





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

das Jahr 2009 war geprägt von der Weltwirtschaftskrise. Ein Zusammenbruch der globalen Finanzsysteme konnte nur durch aufwendige Rettungsprogramme der Regierungen und Zentralbanken verhindert werden.

Die Wohnungswirtschaft und insbesondere die BGO sind bislang nur indirekt durch die Finanzkrise betroffen. Unsere Geschäftspolitik der Nachhaltigkeit zahlt sich insbesondere in solch turbulenten Zeiten aus. Unsere Zukunftsaufgaben, wie Steigerung der Wohnqualität, Verbesserung des Wohnumfeldes sowie die Optimierung unserer Umweltbilanz sind aktueller denn je und das Geheimnis unseres Erfolges.

Die Gesellschaftsform einer Genossenschaft verpflichtet. Der Gedanke einer starken Gemeinschaft zeigt sich besonders in den schwierigen Zeiten. Die BGO hat in ihrer Geschichte schon alle Facetten der wirtschaftlichen Entwicklung durchlebt und vor allem überlebt. Aus diesem Grunde freuen wir uns schon heute auf das Jahr 2010. Das Jahr in welchem wir das 100 jährige Jubiläum der BGO feiern dürfen.

Wir freuen uns, Sie weiter als starker und zuverlässiger Partner an Ihrer Seite begleiten zu dürfen.



INHALTSVERZEICHNIS

▶ DAS UNTERNEHMEN	4
▶ LAGEBERICHT	
▶ GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE	6
▶ DIE GESCHÄFTSFELDER DER BGO	10
▶ WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER BGO	13
▶ RISIKOBERICHT	17
▶ CHANCEN UND PROGNOSE	17
▶ DANK DES VORSTANDES	18
▶ BERICHT DES AUFSICHTSRATES	19
▶ JAHRESABSCHLUSS	20
▶ IMPRESSUM	27

DAS UNTERNEHMEN

GRÜNDUNG AM 18. SEPTEMBER 1910

Genossenschaftsregister Amtsgericht Freiburg i. Br., GnR 540024

VERWALTUNGSORGANE

VORSTAND

Feneberg, Hans-Jürgen	Wohnungswirt	Vorstandsvorsitzender
Heitz, Andreas	Immobilienwirt	Vorstandsmitglied
Feneberg, Thomas	Bankbetriebswirt	Handlungsbevollmächtigter

AUFSICHTSRAT

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

BETEILIGUNG



BHS Städtebau Bodensee/Hegau GmbH

MITGLIEDSCHAFTEN



GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmer e.V.



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



Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.



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



Singen aktiv Standortmarketing e.V.

GESCHÄFTSJAHR

2008

2009

Mitglieder	2.151	2.137
Eigenkapital	11.543.270,52 €	12.027.177,88 €
Bilanzsumme	42.237.843,87 €	40.290.280,03 €
Zahl der eigenen Wohnungen	1.263	1.264
Gesamte Wohnfläche	85.825 qm	86.849 qm
Zahl der eigenen Garagen/ Stellplätze und Carports	451	452
Zahl der Gewerbeeinheiten	6	6



GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

2009 war der schärfste Konjunkturunbruch seit Bestehen der Bundesrepublik zu verzeichnen. Nachdem bereits in der zweiten Jahreshälfte 2008 die Konjunktur massiv eingebrochen ist, hat sich der Konjunkturabschwung in den ersten Quartalen 2009 noch verschärft. In Baden-Württemberg ging das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2009 nach aktuellem Kenntnisstand um 8 Prozent zurück, für 2010 prognostiziert das Statistische Landesamt ein BIP-Wachstum von 1 Prozent. Für Gesamtdeutschland wird für 2009 mit einem Rückgang des BIP um die 5 % und für 2010 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,4 % gerechnet.

Weltweit wurden von den Regierungen und den Zentralbanken energische Schritte zur Bekämpfung des Konjunkturunbruchs unternommen. Dabei kam es – nicht nur in Deutschland – zu Maßnahmen (Verstaatlichung von Banken), die vor Jahren undenkbar erschienen. Die Automobilindustrie wurde durch staatliche Kaufanreize („Abwrackprämie“) gestützt, die Baukonjunktur wurde durch zinsverbilligte Kredite, beispielsweise für die energetische Gebäudemodernisierung, angekurbelt. Dennoch hinterließ der Einbruch der Wirtschaftsleistung Spuren auf dem Arbeitsmarkt. So dürfte die Anzahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg 2009 um rund 1/2 Prozent

Damit ist die konjunkturelle Wende eingeleitet, überwunden ist die Wirtschaftskrise damit aber noch nicht.

zurückgegangen sein. Im Jahr 2010 könnten die negativen Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt nochmals zunehmen und die Erwerbstätigenzahl sogar um 1 3/4 Prozent sinken. Dennoch haben sich die Auswirkungen der Konjunkturschwäche bisher nicht in dem befürchteten Ausmaß auf dem Arbeitsmarkt niedergeschlagen. Nach Schätzungen der deutschen Bundesbank waren im Jahresdurchschnitt 2009 3,4 Mio. Menschen arbeitslos, für 2010 rechnet sie mit einem Anstieg auf 3,8 Mio. und für 2011 auf 4,2 Mio. Die expansive Fiskalpolitik verursachte eine deutliche

Ausweitung des Staatsdefizits. Nach Berechnungen des Finanzplanungsrates wird der Haushalt des Staates (Bund, Länder, Gemeinden, Sondervermögen) 2009 mit einem Defizit von 3 % die Defizit-Kriterien des Vertrages von Maastricht noch einhalten (Kreditaufnahme 93 Mrd. €), doch ist absehbar, dass das Defizit im Jahr 2010 auf 6% des Bruttoinlandsprodukts ansteigen wird (Kreditaufnahme 144,5 Mrd. €). Ab 2011 soll dann das Defizit jährlich um 0,5 Prozentpunkte zurückgeführt werden. Problematisch für die Stabilität des Euros ist, dass Staaten in Südeuropa (vor allem Griechenland) auch in Zeiten guter wirtschaftlicher Entwicklung nicht die notwendigen Anstrengungen unternommen haben, um ihr Staatsdefizit im Rahmen des Vertrags von Maastricht zu halten und jetzt in

Zeiten der Konjunkturschwäche Maßnahmen ergreifen müssen, um einen drohenden Staatsbankrott zu vermeiden.

Aufgrund der expansiven Geldpolitik sind die Leitzinsen auf einem einmalig niedrigen Stand. Es zeichnet sich aber im Blick auf die sich aufhellenden Konjunkturaussichten ab, dass die „unkonventionellen“ geldpolitischen Maßnahmen der Jahre 2008 und 2009, wie der Ankauf von Wertpapieren oder die Versorgung der Banken mit zusätzlicher Liquidität, allmählich auslaufen. Dennoch rechnen Wirtschaftsforschungsinstitute damit, dass die EZB das gesamte Jahr 2010 unverändert belassen wird und erst Mitte des Jahres 2011 anheben wird. Von der Senkung der Leitzinsen konnten Wohnungsunternehmen bei der Aufnahme bzw. Prolongation von Wohnungsbaudarlehen profitieren, da sich die Zinskonditionen im Rahmen der allgemeinen Zinsverbilligung deutlich verbessert haben.

Für das Jahr 2009 kann man faktisch von Preisniveaustabilität sprechen: Im Durchschnitt der Monate Januar bis November 2009 lag der Index der Verbraucherpreise in Baden-Württemberg nur um 0,3 % über dem Vorjahresniveau. Dies ist vor allem durch gesunkene Energiepreise verursacht. Ohne die Berücksichtigung von Heizöl und Kraftstoffen läge die Jahreststeuerung im Durchschnitt der ersten elf Monate 2009 nicht bei 0,3%, sondern bei 1,3 %. Die Preise rund ums Wohnen – vor

allem Mieten, Nebenkosten, Wasser und Haushaltsenergie – sind mit gut 30 % der größte Posten im Verbraucherpreisindex. Der Teilpreisindex „Wohnen“ lag in Baden-Württemberg von Januar bis November 2009 um durchschnittlich 0,7 % über dem Vorjahresniveau. Hierzu trugen unter anderem der Anstieg der relativ hoch gewichteten Nettomieten um 1,2 % und der drastische Rückgang der weniger stark gewichteten Heizölpreise um 31,5 % bei. Trotz erwarteter weltwirtschaftlicher Erholung und wieder anziehender Rohstoffpreise werden auch für 2010 keine Inflationsgefahren gesehen.

Der negative Konjunkturverlauf der Südwestwirtschaft spiegelt sich auch in den deutlich höheren Konkurszahlen wider. In den ersten acht Monaten 2009 stiegen die Unternehmensinsolvenzen um 31 %. Das waren knapp 450 Konkursfälle mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Auch die Zahl der Privatinsolvenzen ist 2009 gestiegen. Nach einer Erhebung der Wirtschaftsauskunftei Bürgel wurden von Januar bis September 2009 insgesamt 96.864 Verbraucherinsolvenzen gezählt, was einem Zuwachs von 2,7 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Für das Gesamtjahr 2009 rechnet die Wirtschaftsauskunftei mit bis zu 135.000 Privatinsolvenzen. Für 2010 wird mit einem weiteren Anstieg gerechnet.

Jahr	2005	2006	2007	2008	2009
Privatinsolvenzen*	99.711	127.293	137.000	120.289	130.698

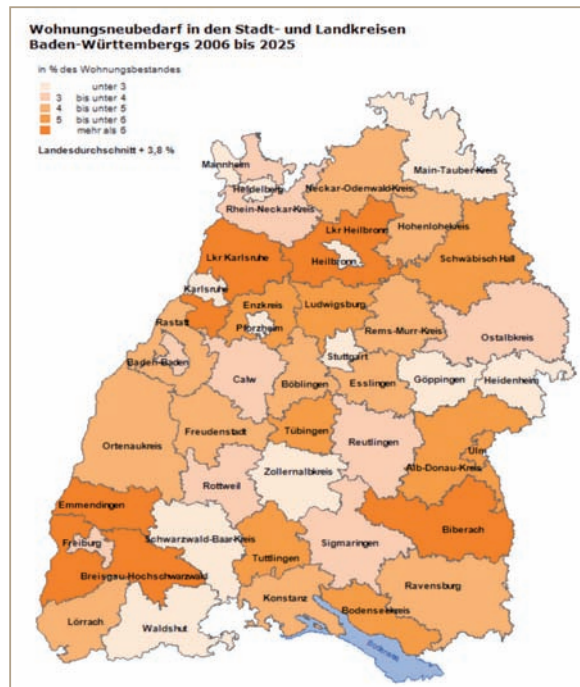
* Privatinsolvenzen in Deutschland (absolut)

Quelle: Bürgel Wirtschaftsinformationen GmbH & Co.KG



Wesentlich für die Nachfrage nach Miet- oder Erwerbsobjekten ist die Bevölkerungsentwicklung. Nach einer im Jahr 2008 veröffentlichten Prognose der Bertelsmann-Stiftung wird die Bevölkerung in Baden-Württemberg bis 2025 auf 10,9 Mio. Menschen anwachsen, das wären 200.000 mehr als heute. Die Bevölkerungsentwicklung ist aber unterschiedlich verteilt im Land. Während die Bevölkerung in Freiburg und Baden-Baden um mehr als 6 % steigen soll, wird in 11 Landkreisen die Bevölkerung abnehmen, wobei allerdings nur in einem Landkreis (Heidenheim) ein starker Bevölkerungsrückgang zu erwarten ist.

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



Wohnungsbedarf in den Stadt- und Landkreisen Baden-Württembergs 2006 - 2025

Nach dieser Wohnungsbedarfsprognose dürfte bis 2025 der Bau von mindestens 480.000 Wohnungen erforderlich sein. Bis 2010 müssten danach jährlich 28.000 Wohnungen errichtet werden; in den Jahren 2011 bis 2025 wäre der Bau von nur noch 22.000 Einheiten erforderlich. Damit würde der jährliche Bedarf gegenüber dem aktuellen Fertigstellungsvolumen in den nächsten Jahren erheblich zurückgehen. Das Baufertigstellungsvolumen hat sich im Jahr 2008 in Baden-Württemberg auf 27.587 Wohnungen belaufen. Davon entfielen 24.161 Wohnungen auf den Wohnungsneubau (fertig gestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden), 622 Wohnungen auf Neubaumaßnahmen in Nichtwohngebäuden und 2.804 Wohnungen auf Baumaßnahmen im Gebäudebestand.

DIE GESCHÄFTSFELDER DER BGO

HAUSBESTAND

Das Anlagevermögen der BGO stellt sich gegenüber 2008 unverändert dar.

Das Programm zur Einsparung von CO₂ aus den vorangegangenen Jahren wurde mit dem Objekt Aluminiumstrasse 6-8 in 2009 abgeschlossen. Ergänzend zu den energetischen Maßnahmen wurde das Wohnumfeld in der von der BGO gewohnten Qualität umgestaltet. Ergänzend zu dem CO₂ Programm aus den vorausgegangenen Jahren wurden in 2009 vier Photovoltaikanlagen auf den Dächern der BGO installiert. Die gesamte Anlage hat eine Fläche von 620 m² und eine errechnete Leistung von rund 74 KW. Die genauen Leistungsdaten werden mit Abschluss des Geschäftsjahres 2010 ersichtlich sein.

Neben diesem Maßnahmenschwerpunkt wurden 75 Wohneinheiten mit neuen isolierverglasten Fenstern ausgestattet, die letzte

dezentrale Warmwasserversorgung zentralisiert und weitere Balkone zur Wohnwertverbesserung angebaut.

Um eine weitere Verbesserung des Wohnumfeldes zu erreichen wurden diverse Treppenhäuser, Eingangsbereiche, Briefkastenanlagen und Hauseingangstüren modernisiert und neu gestaltet.

Zusätzlich wurden rund 700 T€ in Reparaturen sowie punktuelle- und durch Mieterwechsel bedingte Sanierungen investiert.

Die durch Fluktuation betroffenen Wohnungen wurden je nach Zustand umfassend saniert. Hierbei wurden die Bodenbeläge mit Unterkonstruktion, die Elektroleitungen mit Unterverteiler, das gesamte Holzwerk, das Bad sowie die Wandbeläge erneuert. Nach Bedarf erfolgten auch grundrissverändernde Maßnahmen.



VERMIETUNG

Die Sollmiete konnte infolge der Neuvermietungen und Modernisierungen und der damit verbundenen Preisanpassung auf 4.927 T€ gesteigert werden, was einem Plus von 120 T€ gegenüber dem Vorjahr entspricht. Bereinigt um die Betriebskosten ergibt sich somit eine Unternehmensmiete von 4,78 € pro m² monatlich.

In 2009 erfolgten bei der BGO 112 Mieterwechsel, was einer Fluktuation von rund 8,8 % entspricht.

Die Risiken aus dem Vermietungsgeschäft wurden durch die zeitnahe Überwachung deutlich minimiert. Auf negative Entwicklungen und Tendenzen kann somit kurzfristig reagiert werden.

WEG VERWALTUNG

Die WEG-Verwaltung der BGO umfasst 69 Einheiten und spielt somit für die BGO eine untergeordnete Rolle. Alle Hausgeldabrechnungen und Eigentümerversammlungen wurden fristgerecht erstellt und durchgeführt,

alle Entlastungen wurden erteilt. Sondereigentumsverwaltungen erfolgen durch die BGO nicht. Somit sind aus der WEG-Verwaltung keine Risiken ersichtlich.



BAUTRÄGERGESCHÄFT UND VERTRIEB

Die Risiken aus dem Bauträgergeschäft sind durch ein zeitnahes Reporting und Qualitätsmanagement abgedeckt.

Der Vertrieb wurde in 2009 an die veränderten Marktverhältnisse mit Erfolg angepasst. Zum 31.12.2009 sind von gesamt 38 Wohneinheiten 26 notariell beurkundet. Alle angeforderten Kaufpreise werden durch die Erwerber jeweils auf erstes Anfordern beglichen.

Für die verbleibenden 12 Wohnungen wird ein vollständiger Abverkauf in 2010 angestrebt. Bis Mitte 2010 wurden bis auf 3 Wohneinheiten alle veräußert.

BETEILIGUNGEN

Die BHS, eine Beteiligungsgesellschaft aus vier renommierten Wohnungsbaugenossen/-gesellschaften mit Sitz im Landkreis Konstanz, hat ihre Erfolgsgeschichte weiter fortgesetzt und das Geschäftsjahr 2009 erfolgreich beendet.

Nach Fertigstellung und vollständigem Abverkauf des ersten, zweiten und dritten Hofgartens ist das Projekt „Stadt am Seerhein“ für die BHS mit Erfolg abgeschlossen. Die BGO hält 17 % (85 T€) am Stammkapital der GmbH.

WOHNPARK AM KÖRNERPLATZ
 Modernes Wohnen in stadtnähe

Eine Wohnanlage mit vielen Vorteilen:
 - moderne Konzepte verbunden mit moderner Technik
 - Aufzüge werden Teilanlage bis ins Obergeschoss
 - Verkauf direkt durch den Bauträger
 - individuelle Preisliste

21 bis 45-Z. Wohnungen von ca. 69 bis 157 m²

Hohes Niveau in jeder Wohnung durch großzügige Terrassen oder Balkone

Eine attraktive Architektur in wertvollen Grundstücken verbindet Eleganz und ein positives Wohngelände

Größtzügige Grundrisse bieten viel Raum für individuelle Gestaltung

Exklusive Wohnqualität in hellen, lichtdurchfluteten Räumen

Vertrauen Sie uns als kompetenter und leistungsstarker Partner!

LEBEN IST WOHNEN BEI DER BGO

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

Die Stammeinlage ist voll einbezahlt. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2009 5.280 T€, der Jahresabschluss schließt mit einem Jahresüberschuss von 213 T€. Neben der erfolgreichen Bautätigkeit hat sich die BHS auch durch ihre wohnungsnahen Dienstleistungen am Markt etabliert. Aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung der GmbH und der damit verbundenen sehr guten Kapitalausstattung ergeben sich keine Risiken für die BGO.



WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER BGO

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

Das Vermögen der BGO wird vom Anlagevermögen (82 %) bestimmt. Eine Veränderung gegenüber dem Vorjahr ergab sich im Wesentlichen nur durch die planmäßige Abschreibung sowie der Anschaffung von 4 Photovoltaikanlagen.

Damit ist die konjunkturelle Wende eingeleitet, überwunden ist die Wirtschaftskrise damit aber noch nicht.

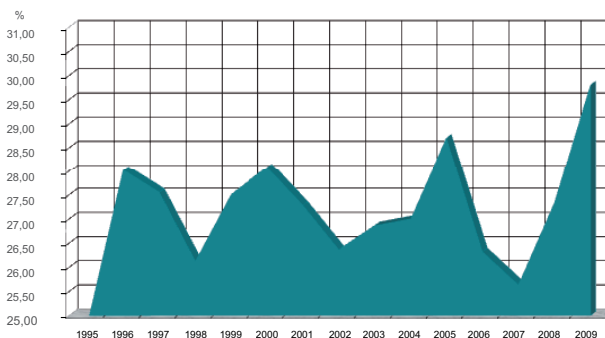
Das Eigenkapital konnte um 484 T€ auf 12.027 T€ erhöht werden, was einer Eigenkapitalquote von 29,9 % entspricht.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnte durch die Regeltilgung und diverse Sondertilgungen eine Reduzierung um 2.199 T€ auf 25.854 T€ erwirkt werden. Bei den Fristigkeiten der durch Grundpfandrechte gesicherten Verbindlichkeiten stellen die Darlehen mit Restlaufzeiten über

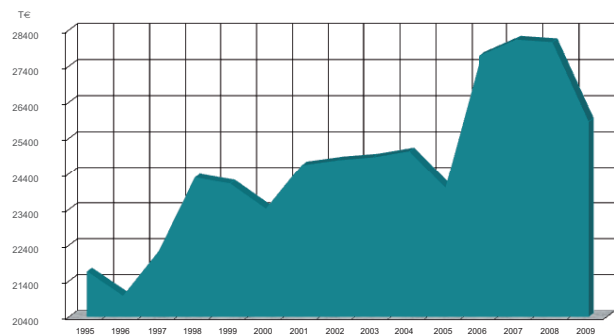
5 Jahre die größte Position (68%) dar. Die Risiken aus den Fristenkonkurrenzen wurden durch laufende Umschuldungen beseitigt.

Entwicklung der Eigenkapitalquote

Quelle: BGO



Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Banken, Quelle: BGO



FINANZANLAGE

Die BGO war zu jedem Zeitpunkt in der Lage ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Zur Verfügung gestellte Kontokorrentkreditlinien wurden im Berichtszeitraum nie voll in Anspruch genommen oder überschritten. Liquiditätsengpässe haben deshalb zu keiner Zeit bestanden, gewährte Skonti wurden jederzeit in Anspruch genommen.

Die Gesamtleistung aller Umsatzerlöse belief sich auf 8.191 T€. Davon resultieren 7.024 T€ (85,8%) aus der Hausbewirtschaftung sowie 1.156 T€ (14,1 %) aus dem Verkauf von Grundstücken.

Zur Finanzierung des Anlagevermögens wurden langfristige Festzinsvereinbarungen abgeschlossen.

Mögliche Zinsänderungsrisiken werden durch die Streuung der Zinsabläufe minimiert.

Derivate oder ähnliche Finanzinstrumente werden zur Zinsabsicherung nicht verwendet.

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

Mögliche Zinsänderungsrisiken werden durch die Streuung der Zinsabläufe minimiert.

Künftiger zusätzlicher Liquiditätsbedarf ist über nicht

ausgeschöpfte Rahmenkreditvereinbarungen vollständig abgedeckt, wobei eine stetige Rückführung der Fremdmittel und eine damit verbundene Reduzierung der Fremdkapitalquote angedacht ist. Die damit verbundene Reduzierung der Zinszahlungen geht zu Gunsten der Liquidität.

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

ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage der Genossenschaft stellte sich aufgrund der eingehaltenen Budgetierungen aus dem Wirtschaftsplan positiv dar. Die Jahresplanungen wurden bei den Einnahmen wie auch bei den Ausgaben eingehalten.

Im Bereich der Modernisierung und Instandhaltung wurden auch in 2009 wieder umfangreiche Investitionen getätigt.

Der Jahresüberschuss 2009 beläuft sich auf 382 T€ und bewegt sich somit auf dem Niveau des bereinigten Ergebnisses aus 2008.

Aus der Hausbewirtschaftung konnte, wie in den Vorjahren, wiederum ein positiver Deckungsbeitrag erwirtschaftet werden.

Aus der Hausbewirtschaftung konnte, wie in den Vorjahren, wiederum ein positiver Deckungsbeitrag erwirtschaftet werden.

Vorgänge oder Geschäftsvorfälle von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und sich negativ

auf die hier dargestellte Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage auswirken, haben sich nicht ergeben.

Betriebliche Kennzahlen in T€

	2009	2008	2007	2006
Entwicklung Eigenkapital	12.027	11.543	10.910	10.866
Verbindlichkeiten gegenüber KI	25.855	28.053	28.124	27.685
Zinsaufwand gegenüber KI	1.046	1.172	1.168	1.206
Tilgung gegenüber KI	2.198	1.381	1.356	973
AFA	1.115	1.102	1.065	1.018

Quelle: BGO



RISIKOBERICHT

Für die BGO sind neben den marktüblichen Risiken der Immobilienbranche aus der Vermietung und dem Bauträgergeschäft insbesondere die spezifischen Risiken der Finanzierung sowie die allgemeinen internen Risiken der Unternehmensentwicklung wesentlich. Um eventuelle Unternehmensrisiken aufzufinden und zu überwachen wurde in der Vergangenheit ein Risikomanagementsystem mit entsprechendem Reporting eingeführt.

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

Aktuelle Entscheidungen und daraus erwach-

sende eventuelle Risiken auf dem regionalen Immobiliensektor werden laufend beobachtet und in den Entscheidungsfindungen berücksichtigt.

Die laufende Risikoanalyse ergab keinerlei bestandsgefährdende Risiken. Die Vermietung ist gesichert und es wird davon ausgegangen, dass die Bauträgermaßnahme „Wohnpark am Körnerplatz“ in 2010 abverkauft wird. Zinsänderungsrisiken in der Unternehmensfinanzierung wurden durch Umschuldungen beseitigt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr gab es keine gravierenden Rechtsstreitigkeiten, welche sich auf das Geschäftsergebnis der BGO auswirken. Risiken aus der Finanz- und Wirtschaftskrise bestehen für die BGO aktuell ebenfalls keine.

CHANCEN UND PROGNOSE

Chancen bei der Hausbewirtschaftung werden in 2010 im Bereich der Mietanpassung durch Fluktuation und Modernisierungsmaßnahmen gesehen. Im Bauträgergeschäft ergeben sich neue Chancen durch die im 4.

Quartal 2009 begonnene positive Marktentwicklung und den damit verbundenen Vertriebsmöglichkeiten. Der bestehende Wohnraum muss an die Bedürfnisse des Marktes, insbesondere unter ökologischen und demografischen Aspekten angepasst werden.

Um in unserem Kerngeschäft, der Vermietung, auch in Zukunft erfolgreich am Markt agieren zu können sind weiterhin hohe Investitionen und Ideenreichtum nötig.

Die BGO befindet sich im Berichtszeitraum in einer sehr guten wirtschaftlichen Lage. Die langfristigen Strategien und Planungen

Um in unserem Kerngeschäft, der Vermietung, auch in Zukunft erfolgreich am Markt agieren zu können sind weiterhin hohe Investitionen und Ideenreichtum nötig.

werden umgesetzt. Entgegen dem allgemeinen wirtschaftlichen Trend leistet die BGO einen hohen Beitrag zur regionalen Konjunkturbelebung. Bei Auftragsvergaben wird weiterhin auf eine regionale Wertschöpfung geachtet.

Ziel ist es, die BGO trotz der globalen wirtschaftlichen Krise im Bereich der Vermögens- und Kapitalverhältnisse weiter zu verbessern und gleichzeitig generierte Erträge in den Hausbestand zu investieren. Die Ertragslage wird aufgrund von weiteren geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in den nächsten Jahren stabil bleiben. Unsere Bestandsqualität wird sich dadurch weiter verbessern. Wir werden auch zukünftig in der Lage sein, unseren Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht nachzukommen.

DANK DES VORSTANDES



Hans-Jürgen Feneberg



Andreas Heitz

Wir danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die Bereitschaft zu Neuerungen, ihre Flexibilität und ihr überdurchschnittliches Engagement. Wir haben unsere hoch gesteckten Ziele erreicht! Und das war nur durch ihre tatkräftige Unterstützung möglich. Vielen Dank.

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

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

Wir freuen uns darauf, Sie in unserem Jubiläumsjahr 2010 mit einigen Events überraschen zu dürfen. Die Planungen hierfür laufen auf Hochtouren.

Singen, im August 2010



Hans-Jürgen Feneberg
(Vorstandsvorsitzender)



Andreas Heitz
(Vorstandsmitglied)



Hermann Wollwinder

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

Der Aufsichtsrat hat in 2009 achtmal mit dem Vorstand sowie zweimal ohne den Vorstand getagt.

Im Aufsichtsrat wurde die Geschäftsplanung des Vorstandes erörtert und genehmigt. Alle Beschlüsse des Gremiums wurden einstimmig gefasst.

Die durch Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben wurden durch den Aufsichtsrat und seine Ausschüsse gewissenhaft wahrgenommen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinnes geprüft und an den Abschlussbesprechungen zur Bilanzerstellung sowie der genossenschaftlichen Prüfung teilgenommen. Der mit dem uneingeschränkten Prüfungsvermerk versehene Prüfungsbericht hat dem Aufsichtsrat vorgelegen. Wir stimmen mit diesem Prüfungsergebnis überein und haben auch nach dem Ergebnis unserer eigenen Prüfung keine Einwendungen zu erheben.

Im Rahmen seiner Überwachungstätigkeit sind dem Aufsichtsrat keine Risiken bekannt geworden.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss und die empfohlene Gewinnverwendung satzungsgemäß zu beschließen.

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

Singen, im August 2010

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

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Hermann Wollwinder

Aktivseite

	2009 €	2009 €	2008 €
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		672,00	947,35
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	31.402.273,14		32.408.666,16
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.253.096,98		1.295.649,49
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.527,86		6.527,86
Technische Anlagen und Maschinen	286.061,98		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	81.342,74	33.029.302,70	84.127,17
Finanzanlagen			
Beteiligungen	85.000,00		85.000,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	85.000,00	7.484,21
Anlagevermögen insgesamt		33.114.974,70	33.888.402,24
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte m. unfert. Bauten	2.166.861,25		2.972.340,82
Unfertige Leistungen	1.789.881,66		1.794.438,32
Andere Vorräte	185.242,00	4.141.984,91	162.940,11
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	45.726,94		27.387,64
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		160.003,59
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.890,03		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	306.349,91	353.966,88	455.241,68
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguth., Guthaben bei Kreditinstituten	1.837.828,42		2.056.480,13
Bausparguthaben	806.600,73	2.644.429,15	683.880,24
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	28.800,00		33.600,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	6.124,39	34.924,39	3.129,10
BILANZSUMME		40.290.280,03	42.237.843,87

Passivseite

	2009 €	2009 €	2008 €
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	142.074,82		137.119,90
der verbleibenden Mitglieder	2.170.319,23		1.996.393,76
aus gekündigten Geschäftsanteilen	160,00	2.312.554,05	1.440,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
	8.752,64 €		
Vorjahr:	9.654,47 €		
Kapitalrücklage		51.465,36	48.105,36
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.635.664,62		1.597.503,81
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
	38.160,81 €		
Vorjahr:	69.737,36 €		
Bauerneuerungsrücklage	3.209.685,98		3.049.685,98
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
	160.000,00 €		
Vorjahr:	435.000,00 €		
Andere Ergebnisrücklagen	4.516.280,09	9.361.630,69	4.516.280,09
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	118.080,52		4.105,34
Jahresüberschuss	381.608,07		697.373,64
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	198.160,81	301.527,78	504.737,36
Eigenkapital insgesamt		12.027.177,88	11.543.270,52
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		382.720,52	470.894,57
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.854.860,07		28.053.422,03
Erhaltene Anzahlungen	1.833.006,05		1.776.250,67
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.714,02		10.633,47
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	106.615,47		287.216,70
Sonstige Verbindlichkeiten	64.983,26	27.867.178,87	82.939,69
davon aus Steuern:	18.968,97		
Vorjahr:	27.266,56		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	51,13		
Vorjahr:	79,60		
Rechnungsabgrenzungsposten		13.202,76	13.216,22
BILANZSUMME		40.290.280,03	42.237.843,87

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

	2009 €	2009 €	2008 €
UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.024.876,55		6.811.342,70
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.156.448,89		1.377.244,11
c) aus Betreuungstätigkeit	9.260,07		13.513,24
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.938,86	8.194.524,37	6.271,26
Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		810.036,23	55.212,27
Sonstige betriebliche Erträge		137.453,31	583.687,25
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.987.255,04		3.188.402,45
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	226.505,23		989.698,33
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	3.213.760,27	1.401,62
Rohergebnis		4.308.181,18	4.557.343,89
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	965.598,89		961.559,37
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 57.337,81 € Vorjahr: 52.960,09 €	217.209,52	1.182.808,41	204.285,59
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.115.302,00	1.102.361,67
Sonstige betriebliche Aufwendungen		396.876,40	371.900,75
Erträge aus Beteiligungen	0,00		102.000,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	27.785,22	27.785,22	104.260,74
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.046.796,29	1.218.203,36
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		594.183,30	905.293,89
Steuern vom Einkommen und Ertrag		35.566,05	35.840,28
Sonstige Steuern		177.009,18	172.079,97
Jahresüberschuss		381.608,07	697.373,64
Gewinnvortrag		118.080,52	4.105,34
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		198.160,81	504.737,36
BILANZGEWINN		301.527,78	196.741,62

A) Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt

B) Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

- ▶ Bilanzierungsmethoden:
Von dem Ansatzwahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht.
- ▶ Bewertungsmethoden:
Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.
- ▶ Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:
 - Software-Lizenzen werden p.r.t. linear über 3 Jahre abgeschrieben.
 - Wohngebäude seit 1991 Restnutzungsdauerperiode über 50 Jahre, bzw. ab Bj. 1991 linear 2 %, Garagen linear 4 % bzw. 3 %.
 - Die Parkanlage Oberzellerhau, Gartenstadt und der Spielplatz Konstanzer Straße werden mit 10 % p.a. linear abgeschrieben.
 - Geschäftsbauten
Nutzungsdauer 50 Jahre bzw. 4 %, 2% und 3%
 - Betriebs- und Geschäftsausstattung
5% bzw. Nutzungsdauer von 3-16 Jahren
 - Technische Anlagen
zeitanteilige Nutzungsdauer von 20 Jahren

- Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 150,00 Euro bis 1.000 Euro werden in Übereinstimmung mit §6 Abs. 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.
- Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.
- Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt:
 - Forderungen aus Vermietung
Einzelwertberichtigung
- Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme.

Der Jahresabschluss der BGO wurde durch die WTS Treuhand GmbH erstellt und mit einem uneingeschränkten Prüfungsvermerk versehen. Dem Aufsichtsrat wurde das Ergebnis der Prüfung vorgestellt. An der Sitzung haben die den Jahresabschluss unterzeichnenden Verbandsprüfer teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse Ihrer Prüfung berichtet sowie Fragen des Aufsichtsrates eingehend beantwortet. Mit dem Ergebnis der Prüfung erklärt sich der Aufsichtsrat einverstanden.

C Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz 1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Abreibungen (kumulierte) €	Buchwert zum 31.12.2009 €	Abreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	3.041,91	446,43				2.816,34	672,00	721,78
SACHANLAGEN								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	53.152.908,28	49.494,37				21.800.129,51	31.402.273,14	1.055.887,39
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.629.607,41					376.510,43	1.253.096,98	42.552,51
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.527,86						6.527,86	
Technische Anlagen und Maschinen	0,00	287.902,58				1.840,60	286.061,98	1.840,60
Betriebs- und Geschäftsausstattung	330.516,87	11.515,29	13.261,31			247.428,11	81.342,74	14.299,72
	55.119.560,42	348.912,24	13.261,31	0,00	0,00	22.425.908,65	3.302.9302,70	1.114.580,22
FINANZANLAGEN								
Beteiligungen	85.000,00						85.000,00	
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	7.484,21		7.484,21				0,00	
	92.484,21	0,00	7.484,21	0,00	0,00	0,00	85.000,00	0,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	55.215.086,54	349.358,67	20.745,52	0,00	0,00	22.428.724,99	33.114.974,70	1.115.302,00

* Umwidmung aus dem Umlaufvermögen

2. In der Position „unfertige Leistungen“ sind € 1.789.881,66 (Vorjahr € 1.794.438,32) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:
 noch zu erwartende Baukosten 180.970,52 €
 Verwaltungskosten 72.025,00 €
 Vorhaltekosten 26.346,00 €
 Urlaub 103.379,00 €

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

Forderungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
Sonstige Vermögensgegenstände	9975,14 €	4.561,85 €

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

VERBINDLICHKEITEN						
Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	Insgesamt €	Davon Restlaufzeit		gesichert €	Art der Sicherung	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.854.860,07 (28.053.422,03)	1.564.779,32 (2.149.123,09)	6.777.425,67 (7.598.094,81)	17.512.655,08 (18.306.204,13)	25.854.860,07 (28.053.422,03)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.833.006,05 (1.776.250,67)	1.833.006,05* (1.776.250,67)*				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.714,02 (10.633,47)	4.953,04 (7.872,49)		2.760,98 (2.760,98)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	106.615,47 (287.216,70)	90.314,23 (268.739,60)	16.301,24 (18.477,10)			
Sonstige Verbindlichkeiten	64.983,26 (82.939,69)	64.983,26 (82.939,69)				
GESAMTBETRAG 2009	27.867.178,87	3.558.035,90	6.793.726,91	17.515.416,06	25.854.860,07	GPR
GESAMTBETRAG 2008	(30.210.462,56)	(4.284.925,54)	(7.616.571,91)	(18.308.965,11)	(28.053.422,03)	

* Steht zur Verrechnung an.

GPR = Grundpfandrecht

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind – soweit nicht vorstehend erläutert – folgende wesentlichen periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge:

Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	2.034,96 €
Erträge aus Auflösung von Wertberichtigungen	21.357,99 €
Vereinnahmte Guthaben	8.764,85 €
Schadenersatzleistungen	74.456,04 €
Ausgebuchte Verbindlichkeiten	1.184,74 €
Eingang abgeschriebener Forderungen	125,55 €

Sonstige betriebliche Aufwendungen:

Lohnsteuernachzahlungen lt. BP frühere Jahre	13.630,31 €
Aufwand früherer Jahre (Ertragskorrekturen)	5.571,91 €

D Sonstige Angaben

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:	
Vollbeschäftigt Kfm. Mitarbeiter	8
Regiebetrieb Mitarbeiter	6
Teilzeit Kfm. Mitarbeiter	2
Beschäftigte Gesamt	16

2. Mitgliederbewegung

Anfang 2009	2.151
Zugang 2009	128
Abgang 2009	142
Ende 2009	2.137

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 173.925,47 € 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. 2009 5.280.136,20 €. Der Jahresabschluss zum 31. 12. 2009 schließt mit einem Jahresüberschuss von 212.982,26 €.

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

5. Mitglieder des Vorstandes:

Hans-Jürgen Feneberg	Geschäftsführer (Vorsitzender)
Andreas Heitz	Immobilienwirt

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Hermann Wollwinder	(Aufsichtsratsvorsitzender)
Bernhard Alder (stv. Vorsitzender)	
Horst Oehmann	
Rüdiger Neef	
Michael Keller	
Werner Graf	



Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind aus der Genossenschaft durch Tod 33 Mitglieder ausgeschieden. Den Verstorbenen Gedenken wir in Ehren.

Herausgeber: Baugenossenschaft Oberzellerhau eG, Oberzellerhau 2, 78224 Singen

Verantwortlich: Thomas Feneberg

Layout & Gestaltung: mediendesign Ellegast, Hoheneggstr. 22b, 78464 Konstanz, Telefon: 075 31/3 62 1258
info@mediendesign-ellegast.de | www.mediendesign-ellegast.de
Baugenossenschaft Oberzellerhau eG

Bildquelle: BGO

www.fotolia.de (Antje Lindert-Rottke, Christoph Meyer, Mark Bohmeier, Martina Berg, Taffi, Sven_Vietense, frankoppermann, Franz Pfluegl, Patrizia Tilly, WavebreakMediaMicro, Lisa F. Young)



Oberzellerhau 2 | 78224 Singen (Htwl.)
Telefon 0 77 31/87 74 - 0 | Fax 0 77 31/87 74 - 50
info@bgo-singen.de | www.bgo-singen.de



Leben ist Wohnen bei der BGO