GESCHÄFTSBERICHT

2011

Mietwohnungen für alle Generationen

BGÜ

Baugenossenschaft Überlingen eG

www.bgü.de

INHALT

Die BGÜ 02
- Verwaltungsorgane (BGÜ) 04
- Beteiligung (Tochtergesellschaft Überlinger Wohnbau GmbH) 04
- Mitgliedschaften Verbände und Arbeitskreis 04

Bericht des Aufsichtsrates 05

Aus der Mitgliederversammlung 2011 06

Bericht des Vorstandes 08
- Gesamtwirtschaftliche Entwicklung 2011 08
- Darstellung des Geschäftsverlaufs 10
  - Allgemeiner Bericht des Vorstandes 10
  - Wohnungsbewirtschaftung 11
  - Instandhaltung, Modernisierung, Neubau 13
  - Wohnungseigentumsverwaltung, Hausverwaltung für Dritte 19
  - Wohnungsbestand 19

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011 20
- Bilanz 20
- Gewinn- und Verlustrechnung 22
- Anhang 23

Ausblick auf 2012 29

Adresse: Baugenossenschaft Überlingen eG
Nußdorfer Str. 32 | 88662 Überlingen

Tel. 07551-918730 | Fax 07551-918740
email: post@baugenossenschaft-ueberlingen.de

Gründung: Am 20.05.1949

Genossenschaftsregister: 580056 Amtsgericht Freiburg

Zweck und Gegenstand der Genossenschaft:

Zweck der Genossenschaft ist vorrangig die Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder.

Die Genossenschaft errichtet, erwirbt, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Mietwohnungen. Sie kann Eigentumswohnungen und Eigenheime verwalten. Entsprechendes gilt für andere Bauten, soweit dies wohnungswirtschaftlich, städtebaulich und zur Vervollständigung der Infrastruktur erforderlich ist. Sie kann demgemäß Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerberäume sowie soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Genossenschaft kann bebaute und unbebaute Grundstücke erwerben, belasten, veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Beteiligungen sind zulässig.

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

Daneben kann sie sonstige Geschäfte tätigen, die geeignet sind, dem Zweck der Genossenschaft zu dienen.

Kennzahlen per 31.12.2011

Zahl der Mitglieder		892
Gezeichnete Anteile		15.365
Höhe des Anteils	Euro	155
Geschäftsguthaben	in TEuro	2.433
Bilanzsumme	in TEuro	20.899
Bilanzgewinn	in TEuro	104
Anlagevermögen	in TEuro	19.051
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	in TEuro	3.033
Vermietete Wohnungen		472
Vermietete Gewerbeeinheiten		2
Durchschnittliche Kaltmiete pro m² Nutzfläche	Euro	5,86
Gesamte Wohn- und Nutzfläche	m²	34.981
Verwaltete Eigentumswohnungen		64

Verwaltungsorgane (BGÜ)

Der Vorstand
Gerhard Czacharowski Geschäftsführer
(bis 30.09.2011)
Dipl.-Ing. (FH) Dieter Ressel Geschäftsführer
(ab 01.04.2011)
Dr. Andreas Huther
(ab 01.08.2011)

Der Aufsichtsrat
Wolfgang Wiest Vorsitzender,
Dipl.-Sparkassen-Betriebswirt
Günter Hornstein stellv. Vorsitzender,
Polizeihauptkommissar
Konrad Huther, Bankprokurist
Hartmut Hueber, Geschäftsführer
Mirko Gläser, Dipl.-Ing. (FH)
Fritz Krefeldt, Feinmechaniker
Heinrich Besserer, Rechtsanwalt

Der Prüfungs- und Finanzausschuss
Wolfgang Wiest, Konrad Huther, Günter Hornstein,
Heinrich Besserer
Der Bau- und Wohnungsausschuss
Mirko Gläser, Hartmut Hueber, Fritz Krefeldt

Beteiligung (Tochtergesellschaft)

Die Baugenossenschaft Überlingen eG ist Gesellschafter der Tochtergesellschaft Überlinger Wohnbau GmbH mit einem Stammkapital in Höhe v. 26.000,- €.

Mitgliedschaften Verbände und Arbeitskreis

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Herdweg 52, 70174 Stuttgart, Postfach 10 50 23, 70044 Stuttgart
Telefon: 0711/163 45-0, Fax: 0711/163 45-45

GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V., Mecklenburgische Str. 57 | 14197 Berlin
Telefon: 030/824 03-0 | Fax: 030/824 03-199
mail@gdw.de

Die Wohnungsbaugenossenschaften Bodensee/Hegau

Verwaltungsorgane

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat nahm im Berichtsjahr die ihm nach Satzung obliegenden Aufgaben wahr. Er informierte sich in regelmäßigen Sitzungen über die Geschäftslage. Der Vorstand berichtete dem Aufsichtsrat über die laufenden Bau- und Modernisierungsmaßnahmen, informierte über die Vermietungssituation und Finanzlage der Baugenossenschaft Überlingen eG. Wichtige und zustimmungsbedürftige Geschäfte wurden dem Aufsichtsrat bzw. den Ausschüssen vorgelegt und die Beschlüsse gefasst.
Im Berichtsjahr 2011 erfolgten wichtige personelle Veränderungen.
Erneut in den Aufsichtsrat wurden Herr Konrad Huther, Herr Hartmut Hueber, Herr Fritz Krefeldt und Herr Heiko Gläser gewählt.
Herr Dr. Andreas Huther wurde mit Beschluss vom 27.06.11 und Wirkung zum 01.08.2011 in den Vorstand gewählt.
Herr Gerhard Czacharowski schied nach 23-jähriger Tätigkeit als geschäftsführender Vorstand zum 30.09.11 aus.
Herr Dieter Ressel wurde mit Wirkung zum 01.04.2011 zum geschäftsführenden Vorstand.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Bericht des Vorstandes geprüft und gebilligt. Es ergaben sich keine Beanstandungen.
Der Aufsichtsrat stimmte dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes zu und empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss zu genehmigen und der vorgeschlagenen Verteilung des Bilanzgewinns zuzustimmen. In der ordentlichen Mitgliederversammlung wird der Jahresabschluss 2011 den Mitgliedern zur Feststellung vorgelegt.
Dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Baugenossenschaft Überlingen eG spricht der Aufsichtsrat seinen Dank für ihr Engagement und seine Anerkennung für die geleistete Arbeit im Jahr 2011 aus.

Überlingen, Juli 2012

Der Aufsichtsrat
Wolfgang Wiest (Vorsitzender)

Aus der Mitgliederversammlung 2011 berichtete der Südkurier

"Lage war und ist stabil"

Baugenossenschaft zieht Jahresbilanz und verabschiedet Geschäftsführer und Vorstandsmitglied Gerhard Czacharowski

Mit der 62. ordentlichen Mitgliederversammlung der Baugenossenschaft Überlingen (BGÜ) ging die 23-jährige Ära von Geschäftsführer und Vorstandsmitglied Gerhard Czacharowski zu Ende. Er geht in den Vorruhestand. Seinem Nachfolger Dieter Ressel hinterlässt er, wie Aufsichtsratsvorsitzender Wolfgang Wiest bei der Verabschiedung herausstellte, ein wohlbestelltes Haus. Den Genossenschaftsmitgliedern können vier Prozent Dividende auf ihre Einlagen ausbezahlt werden.

Ruess, Czacharowski, Wiest, Ressel

Nach 23 Jahren als geschäftsführendes Vorstandsmitglied der Baugenossenschaft Überlingen (BGÜ) räumte Gerhard Czacharowski seinen Platz am Steuerruder und geht in den Vorruhestand. Nahezu ein Vierteljahrhundert hat er die BGÜ erfolgreich auf Kurs gehalten. Dafür wurde er auf der Mitgliederversammlung mit der goldenen Ehrennadel des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (VBW) ausgezeichnet. Bei der Verabschiedung gab es viel Lob für den scheidenden Geschäftsführer – vonseiten der Genossenschaftsmitglieder ebenso wie vom Aufsichtsratsvorsitzenden Wolfgang Wiest und dem stellvertretenden VBW-Präsidenten Bruno Ruess.

„Unsere wirtschaftliche Lage war und ist stabil", kommentierte Czacharowski die Jahresbilanz 2010. Als maßgeblichen Eckpunkt dafür stellte er die Tatsache heraus, dass alle 473 Wohnungen der Genossenschaft vermietet sind. „Die Nachfrage nach unseren Wohnungen ist groß und wir rechnen damit, dass dies auch so bleibt", sagte Czacharowski. Die Erklärung dafür liefert zum einen Teil der Geschäftsbericht: Mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von 5,87 Euro pro Quadratmeter liegt die BGÜ weit unter dem Überlinger Mietwohnungsdurchschnitt von 8,60 Euro. Zum anderen erklärt sich die 100-prozentige Vermietungsquote der BGÜ daraus, dass sie seit langem kontinuierlich auf die Modernisierung und frühzeitig auch auf die energetische Sanierung ihrer Gebäude gesetzt hat. „Gerade der energetischen Sanierung kommt eine immer höhere Bedeutung bei", betonte der neue Geschäftsführer, Dieter Ressel. „Bei laufend steigenden Energiepreisen kommen wir damit auch unserer sozialen Verantwortung nach", betonte er. Das erklärte Ziel der Baugenossenschaft sei schließlich von jeher, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Und dazu würden auch die Nebenkosten, vor allem für Heizenergie, gehören.

Auch im vergangenen Jahr hat die Baugenossenschaft kräftig investiert. Insgesamt waren es 2,3 Millionen Euro. Davon entfielen 1,2 Millionen Euro auf die Errichtung einer neuen Wohnanlage mit 14 Wohnungen in der Unteren St.-Leonhard-Straße und 1,1 Millionen Euro auf verschiedene Modernisierungs- und Sanierungsprojekte. Im Frühsommer dieses Jahres wurde mit der energetischen Sanierung und Modernisierung der Wohnanlage Primelweg 3 - 11 im Burgberg ein Projekt in Angriff genommen, das auf einen Schlag 66 Wohnungen umfasst und mit rund vier Millionen Euro den üblichen Investitionsrahmen sprengt.

Die Baugenossenschaft schüttet für das zurückliegende Geschäftsjahr an ihre Mitglieder eine vierprozentige Dividende auf ihre Geschäftsanteile aus. Das sind rund 36 Prozent des Bilanzgewinns in Höhe von 191.000,- Euro. „Wer bei uns Geld anlegt, legt es nicht nur gut, sondern auch sicher an", betonte Aufsichtsratsvorsitzender Wiest und verwies dabei auf den positiven Prüfungsbericht des Genossenschaftsverbands.

Bei den anstehenden Neuwahlen für den Aufsichtsrat bestätigten die Mitglieder der Baugenossenschaft Konrad Huther, Hartmut Hueber, Mirko Gläser und Fritz Krefeldt einstimmig für eine weitere Amtsperiode.

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung 2011

Der wirtschaftliche Aufschwung nach der Rezession der Jahre 2008 und 2009 hat die deutsche Wirtschaft auch im Jahr 2011 geprägt. Nach den aktuellen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ist das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2011 – im Vergleich zum Vorjahr – um 3,0 % gestiegen, wobei sich das Wachstum im Laufe des Jahres deutlich verlangsamt hat. Im IV. Quartal ging das BIP gemäß der vorläufigen Berechnung des Statistischen Bundesamtes – im Vergleich zum Vorquartal – sogar leicht um 0,2 % zurück.

Arbeitsmarkt

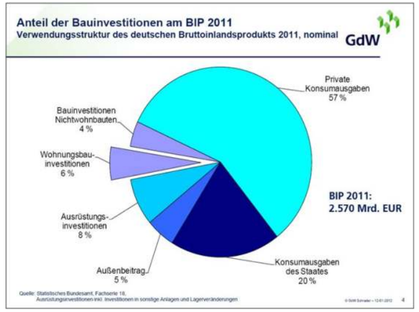
Die Arbeitslosenquote ist 2011, bedingt durch die anhaltende konjunkturelle Erholung, um 0,5 Prozentpunkte auf 7,1 % weiter gesunken.

Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte im Jahr 2011 einen neuen Höchststand. Im Jahresdurchschnitt 2011 wurde die Wirtschaftsleistung von rund 41,1 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 535.000 Personen oder 1,3 % mehr als ein Jahr zuvor. So viele Erwerbstätige gab es in Deutschland noch nie. Erfreulich ist zudem, dass der Anstieg der Erwerbstätigkeit im Jahr 2011 überwiegend vom Aufbau voll sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung getragen wurde. Davon entfiel – zumindest in absoluter Betrachtung – ein größerer Zuwachs auf Vollzeitstellen als auf Teilzeitbeschäftigungen. Demgegenüber waren geringfügige Beschäftigungsverhältnisse, also Minijobs und Ein-Euro-Jobs, entgegen dem bisherigen Trend insgesamt rückläufig.

Die Zahl der registrierten Arbeitlosen sank im Jahr 2011 spiegelbildlich zur hohen Erwerbstätigenzahl auf unter 3 Mio. Personen. Die Arbeitslosenquote verringerte sich im Jahresdurchschnitt von 7,7 % im Jahr 2010 auf 7,1 % aller Erwerbspersonen im Jahr 2011. Durch den demografisch bedingten Rückgang des Arbeitskräfteangebotes wurde der Arbeitsmarkt 2011 nach aktuellen Schätzungen des Instituts für Arbeitsmarkt- u. Berufsforschung zudem um rund 39.000 Personen entlastet.

Immobilienwirtschaft

Die Bauinvestitionen in der Bundesrepublik haben sich nach Angaben des Statistischen Bundesamtes in 2011 – im Vergleich zum Vorjahr – preisbereinigt um 5,4 % erhöht, für Wohnbauten sogar um 5,9 %. Mit einem Anteil von 57 % an der Gesamtsumme der Bauinvestitionen sind die Wohnbauten zudem die bedeutendste Teilsparte unter den Bauarten.



Der Wohnungsbau wird auch im Jahr 2012 weiter zulegen. Allerdings dürften die Wohnungsbauinvestitionen den Prognosen der Institute zufolge mit einer Rate von 3 % deutlich verhaltener wachsen als 2011. Der Wirtschaftsbau dürfte sich angesichts der eingetrübten Konjunkturerwartungen der Unternehmen merklich abkühlen und im Jahresmittel 2012 weitgehend stagnieren.

Im Wohnungsneubau zeigte sich die Nachfrage im Jahr 2011 ungebrochen. Die Baugenehmigungen lagen um rund ein Fünftel über dem Vorjahresniveau.

In den Jahren 2007 bis 2010 war die Bautätigkeit auf ein Niveau abgesunken, das deutlich unter dem langfristigen Neubaubedarf lag. So beziffert die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Jahr 2009 vorgelegte Raumordnungsprognose den jährlichen Neubaubedarf bis zum Jahr 2025 zwischen 183.000 und 256.000 Wohnungen. Mit der 2011 erreichten Zahl der Baugenehmigungen liegt die Bautätigkeit wieder innerhalb dieses Zielkorridors. Gleichwohl dürfte sich in den vergangenen fünf Jahren ein Nachholbedarf von mindestens 120.000 Wohneinheiten aufgebaut haben.

Besonders stark stiegen 2011 die Genehmigungen von Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Sie wuchsen gegenüber dem Vorjahr um rund ein Viertel. Getragen wurde die Nachfrage vor allem durch den Neubau von Eigentumswohnungen, die um rund 40 % zulegten, während sich die Genehmigungen bei neuen Mietwohnungen lediglich um 10 % erhöhten. Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau damit 2011 rund 84.000 Wohnungen auf den Weg gebracht.

Darstellung des Geschäftsverlaufs

Allgemein

Der Geschäftsverlauf 2011 ist Ergebnis der langfristig orientierten Geschäftspolitik von der planmäßigen Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes und wiederum stark geprägt durch die im Geschäftsjahr 2011 hohen Aufwendungen in die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Insgesamt hat die BGÜ ca. 4,0 Mio. EUR für Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet, nach 2,3 Mio. EUR im Jahr 2010. Die hohen Investitionen sind das Ergebnis der mittel- bis langfristigen Strategie, die gemeinsam von Aufsichtsrat und Vorstand festgelegt wurde. Die deutliche Verbesserung der Bausubstanz steht dabei ebenso im Fokus wie die Ergänzung des Bestandes durch Neubaumaßnahmen.

Die planmäßige Modernisierung der Wohnanlagen bildete neben der umfassenden Sanierung von Wohnungen bei Mieterwechsel und den laufenden Instandhaltungsaufträgen auch in 2011 einen Schwerpunkt der Investitionen in diesem Bereich.

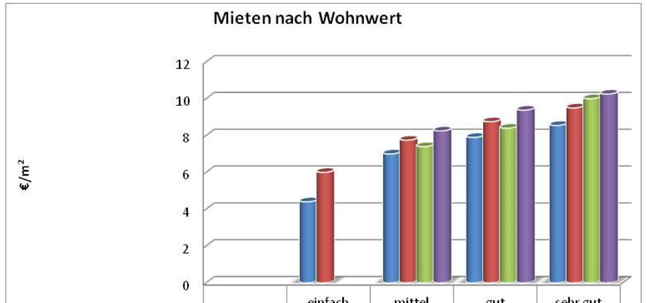
Wohnungsbewirtschaftung

Die Leerstandsquote liegt zum Bilanzstichtag bei 0,6 % und ist ausschließlich modernisierungsbedingt. Ein nennenswerter Leerstand aufgrund von Vermietungsproblemen war im gesamten Geschäftsjahr 2011 nicht zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate liegt mit 7,3 % in 2011 auf demselben niedrigen Niveau wie im Vorjahr. Die Umsatzerlöse sind in 2011 wiederum leicht gestiegen. Aufgrund des relativ hohen Mietpreisniveaus in Überlingen bestehen für die Wohnungen, die keiner gesetzlichen oder vertraglichen Preisbindung unterliegen, unverändert Mieterhöhungspotenziale. Diese werden sowohl bei laufenden als auch bei neu abgeschlossenen Mietverträgen aber nur moderat an die Wohnungsnutzer weitergegeben.

Tabelle Kündigungsgründe

Berichtsjahr	2011	2010
Haus gekauft/gemietet	3	3
interner Umzug	14	16
finanzielle Gründe	4	1
verstorben	5	7
Wegzug aus Überlingen	8	9
Seniorenheim/betreutes Wohnen	3	3
Unzufriedenheit des Mieters	0	0
Wohnumfeld	0	1
Kündigung durch Genossenschaft	1	1
persönliche Gründe	3	6
ges. Summe	**41**	**47**

Die gute Nachfrage unserer Wohnungen ist sicherlich in der Attraktivität und den dauerhaft günstigen Mieten zu finden. Sehr deutlich wird dies bei der Eingruppierung und Wohnwertanalyse unserer Wohnanlagen mit dem Mietpreisspiegel des IVD oder des Mietspiegels des Internetportals Immowelt.de.



	einfach	mittel	gut	sehr gut
BGÜ Fertigstellung ab 1948	4,40 €/m²	7,00 €/m²	7,90 €/m²	8,55 €/m²
IVD Fertigstellung ab 1948	6,00 €/m²	7,75 €/m²	8,75 €/m²	9,50 €/m²
BGÜ Neubau		7,40 €/m²	8,40 €/m²	10,00 €/m²
IVD Neubau		8,25 €/m²	9,38 €/m²	10,25 €/m²

- **einfacher Wohnwert**
  Nicht modernisiertes, jedoch instand gehaltenes Altobjekt, Lage in gemischt genutztem Gebiet (Mischgebiet) mit alter Bausubstanz, einfacher Ausstattung (einfachem Bad, heizbar, jedoch keine zentrale Beheizungsanlage, Fenster Einfachverglasung, wenig attraktive Wohnlage).

- **mittlerer Wohnwert**
  Objekt, das in Bausubstanz und Ausstattung einem durchschnittlichen „Standard“ entspricht und sich in einem allgemeinen Wohngebiet befindet (normales Bad und WC, Verbundglasfenster, Zentralheizung).

- **guter Wohnwert**
  Gut ausgestattetes Objekt mit guter Bausubstanz, guter Ausstattung in ruhiger guter Wohnlage (modernes Bad, WC, Zentralheizung, Isolierverglasung, Balkon, ggf. Fahrstuhl).

- **sehr guter Wohnwert**
  Hochwertiges Objekt, erstklassige Ausstattung und Bausubstanz in sehr guter Wohnlage.

Die meisten Wohnungen der BGÜ sind entsprechend dieser Eingruppierung in der Gruppe mittlerer oder guter Wohnwert einzustufen.

Die Entwicklung der Wohnungsmieten „Nettokaltmieten“ in Überlingen:

- **Mietspiegel Immowelt.de**
  Mieten zwischen **5,20 €/m² und 18,40 €/m**

- **Mietpreisspiegel IVD** (Immobilienverband Deutschland) für Wohnungen Fertigstellung ab 1948 bis zum Neubau je nach Wohnwert. Mieten zwischen **6,00 €/m² und 10,25 €/m²**

- **Mietpreise bei der BGÜ** für Wohnungen Fertigstellung ab 1960 bis zum Neubau je nach Wohnwert.
  Mieten zwischen **3,20 €/m² und 9,00 €/m²**
  Durchschnitt **5,87 €**/m²

Der in der Satzung verankerte Zweck der Genossenschaft, die vorrangige Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder, verlangt einen Ausgleich zwischen den momentanen und den zukünftigen Interessen der Mitglieder. So beeinflusst die langfristige Sicherstellung der Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes der Genossenschaft maßgeblich die aktuelle Mietpreisfestsetzung.

Leider konnte die BGÜ im Geschäftsjahr 2011 keine Neubauten entwickeln oder fertigstellen, um die relativ große Nachfrage an günstigem und noch bezahlbarem Mietwohnraum weiter auszubauen. Die große Nachfrage an Baugrundstücken in Überlingen treibt die Grundstückspreise und auch die Baupreise stark nach oben und erschwert damit trotz der günstigen Zinskonditionen für Baukredite die Schaffung von neuem, bezahlbarem Mietwohnraum für unsere Mitglieder.

Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen 2011

Im Geschäftsjahr 2011 wurde die vom Vorstand und Aufsichtsrat beschlossene Generalsanierung der Wohnanlage Carl-Benz-Weg 25 mit 11 Wohneinheiten fertiggestellt, mit der energetischen Sanierung und Modernisierung der 66 Wohneinheiten im Primelweg begonnen und im Hildegardring zur Unterbringung von Fahrrädern Fahrradhäuser gebaut bzw. aufgestellt. Des Weiteren wurde eine stattliche Zahl von Wohnungen im Zuge von Wohnungswechsel bzw. Neubelegung komplett saniert.

Generalsanierung Carl-Benz-Weg 25

Das Wohnhaus „Carl-Benz-Weg 25“ mit 11 Wohneinheiten in ruhiger, innerstädtischer Lage wurde nach erfolgreicher Generalsanierung im Sommer 2011 planmäßig fertiggestellt. Das 1960 erbaute und über die Jahre stark renovierungsbedürftig gewordene Wohnhaus entspricht heute energetisch einem entsprechenden Neubau. Im Zuge der energetischen Sanierungen wurden teilweise die Grundrisse verändert, die Ausstattung der Wohnungen wertig modernisiert und dem heutigen Mietstandard angepasst.
Den Bewohnern sei an dieser Stelle noch mal herzlich gedankt, hatten sie doch während der Bauphase so einigen Unbill zu ertragen. Inzwischen ist wieder Ruhe und Ordnung eingekehrt und die Mieter können sich über die gelungene Sanierung in technischer wie auch in optischer Hinsicht freuen.

Die Wohnanlage „Carl-Benz-Weg 25“ in Zahlen:

Erbaut 1960 mit	
Wohneinheiten	12
Wohnfläche in m²	922
nach Generalsanierung 2010/11	
Wohneinheiten	11
Wohnfläche in m²	934

Sanierung/Modernisierung
Gebäudehülle
- WDVS Wärmedämmverbundsystem
- Dämmung des Dachstuhls mit zusätzlicher Dämmung für den sommerlichen Wärmeschutz
- Dämmung der Kellerdecke

Technik
- Installation einer solarunterstützten Gasbrennwert-Zentralheizung mit solarer Heizungs- und Warmwasser-Unterstützung
- komplette Elektroinstallation

Modernisierungen
- Erneuerung des Treppenhauses: Wand- und Bodenbelag, Treppengeländer
- Balkongeländer
- sowie die Komplett-Renovierung der Wohnungen, wertig ausgestattet mit Parkettböden, neuen Zimmer- und Wohnungseingangstüren sowie neuen Decken und Wandbelägen

Neubauten
- Neubau bzw. Erweiterung der Balkonanlage
- Neubau bzw. Erweiterung von Dachgauben

Energetische Sanierung und Modernisierung der Wohnanlage „Primelweg 3 - 11“

Im September 2010 beschloss der Vorstand und Aufsichtsrat der BGÜ, die für das Jahr 2013/14 geplante energetische Sanierung, der in wunderschöner Aussichtslage auf dem Burgberg gelegenen Wohnanlage zum Primelweg 3 - 11. mit 66 Wohnungen und den Bau einer Tiefgarage auf das Jahr 2011/12 vorzuziehen.

Hintergründe für diese Entscheidung waren, dass die Wohnanlage durch die mangelhafte Kondition einen immer schlechteren Ruf bei den Mietern und in der Bevölkerung bekam, die Heiz- und Nebenkosten sehr hoch waren und das sehr attraktive Zinsniveau für Kredite zur energetischen Sanierung von Wohngebäuden.

Während der Planung und Terminierung der Maßnahme wurde im Frühjahr 2011 vom Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, parallel zur energetischen Ertüchtigung des Wohngebäudes auch die dringend notwendigen Badsanierungen und Teilsanierungen von Wohnungen auszuführen. Ausschlaggebend für diese Entscheidung war, dass durch die energetische Sanierung bereits erhebliche Eingriffe auch in den Wohnbereich der Mieter gemacht werden mussten und man der Ansicht war und ist, lieber einmal viel Lärm und Staub und dies in einem absehbaren Zeitraum wie über Jahre hinweg eine ständige Baustelle in und an der Wohnanlage.
Nach einigen Startproblemen, welche vor allem der schwierigen Planung der Tiefgarage geschuldet war, konnte im August 2011 mit den Arbeiten begonnen werden. Die Bauarbeiten für die energetische Sanierung der Gebäude: Anbringen des WDVS, Installation der Mikro-KWK-Anlagen* und Änderung der Heizung, Ertüchtigung der Fenster und Rollläden sowie die Sanierung und Modernisierung der Bäder und Wohnungen wurde bereits zum Jahresende 2011 nahezu vollständig fertiggestellt. Die Bauarbeiten für die neuen Balkone, das Parkdeck, die Tiefgarage, der Feuerwehrabstellplatz, die Sanierung der Bestandsgaragen und die Außenanlage fanden im Juli 2012 die vollständige Fertigstellung.

Heute erstrahlt die Wohnanlage Primelweg 3 - 11 mit ihren 66 Wohnungen im neuen Glanz, mit wunderschöner Sicht über Überlingen, den Bodensee bis hin zu den Alpen. Die Wohnanlage entspricht wieder dem heutigen Neubaustandard und erfüllt die Kriterien des mittleren und guten Wohnwertes der BgÜ.

Die Wohnanlage im Primelweg 3 - 11 in Zahlen:

Erstellt in der Zeit von 1969 – 1972	
Wohneinheiten	66
Wohnfläche in m²	5.205

nach energetischer Sanierung und Modernisierung 2011/12

Wohneinheiten	66
Wohnfläche in m²	5.434

Sanierung/Modernisierung (KfW-Effizienzhaus 100)

Gebäudehülle
- WDVS Wärmedämmverbundsystem
- Dämmung und Erneuerung der Flachdächer
- Dämmung der Kellerdecke
- teilweise Erneuerung der Fenster

Technik
- Installation von Micro-HKW* in Verbindung mit der bestehenden Gasbrennwertanlage zur gleichzeitigen Erzeugung von Wärme und Strom
- komplette Erneuerung der Elektroverteilung
- Erneuerung der Gasleitung

Modernisierungen
- Neugestaltung der Hauseingänge
- Erneuerung des Treppenhauses: Treppenhausverglasung, Wandbelag, Treppenhandlauf, Beleuchtung, Sprechanlage
- sowie die teilweise Renovierung der Wohnungen, wertig ausgestattet mit Parkettböden, neuen Zimmer- und Wohnungseingangstüren sowie neuen Decken und Wandbelägen.
- Sanierung der Bestandsgaragen

Neubauten
- Neubau bzw. Erweiterung der Balkonanlage (mit teilweise Erweiterung des Wohnraumes)
- Tiefgarage mit 18 Stellplätzen und Fahrradabstellplatz

** Die Mikro-KWK-Anlage stellt das bewährte Konzept einer Kraft-Wärme-Kopplungsanlage und steht für wirtschaftliche, ökologische und dezentrale Energieerzeugung. Schwindende Ressourcen, Klimaziele und steigende Energiepreise fordern uns zunehmend. Die Mikro-KWK-Anlagen erzeugen Strom und Wärme in einem Schritt direkt am Ort des Verbrauchs. Dabei folgen sie dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK), bei der der einmal eingesetzte Brennstoff doppelt und damit besonders effizient genutzt wird. Während gewöhnliche Großkraftwerke nur etwas mehr als ein Drittel des Brennstoffs tatsächlich in Energie umwandeln, erreichen Mikro-KWK-Anlagen einen deutlich höheren Wirkungsgrad. Der Clou: Anstatt die bei der Stromerzeugung freiwerdende Abwärme ungenutzt entweichen zu lassen, beheizen die kleinen Energiezentralen damit ganze Gebäude.*

Fahrradhäuser Hildegardring

Für eine regelmäßige Fahrradnutzung bilden Diebstahl-, schutz Vandalismus und witterungsgeschützte Abstellmöglichkeiten an der Wohnung eine wesentliche Voraussetzung. In vielen Fällen gibt es jedoch keinen geeigneten Platz in Kellern, Hinterhöfen oder Garagen, um Fahrräder unterzubringen. Das Abstellen in Hausfluren und Treppenhäusern ist wegen Beschädigung und Fluchtwegversperrung unerwünscht. Auf der Straße abgestellte Fahrräder sind Wind und Wetter ausgesetzt und außerdem nachts nicht versichert, auch wenn sie an eine Laterne angeschlossen werden. Eine deutliche Verbesserung bzw. die Beseitigung des Problems konnte die BGÜ im Hildegardring durch die Aufstellung von abschließbaren Fahrradhäuschen in unmittelbarer Nähe der Wohnhäuser erzielen. Damit haben die Bewohner nun die Möglichkeit, ihre Fahrräder komfortabel geschützt und versichert unterzubringen.

Sanierungen und Modernisierung von einzelnen Wohnungen

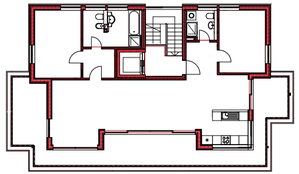
Auch in 2011 hat die BGÜ wieder 12 Wohnungen (ohne die Wohnanlage „Primelweg“) im Zuge der Neubelegung saniert und modernisiert. Meist konnten die Wohnungen den heutigen Komfort-Bedürfnissen angepasst und die Wohnungen wertig mit modernen Bädern und Parket bzw. Fliesenböden in Wohnräumen saniert werden. Die BGÜ hat für diese Sanierungen und Modernisierungen in Summe ca. 265.000,– € aufgewendet.

Vorschau Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungen

Aufstockung Wohnanlage Schättlisberg 25
Die Änderungen bzw. das Zulassen von Überschreitungen von Bebauungsplanfestsetzungen ermöglichen der BGÜ, die Wohnanlage Schättlisberg 25 mit einem Staffelgeschoss aufzustocken. Die schöne Wohn- und vor allem die Aussichtslage des Gebäudes sowie die gute Vermietbarkeit rechtfertigen den Um- bzw. Erweiterungsbau der vor wenigen Jahren erstellten Wohnanlage. Die geplante Wohnung wird ca. 106 m² Wohnfläche plus ca. 40 m² Balkon- bzw. Terrassenfläche haben und direkt und barrierefrei mit dem Aufzug erreichbar sein.

Neubau Wohnanlage Hohle Straße
Im Sommer 2012 konnte die BGÜ zwei alte, nicht mehr sanierungsfähige Gebäude der Stadt Überlingen in der Hohle Straße in Überlingen erwerben. Ziel ist, die Gebäude zurückzubauen und auf den Grundstücken neuen, der heutigen Zeit und dem heutigen Wohnanspruch gerechten, aber noch bezahlbaren Mietwohnraum für unsere Mitglieder zu schaffen.

Sanierung von Wohnungen
Auch in 2012 und 2013 werden wir wieder eine stattliche Zahl an Bestandswohnungen sanieren und renovieren. Ein besonderer Augenmerk soll dabei auf die Barrierefreiheit gelegt werden, um der demografischen Entwicklung unserer Gesellschaft, wir werden immer älter, Rechnung zu tragen.



Wohnungseigentumsverwaltung/Hausverwaltung für Dritte

Zum Leistungsspektrum der BGÜ gehört auch, wenn auch im bescheidenen Umfang, die Immobilienverwaltung für Dritte. Sie umfasst alle kaufmännischen, technischen und organisatorischen Tätigkeiten rund um die Immobilie.

Nicht zu vergessen ist dabei die soziale Kompetenz, der in der heutigen Immobilienverwaltung eine immer größer werdende Bedeutung zukommt. Immer wichtiger wird aber auch die frühzeitige Wahrnehmung von gesetzlichen Änderungen, der Rechtsprechung und der gesellschaftlichen und technischen Entwicklungen.

Für Wohnungseigentümergemeinschaften leisten wir die WEG- und teilungserklärungskonforme Verwaltung. Von der Erstellung der Hausgeldabrechnung und des Wirtschaftsplanes über die Durchführung der Wohnungseigentümerversammlung bis hin zur Umsetzung der Beschlüsse, Objektkontrollen und der Beauftragung aller Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und Modernisierungen.

Wohnungsbestand zum 31.12.2011

Straße	Hausnummer	WE	m²/Wfl.
Am Schätlisberg	25	6	453
Barbelgängle	28	11	731
Barbelgängle	30	8	622
Bleiche	4	6	512
Bleiche	2	6	453
Carl-Benz-Weg	20	6	356
Carl-Benz-Weg	25	11	934
Carl-Benz-Weg	17/19	14	1.090
Carl-Benz-Weg	21/23	12	944
Carl-Benz-Weg	15	6	495
Dekan-Schwarz-Weg	1/3	12	834
Dekan-Schwarz-Weg	4	7	469
Dekan-Schwarz-Weg	5	6	389
Dekan-Schwarz-Weg	2	7	469
Dekan-Schwarz-Weg	7	7	456
Dekan-Schwarz-Weg	10/12	14	977
Dekan-Schwarz-Weg	9	7	466
Dekan-Schwarz-Weg	14	5	280
Friedhofstraße	39/41	12	1.007
Hildegardring	33/35	20	1.275
Hildegardring	37	8	659
Hildegardring	39	12	750
Hildegardring	44/46/48	21	1.852
Hildegardring	38/40/42	22	1.611
Hildegardring	34/34A	16	1.263
Hildegardring	36	6	509
Hohle Straße	34/36	18	1.073
Hohle Straße	38/40	18	1.084
Hohle Straße	29	8	691
Nußdorfer Straße	34/36	24	1.871
Nußdorfer Straße	32	10	938
Primelweg	3	12	854
Primelweg	5	12	1.104
Primelweg	7	12	1.104
Primelweg	9/11	30	2.143
Rauensteinstraße	23	6	385
Schilfweg	37	6	512
St.-Johann-Straße	25	14	894
St.-Johann-Straße	31/33	20	1.315
Untere St.-Leonhard-Straße	18	14	1.157
Gesamtwohnfläche Stand 2011		**472**	**34.981**

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011

Bilanz 2011

AKTIVA

		31.12.2011	31.12.2010
A. Anlagevermögen			
I Immaterielle Vermögensgegenstände			
Immaterielle Anlagewerte	496,00		0,00
II Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	18.157.557,64		15.752.369,47
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	568.570,96		593.015,25
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung, andere Anlagen	44.944,00		47.382,00
4. Anlagen im Bau	240.047,42		19.623,36
5. Bauvorbereitungskosten	12.111,52		12.022,82
		19.023.231,54	
III Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	26.000,00		26.000,00
2. Andere Finanzanlagen	600,00		600,00
		26.600,00	
Summe Anlagevermögen		**19.050.327,54**	
B. Umlaufvermögen			
I Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	602.523,18		595.451,21
		602.523,18	
II Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	8.606,07		11.854,89
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		114,32
3. Sonstige Vermögensgegenstände	30.710,25		53.682,77
		39.316,32	
III Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.206.468,09		505.985,02
		1.206.468,09	
Summe Umlaufvermögen		**1.848.307,59**	
Bilanzsumme		**20.898.635,13**	**17.618.101,11**

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011

Bilanz 2011

PASSIVA

		31.12.2011	31.12.2010
A. Eigenkapital			
I Geschäftsguthaben			
1. verbleibender Mitglieder	2.367.120,05		1.875.606,23
2. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	65.606,17		56.274,93
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00		
Rückständige fällige Einzahlung auf Geschäftsanteile Euro 239,38 (2010: Euro 1671,46)			50.840,00
		2.432.726,22	
Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	741.033,19		741.033,19
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt Euro 0,00 (2010: Euro 21.278,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	1.935.001,26		1.987.736,55
davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt			
3. Freie Rücklage	1.236.507,27		1.236.507,27
		3.912.541,72	
Bilanzgewinn			
1. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	-71.275,31		212.776,73
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	0,00		-21.278,00
3. Entnahme aus der Ergebnisrücklage	175.00,00		0,00
		103.724,69	
Eigenkapital insgesamt		**6.448.992,63**	
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	180.661,00		186.850,00
		180.661,00	
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.143.415,36		10.273.890,74
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	281.969,58		313.706,63
3. Erhaltene Anzahlungen	657.212,36		616.387,06
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.331,14		3.516,76
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	167.731,85		71.403,64
6. Sonstige Verbindlichkeiten	14.321,21		12.849,38
		14.268.981,50	
		14.449.642,50	
Bilanzsumme		**20.898.635,13**	**17.618.101,11**

Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

	Euro	31.12.2011 Euro	31.12.2010 Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.032.621,24		2.899.019,63
b) aus Betreuungstätigkeit	12.910,44	3.045.531,68	15.220,44
Erhöhung des Bestandes			
a) an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten, sowie unfertigen Leistungen		7.071,97	4.803,69
b) andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	15.395,45
Sonstige betriebliche Erträge		44.168,22	44.479,55
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.638.295,46		1.282.596,81
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.341,03	1.640.636,49	2.206,68
Rohergebnis		**1.456.135,38**	**1.694.115,27**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	280.296,22		232.540,74
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung Euro 1.533,88 (2010: Euro 1.533,88)	60.410,56	340.706,78	52.475,90
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		605.410,62	493.067,07
Sonstige betriebliche Aufwendungen		91.301,43	288.806,24
Erträge aus den anderen Finanzanlagen	22,73		22,73
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.657,54	3.680,27	28.563,83
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		420.700,60	372.723,33
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**1.696,22**	**283.088,55**
Sonstige Steuern		72.971,53	70.311,82
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss		**-71.275,31**	**212.776,73**
Entnahmen aus der Bauerneuerungsrücklage		175.000,00	0,00
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		0,00	21.278,00
Bilanzgewinn		**103.724,69**	**191.498,73**

Anhang

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 i. S. d. § 267 HGB.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände linear 33 %
Wohngebäude 2 % - 4 %
Geschäftsbauten 3,0 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung 12 % - 33 %

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 150 € und 1.000 € wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden 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

Die Entwicklung der einzelnen Posten ist in dem Anlagespiegel dargestellt:

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibung (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2011	Abschreibung Geschäftsjahr
		des Geschäftsjahres					
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	608,99	0,00	0,00	112,99	496,00	112,99
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	24.782.635,06	2.973.626,75	0,00	0,00	9.598.704,17	18.157.557,64	568.438,58
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	910.036,83	0,00	0,00	0,00	341.465,87	568.570,96	24.444,29
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	124.943,69	9.976,76	425,24	0,00	89.024,89	44.944,00	12.414,76
Anlagen im Bau	19.623,36	220.424,06	0,00	0,00	0,00	240.047,42	0,00
Bauvorbereitungskosten	12.022,82	88,70	0,00	0,00	0,00	12.111,52	0,00
	25.848.735,44	**3.204.116,27**	**425,24**	**0,00**	**10.029.194,93**	**19.023.231,54**	**605.297,63**
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	26.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.000,00	0,00
Andere Finanzanlagen	600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	600,00	0,00
insgesamt	**25.875.335,44**	**3.204.725,26**	**425,24**	**0,00**	**10.029.307,92**	**19.050.327,54**	**605.410,62**

Zugang

Generalmodernisierung

• VE 23, Carl-Benz-Weg 25	1.033.697,47 €
• VE 27, Barbelgängle 28	4.000,00 €
• VE 33 - 36, Primelweg	1.838.024,85 €

Sonstige Herstellungskosten

• VE 29 - 31, Hildegardring 33 - 39	48.463,73 €
• VE 37 und 42, Hildegardring 38 - 42	42.431,46 €
• VE 53, Hildegardring 36	7.009,24 €
Summe Zugang	**2.973.626,75 €**

In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 602.523,18 (Vorjahr € 595.451,21) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten: Personalkostenrückstellung € 170.661,00

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

	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit unter 1 Jahr Vorjahr()	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	1)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.143.415,36 (10.273.890,74)	358.422,46 (364.890,62)	2.135.674,43 (1.680.331,01)	10.649.318,47 (8.228.669,11)	13.143.415,36 (10.273.890,74)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	281.969,58 (313.706,63)	28.195,20 (31.737,05)	84.402,35 (91.296,44)	169.372,03 (190.673,14)	261.781,63 (282.045,12)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	657.212,36 (616.387,06)	657.212,36 (616.387,06)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.331,14 (3.516,76)	4.331,14 (3.516,76)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	167.731,85 (71.403,64)	167.731,85 (71.403,64)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	14.321,21 (12.849,38)	3.161,89 (2.308,58)	11.159,32 (10.540,80)	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	14.268.981,50 (11.291.754,21)	1.219.054,90 (1.090.243,71)	2.231.236,10 (1.782.168,25)	10.818.690,50 (8.419.342,25)	13.405.196,99 (10.555.935,86)	

1) GPR = Grundpfandrecht

II. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Abzinsung ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
• Zinserträge	0,00 €	27.751,00 €
• Zinsaufwendungen	16.406,00 €	0,00 €

D. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Mitgliederbestand am	
Anfang des Geschäftsjahres	874
Zugang in 2011	70
Abgang in 2011	52
Stand 31.12.2011	892

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um Euro 491.513,82 erhöht.

Eine Nachschusspflicht der Mitglieder bei Insolvenz besteht nicht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Herdweg 52, 70174 Stuttgart

Eingesetzte Finanzinstrumente:
Zinsswap-Vereinbarungen

Als derivatives Finanzinstrument werden Zinsswaps zur Steuerung des Zinsänderungsrisikos eingesetzt. Der Einsatz von Derivaten zu Spekulationszwecken ist durch interne Richtlinien untersagt. Die Kontrakte werden nur mit Banken abgewickelt, die über höchste Bonität verfügen. Zum Bilanzstichtag bestehen folgende Zinsswaps:

Bilanzstichtag	Nominalbetrag	Marktwert	Bilanzposten	Laufzeit
31.12.11	812.769,09	-133.073,53	Verbindl. Kreditinst.	30.07.20
31.12.11	1.236.912,22	-163.561,62	Verbindl. Kreditinst.	30.07.19

Hierbei handelt es sich um einen Mikro-Hedge, der hinsichtlich der Laufzeit, der Zahlungsströme und der gegenläufigen Wertänderung zwischen Grund- und Sicherungsgeschäft abgestimmt ist, so dass gemäß § 254 HGB eine Bewertungseinheit gebildet worden ist.

Da das Grundgeschäft und das Sicherungsgeschäft den gleichen Risiken ausgesetzt sind, sind die hieraus resultierenden Risiken in voller Höhe abgesichert.

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind aus laufenden Bauvorhaben € 750.000,00.

Unser Unternehmen besitzt Kapitalanteile in Höhe von 100 % an der Überlinger Wohnbau GmbH. Der Jahresabschluss zum 31.12.2011 weist folgende Werte aus: Anteil am Stammkapital € 26.000,00.

Mitglieder der Geschäftsführung:
Ressel, Dieter Dipl.-Ing. (FH) hauptamtlich
Dr. Huther, Andreas Geschäftsführer nebenamtlich

Mitglieder des Aufsichtsrates:
Wiest, Wolfgang Dipl.-Sparkassen-Betriebswirt (Aufsichtsratsvorsitzender)
Hornstein, Günter Polizeihauptkommissar (stellvertretender Vorsitzender)
Gläser, Mirko Dipl.-Ing. (FH)
Hueber, Hartmut Geschäftsführer
Huther, Konrad Bankprokurist
Krefeldt, Fritz Feinmechaniker
Besserer, Heinrich Rechtsanwalt

Die Geschäftsführung schlägt folgende Ergebnisverwendung vor:
Gewinnausschüttung auf die am 01.01.2011 vorhandenen Geschäftsguthaben sind 4,00 %

Dividende auszubezahlen	75.024,25 €
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	28.700,44 €
Bilanzgewinn	103.724,69 €

Überlingen, Juli 2012
Baugenossenschaft Überlingen eG
Der Vorstand

Dieter Ressel Dr. Andreas Huther

Ausblick auf 2012

Die Vermietung des eigenen Wohnbestandes wird auch 2012 die tragende Säule der Baugenossenschaft sein. Um diese weiter zu festigen und zu stärken, wird auch zukünftig die Vermietung, Sanierung und Modernisierung der Bestandswohnungen das Kerngeschäft sein, auf dem unser Hauptaugenmerk liegt.

Daneben soll aber auch die Schaffung von neuem, in der heutigen Zeit noch bezahlbarem, Mietwohnraum nicht vernachlässigt werden. Durch den Bau von neuem, den heutigen Wohnbedürfnissen und den gestiegenen technischen Anforderungen angepassten Wohnraum soll sichergestellt werden, dass auch unsere nachfolgende Generation gut und sicher bei der BGÜ wohnt.

Die Baugenossenschaft Überlingen eG befindet sich in der glücklichen Lage, sich eine innovative und zukunftsorientierte Geschäftspolitik leisten zu können und aktiv, ohne außergewöhnliche Risiken, die Entwicklung von neuen Wohnbauprojekten zu realisieren.

Das Bauträgergeschäft sowie die Hausverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) werden auch in 2012 eine untergeordnete Rolle einnehmen.

Die Baugenossenschaft Überlingen eG wird auch im laufenden Geschäftsjahr 2012 und ebenso 2013 den Anforderungen und Aufgaben entsprechen. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden weiterhin geordnet sein. Insgesamt liegen bei der BGÜ keine bestandsgefährdenden sowie entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag vor.

Es wird weiterhin von positiven Jahresergebnissen für die Jahre 2012 und 2013 ausgegangen.

Impressum

Fotos:
Baugenossenschaft Überlingen eG
Bodenseefotografie Holger Spiering
Achim Rehaag
Layout REHAAG, Kreative Lösungen

BGÜ
Baugenossenschaft Überlingen eG

- Baugenossenschaft Überlingen eG
  Nußdorfer Str. 32, 88662 Überlingen
- Tel.: +49 (0) 75 51 / 91 87 - 30
  Fax: +49 (0) 75 51 / 91 87 - 40
- post@baugenossenschaft-ueberlingen.de
  www.baugenossenschaft-ueberlingen.de

Mietwohnungen für alle Generationen

Vorstand: Dieter Ressel und Dr. Andreas Huther
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Wolfgang Wiest