



# Geschäftsbericht | 2013



AUGENBLICKE

**Liebe Mitglieder,  
sehr geehrte Geschäftspartner und Kunden,  
liebe Freunde der BGO,**

wir freuen uns, Ihnen unseren Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2013 präsentieren zu dürfen. Wir blicken auf ein erfolgreiches Jahr mit einem sehr guten Geschäftsverlauf zurück. Mit dem erreichten Ergebnis unseres Handelns sind wir sehr zufrieden.

Das Geschäftsjahr 2013 war gespickt mit vielen neuen Herausforderungen und interessanten Aufgaben für die BGO und ihr Team.

Dass wir als Team, die uns gestellten Aufgaben erfolgreich gelöst haben, lässt sich aus den Zahlen unseres Jahresabschlusses deutlich herauslesen. Aber bei all den wichtigen Zahlenspielen ist es uns ein großes Anliegen unsere Philosophie weiter zu leben und als verlässlicher und leistungsfähiger Partner am Markt zu agieren.

Unsere zukunftsorientierte Ausrichtung verbinden wir mit unserer regionalen Verbundenheit und der Verantwortung gegenüber unseren Mitgliedern und Partnern. Die BGO ist trotz ihres hohen Alters immer in Bewegung und geht mit dem Wandel der Zeit.

Das genossenschaftliche Geschäftsmodell ist heute moderner denn je und trifft den Kern der Zeit. Es schafft die Brücke zwischen den Zwängen der Wirtschaftlichkeit eines modernen Unternehmens und der sozialen Verantwortung gegenüber allen Beteiligten.

Im Verlauf des Jahres 2014 werden wir weitere Weichen für eine erfolgreiche Zukunft der BGO stellen. Wir werden unsere Marktposition durch Zukäufe weiter stärken und durch die Projektierung von Neubaumaßnahmen unseren Mitgliedern modernen und attraktiven Wohnraum zur Verfügung stellen können.

Das Wohnen und Arbeiten bei und mit der BGO soll für alle Beteiligte in einem angenehmen Rahmen erfolgen und durch Offenheit, Fairness und Respekt gekennzeichnet sein.

Wir freuen uns darauf, Sie auch in Zukunft als starker und verlässlicher Partner in allen unseren Geschäftsbereichen begleiten zu dürfen und stellen uns den Herausforderungen der Zukunft. Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen unserer Lektüre.



Thomas Feneberg  
Geschäftsführender Vorstand

# INHALT

---





## 06 DAS UNTERNEHMEN

---

### 10 ZUR GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN LAGE

---

### 16 DIE GESCHÄFTSFELDER DER BGO

16 HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

17 MODERNISIERUNG

20 PROJEKTENTWICKLUNG

22 MITGLIEDERWESEN

23 WEG-VERWALTUNG | BETEILIGUNGEN

24 DATENSCHUTZ | ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

---

## 25 DIE WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER BGO

25 VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR |  
ERTRAGSLAGE

26 FINANZRISIKOMANAGEMENT

27 RISIKOBERICHT

29 PROGNOSE

---

## 30 DANK DES VORSTANDES

---

## 31 BERICHT DES AUFSICHTSRATES

---

## 32 ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS

---

## 34 JAHRESABSCHLUSS

---

## 42 IMPRESSUM

---

# DAS UNTERNEHMEN

---

## GRÜNDUNG AM 18. SEPTEMBER 1910

Genossenschaftsregister Amtsgericht Freiburg i. Br., GnR 540024

## VERWALTUNGSORGANE

### VORSTAND

Feneberg, Thomas	Bankbetriebswirt	geschäftsführender Vorstand
Heitz, Andreas	Immobilienwirt	Vorstandsmitglied
Feneberg, Hans-Jürgen	Wohnungswirt	nebenamtliches Vorstandsmitglied

### AUFSICHTSRAT

Wollwinder, Hermann	Aufsichtsratsvorsitzender
Graf, Werner	stellv. Vorsitzender
Keller, Michael	Schriftführer
Alder, Bernhard	Aufsichtsratsmitglied
Neef, Rüdiger	Aufsichtsratsmitglied
Goedicke, Axel	Aufsichtsratsmitglied
Geier, Rainer	Aufsichtsratsmitglied

## BETEILIGUNG



BHS Städtebau Bodensee / Hegau GmbH

GESCHÄFTSJAHR	2013	2012	2011	2010
Mitglieder	2.129	2.168	2.167	2.166
Eigenkapital	13.893 T€	13.414 T€	13.258 T€	12.468 T€
Bilanzsumme	42.557 T€	41.750 T€	37.092 T€	38.087 T€
Zahl der Wohnungen	1.302	1.266	1.266	1.267
Zahl der Gewerbeeinheiten	9	5	6	6
Gesamte Fläche	91.984 qm	87.019 qm	87.125 qm	86.849 qm

## MITGLIEDSCHAFTEN



## GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die deutsche Wirtschaft wurde 2013 durch die anhaltende Rezession in einer Reihe europäischer Länder und eine nur moderate weltwirtschaftliche Konjunktur gebremst. Auch 2014 bleibt die Überwindung der Krise des Euroraums die bedeutendste Herausforderung für die wirtschaftliche Entwicklung.

In den Eurostaaten ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2013 um 0,4 % gesunken. Trotz leichter Erholung der wirtschaftlichen Dynamik im Jahresverlauf schrumpfte die Wirtschaftsleistung in acht Staaten der Eurozone weiterhin.

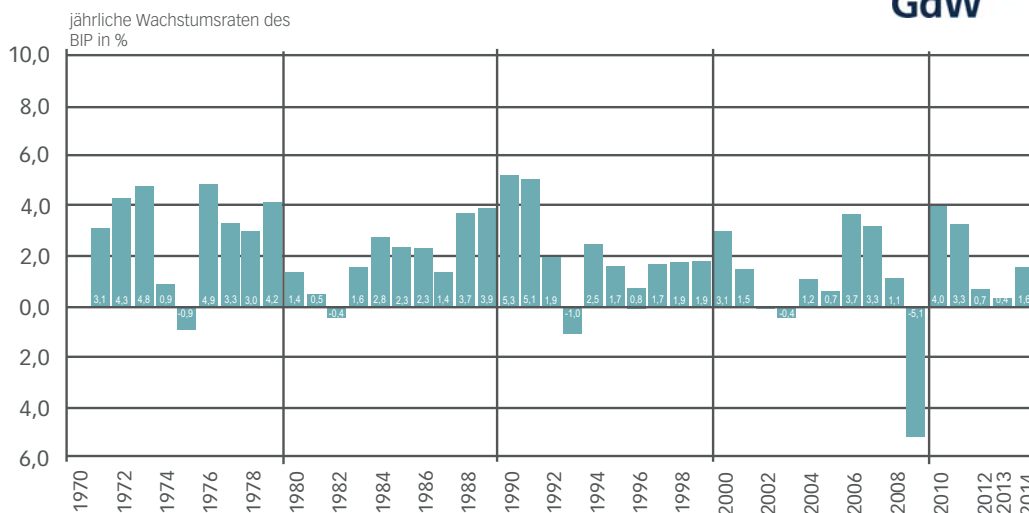
Die deutsche Wirtschaft konnte sich in der Krise trotz Wachstumseinbußen, im Unterschied zu den schuldengeplagten Euroländern im Süden, deutlich behaupten. Das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland stieg 2013 um 0,4 %.

Allerdings blieb das deutsche Wirtschaftswachstum damit im zweiten Jahr in Folge deutlich hinter dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (+1,2 %) zurück.

Die wirtschaftliche Dynamik ging 2013 ausschließlich von den Dienstleistungsbranchen aus. Das produzierende Gewerbe, das ohne das Baugewerbe gut ein Viertel der gesamten Bruttowertschöpfung ausmachte, stagnierte und erreichte in etwa wieder die Wertschöpfung von 2012. Hier offenbart sich die gegenwärtige Schwäche der exportorientierten deutschen Industrie.

## Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1970-2014



Quelle: Statistisches Bundesamt VGR  
Die Ergebnisse von 1970 bis 1991 (Früheres Bundesgebiet) sowie die Angaben ab 1991 (Deutschland) werden in Preisen des jeweiligen Vorjahres als Kettenindex nachgewiesen. 2014 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute.



## Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stieg 2013 überdurchschnittlich an

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2013 nach ersten vorläufigen Berechnungen von rund 41,8 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Damit erreichte die Zahl der Erwerbstätigen das siebte Jahr in Folge einen neuen Höchststand. Allerdings schwächte sich der Beschäftigungsaufbau mit +0,6 % (+233.000 Personen) gegenüber dem Vorjahr deutlich ab. Im europäischen Vergleich hat sich die deutsche Wirtschaft trotz konjunktureller Abkühlung in den Jahren 2012/2013 gut behauptet.

## Privater Konsum und Wohnungsbauinvestitionen stützen die Konjunktur

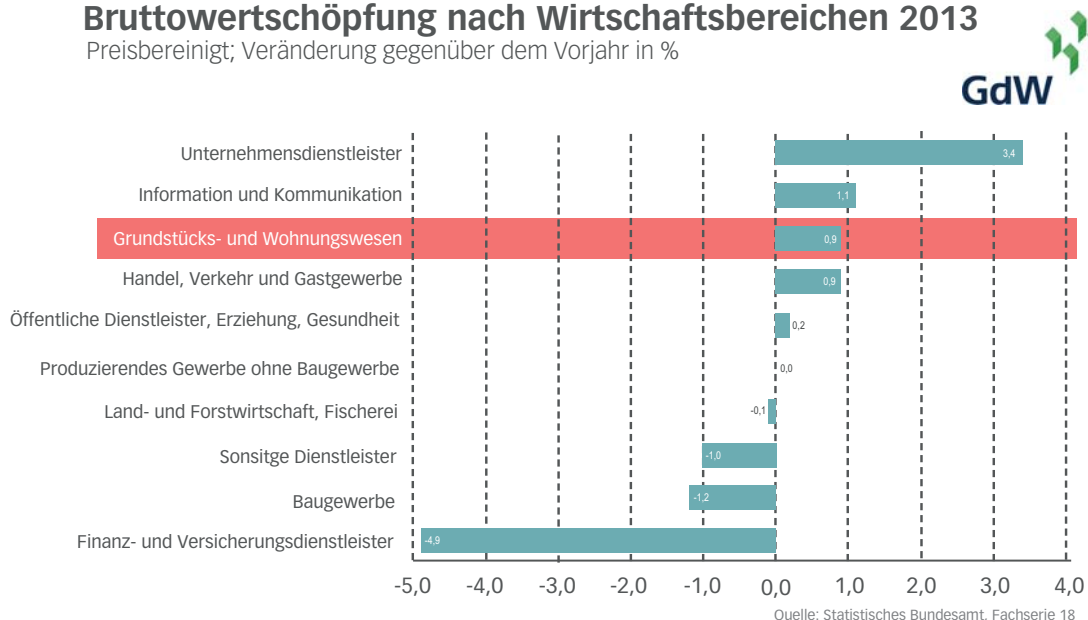
Im Inland wurde im Jahr 2013 mehr konsumiert, aber weniger investiert als im Jahr 2012. Betrachtet man die Verwendungsseite des Bruttoinlandproduktes, wird deutlich, dass 2013 der private Konsum die zentrale Stütze der Konjunktur darstellte.

## Wohnungsbauinvestitionen im vierten Wachstumsjahr – aber 2013 nur leichter Anstieg

Der Wohnungsbau zeigte mit einem Zuwachs von 0,3 % im Jahr 2013 nun im vierten Jahr in Folge eine aufwärtsgerichtete Tendenz. Investitionen in den Wohnungsbau profitieren gegenwärtig von einem historisch niedrigen Zinsniveau und einer günstigen Lage auf dem Arbeitsmarkt.

## Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen 2013

Preisbereinigt; Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



Die expansive Geldpolitik der EZB nährt zudem die Sorge vor einer Inflation. Vor diesem Hintergrund hält die Suche nach stabilen Sachwerten als Anlagegut weiter an. Mit einem Anteil von knapp 59 % an der Gesamtsumme aller Bauinvestitionen haben die Wohnbauten ihre Stellung als bedeutendste Teilsparte unter den Bauarten weiter ausgebaut.

Die nur leichte Steigerung der Wohnungsbauinvestitionen im Jahr 2013 erstaunt angesichts deutlich steigender Zahlen im Wohnungsneubau. Die stark aufwärtsgerichtete Dynamik im Neubausegment wurde 2013 aber von einer leicht gegenläufigen Tendenz bei den Investitionen in den Wohnungsbestand begleitet. Die Bestandsinvestitionen umfassen rund zwei Drittel der gesamten Wohnungsbauinvestitionen.

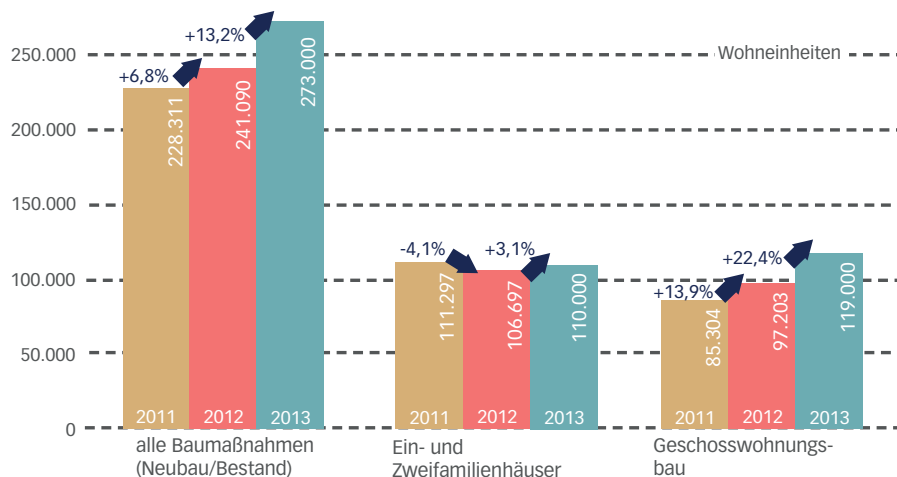
## Rund 273.000 Baugenehmigungen – erstmals mehr Geschosswohnungen als Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Zahl der bundesweit neu genehmigten

Wohneinheiten dürfte im Jahr 2013 nach letzten Schätzungen einen Wert von 273.000 Einheiten erreichen. Dies entspricht einer Steigerung um 13 %. Erstmals seit vielen Jahren wurden wieder mehr Neubauwohnungen im Geschosswohnungsbau als Ein- und Zweifamilienhäuser auf den Weg gebracht. Unter den neu genehmigten rund 119.000 Einheiten im Geschosswohnungsbau sind rund 52.000 (44 %) neue Mietwohnungen. Mit einer Zuwachsrate von rund 34 % war das Mietwohnungssegment im Jahr 2013 der dynamischste Bereich des Neubaugeschehens. Obwohl das Zinsniveau schon auf einem historisch niedrigen Niveau lag, senkte im Mai 2013 die Europäische Zentralbank den Leitzins von 0,75 % auf 0,5 %, um dann im November eine weitere Senkung auf nur noch 0,25 % vorzunehmen. Die Zinssenkungen der Zentralbank wirkten sich auch auf die zu bezahlenden Kreditzinsen aus. Diese waren in den ersten Monaten 2013 leicht angestiegen, um dann seit Oktober 2013 wieder zu sinken.

## Wohnungsbaugenehmigungen 2011, 2012 und 2013 (Prognose)

Neubau insgesamt, Ein- und Zweifamilienhäuser, Geschosswohnungsbau



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 3, 2013 Prognose aufgrund Monatswerten bis November 2013



## WIRTSCHAFTLICHE LAGE BADEN-WÜRTTEMBERG

Die in der 2. Jahreshälfte 2013 eingesetzte konjunkturelle Erholung hat dafür gesorgt, dass das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Baden-Württemberg trotz eines schwachen 1. Halbjahres um ca. 0,5 % gestiegen ist. Es wird allgemein erwartet, dass sich der wirtschaftliche Aufschwung auch 2014 fortsetzt. Für 2014 wird mit einem realen BIP-Wachstum von rund 1,75 % in Baden-Württemberg gerechnet.

Die gute wirtschaftliche Entwicklung in Baden-Württemberg hatte auch zur Folge, dass die Anzahl der Unternehmens- und auch der Privatinsolvenzen zurückging.

Die Teuerungsrate lag in Baden-Württemberg im Durchschnitt der Monate Januar bis Dezember 2013 bei lediglich 1,3 %. Es wird damit gerechnet, dass 2014 die Inflationsrate wieder leicht anzieht. Die gewichteten Nettomieten stiegen in Baden-Württemberg im Durchschnitt der ersten 11 Monate 2013 um 1,2 %. Haushaltsenergie verteuerte sich in diesem Zeitraum, trotz sinkender Heizölpreise, um durchschnittlich 3,7 %. Ursächlich dafür waren die um gut 10 % über dem Niveau des Vorjahreszeitraums liegenden Strompreise.

2013 dürfte die Erwerbstätigkeit in Baden-Württemberg um knapp 1 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen sein, was einem Anstieg der Beschäftigung um rund 50.000 Personen entsprechen würde. Die Anzahl der Erwerbstätigen in Baden-

Württemberg lag damit im Jahresmittel bei über 5,8 Mio. Trotz der zunehmenden Erwerbstätigkeit hat sich die Arbeitslosigkeit in Baden-Württemberg leicht erhöht. Im Durchschnitt der Monate Januar bis Dezember waren 235.000 Baden-Württemberger arbeitslos, was einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote von 4,1 % entspricht. Im Vergleich dazu liegt die Arbeitslosenquote für Deutschland im vergleichbaren Jahresdurchschnitt bei 6,9 %.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist abermals gestiegen. Mit 56.800 Personen ist der Bevölkerungszuwachs der stärkste Zuwachs seit 2002. Der Zuwachs beruht auf einem Wanderungsgewinn von 67.900 Personen – vor allem aus anderen EU-Staaten. Das abermals angewachsene Geburtendefizit wirkte dem Bevölkerungsanstieg allerdings entgegen. Für 2014 sind weitere Wanderungsgewinne zu erwarten, welche die Einwohnerzahl in Baden-Württemberg weiter steigen lassen dürften.

**Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist abermals gestiegen!**

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch 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.

**In den kommenden Jahren ist mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen**

Die Baugenehmigungen (gemessen in Kubikmetern des umbauten Raums) stiegen in Baden-Württemberg im Vergleich zum Vorjahreszeit-

raum im Durchschnitt der ersten 9 Monate 2013 über alle Bausparten hinweg um 3,3 %. Der Wohnungsbau wies mit einem Anstieg von 5,2 % gegenüber dem Vorjahr ein deutliches Plus auf, während der Wirtschaftsbau annähernd stagnierte. Die divergierende Entwicklung im Wohnungsbau und im Wirtschaftsbau beruht auf der schwachen Investitionsgüternachfrage und der Attraktivität von Wohnraum als Anlageobjekt wegen des niedrigen Zinsniveaus.

## LAGEBERICHT



### DIE GESCHÄFTSFELDER DER BGO

#### HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Der Bestand der BGO umfasste zum Ende des Jahres 2013 1.302 Mietwohnungen, 9 gewerblich genutzte Einheiten sowie 190 Garagen, 267 Tiefgaragenplätze, 269 Abstellplätze und 5 Carports im Stadtgebiet von Singen. Dies macht die BGO zum größten Wohnraumvermieter in der Stadt Singen. Die Gesamtwohnfläche belief sich auf rund 91.000 m<sup>2</sup>.

Die durchschnittliche Kaltmiete in der Wohnraumvermietung der BGO belief sich im Jahr 2013 auf monatlich 5,25 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche,

was gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung von rund 2% bedeutet. Bei den gewerblichen Einheiten konnte im Jahresschnitt eine Nettokaltmiete von 6,31 € pro m<sup>2</sup> erwirtschaftet werden.

Aus den eigenen digitalen Kabelnetzen wurden Umsätze in Höhe von 206 T€, aus dem Betrieb von Photovoltaikanlagen 33 T€ generiert.



Im Rahmen der Betriebs- und Heizkosten wurden in 2013 im Monatsschnitt 1,98 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (2012 2,03 €) abgerechnet.

Die durch Fluktuation und den damit verbundenen Modernisierungszeiten entstandenen Erlösschmälerungen aus der Vermietung, den Betriebskosten sowie den Kabelnetzen konnten gegenüber dem Vorjahr wiederum deutlich reduziert werden und beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 112 T€. Dies entspricht einer Quote von 1,3% was deutlich unter dem Bundesdurchschnitt vergleichbarer Unternehmen liegt.

Die Forderungen aus der Vermietung beliefen sich zum Bilanzstichtag 2013 nach Wertberichtigung auf 34 T€ (2012 24 T€), was einer Mietrückstandsquote von 0,40% (2011 0,43% - 2012 0,32%) entspricht.

In 2013 wurden 107 Wohnungskündigungen bearbeitet, was zu einer Fluktuation von 8,2 % (2012: 7,6% | 2011: 9,5 % | 2010: 8,8 %) führte.





## MODERNISIERUNG & INSTANDHALTUNG

Durch die stetige Modernisierung unseres Hausbestandes verschaffen wir unseren Mietern eine erheblich verbesserte Wohn- und Lebensqualität. Gleichzeitig passen wir unser Wohnungsangebot an die Bedürfnisse und Erwartungen des Marktes an. Das zu Jahresbeginn durch die Gremien der BGO einstimmig beschlossene Modernisierungsprogramm wurde im Jahresverlauf 2013 vollständig umgesetzt.

Neben den laufenden Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 806 T€ (Vorjahr 792 T€) beinhaltete das Modernisierungsprogramm in 2013 auch eine Vielzahl von Einzelinvestitionen. Das Gesamtvolumen an Instandhaltungsaufwendungen belief sich im Geschäftsjahr 2013 auf 2.160 T€ (Vorjahr 1.995 T€). Dies entspricht einem Kapitaleinsatz von über 1,98 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche im Monat.

Wie auch schon in 2012 lag der wirtschaftliche Schwerpunkt bei der Instandhaltung und Modernisierung auf den Gebäuden der Gartenstadt. Im zweiten von insgesamt drei Bauabschnitten waren 94 Wohneinheiten von den Arbeiten betroffen. Diese verteilten sich auf die Objekte Worblingerstraße 36-44 und Siedlungsweg 2-4. Die Gesamtinvestition für die vorgenannten 3 Gebäude mit gesamt 8 Eingängen beliefen sich auf rund 960 T€.

Ergänzend hierzu wurden bei einer Vielzahl von Objekten geplante Modernisierungen vorgenommen. Diese beinhaltete unter anderem den Einbau neuer energieeffizienter Heizungsan-

lagen, diverse Flachdachsanierungen, die Neugestaltung von Fassaden und Treppenhäuser sowie der Einbau neuer Wohnungseingangs- und Haustürelementen.

Die Gesamtinvestitionen in den eigenen Hausbestand beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 2.300 T€ (2012: 2.158T€ | 2011: 1.162 T€ | 2010: 1.568 T€) und teilten sich wie folgt auf:

- 292 T€ laufende Reparaturen und Instandhaltung
- 514 T€ Sanierung von gekündigten Wohnungen
- 1.494 T€ Modernisierung von Gebäuden & Wohnumfeld – inkl. aktivierten Kosten –

Die baulichen und anlagentechnischen Maßnahmen zu mehr Energieeffizienz kommen unseren Mietern direkt und unmittelbar in Form eines geringeren Energiebedarfes zu Gute.

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

PROJEKTE 2013



GARTENSTADT



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 eine deutliche Steigerung der Wohnqualität, energetische Optimierung der Anlagentechnik, ein neues Farbkonzept, eine Balkonsanierung sowie die Überarbeitung des gesamten Wohnumfeldes.

Die Dauer der Maßnahme wurde auf 3 Jahre veranschlagt. Die in 2013 realisierten Maßnahmen des zweiten Bauabschnittes entsprachen den Vorgaben aus der Beschlussfassung der Gremien.

Die Kostenschätzungen der Gesamtmaßnahme werden sich unter dem geplanten Kostenansatz von 3.000 T€ befinden.

Die Planung und Umsetzung der Arbeiten erfolgte ausschließlich mit ortsansässigen Handwerksbetrieben.

---

## PROJEKTE 2013



Worblingerstraße

Das **Neubauvorhaben Worblingerstraße 34a** auf dem bisher unbebauten Grundstück Worblingerstraße/Ecke Siedlungsweg wurde im November 2013 fertig gestellt und an die Mieter übergeben. Die Erstellung des 7-Familienhauses mit gehobener Ausstattung erfolgte im energie-

sparenden KfW 70 Standard. Das gesamte Investitionsvolumen für dieses Neubauvorhaben belief sich auf rund 1.300 T€. Bei Bezugfertigstellung waren bereits alle Wohnungen vermietet. Im Geschäftsjahr 2013 wurden durch die BGO keine Grundstücke veräußert oder erworben.



Ebenfalls erfolgten keine Maßnahmen im Rahmen der MaBV oder Baubetreuung von Dritten. 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.

## MITGLIEDERWESEN

Mit Ablauf des Geschäftsjahres 2013 zählten 2.129 (2012 2.168 | 2011 2.167 | 2010 2.166) Mitglieder zu unserer Genossenschaft. Das Jahr 2013 verbucht einen Zugang von 134 Beitritten und Übertragungen sowie einen Abgang von 173 Mitgliedern durch Kündigung, Übertragung, Ausschluss oder Tod. Die Aufnahmephilosophie der letzten Jahre – nur so viel neue Mitglieder wie zu vergebende Wohnungen- wurde konsequent weitergeführt.

Die Geschäftsanteile erhöhten sich von 16.300 auf 17.575 Anteile. Das entspricht einem Zuwachs von rund 8% oder 197 T€. Das gesamte Geschäftsguthaben beläuft sich zum Bilanzstichtag 2013 auf 2.792 T€.

### Mitgliederaufnahme 2013 (2012, 2011) aufgeschlüsselt nach Alter

	Anzahl	in %
0-25 Jahre	21 (15, 21)	16 (13, 15)
26-35 Jahre	28 (28, 48)	21 (26, 34)
36-45 Jahre	23 (19, 23)	17 (18, 17)
46-55 Jahre	26 (18, 17)	20 (16, 12)
älter 56 Jahre	34 (30, 32)	26 (27, 22)

---

Aufnahme gesamt 132 (110, 141) 100

Quelle: BGO

In der 100-sten Generalversammlung der BGO für das Geschäftsjahr 2012 am 10. Oktober 2013 wurden der Vorstand und der Aufsichtsrat vollständig durch die Mitgliederversammlung entlastet.

In der diesjährigen Generalversammlung für das Geschäftsjahr 2013 werden vom Vorstand und Aufsichtsrat wiederum die Ausschüttung einer 4%-igen Dividende sowie folgende Gewinnverwendung vorgeschlagen:

- Jahresüberschuss	351.141,22 €
- Einstellung gesetzliche Rücklage (10%)	-35.114,12 €
- Einstellung Bauerneuerungs- rücklage	-210.000,00 €
- Gewinnvortrag	+23.608,46 €
<hr/>	
<b>- Bilanzgewinn</b>	<b>129.635,56 €</b>

## WEG-VERWALTUNG

Die WEG-Verwaltung der BGO umfasst 69 Einheiten, bestehend aus drei Eigentümergemeinschaften. Die Hausgeldabrechnungen wurden erstellt, die Eigentümerversammlungen fristgerecht und erfolgreich durchgeführt. Die BGO wurde im Rahmen ihrer Verwaltungstätigkeit von

allen Eigentümergemeinschaften einstimmig für das Geschäftsjahr 2013 entlastet. Neue Eigentümergemeinschaften wurden trotz diverser Anfragen nicht übernommen.

**Aus der WEG-Verwaltung sind keine Risiken ersichtlich.**



Stadt am Seerhein

## BETEILIGUNGEN

Die BHS Städtebau Bodensee / Hegau GmbH ist eine Beteiligungsgesellschaft aus 4 renommierten Wohnungsbaugenossen-/Gesellschaften mit Sitz im Landkreis Konstanz. Die BGO hält 17 % am Stammkapital der GmbH.

Neben der Bauträgertätigkeit hat sich die BHS auch mit ihren wohnungsnahen Dienstleistungen erfolgreich am Markt etabliert.

Nach den erfolgreichen Projekten »Stadt am Seerhein« und der hochwertigen Neubaumaß-

nahme im Grüngang – beide in Konstanz – werden aktuell neue Projekte geprüft und entwickelt. Der Bestätigungsvermerk aus der Prüfung des Geschäftsjahres 2013 im Monat April 2014 durch die HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH weist keine Beanstandungen aus.

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

## DATENSCHUTZ

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

Die turnusmäßig 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 werden 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.





## WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER BGO

### Vermögens- und Kapitalstruktur

Die BGO hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 35.595 T€ (Vorjahr 35.983 T€). Dies entspricht einem Anteil von 84% (Vorjahr 86%) der Bilanzsumme. Die Veränderung des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf die Fertigstellung des Neubauvorhabens Worblingerstraße 34a, die nachträglichen Herstellungskosten im Rahmen der Sanierung Gartenstadt sowie die Abschreibungen zurück zu führen. Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 807 T€ auf 42.557 T€ erhöht.

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus „Unfertigen Leistungen“ und „Flüssigen Mitteln“ zusammensetzt, ist bei der BGO mit 6.931 T€ bilanziert.

Das Eigenkapital der BGO in Höhe von 13.893 T€ (Vorjahr 13.414 T€) beträgt 33% (Vorjahr 32%) der Bilanzsumme.

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten als Fremdkapital ausgewiesen. Diese wurden gegenüber dem Vorjahr um 135 T€ auf 26.192 T€ erhöht und belaufen sich somit auf 62 % der Bilanzsumme. Den Regel- und Sondertilgungen in Höhe von 2.011 T€ standen diverse Neuausleihungen, Ablösungen und Umfinanzierungen gegenüber, was zu der vorgenannten Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 135 T€ im Vergleich zum Vorjahr führte.

#### Betriebliche Kennzahlen in T€

	2013	2012	2011	2010	2009
Eigenkapital	13.893	13.414	13.258	12.468	12.027
Eigenkapitalquote	33 %	32%	35%	32%	29%
Verbindlichkeiten gegenüber KI	26.192	28.178	21.550	23.241	25.855
Fremdkapitalanteil	54%	52%	48%	58%	61%
Aufwand gegenüber KI	837	722	834	935	1.046
Tilgung gegenüber KI	2.011	1.509	1.625	1.946	2.198
AfA	1.195	1.115	1.106	1.116	1.115
Cash-Flow	1.568	1.344	1.905	1.416	1.524

Quelle: BGO

## Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten in 2013 um 751 T€ auf 8.281 T€ gesteigert werden. Diese positive Entwicklung ist zum größten Teil dem Ankauf des Objektes Hegau-/Erzbergerstraße und der Anpassung der Sollmiete bei Wohnungswechsel geschuldet.

Erträge aus dem Bauträgergeschäft wurden in dem abgebildeten Zeitraum nicht generiert.

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

## Finanzrisikomanagement

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

Der Bestand an flüssigen Mitteln konnte trotz geleisteter Sondertilgungen auf 4.496 T€ (Vorjahr 3.416 T€) erhöht werden.

Durch dieses Liquiditätsvolumen und dem in allen Bereichen und Projekten positiv erwirtschafteten Cash Flow ist die BGO in der Lage, den Geschäftsbetrieb sowie alle notwendigen Investitionen aus Eigenmitteln zu finanzieren. Durch den aktuell attraktiven Finanzmarkt und aus betriebswirtschaftlichen Erwägungen wird jedoch die Möglichkeit einer externen Finanzierung von Investitionen im Einzelfall geprüft.

Bei Zinsabläufen wurden vor den Prolongationen Sondertilgungen getätigt. Weiterhin wurde das günstige Zinsniveau bei Beibehaltung der Annuität zum Abschluss höherer Tilgungsleistungen genutzt.

Zur weiteren Minimierung des Zinsänderungsrisikos wurden im Jahresverlauf verschiedenste Szenarien geprüft und umgesetzt.

Bei der Geldanlage wie auch der Inanspruchnahme von Fremdkapital gilt die Sicherheit als oberste Prämisse. Aus diesem Grund kamen im Finanzrisikomanagement der BGO weder derivative Finanzierungsinstrumente noch andere Finanzinnovationen zum Einsatz.

Durch die zeitnahe Erstellung und Auswertung der turnusmäßigen BWA und Abstimmung der Konten erfolgte eine dezidierte Liquiditätssteuerung.

Sanierungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen sowie Instandhaltungsaufwendungen wurden umgehend geprüft, 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

Für die BGO sind keine bestandsgefährdeten Risiken erkennbar. In den letzten Jahren wurde ein auf die BGO zugeschnittenes Risikomanagement entwickelt. Dieses Finanz- und Portfoliomanagement bildet heute die Grundlage aller strategischen und operativen Unternehmensentscheidungen.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nimmt stetig zu und bietet der BGO einen nachhaltigen Markt mit Entwicklungspotential.

Neben den marktüblichen Risiken der Wohnungs- und Immobilienbranche sind insbesondere die spezifischen Risiken der Finanzierung bei der Unternehmensentwicklung der BGO wesentlich und werden durch das interne Risikomanagement vollständig abgedeckt. Kurz- und mittelfristige Finanzierungsrisiken werden durch das konsequente Umsetzen des Zinsmanagement minimiert und schaffen somit auf lange Sicht eine planerische Sicherheit auf der Ausgabenseite.

Die stetige Überwachung und Bearbeitung der Erlösschmälerungen zeigt sich in der Entwicklung der Quoten wieder und ist auch in den kommenden Jahren unabdingbar.

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

Nach unserer Einschätzung werden sich die Marktverhältnisse und das Umfeld der geschäftlichen Betätigung der BGO in den nächsten Jahren nicht wesentlich verändern. Die allgemeine

Geschäftspolitik ist auf ein sicheres und nachhaltiges Wachstum der BGO ausgerichtet. Vor Eintritt in neue Geschäftsfelder oder dem Tätigen von Investitionsmaßnahmen werden diese detailliert geprüft und bewertet.

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.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der BGO ist geordnet. Die Fristen innerhalb der einzelnen Objektfinanzierungen sind eingehalten und vollständig gedeckt.

Der Vorstand beurteilt die wirtschaftliche Lage der BGO, auch mit Blick auf die Zukunft, als überaus positiv. Dies spiegelt sich auch in den sehr guten Ratingergebnissen unserer Kreditgeber wieder.

## Prognosebericht

Die sich stabilisierenden Finanzmärkte und der prognostizierte weitere Aufschwung in Verbindung mit einem verhaltenden Inflationsanstieg lassen für 2014 positive Prognosen für die gesamte Wirtschaft und den Arbeitsmarkt zu.

Im Bereich der Immobilienwirtschaft wird ein weiterer Anstieg der Wohnungsnachfrage im Geschäftsgebiet der BGO erwartet und durch Gutachten renommierter Institute bestätigt. Somit kann mit einer zunehmenden Nachfrage an attraktivem und bezahlbarem Wohnraum gerechnet werden. Weitere grundlegende Faktoren wie die demografische Entwicklung und die veränderten Strukturen werden den Wohnungsmarkt in den kommenden Jahren merklich beeinflussen.

Um diesem Nachfragetrend nachzukommen wird die BGO auch in 2014 weiter aktiv am Markt agieren und neuen Wohnraum entwickeln. Die entsprechenden Vorarbeiten dazu sind zum Berichtszeitpunkt bereits im Gange.

Durch die stetige Investitionstätigkeit der Genossenschaft in den eigenen Wohnungsbestand, insbesondere in den Bereichen Wohnstandard, Wohnumfeld sowie energetischen und barrierefreien Bestandssanierungen, würde die Genossenschaft auch bei einer nachlassenden Wohnungsnachfrage über eine starke Marktposition verfügen.

Die Ausgaben im Geschäftsjahr 2014 werden insbesondere durch die Fertigstellung der Modernisierungsarbeiten des dritten Bauabschnittes Gartenstadt, der Umsetzung aus den Bestimmungen der EnEV 2014 sowie Investitionen durch Fluktuation geprägt sein.

Um die Marktstellung der BGO auch für die Zukunft sicher zu stellen werden in 2014 diverse Investitionen in den Wohnungsneubau und Bestandserweiterung geprüft und getätigt. Die Planungen für den Mietwohnungsneubau beinhalten sowohl Projekte auf eigenen, wie auch auf Grundstücksteilen Dritter. Ergänzend hierzu ist der Neubau und die Umsiedelung des Regiegebäudes im Bereich des Oberzellerhau angedacht. Durch diese Maßnahme ergeben sich neue und bessere Entwicklungsmöglichkeiten für den geplanten Mietwohnungsbau entlang der Grenzstraße.

Die für die Jahre 2014 und 2015 projektierten Maßnahmen sind in die Budgetierung des Finanz- und Investitionsplanes eingearbeitet. Für beide Jahre wird trotz einer hohen Investitionstätigkeit mit einem positiven Ergebnis gerechnet.

Der Vorstand geht auch weiterhin von einer sehr erfolgreichen Unternehmensentwicklung der BGO aus. Die nachhaltige Geschäftspolitik der Vergangenheit schafft uns optimale Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Zukunft. Durch die Inanspruchnahme von freien Mieterhöhungspotentialen werden neue Mittel für Investition in den Hausbestand generiert. Die dadurch erreichte Qualitätssteigerung für unsere Mieter festigt die Marktposition der BGO.





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

Ziel unserer Genossenschaft ist es, den vorhandenen Wohnungsbestand marktfähig zu halten und im Rahmen der Portfoliostrategie weiter wirtschaftlich zu modernisieren und zu entwickeln. So können wir unseren Mitgliedern auch in Zukunft attraktiven und bezahlbaren Wohnraum anbieten.

Singen, im August 2014

*Der Vorstand | Baugenossenschaft Oberzellerhau eG*

Thomas Feneberg  
Geschäftsführender Vorstand

Andreas Heitz  
Vorstandsmitglied

Hans-Jürgen Feneberg  
Nebenamtliches Vorstandsmitglied

## DANK DES VORSTANDES

---



*Das Vorstandsteam der BGO – von links: Thomas Feneberg, Hans-Jürgen Feneberg, Andreas Heitz*

Unser Erfolg beruht zu einem großen Teil auf der Kompetenz und dem Engagement unserer Mitarbeiter sowie der sehr vertrauensvollen und professionellen Zusammenarbeit zwischen den Gremien. Das gesamte Team der BGO -der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Mitarbeiter- stellen sich mit ihrem Wirken in den Dienst der Sache.

Wir danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre Bereitschaft und ihr Engagement, welches sie in ihrer täglichen Arbeit gezeigt haben. Durch ihr persönliches Engagement und ihre Flexibilität war es uns möglich, die gesteckten Ziele zu erreichen und unsere Geschäftspolitik mit Leben zu füllen. Herzlichen Dank.

Wir danken den Mitgliedern unseres Aufsichtsrates für ihr 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.

Singen, 11. Juli 2014

*Der Vorstand*

*Baugenossenschaft Oberzellerhau eG*

## 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. Es erfolgte durch den Vorstand im Rahmen der monatlichen Prüfungskommissionsitzungen eine laufende, zeitnahe und umfassende Berichtserstattung über die aktuellen Angelegenheiten der BGO.

Im Aufsichtsrat wurde die Geschäftsplanung des Vorstandes ausführlich erörtert und genehmigt. Im Berichtszeitraum hat der Aufsichtsrat sechs Mal mit sowie drei Mal ohne Vorstand getagt. Alle erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst. Die Beschlußfassung erfolgte immer einstimmig.

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

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung der Geschäfte der BGO, der Ertragslage, der Vermögens- und Kapitalverhältnisse, des Rechnungs-

wesens und des von der WTS aufgestellten Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2013 einschließlich Anhang und Lagebericht ist im Juli 2014 durch den vbw „Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.“ durchgeführt worden. Es haben sich durch die Prüfung keine Beanstandungen ergeben. Das Prüfungsergebnis wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat, Vorstand und Prüfer am 09. Juli 2014 ausführlich erörtert. Wir stimmen mit dem Prüfungsergebnis des vbw überein und haben auch nach dem Ergebnis unserer eigenen Prüfung keine Einwendungen zu erheben. So ist auch für das Berichtsjahr 2013 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 2013
- die empfohlene Gewinnverwendung 2013 satzungsgemäß zu beschließen, den vom Vorstand erstellten Geschäftsbericht anzunehmen sowie dem Vorstand die Entlastung für das Geschäftsjahr 2013 zu erteilen.

Ein besonderer Dank gilt allen Mitarbeiter/innen für ihr hohes persönliches Engagement und dem Vorstand für seine kompetente, erfolgreiche und vor allem vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Singen, 11. Juli 2014



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 1.311 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Weiterhin betätigt sich das Unternehmen als Verwalter von Wohnungseigentum.

Im Berichtsjahr wurden ein 7-Familienhaus in der Worblinger Straße Straße 34a fertig gestellt sowie 30 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten in der Hegastraße 19a/Erzbergerstraße 1b erworben. Ferner wurden umfassende Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Die Verwaltung des eigenen Miethausbestandes und die Verwaltung fremder Wohnungen erfolgten ordnungsgemäß und sachkundig.

Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtung 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 2013 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013 entsprechen den gesetzlichen Erfordernissen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Bei der langfristigen Finanzierung des Anlagevermögens ergibt sich zum 31. Dezember 2013 eine Überdeckung von T€ 1.249,8.

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit uneingeschränkt nachkommen.

Die Ertragslage schloss im Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von € 351.141,22 ab. Dieser ist in erster Linie auf den Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung zurückzuführen.

## **Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung**

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





Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

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.

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

gez.  
Vogel

Wirtschaftsprüfer

gez.  
Mees

Wirtschaftsprüfer

# JAHRESABSCHLUSS

Aktivseite	2013 €	2013 €	2012 €
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		1.510,87	3.755,66
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	33.961.176,81		29.020.470,17
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.176.774,90		1.125.439,45
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.527,86		6.527,86
Technische Anlagen und Maschinen	228.676,49		243.083,80
Betriebs- und Geschäftsausstattung	134.587,85		149.643,39
Anlagen im Bau	0,00		494.608,63
Geleistete Anzahlungen	0,00	35.507.743,91	4.854.260,39
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	85.000,00		85.000,00
Andere Finanzanlagen	450,00	85.450,00	450,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>35.594.704,78</b>	<b>35.983.239,35</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	2.073.510,92		1.991.378,41
Andere Vorräte	180.576,67	2.254.087,59	193.519,79
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	34.281,94		24.206,95
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		8.926,31
Sonstige Vermögensgegenstände	147.081,37	181.363,31	79.586,25
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Postbankguth., Guthaben bei Kreditinstituten	3.251.367,13		2.267.687,17
Bausparguthaben	1.244.841,43	4.496.208,56	1.148.474,71
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	9.600,00		14.400,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	21.004,54	30.604,54	38.968,98
<b>BILANZSUMME</b>		<b>42.556.968,78</b>	<b>41.750.387,92</b>

# Passivseite

	2013 €	2013 €	2012 €
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	142.972,05		113.599,90
der verbleibenden Mitglieder	2.791.558,68		2.594.075,51
aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.560,00	2.937.090,73	4.640,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
	25.758,07 €		
Vorjahr:	14.878,37 €		
<b>Kapitalrücklage</b>		65.285,36	61.775,36
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.794.977,28		1.759.863,16
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
	35.114,12 €		
Vorjahr:	20.101,38 €		
Bauerneuerungsrücklage	4.449.685,98		4.239.685,98
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
	210.000,00 €		
Vorjahr:	65.000,00 €		
Andere Ergebnisrücklagen	4.516.280,09	10.760.943,35	4.516.280,09
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	23.608,46		8.545,42
Jahresüberschuss	351.141,22		201.013,76
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	245.114,12	129.635,56	85.101,38
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>13.892.955,00</b>	<b>13.414.377,80</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		83.910,00	148.477,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.192.284,07		26.057.371,81
Erhaltene Anzahlungen	2.091.731,86		1.952.620,13
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.227,04		6.326,56
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	219.219,24		116.666,41
Sonstige Verbindlichkeiten	54.243,73	28.568.705,94	44.592,42
davon aus Steuern:	16.824,20		
Vorjahr:	10.414,08		
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		11.397,84	9.955,79
<b>BILANZSUMME</b>		<b>42.556.968,78</b>	<b>41.750.387,92</b>

# JAHRESABSCHLUSS

## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	2013 €	2013 €	2012 €
<b>UMSATZERLÖSE</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.281.258,53		7.529.787,80
b) aus Betreuungstätigkeit	12.557,81		12.481,84
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	35.558,59	8.329.374,93	40.199,95
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		82.132,51	259.901,71
Sonstige betriebliche Erträge		80.698,54	38.787,86
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.276.913,14		4.076.667,81
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		96,32
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.261,69	4.279.174,83	575,96
<b>Rohergebnis</b>		<b>4.213.031,15</b>	<b>3.803.819,07</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.018.065,38		972.432,19
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	230.449,92	1.248.515,30	223.728,16
davon für Altersversorgung: 61.575,82 €			
Vorjahr: 57.561,41 €			
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.194.956,42	1.115.222,91
Sonstige betriebliche Aufwendungen		421.696,25	424.129,05
Erträge aus Beteiligungen	51.000,00		51.000,00
davon aus verbundenen Unternehmen: 51.000,00 €			
Vorjahr: 51.000,00 €			
Erträge aus anderen Finanzanlagen	27,00		9,60
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	20.900,46	71.927,46	24.009,46
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		837.156,16	722.089,64
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>582.634,48</b>	<b>421.236,18</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag		45.597,53	44.299,96
Sonstige Steuern		185.895,73	175.922,46
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>351.141,22</b>	<b>201.013,76</b>
Gewinnvortrag		23.608,46	8.545,42
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		245.114,12	85.101,38
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>129.635,56</b>	<b>124.457,80</b>

## Anhang des Jahresabschlusses 2013

### A. Allgemeine Angaben

1. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.
2. Unsere Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft im Sinne von § 267 HGB.
3. Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

### 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 Restnutzungsdaueremethode über 50 Jahre, bzw. ab Bj. 1991 linear 2%, Garagen linear 4% bzw. 3%
  - Die Grünanlage Grenzstr. und der Spielplatz Gartenstadt werden mit 10% p. a. linear abgeschrieben.
  - Geschäftsbauten  
Nutzungsdauer 50 Jahre bzw. 4%, 2% und 3%
  - Betriebs- und Geschäftsausstattung  
Nutzungsdauer von 3-20 Jahren
  - Technische Anlagen  
zeitanteilige Nutzungsdauer von 20 Jahren

- Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 150,00 € und 1.000,00 € werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.
- Die Zugänge bei den Anlagen im Bau erfolgten mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten.
- Das Umlaufvermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.
- Zum niedrigeren beizulegenden Wert werden angesetzt:
  - Forderungen aus Vermietung
  - Einzelwertberichtigungen
- Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über die 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 € 2.073.510,92 (Vorjahr € 1.991.378,41 ) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
Sonstige Vermögensgegenstände	22.146,02 €	17.722,67 €

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	26.192.284,07 (26.057.371,81)	2.882.272,46 ( 2.451.377,41)	6.308.296,27 (6.110.445,71)	17.001.715,34 (17.495.548,69)	26.192.284,07 (26.057.371,81)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.091.731,86 (1.952.620,13)	2.091.731,86* (1.952.620,13)*				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.227,04 (6.326,56)	10.613,49 (5.713,01)		613,55 (613,55)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	219.219,24 (116.666,41)	209.779,53 ( 114.388,16)	9.439,71 (2.278,25)			
Sonstige Verbindlichkeiten	54.243,73 ( 44.592,42)	54.243,73 (44.592,42)				
<b>GESAMTBETRAG 2013</b>	<b>28.568.705,94</b>	<b>5.248.641,07</b>	<b>6.317.735,98</b>	<b>17.002.328,89</b>	<b>26.192.284,07</b>	<b>GPR</b>
<b>GESAMTBETRAG 2012</b>	<b>(28.177.577,33)</b>	<b>(4.568.691,13)</b>	<b>(6.112.723,96)</b>	<b>(17.496.162,24)</b>	<b>(26.057.371,81)</b>	

\* Steht zur Verrechnung an.

GPR = Grundpfandrech

## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende: Zinsaufwendungen Geschäftsjahr 124,00 € (Vorjahr: 81,00 €).

### D Sonstige Angaben

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

Vollbeschäftigt Kfm. Mitarbeiter	5
Regiebetrieb Mitarbeiter	6
Teilzeit Kfm. Mitarbeiter	2

---

<b>Beschäftigte Gesamt</b>	<b>13</b>
----------------------------	-----------

2. Mitgliederbewegung

Anfang	2013	2.168
Zugang	2013	134
Abgang	2013	173
Ende	2013	2.129

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 197.483,17 erhöht.

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

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2013 € 8.071.334,18. Der Jahresabschluss zum 31.12.2013 schließt mit einem Jahresüberschuss von € 233.055,08.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes: vbw, Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

5. Mitglieder des Vorstandes:

- | Thomas Feneberg  
Bankbetriebswirt  
(Vorsitzender seit 01.08.2013)
- | Andreas Heitz  
Immobilienwirt
- | Hans-Jürgen Feneberg  
Wohnungswirt  
(Vorsitzender bis 01.08.2013)

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

- | Hermann Wollwinder, Pensionär  
(Aufsichtsratsvorsitzender)
- | Werner Graf, Unternehmensberater  
(stv. Vorsitzender seit 11.10.2013)
- | Horst Oehmann, Pensionär  
(bis 11.10.2013)
- | Bernhard Alder, Angestellter
- | Rüdiger Neef, Pensionär
- | Michael Keller, Rechtsanwalt
- | Rainer Geier, Bankkaufmann
- | Axel Goedicke, Beamter







# IMPRESSUM

---

**Herausgeber:** Baugenossenschaft Oberzellerhau eG  
Oberzellerhau 2, 78224 Singen  
Telefon: 077 31 / 87 74-0  
[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:** Digitaldruckhaus GmbH  
Wollmatinger Str. 22 | 78467 Konstanz  
[info@digitaldruckhaus.de](mailto:info@digitaldruckhaus.de) | [www.digitaldruckhaus.de](http://www.digitaldruckhaus.de)

**Bildquelle:** Baugenossenschaft Oberzellerhau eG

[www.fotolia.de](http://www.fotolia.de)  
(© jackfrog , © v.poth, © Friedberg, © Gajus, © vege, © Sabine Klein, )

[www.ottokasper.de](http://www.ottokasper.de) – Seite 33



*<http://www.bgo-singen.de>*

