



**Baugenossenschaft
Oberzellerhau eG**
Seit 1910

Geschäftsbericht 2017



INHALT



GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS	06
-----------------------------------	----

A WIRTSCHAFTSBERICHT

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN	07
2. GESCHÄFTSVERLAUF	10
2.1 Bestandsbewirtschaftung	10
2.2 Modernisierung, Sanierung und Instandhaltung	13
2.3 Projekte 2017 und 2018	14
2.4 Mitgliederwesen	20
2.5 WEG-Verwaltung	20
2.6 Beteiligungen	20
3. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER BGO	21
3.1 Finanzielle Leistungsindikatoren	21
3.2 Ertragslage	22
3.3 Finanzlage und Liquidität	22
3.4 Kapitalstruktur und Vermögenslage	23
3.5 Investitionen	24
3.6 Jahresüberschuss	24
3.7 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren	25



B PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

1.1 Prognosebericht	26
1.2 Risikobericht	29
1.3 Chancenbericht	31

C BERICHT DES AUFSICHTSRATES

BERICHT DES AUFSICHRATES	32
--------------------------------	----

D GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ZUM JAHRESABSCHLUSS 2017	35
--------------------------------	----

E BILANZ

BILANZ ZUM JAHRESABSCHLUSS 2017	36
---------------------------------------	----

F ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS

ZUM JAHRESABSCHLUSS 2017	38
--------------------------------	----

UNSERE MITARBEITER AUF EINEN BLICK	40
KONTAKTADRESSE UND SERVICE-TELEFON	41
IMPRESSUM	42

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 bis 05.10.2017
Graf, Werner	Aufsichtsratsvorsitzender ab 05.10.2017
Goedicke, Axel	stellv. Aufsichtsratsvorsitzender bis 05.10.2017
Keller, Michael	stellv. Aufsichtsratsvorsitzender ab 05.10.2017
Alder, Bernhard	Schriftführer
Geier, Rainer	Aufsichtsratsmitglied
Wintter, Konstantin	Aufsichtsratsmitglied

BETEILIGUNG



BHS Städtebau Bodensee / Hegau GmbH

GESCHÄFTSJAHR	2017	2016	2015	2014
Mitglieder	2.294	2.198	2.119	2.107
Eigenkapital	19.722 T€	18.293 T€	16.812 T€	15.058 T€
Bilanzsumme	63.009 T€	57.020 T€	47.080 T€	45.651 T€
Zahl der Wohnungen	1.356	1.316	1.316	1.316
Zahl der Gewerbeeinheiten	20	17	17	17
Gesamte vermietete Fläche	97.931 qm	93.719 qm	93.719 qm	92.984 qm

MITGLIEDSCHAFTEN



GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS



Immer informiert mit der BGO-Webseite: www.bgo-singen.de

Die BGO, Baugenossenschaft Oberzellerhau eG, ist eine eingetragene Genossenschaft des privaten Rechts mit Sitz in Singen am Hohentwiel und unter der Gen. Reg.-Nummer 540024 beim Amtsgericht Freiburg eingetragen. Die BGO wurde am 10. September 1910 in Singen gegründet.

Die Genossenschaft zählt zum Bilanzstichtag 2017 1.356 Mietwohnungen, 20 gewerblich genutzte Einheiten sowie 846 Garagen/Abstellplätze und Carports zu ihrem Eigentum. Die Objekte sind auf die Standorte Singen, Rielsingen-Worblingen, Öhningen und Konstanz verteilt. Kernmarkt der BGO ist die Stadt Singen.

Gegenstand der BGO ist die Errichtung und Bewirtschaftung sowie der Erwerb und die Betreu-

ung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Kerngeschäftsfeld ist die Errichtung und Vermietung von Wohnungen und Häusern. Entsprechend der jeweiligen Marktlage wird auch das Bauträgergeschäft betrieben.

Vorrangiges Ziel der Genossenschaft ist es, den eigenen Wohnungsbestand zu entwickeln und marktfähig zu halten und im Rahmen der Portfoliostrategie wirtschaftlich zu modernisieren und wenn möglich, Bestandsmehrung zu betreiben. Zweck der BGO ist vorrangig eine gute, sichere und sozialverantwortbare Wohnungsverorgung ihrer Mitglieder.

A WIRTSCHAFTSBERICHT

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich weiterhin sehr gut dar. Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer soliden Aufschwungsphase. Im Jahr 2017 legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 2,2% zu. Dies ist der stärkste Anstieg seit sechs Jahren.

Angetrieben durch eine lebhafte Nachfrage aus dem Ausland wächst die Industrie dynamisch und die kräftige Belebung der gewerblichen Investitionen setzt sich fort.

Auch die Einkommen der Deutschen sind gestiegen. Die Menschen profitieren von der allgemein guten Konjunktur der Wirtschaft. Steuereinnahmen, Beschäftigung und Exporte markieren allesamt Höchststände.

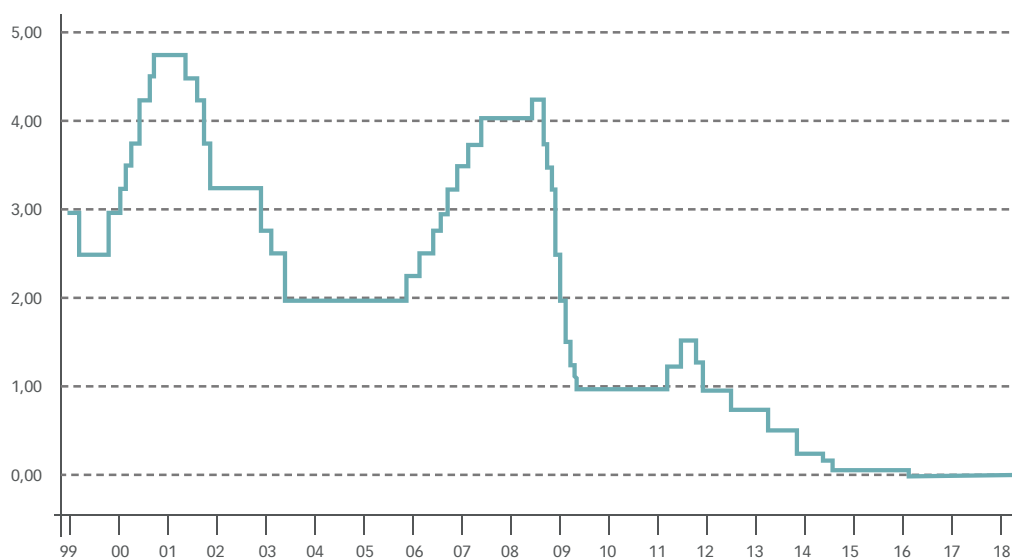
Die Wirtschaftsleistung ist 2017 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Herauszuheben ist hier die Grundstücks- und

Wohnungswirtschaft, die knapp 11% der Bruttowertschöpfung erzeugte und gegenüber dem Vorjahr nochmals ein Wachstum von 1,4% aufweist.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2017 fortgesetzt. Im Oktober 2017 hat die EZB beschlossen, den Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen um neun Monate bis mindestens Ende September 2018 fortzusetzen, allerdings halbiert sich das monatliche Ankaufovolumen ab Januar 2018 auf 30 Milliarden Euro. Den Leitzins von zurzeit null Prozent will die EZB erst dann anheben, wenn die Anleihekäufe schon längere Zeit beendet sind, dies wird voraussichtlich Ende 2019, möglicherweise sogar erst 2020 der Fall sein.

Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB weiterhin auf sehr nied-

Leitzinsentwicklung der Europäischen Zentralbank



Quelle:
EZB Leitzins
global-rates.com

A WIRTSCHAFTSBERICHT

rigem Niveau. Die Zinsen für zehnjährige Baudarlehen haben im Oktober 2016 den niedrigsten Wert seit Gründung der Bundesrepublik erreicht, seitdem ergab sich ein leichter Zinsanstieg. Viele Zinsexperten erwarten für 2018 moderate Steigerungen der Zinsen für Baudarlehen, insbesondere wegen des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, Leitzinserhöhungen in den USA und einer nachhaltigeren Konjunkturerholung in Europa.

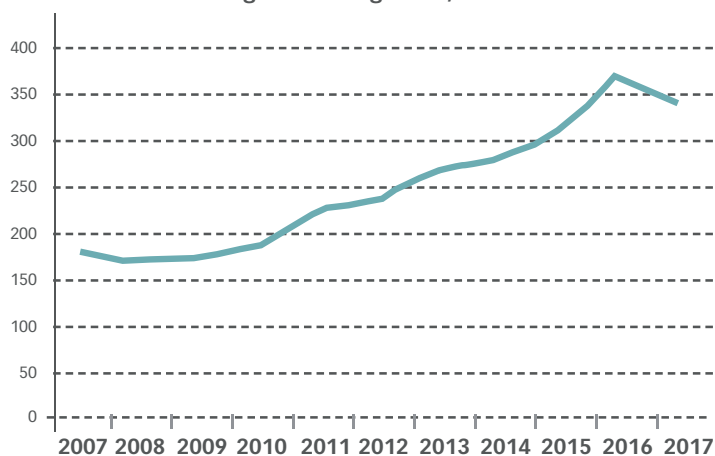
Im fünften Jahr befindet sich nun die Wirtschaft in Baden-Württemberg im Aufschwung und es ist nicht absehbar, dass diese Aufwärtsentwicklung nachlässt. Das aktuelle makroökonomische Umfeld bestehend aus niedrigen Zinsen, hoher Beschäftigung und überdurchschnittlichem Wirtschaftswachstum stimuliert das Wachstum. Das Statistische Landesamt geht für 2017 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 2,5 % aus und rechnet für 2018 mit einem Anstieg um 2,25 %. Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg

abermals fortgesetzt. Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2017 auf ein Rekordniveau von knapp 6,3 Mio. belaufen. Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in 2017 im Schnitt auf rund 214.400 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 5,7 % vermindert. Im November 2017 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,2 % (Gesamt-Deutschland 5,3 %).

Wie im Vorjahr herrschten auch 2017 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Der Wohnungsbau erreichte 2017 ein Umsatzplus von rund 20 % (Vorjahr 10,8 %). Ob diese Dynamik anhält bleibt abzuwarten, weil die Zahl der Baugenehmigungen Ende 2017 bezogen auf den umbauten Raum gegenüber dem Vorjahr um 6,3 % abgenommen hat.

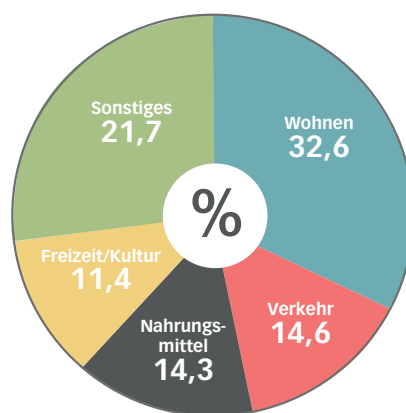
Genehmigte Wohnungen

Wohn- und Nichtwohngebäude insgesamt, in Tsd.



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2018

Ausgaben rund ums Wohnen



Quelle: Bundesamt für Statistik

Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an der Kapazitätsgrenze, was sich in deutlichen Preiserhöhungen niederschlägt.

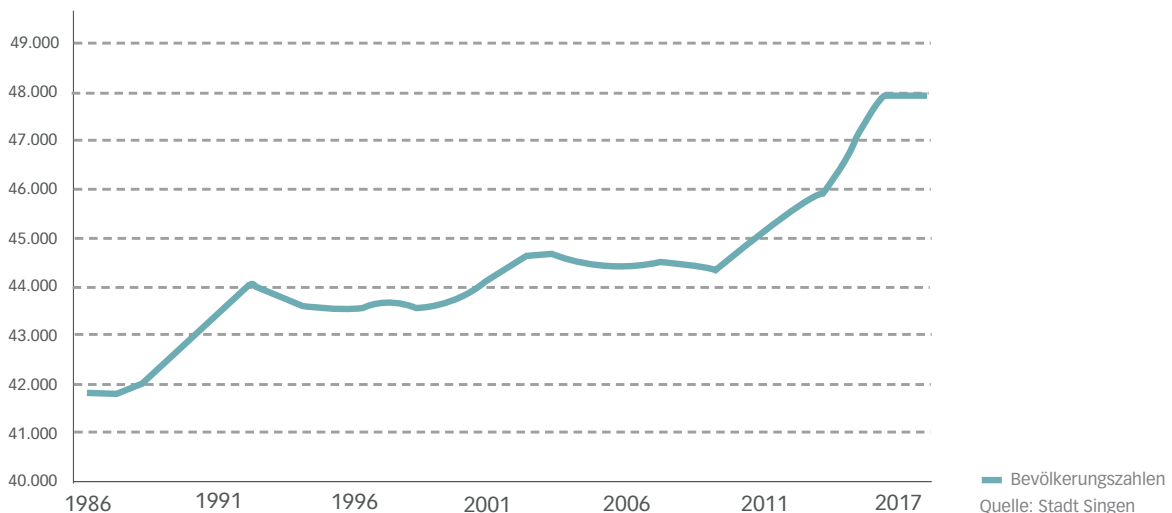
Nachdem die Verbraucherpreise 2015 und 2016 (Anstieg um 0,2 %) nahezu konstant blieben, waren 2017 wieder erhebliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Im Durchschnitt der ersten 10 Monate des Jahres 2017 stieg die Inflationsrate in Baden-Württemberg auf 1,8 %. Damit wurde das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) erstmals seit 5 Jahren wieder erreicht. Wesentliche Ursache des Preisanstiegs waren die Preiserhöhungen bei Mineralölprodukten, ohne diesen Preisanstieg hätte die Teuerungsrate bei 1,4 % gelegen.

Knapp ein Drittel seines Budgets verwendet der Durchschnittshaushalt für Ausgaben rund um das Wohnen (Mieten, Nebenkosten, Strom, Heizung). In den ersten 10 Monaten 2017 ergab

sich im Teilpreisindex „Wohnen“ in Baden-Württemberg ein Anstieg von 1,3 % (Vorjahr - 0,6 %). Hierzu trug vor allem der Anstieg der Nettokaltmieten einschließlich Nebenkosten um 1,6 % bei. Dennoch ist festzuhalten, dass die Nettokaltmieten mit einem geringeren Satz als die allgemeine Teuerungsrate gestiegen sind. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2018 wegen der weiter steigenden Kapazitätsauslastung der Unternehmen einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,7 % bzw. 1,8 %.

Wie auch schon in den vorangegangenen Jahren ist Singen hinsichtlich der Bevölkerungszahlen wie auch der Haushaltszahlen weitergewachsen. Die eigene Bevölkerungsfortschreibung der Stadt Singen weist zum 31.12.2017 47.954 Einwohner mit Hauptwohnsitz in Singen aus. Diese Entwicklung übertrifft die Annahmen aus der Wohnbedarfsprognose 2030 deutlich.

Einwohnerzahlen der Stadt Singen von 1986 bis 2017 Stand jeweils zum 31. Dezember



A WIRTSCHAFTSBERICHT

2. GESCHÄFTSVERLAUF

Die BGO war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes sowie dem Neubau und Zukauf von Mietwohnungen tätig.

2.1 BESTANDBEWIRTSCHAFTUNG

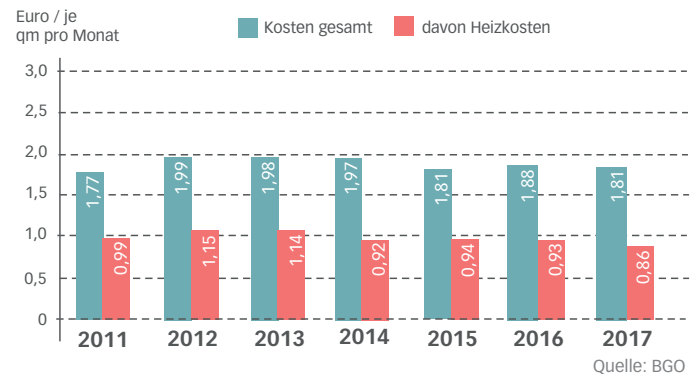
Der Gesamtbestand der BGO umfasste zum Ende des Berichtsjahres 2017 insgesamt 1.356 Mietwohnungen, 20 gewerblich genutzte Einheiten sowie 198 Garagen, 331 Tiefgaragenplätze, 340 Abstellplätze und 7 Carports.

Dies macht die BGO zum größten Wohnraumvermieter in der Stadt Singen. Die Gesamtmiet- und Pachtfläche 2017 belief sich auf knapp 98.000 m² und wurde somit gegenüber dem Vorjahr um rund 4.000 m² erhöht.

Die durchschnittliche Kaltmiete in der Wohnraumvermietung der BGO belief sich im Jahr 2017 auf monatlich 5,79 € pro m² Wohnfläche, was gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung von weniger als 1% bedeutet. Bei den gewerblichen Einheiten konnte im Jahresschnitt eine Nettokaltmiete von 5,94 € pro m² erwirtschaftet werden.

Die Anpassung der vorgenannten Kaltmieten erfolgte im Berichtsjahr 2017 ausschließlich fluktuationsbedingt, sowie durch Mietanpassungen nach umfänglichen Modernisierungsarbeiten. Eine generelle Mieterhöhung im Gesamtbestand

Vergleich Nebenkostenabrechnung 2011-2017 durchschnittliche Kosten je m² pro Monat



fand, wie auch bereits in den Vorjahren, nicht statt.

Aus den eigenen digitalen Kabelnetzen wurden Umsätze in Höhe von 232 T€, aus dem Betrieb von Photovoltaikanlagen 34 T€ generiert. Beide Werte haben sich gegenüber dem Vorjahreswert nur marginal verändert.

Im Rahmen der Betriebs- und Heizkosten wurden in 2017 im Monatsschnitt 1,81 € pro m² Wohnfläche (Vorjahr 1,94 €) abgerechnet.

Die durch Fluktuation und durch die damit verbundenen Modernisierungszeiten entstandenen Erlösschmälerungen aus der Vermietung, den Betriebskosten sowie den Kabelnetzen konnten gegenüber dem Vorjahr nochmals deut-

lich reduziert werden und beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 61 T€ (Vorjahr 71 T€). Dies entspricht einer Quote von 0,64% (Vorjahr 0,77%) was deutlich unter dem Bundesdurchschnitt vergleichbarer Unternehmen liegt und einer Vollvermietung entspricht.

Die Forderungen aus der Vermietung beliefen sich zum Bilanzstichtag 2017 nach Wertberichtigung auf 29 T€ (Vorjahr 25 T€), was einer Mietrückstandsquote von 0,30% (Vorjahr 0,28%) entspricht.

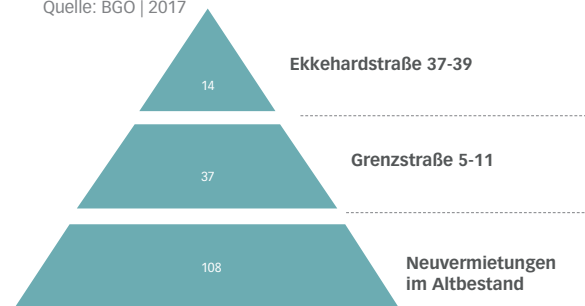
Im Jahresverlauf 2017 wurden 89 Kündigungen bearbeitet, was zu einer Fluktuation von 6,45% (Vorjahr 5,85%) führte.

801 Bewerber (Vorjahr 720) stellten im Jahresverlauf 2017 einen Aufnahmeantrag bei der BGO, was einem Plus von 11 % entspricht. Dem gegenüber stehen 274 Neuaufnahmen von Mitgliedern, was einer Aufnahmequote von rund 34 % (Vorjahr 23%) entspricht.

Die Aufnahme von Neumitgliedern orientierte sich wie in den Vorjahren, an den zu vergebenden Wohnungen und den eingegangenen Wohnungskündigungen. Die Steigerung der Aufnahmequote um 11% ist auf die beiden Neubauprojekte Grenzstraße und Max-Porzig-Straße und das damit erweiterte Mietangebot der BGO zurückzuführen. Die ist auch direkt aus der der Anzahl der in 2017 neu abgeschlossenen Mietverhältnisse ersichtlich.

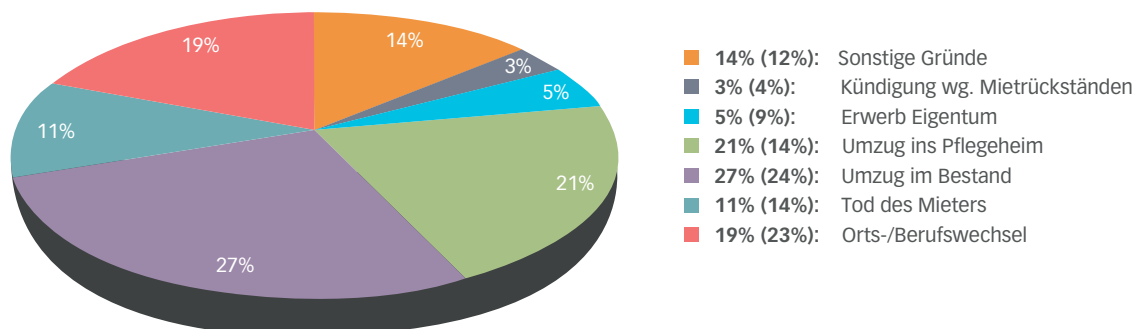
Neuvermietungen – insg. wurden 159 Wohnungen neu vermietet

Quelle: BGO | 2017



Überwiegende Kündigungsgründe im Jahr 2017 (2016)

Quelle: BGO | 2017



A WIRTSCHAFTSBERICHT



Bsp. Wohnung vor und nach erfolgter Renovierung

2.2 MODERNISIERUNG, SANIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Durch die stetige Modernisierung unseres Hausbestandes verschaffen wir unseren Mietern eine erheblich verbesserte Wohn- und Lebensqualität. Aufgrund der demographischen Entwicklung und des damit einhergehenden Anpassungsbedarfes unseres Wohnungsbestandes steigen die Herausforderungen in der Unterhaltung und Entwicklung unseres Hausbestandes immer weiter. Barrierefreiheiten, Zugangserleichterungen und Grundrissanpassungen sind die Folge dieser Entwicklung und die Bedürfnisse welchen entsprechen werden muss.

Das zu Jahresbeginn durch die Gremien der BGO einstimmig beschlossene Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm wurde im Jahresverlauf 2017 vollständig umgesetzt.

Neben den laufenden Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 840 T€ (Vorjahr 747 T€) beinhaltet das Modernisierungsprogramm in 2017 auch eine Vielzahl von Einzel- und Objektinvestitionen in Höhe von gesamthaft 701 T€ (Vorjahr 4.017 T€) – inklusive aktivierter Leistungen. Der starke Rückgang der Investitionsleistung in diesem Bereich gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist auf die Fertigstellung der umfangreichen Modernisierungsarbeiten im Bereich der Hochhäuser Gartenstadt zurückzuführen. Diese konnte im ersten Quartal 2017 erfolgreich abgeschlossen werden.

Die Gesamtinvestitionen in den eigenen Hausbestand aus Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung beliefen sich im Geschäftsjahr 2017



Ein modernisiertes Badezimmer

somit auf 1.541 T€ (Vorjahr 4.764 T€). Dies entspricht rund 16 € pro m² Wohnfläche.

Alle baulichen und anlagentechnischen Investitionen in unserem Wohnungsbestand sind auf Nachhaltigkeit ausgelegt und tragen somit zu einer energieeffizienten und zukunftsgerichteten Bestandsbewirtschaftung und demnach auch zu einer Wertsteigerung unseres Wohnungsbestandes bei. Das Mehr an Energieeffizienz kommt unseren Mietern und unserer Umwelt 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.

A WIRTSCHAFTSBERICHT



Vogelperspektive Gartenstadt

2.3 PROJEKTE 2017 UND 2018

Für das **Quartier der Gartenstadt** wurden im ersten und zweiten Quartal 2017 die letzten Arbeiten im Bereich der Häuser Gartenstadt 2-4 und 6-8 abgeschlossen sowie die durch die Bauzeit stark beeinträchtigten Grünanlagen wiederhergestellt. Ergänzend konnten im Bereich des Siedlungsweges neue, zusätzliche Parkmöglichkeiten für unsere Mieter geschaffen werden.

Die Gesamtmaßnahme für die insgesamt 248 Wohneinheiten im Bereich der Gartenstadt, bestehend aus zwei umfangreichen Sanierungsphasen, ist nun nach 6-jähriger Bauzeit vollständig abgeschlossen. Der ursprünglich geplante Kostenrahmen konnte, trotz bei Bestandssanierungen immer zu erwartenden Unwägbarkeiten, vollständig eingehalten werden. Die Gesamtkosten beider Sanierungsphasen beliefen sich auf rund 7.100 T€.



NACHER

VORHER



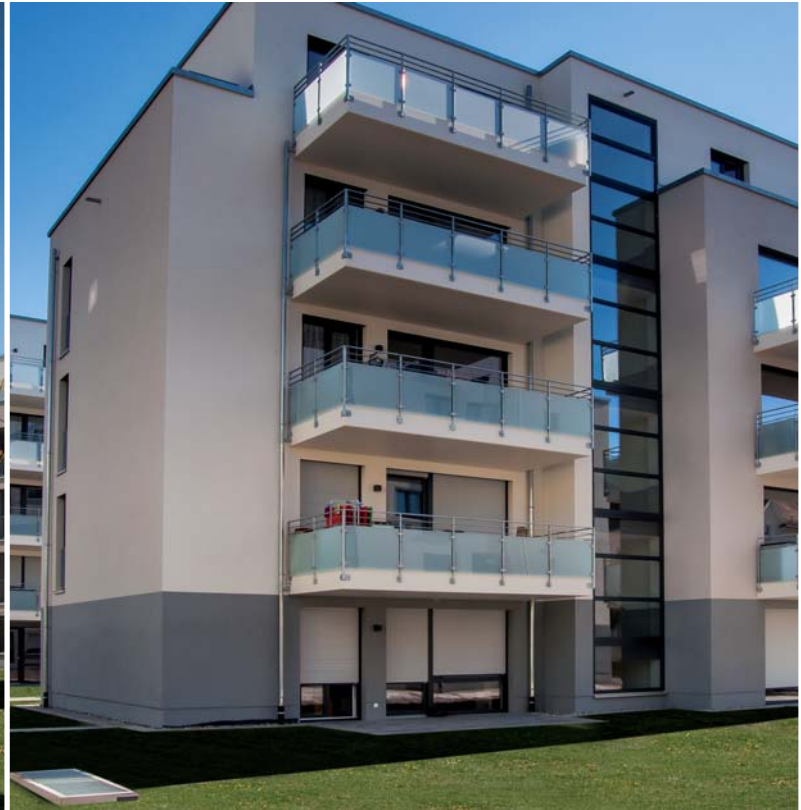
NACHER

VORHER

A WIRTSCHAFTSBERICHT



Neubau Grenzstraße 5-11



Entlang der Grenzstraße in Singen sind in 20 Monaten Bauzeit 37 neue, hochwertige Mietwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 3.250 m² entstanden. Das **Neubauvorhaben Grenzstraße 5,7,9,11** umfasst insgesamt vier Häuser mit 37 barrierefreien Mietwohneinheiten, verbunden durch eine Tiefgarage mit 37 Stellplätzen sowie 11 Stellplätzen im Freien. Die Gebäudehülle

und Energietechnik wurde auf den energiesparenden KfW 55 Standard ausgerichtet, was einen geringen Energiebedarf gewährleistet. Das Richtfest für die vier Häuser fand am 16.05.2017 statt, die Übergabe an die Mieter erfolgte im September und Oktober 2017. Die Gesamtinvestitionen für dieses Projekt beliefen sich auf rund 8.000 T€.



Neubau Max-Porzig-Straße 28-30

Mit dem **Neubauvorhaben Max-Porzig-Straße 28+30** wurden die Bemühungen der BGO neuen Wohnraum für unsere Mitglieder zu schaffen, nahtlos fortgeführt. Unweit der Singener Aach, in ausgezeichneter Lage und mit guter Infrastruktur, entstanden bei diesem Vorhaben 26 neue moderne Mietwohnungen. Verteilt auf 2 Häuser

mit gesamthaft rund 1.880 m² Wohnfläche wurden diese im energiesparenden KfW 70 Standard erstellt. Baubeginn war im Juni 2016. Die Wohnungen konnten nach rund 22-monatiger Bauzeit im März und April 2018 an die Mieter der BGO übergeben werden.

Zum Berichtszeitpunkt waren alle Arbeiten an dem Vorhaben abgeschlossen und die Außenanlagen fertiggestellt. Die Gesamtinvestitionen für dieses Projekt beliefen sich auf rund 6.000 T€.

A WIRTSCHAFTSBERICHT



Baugrundstück Kunsthallenareal



Visualisierung Kunsthallenareal

Auf dem seit langem verwaisten Grundstück rund um das **Kunsthallenareal** im Stadtkern von Singen, wird die BGO zusammen mit der OSWA-Stadtentwicklungsgesellschaft sieben moderne Wohnhäuser realisieren. Die Planungen, Entwicklungsgespräche und Vertragsvorbereitungen dauern bereits seit 2016 an und konnten zum Berichtszeitpunkt erfolgreich abgeschlossen werden. Mit dem Start dieses prestigeträchtigen und anspruchsvollen Projektes in bester Innenstadtlage im April 2018, wird ein weiteres erfolgreiches Kapitel in der Geschichte der BGO geschrieben. Die Gesteherung der 84 hochmodernen Wohneinheiten erfolgt durch die Firma OSWA. Alle 84 Einheiten, welche Grundrisse von 1- bis 5-Zimmerwohnungen mit Wohnflächen von 38-150m² ausweisen, gehen nach der geplanten Fertigstellung im Sommer 2020 an die BGO zur Vermietung an ihre Mitglieder über. Das Gesamtinvestitionsvolumen für dieses Projekt beläuft sich auf über 20.000 T€.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden durch die BGO keine Grundstücke veräußert oder erworben. Im Rahmen der **MaBV oder Baubetreuung von Dritten** erfolgten keine Maßnahmen.

Alle aktuell in der Ausführung und Planung befindlichen Neubauprojekte sind zur Ergänzung und Vervollständigung unseres Mietportfolios und damit ausschließlich für unsere Mitglieder gedacht.

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.

A WIRTSCHAFTSBERICHT

2.4 MITGLIEDERWESEN

Das Jahr 2017 verbucht einen Zugang von 211 Beitritten und Übertragungen sowie einen Abgang von 115 Mitgliedern durch Kündigung, Übertragung, Ausschluss oder Tod. Mit Ablauf des Geschäftsjahres 2017 zählten somit 2.294 (Vorjahr 2.198) Mitglieder zur Genossenschaft.

Die Geschäftsanteile erhöhten sich von 19.698 auf 20.415 Anteile. Das entspricht einem Zuwachs von rund 109 T€. Das gesamte Geschäftsguthaben beläuft sich zum Bilanzstichtag 2017 auf 3.373 T€.

In der 104. Generalversammlung der BGO für das Geschäftsjahr 2016 am 5. Oktober 2017 wurden der Vorstand und der Aufsichtsrat vollständig durch die Mitgliederversammlung entlastet.

2.5 WEG-VERWALTUNG

Die WEG-Verwaltung der BGO umfasst 31 Einheiten, bestehend aus einer Eigentümergemeinschaft. Die Hausgeldabrechnung wurde erstellt, die Eigentümerversammlung fristgerecht und erfolgreich durchgeführt. Die BGO wurde im Rahmen ihrer Verwaltertätigkeit von der Eigentümergemeinschaft einstimmig für das Geschäftsjahr 2017 entlastet. Aus der WEG-Verwaltung sind keine Risiken ersichtlich.

2.6 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 in Konstanz, wird aktuell in Radolfzell das Projekt „Wohnpark St. Meinrad“ erstellt. Die Investitionen für das Gesamtvorhaben, bestehend aus einem Ärztehaus und 57 Wohneinheiten, beläuft sich auf rund 30.000 T€.

Der Bestätigungsvermerk aus der Prüfung des Geschäftsjahres 2017 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.

3. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER BGO

Die Geschäftsführung der BGO beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens aufgrund der nachfolgenden Ausführungen als sehr positiv. Diese Einschätzung wird auch durch die sehr

guten Ergebnisse aus den Bilanzanalysen und Ratingverfahren der finanzierenden Banken unterstützt.

3.1 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die finanziellen Leistungsindikatoren der BGO stellen sich im Vergleich zu den Vorjahren wie

folgt dar. Die Kennzahlen zeigen die Leistungsfähigkeit der Genossenschaft auf:

Finanzielle Leistungsindikatoren der BGO

		2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Bilanzsumme	T€	63.009	57.020	47.079	45.651	42.556	41.750	37.092
Anlagevermögen	T€	53.891	48.442	39.812	39.009	35.594	35.983	31.557
Eigenkapital	T€	19.722	18.293	16.812	15.058	13.893	13.414	13.258
Eigenkapitalquote	%	31,3	32,1	35,7 %	32,9 %	32,6 %	32,1 %	35,7 %
Eigenkapitalrentabilität	%	7,2	8,5	10,7 %	7,1 %	2,8 %	1,5 %	5,9 %
Verbindlichkeiten gegen KI	T€	40.094	35.838	27.513	28.016	26.192	26.057	21.550
Zinsaufwendungen	T€	864	746	814	867	837	722	834
Tilgungsaufwendungen	T€	1.856	1.350	1.876	1.509	1.625	1.946	
AfA	T€	1.527	1.466	1.343	1.236	1.195	1.115	1.106
Cash-Flow	T€	2.956	3.022	3.162	2.328	1.567	1.344	1.905
Umsatzerlöse ohne Bauträger	T€	9.508	9.134	9.215	8.736	8.329	7.581	7.402
Objektbestand	Anzahl	1.376	1.332	1.332	1.331	1.302	1.266	1.266
Wohn- und Nutzfläche	m ²	98.926	93.784	93.784	92.984	88.074	87.011	87.011
Fluktuationsquote	%	6,45	5,9	7,8 %	8,0 %	7,6 %	8,2 %	9,5 %
Erlösschmälerungsquote	%	0,64	0,77	1,1 %	1,3 %	1,7 %	1,3 %	2,5 %

Quelle: BGO

A WIRTSCHAFTSBERICHT

3.2 ERTRAGSLAGE

Die gute Ertragslage der Genossenschaft wird weiterhin maßgeblich von den Erträgen aus der Hausbewirtschaftung geprägt. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (abzüglich Erlösschmälerungen) konnten in 2017 um 373 T€ auf 9.447 T€ gesteigert werden. Der Deckungsbeitrag aus dem operativen Geschäft der Wohnungsvermietung gestaltete sich wie auch in den Vorjahren, positiv und nachhaltig. Die Umsatzsteigerung resultierte im Geschäftsjahr 2017 insbesondere aus fluktuationsbedingten Mieterhöhungen, sowie der Einbindung des Neubauvorhabens Grenzstraße 5,7,9,11 und dem neuerworbenen Objekt Ekkehardstraße 37+39. Eine generelle Mieterhöhung fand im Berichtszeitraum erneut nicht statt.

Der Jahresüberschuss verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 126 T€ auf 1.420 T€. Dies ist, trotz der gestiegenen Umsatzerlöse aus der Vermietung und Verpachtung in Höhe von 374 T€, insbesondere auf die deutlich gestiegenen Instandhaltungskosten (+231 T€), der Zunahme der Abschreibung (+61 T€), dem Anstieg der Personalaufwendungen (+88 T€) sowie dem Anstieg des Zinsaufwandes (+118 T€) zurückzuführen.

Erträge aus dem Bauträgergeschäft oder dem Verkauf von Anlagevermögen wurden in dem abgebildeten Zeitraum nicht generiert.

Die Ertragslage der BGO darf weiterhin als sehr zufriedenstellend beschrieben werden.

3.3 FINANZLAGE UND LIQUIDITÄT

Die Finanzlage und Liquiditätsausstattung unserer Genossenschaft ist sehr zufriedenstellend und geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzierungen der Investitionen für die Jahre 2017 bis 2020 sind gesichert, das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

Es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen jedoch aufgrund des AAA-Ratings bei unseren Kreditgebern unverändert ausreichende, aber im Berichtszeitraum nicht in Anspruch genommene, Kreditlinien zur Verfügung.

3.4 KAPITALSTRUKTUR UND VERMÖGENSLAGE

Die BGO hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 53.891 T€ (Vorjahr 48.442 T€). Dies entspricht einem Anteil von rund 85% der Bilanzsumme und ist nahezu unverändert gegenüber dem Vorjahr.

Das Umlaufvermögen, das größtenteils aus der Position „Flüssigen Mitteln“ besteht, ist bei der BGO mit 9.114 T€ (Vorjahr 8.575 T€) bilanziert.

Das Eigenkapital der BGO in Höhe von 19.722 T€ (Vorjahr 18.293 T€) wurde durch das sehr gute Jahresergebnis 2017 um 1.429 T€ erhöht und beläuft sich somit auf über 31% der Bilanzsumme.

In den Verbindlichkeiten sind im wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten als Fremdkapital ausgewiesen. Diese wurden gegenüber dem Vorjahr um 4.256 T€ auf 40.094 T€ erhöht und belaufen sich somit auf 63% (Vorjahr 62%) der Bilanzsumme. Der Anstieg des Fremdkapitals ist auf die Finanzierung der Neubauprojekte Grenzstraße und Max-Porzig-Straße zurückzuführen.

Die Kapitalstruktur und Vermögenslage der BGO ist ausgewogen und geordnet. Die Eigenkapitalquote beträgt 31% (Vorjahr 32%). Die Eigenkapitalrentabilität liegt mit 7,2% deutlich über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Das Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital beträgt 194%. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Ver-

bindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. mindesten 10 Jahre – teil- teilweise auch bis zu 30 Jahre – gesichert.

A WIRTSCHAFTSBERICHT

3.5 INVESTITIONEN

Die Investitionen im Eigenbestand in Höhe von 1.541 T€ wurden in den Bereichen Modernisierung und Instandhaltung getätigt. Hierfür wurden in unsere Bestände rund 16 € pro m² Wohnfläche investiert, was im Branchenvergleich einen guten Wert darstellt. Mit diesen Investitionen soll erreicht werden, dass zum einen weiterhin eine gute Vermietbarkeit unserer Wohnimmobilien in Zukunft gewährleistet ist, aber auch der Wohnungsbestand an die neuen Bedürfnisse und Erwartungen unserer Mitglieder angepasst wird.

Die weiteren Investitionen in Höhe von 9.398 T€ resultieren aus den bereits beschriebenen Neubauprojekten und Objektzukaufen.

Gesamthaft wurden durch die BGO in 2017 somit rund 11.000 T€ in den Eigenbestand bzw. die Bestandserweiterung investiert. Die Finanzierung der vorgenannten Investitionen erfolgte jeweils in Teilen aus Eigenmitteln und Fremdkapital.

3.6 JAHRESÜBERSCHUSS

Wie im Vorjahr, ermöglicht uns der Jahresüberschuss 2017 erneut, unseren Mitgliedern für das abgelaufene Geschäftsjahr eine weit über dem Kapitalmarkt liegende Dividende auf ihre Geschäftsguthaben zu bieten.

Zusammen mit der Stärkung unserer Rücklagen und der Zuführung zu unserem Eigenkapital ist somit eine unveränderte, im Vordergrund stehende Mitgliederförderung gewährleistet.

Vorbehaltlich der Zustimmung der Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2017 am 4. Oktober 2018 schlägt der Aufsichtsrat und Vorstand der BGO wiederum die Ausschüttung einer 4%igen Dividende an die unsere Mitglieder sowie folgende Gewinnverwendung vor:

2017

Jahresüberschuss	1.419.660,64 €
Einstellung gesetzliche Rücklage (10%)	-141.966,06 €
Einstellung andere Ergebnissrücklagen	-1.160.000,00 €
Gewinnvortrag	+24.173,50 €
Bilanzgewinn	141.868,08 €

3.7 NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

3.7.1 Datenschutz

Der Datenschutzbeauftragte ist bei der WTS, Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH, Herdweg 54 in 70174 Stuttgart bestellt. Die turnusmäßig stattfindende Prüfung und Bestandsaufnahme wurden ohne Befund abgeschlossen.

3.7.2 Personal-/und Fortbildungsmaßnahmen

Der Erfolg der BGO beruht auf den Fähigkeiten sowie der Einsatzbereitschaft ihrer Mitarbeiter. Die Mitarbeiter nehmen regelmäßig an Fort- und Weiterbildungslehrgängen teil. Hierfür wurden im Berichtsjahr 16 T€ (Vorjahr 6 T€) aufgewendet.

3.7.3 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.

Für den Erfolg unserer Genossenschaft ist es uns sehr wichtig, dass wir bei den potenziellen Mieterinteressenten bekannt sind und dass die Öffentlichkeit uns positiv wahrnimmt. Die Zukunft und der Erfolg einer Dienstleistungsbranche wie der Immobilienwirtschaft, werden maßgeblich durch Präsenz in den neuen Medien beeinflusst.

Die BGO ist deshalb seit Jahren erfolgreich im Internet unter www.bgo-singen.de und www.wohnen-in-singen.de vertreten.

Die Vermarktung der Immobilien erfolgt über die bekannten Immobilienportale www.immobilienscout24.de und www.immowelt.de.

Die Ausgaben für Öffentlichkeitsarbeit sowie Förder-/ und Sponsorenauftritte beliefen sich im Berichtsjahr auf 38 T€ (Vorjahr 41 T€).

3.8 Nachtragsbericht

Vorgänge von wesentlicher Bedeutung sind nach Abschluss des Geschäftsjahres 2017 nicht eingetreten. Insbesondere sind gravierende Risiken, welche die Ertrags-, Vermögens-, und Finanzlage beeinflussen können, nicht erkennbar.

B PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT



1.1 PROGNOSEBERICHT

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen ist im laufenden Jahr weiter von einer stabilen Ertragslage auszugehen. Insgesamt werden sich die finanziellen Leistungsindikatoren unter Berücksichtigung der hohen Investitionsleistung an der Entwicklung der Vorjahre orientieren.

Durch die Einbindung der neuen Objekte in die Vermietung, planen wir in 2018 mit steigenden Umsatzerlösen auf rund 10.000 T€. Für die laufenden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind rund 2.300 T€ in die Plan-

rechnung 2018 eingestellt. Die Bestandsqualität wird sich dadurch weiter verbessern und die Leerstände auf einem niedrigen Niveau belassen. Des Weiteren wird mit projektbezogenen Investitionen von rund 9.000 T€ gerechnet. Ursächlich hiervon sind insbesondere die Investitionen in die beiden Neubauprojekte Max-Porzig-Straße und Kunsthallenareal sowie Kosten für die Überplanung des Areals entlang der Karl-Schneider-Straße. Die vorgenannten Investitionen sind jedoch stark von der zeitlichen Realisierung in 2018 abhängig.



Die Annahmen basieren auf der Unternehmensplanung und den zugrunde gelegten Prämissen. Prognoseunsicherheiten ergeben sich insbesondere bei nicht zu erwarteten bzw. geplanten Instandhaltungsaufwendungen. Um mit dieser Unsicherheit umzugehen, werden im Rahmen des IKS monatliche Soll/Ist-Vergleiche bezüglich der entsprechenden Werte und Parameter durchgeführt und analysiert.

Die sich weiter stabilisierenden Finanzmärkte und der prognostizierte, weitere Aufschwung in Verbindung mit einem moderaten Inflationsan-

stieg in 2018, lassen positive Prognosen für die gesamte Wirtschaft und den Arbeitsmarkt zu.

Für die BGO sind diese Aussichten in Verbindung mit der demographischen Entwicklung und dem niedrigen Zinsniveau Anlass, mit der eingeschlagenen Modernisierungs- und Wachstumsstrategie fortzufahren, insbesondere da die Nachfrage in der Vermietung für modernisierte Wohnungen und Neubauwohnungen ungebrochen groß ist und sich in unserer Region weiter gefestigt hat.

Die BGO wird somit ihren Wachstumskurs auch in den kommenden Jahren durch Neubau und Zukäufe fortführen. Daneben wird das Hauptaugenmerk auf der Modernisierung der Eigenbestände liegen.

Der Aufsichtsrat hat gemeinsam mit dem Vorstand, im Rahmen der Jahressitzung 2018, ausführlich das Jahr 2017 nachbearbeitet. Anschließend wurde auf Grundlage einer Vorstandsvorlage der Investitionsplan und, daraus resultierend, der Finanz- und Wirtschaftsplan für 2018 erörtert und genehmigt.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung für das Jahr 2018 ein positives Ergebnis, welches sich wiederum an dem Vorjahresergebnis orientiert.



B PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

1.2 RISIKOBERICHT

Bedenken existieren bei Wohnbaugenossenschaften generell immer dahingehend, dass Mieter ihren Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommen können oder Märkte und gesetzliche Rahmenbedingungen sich ändern. Aufgrund der vorherrschenden positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in unserer Region und unserer moderaten Mieten ist das Risiko begrenzt. In unserem Kerngeschäft, der Vermietung, ist eine steigende, aktuell nicht zu befriedigende Nachfrage, insbesondere nach preisgünstigem, zentral und ruhig gelegenem Wohnraum, festzustellen.

Der Vorstand erwartet keine bestandsgefährdenden Risiken oder Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Die gut gepflegten Geschäftsbeziehungen zu Mitgliedern, Handwerkern, Banken sowie kommunalen und regionalen Behörden sichern nachhaltig die künftige Entwicklung unseres Unternehmens.

Um zukünftige Entwicklungen und bestandsgefährdende Risiken zeitnah zu erkennen und angemessen auf sie reagieren zu können, unterhalten wir ein umfangreiches Überwachungssystem. Es beinhaltet u. a. Controlling, objektbezogene Kostenrechnung, fortlaufende Ist-Kostenbetrachtungen und eine zeitnahe, aktualisierte 5-Jahres-Unternehmensplanung. Im Bauwesen erkennen wir Risiken durch enge, zeitnahe Überwachung der Kostenentwicklung im Bereich der Instandhaltung, des Neubaus und des

Ausbaus durch fortlaufende und kontinuierliche Analysen. Somit können aus unserer Sicht eventuelle Risiken frühzeitig identifiziert, gemessen und diesen ggf. gegengesteuert werden.

Die Ausgestaltung des Risikomanagements ist bestimmt durch unsere nachhaltige Geschäfts- und Risikostrategie. Diese zeigt auf, mit welchen strategischen Zielen und Maßnahmen wir die langfristige Existenz unserer Baugenossenschaft nachhaltig sichern wollen. Da das unternehmerische Ziel in einer am Wohl der Mitglieder ausgerichtete, hohe Qualität beruhende Wohnungsversorgung liegt und nicht die Gewinnoptimierung im Vordergrund steht, wird eine Schmälerung des Bilanzgewinns aufgrund höherer Instandhaltungsaufwendungen in Kauf genommen.

Das Liquiditätsrisiko besteht grundsätzlich darin, benötigte Zahlungsmittel ggf. nicht oder nur zu erhöhten Kosten beschaffen zu können. Dem Liquiditätsrisiko wirkt die Genossenschaft mit mittelfristig im Voraus vereinbarten Kreditlinien und vorhandenen freien Beleihungsspielräumen entgegen. Zusammen mit einer entsprechenden Ausstattung an liquiden Mitteln ist die Genossenschaft in der Lage, jederzeit auf Kapitalanforderungen neuer Investments zu reagieren. Das Refinanzierungsrisiko ist aufgrund bestehender Kreditlinien und ausreichend vorhandener Beleihungsreserven als gering einzuschätzen. Insgesamt sieht die Geschäftsführung bei den Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken ein geringes Gewicht.

B PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT



Zinsswapgeschäfte oder sonstige Derivate haben wir nicht abgeschlossen. Unsere Bonität ist nach wie vor durch unsere Kreditgeber in der höchstmöglichen Kategorie eines 1er-Ratings bestätigt.

Wir beobachten in regelmäßigen Abständen das Zinsänderungsrisiko – vor allem auch im Hinblick auf die operative und strategische Ausrichtung unseres Darlehensmanagements und betreiben dadurch ein aktives Zins- und Laufzeitenmanagement.

Durch umfangreiche Analysen aller unser Unternehmen beeinflussender Faktoren sehen wir insgesamt keine erheblichen Risiken, die den Bestand gefährden, die Entwicklung nach-

haltig beeinträchtigen oder einen wesentlich negativen Einfluss auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage haben könnten. Aufgrund der aus unserem Kerngeschäft resultierenden Mietverträgen mit festen Zahlungskonditionen und der durchschnittlich längeren Laufzeiten der Darlehensverträge sehen wir geringe Gefahren durch Zahlungsstromschwankungen.

Sämtliche unternehmerischen Risiken, Zinsänderungsrisiken oder politischen Veränderungen, die im Umfeld unserer Genossenschaft auftreten könnten, werden vom Vorstand beobachtet, bewertet und auf ihre Handlungsnotwendigkeit hin beurteilt.

B BERICHT DES AUFSICHTSRATES

1.3 CHANCENBERICHT

Der stetige Anstieg der Wohnraumnachfrage in Baden-Württemberg, noch einmal verstärkt in der Bodensee - und Hegauregion, ist nicht zuletzt auf die attraktive Lage im Süden Deutschlands, im Dreiländereck, zurückzuführen.

Nachdem der Singener Immobilienmarkt in den vorangegangenen Jahren nur leichte Preisanstiege erfahren hat, so haben sich die Bewertungspreise in allen Segmenten und Lagen im Berichtszeitraum deutlich erhöht. Gleiches gilt auch für erzielbare Mieten.

Durch die hohe Aktivität der BGO im Bereich der energetischen und barrierefreien Bestandssanierung verfügt das Unternehmen auch bei einer nachlassenden Nachfragesituation über eine starke Marktposition in der Region.

Weitere Chancen bestehen aufgrund des Kapitalmarktes, welcher sich gegenwärtig weiterhin durch günstige Konditionen für Fremdfinanzierungen kennzeichnet und die Umsetzung investiver Maßnahmen in den Wohnungsbestand und dessen Entwicklung fördert.

Das für die Wohnungswirtschaft vorhandene positive Umfeld dürfte sich in unserer Region weiterhin günstig auswirken. Wir gehen daher auch für 2018 insgesamt von einer erfolgreichen Unternehmensentwicklung aus.

Singen, 22. Juni 2018

Der Vorstand | Baugenossenschaft Oberzellerhau eG



Thomas Feneberg
Geschäftsführender Vorstand



Andreas Heitz
Vorstandsmitglied



Hans-Jürgen Feneberg
nebenamtliches Vorstandsmitglied

C BERICHT DES AUFSICHTSRATES

BERICHT DES AUFSICHTSRATES



Werner G. Graf

Der Aufsichtsrat ist im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017 vom Vorstand regelmäßig schriftlich und mündlich ausführlich über die geschäftliche Entwicklung, die wirtschaftliche Situation und sonstige wichtige Angelegenheiten – die BGO betreffend – unterrichtet worden.

In Erfüllung seiner Aufgaben 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 und den Vorstand nach den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen gefördert, beraten und überwacht. Im Rahmen der monatlich stattfindenden Prüfungskommission erfolgte durch den Vorstand eine laufende, zeitnahe und umfassende Berichtserstattung über die aktuellen Angelegenheiten und Entwicklungen der Genossenschaft. Die Ausführungen des Vorstandes haben die Mitglieder des Aufsichtsrates mit großem Interesse aufgenommen und stets ausführlich diskutiert und beraten.

Im Geschäftsjahr 2017 befasste sich der Aufsichtsrat in drei Sitzungen allein und in dreizehn Sitzungen – davon zehn im Rahmen der Prüfungskommission – gemeinsam mit dem Vorstand, mit den wirtschaftlichen Unternehmenszielen, dem Ankauf, der Neubau- und Modernisierungsplanung, der Wirtschafts- und Finanzpla-

nung, der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt und dem Jahresabschluss 2017.

Der Aufsichtsratsvorsitzende stand auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen in regem 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 Rechnungswesens und des von der WTS aufgestellten Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017 einschließlich Anhang, ist im Juni 2018 durch den vbw „Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.“ durchgeführt worden. Durch die Prüfung ergaben sich keine Beanstandungen. Das Prüfungsergebnis wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat, Vorstand und Wirtschaftsprüfer am 21. Juni 2018 ausführlich erörtert.

Der Aufsichtsrat stimmt mit dem Prüfungsergebnis des vbw überein und erhebt auch nach dem Ergebnis der eigenen Prüfung keine Einwendungen. Demzufolge ist auch für das Berichtsjahr 2017 die Ausschüttung einer 4%-igen Dividende sowie eine Aufstockung unserer Rücklagen möglich.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Mitgliederversammlung den vom Vorstand vorgelegten

- Jahresabschluss 2017
- Gewinnverwendungsvorschlag 2017
- Geschäftsbericht 2017

zu genehmigen sowie dem Vorstand Entlastung für das Geschäftsjahr 2017 zu erteilen.



Aufsichtsrat der BGO (von links) Michael Keller, Bernhard Alder, Axel Goedicke, Werner G. Graf, Rainer Geier und Konstantin Wintter

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017 beendete der langjährige Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Hermann Wollwinder, seine aktive Tätigkeit. In Anerkennung und Würdigung seiner Verdienste, wurde er auf Vorschlag des Vorstandes und Aufsichtsrates durch die Mitgliederversammlung zum Ehrenvorsitzenden des Aufsichtsrates der BGO gewählt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die stets sehr konstruktive, offene und vertrauensvolle Zusammenarbeit und würdigt die damit verbundene umsichtige und erfolgreiche Leitung der BGO. Der Vorstand und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der BGO haben sich immer ver-

antwortungsbewusst und erfolgreich für die Belange unserer Genossenschaft eingesetzt, auch dafür gilt der Dank des Aufsichtsrates.

Ebenfalls dankt der Aufsichtsrat allen Mitgliedern für ihr Engagement rund um die BGO.

Singen, 22. Juni 2018

Werner G. Graf
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG UND
BILANZ ZUM JAHRESABSCHLUSS 2017



D GEWINN- & VERLUSTRECHNUNG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2017

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	2017 €	2017 €	2016 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.447.308,79		9.073.839,29
b) aus Betreuungstätigkeit	4.192,55		4.192,55
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	56.840,97	9.508.342,31	56.273,25
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		79.270,37	25.949,60
3. Sonstige betriebliche Erträge		42.571,40	50.039,48
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.713.035,55		3.432.854,91
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	5.062,49	3.718.098,04	2.165,14
5. Rohergebnis		5.912.086,04	5.775.274,12
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.112.554,60		1.035.052,36
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 72.339,73 € Vorjahr: 69.595,74 €	261.648,06	1.374.202,66	251.330,80
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.527.044,04	1.466.304,04
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		475.619,33	502.258,79
9. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 € Vorjahr: 17.000,00 €	0,00		17.000,00
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen	20,25		18,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.254,70	5.274,95	6.433,76
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		863.579,60	745.997,25
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		55.400,48	54.614,59
14. Ergebnis nach Steuern		1.621.514,88	1.743.168,05
15. Sonstige Steuern		201.854,24	197.533,43
16. Jahresüberschuss		1.419.660,64	1.545.634,62
17. Gewinnvortrag		24.173,50	25.635,07
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.301.966,06	1.424.563,46
19. BILANZGEWINN		141.868,08	146.706,23

E BILANZ ZUM JAHRESABSCHLUSS 2017

Aktivseite	2017 €	2017 €	2016 €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		27.230,66	38.482,57
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	46.825.069,49		38.922.772,68
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.501.038,75		1.562.489,92
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.651,09		1.888,15
Technische Anlagen und Maschinen	171.047,25		185.454,56
Betriebs- und Geschäftsausstattung	154.549,74		98.497,47
Anlagen im Bau	0,00		3.605.721,80
Geleistete Anzahlungen	5.121.924,89	53.777.281,21	3.940.882,98
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen	85.000,00		85.000,00
Andere Finanzanlagen	1.450,00	86.450,00	450,00
Anlagevermögen insgesamt		53.890.961,87	48.441.640,13
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.131.089,08		2.051.818,71
Andere Vorräte	89.877,21	2.220.966,29	64.423,67
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	29.400,60		24.749,16
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.886,39		3.331,99
Sonstige Vermögensgegenstände	208.042,98	241.329,97	89.085,74
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguth., Guthaben bei Kreditinstituten	5.463.510,13		5.172.690,97
Bausparguthaben	1.188.960,85	6.652.470,98	1.168.825,68
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
I. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.189,77	3.593,74
BILANZSUMME		63.008.918,88	57.020.159,79

Passivseite

	2017 €	2017 €	2016 €
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	110.560,00		96.800,00
der verbleibenden Mitglieder	3.258.179,19		3.148.757,28
aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.480,00	3.373.219,19	1.600,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
	13.315,67 €		
Vorjahr:	8.017,58 €		
II. Kapitalrücklage		82.625,36	76.595,36
III. Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.378.419,89		2.236.453,83
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
	141.966,06 €		
Vorjahr:	154.563,46 €		
Bauerneuerungsrücklage	4.449.685,98		4.449.685,98
Andere Ergebnisrücklagen	9.296.280,09	16.124.385,96	8.136.280,09
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
	1.160.000,00 €		
Vorjahr:	1.270.000,00 €		
IV. Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	24.173,50		25.635,07
Jahresüberschuss	1.419.660,64		1.545.634,62
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.301.966,06	141.868,08	1.424.563,46
Eigenkapital insgesamt		19.722.098,59	18.292.878,77
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Steuerrückstellungen	24.803,53		8.263,14
Sonstige Rückstellungen	247.344,00	272.147,53	118.213,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.094.125,68		35.838.385,82
Erhaltene Anzahlungen	2.387.144,15		2.362.759,15
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.863,67		3.166,32
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	484.351,72		349.284,38
Sonstige Verbindlichkeiten	27.097,59	42.997.582,81	35.712,44
davon aus Steuern:	3.505,51 €		
Vorjahr:	7.194,06 €		
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		17.089,95	11.496,77
BILANZSUMME		63.008.918,88	57.020.159,79

F ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS 2017

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 zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des in der Verantwortung des Vorstandes aufgestellten Jahresabschlusses.

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seines Bestandes an 1.372 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Weiterhin betätigt sich das Unternehmen als Verwalter von Wohnungseigentum.

Im Berichtsjahr wurden neben den laufenden Neubautätigkeiten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

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

Im Rahmen der Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck an Mitglieder erfüllt.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung und Jahresabschluss

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Die Genossenschaft hat aufgrund der Satzungsänderung zulässigerweise keinen Lagebericht aufgestellt.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Bei der langfristigen Finanzierung des Anlagevermögens ergibt sich zum 31. Dezember 2017 eine Überdeckung von T€ 2.715,1.

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit uneingeschränkt nachkommen.

Die Ertragslage schloss im Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von € 1.419.660,64 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.

Feststellungen und der den Prüfern erteilten Aufklärungen und Nachweise nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Der vorstehende Bericht wurde aufgrund der bei der Prüfung anhand der Unterlagen getroffenen

Stuttgart, 22. Juni 2018

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

gez.
Schwärzle
Wirtschaftsprüfer

gez.
Antoniak
Verbandsprüfer

UNSERE MITARBEITER AUF EINEN BLICK

VORSTAND



Thomas Feneberg

Geschäftsführender Vorstand

☎ 07731 8774-21

th.feneberg@bgo-singen.de



Andreas Heitz

Vorstandsmitglied

☎ 07731 8774-0

a.heitz@bgo-singen.de



Hans-Jürgen Feneberg

nebenamtl. Vorstandsmitglied

☎ 07731 8774-0

h-j.feneberg@bgo-singen.de

VORSTANDSASSISTENZ



Andrea Brucker

☎ 07731 8774-21

a.brucker@bgo-singen.de

RECHNUNGSWESEN



Katalin Tiperdel

Abteilungsleitung

☎ 07731 8774-23

k.tiperdel@bgo-singen.de



Angelika Eichhorn

☎ 07731 8774-22

a.eichhorn@bgo-singen.de

MITGLIEDERWESEN



Margret Luibrand

☎ 07731 8774-0

info@bgo-singen.de

WOHNUNGSVERWALTUNG



Jürgen Stocker

Abteilungsleitung

☎ 07731 8774-12

j.stocker@bgo-singen.de



Vera Klett-Wöhrle

☎ 07731 8774-13

v.klett@bgo-singen.de



Waltraud Bounab

☎ 07731 8774-15

w.bounab@bgo-singen.de

ZENTRALE/EMPFANG



Diana Bertram

☎ 07731 8774-0

info@bgo-singen.de

REGIEDIENST

**Josef Babuczki**

☎ 07731 8774-0
regiedienst@bgo-singen.de

**Mike Bertram**

☎ 07731 8774-0
regiedienst@bgo-singen.de

**Gerd de Bruin**

☎ 07731 8774-0
regiedienst@bgo-singen.de

**Manfred Maier-
Westenfelder**

☎ 07731 8774-0
regiedienst@bgo-singen.de

REGIEDIENST

**Helmut Mauch**

☎ 07731 8774-0
regiedienst@bgo-singen.de

**Alexander Mayer**

☎ 07731 8774-0
regiedienst@bgo-singen.de

**Hans-Peter Tuszewitzki**

☎ 07731 8774-0
regiedienst@bgo-singen.de

**Reiner Vogel**

☎ 07731 8774-0
regiedienst@bgo-singen.de

IMPRESSUM

- Herausgeber:** Baugenossenschaft Oberzellerhau eG
Oberzellerhau 2, 78224 Singen
Telefon: 077 31/8774-0
www.bgo-singen.de | info@bgo-singen.de
- Verantwortlich:** Thomas Feneberg
- Layout & Gestaltung:** mediendesign ellegast | Petra Gülzow
Hoheneggstr. 22b, 78464 Konstanz
Tel: 0 75 31 / 3 62 12 58 | info@mediendesign-ellegast.de
www.mediendesign-ellegast.de
- Baugenossenschaft Oberzellerhau eG
- Druck:** Digitaldruckhaus GmbH
Max-Stromeyer-Straße 170 | 78467 Konstanz
info@digitaldruckhaus.de | www.digitaldruckhaus.de
- Bildquelle:** Baugenossenschaft Oberzellerhau eG
- www.fotolia.de
© ToheyVector
- www.photocase.de:
© Dirk Hinz; go2; PolaRocket; like.eis.in.the.sunshine
- Seite 6:
© X-Mind Werbeagentur
- Seite 43: Singen:
© Achim Mende





