende Risiken. Bis zum Berichtszeitpunkt gab es keine gravierenden Rechtsstreitigkeiten, welche sich auf das Geschäftsergebnis der BGO auswirken.

### PROGNOSEBERICHT

Auch das Geschäftsjahr 2011 wird durch die Bereiche Instandhaltung, Modernisierung und Hausbewirtschaftung gekennzeichnet sein. Die nachhaltige Geschäftspolitik der Vergangenheit schafft die Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Zukunft. Die wirtschaftlichen Kennzahlen werden sich aufgrund der geplanten Maßnahmen in den kommenden Jahren weiterhin positiv entwickeln.

Durch die Inanspruchnahme von freien Mieterhöhungspotentialen werden neue Mittel zu Investition in den Hausbestand generiert. Die dadurch erreichte Qualitätssteigerung für unsere Mieter festigt die Marktposition der BGO.

Bei entsprechender Marktentwicklung werden Neubauprojekte im Bereich Vermietung oder Verkauf geprüft und mit deren Planung begonnen.

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

Ziel unserer Genossenschaft ist es, auch weiterhin attraktiven und bezahlbaren Wohnraum für unsere jetzigen und zukünftigen Mitglieder anzubieten.

## 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 Engagement. Ihr Vertrauen und ihr Einsatz bildet eine wichtige Stütze auf dem Weg zu unserem gemeinsamen Erfolg.

Wir sind stolz darauf, dass uns unsere Mitglieder, Kunden und Geschäftspartner ihr Vertrauen schenken und danken für die erfolgreiche Zusammenarbeit.

*Singen, im August 2011*



*Hans-Jürgen Feneberg*  
(Vorstandsvorsitzender)



*Andreas Heitz*  
(Vorstandsmitglied)



Hermann Wollwinder

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr hat sich der Aufsichtsrat und die von ihm gebildeten Ausschüsse entsprechend der gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen umfassend über alle wesentlichen Vorgänge, welche die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft betrafen, informiert.

Im Aufsichtsrat wurde die Geschäftsplanung des Vorstandes erörtert und genehmigt. Im Berichtszeitraum hat der Aufsichtsrat 7 x mit sowie 2 x ohne Vorstand getagt. Alle Beschlüsse des Gremiums wurden einstimmig gefasst.

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 genossenschaft-

lichen 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. So ist auch für das Berichtsjahr die Ausschüttung einer 4%igen Dividende sowie eine Aufstockung unserer Rücklagen möglich.

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 2011

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Wollwinder', written in a cursive style.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates  
Hermann Wollwinder

## Aktivseite

|   | 2010<br>€     | 2010<br>€            | 2009<br>€            |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
| <b>ANLAGEVERMÖGEN</b>   |               |                      |                      |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                    |               | 4925,54              | 672,00               |
| <b>Sachanlagen</b>  |               |                      |                      |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                    | 30.843.403,08 |                      | 31.402.273,14        |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 1.210.544,47  |                      | 1.253.096,98         |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten                       | 6.527,86      |                      | 6.527,86             |
| Technische Anlagen und Maschinen  | 271.898,42    |                      | 286.061,98           |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung  | 155.446,90    | 32.487.820,73        | 81.342,74            |
| <b>Finanzanlagen</b>  |               |                      |                      |
| Beteiligungen   |               | 85.000,00            | 85.000,00            |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>   |               | <b>32.577.746,27</b> | <b>33.114.974,70</b> |
| <b>UMLAUFVERMÖGEN</b>   |               |                      |                      |
| <b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>                 |               |                      |                      |
| Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte m. unfert. Bauten                  | 0,00          |                      | 2.166.861,25         |
| Unfertige Leistungen  | 1.748.491,58  |                      | 1.789.881,66         |
| Andere Vorräte  | 176.579,79    | 1.925.071,37         | 185.242,00           |
| <b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>                        |               |                      |                      |
| Forderungen aus Vermietung  | 33.862,21     |                      | 45.726,94            |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen                          | 14.403,58     |                      | 1.890,03             |
| Sonstige Vermögensgegenstände   | 82.816,80     | 131.082,59           | 306.349,91           |
| <b>Flüssige Mittel</b>  |               |                      |                      |
| Kassenbestand, Postbankguth., Guthaben bei Kreditinstituten                 | 2.478.709,94  |                      | 1.837.828,42         |
| Bausparguthaben   | 929.976,82    | 3.408.686,76         | 806.600,73           |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>   |               |                      |                      |
| Geldbeschaffungskosten  | 24.000,00     |                      | 28.800,00            |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten   | 20.520,52     | 44.520,52            | 6.124,39             |
| <b>BILANZSUMME</b>  |               | <b>38.087.107,51</b> | <b>40.290.280,03</b> |

# Passivseite

|   | 2010<br>€     | 2010<br>€            | 2009<br>€            |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
| <b>EIGENKAPITAL</b>   |               |                      |                      |
| <b>Geschäftsguthaben</b>                                      |               |                      |                      |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 112.639,99    |                      | 142.074,82           |
| der verbleibenden Mitglieder                                  | 2.454.706,72  |                      | 2.170.319,23         |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen                             | 1.920,00      | 2.569.266,71         | 160,00               |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:       |               |                      |                      |
| 9.000,09 €  |               |                      |                      |
| Vorjahr: 8.752,64 €   |               |                      |                      |
| <b>Kapitalrücklage</b>  |               | 55.395,36            | 51.465,36            |
| <b>Ergebnisrücklagen</b>                                      |               |                      |                      |
| Gesetzliche Rücklage  | 1.661.669,20  |                      | 1.635.664,62         |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:         |               |                      |                      |
| 26.004,58 €   |               |                      |                      |
| Vorjahr: 38.160,81 €  |               |                      |                      |
| Bauerneuerungsrücklage  | 3.564.685,98  |                      | 3.209.685,98         |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:         |               |                      |                      |
| 355.000,00 €  |               |                      |                      |
| Vorjahr: 160.000,00 €   |               |                      |                      |
| Andere Ergebnisrücklagen                                      | 4.516.280,09  | 9.742.635,27         | 4.516.280,09         |
| <b>Bilanzgewinn</b>   |               |                      |                      |
| Gewinnvortrag   | 221.672,03    |                      | 118.080,52           |
| Jahresüberschuss  | 260.045,76    |                      | 381.608,07           |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen                            | 381.004,58    | 100.713,21           | 198.160,81           |
| <b>Eigenkapital insgesamt</b>                                 |               | <b>12.468.010,55</b> | <b>12.027.177,88</b> |
| <b>Rückstellungen</b>   |               |                      |                      |
| Sonstige Rückstellungen                                       |               | 278.499,00           | 382.720,52           |
| <b>Verbindlichkeiten</b>                                      |               |                      |                      |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                  | 23.241.789,25 |                      | 25.854.860,07        |
| Erhaltene Anzahlungen   | 1.867.645,91  |                      | 1.833.006,05         |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                              | 6.360,75      |                      | 7.714,02             |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen              | 116.996,16    |                      | 106.615,47           |
| Sonstige Verbindlichkeiten                                    | 95.403,44     | 25.328.195,51        | 64.983,26            |
| davon aus Steuern:  | 55.587,89     |                      |                      |
| Vorjahr: 18.968,97  |               |                      |                      |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:                      | 0,00          |                      |                      |
| Vorjahr: 51,13  |               |                      |                      |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>                             |               | 12.402,45            | 13.202,76            |
| <b>BILANZSUMME</b>  |               | <b>38.087.107,51</b> | <b>40.290.280,03</b> |

## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

|   | 2010<br>€    | 2010<br>€           | 2009<br>€           |
|---|--------------|---------------------|---------------------|
| <b>UMSATZERLÖSE</b>   |              |                     |                     |
| a) aus der Hausbewirtschaftung  | 7.203.517,69 |                     | 7.024.876,55        |
| b) aus Verkauf von Grundstücken   | 2.249.660,81 |                     | 1.156.448,89        |
| c) aus Betreuungstätigkeit  | 12.026,35    |                     | 9.260,07            |
| d) aus anderen Lieferungen und Leistungen   | 35.846,27    | 9.501.051,12        | 3.938,86            |
| Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen              |              | 1.748.195,03        | 810.036,23          |
| Sonstige betriebliche Erträge   |              | 139.078,65          | 137.453,31          |
| <b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>   |              |                     |                     |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung   | 3.389.376,46 |                     | 2.987.255,04        |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke   | 164.167,74   |                     | 226.505,23          |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen   | 370,50       | 3.553.914,70        | 0,00                |
| <b>Rohergebnis</b>  |              | <b>4.338.020,04</b> | <b>4.308.181,18</b> |
| <b>Personalaufwand</b>  |              |                     |                     |
| a) Löhne und Gehälter   | 1.095.467,72 |                     | 965.598,89          |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung<br>davon für Altersversorgung: 55.047,40 €<br>Vorjahr: 57.337,81 € | 229.472,85   | 1.324.940,57        | 217.209,52          |
| <b>Abschreibungen</b>   |              |                     |                     |
| auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen   |              | 1.116.317,10        | 1.115.302,00        |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen  |              | 511.417,22          | 396.876,40          |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge  |              | 22.299,38           | 27.785,22           |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen  |              | 934.783,56          | 1.046.796,29        |
| <b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>   |              | <b>472.860,97</b>   | <b>594.183,30</b>   |
| Außerordentliche Aufwendungen   |              | 449,00              | 0,00                |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag  |              | 36.103,33           | 35.566,05           |
| Sonstige Steuern  |              | 176.262,88          | 177.009,18          |
| <b>Jahresüberschuss</b>   |              | <b>260.045,76</b>   | <b>381.608,07</b>   |
| Gewinnvortrag   |              | 221.672,03          | 118.080,52          |
| Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen   |              | 381.004,58          | 198.160,81          |
| <b>BILANZGEWINN</b>   |              | <b>100.713,21</b>   | <b>301.527,78</b>   |



## A) Anhang des Jahresabschlusses 2010

Folgende Abschreibungssätze werden verrechnet:

Software-Lizenzen werden p. r. t. linear über 3 Jahre abgeschrieben.

### Wohngebäude

seit 1991 Restnutzungsdauerermethode über 50 Jahre, bzw. ab Bj. 1991 linear 2%, Garagen linear 4% bzw. 3%

Die Grünanlage 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

### Technische Anlagen

zeitanteilige Nutzungsdauer von 20 Jahren Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 150 € und 1.000 € werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Das Umlaufvermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Zum niedrigeren beizulegenden Wert werden angesetzt: Forderungen aus Vermietung Einzelwertberichtigungen.

Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen werden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit den von der Bundesbank ver-

öffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst. Erhöhungen der Sonstigen Rückstellungen aufgrund der geänderten Bewertungsvorschriften des BilMoG wurden ergebniswirksam zugeführt. Daraus ergaben sich außerordentliche Aufwendungen von 449 €. Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

## B) Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 1.748.491,58 (Vorjahr € 1.789.881,66) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

| Vorderungen                   | Geschäftsjahr | Vorjahr    |
|-------------------------------|---------------|------------|
| Sonstige Vermögensgegenstände | 10.435,19 €   | 9.975,14 € |

### 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<br>€                   | unter 1 Jahr<br>€                 | Davon Restlaufzeit<br>1 bis 5 Jahre<br>€ | über 5 Jahre<br>€                | gesichert<br>€                   | Art der<br>Sicherung |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                       | 23.241.789,25<br>(25.854.860,07) | 2.775.075,77<br>(1.564.779,32)    | 5.301.984,24<br>(6.777.425,67)           | 15.164.729,24<br>(17.512.655,08) | 23.241.789,25<br>(25.854.860,07) | GPR                  |
| Erhaltene Anzahlungen  | 1.867.645,91<br>(1.833.006,05)   | 1.867.645,91*<br>(1.833.006,05) * |  |                                  |                                  |                      |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                                   | 6.360,75<br>(7.714,02)           | 5.747,20<br>(4.953,04)            |  | 613,55<br>(2.760,98)             |                                  |                      |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                   | 116.996,16<br>(106.615,47)       | 100.694,92<br>(90.314,23)         | 16.301,24<br>(16.301,24)                 |                                  |                                  |                      |
| Sonstige Verbindlichkeiten   | 95.403,44<br>(64.983,26)         | 95.403,44<br>(64.983,26)          |  |                                  |                                  |                      |
| <b>GESAMTBETRAG 2010</b>   | <b>25.328.195,51</b>             | <b>4.844.567,24</b>               | <b>5.318.285,48</b>                      | <b>15.165.342,79</b>             | <b>23.241.789,25</b>             | <b>GPR</b>           |
| <b>GESAMTBETRAG 2009</b>   | <b>(27.867.178,87)</b>           | <b>(3.558.035,90)</b>             | <b>(6.793.726,91)</b>                    | <b>(17.515.416,06)</b>           | <b>(25.854.860,07)</b>           |                      |

\* Steht zur Verrechnung an.

GPR = Grundpfandrecht

## D Sonstige Angaben

### II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:
- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Vollbeschäftigt Kfm. Mitarbeiter | 7 |
| Regiebetrieb Mitarbeiter         | 6 |
| Teilzeit Kfm. Mitarbeiter        | 2 |

---

**Beschäftigte Gesamt** **15**

2. Mitgliederbewegung

|        |      |       |
|--------|------|-------|
| Anfang | 2010 | 2.137 |
| Zugang | 2010 | 144   |
| Abgang | 2010 | 115   |
| Ende   | 2010 | 2.166 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 284.387,49 erhöht.

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

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2010 € 7.207.576,07. Der Jahresabschluss zum 31.12.2010 schließt mit einem Jahresüberschuss von € 1.911.611,87.

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
- | Horst Oehmann  
(stellv. Vorsitzender bis 21.11.2010)
- | Rüdiger Neef
- | Michael Keller
- | Werner Graf

# HOLZ-SKULPTUR ANLÄSSLICH 100 JAHRE BGO



## 100 JAHRE BAUGENOSSENSCHAFT OBERZELLERHAU EG

100 Jahre BGO – eine kleine Zeitspanne, gemessen an der großen Geschichte – eine große Zeitspanne, gemessen an der Entwicklung dieser jungen Stadt!

Vor 100 Jahren haben einige weitblickende Männer den Schritt gewagt, eine Genossenschaft zu gründen mit dem Ziel, Wohnungen zu schaffen für Menschen, die aus eigener Kraft nicht in der Lage waren, sich ein eigenes Dach über dem Kopf zu erwerben.

Dies ist gelungen und wird bis heute fortgeführt. Ihr Gründungswerk hat viele gute und schlechte Jahre überdauert und ist heute ein kaum wegzudenkendes Glied in der Kette der wirtschaftlichen Unternehmungen in Singen. Grundlage war die demokratisch verfasste Satzung und das Leitmotiv: „Einer für alle und alle für Einen.“ Die genossenschaftlichen Mitglieder bilden eine Solidargemeinschaft, in der jeder für jeden da ist. Dass dies so ist, zeigt die Bereitschaft der Mitglieder, durch Zeich-

*100 Jahre BGO – eine kleine Zeitspanne, gemessen an der großen Geschichte – eine große Zeitspanne, gemessen an der Entwicklung dieser jungen Stadt!*

nung von Geschäftsanteilen ihre Genossenschaft tatkräftig zu unterstützen.

Dadurch war es möglich, in der hundertjährigen Geschichte Wohnraum zu schaffen für viele Menschen. Kaum einer der in der Genossenschaft organisierten Eisenbahner hätte damals zu träumen gewagt, welche beeindruckende Entwicklung diese Baugenossenschaft in den folgenden 100 Jahren nehmen würde.

Was die BGO heute – 100 Jahre nach ihrer Gründung – vorzuweisen hat, ist eine stolze Bilanz, die zu erreichen ohne die tatkräftige, zielstrebige und beharrliche Hilfe und Unterstützung aller beteiligten Organe, der Mitglieder und jedes einzelnen Mitarbeiters niemals möglich gewesen wäre. Dafür haben wir heute, anlässlich unseres Jubiläums, zu danken und zu bitten, uns bei der Bewältigung der Zukunftsaufgaben auch weiterhin behilflich zu sein.



Jubiläumsfeier der BGO



THÜGA SAAL













Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind aus der Genossenschaft durch Tod 18 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, 78464 Konstanz, Telefon: 075 31/3 62 12 58  
info@mediendesign-ellegast.de | [www.mediendesign-ellegast.de](http://www.mediendesign-ellegast.de)  
Baugenossenschaft Oberzellerhau eG

**Druck:** dc digital-centrum, Opelstraße 3, 78467 Konstanz, [info@digital-centrum.com](mailto:info@digital-centrum.com)

**Bildquelle:** BGO

[www.fotolia.de](http://www.fotolia.de) (© virtua73, © Arpad Nagy-Bagoly, © jeremias münch, © Michaela Müller)

