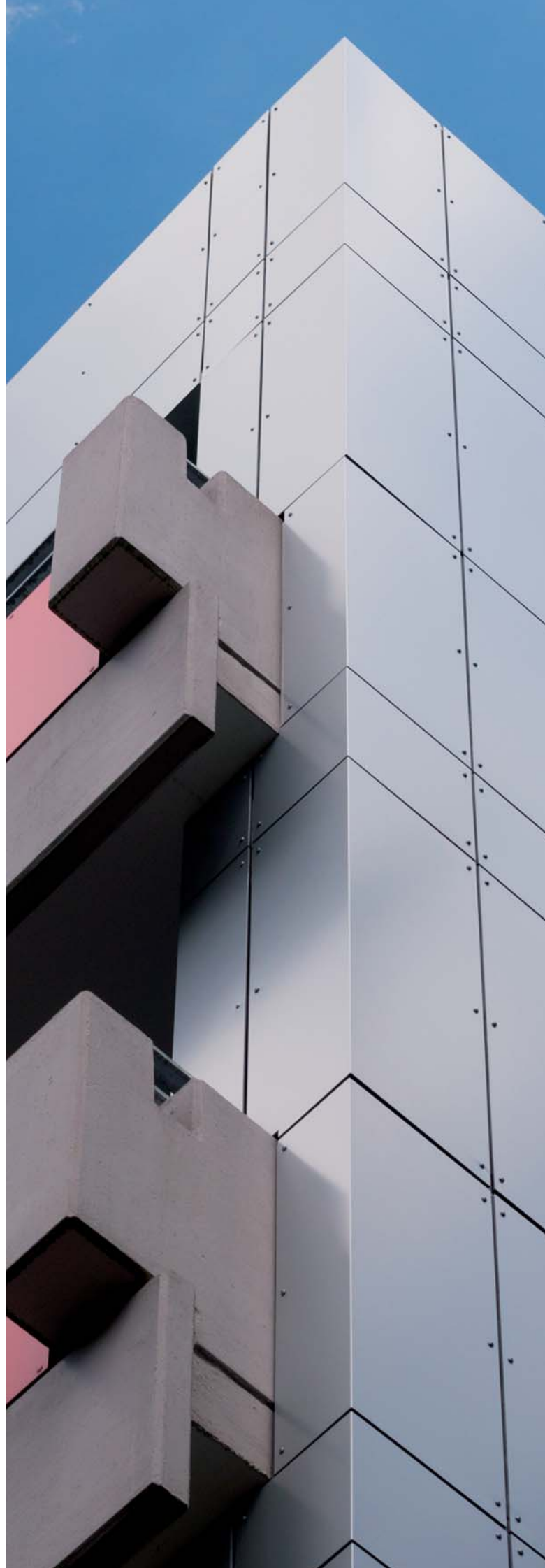




# Geschäftsbericht 2014



# INHALT

---



## A LAGEBERICHT

### 1. GESCHÄFT- UND RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Geschäftstätigkeit .....	06
1.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen .....	06

### 2. GESCHÄFTSFELDER DER BGO

2.1 Bestandsbewirtschaftung .....	12
2.2 Modernisierung und Instandhaltung .....	14
2.3 Projekte 2014 .....	16
2.4 Mitgliederwesen .....	24
2.5 WEG-Verwaltung .....	25
2.6 Beteiligungen .....	25
2.7 Datenschutz .....	26
2.8 Öffentlichkeitsarbeit .....	26

### 3. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER BGO

3.1 Finanzielle Leistungsindikatoren .....	27
3.2 Vermögenslage und Kapitalstruktur .....	28
3.3 Ertrags- und Finanzlage .....	29
3.4 Jahresüberschuss 2014 .....	29

---



#### 4. RISIKOBERICHT

4.1 Risikomanagementsysteme .....	30
4.2 Risikoanalyse .....	30
4.3 Chancen der künftigen Entwicklung .....	31
4.4 Finanzinstrumente.....	31
4.5 Ausblick .....	32
Bericht des Aufsichtsrates .....	34

#### **B BILANZ**

ZUM JAHRESABSCHLUSS 2014 .....	36
--------------------------------	----

#### **C GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

ZUM JAHRESABSCHLUSS 2014 .....	38
--------------------------------	----

<b>D ANHANG</b> ZUM JAHRESABSCHLUSS 2014 .....	39
--	----

#### **E ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS**

ZUM JAHRESABSCHLUSS 2014.....	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
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	2014	2013	2012	2011
Mitglieder	2.107	2.129	2.168	2.167
Eigenkapital	15.058 T€	13.893 T€	13.414 T€	13.258 T€
Bilanzsumme	45.651 T€	42.557 T€	41.750 T€	37.092 T€
Zahl der Wohnungen	1.316	1.302	1.266	1.266
Zahl der Gewerbeeinheiten	17	9	5	6
Gesamte Fläche	92.984 qm	91.984 qm	87.019 qm	87.125 qm

## MITGLIEDSCHAFTEN



## A LAGEBERICHT

---

### 1. GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

#### 1.1 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die BGO, Baugenossenschaft Oberzellerhau eG, ist eine Genossenschaft des privaten Rechts mit Sitz in Singen am Hohentwiel. Sie wurde am 10. September 1910 in Singen gegründet. Die Genossenschaft besitzt Objekte an den Standorten Singen, Rielasingen-Worblingen, Öhningen und Konstanz.

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 Bauträgersgeschäft betrieben.

Ziel der Genossenschaft ist es, den vorhandenen Wohnungsbestand zu entwickeln und marktfähig zu halten und im Rahmen der Portfoliostrategie wirtschaftlich zu modernisieren.

#### 1.2 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

##### **Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland**

Die Konjunktur in Deutschland war im Laufe des Jahres von einem Auf und Ab geprägt. Im Sommerhalbjahr 2014 hatte die deutsche Wirtschaft im Vergleich zum dynamischen Jahresanfang deutlich an Schwung eingebüßt. Nach einer halbjährigen Stagnationsphase – im zweiten Quartal war die Wirtschaftsleistung gegenüber dem Vorquartal sogar leicht gesunken – setzten sich zum Abschluss des Jahres deutlich konjunkturelle Erholungstendenzen durch. Diese stützten sich vor allem auf den kräftigen Anstieg des privaten Konsums. Bei steigenden Arbeitseinkommen sorgte der durch den Ölpreisverfall bedingte geringe Preisauftrieb bei den privaten Verbrauchern zusätzlich für höhere Kaufkraft. Im Jahresdurchschnitt 2014 lag das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 1,5 % höher als im Vorjahr. Damit über-

traf das Wirtschaftswachstum 2014 den Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von 1,2 % leicht. Offensichtlich konnte die deutsche Wirtschaft 2014 trotz eines schwierigen weltwirtschaftlichen Umfelds das längerfristige Potentialwachstum erreichen und vor allem von einer starken Binnennachfrage profitieren.

##### **Nochmals Anstieg von Erwerbstätigkeit und Zuwanderung**

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2014 nach ersten vorläufigen Berechnungen von rund 42,7 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Im achten Jahr in Folge erreichte die Erwerbstätigkeit damit einen erneuten Höchststand.

---

### Wachstumsimpulse kamen 2014 vor allem aus dem Inland

Der inländische Konsum war im abgelaufenen Jahr wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft. Im Inland wurde im Jahr 2014 mehr konsumiert und mehr investiert als im Jahr 2013: Die Konsumausgaben des Staates stiegen preisbereinigt um 1 %, die privaten Konsumausgaben ebenso wie die Konsumausgaben insgesamt um 1,1 %.

### Wohnungsbauinvestitionen im fünften Wachstumsjahr erneut deutlich gestiegen

Der Wohnungsbau zeigte sich im Jahr 2014 sehr dynamisch. Rund 174 Milliarden EUR flossen in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände in Deutschland. Dies ist ein Zuwachs von 3,7 % gegenüber dem Vorjahr. Die nun im fünften Jahr in Folge aufwärtsgerichteten Investitionen in den Wohnungsbau profitieren gegenwärtig von einem historisch niedrigen Zinsniveau und einer günstigen Lage auf dem Arbeitsmarkt. Zudem bleibt die Rendite alternativer Kapitalanlagen gering.

### Rund 287.000 Baugenehmigungen – Zuwachs bei Mehrfamilienhäusern, Rückgänge bei Eigenheimen

Im Jahr 2014 hat die Zahl der neu genehmigten Wohneinheiten einen Wert von rund 287.000 Einheiten erreicht. Dies entspricht einer Steigerung um 5,3 % gegenüber dem Vorjahr. Seit sieben

Jahren steigt die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland an. Im Jahr 2013 hatte der Zuwachs allerdings noch bei 13 % gelegen. Seit dem Jahr 2013 werden zudem mehr Neubauwohnungen im Geschosswohnungsbau als Ein- und Zweifamilienhäuser auf den Weg gebracht.

Im Juni 2014 senkte die EZB den Leitzins auf 0,15 %, um dann im September eine abermalige Zinssenkung auf nur noch 0,05 % vorzunehmen. Zur weiteren Lockerung der Geldpolitik hat die EZB Kreditanleihen und Pfandbriefe aufgekauft und plant ab 2015 auch Staatsanleihen anzukaufen. Die Geldpolitik der EZB hatte unmittelbare Auswirkungen auf die Bau- und Immobilienzinsen, die gegenüber dem Jahresanfang weiter gesunken sind. Betragen die Bestkonditionen für Darlehen mit einer 10jährigen Zinsfestschreibung zum Jahresanfang 2014 noch rund 2,4 %, so waren sie bis zum Jahresende auf nur noch 1,5 % gesunken.



## A LAGEBERICHT





## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen Baden-Württemberg

Die Wirtschaft startete im 1. Quartal 2014 schwungvoll, doch ließ die konjunkturelle Dynamik in den folgenden Quartalen deutlich nach. Nach aktuellem Berechnungsstand wird 2014 für Baden-Württemberg ein reales Wirtschaftswachstum von 1,75 % erwartet. Für 2015 wird für Baden-Württemberg ein reales BIP-Wachstum von 1,25 % erwartet, während die OECD für Gesamtdeutschland 2015 von einem Wachstum von 1,1 % ausgeht.

Trotz der wirtschaftlichen Abkühlung ging in Baden-Württemberg die Anzahl der Unternehmens- und Privatinsolvenzen zurück.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Baden-Württemberg 2014 im 3. Jahr in Folge verlangsamt. Für das Gesamtjahr wird mit einem Preisanstieg von maximal 1 % gerechnet. Zu diesem niedrigen Preisanstieg haben vor allem die Preisrückgänge bei den Mineralölprodukten und Nahrungsmitteln beigetragen. Insbesondere die Rohölpreise sind in der zweiten Jahreshälfte dramatisch gefallen. Dank der niedrigen Inflation verzeichneten die Reallöhne den kräftigsten Anstieg seit drei Jahren. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum legten die Reallöhne von Juli bis September 2014 um 1,8 % zu (Statistisches Bundesamt).

Die Ausgaben rund ums Wohnen (Mieten, Nebenkosten sowie Heiz- und Stromkosten), erhöhten sich nach Angaben des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Durchschnitt der ersten 10 Monate 2014 um 1,6 % gegenüber dem Vorjahresniveau, obwohl die Haushaltenergie in diesem Zeitraum um durchschnittlich 0,4% günstiger als im Vorjahr war.

Die Zahl der Erwerbstätigen ist in Deutschland 2014 weiter angestiegen. Trotz des Beschäftigungsaufbaus sank die Arbeitslosenquote in Deutschland nur leicht auf 6,3 %. Baden-Württemberg schnitt mit einer Arbeitslosenquote von 3,8 % deutlich besser als der Bundesdurchschnitt ab. Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2014 um 62.200 Personen angestiegen. Damit lebten in Baden-Württemberg zu Beginn des Jahres 2014 10,6 Mio. Einwohner. Der Zuwachs beruht auf einem Wanderungsgewinn von 71.400 Personen – vor allem aus den EU-Staaten. Das Geburtendefizit von 10.400 Personen wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen. Für 2015 ist wegen der anhaltenden Zuwanderung von einem weiteren Bevölkerungsanstieg auszugehen.

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



### Immobilienmarkt

Im deutschen Immobilienmarkt lassen sich für das Jahr 2014 unterschiedliche Trends beobachten. Im Bereich der Gesamtinvestitionen in Bauten führte sich die positive Entwicklung aus 2013 in 2014 weiter fort. Bei der Anzahl der Baugenehmigungen wurde im Segment der Wohnungen und Mehrfamilienhäuser ein Anstieg von

8,8% verzeichnet. Dagegen sanken die Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser saldiert um 7,2%. Die Anzahl an Baugenehmigungen für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden stieg in 2014 um 12,1 % auf 33.712 an.



Die Nachfrage nach Wohnraum in Baden-Württemberg ist ungebrochen und kann durch folgende Kennzahlen verdeutlicht werden: Im Wohnungsbau stieg in den ersten drei Quartalen 2014 gegenüber dem Vorjahreszeitraum der bauseitige Umsatz um 8,2% an und die Auftrags-  
einträge erhöhten sich um 8,1 %. Andererseits

blieben die Baugenehmigungen (gemessen in Kubikmetern umbauten Raums) um 3,7 % unter ihrem Vorjahreswert zurück, was vermutlich auf den starken Vorjahreszeitraum zurückzuführen ist.

# A LAGEBERICHT

## 2. DIE GESCHÄFTSFELDER DER BGO

### 2.1 BESTANDBEWIRTSCHAFTUNG

Der Bestand der BGO umfasste zum Ende des Jahres 2014 1.316 Mietwohnungen, 17 gewerblich genutzte Einheiten sowie 202 Garagen, 299 Tiefgaragenplätze, 301 Abstellplätze und 7 Carports.

Dies macht die BGO zum größten Wohnraumvermieter in der Stadt Singen. Die Gesamtmietfläche 2014 belief sich auf knapp 93.000 m<sup>2</sup> und somit rund 2.000 m<sup>2</sup> mehr als im Jahr 2013.

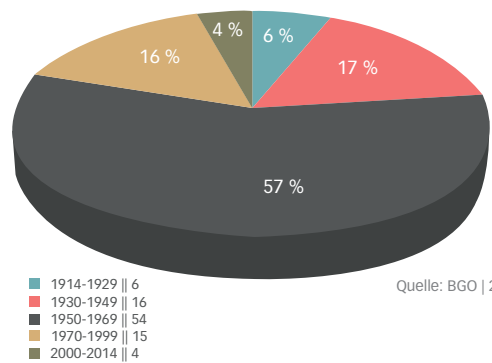
Die durchschnittliche Kaltmiete in der Wohnraumvermietung der BGO belief sich im Jahr 2014 auf monatlich 5,44 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, was gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung von rund 3,6% bedeutet. Bei den gewerblichen Einheiten konnte im Jahresschnitt eine Nettokaltmiete von 6,02 € pro m<sup>2</sup> erwirtschaftet werden.

Bei 173 Wohnungen wurde in 2014 ein Mieterhöhungsverfahren in Höhe von Durchschnittlich 7% eingeleitet und mit Zustimmung der Mieter zu 100% umgesetzt.

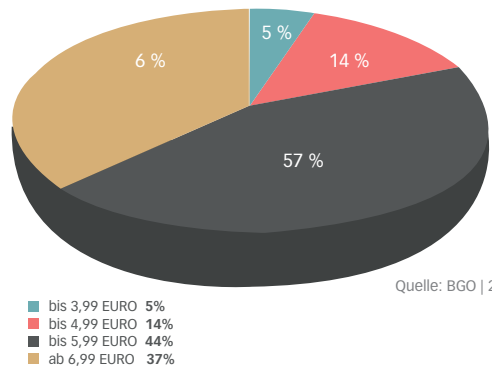
Aus den eigenen digitalen Kabelnetzen wurden Umsätze in Höhe von 214 T€ (+ 8T€), aus dem Betrieb von Photovoltaikanlagen 35 T€ (+2 T€) generiert.

Im Rahmen der Betriebs- und Heizkosten wurden in 2014 im Monatsschnitt 1,97 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (2012 2,03 €, 2013 1,98 €) abgerechnet.

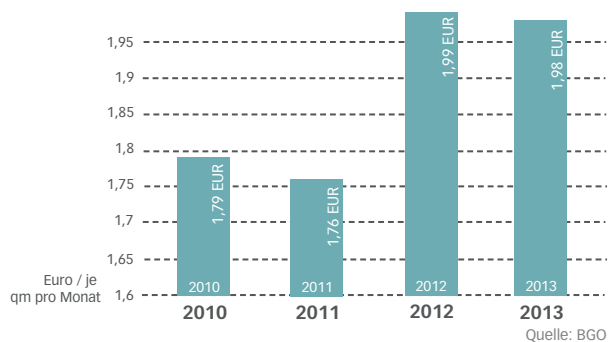
Struktur Hausbestand nach Baujahren



Nettomietenstruktur nach € p.M./m<sup>2</sup> Wohnfläche

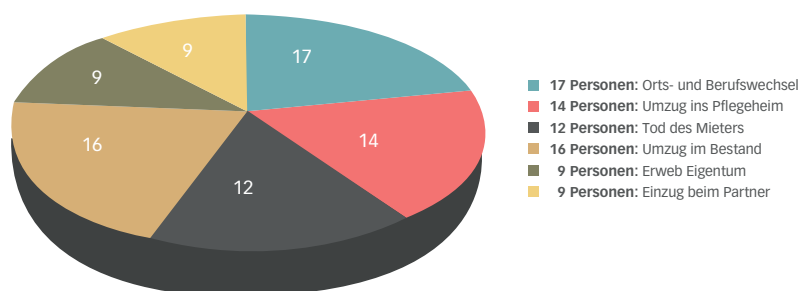


Vergleich Nebenkostenabrechnung 2010-2013 durchschnittliche Kosten je m<sup>2</sup> pro Monat





## Überwiegende Kündigungsgründe im Jahr 2014



Quelle: BGO | 2014

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 116 T€. Dies entspricht einer Quote von 1,3% (2012 1,7% 2013 1,3%) was deutlich unter dem Bundesdurchschnitt vergleichbarer Unternehmen liegt.

Die Forderungen aus der Vermietung beliefen sich zum Bilanzstichtag 2014 nach Wertberichtigung auf 38 T€ (2012 24 T€, 2013 34 T€), was einer Mietrückstandsquote von 0,43% (2012 0,32%, 2013 0,41 %) entspricht.

Im Jahresverlauf 2014 wurden 107 Kündigungen bearbeitet, was zu einer Fluktuation von 8,0 % (2012 7,6%, 2013 8,2 %) führte.

768 Bewerber stellten im Jahresverlauf 2014 einen Aufnahmeantrag bei der BGO. Die Aufnahme von Neumitgliedern orientierte sich wie in den Vorjahren, an den zu vergebenden Wohnungen und den eingegangenen Wohnungs-

kündigungen. Ein Großteil der Interessenten wurde über Bekannte und Verwandte (37%) sowie über das Internet (43%) auf das Wohnungsangebot der BGO aufmerksam gemacht.

## A LAGEBERICHT

---

### 2.2 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 2014 vollständig umgesetzt.

Neben den laufenden Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 931 T€ (2012 792T€, 2013 806T€) beinhaltete das Modernisierungsprogramm in 2014 auch eine Vielzahl von Einzelinvestitionen.

Wie auch schon in 2012 und 2013 lag der wirtschaftliche Schwerpunkt bei der Instandhaltung und Modernisierung auf den Gebäuden der Gartenstadt. Im dritten von insgesamt drei Bauabschnitten waren 60 Wohneinheiten von den Arbeiten betroffen. Diese verteilten sich auf die Objekte Alter Grenzpfad 7-11 und 13-17.

Die Gesamtinvestition für die vorgenannten 2 Gebäude mit gesamt 6 Eingängen beliefen sich auf rund 607 T€. Somit konnte die erste Sanierungsphase im Bereich der Hochhäuser Gartenstadt zum Abschluss gebracht werden. Insgesamt wurden in 3 Jahren Bauzeit 8 Hochhäuser mit 20 Eingängen und 248 Wohnungen saniert. Das Hauptaugenmerk der ersten Sanierungsphase lag auf der Haustechnik, den Balkonen, den barrierefreien Zugängen und dem Wohnumfeld mit einer großen Spielplatzanlage. Insgesamt wurden im Zuge dieser Maßnahme rund 2.600.000,00 € investiert.

In der zweiten Sanierungsphase erhalten alle 8 Häuser eine neue Fassade aus Alucobond in Verbindung mit einem Wärmedämmverbundsystem. Dadurch werden sowohl die Verbrauchskosten für die Bewohner wie auch der CO<sub>2</sub>-Ausstoß verringert. Die Gesamtinvestition für die zweite Sanierungsphase beläuft sich auf 4.600.000 €. Beginn ist für Mai 2015, der Abschluss der Arbeiten ist in 2016 geplant.

Ergänzend hierzu wurden bei einer Vielzahl von Objekten geplante Modernisierungen vorgenommen. Diese beinhalteten unter anderem den Einbau neuer energieeffizienter Heizungsanlagen, die Neugestaltung von Fassaden und Treppenhäuser sowie der Einbau neuer Wohnungseingangs- und Haustürelementen.

Aufgrund der in 2014 geänderten EnEV wurden in vielen unserer Häuser die oberen Geschossdecken mit einer stärkeren Wärmedämmung ausgestattet. Durch eine Prüfung des gesamten Objektbestandes wurde herausgefiltert, welche vorhandenen Dämmungen nicht mehr den aktuellen Anforderungen aus der novellierten EnEV entsprechen.

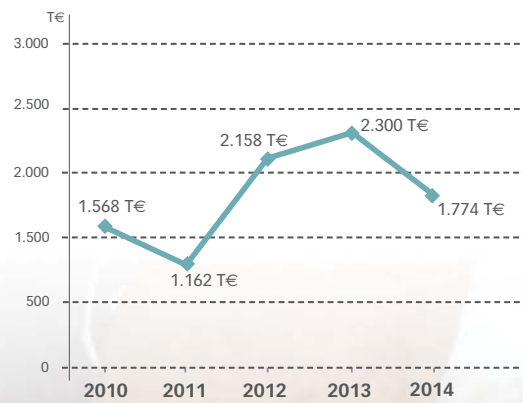
Die Gesamtinvestitionen in den eigenen Hausbestand beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 1.774 T€.

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

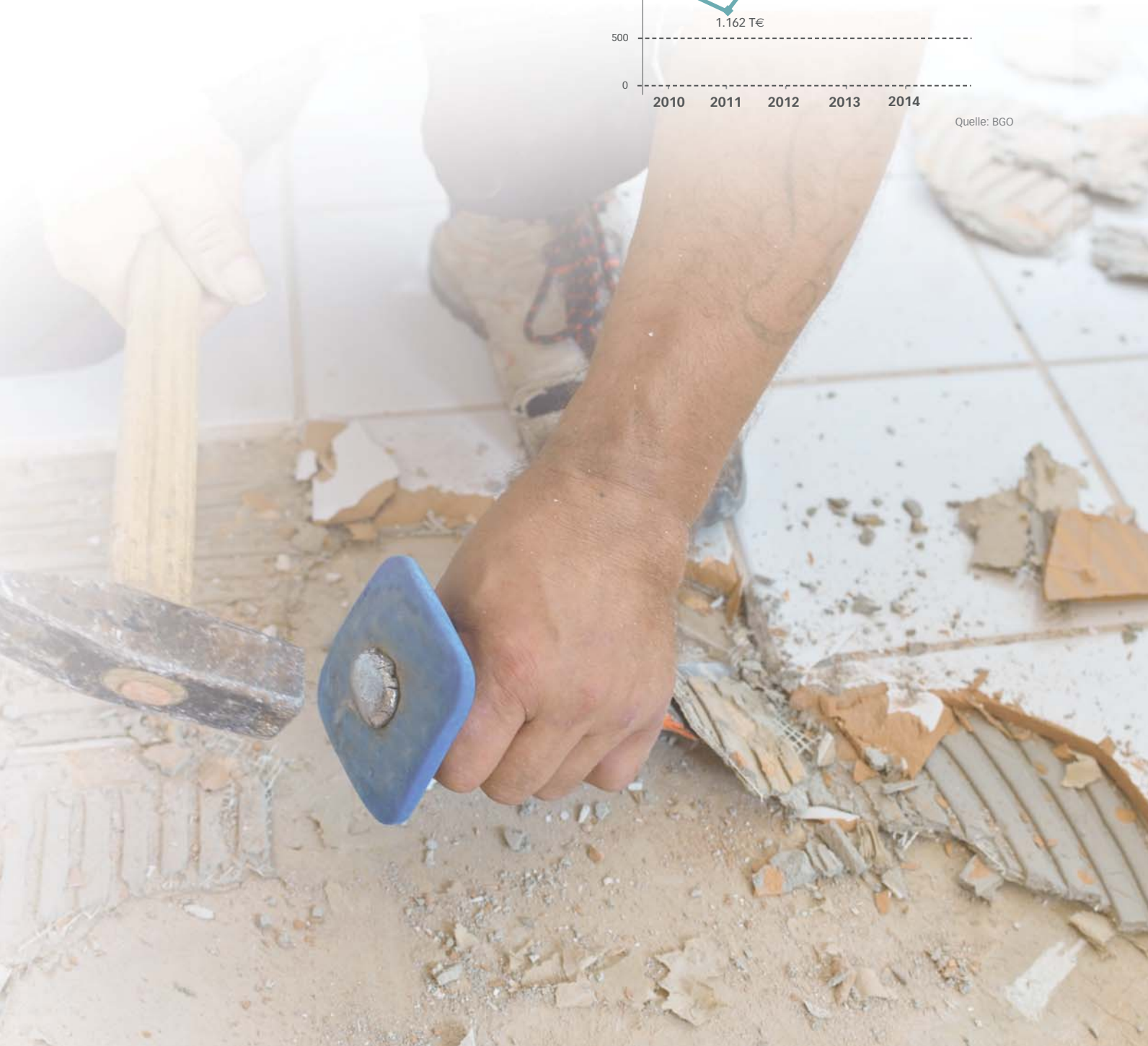


Im Rahmen von geplanten Sanierungen wird auch jeweils das Wohnumfeld in den Maßnahmenkatalog integriert und an die heutigen Bedürfnisse und Wünsche unserer Mieter angepasst.

#### Gesamtinvestitionen in den Hausbestand 2010-2014



Quelle: BGO



## A LAGEBERICHT

---

### 2.3 PROJEKTE 2014



#### **Quartier Gartenstadt**

Siedlungsweg 2-4, Worblinger Straße 36-38,  
Gartenstadt 2-4, Gartenstadt 6-8,  
Alter Grenzpfad 1,3,5,7,9,11,13,15,17,  
Worblinger Straße 40-44

248 Wohneinheiten  
20.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche



#### **Neubauvorhaben Worblingerstraße**

Worblingerstraße 34a

7 Wohneinheiten  
rd. 640 m<sup>2</sup> Wohnfläche

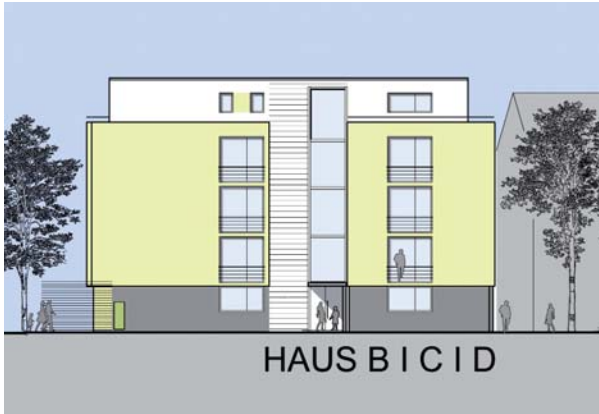


#### **Neubau Regiegebäude**

Karl-Schneider-Straße 1

---





### Neubauvorhaben entlang der Grenzstraße

37 Wohneinheiten  
rd. 3.200 m<sup>2</sup> Wohnfläche



### Quartierentwicklung Karl-Schneider-Straße

## A LAGEBERICHT



Für das **Quartier der Gartenstadt** begann in 2011 die Projektierung einer umfassenden Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahme.

Die Aufgabenstellung beinhaltete eine deutliche Steigerung der Wohnqualität, energetische Optimierung der Anlagentechnik, ein neues Farbkonzept, eine Balkonsanierung sowie die Überarbeitung des gesamten Wohnumfeldes. Für die Dauer der ersten Sanierungsphase wurden 3 Jahre veranschlagt. Die in 2014 realisierten Maßnahmen des dritten Bauabschnittes entsprachen den Vorgaben aus der Beschlussfassung der Gremien. Die Planung und Umsetzung der Arbeiten erfolgte ausschließlich mit ortsansässigen Handwerksbetrieben.



# GARTENSTADT



Das Neubauvorhaben **Worblingerstrasse 34a** auf dem bisher unbebauten Grundstück Worblingerstraße/ Ecke Siedlungsweg wurde in 2014 vollständig fertig gestellt. Die Erstellung des 7-Familienhauses mit gehobener Ausstattung erfolgte im energiesparenden KfW 70 Standard. Das gesamte Investitionsvolumen für dieses Neubauvorhaben beliefen sich auf rund 1.300 T€.

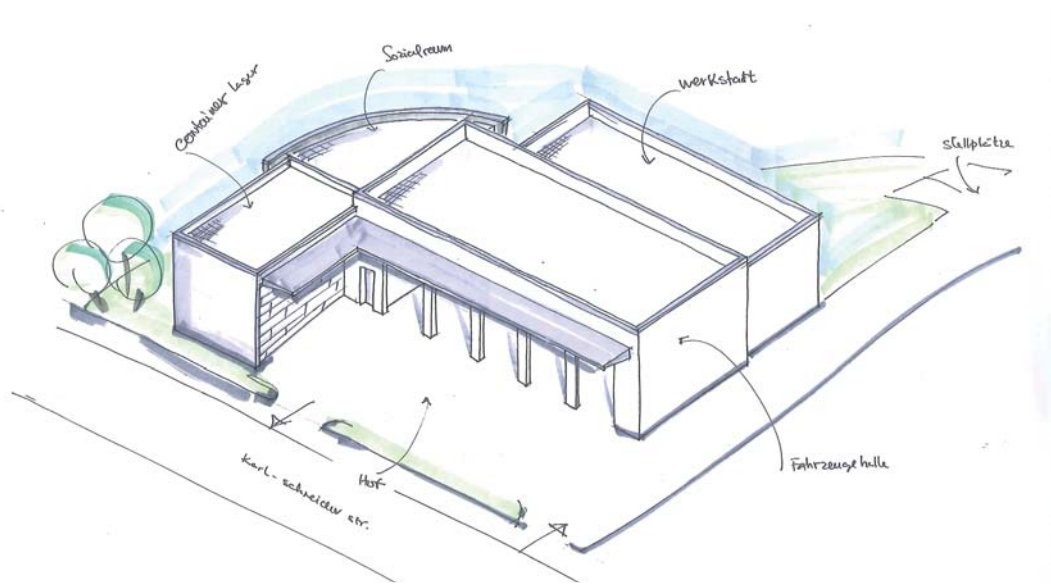
Bei Bezugfertigstellung im November 2013 waren bereits alle Wohnungen vermietet.



— WORBLINGER STRAÙE —



# A LAGEBERICHT



Mit dem Neubau des **Regiegebäudes** an der Karl-Schneider-Straße ergeben sich an dem Standort der bisherigen Werkstatt entlang der Grenzstraße neue Entwicklungsmöglichkeiten.

Vom Abriss der ursprünglichen Gebäude im Februar 2014 bis zur Fertigstellung des neuen Werkstattgebäudes mit der Anschrift Karl-Schneider-Straße 1 vergingen nicht einmal 11 Monate. Das Investitionsvolumen in 2014 belief sich auf rund 470 T€.

---

## REGIEGEBÄUDE

---





Vier renommierte Architekturbüros aus dem Landkreis Konstanz wurden ausgewählt und eingeladen Entwürfe für unser Neubauvorhaben entlang der **Grenzstraße** zu gestalten.

Durch diese Mehrfachbeauftragung hatte die BGO mehrere Vorschläge zur Bauausführung zur Auswahl. Im Oktober 2014 hat sich das Preisgericht für den Entwurf des Architekturbüros Klaus Marzodko aus Radolfzell entschieden. Die Vorgaben der BGO waren eine gute Eingliederung in den umliegenden Bestand und die Aufnahme des weitläufigen Grünflächenkon-

zeptes des Gebietes Oberzellerhau. Insgesamt entstehen nun 37 barrierefreie Mietwohneinheiten im energiesparenden KfW 55 Standard für die Mitglieder der BGO. Von 1,5-Zimmer mit 50 m<sup>2</sup> bis 4,5-Zimmer mit 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Von großzügigen Apartments für Singles bis hin zu geräumigen Wohnungen für Familien. Insgesamt entstehen rund 3.200 m<sup>2</sup> neue Wohnfläche mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von circa 9.000 T€.

Zum Berichtszeitpunkt ist die Baugenehmigung bereits erteilt. Der Baubeginn ist für September 2015 mit einer 2-jährigen Bauzeit angedacht.

## GRENZSTRASSE



# A LAGEBERICHT







Mit dem Beginn des Abbruchs der Häuser entlang der **Karl-Schneider-Straße** eröffnen sich für die BGO neue Möglichkeiten der Quartiersentwicklung im Bereich des Oberzellerhau. Die Siedlungshäuser aus den Jahren 1924-1927 waren nicht mehr sanierungsfähig. Eine wirtschaftliche Instandhaltung und Modernisierung in den Kernbereichen Bausubstanz, Wärmedämmung, Energietechnik und Grundrissgestaltung waren nach ausführlicher Prüfung nicht mehr möglich. Angedacht ist für diesen Bereich eine Neubebauung mit Mietwohnungen für die Mitglieder der BGO.

#### **Allgemeines**

Im Geschäftsjahr 2014 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.

KARL-SCHNEIDER-STRAÙE & ALLGEMEINES -

## A LAGEBERICHT

---

### 2.4 MITGLIEDERWESEN

Mit Ablauf des Geschäftsjahres 2014 zählten 2.107 (2013 2.129, 2012 2.168, 2011 2.167) Mitglieder zu unserer Genossenschaft. Das Jahr 2014 verbucht einen Zugang von 110 Beitritten und Übertragungen sowie einen Abgang von 132 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 17.575 auf 18.897 Anteile. Das entspricht einem Zuwachs von rund 7,5% oder 212 T€. Das gesamte Geschäftsguthaben beläuft sich zum Bilanzstichtag 2014 auf 3.009 T€.

In der 101. Generalversammlung der BGO für das Geschäftsjahr 2013 am 9. Oktober 2014 wurden der Vorstand und der Aufsichtsrat vollständig durch die Mitgliederversammlung entlastet.

In der diesjährigen Generalversammlung für das Geschäftsjahr 2014 am 8. Oktober 2015 werden vom Vorstand und Aufsichtsrat wiederum die Ausschüttung einer 4%igen Dividende sowie folgende Gewinnverwendung vorgeschlagen:

- Jahresüberschuss	1.066.905,00 €
- Einstellung gesetzliche Rücklage (10%)	- 106.690,50 €
- Einstellung Bauerneuerungs-rücklage	- 850.000,00 €
- Gewinnvortrag	+ 25.872,54 €
<hr/>	
<b>- Bilanzgewinn</b>	<b>136.087,04 €</b>



---

## 2.5 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 2014 entlastet. Neue Eigentümergemeinschaften wurden trotz diverser Anfragen nicht übernommen.

**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 werden aktuell neue Projekte geprüft, entwickelt und zur Baureife gebracht.

Der Bestätigungsvermerk aus der Prüfung des Geschäftsjahres 2014 im Monat April 2015 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.**

---

## A LAGEBERICHT

---

### 2.7 DATENSCHUTZ

Der Datenschutzbeauftragte ist bei der WTS, Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH, Herdweg 54 in 70174 Stuttgart bestellt. Die turnusmäßig stattfindenden Prüfungen und

Bestandsaufnahmen wurden alle ohne Befund abgeschlossen. Die nächste Prüfung ist für das erste Quartal 2015 terminiert.

### 2.8 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.



### 3. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER BGO

#### 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

		2014	2013	2012	2011	2010	2009
Bilanzsumme	T€	45.651	42.556	41.750	37.092	38.087	40.290
Anlagevermögen	T€	39.009	35.594	35.983	31.557	32.577	33.114
Eigenkapital	T€	15.058	13.893	13.414	13.258	12.468	12.027
Eigenkapitalquote		32,9 %	32,6 %	32,1 %	35,7 %	32,7 %	29,9 %
Eigenkapitalrentabilität		7,1 %	2,8 %	1,5 %	5,9 %	2,1 %	3,2 %
Verbindlichkeiten gegen KI	T€	28.016	26.192	26.057	21.550	23.241	25.855
Zinsaufwendungen	T€	867	837	722	834	935	1.046
Tilgungsaufwendungen	T€	2.077	1.876	1.509	1.625	1.946	2.198
AFA	T€	1.236	1.195	1.115	1.106	1.116	1.115
Cash-Flow	T€	2.328	1.567	1.344	1.905	1.416	1.524
Umsatzerlöse ohne Bauträger	T€	8.736	8.329	7.581	7.402	7.250	7.037
Objektbestand	Anzahl	1.331	1.302	1.266	1.266	1.267	1.264
Wohn- und Nutzfläche	m <sup>2</sup>	92.984	88.074	87.011	87.011	87.110	86.840
Fluktuationsquote		8,0 %	7,6 %	8,2 %	9,5 %	8,8 %	8,8 %
Erlösschmälerungsquote		1,3 %	1,7 %	1,3 %	2,5 %	3,1 %	2,8 %

Quelle: BGO

## A LAGEBERICHT

---

### 3.2 VERMÖGENSLAGE UND KAPITALSTRUKTUR

Die BGO hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 39.010 T€ (Vorjahr 35.594 T€). Dies entspricht einem Anteil von 85% (Vorjahr 84%) der Bilanzsumme. Die Veränderung des Anlagevermögens sind hauptsächlich auf den Verkauf von 2 Wohneinheiten am Körnerplatz sowie den Zugang von neu erworbenen Objekten in Höhe von 4.388 T€ zurückzuführen. Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 3.085 T€ auf 45.651 T€ erhöht.

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus „Unfertigen Leistungen“ und „Flüssigen Mitteln“ zusammensetzt, ist bei der BGO mit 6.641 T€ bilanziert.

Das Eigenkapital der BGO in Höhe von 15.059 T€ (Vorjahr 13.893 T€) beträgt unverändert 33% der Bilanzsumme.

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten als Fremdkapital ausgewiesen. Diese wurden gegenüber dem Vorjahr um 1.824 T€ auf 28.016 T€ erhöht und belaufen sich somit auf 61 % (Vorjahr 62 %) der Bilanzsumme. Die Erhöhung der Fi-

nanzverbindlichkeiten ist hauptsächlich auf die Finanzierung der neu erworbenen Objekte zurückzuführen.

Die Regel- und Sondertilgungen beliefen sich im Berichtszeitraum auf 2.077 T€. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden in der Regel mindestens 10 Jahre – wenn möglich auch länger – gesichert.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der BGO ist somit ausgewogen. Die Eigenkapitalrendite liegt mit über 7% deutlich über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital beträgt 166%.



### 3.3 ERTRAGS- UND FINANZLAGE

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten in 2014 um 405 T€ auf 8.686 T€ gesteigert werden. Der Deckungsbeitrag aus dem operativen Geschäft der Vermietung gestaltet sich wie auch in den Vorjahren, positiv und nachhaltig. Die Umsatzsteigerung resultiert im Wesentlichen aus dem Zukauf von Objekten und der Modernisierung von Wohngebäuden. Daneben wirken sich die Buchgewinne aus Objektverkäufen positiv aus.

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

Der Wirtschaftsplan für 2015 lässt – bei vorsichtigen Ansätzen – ein wiederum positives Ergebnis erwarten. Damit ist die Ertragslage unserer Genossenschaft auch im Geschäftsjahr 2015 nachhaltig gesichert.

Die wesentlichen Investitionen wurden in den Bereichen Modernisierung und Instandhaltung sowie Objektzukaufen getätigt. Damit soll erreicht werden, dass zum einen eine gute Vermietbarkeit der Wohnimmobilien auch in Zukunft gewährleistet ist, aber auch der Bestand um neue Objekte ergänzt wird. Die Finanzierung dieser Investitionen erfolgte jeweils in Teilen aus Eigenmitteln und Fremdkapital.

Die Ertrags- und Finanzlage unserer Genossenschaft ist zufriedenstellend und geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

Die Zahlungsströme aus dem Geschäftsjahr 2014 setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen in Höhe von 1.034 T€, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -4.513 T€ und

Abflüssen aus der Finanzierungstätigkeit von 3.381 T€ zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Abfluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 98 T€. Der zum 31.12.2014 verbleibende Finanzmittelbestand von 4.398 T€ wird im Geschäftsjahr 2015 überwiegend für den Eigenmittelanteil aus den Bau- und Modernisierungsvorhaben Grenzstraße und Gartenstadt verwendet. Es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen jedoch aufgrund des sehr guten Bankratings unverändert ausreichende Kreditlinien zur Verfügung.

Die Finanzierung der geplanten Investitionen in 2015 ist gesichert, das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

Die Geschäftsführung der BGO beurteilt die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft positiv.

### 3.4 JAHRESÜBERSCHUSS 2014

Der Vorstand schlägt vor, aus dem Jahresüberschuss 2014 in Höhe von 1.066.905,00 € einen Betrag von 956.690,50 € an die Ergebnisrücklagen zuzuführen. Der Restbetrag wird als Gewinnvortrag auf neue Rechnung vorgetragen. Zugleich schlägt der Vorstand vor, eine Dividende von 4% an die Mitglieder auszuschütten.

#### **Nachtragsbericht**

Vorgänge von wesentlicher Bedeutung sind nach Abschluss des Geschäftsjahres 2014 nicht eingetreten. Insbesondere sind gravierende Risiken, welche die Ertrags-, Vermögens-, und Finanzlage beeinflussen können, nicht erkennbar.

## A LAGEBERICHT

---

### 4. RISIKOBERICHT

#### 4.1 RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

Der Vorstand hat aufgrund der Risikofrüherkennung ein Risikomanagementsystem eingeführt. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Es werden in verschie-

denen Beobachtungsbereichen Auswertungen erstellt, die Störungen der Vollvermietung, Mietminderung, Budgetüberschreitung etc. ermittelt und bewertet.

#### 4.2 RISIKOANALYSE

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nimmt stetig zu und bietet der BGO einen nachhaltigen Markt mit Entwicklungspotential. Wie auch in den vergangenen Jahren wirkten sich die Fluktuation und die Veränderung der Bevölkerungsstruktur nicht spürbar auf die BGO aus. Aufgrund der städtebaulichen und sozialen Entwicklung unseres Vermietungsgebietes, der nachhaltig gesicherten Wettbewerbsposition der BGO und einer wirtschaftlichen und fairen Mietpreisgestaltung bei laufender Bestandsinvestition sind in den nächsten beiden Jahren keine nennenswert erhöhten Leerstand- und Fluktuationzahlen mit entsprechenden Mietausfällen zu erwarten.

Die Genossenschaft strebt die Stärkung ihrer liquiden Mittel an. Modernisierungen, Instandhaltungen und Reparaturen an den eigenen Beständen werden weiterhin durchgeführt und nach Möglichkeit forciert. Im Jahr 2016 werden die Modernisierungen im Bereich der Gartenstadt vollständig abgeschlossen sein.

Im Jahr 2015 wird mit moderaten Baupreissteigerungen gerechnet. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreissteigerungen eine große Rolle. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung können sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben. Diese Risikopotentiale sind in der Berechnungen der geplanten Neubauvorhaben für 2015 bis 2017 bereits eingerechnet.

Insgesamt zeichnen sich derzeit keine besonderen Risiken für den Geschäftsverlauf der BGO ab.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung für 2015 wiederum ein positives Ergebnis, was sich jedoch aufgrund der hohen Investitionstätigkeit unter dem Vorjahresergebnis bewegen wird.

---

### 4.3 CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Wie bereits ausführlich dargelegt, wird der Wohnungsbestand der BGO seit vielen Jahren kontinuierlich modernisiert, instandgehalten und an die sich ändernden Marktgegebenheiten entwickelt und angepasst.

Die Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen ist nach wie vor ungebrochen groß und wird durch die große Zahl an Mietinteressenten bestätigt.

Der positive Bevölkerungstrend der Stadt Singen wird laut Prognose renommierter Institute in den nächsten Jahren weiter anhalten.

Im Neubau widmet sich die BGO zukunftsorientierten Bauvorhaben welche auf eine große Nachfrage stoßen.

### 4.4 FINANZINSTRUMENTE

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken und Sparkassen werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränkten Rahmen. Auch aufgrund des hohen Anteils an festverzinslicher Darlehen ist die BGO jedoch nur einem geringen Zinsänderungsrisiko ausgesetzt.

Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuausschluss angestrebt, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten.

Rein spekulative Finanzinstrumente wie Derivate und SWAPS werden durch die BGO nicht eingesetzt.

Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen unseres Risikomanagementsystems äußerst aufmerksam verfolgt, um Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.

Wesentliche Risiken aus den Zahlungsstromschwankungen ist die Genossenschaft nicht ausgesetzt.

## A LAGEBERICHT

---

### 4.5 AUSBLICK

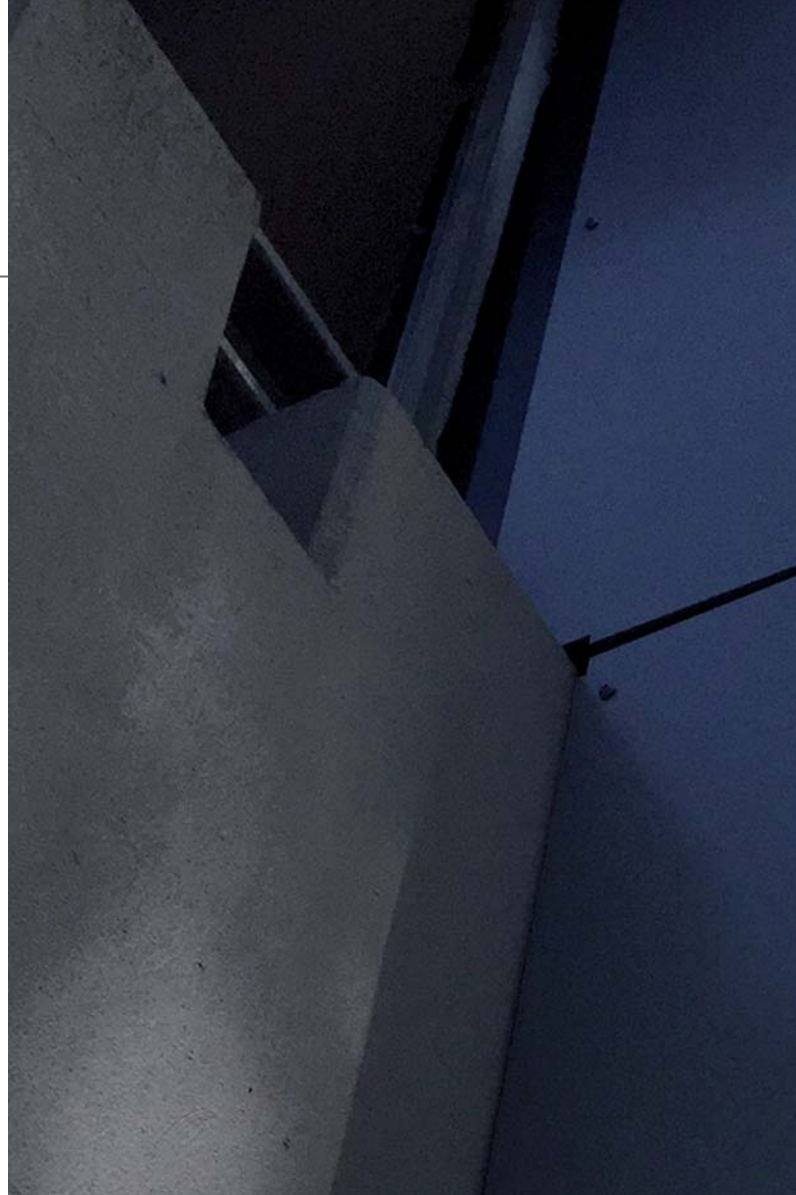
Im Bereich der Immobilienwirtschaft wird ein weiterer Anstieg der Wohnungsnachfrage im Geschäftsgebiet der BGO erwartet und durch Gutachten renommierter Institute bestätigt. Somit kann mit einer zunehmenden Nachfrage an attraktivem und bezahlbarem Wohnraum gerechnet werden. Weitere grundlegende Faktoren 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 2015 und den folgenden Jahren weiter aktiv am Markt agieren und neuen Wohnraum entwickeln.

Die Ausgaben im Geschäftsjahr 2015 werden insbesondere durch die 2te Sanierungsphase im Bereich der Gartenstadt –neue Fassadengestaltung mit Vollwärmeschutz-, dem Neubauvorhaben entlang der Grenzstraße und Investitionen im Bereich der Heiztechnik geprägt sein.

Im Bereich der Fassadenmodernisierung Gartenstadt ist eine Bauzeit von 2 Jahren mit einem Investitionsvolumen von 4.600 T€ geplant. Die entsprechende Refinanzierung ist abgeschlossen, der geplante Eigenkapitalanteil steht zur Verfügung.

Die Planung für das Neubauvorhaben entlang der Grenzstraße ist in vollem Gange. Im Berichtszeitraum ist die Baugenehmigung bereits eingegangen, die Arbeiten der Werksplanung sind im Zeitplan. Der Baubeginn ist für September 2015 geplant. Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme ist gesichert, geplante Eigenmittel stehen zur Verfügung.



Die Umsetzung der novellierten EnEV, der Einbau von neuen Heizungsanlagen sowie Wohnungssanierungen im Bestand stellen die Hauptpositionen im Instandhaltungsplan 2015 dar.

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 und Zukunftsfähigkeit 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, 18. Juni 2015

*Der Vorstand | Baugenossenschaft Oberzellerhau eG*

Thomas Feneberg  
Geschäftsführender Vorstand

Andreas Heitz  
Vorstandsmitglied

Hans-Jürgen Feneberg  
nebenamtliches Vorstandsmitglied

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES



*Hermann Wollwinder*

Der Aufsichtsrat ist im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014 vom Vorstand laufend schriftlich und mündlich über die geschäftliche Entwicklung und die sonstigen Angelegenheiten der BGO 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. Es erfolgte durch den Vorstand im Rahmen der monatlich stattfindenden Prüfungskommission eine laufende, zeitnahe und umfassende Berichtserstattung über die aktuellen Angelegenheiten und Entwicklungen der Genossenschaft.

Im Aufsichtsrat wurde die Geschäftsplanung des Vorstandes ausführlich erörtert und genehmigt. Im Berichtszeitraum hat der Aufsichtsrat neben den turnusmäßigen Sitzungen sieben Mal mit sowie zwei Mal ohne Vorstand getagt. Alle erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst.

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 Rechnungswesens und des von der WTS aufgestellten Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2014 einschließlich Anhang und Lagebericht, ist im Juni 2015 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 26. Juni 2015 ausführlich erörtert.

Der Aufsichtsrat stimmt mit dem Prüfungsergebnis des vbw überein und hat auch nach dem Ergebnis der eigenen Prüfung keine Einwendungen zu erheben. So ist auch für das Berichtsjahr 2014 die Ausschüttung einer 4%-igen Dividende sowie eine Aufstockung unserer Rücklagen möglich.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Mitgliederversammlung den vom Vorstand vorgelegten

- Jahresabschluss 2014
- Gewinnverwendungsvorschlag 2014
- Geschäfts- und Lagebericht 2014

zu genehmigen sowie dem Vorstand Entlastung für das Geschäftsjahr 2014 zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die stets sehr konstruktive, offene und vertrauensvolle Zusammenarbeit und spricht einen großen Dank für die umsichtige und erfolgreiche Leitung der BGO aus. Der Vorstand und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der BGO haben sich immer erfolgreich für die Belange unserer Genossenschaft eingesetzt. Ebenfalls dankt der Aufsichtsrat allen Mitgliedern für ihr Engagement rund um die BGO.

Singen, Juni 2015



Der Vorsitzende des Aufsichtsrates  
Hermann Wollwinder



## B BILANZ ZUM JAHRESABSCHLUSS 2014

Aktivseite	2014 €	2014 €	2013 €
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		3.468,97	1.510,87
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	36.900.474,49		33.961.176,81
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.161.404,56		1.176.774,90
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.203,35		6.527,86
Technische Anlagen und Maschinen	214.269,18		228.676,49
Betriebs- und Geschäftsausstattung	142.848,88		134.587,85
Anlagen im Bau	470.471,74		0,00
Bauvorbereitungskosten	23.196,09	38.920.868,29	0,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	85.000,00		85.000,00
Andere Finanzanlagen	450,00	85.450,00	450,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>39.009.787,26</b>	<b>35.594.704,78</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.446,53		0,00
Unfertige Leistungen	1.858.674,72		2.073.510,92
Andere Vorräte	153.792,86	2.014.914,11	180.576,67
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	38.365,31		34.281,94
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.808,86		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	164.209,81	208.383,98	147.081,37
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Postbankguth., Guthaben bei Kreditinstituten	2.964.234,32		3.251.367,13
Bausparguthaben	1.433.728,82	4.397.963,14	1.244.841,43
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	4.800,00		9.600,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	15.458,46	20.258,46	21.004,54
<b>BILANZSUMME</b>		<b>45.651.306,95</b>	<b>42.556.968,78</b>



# Passivseite

	2014 €	2014 €	2013 €
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	124.799,51		142.972,05
der verbleibenden Mitglieder	3.008.576,21		2.791.558,68
aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.520,00	3.136.895,72	2.560,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
	14.680,20 €		
Vorjahr:	25.758,07 €		
<b>Kapitalrücklage</b>		68.135,36	65.285,36
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.901.667,78		1.794.977,28
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
	106.690,50 €		
Vorjahr:	35.114,12 €		
Bauerneuerungsrücklage	4.449.685,98		4.449.685,98
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
	0,00 €		
Vorjahr:	210.000,00 €		
Andere Ergebnisrücklagen	5.366.280,09	11.717.633,85	4.516.280,09
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
	850.000,00 €		
Vorjahr:	0,00 €		
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	25.872,54		23.608,46
Jahresüberschuss	1.066.905,00		351.141,22
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	956.690,50	136.087,04	245.114,12
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>15.058.751,97</b>	<b>13.892.955,00</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	15.898,98		0,00
Sonstige Rückstellungen	95.458,00	111.356,98	83.910,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.016.089,52		26.192.284,07
Erhaltene Anzahlungen	2.186.313,30		2.091.731,86
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.254,12		11.227,04
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	212.745,20		219.219,24
Sonstige Verbindlichkeiten	53.200,45	30.472.602,59	54.243,73
davon aus Steuern:	5.810,36		
Vorjahr:	16.824,20		
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		8.595,41	11.397,84
<b>BILANZSUMME</b>		<b>45.651.306,95</b>	<b>42.556.968,78</b>

## C GEWINN- & VERLUSTRECHNUNG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2014

### Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	2014 €	2014 €	2013 €
<b>UMSATZERLÖSE</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.686.123,77		8.281.258,53
b) aus Betreuungstätigkeit	12.887,16		12.557,81
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	37.204,44	8.736.215,37	35.558,59
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-214.836,20	82.132,51
Sonstige betriebliche Erträge		168.437,96	80.698,54
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.657.176,85		4.276.913,14
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.130,50		0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.101,70	3.661.409,05	2.261,69
<b>Rohergebnis</b>		<b>5.028.408,08</b>	<b>4.213.031,15</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	948.765,22		1.018.065,38
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 65.658,42 € Vorjahr: 61.575,82 €	235.023,11	1.183.788,33	230.449,92
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.236.541,75	1.194.956,42
Sonstige betriebliche Aufwendungen			
Erträge aus Beteiligungen	0,00		51.000,00
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 € Vorjahr: 51.000,00 €			
Erträge aus anderen Finanzanlagen	22,50		27,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	17.034,75	17.057,25	20.900,46
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		867.663,41	837.156,16
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>1.302.291,13</b>	<b>582.634,48</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag		46.914,59	45.597,53
Sonstige Steuern		188.471,54	185.895,73
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.066.905,00</b>	<b>351.141,22</b>
Verlustvortrag/Gewinnvortrag		25.872,54	23.608,46
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		956.690,50	245.114,12
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>136.087,04</b>	<b>129.635,56</b>

## D ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2014

### Anhang des Jahresabschlusses 2014

#### 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 § 274a und § 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 Restnutzungsdauer 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.
- 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 € 1.858.674,72 (Vorjahr € 2.073.510,92 ) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
Sonstige Vermögensgegenstände	8.142,57 €	22.146,02 €

## D ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2014

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	28.016.089,52 (26.192.284,07)	2.879.659,55 (2.882.272,46)	6.398.759,17 (6.308.296,27)	18.737.670,80 (17.001.715,34)	28.016.089,52 (26.192.284,07)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.186.313,30 (2.091.731,86)	2.186.313,30* (2.091.731,86)*				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.254,12 (11.227,04)	3.640,57 (10.613,49)		613,55 (613,55)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	212.745,20 (219.219,24)	198.822,74 (209.779,53)	13.922,46 (9.439,71)			
Sonstige Verbindlichkeiten	53.200,45 (54.243,73)	53.200,45 (54.243,73)				
<b>GESAMTBETRAG 2014</b>	<b>30.472.602,59</b>	<b>5.321.636,61</b>	<b>6.412.681,63</b>	<b>18.738.284,35</b>	<b>28.016.089,52</b>	<b>GPR</b>
<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>	

\* Steht zur Verrechnung an.

GPR = Grundpfandrecht



## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende: Zinsaufwendungen Geschäftsjahr 195,00 € (Vorjahr: 124,00 €).

### D Sonstige Angaben

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

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

---

**Beschäftigte Gesamt** **13**

2. Mitgliederbewegung

Anfang	2014	2.129
Zugang	2014	110
Abgang	2014	132
Ende	2014	2.107

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 217.017,53 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 31.12.2014 € 8.315.636,23. Der Jahresabschluss zum 31.12.2014 schließt mit einem Jahresüberschuss von € 244.302,05.

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)
- | Andreas Heitz  
Immobilienwirt
- | Hans-Jürgen Feneberg  
Wohnungswirt

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

## E ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS 2014

---

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

Im Berichtsjahr wurde mit dem Neubau einer Werkstatt für den Regiedienst begonnen sowie insgesamt 28 Wohnungen und vier Gewerbeeinheiten in verschiedenen Objekten 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 Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen.

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

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Bei der langfristigen Finanzierung des Anlagevermögens ergibt sich zum 31. Dezember 2014 eine Überdeckung von T€ 995,2.

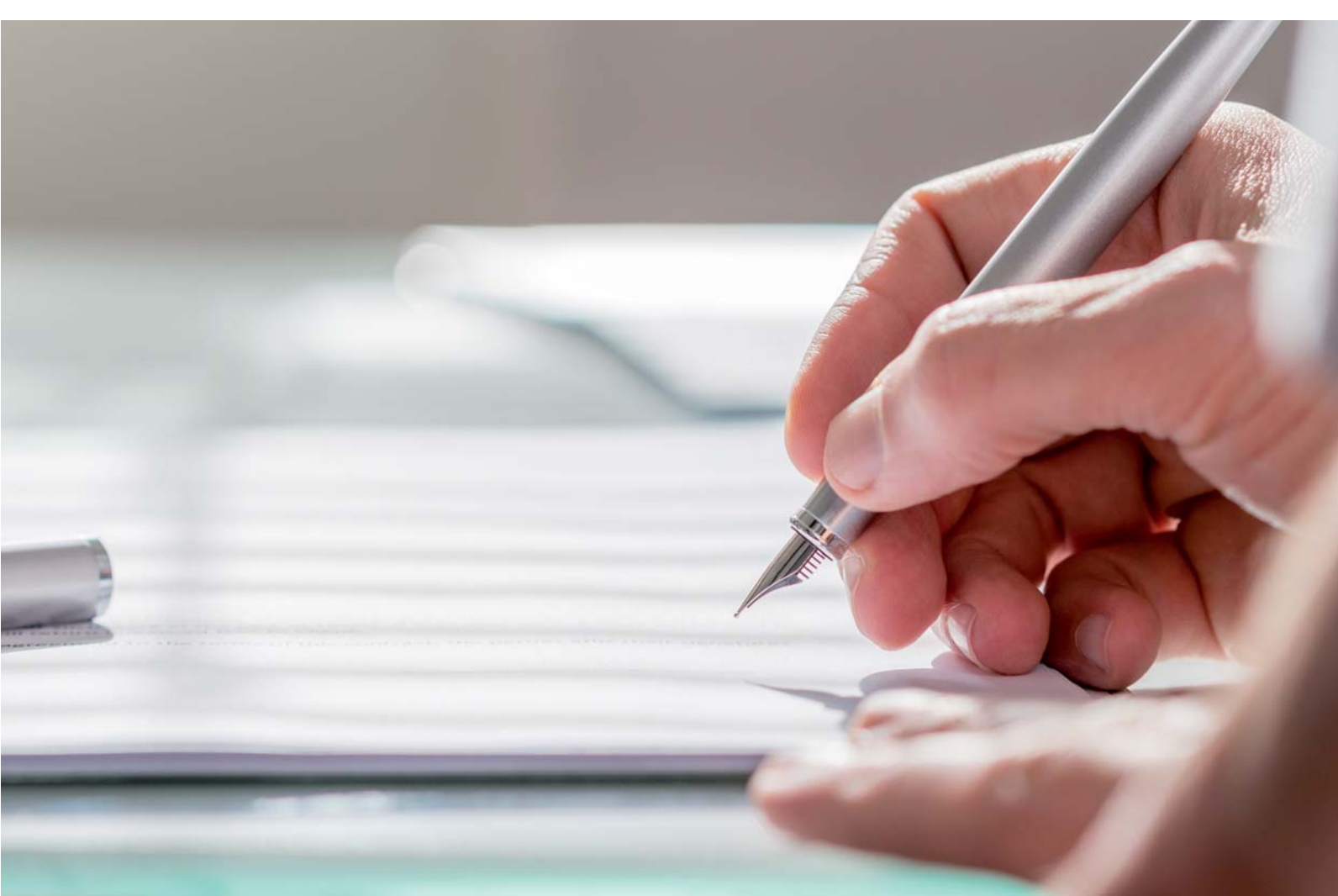
Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit uneingeschränkt nachkommen.

Die Ertragslage schloss im Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von € 1.066.905,00 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 Feststellung und der den Prüfern erteilten

Aufklärungen und Nachweise nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

*Stuttgart, 26. Juni 2015*

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

gez.  
Schwärzle  
Wirtschaftsprüfer

gez.  
Schneider  
Verbandsprüfer











# IMPRESSUM

---

**Herausgeber:**

Baugenossenschaft Oberzellerhau eG  
Oberzellerhau 2, 78224 Singen  
Telefon: 07731/8774-0  
[www.bgo-singen.de](http://www.bgo-singen.de) | [info@bgo-singen.de](mailto:info@bgo-singen.de)

**Verantwortlich:**

Thomas Feneberg

**Layout & Gestaltung:**

mediendesign ellegast  
Petra Gülzow  
Hoheneggstr. 22b, 78464 Konstanz, Telefon: 07531 / 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  
Max-Stromeyer-Straße 170 | 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)

© by-studio, © lorenzopatoia, © Gina Sanders, © Manuel Schönfeld, © Gajus)

Titelbild  
([www.ottokasper.de](http://www.ottokasper.de))

---



Aktuelles

Immobilien

Unser Service

Die BGO

Kontakt

Links

Leben ist Wohnen bei der BGO!

### Herzlich Willkommen bei der Baugenossenschaft Oberzellerhau e.G. in Singen (Hohentwiel)

Wir freuen uns Sie auf unserer Homepage der BGO (Baugenossenschaft Oberzellerhau e.G.) begrüßen zu dürfen. Die BGO hat ihren Sitz in Singen am Hohentwiel, die große Kreisstadt im Landkreis Konstanz.  
Hier erfahren Sie alles rund um die Dienstleistungen (Vermietung, Immobilien, Neubau) der BGO, vorallem finden Sie hier auch Informationen zu den Serviceleistungen der BGO und zum Thema "Betreutes Wohnen".  
Ihr BGO-Team

#### NEWS



► **Bewohnerbefragung**  
Vielen Dank für Ihre



► **Wir waren dabei!**  
Singen rennt ... für den guten Zweck



► **Einweihung Regeldienstgebäude**

#### Kurz informiert:

Das BGO-Magazin



Mit je einer Info das Zusammen

Abholen Sie

► [Hier herunterladen \(PDF\)](#)

