



**Jahresabschluss & Lagebericht 2011**  
Baugenossenschaft Oberzellerhau eG



— LEBEN IST WOHNEN BEI DER BGO —



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

das Wohnen bei Genossenschaften ist moderner denn je. Unser Geschäftsmodell des genossenschaftlichen Wohnens hat sich in der aktuellen Finanz- und Wirtschaftskrise bestens bewährt. Die genossenschaftliche Wohnungswirtschaft war aufgrund ihrer nachhaltigen Geschäftspolitik von den Auswirkungen nur indirekt betroffen. Nachhaltiges und stetiges Wachstum, Membershipvalue und Reinvestitionen in den eigenen Bestand sind die Grundpfeiler des Erfolges unserer Genossenschaft.

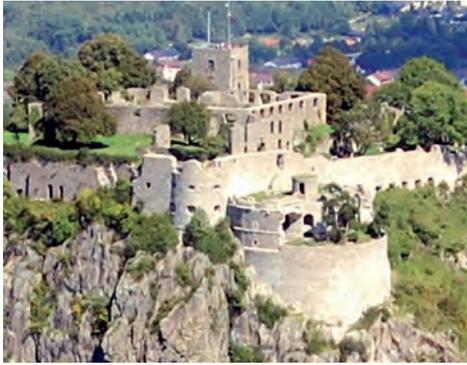
Die Vereinten Nationen haben das Jahr 2012 zum internationalen Jahr der Genossenschaften ausgerufen. Weltweit machen genossenschaftlich organisierte Unternehmen auf die Besonderheiten ihres Geschäftsmodells aufmerksam. Allein in Deutschland zählen 7.500 Genossenschaften in allen Sparten ca. 20 Millionen Mitglieder und bieten 800.000 Menschen Arbeitsplätze. Rund 5 Millionen Menschen in Deutschland leben und wohnen bei Wohnungsbaugenossenschaften wie der BGO.

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.

# INHALT

---





06 DAS UNTERNEHMEN

10 ZUR GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN LAGE

16 DIE GESCHÄFTSFELDER DER BGO

16 HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

18 MODERNISIERUNG

19 PROJEKTENTWICKLUNG

20 MITGLIEDERWESEN

21 WEG-VERWALTUNG | BETEILIGUNGEN

22 DATENSCHUTZBEAUFTRAGE |  
ÖFFENTLICHKEITSARBEIT | FILIALE

23 DIE WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER BGO

23 VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR |  
ERTRAGSLAGE

24 FINANZRISIKOMANAGEMENT

25 RISIKOBERICHT UND PROGNOSE

28 DANK DES VORSTANDES |  
BERICHT DES AUFSICHTSRATES

30 ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS

32 JAHRESABSCHLUSS

42 IMPRESSUM

# 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 | Prokurist |
|------------------|------------------|-----------|

### AUFSICHTSRAT

|                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| Wollwinder, Hermann | Aufsichtsratsvorsitzender        |
| Alder, Bernhard     | stellv. Vorsitzender bis 11/2011 |
| Keller, Michael     | Schriftführer                    |
| Oehmann, Horst      | stellv. Vorsitzender             |
| Neef, Rüdiger       | Aufsichtsratsmitglied            |
| Graf, Werner        | Aufsichtsratsmitglied            |
| Gödicke, Axel       | Aufsichtsratsmitglied ab 10/2011 |
| Geier, Rainer       | Aufsichtsratsmitglied ab 10/2011 |

## BETEILIGUNG



BHS Städtebau Bodensee / Hegau GmbH

| GESCHÄFTSJAHR              | 2008      | 2009      | 2010      | 2011      |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Mitglieder                 | 2.151     | 2.137     | 2.166     | 2.167     |
| Eigenkapital               | 11.543 T€ | 12.027 T€ | 12.468 T€ | 16.258 T€ |
| Bilanzsumme                | 42.237 T€ | 40.290 T€ | 38.087 T€ | 37.092 T€ |
| Zahl der eigenen Wohnungen | 1.263     | 1.264     | 1.267     | 1.266     |
| Gesamte Wohnfläche         | 85.825 qm | 86.849 qm | 87.125 qm | 87.019 qm |
| Zahl der Gewerbeeinheiten  | 6         | 6         | 6         | 6         |

## MITGLIEDSCHAFTEN







*Die Begegnung*

## GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

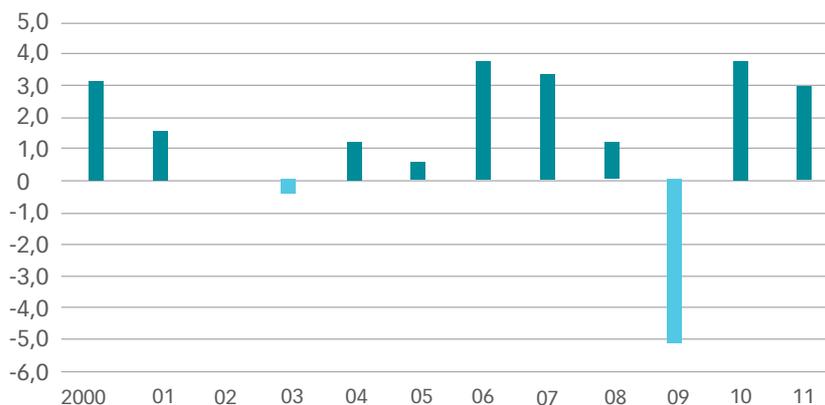
Das Jahr 2011 war von einer Verschärfung der bereits im letzten Jahr begonnenen Finanzmarktkrise geprägt. Ursache der Krise sind Zweifel an der Zahlungs- und Reformfähigkeit der Staaten an der Peripherie der Eurozone. Griechenland konnte sich 2011 überhaupt nicht mehr an den Kapitalmärkten finanzieren, während dies Italien und Spanien, nur zu im Vergleich zu Deutschland deutlich höheren Zinsen, gelungen ist. Die Vertrauenskrise sprang auch auf den Bankensektor über. Die Finanzmarktkrise führte Mitte des Jahres auch zu einem schweren Einbruch an den Aktienmärkten. Bisher hat die Schuldenkrise sich nicht auf die Realwirtschaft ausgewirkt. Sollten die Banken aber ihre Kreditvergabe einschränken (Kreditklemme) könnte sich die Schuldenkrise auch negativ auf die Realwirtschaft auswirken. Auch ist zu erwarten, dass die verstärkten Sparanstrengungen der Staaten der Euro-Zone sich negativ auf die Wirtschaftsleistung auswirken werden.

Trotz dieser Turbulenzen befindet sich die Wirtschaft Deutschlands, und insbesondere Baden-Württembergs, zum Jahreswechsel 2011 in glänzender Verfassung. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) dürfte im Jahr 2011 in Baden-Württemberg um rund 4 % gewachsen sein. Damit befindet sich die Wirtschaftsleistung über dem Niveau des Jahres 2008, also vor Ausbruch der ersten Finanzmarktkrise. Für Gesamtdeutschland wird für 2011 ein Wirtschaftswachstum von 3 % erwartet, das damit deutlich höher ausfällt, als noch zu Jahresanfang von den Wirtschaftsforschungsinstituten erwartet.

Hatten im Sommer 2011 die Wirtschaftsforschungsinstitute für 2012 noch ein Wirtschaftswachstum von über 2 % prognostiziert, haben sie Ende des Jahres 2011 ihre Erwartungen deutlich reduziert. Das Ifo-Institut rechnet für 2012 nur noch mit 0,4 % und das Hamburgische Weltwirtschaftsinstitut mit 0,5 % Wachstum.

Die Bundesbank hat ihren Ausblick für 2012 auf 0,6 % zurückgenommen, während die Bundesregierung nun von 1 % Wachstum ausgeht. Auch für Baden-Württemberg wird erwartet, dass sich die gesamtwirtschaftliche Dynamik 2012 abschwächt, das statistische Landesamt geht für 2012 von einem Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts in Baden-Württemberg um etwa 1,5 % aus.

Bruttoinlandsprodukt, preisbereinigt  
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



© Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2012

Die Lage in der Euro-Zone sieht dagegen düster aus. Das Ifo-Institut nimmt an, dass dort 2012 die Wirtschaft um 0,2 % schrumpft. Motor der Weltwirtschaft werden einmal mehr Länder wie China, Indien und Brasilien sein. Aber auch dort gibt es Anzeichen dafür, dass sich der Boom der vergangenen Jahre abschwächt. Die meisten Prognosen für das globale Wirtschaftswachstum im Jahr 2012 liegen knapp über 3 %.

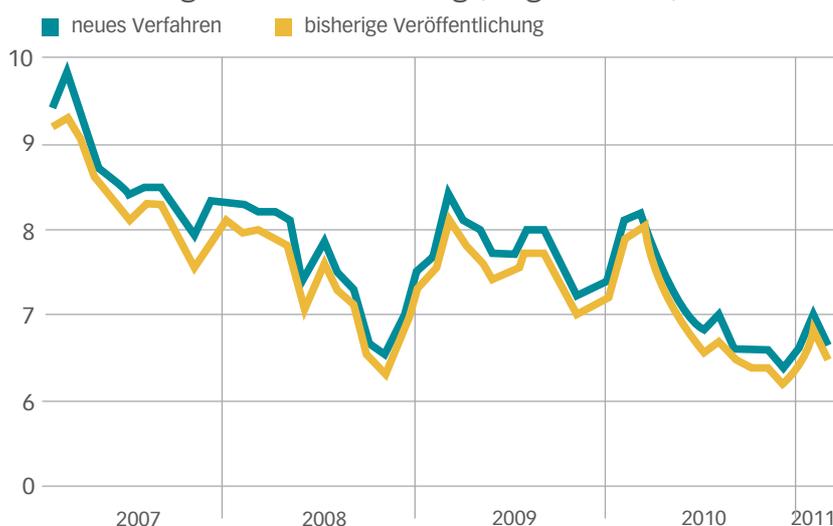
Zum deutschen Aufschwung haben neben den Exporten und Investitionen auch der private Konsum beigetragen. Im Jahr 2011 werden die Exporte nach einer Branchenprognose erstmalig mehr als 1-Billion-Euro betragen. Für 2012 wird mit einem Exportplus von mindestens 6 % auf 1.139 Milliarden Euro gerechnet.

Im Jahresdurchschnitt 2011 fiel die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland auf unter drei Millionen, die Arbeitslosenquote ging im Jahresdurchschnitt von 7,7 %, auf 7,1 % zurück.

Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich um mehr als 500.000 auf 41 Millionen. Die Bundesbank erwartet für 2012 eine durchschnittliche Arbeitslosenquote von 7 %. Sie glaubt nicht, dass sich die Erwerbstätigkeit nennenswert abschwächt, vielmehr könne zum Jahresende 2012 die Beschäftigung sogar wieder leicht zunehmen.

Die Verbraucherpreise sind in Deutschland 2011 um durchschnittlich 2,3 % gestiegen. Die Bauleistungspreise erhöhten sich stärker als die Verbraucherpreise. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg stiegen die Bauleistungspreise im 4. Quartal 2011 für den Neubau von Wohngebäuden gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,3 % an. Dabei haben die Preise für Rohbauarbeiten um 3,5 %, für Klempnerarbeiten um 7,0 %, für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 6,4 % sowie für Gerüstarbeiten um 4,8 % zugelegt.

Erwerbslosenquote nach dem neuen Verfahren im Vergleich zur bisherigen Veröffentlichung (Originalwerte)



© Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2011



Für 2012 rechnet die Bundesbank mit einem Anstieg der Verbraucherpreise um 1,8 %. Am Jahresende 2011 beträgt der Leitzins der EZB 1,00% und hat damit wieder das Niveau zu Jahresanfang erreicht. Im April und Juli hatte die EZB den Leitzins um jeweils 0,25 Prozentpunkte angehoben, um ihn wegen der Schuldenkrise und der sich abzeichnenden Wirtschaftsabkühlung im November und Dezember wieder um jeweils 0,25 Prozentpunkte zu senken. Die Leitzinssenkung wirkte sich positiv auf die für Immobiliendarlehen zu bezahlenden Zinsen aus. Baugeld für zehn Jahre fest war nach Angaben der FMH Finanzberatung noch nie so günstig wie Anfang November 2011. Der Indexwert lag bei 3,17 % effektivem Jahreszins.

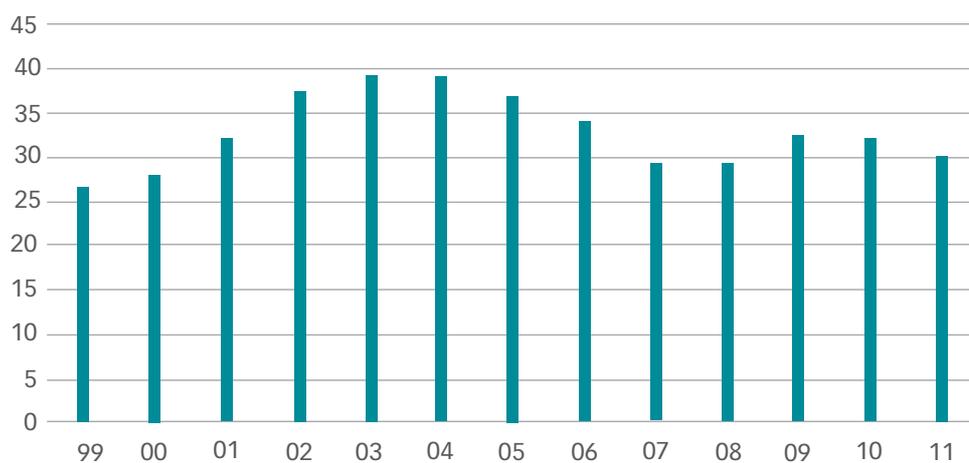
Finanzierungen bis 50 % und 10jähriger Laufzeit wurden von regionalen Banken sogar schon für 2,80 % angeboten.

Die Gesamtzahl aller Insolvenzen in Deutschland sank 2011 nach einer Veröffentlichung von Creditreform um 6 % auf 160.000, davon betrafen Privatinsolvenzen 102.000 und Firmensolvenzen 58.000. Sollte der Gesetzgeber, wie geplant, die Wohlverhaltensperiode bei Privatinsolvenzen von 6 auf 3 Jahre absenken, erwartet Creditreform für 2012 einen deutlichen Anstieg der Privatinsolvenzen, weil davon ausgegangen wird, dass viele Privatschuldner den Insolvenzantrag bis zur Herabsetzung der Wohlverhaltensperiode hinauszögern.



## Entwicklung der Unternehmensinsolvenzen

Anzahl in Tsd.



© Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2012



### LAGE DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

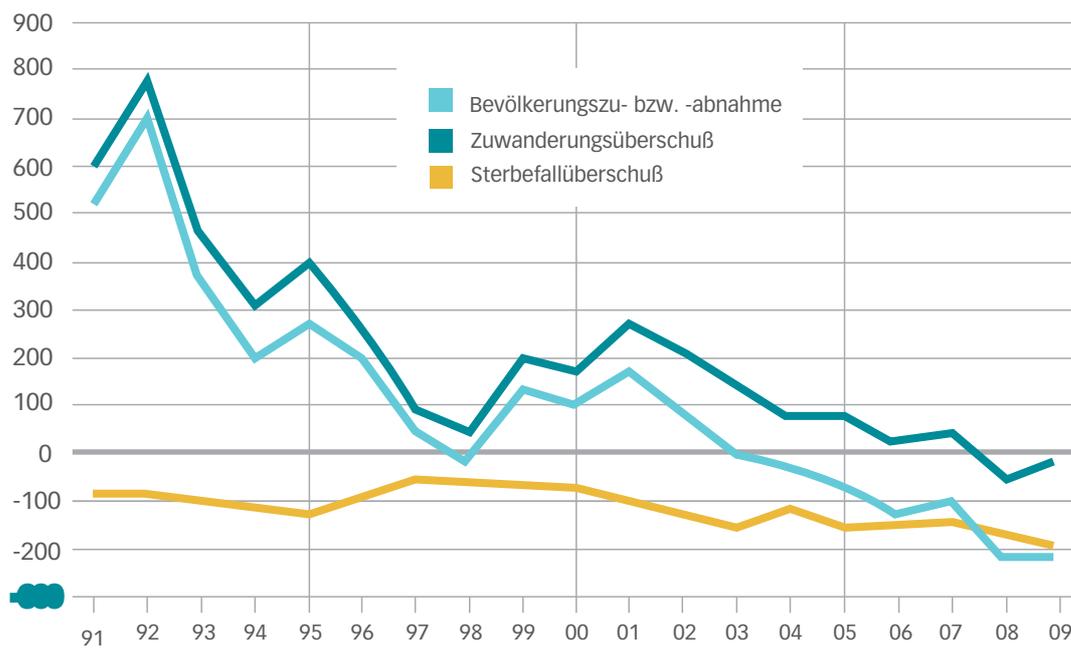
Wesentlich für die Nachfrage nach Miet- oder Erwerbsobjekten ist die Bevölkerungsentwicklung. Nach einer im Jahr 2008 veröffentlichten Prognose der Bertelsmann-Stiftung wird die Bevölkerung in Baden-Württemberg bis 2025 auf 10,9 Mio. Menschen anwachsen, das wären 200.000 mehr als heute. Die Bevölkerungsentwicklung 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 Bevölkerung abnehmen.

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

In Folge der Finanzmarktkrise stieg das Interesse an Immobilienanlagen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stieg in Deutschland von Januar bis September 2011 die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen gegenüber

dem Vergleichszeitraum des Jahres 2010 um 21,6 % auf insgesamt 167.700 an. Dabei betrug der Anstieg bei den Mehrfamilienhäusern 26,5 % und bei den Einfamilienhäusern 20,6 %.

Bevölkerungsentwicklung  
Tsd.



© Statistisches Bundesamt,  
Wiesbaden 2011

## DIE GESCHÄFTSFELDER DER BGO

### HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Der Hausbestand der BGO umfasste im Jahr 2011 1.266 Mietwohnungen und 6 Gewerbeeinheiten im gesamten Stadtgebiet von Singen. Dies machte die BGO zum größten Wohnraumvermieter der Stadt. Die Gesamtwohnfläche belief sich auf rund 87.000 m<sup>2</sup>.

Die durchschnittliche Kaltmiete – ohne Garagen inkl. Gewerbeeinheiten – belief sich in 2011 auf monatlich 4,98 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (2010 4,85 €). Des Weiteren wurden aus den Kabelnetzen 196T€ (2010 193 T€) Erlöse erwirtschaftet.

Im Rahmen der Betriebskosten wurden monatlich 1,79 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (2010 1,82 €) abgerechnet.

Die aufgrund der Fluktuation und der damit verbundenen Modernisierungszeit entstandenen Erlösschmälerungen durch Leerstand aus der Vermietung, den Betriebskosten sowie den Kabelnetzen konnten gegenüber 2010 um 40 T€ auf 191 T € reduziert werden. Dies entspricht einer Quote von 2,5 % (2010 3,1 %).

Die Forderungen aus der Vermietung beliefen sich Ende 2011 auf 32 T€ (2010 34 T€) was einer Mietrückstandsquote von 0,43 % (2010 0,47 %) entspricht.

In 2011 wurden 126 Wohnungswechsel bearbeitet, was einer Fluktuation von 9,5 % (2010 8,8 %) entspricht.

### Prozentuale Aufteilung nach Höhe der Kaltmiete

|               |              |
|---------------|--------------|
| bis 250,00 €  | 13 %         |
| bis 350,00 €  | 41 %         |
| bis 450,00 €  | 33 %         |
| bis 550,00 €  | 11 %         |
| bis 650,00 €  | 1 %          |
| über 650,00 € | 1 %          |
| <b>Summe</b>  | <b>100 %</b> |

### Fluktuation 2011 in den einzelnen Quartieren

|                  | WE         | in %           |
|------------------|------------|----------------|
| Oberzellerhau    | 47         | 38,84%         |
| restl. Nordstadt | 2          | 1,65%          |
| Gartenstadt      | 25         | 20,66%         |
| Malvenweg        | 13         | 10,74%         |
| restl. Südstadt  | 32         | 26,45%         |
| Gewerbe          | 2          | 1,66%          |
| <b>Gesamt</b>    | <b>121</b> | <b>100,00%</b> |

### Dauer der Mietverhältnisse

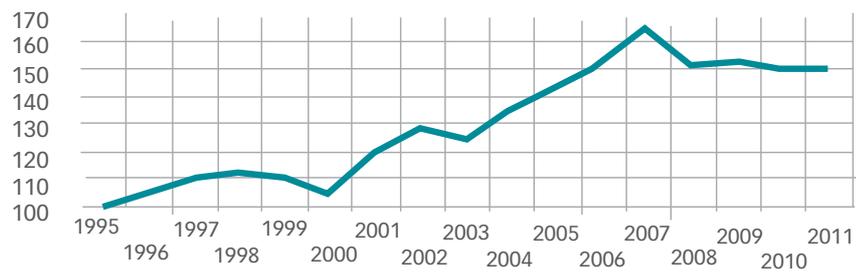
|                   |                |
|-------------------|----------------|
| 1-5 Jahre         | 38 %           |
| 6-10 Jahre        | 19 %           |
| 10-20 Jahre       | 19 %           |
| 20-40 Jahre       | 19%            |
| 40 Jahre + länger | 5%             |
| <b>Gesamt</b>     | <b>100,00%</b> |

Quelle: © BGO

---

## Entwicklung Betriebskosten auf Basis 1995

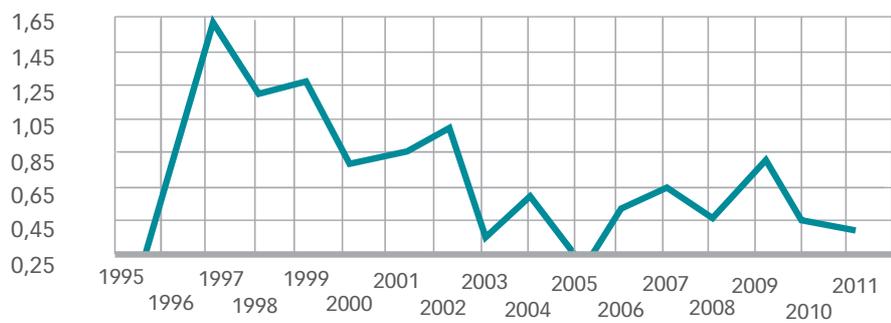
in %



---

## Entwicklung Mietrückstandsquote

in %



Diverse Auswertungen  
Quelle: © BGO

## MODERNISIERUNG

Durch die Modernisierung unseres Hausbestandes verschaffen wir unseren Mietern eine erheblich verbesserte Wohn- und Lebensqualität. Zusätzlich realisieren wir bauliche und anlagentechnische Maßnahmen zu mehr Energieeffizienz. Nachhaltige Maßnahmen also, welche unseren Mietern in Form eines geringeren Energiebedarfes direkt und unmittelbar zu Gute kommen.

Alle Wohnungen der BGO sind mit einer zentralen Warmwasserversorgung und Zentralheizung ausgestattet. Nahezu alle Fenster wurden in den vergangenen Jahren durch neue Kunststofffenster mit Isolierverglasung ersetzt. Im Rahmen der laufenden Instandhaltung liegt das Hauptaugenmerk auf der Steigerung der Wohnqualität. Dies wird insbesondere durch die umfassende Sanierung der Bäder erreicht.

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

Das gesamte Kabelnetz wurde durch die BGO digitalisiert. So dass unseren Mietern der freie und vor allem schnelle Zugang zu allen digitalen Medien gewährleistet ist.

Die Gesamtinvestitionen in den eigenen Hausbestand beliefen sich auf 1.362T € (2010 1.568 T€) und teilten sich wie folgt auf:

- 376 T€ laufende Reparaturen und Instandhaltung
- 570 T€ Sanierung von gekündigten Wohnungen
- 416 T€ Modernisierung von Gebäuden und Wohnumfeld



Modernisierung Gartenstadt 2-4

## PROJEKTENTWICKLUNG

Für das Quartier der Gartenstadt begann in 2011 die Projektierung einer umfassenden Modernisierungs-/und Sanierungsmaßnahme. Die gesamte Maßnahme umfasst 248 Wohneinheiten in 8 Häusern mit 20 Eingängen. Die Aufgabenstellung beinhaltet die Steigerung der

Wohnqualität, eine Balkonsanierung sowie die Überarbeitung des Wohnumfeldes. Die Dauer der Maßnahme ist auf 3 Jahre veranschlagt, die Kosten werden sich nach Abschluss der Maßnahmen auf rund 3 Millionen Euro belaufen.

Für das unbebaute Grundstück Worblingerstrasse Ecke Siedlungsweg erfolgt die Überplanung mittels einer Neubebauung. Der Architektenentwurf sieht ein modernes 7 Familienhaus mit gehobener Ausstattung vor. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund 1,2 Millionen Euro.

Das Neubauobjekt soll nicht verkauft sondern an unsere Mitglieder vermietet werden. Als Baubeginn ist der August 2012 geplant, die

Fertigstellung/Bezugsfertigkeit ist für Spätsommer 2013 angedacht.

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



Bauvorhaben Worblingerstraße 34a

## MITGLIEDERWESEN

Mit Ablauf des Geschäftsjahres 2011 zählten 2.167 (2010 2.166) Mitglieder zu unserer Genossenschaft. Die Geschäftsanteile konnten von 15.400 in 2010 auf 15.821 Anteile erhöht werden. Dies entspricht einem Geschäftsguthaben von 2.521 T€ (2010 2.454 T€).

In 2011 wurde ein Zugang von 123 Beitritten neuer Mitglieder sowie 18 Übertragungen verzeichnet. Die Aufnahmephilosophie der letzten Jahre – nur so viel neue Mitglieder wie zu vergehende Wohnungen – wurde konsequent weitergeführt.

In der Generalversammlung 2010 wurde der Vorstand und Aufsichtsrat auf Grundlage des Jahresabschlusses 2010 vollständig entlastet.

Alte Genossenschaft, langjährige Mitglieder. Auch in 2011 durfte die BGO im Rahmen ihrer Mitgliederversammlung 10 Mitgliedern zu ihrer 50 jährigen Mitgliedschaft gratulieren.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind aus der Genossenschaft durch Tod 18 Mitglieder ausgeschieden. Den Verstorbenen Gedenken wir in Ehren.



*Ehrungen auf der Generalversammlung 2010*

### Mitgliederaufnahme 2011 aufgeschlüsselt nach Alter

|                 | Anzahl | in % |
|-----------------|--------|------|
| 0-25 Jahre      | 21     | 15   |
| 26-35 Jahre     | 48     | 34   |
| 36-45 Jahre     | 23     | 17   |
| 46-55 Jahre     | 17     | 12   |
| älter 56 Jahre  | 32     | 22   |
| <hr/>           |        |      |
| Aufnahme gesamt | 141    | 100  |

## WEG-VERWALTUNG

Die WEG-Verwaltung der BGO umfasste 69 Einheiten mit 3 Eigentümergemeinschaften. Die Hausgeldabrechnungen wurden erstellt, die Eigentümerversammlungen fristgerecht und erfolgreich durchgeführt. Die BGO wurde im Rahmen ihrer Verwaltungstätigkeit für das Ge-

schäftsjahr 2011 vollständig entlastet und, wenn notwendig, als Verwalter wiederbestellt. Neue Eigentümergemeinschaften wurden trotz diverser Anfragen nicht übernommen. Somit sind aus der WEG-Verwaltung keine Risiken ersichtlich.

## 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 und bezogen.

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



Grüngang 11



Stadt am Seerhein

# LAGEBERICHT

---

## DATENSCHUTZBEAUFTRAGTE

Der Datenschutzbeauftragte ist bei der WTS, Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH, Herdweg 54 in 70174 Stuttgart bestellt.

Die jährlich stattfindende Prüfung und Bestandsaufnahme wurde ohne negativen Befund abgeschlossen.

## ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

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

Die Zukunft und der Erfolg einer Dienstleistungsbranche wie der Immobilienwirtschaft wird maßgeblich durch die Präsenz in den neuen Medien beeinflusst. Die BGO ist deshalb seit Jahren erfolgreich im Internet unter [www.bgo-singen.de](http://www.bgo-singen.de) und [www.wohnen-in-singen.de](http://www.wohnen-in-singen.de) vertreten. Die Vermarktung der Immobilien erfolgt über die bekannten Immobilienportale : [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de) und [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de).

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



## „WIR KOMMEN IHNEN NÄHER“

Um künftig noch präsenter zu sein, haben wir eine Geschäftsstelle Südstadt in der Feldstraße 62 als neue Zweigstelle ausgebaut.

Unsere Mitarbeiter/innen der Wohnungsverwaltung stehen zu den Sprechzeiten – Donnerstags von 09.00 Uhr bis 11.00 Uhr – oder nach Vereinbarung gerne für alle Fragen und Belange zur Verfügung.

Am Stützpunkt ist auch ein Briefkasten angebracht, damit Mieter und Mitglieder aus der Südstadt ihre Post, welche für die Genossenschaft bestimmt ist, nicht mehr versenden müssen.

## WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER BGO

### Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Bilanzsumme/-Struktur ist im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert und wurde nur durch die planmäßige Abschreibung im Anlagevermögen um rund 1.000 T € auf neu 37.092 T€ reduziert.

Das Eigenkapital konnte in 2011 wiederum gesteigert werden und beläuft sich auf 13.258 T€ (2010 12.468 T €), was einer Eigenkapitalquote von 35,7 % entspricht. Die Steigerung des Eigenkapitals resultiert auf dem erwirtschafteten Jahresüberschuss sowie einer Steigerung der Geschäftsguthaben.

### Betriebliche Kennzahlen in T€

|                                | 2011   | 2010   | 2009   | 2008   |
|--------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Eigenkapital                   | 13.258 | 12.468 | 12.027 | 11.543 |
| Eigenkapitalquote              | 35,7%  | 32,74% | 29,85% | 27,33% |
| Verbindlichkeiten gegenüber KI | 21.550 | 23.241 | 25.855 | 28.053 |
| Fremdkapitalanteil             | 48,50% | 58,84% | 61,38% | 62,45% |
| Aufwand gegenüber KI           | 834    | 935    | 1.046  | 1.172  |
| Tilgung gegenüber KI           | 1.625  | 1.946  | 2.198  | 1.381  |
| AfA                            | 1.106  | 1.116  | 1.115  | 1.102  |
| Cash-Flow                      | 1.905  | 1.416  | 1.524  | 1.676  |

Quelle: BGO

### Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten um 153 T€ auf 7.357 T€ (2010 7.204 T€) gesteigert werden. Da in 2011 kein Bauträgergeschäft betrieben wurde, fehlten gegenüber den Vorjahren auch die entsprechenden Erlöse. Die Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen stellen sich analog den Vorjahren dar. Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen konnten durch den Verkauf eines Objektes aus dem Anlagevermögen 115 T€ zugeschrieben werden.

Investitionen im Anlagevermögen wurden in 2011 ausschließlich über Eigenmittel finanziert.

Der Deckungsbeitrag aus dem operativen Geschäft der Vermietung gestaltet sich wie auch in den Vorjahren positiv.

## Finanzrisikomanagement

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

Der Bestand an flüssigen Mitteln konnte trotz geleisteter Sondertilgungen auf 3.346 T€ erhöht werden.

Durch dieses Liquiditätsvolumen und dem in allen Bereichen positiv erwirtschafteten Cash-Flow ist die BGO in der Lage, den Geschäftsbetrieb sowie alle notwendigen Investitionen ohne Zuhilfenahme von Fremdkapital zu bewältigen.

Durch den aktuell attraktiven Finanzmarkt und betriebswirtschaftlichen Erwägungen wird jedoch die Möglichkeit einer externen Finanzierung von Maßnahme zu Maßnahme geprüft.

Bei Zinsabläufen wurden vor den Prolongationen Sondertilgungen getätigt. Weiterhin wurde das günstige Zinsniveau zum Abschluss erhöhter Tilgungsleistungen genutzt.

Zur weiteren Eindämmung des Zinsänderungsrisikos wurden im Jahresverlauf verschiedene Szenarien von Anschlussfinanzierungen im Rahmen eines revolvingen Bausparvertrages geprüft und im Jahresverlauf umgesetzt.

Alle Verbindlichkeiten aus den Bauträgergeschäften der Vorjahre wurden zurückgeführt, alle damit verbundenen Konten bereinigt. Bei der Geldanlage wie auch der Inanspruchnahme von Fremdkapital gilt die Sicherheit als oberste Priorität. Aus diesem Grunde kamen im Finanzrisikomanagement der BGO weder Derivate Finanzierungsinstrumente noch andere Finanzinnovationen zum Einsatz.

Durch die zeitnahe Erstellung und Auswertung der turnusmäßigen BWA erfolgte eine ausgewogene Liquiditätssteuerung. Sanierungsmaßnahmen und Instandhaltungsaufwendungen wurden zeitnah abgerechnet und den entsprechenden Budgetierungen aus der Jahresplanung gegenübergestellt.

Die Finanzlage darf 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

Die weltweite Finanzkrise hat gezeigt, wie schnell und umfassend sich Rahmenbedingungen und etablierte Vorgänge in unserer globalen Welt ändern können. Auch die politischen und steuerrechtlichen Entwicklungen erschweren eine Vorausschau und begrenzen diese deutlich.

Die größte Herausforderung ist aber, den ändernden Ansprüchen unserer Kunden sowie der veränderten Bevölkerungsentwicklung Rechnung zu tragen und unser Portfolio entsprechend anzupassen.

Für die BGO sind neben den marktüblichen Risiken der Wohnungs- und 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 Risikomanagementsystemes, um rechtzeitig Maßnahmen zur Risikominimierung einleiten zu können

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 oder Abläufe, welche sich wesentlich auf die Ertrags-, Finanz-, oder Vermögenslage auswirken könnten.

Bis zum Berichtszeitpunkt gab es keine Rechtsstreitigkeiten, welche sich auf das Geschäftsergebnis der BGO auswirken.





## Prognosebericht

Das Geschäftsjahr 2012 wird durch die Bereiche Instandhaltung, Modernisierung und Hausbewirtschaftung gekennzeichnet sein. Die in 2011 und Anfang 2012 projektierten Maßnahmen werden sich bereits Ende 2012 in der Vermögens- und Kapitalstruktur der BGO bemerkbar machen.

Die nachhaltige Geschäftspolitik der Vergangenheit schafft die Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Zukunft. Die BGO wird sich aufgrund der geplanten Maßnahmen in den kommenden Jahren weiterhin positiv entwickeln.

Durch die Inanspruchnahme von freien Mieterhöhungspotentialen werden neue Mittel zur 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 Ihre Bereitschaft und ihr Engagement, welches Sie in ihrer täglichen Arbeit gezeigt haben. Durch ihr persönliches Engagement, ihre Flexibilität war es uns möglich, die gesteckten Ziele zu erreichen und die BGO auf dem richtigen Kurs zu halten. Herzlichen Dank.

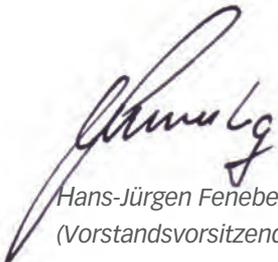
Wir danken den Mitgliedern unseres Aufsichtsrates für ihr ehrenamtliches Engagement. Ihr Vertrauen, ihr Einsatz und ihre Bereitschaft bildet eine wichtige Stütze auf dem Weg zu unserem gemeinsamen Erfolg.

Allen Mitgliedern und Mietern gilt der Dank für das uns entgegengebrachte Vertrauen und das Verständnis für unsere Entscheidungen.

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

*Der Vorstand  
Baugenossenschaft Oberzellerhau eG*

*Singen, im August 2012*



*Hans-Jürgen Feneberg  
(Vorstandsvorsitzender)*



*Andreas Heitz  
(Vorstandsmitglied)*

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

---



*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 ausführlich erörtert und genehmigt. Im Berichtszeitraum hat der Aufsichtsrat sieben Mal mit sowie drei Mal ohne Vorstand getagt. Alle Beschlüsse des Gremiums wurden einstimmig gefasst.

Der Aufsichtsratsvorsitzende stand auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen in Kontakt mit dem Vorstand und war jederzeit über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle und anstehenden Entscheidungen informiert.

Am 28. Februar fand im Rahmen einer Inhouseveranstaltung ein Workshop zu den Rechten und Pflichten eines Aufsichtsratsmitgliedes durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen statt.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinnes geprüft und an den Abschlussbesprechungen zur Bilan-

zerstellung 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. 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 nebst Lagebericht 2011
- die empfohlene Gewinnverwendung 2011 satzungsgemäß zu beschließen und dem Vorstand die Entlastung für das Geschäftsjahr 2011 zu erteilen.

In der Generalversammlung für das Geschäftsjahr 2010 im Oktober 2011 wurden die Herren Axel Gödicke und Rainer Geier als neue Mitglieder in den Aufsichtsrat gewählt. In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats wurden Herr Hermann Wollwinder zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates und Herr Horst Oehmann zu seinem Stellvertreter berufen.

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

Singen, im August 2012



Der Vorsitzende des Aufsichtsrates  
Hermann Wollwinder

## ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS

---

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen: Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft, einschließlich der Führung der Mitgliederliste, zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des in der Verantwortung des Vorstandes aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts.

### **Grundsätzliche Feststellungen**

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seines unter der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit dargestellten Bestandes an 1.273 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Weiterhin betätigt sich das Unternehmen als Verwalter von Wohnungseigentum.

Im Berichtsjahr wurden umfassende und im üblichen Umfang notwendige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Die Verwaltung des eigenen Miethausbestandes erfolgte ordnungsgemäß und sachkundig.

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

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

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen. Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit uneingeschränkt nachkommen.

Die Ertragslage schloss im Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von € 780.925,83 ab. Dieser ist in erster Linie auf das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung zurückzuführen.

## Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Der vorstehende Bericht wurde aufgrund der bei der Prüfung anhand der Unterlagen getroffenen Feststellungen und der den Prüfern erteilten Aufklärungen und Nachweise nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Stuttgart, 27. Juli 2012

vbw

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

gez.

Beck  
Wirtschaftsprüfer

gez.

Schmaus  
Verbandsprüfer



# JAHRESABSCHLUSS

| Aktivseite  | 2011<br>€     | 2011<br>€            | 2010<br>€            |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
| <b>ANLAGEVERMÖGEN</b>   |               |                      |                      |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                    |               | 5.513,95             | 4.925,54             |
| <b>Sachanlagen</b>  |               |                      |                      |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                    | 29.881.180,19 |                      | 30.843.403,08        |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 1.167.991,96  |                      | 1.210.544,47         |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten                       | 6.527,86      |                      | 6.527,86             |
| Technische Anlagen und Maschinen  | 257.491,11    |                      | 271.898,42           |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung  | 152.884,97    | 31.466.076,09        | 155.446,90           |
| <b>Finanzanlagen</b>  |               |                      |                      |
| Beteiligungen   | 85.000,00     |                      | 85.000,00            |
| Andere Finanzanlagen  | 480,00        | 85.480,00            | 0,00                 |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>   |               | <b>31.557.070,04</b> | <b>32.577.746,27</b> |
| <b>UMLAUFVERMÖGEN</b>   |               |                      |                      |
| <b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>                 |               |                      |                      |
| Unfertige Leistungen  | 1.731.476,70  |                      | 1.748.491,58         |
| Andere Vorräte  | 191.953,46    | 1.923.430,16         | 176.579,79           |
| <b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>                        |               |                      |                      |
| Forderungen aus Vermietung  | 31.791,70     |                      | 33.862,21            |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen                          | 3.952,48      |                      | 14.403,58            |
| Sonstige Vermögensgegenstände   | 196.365,8     | 232.109,98           | 82.816,80            |
| <b>Flüssige Mittel</b>  |               |                      |                      |
| Kassenbestand, Postbankguth., Guthaben bei Kreditinstituten                 | 2.261.767,85  |                      | 2.478.709,94         |
| Bausparguthaben   | 1.084.369,75  | 3.346.137,60         | 929.976,82           |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>   |               |                      |                      |
| Geldbeschaffungskosten  | 19.200,00     |                      | 24.000,00            |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten   | 14.309,89     | 33.509,89            | 20.520,52            |
| <b>BILANZSUMME</b>  |               | <b>37.092.257,67</b> | <b>38.087.107,51</b> |

# Passivseite

|   | 2011<br>€     | 2011<br>€            | 2010<br>€            |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
| <b>EIGENKAPITAL</b>   |               |                      |                      |
| <b>Geschäftsguthaben</b>                                      |               |                      |                      |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 130.706,29    |                      | 112.639,99           |
| der verbleibenden Mitglieder                                  | 2.521.233,62  |                      | 2.454.706,72         |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen                             | 9.920,00      | 2.661.859,91         | 1.920,00             |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:       |               |                      |                      |
|   | 10.006,90 €   |                      |                      |
| Vorjahr:  | 9.000,09 €    |                      |                      |
| <b>Kapitalrücklage</b>  |               | 59.015,36            | 55.395,36            |
| <b>Ergebnisrücklagen</b>                                      |               |                      |                      |
| Gesetzliche Rücklage  | 1.739.761,78  |                      | 1.661.669,20         |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:         |               |                      |                      |
|   | 78.092,58 €   |                      |                      |
| Vorjahr:  | 26.004,58 €   |                      |                      |
| Bauerneuerungsrücklage  | 4.174.685,98  |                      | 3.564.685,98         |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:         |               |                      |                      |
|   | 610.000,00 €  |                      |                      |
| Vorjahr:  | 355.000,00 €  |                      |                      |
| Andere Ergebnisrücklagen                                      | 4.516.280,09  | 10.430.727,85        | 4.516.280,09         |
| <b>Bilanzgewinn</b>   |               |                      |                      |
| Gewinnvortrag   | 13.900,44     |                      | 221.672,03           |
| Jahresüberschuss  | 780.925,83    |                      | 260.045,76           |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen                            | 688.092,58    | 106.733,69           | 381.004,58           |
| <b>Eigenkapital insgesamt</b>                                 |               | <b>13.258.336,81</b> | <b>12.468.010,55</b> |
| <b>Rückstellungen</b>   |               |                      |                      |
| Sonstige Rückstellungen                                       |               | 182.946,00           | 278.499,00           |
| <b>Verbindlichkeiten</b>                                      |               |                      |                      |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                  | 21.550.472,71 |                      | 23.241.789,25        |
| Erhaltene Anzahlungen   | 1.899.236,09  |                      | 1.867.645,91         |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                              | 7.723,18      |                      | 6.360,75             |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen              | 101.974,95    |                      | 116.996,16           |
| Sonstige Verbindlichkeiten                                    | 75.597,63     | 23.635.004,56        | 95.403,44            |
| davon aus Steuern:  | 40.489,69     |                      |                      |
| Vorjahr:  | 55.587,89     |                      |                      |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>                             |               | 15.970,30            | 12.402,45            |
| <b>BILANZSUMME</b>  |               | <b>37.092.257,67</b> | <b>38.087.107,51</b> |

# JAHRESABSCHLUSS

## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

|   | 2011<br>€    | 2011<br>€           | 2010<br>€           |
|---|--------------|---------------------|---------------------|
| <b>UMSATZERLÖSE</b>   |              |                     |                     |
| a) aus der Hausbewirtschaftung  | 7.356.769,07 |                     | 7.203.517,69        |
| b) aus Verkauf von Grundstücken   | 0,00         |                     | 2.249.660,81        |
| c) aus Betreuungstätigkeit  | 12.481,84    |                     | 12.026,35           |
| d) aus anderen Lieferungen und Leistungen   | 34.419,31    | 7.403.670,22        | 35.846,27           |
| Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen              |              | 17.014,88           | 1.748.195,03        |
| Sonstige betriebliche Erträge   |              | 203.140,24          | 139.078,65          |
| <b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>   |              |                     |                     |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung   | 3.174.038,69 |                     | 3.389.376,46        |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke   | 1.084,64     |                     | 164.167,74          |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen   | 387,83       | 3.175.511,16        | 370,50              |
| <b>Rohergebnis</b>  |              | <b>4.414.284,42</b> | <b>4.338.020,04</b> |
| <b>Personalaufwand</b>  |              |                     |                     |
| a) Löhne und Gehälter   | 936.037,80   |                     | 1.095.467,72        |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung<br>davon für Altersversorgung: 55.130,63 €<br>Vorjahr: 55.047,40 € | 216.518,99   | 1.152.556,79        | 229.472,85          |
| <b>Abschreibungen</b>   |              |                     |                     |
| auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen   |              | 1.105.888,36        | 1.116.317,10        |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen  |              | 355.569,96          | 511.417,22          |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge  |              | 29.619,72           | 22.299,38           |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen  |              | 833.744,60          | 934.783,56          |
| <b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>   |              | <b>996.144,43</b>   | <b>472.860,97</b>   |
| Außerordentliche Aufwendungen   |              | 0,00                | 449,00              |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag  |              | 39.250,53           | 36.103,33           |
| Sonstige Steuern  |              | 175.968,07          | 176.262,88          |
| <b>Jahresüberschuss</b>   |              | <b>780.925,83</b>   | <b>260.045,76</b>   |
| Gewinnvortrag   |              | 13.900,44           | 221.672,03          |
| Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen   |              | 688.092,58          | 381.004,58          |
| <b>BILANZGEWINN</b>   |              | <b>106.733,69</b>   | <b>100.713,21</b>   |

## A) Anhang des Jahresabschlusses 2011

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

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

### Wohngebäude

seit 1991 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 veröffentlichten 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.

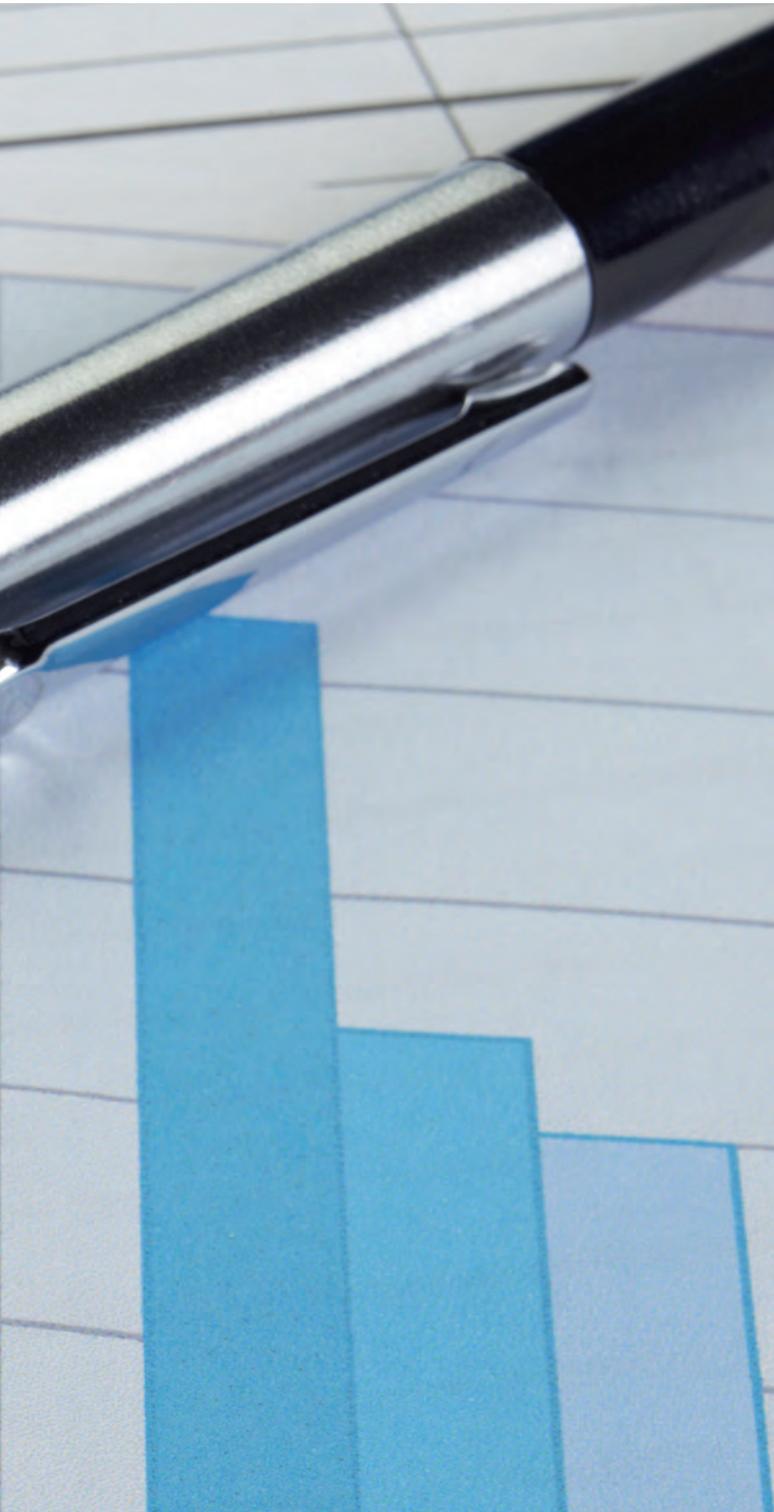
## B) Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

- Von dem Ansatzwahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht.
- Bewertungsmethoden: Das Anlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.
- Folgende Abschreibungssätze werden verrechnet:
  - Software-Lizenzen werden p. r. t. linear über 3 Jahre abgeschrieben. Wohngebäude seit 1991 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 150,00 € und 1.000,00 € werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

# JAHRESABSCHLUSS





- 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 veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

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

#### **I. Bilanz**

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 1.731.476,70 (Vorjahr € 1.748.491,58) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

| Forderungen                   | Geschäftsjahr | Vorjahr     |
|-------------------------------|---------------|-------------|
| Sonstige Vermögensgegenstände | 14.045,91 €   | 10.435,19 € |

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

| VERBINDLICHKEITEN  |                                  |                                  |                                |                                  |                                  |                   |
|--|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen | Insgesamt                        | Davon Restlaufzeit               |                                |                                  | gesichert                        | Art der Sicherung |
|  | €                                | unter 1 Jahr                     | 1 bis 5 Jahre                  | über 5 Jahre                     | €                                |                   |
|  | €                                | €                                | €                              | €                                | €                                |                   |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                       | 21.550.472,71<br>(23.241.789,25) | 2.884.637,15<br>(2.775.075,77)   | 5.260.970,18<br>(5.301.984,24) | 13.404.865,38<br>(15.164.729,24) | 21.550.472,71<br>(23.241.789,25) | GPR               |
| Erhaltene Anzahlungen  | 1.899.236,09<br>(1.867.645,91)   | 1.899.236,09*<br>(1.867.645,91)* |                                |                                  |                                  |                   |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                                   | 7.723,18<br>(6.360,75)           | 7.109,63<br>(5.747,20)           |                                | 613,55<br>(613,55)               |                                  |                   |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                   | 101.974,95<br>(116.996,16)       | (100.694,92)                     | 96.242,11<br>(16.301,24)       | 5.732,84                         |                                  |                   |
| Sonstige Verbindlichkeiten   | 75.597,63<br>(95.403,44)         | 75.597,63<br>(95.403,44)         |                                |                                  |                                  |                   |
| <b>GESAMTBETRAG 2011</b>   | <b>23.635.004,56</b>             | <b>4.962.822,61</b>              | <b>5.266.703,02</b>            | <b>13.405.478,93</b>             | <b>21.550.472,71</b>             | <b>GPR</b>        |
| <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>           |                   |

\* 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 | 6 |
| Regiebetrieb Mitarbeiter         | 6 |
| Teilzeit Kfm. Mitarbeiter        | 2 |

---

**Beschäftigte Gesamt** **14**

2. Mitgliederbewegung

|        |      |       |
|--------|------|-------|
| Anfang | 2011 | 2.166 |
| Zugang | 2011 | 141   |
| Abgang | 2011 | 140   |
| Ende   | 2011 | 2.167 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 66.526,90 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 31.12.2011 € 8.103.860,67. Der Jahresabschluss zum 31.12.2011 schließt mit einem Jahresüberschuss von € 896.284,60.

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)  
| Horst Oehmann  
(Stellv. Vorsitzender)  
| Bernhard Alder  
| Rüdiger Neef  
| Michael Keller  
| Werner Graf  
| Rainer Geier seit 20.10.2011  
| Axel Gödicke seit 20.10.2011





LEBEN IST WOHNEN BEI DER BGO



# IMPRESSUM

---

**Herausgeber:**

Baugenossenschaft Oberzellerhau eG  
Oberzellerhau 2, 78224 Singen  
Telefon: 077 31/8774-0  
[www.bgo-singen.de](http://www.bgo-singen.de) | [info@bgo-singen.de](mailto:info@bgo-singen.de)

**Verantwortlich:**

Thomas Feneberg

**Layout & Gestaltung:**

mediendesign Ellegast  
Petra Ellegast  
Hoheneggstr. 22b, 78464 Konstanz, Telefon: 0 75 31 / 3 62 12 58  
[info@mediendesign-ellegast.de](mailto:info@mediendesign-ellegast.de) | [www.mediendesign-ellegast.de](http://www.mediendesign-ellegast.de)

Baugenossenschaft Oberzellerhau eG

**Druck:**

dc digital-centrum  
Opelstraße 3, 78467 Konstanz  
[info@digital-centrum.com](mailto:info@digital-centrum.com) | [www.digital-centrum.com](http://www.digital-centrum.com)

**Bildquelle:**

Baugenossenschaft Oberzellerhau eG

Otto Kasper Studios GmbH  
Rudolf-Diesel-Str. 2, D-78239 Rielasingen  
[www.ottokasper.de](http://www.ottokasper.de)

[www.fotolia.de](http://www.fotolia.de)

(© drubig-photo, © Fotokueche, © Ingo Bartussek, © coco, © akf)



Fortsetzung folgt ...





**Baugenossenschaft  
Oberzellerhau eG**  
*Seit 1910*

---

Baugenossenschaft Oberzellerhau eG | Oberzellerhau 2 | 78224 Singen (Htwl.)  
Telefon 0 77 31 / 8774 - 0 | Fax 0 77 31 / 8774 - 50 | [info@bgo-singen.de](mailto:info@bgo-singen.de) | [www.bgo-singen.de](http://www.bgo-singen.de)

---