





# Inhalt

## Bericht des Vorstandes

1.	Allgemeiner Teil – Rahmenbedingungen	08
2.	Tätigkeitsbericht	10
	2.1 Vermietung	12
	2.2 Modernisierung, Sanierung und Instandhaltung	14
	2.3 Neubauprojekte und Zukäufe 2022	18
	2.4 Mitgliederwesen	24
	2.5 Beteiligung	24
3.	Jahresüberschuss 2022	25
	Bericht des Aufsichtsrates	26
	Zusammenfassendes Prüfungsergebnis 2022	28

## Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

1.	Bilanz zum 31.12.2022	32
2.	Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2022	34
3.	Anhang	35

## Lagebericht

### A Grundlagen des Unternehmens

1.	Geschäftsmodell des Unternehmens	38
2.	Ziele und Strategien	39

### B Wirtschaftsbericht

1.	Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	40
2.	Geschäftsverlauf	43
3.	Darstellung der wirtschaftlichen Lage der BGO	43
	3.1 Ertragslage	44
	3.2 Finanzlage und Liquidität	47
	3.3 Vermögenslage	49
	3.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	50
	3.5 Nachtragsbericht	51

C	Prognosebericht	52
---	-----------------	----

D	Risikobericht	54
---	---------------	----

E	Chancenbericht	56
---	----------------	----

	Impressum	59
--	-----------	----

## Finanzielle Leistungsindikatoren

## Bericht des Vorstandes

		2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Bilanzsumme	T€	122.051	115.738	98.449	78.417	70.357	63.009	57.020
Anlagevermögen	T€	112.990	107.397	88.109	68.559	60.753	53.891	48.442
Eigenkapital	T€	28.175	26.881	24.982	23.520	21.849	19.722	18.293
Eigenkapitalquote	%	23,1	23,2	25,4	29,9	31,1	31,3	32,1
Eigenkapitalrentabilität	%	4,5	7,5	5,7	7,4	9,8	7,2	8,5
Verbindlichkeiten gegen KI	T€	90.316	85.491	69.951	51.788	45.433	40.094	35.838
Zinsaufwendungen	T€	1.337	1.143	1.078	981	781	864	746
Tilgungsaufwendungen	T€	2.740	2.273	1.959	1.978	2.144	1.856	1.350
AfA	T€	2.677	1.998	1.801	1.773	1.752	1.527	1.466
Cash-Flow	T€	3.965	4.010	3.222	3.542	3.911	2.956	3.022
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	T€	12.632	11.401	10.817	10.383	10.093	9.508	9.134
Objektbestand	Anzahl	1.559	1.525	1.440	1.392	1.397	1.372	1.332
Wohn- und Nutzfläche	m <sup>2</sup>	111.247	108.678	102.481	100.233	100.400	98.926	93.784
Fluktuationsquote	%	7,9	12,10	7,30	6,50	10,40	11,70	9,20
Erlösschmälerungsquote	%	0,7	0,7	0,60	0,53	0,64	0,64	0,77

1.

## Allgemeiner Teil - Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten.

**Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.**

Mit dem am 24. Februar begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik.

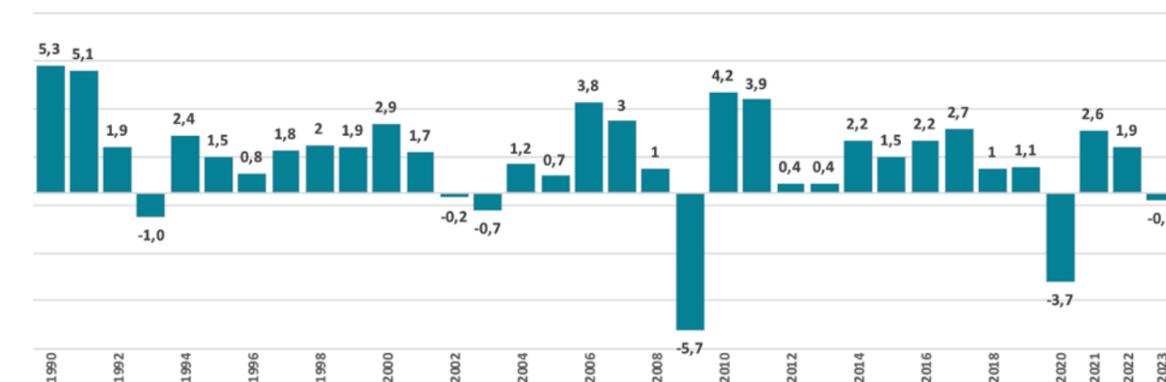
Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen. Der Baupreisdex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Lan-

desamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 %. Die Bundesregierung versuchte dagegen zu steuern und entlastete Unternehmen und Verbraucher mit der befristeten Senkung der Mineralölsteuer, der Einführung des 9-Euro-Tickets, der befristeten Senkung des Umsatzsteuersatzes auf Gas und Fernwärme sowie der Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für den Monat Dezember. Ergänzend wurde noch für das nachfolgende Jahr 2023 die Preisbremse auf Strom und Gas beschlossen. Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €. Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für 10-jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 % stieg er bis Jahresende auf fast 4 %.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbau-

### Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsrate des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990-2023 in %



Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023

projekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamtdeutschland hat 2022 mit rd. 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten

Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

In Baden-Württembergs lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte.

Nach Konstanz ist Singen die zweitgrößte Stadt des Landkreises und nimmt ihre Funktion als Mittelzentrum ein. Die Prognosen gehen unverändert von einer Bevölkerungszunahme aus. Zum Jahreswechsel 2022/2023 zählte die Stadt nach amtlicher Erhebung 49.621 Einwohner. Zehn Jahre zuvor waren es noch rund fünftausend Personen weniger. Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen in Singen beläuft sich auf 9,75 € pro m<sup>2</sup> und weist in den letzten Jahren eine hohe Preissteigerung aus.

2.

## Tätigkeitsbericht

Die BGO war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Entwicklung, Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes sowie dem Neubau von eigenen Mietwohnungen im Stadtgebiet Singen tätig.

Bei den Geschäftsfeldern ist die Vermietung, Verwaltung und Pflege der eigenen Wohnungen weiterhin das Kerngeschäft.

Die strategische Ausrichtung der BGO ist ganz im Zeichen des Membership Value weiterhin auf Wachstum, Zukunftssicherung und Nachhaltigkeit ausgerichtet. Das Thema Klimawandel und das damit steigende Klimabewusstsein rückt auch im Hinblick auf die Zukunftssicherung immer mehr in den Fokus von Investitionsentscheidungen.

Zur Entlastung des Mietwohnungsmarktes in Singen bleibt die BGO weiterhin im Mietwohnungsneubau aktiv. Die Nachfrage nach bezahlbaren und modern ausgestatteten Wohnungen ist in unserem Geschäftsgebiet unverändert hoch und begünstigt die wirtschaftliche Lage unserer Genossenschaft.

Mittelpunkt unseres täglichen Handelns sind alle Themen rund um die Verwaltung, Beratung und Vermietung unseres eigenen Wohnungsbestandes. Erfreulicherweise haben die

Aufgabenstellungen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie stark abgenommen. Es lässt sich jedoch feststellen, dass durch die Erfahrungen aus der Coronazeit das Wohnen, das Wohnumfeld und das soziale Netzwerk der Nachbarschaft deutlich an Bedeutung gewonnen hat. Unser Hauptziel ist es, für unsere Mitglieder ein an ihre Bedürfnisse angepasstes Mietangebot zu schaffen und somit unserem genossenschaftlichen Auftrag zur Förderung unserer Mitglieder nachzukommen.

Mit einer deutlich unter der aktuellen Marktmiete erzielten Durchschnittsmiete von 6,82 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche tragen die Wohnungen der BGO zu einer deutlichen Entlastung des Wohnungsmarktes in Singen und Umgebung bei. Bei diesem Durchschnittswert sind sowohl die sanierten Wohnungen wie auch die Neubauwohnungen der BGO berücksichtigt.

Wie schon im Vorjahr wurde überdurchschnittlich viel in den Neubau und die laufende Modernisierung unseres Hausbestandes investiert.



Die größten Investitionen wurden hierbei für unsere zwei aktuellen Neubauvorhaben aufgewendet. Hierbei handelt es sich um die Projekte entlang der Karl-Schneider-Straße sowie auf dem neu erworbenen Grundstück Wehrdstraße. Des Weiteren wurde das energetische Sanierungsprogramm der Vorjahre mit den Objekten Johann-Sebastian-Bach-Straße 2, Reichenaustraße 15, Konstanzer Straße 29 und Anton-Bruckner-Straße 47 weitergeführt.

Für unsere BGO verlief das Geschäftsjahr 2022 wiederum sehr positiv. Wir haben planmäßig

umfangreiche Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Ergänzend konnten wir unsere Ertragslage aus der Wohnungsbewirtschaftung weiter verbessern.

Die finanziellen Leistungsindikatoren der BGO stellen sich in ihrer Entwicklung sehr positiv dar und zeigen in Zahlen die Leistungsfähigkeit der Genossenschaft auf: (siehe S. 6)

2.1

# Vermietung

**Der Gesamtbestand der BGO umfasste zum Ende des Berichtsjahres 2022 insgesamt 1.541 Mietwohnungen und 18 gewerblich genutzte Einheiten.**

Durch die Fertigstellung unseres Neubauvorhabens entlang der Karl-Schneider-Straße konnten im Berichtszeitraum weitere 32 Neubauwohnungen an die Mieter der BGO übergeben werden. Das Neubauprojekt mit gesamt 70 Mietwohnungen, davon 27 öffentlich gefördert und der neuen BGO-Verwaltung ist somit vollständig abgeschlossen. Dies baut die Stellung der BGO als größter Wohnraumvermieter in der Stadt Singen weiter aus. Die Gesamtmiet-/ und Gewerbefläche 2022 belief sich auf über 111.000 m<sup>2</sup>.

Die durchschnittliche Kaltmiete pro m<sup>2</sup> in der Wohnraumvermietung der BGO belief sich im Jahr 2022 auf monatlich 6,82 €, was gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung von 8% entspricht und der Fertigstellung und Übergabe von Neubauwohnungen geschuldet ist.

Bereinigt um die Neubaumaßnahmen liegt der durchschnittliche Mietpreis bei den Bestands-

wohnungen der BGO bei sehr günstigen 6,37 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Bei den gewerblichen Einheiten konnte im Jahresschnitt eine Nettokaltmiete von 6,79 € pro m<sup>2</sup> erwirtschaftet werden.

Die Anpassung der vorgenannten Kaltmieten erfolgte im Berichtsjahr 2022 ausschließlich fluktuationsbedingt sowie durch Mietanpassungen nach umfangreichen energetischen Modernisierungsarbeiten. Auf eine generelle Mieterhöhung im Gesamtbestand haben wir im Hinblick auf die teilweise sicherlich angespannte wirtschaftliche Situation unserer Mitglieder und der daraus resultierenden Unsicherheiten verzichtet. Aus den eigenen digitalen Kabelnetzen wurden Umsätze in Höhe von 285 T€ (+17 T€), aus dem Betrieb von Photovoltaikanlagen 32 T€ (+/-0 T€) generiert.

Im Rahmen der Betriebs- und Heizkosten wurden im Jahr 2022 im Monatsschnitt 2,00 € pro m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche (-0,07 €) abgerechnet. Somit konnten wir dem allgemeinen Trend der deutlichen Kostensteigerungen entgegenwirken. Die Reduktion der Betriebs- und Heizkosten für das Jahr 2022 beruhen vor allem auf den noch bestehenden Energieverträgen der



BGO und der Kostensensibilität unserer Mieter. Für das nachfolgende Jahr 2023 ist allerdings eine deutliche Verteuerung der Betriebs- und Heizkosten zu erwarten und zum Berichtszeitpunkt bereits ersichtlich.

Im Rahmen des CO<sub>2</sub>-Monitorings erfolgte eine Betrachtung des ökologischen Standards des Wohnungsbestandes der BGO. Insbesondere die beiden Kernfragen „Um wieviel % hat sich der CO<sub>2</sub>-Ausstoß durch die bisherigen Maßnahmen reduziert“ und „Wie wirken sich die künftigen Maßnahmen aus“ standen hierbei im Mittelpunkt der Analysen. Das Thema Dekarbonisierung des Gebäudebestandes bildet bei der BGO eine tragende Rolle bei allen laufenden und künftigen Investitionsentscheidungen.

Die durch Fluktuation und den damit verbundenen Modernisierungszeiten entstandenen Erlösschmälerungen aus der Vermietung, den Betriebskosten sowie den Kabelnetzen befinden sich weiterhin auf einem im Branchenvergleich sehr niedrigen Niveau. Sie werden im Jahresabschluss zum Bilanzstichtag mit 93 T€ (+19 T€) ausgewiesen, was einer Quote von 0,7% (unverändert ggü. dem Vorjahr) entspricht.

Die Forderungen aus der Vermietung beliefen sich zum Bilanzstichtag 2022 nach Wertberichtigung auf 38 T€ (+12 T€), was einer Mietrückstandsquote von 0,30 % (+0,08 %) entspricht. Coronabedingte Ausfälle waren kaum zu verzeichnen.

Im Jahresverlauf 2022 wurden 156 Wohnungswechsel/Neubezüge verzeichnet. Davon waren 32 Wohnraummietverträge und ein Gewerbemietvertrag dem Erstbezug der Neubebauung Karl-Schneider-Straße zuzuschreiben. Darum bereinigt, ergibt sich eine tatsächliche Fluktuation von 8 % (+1,3 %) auf den Wohnungsbestand der BGO.

680 Bewerber (-46) stellten im Jahresverlauf 2022 einen Aufnahme- oder Tauschantrag bei der BGO. Dem gegenüber stehen 369 Neuaufnahmen von Mitgliedern, was einer Aufnahmequote von rund 54 % entspricht. Die Nachfrage nach dem genossenschaftlichen Wohnmodell ist weiterhin unverändert hoch, was diese Zahlen aus dem Mitgliederwesen eindrucksvoll belegen.

2.2

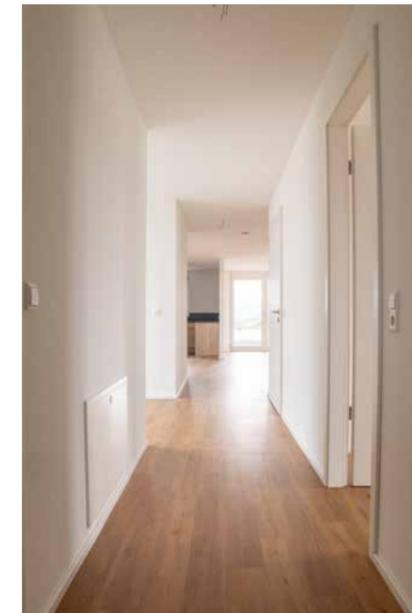
## Modernisierung, Sanierung und Instandhaltung

Instandhaltungsaufwendungen

1.849 T€ (+206 T€)

Gesamtinvestitionen für Gebäudeerhaltung und Modernisierung

2.454 T€ (+148 T€)



Durch die stetige Modernisierung unseres Hausbestandes verschaffen wir unseren Mietern eine erheblich verbesserte Wohn- und Lebensqualität. Wie schon im Vorjahr wurde überdurchschnittlich viel in den Neubau und die Modernisierung investiert.

Das zu Jahresbeginn durch die Gremien der BGO einstimmig beschlossene Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm wurde im Jahresverlauf 2022 vollständig umgesetzt.

Neben den Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 1.849 T€ (+206 T€) erfolgten im Rahmen des langfristigen energetischen Modernisierungsprogrammes auch im Jahr 2022 weitere Investitionen in Höhe von 605 T€ in den eigenen Hausbestand. Somit beliefen sich im Berichtszeitraum 2022 die Gesamtinvestitionen für Gebäudeerhaltung und Modernisierung auf 2.454 T€ (+148 T€), dies entspricht rund 22 € pro m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche.



Anton-Bruckner-  
Straße 47



Anton-Bruckner-Str. 47 – Vor und nach der Sanierung



Konstanzer  
Straße 29



Konstanzer Straße 29 – Vor und nach der Sanierung





Karl-Schneider-Straße 3, 5, 7, 9 | Oberzellerhau 1

2.3

## Neubauprojekte und Zukäufe 2022

70  
Wohnungen

4.800 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

27  
geförderte  
Wohneinheiten

+  
betreute  
Wohneinheiten

Die Rahmenbedingungen für Neubauprojekte sind durch die geo- und wirtschaftspolitischen Verwerfungen im Jahresverlauf 2022 deutlich schwieriger geworden. Durch die Steigerung der Baukosten, die starken Veränderungen an den Kapitalmärkten und die anhaltenden Probleme in den Lieferketten wurden laufende Projektverläufe direkt negativ beeinflusst. Da diese Entwicklung in der Baubranche vermut-

lich anhalten wird, hat dies unmittelbare negativen Einfluss auf die Finanzierbarkeit und die Realisierung neuer Bauvorhaben.

Umso zufriedener und durchaus stolz darf die BGO sein, trotz dieser Konstellationen alle geplanten Bauvorhaben termingerecht und innerhalb der beschlossenen Kostenrahmen umgesetzt und /oder fertiggestellt zu haben.

### Karl-Schneider-Straße

Mit dem Neubauvorhaben **Karl-Schneider-Straße 3,5,7,9** und **Oberzellerhau 1** wurde die hohe Neubautätigkeit fortgeführt. Nach Erteilung der Baugenehmigung Ende 2018 ist das Projekt zum Berichtszeitpunkt vollständig fertig gestellt und alle 70 Wohnungen mit rund 4.800 m<sup>2</sup> Wohnfläche an die Mieter übergeben.

27 der 70 Wohnungen wurden über das Lan-

deswohnraumförderprogramm Baden-Württemberg gefördert, was sich direkt auf den Mietpreis der geförderten Wohnungen niederschlägt. Der Mietpreis für diese Wohneinheiten liegt 33 % unter den derzeit am Markt üblichen Vergleichsmieten. Des Weiteren sind sechs Wohnungen in der Zusammenarbeit mit der Stiftung Liebenau im Rahmen einer inklusiven Wohnform belegt.



## Wehrdstraße

Als Genossenschaft ist es uns wichtig, trotz der aktuellen Entwicklungen bezahlbaren Wohnraum für unsere Mitglieder zu schaffen. Auf dieser Grundlage prüfen wir immer alle zur Verfügung stehenden Finanzierungsmöglichkeiten.

Das aktuelle Neubauprojekt der BGO befindet sich in der Singener Südstadt im Bereich der **Wehrdstraße**. Im Dezember 2019 konnte das zentrale Grundstück, welches bisher als Parkfläche verwendet und bewirtschaftet wurde, durch die BGO erworben werden. Im Jahres-

verlauf 2020 wurde gemeinsam mit der Stadt Singen ein neuer VEP und Durchführungsvertrag erarbeitet, auf dessen Grundlage im April 2021 der Spatenstich zu diesem beeindruckenden Großprojekt erfolgte.

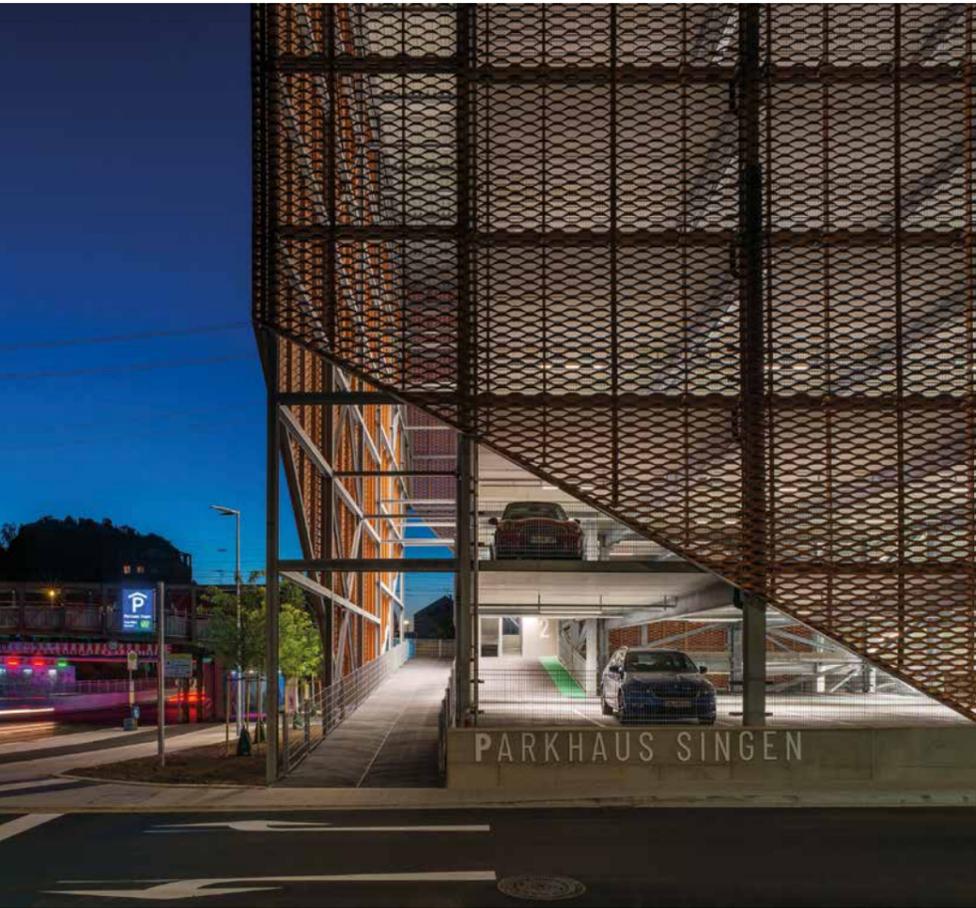
Das Gesamtkonzept beinhaltet 87 Wohnungen mit über 6.400 m<sup>2</sup> Wohnfläche, davon über 3.600 m<sup>2</sup> barrierefrei gestaltet. Dazu werden zwei Wohnungen für eine rollstuhlgerechte Nutzung ausgebaut. Im Ostteil des Neubauvorhabens wird im Erdgeschoss ein Großsor-

timenter für Lebensmittel integriert, der nach Fertigstellung durch Aldi Süd betrieben wird.

Ergänzend dazu erfolgt im Bereich des westlichen Baukörpers eine Umplanung des Ensembles zur Umsetzung des neuen Wohnkonzeptes der BGO „Wohnen+“. Hier wird nach Baufertigstellung in Kooperation mit den Diakonischen Diensten Singen eine neue Wohnform mit einem sehr hohen und vor allem bedarfsorientierten Servicelevel angeboten. Zudem wurden die Planungen der Außenanlagen überarbeitet,

um eine hohe Aufenthaltsqualität zu schaffen, Mietergärten als Hochbeeten integriert und ein Bouleplatz im gemeinsamen Wohnhof geschaffen. Das gesamte Vorhaben entspricht gänzlich den Kernpunkten der städtebaulichen Zielsetzung weiteren Wohnraum zu schaffen und das Nahversorgungsangebot zu verbessern.

Die Fertigstellung und der Bezug der Wohnungen und Räume sind für Ende 2024/Anfang 2025 geplant, eine Warteliste für Interessenten besteht bereits.



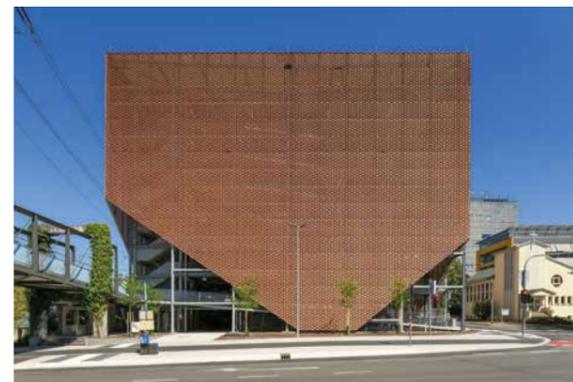
Parkhaus  
Julius-Bührer-Str.



St. Meinrad  
Radolfzell  
Haselbrunnstr. 40



St. Meinrad  
Radolfzell  
Haselbrunnstr. 40



## Parkhaus Julius-Bührer-Straße

Des Weiteren ist die BGO an der Bauherrengemeinschaft **Parkhaus Julius-Bührer-Straße** beteiligt. Mit dem Abbruch des alten Parkhauses und dem Neubau und der damit verbundenen Verdopplung der Parkplätze wird sich die Park-

platzsituation in der Innenstadt weiter verbessern.

Die Fertigstellung und Betriebsbeginn des Projektes erfolgte im August 2022.

Ergänzend zu den Neubauprojekten konnten im Berichtsjahr noch fünf weitere Mietwohnungen aus dem Bauvorhaben **St. Meinrad in Radolfzell** durch die BGO erworben werden. Die Übergabe erfolgte Mitte 2023.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden durch die BGO im Rahmen der MaBV oder Baubetreuung von Dritten keine Maßnahmen durchgeführt.

2.4

## Mitgliederwesen

Das Jahr 2022 verbucht einen Zugang von 283 Beitritten und Übertragungen sowie einen Abgang von 127 Mitgliedern durch Kündigung, Übertragung, Ausschluss oder Tod. Mit Ablauf des Geschäftsjahres 2022 zählten somit 2.864 (+156) Mitglieder zur Genossenschaft.

Die Geschäftsanteile erhöhten sich von 22.792 auf 22.930 Anteile. Das gesamte Geschäftsguthaben beläuft sich zum Bilanzstichtag 2022 auf 3.659 T€ (+24 T€).

In der 109. Generalversammlung der BGO für das Geschäftsjahr 2021 am 13. Oktober 2022 wurden der Vorstand und der Aufsichtsrat vollständig durch die Mitgliederversammlung entlastet und dem Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand bezüglich der Gewinnverwendung stattgegeben.

Mitgliederbewegung 2012-2022

2012	2.168
2013	2.129
2014	2.107
2015	2.119
2016	2.198
2017	2.294
2018	2.393
2019	2.473
2020	2.567
2021	2.708
2022	2.864

2.5

## Beteiligung

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.

Der Bestätigungsvermerk aus der Prüfung des Geschäftsjahres 2022 durch die HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH weist keine Beanstandungen aus, das Berichtsjahr verlief wiederum sehr erfolgreich.

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

3.

## Jahresüberschuss 2022

Wie im Vorjahr, ermöglicht uns der Jahresüberschuss 2022 erneut, unseren Mitgliedern für das abgelaufene Geschäftsjahr eine weit über dem Kapitalmarkt liegende Dividende auf ihre Geschäftsguthaben zu bieten.

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

Vorbehaltlich der Zustimmung der Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2022 am

12. Oktober 2023 schlägt der Aufsichtsrat und Vorstand der BGO der Mitgliederversammlung der BGO wiederum die Ausschüttung einer 4%igen Dividende vor.

Auf Grundlage der satzungsgemäßen Vorwegzuweisung schlägt der Vorstand in Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat folgende Gewinnverwendung zur Beschlussfassung in der Mitgliederversammlung vor:

			in EURO
Jahresüberschuss			1.279.644,15
Einstellung gesetzliche Rücklage			- 127.964,42
Einstellung andere Ergebnisrücklagen			-1.015.000,00
	(Verbindlich	507.500,00)	
	(Vorwegzuweisung	507.500,00)	
Gewinnvortrag			+ 14.281,39
<b>Bilanzgewinn</b>			<b>150.961,12</b>

## Bericht des Aufsichtsrates



„Das gute Jahresergebnis zeigt ein aktives, wirtschaftlich sehr solides und in die Zukunft gerichtetes Unternehmen.“

Das Geschäftsjahr 2022 war noch von den Auswirkungen der Corona-Pandemie beeinflusst und wurde dann zusätzlich durch den Ukraine-Krieg beeinträchtigt. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen verschlechterten sich, speziell für Bau- und Wohnungswirtschaft. Exemplarisch seien genannt steigende Zinsen, permanent grösser werdende Inflationsrate, unterbrochene Lieferketten und damit steigende Baupreise. Dennoch ist es der BGO gelungen, die Umsatzerlöse zu steigern, das Eigenkapital entsprechend zu dotieren und die Bilanzsumme auszuweiten. Für das gute Betriebsergebnis dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand für die umsichtige und verantwortungsbewusste Geschäftsführung und der Belegschaft für die engagierte Mitarbeit.

Der Aufsichtsrat ist im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 vom Vorstand regelmäßig schriftlich und mündlich ausführlich über die geschäftliche Entwicklung, die wirtschaftliche Situation und sonstige Angelegenheiten, die BGO betreffend, unterrichtet worden. Ein besonderes Augenmerk galt dabei permanent den laufenden Investitionen im Neubau, respektive dem Projekt Wehrdstraße.

Der Aufsichtsrat kommt seinen Aufgaben dergestalt nach, dass er sich und die von ihm gebildeten Ausschüsse - entsprechend den gesetz-

lichen und satzungsmäßigen Bestimmungen - umfassend über alle wesentlichen Vorgänge, welche die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft betreffen, informiert. Er fördert, berät und überwacht den Vorstand nach den vorgenannten einschlägigen Bestimmungen.

Im Rahmen der monatlich stattfindenden Prüfungskommission erfolgte durch den Vorstand eine laufende, zeitnahe und umfassende Berichtserstattung über die aktuellen Angelegenheiten und Entwicklungen der Genossenschaft. Die Ausführungen des Vorstandes haben die Mitglieder des Aufsichtsrates mit großem Interesse aufgenommen und stets ausführlich diskutiert und beraten. Dieser gute Informationsaustausch fördert die Zusammenarbeit der Gremien.

Im Geschäftsjahr 2022 befasste sich der Aufsichtsrat in 5 Sitzungen allein und in 12 Sitzungen - davon 8 im Rahmen der Prüfungskommission - gemeinsam mit dem Vorstand mit den wirtschaftlichen Unternehmenszielen, dem Ankauf, der Neubau- und Modernisierungsplanung, der Wirtschafts- und Finanzplanung, der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt sowie dem Jahresabschluss 2021.

Der Aufsichtsratsvorsitzende stand auch au-

ßerhalb der Aufsichtsratssitzungen in regem Kontakt mit dem Vorstand und war jederzeit über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle und anstehenden Entscheidungen informiert.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung der Geschäfte der BGO, der Ertragslage, der Vermögens- und Kapitalverhältnisse, des Rechnungswesens und des von der WTS aufgestellten Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 einschließlich Anhang, ist im Juli 2023 durch den vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. durchgeführt worden.

Durch die Prüfung ergaben sich keinerlei Beanstandungen. Das Prüfungsergebnis wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat, Vorstand und Wirtschaftsprüfer am 06. Juli 2023 ausführlich erörtert.

Der Aufsichtsrat stimmt mit dem Prüfungsergebnis des vbw überein und erhebt auch nach dem Ergebnis der eigenen Prüfung keine Einwendungen. Demzufolge ist auch für das Berichtsjahr 2022 die Ausschüttung einer 4%igen Dividende sowie eine Aufstockung unserer Rücklagen möglich.

Das gute Jahresergebnis zeigt ein aktives, wirtschaftlich sehr solides und in die Zukunft

gerichtetes Unternehmen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Mitgliederversammlung den vom Vorstand vorgelegten

- Jahresabschluss 2022
- Gewinnverwendungsvorschlag 2022
- Geschäfts- und Lagebericht 2022

zu genehmigen sowie dem Vorstand Entlastung für das Geschäftsjahr 2022 zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die stets sehr konstruktive, offene und vertrauensvolle Zusammenarbeit und würdigt die damit verbundene umsichtige und erfolgreiche Leitung der BGO. Ebenso gilt der Dank den Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der BGO, die sich immer verantwortungsbewusst und erfolgreich für die Belange unserer Genossenschaft eingesetzt haben.

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

Singen, im Juli 2023

Werner G. Graf  
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

## Zusammengefasstes Prüfungsergebnis 2022

### Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des in der Verantwortung des Vorstandes aufgestellten Jahresabschlusses.

Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss unterliegt dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs. 1, § 317 Abs.1 Satz 2 und 3 HGB.

### Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seines Bestandes an 1.559 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Weiterhin betätigt sich das Unternehmen als Verwalter

von Wohnungseigentum und einem Gewerbe. Im Berichtsjahr wurden 31 Mietwohnungen, eine Gewerbeeinheit und 16 Tiefgaragenstellplätze sowie der Umbau der alten Geschäftsstelle in eine Ferienwohnung und eine Arztpraxis fertiggestellt. Ferner wurden umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck durch „gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung“ an Mitglieder erfüllt.

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

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Bei der langfristigen Finanzierung des Anlagevermögens ergibt sich zum 31. Dezember 2022 eine Überdeckung von € 3.414,8.

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit uneingeschränkt nachkommen.

Die Ertragslage schloss im Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von € 1.279.644,15 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.

Stuttgart, 7. Juli 2023

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

Hiemer  
Verbandsprüferin



# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

---

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

1.

**Bilanz**

zum 31.12.2022

	Aktiva in Euro		
	2022	2021	
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		53.585,11	14.191,52
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	86.680.477,21		82.085.256,05
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.352.966,99		2.982.714,71
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1,02		1,02
4. Technische Anlagen und Maschinen	143.105,30		113.418,01
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	255.485,70		217.308,00
6. Anlagen im Bau	22.400.929,51		21.857.533,65
7. Bauvorbereitungskosten	5.074,04		0,00
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	112.838.039,77	10.000,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	85.000,00		85.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	12.287,26		29.933,91
3. Andere Finanzanlagen	1.450,00	98.737,26	1.450,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		112.990.362,14	107.396.806,87
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	2.667.135,21		2.673.930,28
2. Andere Vorräte	192.203,01	2.859.338,22	113.021,91
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	38.095,98		25.791,76
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.944,02		8.263,95
3. Sonstige Vermögensgegenstände	509.638,57	554.678,57	448.186,46
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	3.352.535,50		3.473.483,74
2. Bausparguthaben	2.286.272,91	5.638.808,41	1.585.585,92
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		8.215,96	12.559,92
<b>Bilanzsumme</b>		122.051.403,30	115.737.630,81

**Passiva**  
in Euro

	Passiva in Euro		
	2022	2021	
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	210.408,39		91.200,00
2. der verbleibenden Mitglieder	3.659.850,62		3.635.240,10
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.280,00	3.871.539,01	1.280,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 9.100,99 (Vorjahr € 12.759,90)			
<b>II. Kapitalrücklage</b>		114.605,36	106.415,36
<b>III. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 127.964,42 (Vorjahr € 200.742,79)	3.237.131,52		3.109.167,10
2. Bauerneuerungsrücklage	4.449.685,98		4.449.685,98
3. Andere Ergebnismrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 1.015.000,00 (Vorjahr € 1.660.000,00)	16.351.280,09	24.038.097,59	15.336.280,09
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	14.281,39		5.508,92
2. Jahresüberschuss	1.279.644,15		2.007.427,89
3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	1.142.964,42	150.961,12	1.860.742,79
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		28.175.203,08	26.881.462,65
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Sonstige Rückstellungen		331.750,00	262.406,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	86.315.620,41		85.491.020,62
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.000.000,00		0,00
3. Erhaltene Anzahlungen	2.982.414,87		2.678.998,13
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.434,24		5.772,90
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	162.523,62		346.504,04
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 0,00 (Vorjahr € 1.271,70)	51.383,24	93.526.376,38	55.361,32
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		18.073,84	16.105,15
<b>Bilanzsumme</b>		122.051.403,30	115.737.630,81

2.

## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2022

		2022	2021
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.561.755,70		11.332.452,61
b) aus Betreuungstätigkeit	5.689,08		5.266,25
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	64.191,06	<b>12.631.635,84</b>	63.513,34
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		<b>-6.795,07</b>	271.043,12
3. Sonstige betriebliche Erträge		<b>65.547,95</b>	36.883,52
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.545.975,35		4.214.747,63
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	12.652,24	<b>4.558.627,59</b>	3.399,11
5. <b>Rohergebnis</b>		<b>8.131.761,13</b>	7.491.012,10
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.519.456,30		1.467.895,88
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung € 88.564,64 (Vorjahr € 90.675,43)	350.641,21	<b>1.870.097,51</b>	337.958,01
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		<b>2.677.462,35</b>	1.997.789,06
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<b>728.897,39</b>	483.468,05
9. Erträge aus Beteiligungen	0,00		170.000,00
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen	55,75		38,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon negative Zinsen € -2.027,77 (Vorjahr € -641,28)	2.565,02	<b>2.620,77</b>	1.785,26
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<b>1.336.728,48</b>	1.143.336,75
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<b>0,00</b>	1.508,04
14. <b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.521.196,17</b>	2.230.879,57
15. Sonstige Steuern		<b>241.552,02</b>	223.451,68
16. <b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.279.644,15</b>	2.007.427,89
17. Gewinnvortrag		<b>14.281,39</b>	5.508,92
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<b>1.142.964,42</b>	1.860.742,79
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>150.961,12</b>	152.194,02

3.

## Anhang zum Jahresabschluss 2022

### Allgemeine Angaben

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.

Unsere Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft im Sinne von § 267 HGB.

Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 274a und § 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

### Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

#### Anlagevermögen

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

- **Software-Lizenzen** werden p. r. t. linear über 3 bis 5 Jahre abgeschrieben.
- **Wohngebäude** seit 1991 Restnutzungsdauerperiode über 50 Jahre, bzw. ab Bj. 1991 linear 2%, Garagen linear 4% bzw. 3%
- Der **Spielplatz Gartenstadt** wird 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 8 bzw. 20 Jahren

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 150,00 € bis 1.000,00 € wurden bis zum Jahr 2017 in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Seit dem Geschäftsjahr 2018 werden Geringwertige Wirtschaftsgüter und Trivial-Programme mit Nettoanschaffungskosten zwischen 250 € und 800 € im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

#### Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Zum niedrigeren beizulegenden Wert werden angesetzt: Forderungen aus Vermietung/Einzelwertberichtigungen

#### Rückstellungen

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.

#### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

# Lagebericht

---



## A Grundlagen des Unternehmens

1.

### Geschäftsmodell des Unternehmens

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

Neben dem Kernbestand im Stadtgebiet Singen erstreckt sich der Bestand auch auf die Standorte Rielasingen-Worblingen, Radolfzell, Öhningen und Konstanz. Neben dem Hauptsitz der Genossenschaft mit der Anschrift Oberzellerhau 1 in Singen wird noch eine Zweigstelle in

der Feldstraße 62 in Singen unterhalten. Die BGO ist mit 17% an der BHS, Bodensee-Hegau-Städtebau GmbH beteiligt, deren Hauptaufgabe neben der Bauträgerei auch der Verkauf von wohnungsnahen Dienstleistungen ist.

Gegenstand der BGO ist die Errichtung und Bewirtschaftung sowie der Erwerb und die Betreuung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Kerngeschäftsfeld ist die Errichtung und Vermietung von Wohnungen und Häusern. Entsprechend der jeweiligen Marktlage wird auch das Bauträgerei-Geschäft betrieben.

2.

### Ziele und Strategien

Die BGO hat das Ziel einer wirtschaftlichen und nachhaltigen Unternehmensführung mit dem Anspruch, ihren Mitgliedern nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraum in einem schönen Wohnumfeld zu ermöglichen.

Im Zuge einer strategischen Geschäftsführung erstellt die BGO mittelfristige Wirtschafts- und Modernisierungspläne sowie langfristige Investitionspläne, insbesondere vor dem Hintergrund der notwendigen Dekarbonisierung.

Alle Investitionsentscheidungen orientieren sich am Membership Value. Die Ausrichtung der Geschäftspolitik ist neben der Mitgliederpflege und -bindung insbesondere auf die ökologischen und sozialen Aspekte rund um die Wohnraumversorgung ihrer Mitglieder ausgerichtet. Ein gutes Preis-/Leistungsverhältnis der Mietangebote, die Bereitstellung eines Wohnungsangebotes über alle Preissegmente sowie eine gut gemischte Mitgliedersozialstruktur zeichnen die BGO aus.

#### Gründung

10. September 1910

Genossenschaftsregister  
Amtsgericht Freiburg i. Br.  
GnR 540024

#### Beteiligungen

BHS Städtebau Bodensee /  
Hegau GmbH

#### Verwaltungsorgane

##### Vorstand

**Thomas Feneberg**  
Geschäftsführender Vorstand

**Jürgen Stocker**  
Technischer Vorstand

**Hans-Jürgen Feneberg**  
Nebenamtlicher Vorstand

##### Aufsichtsrat

**Werner G. Graf**  
Aufsichtsratsvorsitzender

**Bernhard Alder**  
Stellv. Aufsichtsrats-  
vorsitzender

##### Aufsichtsrat

**Michael Keller**  
Aufsichtsratsmitglied

**Rainer Geier**  
Aufsichtsratsmitglied

**Konstantin Wintter**  
Aufsichtsratsmitglied

#### Mitgliedschaften

- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- AGV Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.
- Singen aktiv Standortmarketing e.V.
- bauKULTUR Förderverein Bundesstiftung
- DigiWoh Kompetenzzentrum Digitalisierung Wohnungswirtschaft e.V.
- Initiative Wohnen.2050 e.V.



## B Wirtschaftsbericht

1.

### Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Mit dem am 24. Februar begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende.

Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik.

Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen. Der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 %. Die Bundesregierung versuchte dagegen zu steuern und entlastete Unternehmen und Verbraucher mit der befristeten Senkung der Mineralölsteuer, der Einführung des 9-Euro-Tickets, der befristeten Senkung des Umsatzsteuersatzes auf Gas und Fernwärme sowie der Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für den Monat Dezember. Ergänzend wurde noch für das nachfolgende Jahr 2023 die Preisbremse auf Strom und Gas beschlossen. Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für 10-jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 %, stieg er bis Jahresende auf fast 4 %.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamtdeutschland hat 2022

mit rd. 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. In Baden-Württembergs lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte.

Nach Konstanz ist Singen die zweitgrößte Stadt des Landkreises und nimmt ihre Funktion als Mittelzentrum ein. Die Prognosen gehen unverändert von einer Bevölkerungszunahme aus. Zum Jahreswechsel 2022/2023 zählte die Stadt nach amtlicher Erhebung 49.621 Einwohner. Zehn Jahre zuvor waren es noch rund fünftausend Personen weniger. Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen in Singen beläuft sich auf 9,75€ pro m<sup>2</sup> und weist in den letzten Jahren eine hohe Preissteigerung aus.



Die BGO war trotz der starken Verwerfungen durch den Ukraine-Krieg im Jahr 2022 weiter auf einem Wachstums- und Erfolgskurs. Dennoch waren die Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb der BGO insbesondere rund um die Themen Lieferengpässe, Fachkräftemangel und explodierende Preise im Wohnungsbau wahrnehmbar.

2.

## Geschäftsverlauf

Das Leistungsspektrum der BGO umfasst alle wohnungswirtschaftliche Bereiche, zu denen die Bewirtschaftung, Modernisierung und Instandhaltung des Gebäudebestandes sowie der Neubau von Genossenschaftswohnungen gehört, analog dem Vorjahr.

### Bestandsbewirtschaftung

Die Genossenschaft zählt zum Bilanzstichtag 2022 1.541 Mietwohnungen, 18 gewerblich genutzte Einheiten sowie 1.070 Garagen/Abstellplätze und Carports zu ihrem Eigentum.

### Neubautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2022 befanden sich 120 Einheiten in der Bauphase. Davon konnten im Neubauvorhaben Karl-Schneider-Straße 32 Einheiten

im ersten Halbjahr fertiggestellt und an die Mieter übergeben werden. Die weiteren 87 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit entfallen auf das Projekt Wehrdstraße. Hier ist eine Fertigstellung für Ende 2024 geplant.

### WEG-Verwaltung

Die WEG-Verwaltung der BGO umfasst 31 Einheiten. Die Hausgeldabrechnung wurde erstellt, die Eigentümerversammlung fristgerecht und erfolgreich durchgeführt. Die BGO wurde zum Berichtszeitpunkt bereits im Rahmen ihrer Verwaltertätigkeit von der Eigentümergemeinschaft für das Geschäftsjahr 2022 entlastet. Aus der WEG-Verwaltung sind keine Risiken ersichtlich.

3.

## Darstellung der wirtschaftlichen Lage der BGO

Die Geschäftsführung der BGO beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens aufgrund der nachfolgenden Ausführungen als sehr positiv. Diese Einschätzung wird auch durch die sehr guten Ergebnisse aus den Bilanzanalysen und Ratingverfahren der finanzierenden Banken unterstützt.

Ergänzend wird auf das Ergebnis der genossen-

schaftlichen Prüfung durch den vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen verwiesen, welche ohne negative Prüfungsbemerkungen abgeschlossen werden konnte.

Der Jahresüberschuss in Höhe von 1.279.644,15 € resultiert im Wesentlichen aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung.

3.1

## Ertragslage

Die Ertragslage der BGO stellt sich wie folgt dar:

	2022	2021	2020
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	12.561.756	11.332.453	10.756.943
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	5.689	5.266	5.011
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	64.191	63.513	55.315
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-6.795	271.043	109.899
<b>Gesamtleistung (Summe)</b>	<b>12.624.841</b>	<b>11.672.275</b>	<b>10.927.168</b>
Sonstige betriebliche Erträge	65.548	36.884	37.192
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	4.558.628	4.218.147	4.264.777
<b>Betriebsergebnis / Rohrergebnis</b>	<b>8.131.761</b>	<b>7.491.012</b>	<b>6.699.583</b>
Personalaufwand	1.870.098	1.805.854	1.621.898
Abschreibungen	2.677.462	1.997.789	1.801.117
Sonstige betriebliche Aufwendungen	728.897	483.468	569.374
Finanzergebnis	-1.334.108	-971.513	-1.076.181
Steuern	241.552	224.960	219.883
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.279.644</b>	<b>2.007.428</b>	<b>1.411.129</b>
Gewinnvortrag	14.281	5.509	13.308
Einstellung in Ergebnismrücklagen	1.142.964	1.860.743	1.281.113
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>150.961</b>	<b>152.194</b>	<b>143.324</b>

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

12.561.756 € (+1.229 T€)

Sonstige betriebliche Erträge

65.548 € (+29 T€)

Abschreibungen

2.677.462 € (+679 T€)

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

4.558.628 € (+340 T€)

Personalaufwendungen

1.870.098 € (+64 T€)

Sonstige betriebliche Aufwendungen

728.897 € (+245 T€)

Die gute Ertragslage der Genossenschaft wird maßgeblich aus dem Kerngeschäft, den Erträgen aus der Hausbewirtschaftung, geprägt. Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** (abzüglich Erlösschmälerungen) konnten im Berichtsjahr 2022 um 1.229 T€ auf 12.562 T€ gesteigert werden.

Ursächlich hierfür sind hauptsächlich die Fertigstellung und der Bezug von Neubauten. Weiterhin wurden nach dem Abschluss umfassender energetischer Sanierungen moderate Anpassungen der Mieten vorgenommen. Die im Durchschnitt niedrigen Mietpreise sind bewusstes Ziel der Mitgliederförderung.

Die **Bestandsveränderungen** resultieren aus Bestandsvermindierungen bei den Betriebskosten.

Die Position **sonstige betriebliche Erträge** (+29 T€) enthält insbesondere Auflösungen von Rückstellungen, Erstattungen nach dem LFG und Kostenerstattungen.

Die Erhöhung der **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** (+340 T€) resultiert insbesondere aus den 206 T€ höheren Instandhaltungsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr.

Die Steigerung bei den **Personalaufwendungen** (+64 T€) ist auf Neueinstellungen und den Gehaltstrend zurückzuführen.

Die **Abschreibungen** (+679 T€) haben sie insbesondere durch den Zugang bei Grundstücken mit Wohnbauten erhöht.

Die Erhöhung der **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** (+245 T€) ergibt sich in Teilen aus den erhöhten Aufwendungen in der Mitgliederpflege, aus den EDV-Kosten und Nebenkosten aus Finanzierungen sowie Einmaleffekte aus dem Umzug in die neue Verwaltungseinheit.

Die Aufwendungen aus der Position **Steuern** ergibt sich im Wesentlichen aus der Grundsteuer.

Zur weiteren Analyse der Ertragslage verweisen wir auf eine vereinfachte Kostenstellenrechnung.

Betriebsbereich	2022	2021	Veränderungen
	T€	T€	T€
- Hausbewirtschaftung	3.529	3.813	-284
- Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	13	12	1
- Kapitaldienst	1	165	-164
<b>Summe</b>	<b>3.543</b>	<b>3.990</b>	<b>-447</b>
Verwaltungskosten	-2.335	-2.038	-296
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.208</b>	<b>1.952</b>	<b>-743</b>
Übrige Rechnung	71	57	14
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen & Ertrag	1.280	2.009	-729
Ertragssteuern	0	-2	2
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.280</b>	<b>2.007</b>	<b>-728</b>

Erträge aus dem Bauträgersgeschäft und aus Bestandsverkäufen wurden in dem abgebildeten Zeitraum nicht generiert.

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

## 3.2

## Finanzlage und Liquidität

Die **Finanzlage und Liquiditätsausstattung** unserer Genossenschaft ist sehr zufriedenstellend und geordnet. Unser Finanzmanagement stellt sicher, dass sämtliche Zahlungsverpflichtungen

aus dem laufenden Geschäftsbetrieb termingerecht erfüllt werden. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

Kapitalstruktur	31.12.2022		31.12.2021		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	28.175	23,1	26.881	23,2	1.294
Rückstellungen	332	0,3	262	0,2	69
Verbindlichkeiten ggü Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	90.316	74,0	85.491	73,9	4.825
Übrige Passiva	3.211	2,6	3.087	2,7	124
Rechnungsabgrenzungsposten	18	0,0	16	0,0	2
<b>Gesamtvermögen (Bilanzsumme)</b>	<b>122.051</b>	<b>100,0</b>	<b>115.738</b>	<b>100,0</b>	<b>6.314</b>

Die Kapitalstruktur ist unverändert ausgewogen. Das **Eigenkapital** konnte aufgrund des sehr guten Jahresergebnisses um 1.294 T€ auf 28.175 T€ gesteigert werden. Die Eigenkapitalquote reduzierte sich trotz der hohen Investitionen lediglich um 0,1 %.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern** resultieren nahezu ausschließlich aus langfristigen Objektfinanzierungen. Die Finanzierung des Anlagevermögens erfolgt hauptsächlich mit langfristigen Fremdmitteln in Form von Annuitätendarlehen.

Aufgrund der steigenden Tilgungsanteile und zeitlich verteilter Zinsbindungsfristen stellen die allgemeinen Zinsänderungsrisiken derzeit kein belastbares Risiko dar.

Die Finanzierungen der Projektinvestitionen für die Jahre 2022 bis 2024 sind gesichert, das eingelebte Eigenkapital steht zur Verfügung. Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro, somit sind keine Währungsrisiken vorhanden. Swaps und Caps werden und wurden nicht in Anspruch genommen.

Die Darstellung der Liquidität erfolgt anhand der Kapitalflussrechnung:

Kapitalflussrechnung	2022	2021	2020
	T€	T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.589	4.373	4.742
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-8.493	-21.284	-21.475
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.783	13.579	16.902
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-121	-3.333	169
Finanzmittelfond zum 01.01.	3.474	6.806	6.638
<b>Finanzmittelfond zum 31.12.</b>	<b>3.353</b>	<b>3.474</b>	<b>6.806</b>

Es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Der regelmäßige Liquiditätszufluss aus den Miet- und Pachtzahlungen wird auch künftig die Zahlungsfähigkeit der BGO sichern. Bei Bedarf ste-

hen zusätzlich aufgrund des AAA-Ratings bei unseren Kreditgebern unverändert ausreichende, aber im Berichtszeitraum nicht in Anspruch genommene Kreditlinien zur Verfügung.

## 3.3

## Vermögenslage

Vermögensstruktur	31.12.2022		31.12.2021		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachlagen	112.892	92,5	107.280	92,7	5.611
Finanzanlagen	99	0,1	116	0,1	-18
<b>Umlaufvermögen</b>					
Unfertige Leistungen	2.667	2,2	2.674	2,3	-7
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	5.639	4,6	5.059	4,4	580
Übriges Umlaufvermögen	747	0,6	595	0,5	152
Rechnungsabgrenzungsposten	8	0,0	13	0,0	-4
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>122.051</b>	<b>100,0</b>	<b>115.738</b>	<b>100,0</b>	<b>6.314</b>

Die BGO hat zum Bilanzstichtag ein **Gesamtvermögen** von 122.051 T€ (+ 6.313 T€). Die Zugänge des Gesamtvermögens resultieren im Wesentlichen aus den Zuschreibungen von Gebäudekosten im **Anlagevermögen**.

Die Position **flüssigen Mittel und Bausparguthaben** beliefen sich auf 5.639 T€ (+580 T€). Die

Steigerung ergibt sich größtenteils aus Ansparungen von Bausparguthaben zur Reduzierung von Zinsänderungsrisiken.

Die Vermögenslage der BGO ist sehr geordnet. Die Vermögens- und Kapitalstruktur, welche durch das Sachanlagevermögen bestimmt wird, ist weiterhin stabil.

3.4

## Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

	2022	2021
Eigenkapitalquote	23,1%	23,2%
Anlagendeckungsgrad	103,1%	102,6%
Dynamischer Verschuldungsgrad	21,4	20,1
Erlösschmälerungen	0,7%	0,7%
Mietforderungen	0,3%	0,2%
Fluktuationsrate	7,9%	12,1%
Gebäudeerhaltungskoeffizient	22,06	21,22

Die aufgeführten Kennzahlen bewegen sich in einem stabilen Seitwärtstrend. Die Eigenkapitalquote und der Anlagendeckungsgrad sind trotz der Wachstumsstrategie nahezu unverändert. Die Erlösschmälerungen und Mietforderungen bewegen sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau. In der Fluktuationsrate sind die Bezüge der Neubauten inkludiert. Der Gebäudeerhaltungskoeffizient weist trotz der hohen Neubauinvestitionen eine hohe Investition in den Altbestand aus.

Die Steuerung des Unternehmens im Sinne quantitativ festgelegter Zielwerte erfolgt mit-

tels Wirtschaftspläne auf Grundlage einer mehrjährigen Entwicklungsstrategie. Die Wirtschaftspläne orientieren sich am Schema der Gewinn- und Verlustrechnung, wobei ein besonderer Augenmerk auf der Entwicklung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, dem Instandhaltungsaufwand, dem Zins- und Tilgungsaufwand und der weiteren Kostenstruktur liegt. Der Vorstand der BGO beurteilt den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage für das Geschäftsjahr 2022 positiv.

3.5

## Nachtragsbericht

Vorgänge von wesentlicher Bedeutung sind nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 nicht eingetreten. Insbesondere sind gravierende Ri-

siken, welche die Ertrags-, Vermögens-, und Finanzlage beeinflussen können, nicht erkennbar.



## C Prognosebericht

Nachdem Wohnungswirtschaft gut durch die Pandemie gekommen ist, gilt es sich jetzt neuen Herausforderungen zu stellen.

**Mit Fortdauer des Krieges in der Ukraine muss davon ausgegangen werden, dass die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland weiterhin signifikant risikobehaftet ist. Dies wird sich insbesondere durch die stark gestiegenen Energiekosten, weiterhin bestehende Lieferengpässe, die Rekordinflation und den weiterhin vorherrschenden Fachkräftemangel auf den Unternehmenssektor und die privaten Haushalte negativ auswirken.**

Eine besondere Bedeutung werden die von der Politik vorgegebenen Klimaschutzziele einnehmen. Die anstehende Gesetzgebung zur notwendigen Dekarbonisierung wird deutlich spürbare Auswirkungen auf die künftigen Investitionsentscheidungen der BGO haben.

Für das Geschäftsjahr 2023 rechnet der Vorstand der BGO weiterhin mit einem stabilen Jahresergebnis. Dies ist insbesondere den nachhaltigen Erträgen aus der Wohnungsbe- wirtschaftung geschuldet. Die Gesamtleistung aus Erträgen und Umlagen wird auf 13.144 T€ prognostiziert.

Bei der Fluktuation, den Erlösschmälerungen aus Leerstand und den Mietrückständen werden weiterhin niedrige Werte auf Vorjahresniveau erwartet.

Es wird erwartet, dass die Eigenkapitalquote weiterhin trotz der hohen Investitionsleistung der Bilanzsumme ausreichend gerecht wird.



**Insgesamt werden sich die finanziellen Leistungsindikatoren unter Berücksichtigung der hohen Investitionsleistung mit kleinen Abschlägen an der Entwicklung der Vorjahre orientieren.**

Im Bereich der Instandhaltung und Modernisierung geht die Planung vom Vorjahresniveau aus. Abzuwarten sind noch die Entwicklungen der Rahmenbedingungen aus der Förderwelt für energetische Sanierungen im Rahmen der Dekarbonisierungsstrategie.

Für das Neubauprojekt entlang der Wehrdstraße ist aufgrund des fortgeschrittenen Bauten- und Vergabestandes derzeit nur mit einer überschaubaren Kostensteigerung gegenüber der Kalkulation zu rechnen. Für 2023 ist eine Erweiterung des Nutzungskonzeptes angedacht, welches Mehrkosten mit sich bringen wird. Diese Mehrausgaben werden unter der Prämisse der Mitgliederförderung über die Erträge aus der Sollmiete nachhaltig amortisiert.

Um Personalengpässen vorzubeugen, betreibt die BGO ein vorrausschauendes Personalmanagement und investiert in die Weiterbildung ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie in die Ausbildung junger Menschen.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der dargestellten Entwicklung der allgemeinen Wirtschaftslage erwartet der Vorstand auch für die kommenden Geschäftsjahre grundsätzlich einen zufriedenstellenden Geschäftsverlauf, allerdings bei reduzierter Ertragslage. Insgesamt werden sich die finanziellen Leistungsindikatoren unter Berücksichtigung der hohen Investitionsleistung mit kleinen Abschlägen an der Entwicklung der Vorjahre orientieren.

## D Risikobericht

Der stetige Anstieg der Wohnraumnachfrage in der Hegau-Region und insbesondere in der Großen Kreisstadt Singen bestärkt die Marktstellung und die nachhaltige Ertragsaussicht der BGO.

**Aufgrund der Marktlage im Geschäftsgebiet der BGO ist weiterhin nur von einem sehr geringen Leerstandsrisiko auszugehen.**

Ein Liquiditätsrisiko bei der BGO ergibt sich grundsätzlich aus dem Leerstandsrisiko, einer mangelnden Zahlungsfähigkeit von Mietern, sowie der Abweichung zwischen geplanten und realisierten Terminen und Preisen bei den Neubauprojekten. Diesem Liquiditätsrisiko wirkt die BGO mit einer stetigen Liquiditätsplanung der flüssigen Mittel, freien Kreditlinien und vorhandenen freien Beleihungsspielräumen entgegen. Nicht geplante und erhöhte Instandhaltungen werden durch Reservebudgets oder freie Mittel ausgeglichen.

Ein Zinsänderungsrisiko aus der Refinanzierung ergibt sich insbesondere durch dynami-

sche Kapitalmarktveränderungen. Um dem entgegenzuwirken ist ein aktives Zins- und Laufzeitenmanagement installiert und Objektfinanzierungen werden langfristig abgeschlossen. Zinsswapgeschäfte oder sonstige Derivate wurden nicht getätigt.

Marktpreisrisiken ergeben sich aus dem derzeitigen Nachfrageüberhang im Bausektor und schlagen sich in weiter ansteigenden Baukosten nieder.

Zur Risikobetrachtung erfolgt eine zeitnahe Überwachung der Kostenentwicklung in den Bereichen Instandhaltung, Modernisierung und Neubau durch eine fortlaufende und kontinuierliche Kostenerfassung. So können Risiken frühzeitig erkannt, bewertet und gegebenenfalls gegengesteuert werden.



**Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung der BGO sind keine Risiken, die den Bestand des Unternehmens gefährden bzw. die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beeinflussen können, zu erkennen.**

Um dem Investitionsrisiko entgegenzutreten, erfolgt eine mehrjährige Modernisierungs- und Instandhaltungsplanung. Im Jahr 2023 erfolgt weitergehend eine dezidierte Gebäudeerfassung, um eine langfristige Investitionsstrategie in Form einer Klima Roadmap im Hinblick auf die Dekarbonisierungsstrategie der BGO zu erarbeiten. Das daraus zu erwartende Investitionsvolumen kann derzeit noch nicht abschließend bestimmt werden. Fertiggestellte Neubauten und Modernisierungsprojekte werden anhand einer Vor- und Nachkalkulation geprüft.

Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung der BGO sind keine Risiken, die den Bestand des Unternehmens gefährden bzw. die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beeinflussen können, zu erkennen. Das bestehende Risikomanagement wird stetig weiterentwickelt und ange-

passt. Dies versetzt uns in die Lage, frühzeitig Risiken zu erkennen und entsprechend gegenzusteuern. Der Vorstand verfolgt eine konservative und nachhaltige Geschäfts-, Anlage- und Finanzpolitik, aus der keine nennenswerten Risiken zu erwarten sind. Die Wirtschaftlichkeitsaspekte der BGO stehen mit den derzeitigen politischen Grundsatzbeschlüssen im Konflikt. Es bleibt abzuwarten, wie die anspruchsvollen Aufgaben auch im Hinblick auf die notwendige Dekarbonisierung wohnungspolitisch wirtschaftlich sinnvoll gelöst werden können.

## E Chancenbericht

Das Ziel der BGO ist die Mitgliederförderung durch den Erhalt und die Schaffung bezahlbarer und attraktiver Wohnungen.



Für eine Wohnungsbaugenossenschaft liegt die größte Chance daher in der anhaltenden Überschreitung der Nachfrage nach Wohnraum gegenüber dem Angebot. Durch die Wahrnehmung der Neubautätigkeit und die Erhaltung eines zeitgemäßen Wohnungsbestandes durch laufende Modernisierung und

Instandhaltung wird der Bestand und die Entwicklung der Genossenschaft nachhaltig gesichert.

Der stetige Anstieg der Wohnraumnachfrage in Baden-Württemberg und nochmal verstärkt in der Hegau- und Bodenseeregion weist auch

für die weitere Zukunft einen deutlichen Nachfrageüberhang aus.

Mit der Umstellung des ERP-Systems im 3. Quartal 2022, der konsequenten Umsetzung der Digitalisierungsstrategie und weiteren Projekten in der digitalen Transformation wird die Genossenschaft weiter technologisch, strukturell und organisatorisch auf die kommenden Herausforderungen vorbereitet.

Für das Jahr 2023 erwarten wir wiederum ein positives Ergebnis auf Basis des Vorjahresniveaus. Abzuwarten sind die Auswirkungen der

bereits genannten Unsicherheiten aus den Lieferketten, der Versorgung und Bepreisung von Energie, aus der Baupreis- und Kapitalmarktentwicklung sowie den politischen Grundsatzenscheidungen insbesondere zum Klimaschutz.

Die **Kernthemen für 2023** und die darauffolgenden Jahre kann man mit den Worten Investition, Klimaschutz, Nachhaltigkeit, Wachstum sowie Erhaltung und Steigerung der Wohnqualität zusammenfassen.

Singen, im 07. Juli 2023

Der Vorstand  
Baugenossenschaft Oberzellerhau eG

Thomas Feneberg

Jürgen Stocker

Hans-Jürgen Feneberg



Herausgeber:

Baugenossenschaft Oberzellerhau eG  
Oberzellerhau 1  
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:

X mind  
Cross Media & Active Marketing  
Freibühlstr. 19  
78224 Singen (Hohentwiel)  
[www.x-mind.de](http://www.x-mind.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
- Andreas Engel, GAMA  
(S. 18, 19 und 21)
- Guido Kasper/Konstanz  
© ARCHITEKTUR BUERO FX WUHRER  
(S. 22)
- Adobe Stock: H\_Ko
- Boris Hanuschke
- Hans Noll, Kasper Werbetechnik



Baugenossenschaft  
Oberzellerhau eG

Oberzellerhau 1  
78224 Singen

Telefon: 07731/8774-0  
Fax: 07731/8774-70

E-Mail: [info@bgo-singen.de](mailto:info@bgo-singen.de)  
Web: [www.bgo-singen.de](http://www.bgo-singen.de)