BGÜ
Baugenossenschaft Überlingen eG

GESCHÄFTSBERICHT 2017

Mietwohnungen für alle Generationen

01
DIE BGÜ SEITE 04

02
BERICHT DES AUFSICHTSRATES SEITE 10

03
AUS DER MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2017 SEITE 14

04
BERICHT DES VORSTANDES SEITE 20

05
JAHRESABSCHLUSS 2017 SEITE 38

06
AUSBLICK AUF 2018 SEITE 54

Nußdorfer Straße

01 DIE BGÜ

Adresse:
Baugenossenschaft Überlingen eG
Nußdorfer Straße 32
88662 Überlingen
Telefon: 07551/918730
Fax: 07551/918740
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.

Hinweis:
Mit dem vorliegenden Geschäftsbericht möchte der Vorstand die Mitglieder und Geschäftspartner sowie die interessierte Öffentlichkeit über den Geschäftsverlauf des Geschäftsjahres 2017 informieren.
Die Baugenossenschaft Überlingen eG zählt nach § 267 HGB festgelegten Größenklassen zu den kleinen Genossenschaften und ist daher nicht verpflichtet einen Lagebericht zu erstellen.
Der Bericht des Vorstandes entspricht daher nicht dem Lagebericht im Sinne des § 289 des HGB.
Die nachfolgenden Ausführungen sollen den Geschäftsverlauf und die Tätigkeit unserer Genossenschaft aufzeigen.

01 Die BGÜ
02 Bericht des Aufsichtsrates
03 Mitgliederversammlung
04 Bericht des Vorstandes
05 Jahresabschluss Geschäftsjahr 2017
06 Ausblick auf 2018

Kennzahlen:	31.12.2017	31.12.2016
Zahl der Mitglieder	1.229	1.189
Gezeichnete Anteile	31.848	30.906
Höhe des Anteils	155 €	155 €
Geschäftsguthaben	4.758 T€	4.646 T€
Bilanzsumme	30.534 T€	27.894 T€
Bilanzgewinn	270 T€	260 T€
Anlagevermögen	28.170 T€	25.853 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	3.957 T€	3.759 T€
Vermietete Wohnungen	482	479
Vermietete Gewerbeeinheiten	3	2
Durchschnittliche Kaltmiete pro m² Nutzfläche	6,87 €	6,78 €
Gesamte Wohn- und Nutzfläche	36.190 m²	35.987 m²
WEG verwaltete Eigentumswohnungen	42	42

Verwaltungsorgane

Mitglieder des Vorstandes

Ressel Dieter	Geschäftsführer	(hauptamtlich)
Dr. Huther Andreas	Geschäftsführer	(nebenamtlich)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Wiest Wolfgang	Dipl.-Sparkassen-Betriebswirt	(Aufsichtsratsvorsitzender)
Hornstein Günter	Polizeihauptkommissar	(stv. Vorsitzender)
Gläser Mirko	Dipl.-Ing. (FH)	
Hueber Hartmut	Geschäftsführer	
Huther Konrad	Dipl.-Bankbetriebswirt (ADG)	
Krefeldt Fritz	Feinmechaniker	
Besserer Heinrich	Rechtsanwalt	

Der Prüfungs- und Finanzausschuss
Wiest Wolfgang, Huther Konrad, Hornstein Günter, Besserer Heinrich

Der Bau- und Wohnungsausschuss
Gläser Mirko, Hueber Hartmut, Krefeldt Fritz

Beteiligung
Die Baugenossenschaft Überlingen eG ist Gesellschafter der Tochtergesellschaft Überlinger Wohnbau GmbH mit einem Stammkapital in Höhe v. 26.000,00 €.

Mitgliedschaften Verbände
GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Mecklenburgische Str. 57 | 14197 Berlin
Tel.: 030/824 03-0 | Fax: 030/824 03-199 | email@gdw.de

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Herdweg 52 | 70174 Stuttgart
Tel.: 0711/163 45-0 | Fax: 0711/163 45-45 | info@vbw-online.de

NEUES WOHNEN MIT BEWÄHRTEM KONZEPT

Quartier Hohle Straße

02 BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Die Baugenossenschaft Überlingen setzte in 2017 ihren erfolgreichen Unternehmenskurs fort, dank guter und solider Arbeit in allen Geschäftsfeldern, und erfreut sich zunehmender Beliebtheit.

Auch in 2017 hat der Aufsichtsrat der Baugenossenschaft Überlingen eG, die ihm nach dem Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Geschäftsführung der Genossenschaft überwacht.

In regelmäßigen Sitzungen informierte sich der Aufsichtsrat beim Vorstand über die laufenden Bau- und Modernisierungsarbeiten, die Finanzlage und die Vermietungssituation. Wichtige und zustimmungsbedürftige Geschäfte wurden dem Aufsichtsrat bzw. den Ausschüssen vorgelegt und die Beschlüsse gefasst.

Der Jahresabschluss und der Bericht des Vorstandes wurden vom Aufsichtsrat geprüft und gebilligt, es ergaben sich keine Beanstandungen. Zusammenfassend stellt der Aufsichtsrat fest, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse geordnet sind und die positive Geschäftsentwicklung sich stetig fortsetzt.

Die wirtschaftlichen Grundlagen der Genossenschaft sind geordnet.

Im Berichtsjahr 2017 wurden Herr Gläser, Herr Krefeld, Herr Huther und Herr Hueber erneut in den Aufsichtsrat gewählt.
Der Aufsichtsrat stimmte dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns zu und empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss zu genehmigen und der vorgeschlagenen Verteilung des Bilanzgewinns zuzustimmen. In der ordentlichen Mitgliederversammlung wird der Jahresabschluss 2017 den Mitgliedern zur Feststellung vorgelegt.
Der Aufsichtsrat gratuliert allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie dem Vorstand zu dem erneut guten Ergebnis des zurückliegenden Geschäftsjahres und blickt positiv ins zukünftige Geschäftsjahr.

Überlingen, Juni 2018

Der Aufsichtsrat, Wolfgang Wiest
(Vorsitzender)

Quartier Carl-Benz-Weg

01 Die BGÜ

02 Bericht des Aufsichtsrates

03 Mitglieder-versammlung

04 Bericht des Vorstandes

05 Jahresabschluss Geschäftsjahr 2017

06 Ausblick auf 2018

Quartier Hildegardring

ERFOLGSMODELL BEZAHLBARER WOHNRAUM

03 MITGLIEDERVERSAMMLUNG

Am 24. Oktober 2017 begrüßte der Aufsichtsratsvorsitzende Wolfgang Wiest zahlreiche Mitglieder und Gäste zur 68. ordentlichen Mitgliederversammlung, erstmalig im neu gestalteten Überlinger Pfarrsaal. Die Genossenschaft spürte einmal mehr den Rückhalt ihrer Mitglieder, fast zehn Prozent der 1.189 Anteilseigner nahmen an der Versammlung teil.

Auch in diesem Jahr zog der geschäftsführende Vorstand Dieter Ressel wieder eine positive Bilanz. „Das Geschäftsjahr 2016 war ein gutes, ein erfolgreiches Jahr für die BGÜ“, begann er den Bericht des Vorstandes. „Die Nachfrage nach gutem und dennoch bezahlbarem Wohnraum ist groß und steigt weiter an. Doch in den letzten Tagen und Wochen wurden die Mieten und die Miethöhen bei der BGÜ von verschiedenen Seiten angezweifelt. Das hat uns dazu bewegt, diese noch kritischer zu betrachten und ließ die Frage aufkommen: Sind unsere Mieten sozial, sind unsere Mieten gerechtfertigt?“ Auf die Gretchenfrage fand Ressel eine konkrete Antwort und belegte diese mit anschaulichen Fakten: „Wir sind zu dem Schluss gekommen: Ja unsere Mieten sind sozial, unsere Mieten sind gerechtfertigt, wir sind sozial.“

Denn mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von 6,78 €/m² über den gesamten Wohnungsbestand der Baugenossenschaft, zum Stichtag 31.12.2016, liegen diese sehr deutlich unterhalb des Mietspiegels von Überlingen, welcher eine Durchschnittsmiete von 7,75 €/m² angibt. Aber nicht nur der Blick auf den Mietspiegel, sondern auch auf andere Informationsquellen, wie z. B. die Angemessenheitsgrenzen des Jobcenters wird zur Festlegung der Miethöhe herangezogen. Hier wird ersichtlich, dass über 90 % des Wohnungsbestandes diesen Angemessenheitsgrenzen entsprechen. So kann eine gesunde Durchmischung aller sozialen Schichten und Generationen als Mieter in den Wohnanlagen gewährleistet werden. Dass dieses Genossenschaftsmodell Anklang in der Gesellschaft findet, zeigen auch die Mitgliederzahlen. Der Mitgliederbestand der BGÜ zählt zum Stichtag 31.12.2016 einen Nettozuwachs von 88 Mitgliedern, wobei die Leerstandsquote in den Wohnanlagen gegen null geht.

„Wir haben Großes vor“, nahm der Aufsichtsratsvorsitzende Wolfgang Wiest in seiner Begrüßung vorweg. Um der großen Nachfrage gerecht zu werden, wird

schon bald das größte Bauvorhaben in der Geschichte der BGÜ verwirklicht. Der angestrebte Baubeginn ist in der zweiten Jahreshälfte 2018. Durch dieses Bauvorhaben kann die Genossenschaft bald wesentlich mehr Mitglieder mit Wohnraum versorgen. Hier werden in drei Bauabschnitten ca. 160 Wohnungen realisiert, der aktuelle Bestand der BGÜ liegt derzeit bei 479 Wohnungen. Im vergangenen Geschäftsjahr standen Primär die Neubauprojekte im Fokus.

„Die Zwischenbilanz des Projekts Hohle Straße ist durchweg positiv“ hielt Ressel fest. Er fügt hinzu, dass er sich schon darauf freue, den Mietern und Mitgliedern im nächsten Jahr mitteilen zu dürfen, dass das Wohnquartier fertiggestellt und in der Hohle Straße wieder Ruhe einkehrt. Im Carl-Benz-Weg 21 – 23 wurde im September 2016 mit der Aufstockung um zwei 2-Zimmer- und zwei 3-Zimmer-Wohnungen begonnen, die bereits im Juli 2017 an die Mieter übergeben werden konnten. Ressel dankte im Namen der BGÜ den Mietern des Quartiers, die die Bauphase der Aufstockung so ruhig und besonnen ertragen haben.

Abschließend sprach Ressel einen weiteren Dank aus dem Aufsichtsratsvorsitzenden Wolfgang Wiest für sein nunmehr 20-jähriges Engagement und die gute Zusammenarbeit im Aufsichtsrat.

„Anknüpfend an die solide Entwicklung der vergangenen Jahre hat sich die Baugenossenschaft auch im Geschäftsjahr 2016 wieder erfreulich entwickelt“, berichtete Vorstand Dr. Andreas Huther über den Jahresabschluss. Die Baugenossenschaft kann für das Geschäftsjahr 2016 einen Jahresüberschuss von 1 Mio. € präsentieren. Dem Vorschlag für die Verwendung des Jahresüberschusses wurde einstimmig von der Versammlung zugestimmt. Damit erhalten die Mitglieder erneut die Dividende von 4 % Anteilsverzinsung. Die genauen Zahlen des Jahresabschlusses finden Sie hier im Geschäftsbericht 2017.

Die BGÜ genießt bei den Überlinger Bürgerinnen und Bürgern nach wie vor ein hohes Vertrauen. Dafür bedankte sich Huther im Namen des Vorstandes und Aufsichtsrates bei allen Mitgliedern. Auch Baubügermeister Matthias Längin spricht sich im Namen der Stadt positiv für die Zukunft aus und freut sich schon darauf, noch vor Jahresende das Ergebnis der Gespräche der letzten Zeit präsentieren zu dürfen. Wiest lobte ebenfalls die gute Zusammenarbeit mit der Stadt und ist

01 Die BGÜ

02 Bericht des Aufsichtsrates

03 Mitglieder-versammlung

04 Bericht des Vorstandes

05 Jahresabschluss Geschäftsjahr 2017

06 Ausblick auf 2018

überzeugt, dass gute Entscheidungen für die Zukunft der BGÜ getroffen wurden. Dass das Interesse groß ist, zeigten auch die Fragen, die während der Versammlung aufkamen. Auf die Frage, ob die BGÜ nicht auch Familien mit größeren Wohnungen unterstützen möchte, antwortete Wiest, dass die Nachfrage nach kleinen Wohnungen höher ist, aber ein Anteil von 15 bis 20 % an größeren Wohnungen vorgesehen sei. Gefragt wurde außerdem nach mehr Transparenz über den Wohnungsbestand der BGÜ. Diese Transparenz wird mit der neuen Webseite realisiert. Auf dieser werden freiwerdende Wohnungen angeboten und der Wohnungsbestand mit Bildern und Beschreibungen gezeigt. Auch auf die besorgte Frage, ob der Mietpreis 12 bis 14 € erreicht, kann Wiest beruhigend antworten. Für das Neubauvorhaben ist die durchschnittliche Kaltmiete mit 8,60 € geplant, dabei werden Panoramawohnungen teurer und andere dafür günstiger sein. Auch hier soll laut Ressel gelten: „Wir wollen den Menschen nicht nur ein Dach über dem Kopf bieten, sondern ein Zuhause schaffen."
Bei den Wahlen zum Aufsichtsrat gab es erstmalig fünf Bewerber auf vier Plätze. Daher wurde anonym durch die Mitglieder abgestimmt. Aufgestellt haben sich die amtierenden Aufsichtsratsmitglieder Mirko Gläser, Hartmut Hueber, Konrad Huther und Fritz Krefeldt. Als fünfte Kandidatin stellte sich Ursula Binzenhöfer auf, um die Stimmen der Mieter stärker zu vertreten. Frau Binzenhöfer erzielte 51 Stimmen und konnte sich damit zwar nicht gegen die amtierenden Aufsichtsratsmitglieder durchsetzen, bedankte sich aber bei den Mitgliedern für die Unterstützung. Die Mitglieder sprachen zudem Dieter Ressel und Andreas Huther dem Vorstand als auch dem Aufsichtsrat mit Wolfgang Wiest als Vorsitzenden ihr Vertrauen aus.
Für die gut besuchte Veranstaltung und das Interesse bedankte sich die BGÜ bei ihnen. Für weitere Fragen oder Anregungen stehen alle Beteiligten gerne zur Verfügung. Diese erreichen Sie zu den Geschäftszeiten telefonisch (07551/9187-30) oder in der Geschäftsstelle in der Nußdorfer Straße 32 in 88662 Überlingen. Gerne können Sie Ihr Anliegen auch online über das Kontaktformular mitteilen.

KOOPERATION STATT WETTBEWERB

Quartier Hohle Straße

04 BERICHT DES VORSTANDES

Vorwort

Das Jahr 2017 lässt sich am besten mit drei kraftvollen Wörtern beschreiben: erfolgreich, gut und intensiv. Die gute Zusammenarbeit zwischen Mitgliedern, Geschäftsführung und Aufsichtsrat war über das ganze Jahr zu spüren.
In diesem Sinne möchten wir einen großen Dank aussprechen an unsere tatkräftigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für ihr großes Engagement und ihren Einsatz. Aber auch an unseren Aufsichtsrat, der uns konstruktiv und vertrauensvoll zur Seite steht. Dieser Dank richtet sich auch an unsere treuen Mitglieder sowie Freunde, Geschäfts- und Finanzierungspartner, den Behörden und Verwaltungen in unserem Geschäftsgebiet. Das gemeinwohlorientierte Wirtschaftsmodell der Genossenschaft kann so weiterwachsen und sich weiter in der Gesellschaft etablieren.

Allgemeine Geschäftsentwicklung

Die positive konjunkturelle Lage bescherte der deutschen Wirtschaft nun schon das achte Mal in Folge ein Wachstumsjahr mit deutlich steigendem Bruttoinlandsprodukt. Niedrige Finanzierungszinsen und eine stetig wachsende Nachfrage sorgten dafür, dass diese aufbauende Entwicklung auch im Jahr 2017 anhielt und die Immobilienwirtschaft weiterhin eine der tragenden Säulen des Wachstumskurses darstellen konnte. Rund 322 Milliarden EUR wurden in den Neubau sowie in die Modernisierung und Instandhaltung von Gebäuden investiert. Allein knapp 10 % des Bruttoinlandsproduktes erreichten die Bauinvestitionen im Jahr 2017 und trugen damit erheblich zur wirtschaftlichen Dynamik bei.
Der Mietwohnungsbau erreichte gegenüber 2016 ein Wachstum von 4,2 % und bestätigt damit die positive Entwicklung. Auch wenn die Zahlen zunächst optimistisch stimmen, liegen die Werte weiterhin unter dem tatsächlichen Bedarf. Es werden noch immer weniger Wohnungen erstellt, als für eine Beruhigung der Marktsituation erforderlich wäre. Es ist also kurzfristig nicht mit einer Entspannung am Mietwohnungsmarkt zu rechnen. Zur Lösung dieser gesamtgesellschaftlichen Aufgabe muss der Bund in Zusammenarbeit mit den Ländern noch mehr Verantwortung übernehmen und besondere Programme

01 Die BGÜ
02 Bericht des Aufsichtsrates
03 Mitgliederversammlung
04 Bericht des Vorstandes
05 Jahresabschluss Geschäftsjahr 2017
06 Ausblick auf 2018

entwickeln, die über die Maßnahmen der letzten Jahre hinausgehen.
Auch in Baden-Württemberg präsentierten sich die wirtschaftlichen Zahlen im Wohnungsbau im besten Licht. Gleichwohl profitierte der Bürger nur eingeschränkt von den Wachstumsraten. Hohe Auslastungen der am Bau beteiligten Unternehmen schlugen sich in deutlichen Preiserhöhungen nieder, stark aufstrebende Grundstückspreise taten ein Übriges, um die Immobilienpreise nochmals ansteigen zu lassen. Beim Neubau unmittelbar, auf dem Gebrauchtimmobilienmarkt oftmals mit Verzögerung, wirken sich diese Entwicklungen aus Sicht des Verbrauchers negativ auf das Mietpreisniveau aus. Verstärkt durch die wachsende Anzahl an Haushalten im Ländle ist eine Beruhigung des Mietwohnungsmarktes derzeit nicht in Sicht.
Mit Konstanz und Friedrichshafen gehört Überlingen zu den am stärksten nachgefragten Wohnstandorten am ohnehin

Quartier Primelweg

schon heiß begehrten Bodensee. Die Nachfrage nach Mietwohnungen bewegt sich weiterhin auf sehr hohem Niveau, was sich auch im Jahr 2017 in einem weiteren Preisanstieg niederschlug. Lediglich bei den Wohnungen über 100 m² hat sich die Preisentwicklung etwas verlangsamt.
Die Baugenossenschaft Überlingen wird auch im Jahr 2018 ihre Bemühungen aufrechterhalten, bezahlbaren Wohnraum für die Bürger der Stadt zur Verfügung zu stellen.

Kündigungsgründe	2013	2014	2015	2016	2017
Haus gekauft	3	4	3	4	6
interner Umzug	16	6	20	12	7
finanzielle Gründe	1		1	1	
Verstorben	7	3	1	6	2
Wegzug aus Überlingen	9	11	7	13	7
Seniorenheim	3	4	4	2	10
Unzufriedenheit					
Wohnumfeld	1				
Kündigung durch BGÜ	1			2	2
persönliche Gründe	6	2	1	2	4
Wegfall der WIE				2	
gesamte Summe	**47**	**30**	**37**	**44**	**38**

Geschäftsverlauf der BGÜ

Mitgliederwesen

Die Baugenossenschaft Überlingen eG kann auch dieses Jahr auf ein gutes Geschäftsjahr zurückblicken. Die Entwicklung vom Jahr 2016 auf 2017 zeigt zwar eine Steigerung der Mitgliederanzahl, konnte aber den Spitzenwert vom Jahresvergleich 2015 auf 2016 nicht erzielen. Es gab einen Abgang von 12 und einen Zugang von 92 Mitgliedern. Damit verzeichnet die BGÜ nun eine Mitgliederzahl von insgesamt 1.229 Mitgliedern. Die aktuelle Entwicklung von 2018 zeigt, dass die Mitgliederanzahl sowie die Zugänge wieder leicht ansteigen.

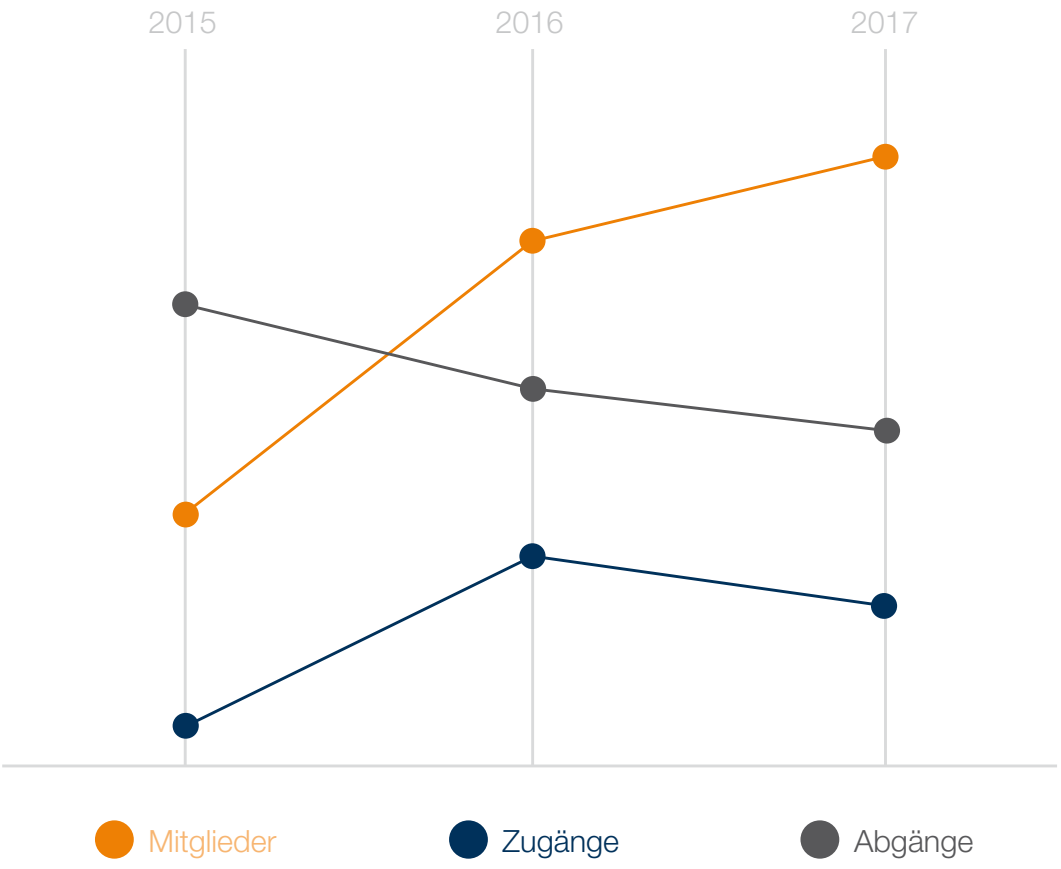
Diese Kennzahlen verdeutlichen umso mehr, dass das Genossenschaftsmodell gewollt und gebraucht wird, denn Wohnraum wird immer knapper und die Mieten kaum bezahlbar. Dieses Modell bedeutet nicht nur Mieter zu sein, sondern stellt eine Verbindung zwischen Mieter und Eigentümer dar. Die Genossenschaft gehört im wahrsten Sinne des Wortes ihren Mitgliedern, die damit eine entsprechende Eigentümerverantwortung übertragen bekommen. Ziel ist es durch Selbstbestimmung einen sicheren, bezahlbaren und lebenslangen Wohnraum für die Mitglieder zu schaffen.

Wer dieses Ziel ebenfalls vor Augen hat und in solch einer Wohnung leben möchte, muss der Genossenschaft beitreten und Pflichtanteile zeichnen. Mit der Mitgliedschaft wird dann der Wohnungsbewerber auf eine Warteliste gesetzt, da die BGÜ keine Garantie übernehmen kann für den direkten Wohnungserhalt. Kommt es dann zum Mietvertrag einer Genossenschaftswohnung, hat das Mitglied der BGÜ einen erheblichen Vorteil gegenüber eines normalen Mieters: Sicherheit. Einem Mitglied kann der Mietvertrag nur gekündigt werden, wenn gegen den Mietvertrag bzw. Nutzungsvertrag verstoßen wird. Eine Kündigung aufgrund von Eigenbedarf ist bei der Wohnungsgenossenschaft ausgeschlossen.

Das genossenschaftliche Wohnen bringt noch mehr Vorteile mit sich. Durch die heutigen kaum bezahlbaren Mietpreise sind wir besonders stolz darauf, unseren Mitgliedern nicht nur attraktiven, sondern auch günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Um dieses moderne Wohnen für die Mitglieder zu gewährleisten, investiert die BGÜ ständig in Instandsetzungsmaßnahmen und Neubauten, die durch die Zeichnungen der Genossenschaftsanteile ermöglicht werden. Zusätzlich erfolgt durch diese Zeichnungen eine jährliche Ausschüttung von 4 % Dividende an die Mitglieder.

Bei der Genossenschaft steht das Mitglied an oberster Stelle und profitiert von dieser bevorzugten Lage. Auf dem privaten Wohnungsmarkt ist es leider nicht mehr selbstverständlich, dass der Vermieter sofort auf Schadensmeldungen reagiert oder professionelle Instandsetzungsmaßnahmen durchführen lässt. Das Mitglied der BGÜ hingegen profitiert von sofortiger Hilfe und kompetenten Handwerkern aus erster Hand.

Aber nicht nur das Genossenschaftsmodell selbst fördert das Miteinander, sondern auch der nötige Raum dazu. Ab 2018 steht den Mitgliedern im und aus dem Wohnquartier Hohle Straße ein Gemeinschaftsraum für Aktivitäten und Festlichkeiten zur Verfügung. Bei der Baugenossenschaft Überlingen eG wird das Miteinander großgeschrieben in allen Belangen.

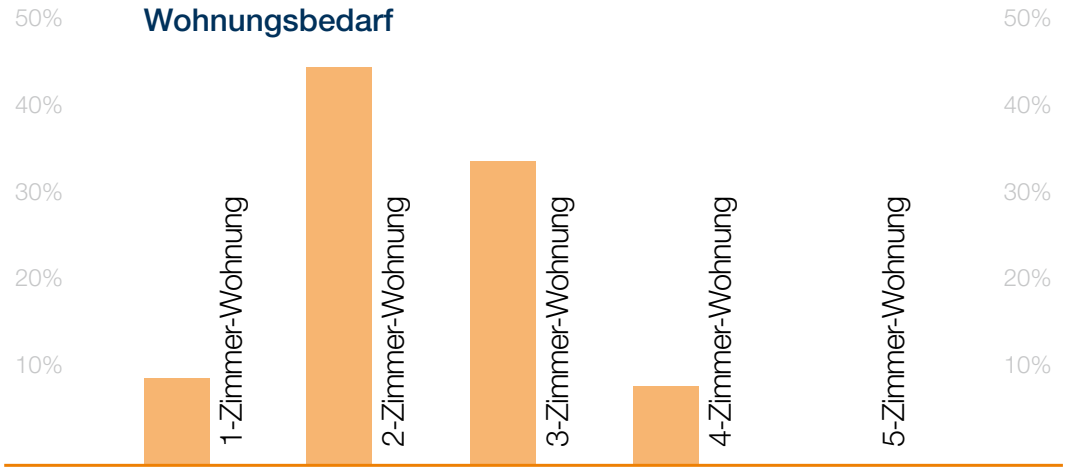


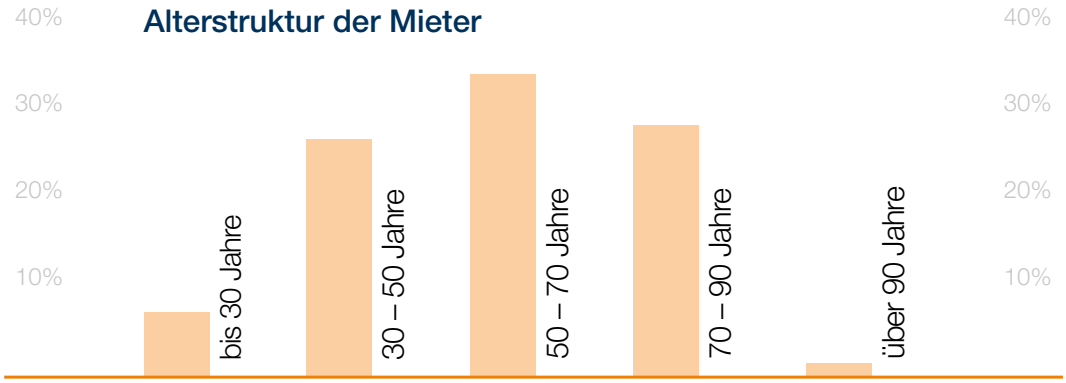
Bestandsbewirtschaftung

Die Vermietungssituation und die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen stellen sich auch im Berichtsjahr 2017 wie in den bereits vergangenen Jahren als weiterhin gut dar. Es liegt nach wie vor ein starker Nachfrageüberhang nach guten und bezahlbaren Wohnungen vor.

Der aktuelle Stand der Wohnungssuchenden zeigt den momentanen Bedarf an überwiegend 2-Zimmer-Wohnungen gefolgt von 3-Zimmer-Wohnungen. Zwar weniger als 2 und 3 Zimmer aber doch auch gesucht werden Wohnungen mit einem Zimmer und 4 Zimmern. 5-Zimmer-Wohnungen werden derzeit nicht gewünscht. Im Jahr 2017 kam es zu 30 Neuvermietungen und 38 Kündigungen – ein deutlicher Rückgang zum Vorjahr. Leerstände der Wohnungen sind nur aufgrund von Mieterwechsel und damit verbundene Modernisierungsmaßnahmen aufgetreten. Die Leerstandsquote ist mit 0,46 % weiterhin sehr gering und deutlich unter dem Branchendurchschnitt. Auch die Kaltmieten der BGÜ liegen unter dem Durchschnitt.

Mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von 6,87 €/m² für den gesamten Wohnungsbestand zum Stichtag 31.12.2017 liegt dieser immer noch unter der durchschnittlichen Miete in Überlingen.
Den Mitgliedern der BGÜ stehen mit Ablauf des Geschäftsjahres 2017 genau 482 Wohnungen zur Verfügung. Die Erweiterung des Wohnungsbestands durch 4 Wohnungen entstand durch die Aufstockung der Gebäude Carl-Benz-Weg 21 und 23. Darüber hinaus freuen wir uns, dass im laufenden Geschäftsjahr alle 19 Wohnungen des letzten Bauabschnittes Hohle Str. 34 bezogen werden konnten.
Über ein drittel der Mieter sind zwischen 50 bis 70 Jahre alt, gefolgt von Personen zwischen 70 bis 90 Jahren und 30 bis 50 Jahren. Die große Mehrheit der Mieter ist daher zwischen 30 und 90 Jahren. Die Altersstruktur der BGÜ-Mieter umfasst aber auch einen noch kleinen aber aufsteigenden Teil der bis 30-jährigen und sogar einen zwar kleinen aber durchaus auch erwähnenswerten Teil der über 90-jährigen.





Instandhaltung und Modernisierung

Auch im Geschäftsjahr 2017 konnte sich die Baugenossenschaft Überlingen eG als zuverlässiger und loyaler Auftraggeber für Handwerker aus der Region beweisen. Mit einer Summe von ca. 354.000,00€ vergab die BGÜ insgesamt 703 Kleinaufträge, die in den Maßnahmen Instandhaltung und Modernisierung durchgeführt wurden. Durch die regelmäßige Begehung der Wohnanlagen können kontinuierliche Maßnahmen an dem Gebäudebestand fortgeführt werden.

Mit ca. 160.000,00€ konnten 2017 acht Wohneinheiten komplett saniert werden und die Investition von ca. 134.000,00€ ermöglichte diverse Kleinreparaturen. Das Gebäude in der Rauensteinstraße 23 erhielt im Zuge der Modernisierung eine moderne Gaszentralheizung für ca. 60.000,00€.

nach der Sanierung

vor der Sanierung

nach der Sanierung

Bilder zeigen Bad nach dem Auszug und nach anschließender Komplettsanierung.

Neubau Wohnquartier Hohle Straße

Bezahlbarer Wohnraum in Überlingen ist knapp und das nicht erst seit gestern. In der Stadt, in der sich alle um den Blick über den Bodensee auf die Alpen drängeln, ist der Baugrund selten und teuer, die Nachbarschaft sehr eng, ausreichende Parkplätze selten und auch das Mietpreisniveau recht hoch. Ein zunehmendes Problem in einer gesunden und wachsenden Gesellschaft. Denn sollten in Überlingen nur noch Menschen leben können, die die teuersten Preise für Wohnraum bezahlen, fällt die Gesellschaft auseinander und das Sozialgefüge hört auf zu funktionieren.

Mit einem bemerkenswerten Cross-over-Konzept baut die Baugenossenschaft Überlingen bezahlbaren Wohnraum für alle. In der neuen Anlage wohnen sozial schwache Mieter, Normalverdiener und Akademiker in einem Flur Tür an Tür, so berichtet Gerard Halama im Bundesbaublatt zu dem Projekt. Ein Lösungsansatz ist ein ausgeklügeltes Quartierskonzept, das die soziale Komponente nach den Werten der Baugenossenschaft in den Vordergrund stellt. Daneben werden auch Design, Qualität und Preis vereint um attraktiven, bezahlbaren Wohnraum für die unterschiedlichen Bedürfnisse der Mitglieder zu schaffen.

Derzeit leben rund 1.000 Personen in den 482 eigenen Wohnungen der BGÜ und es werden immer mehr. In ihrer gut 60-jährigen Geschichte entwickelte die Baugenossenschaft bereits weit über 1.000 Wohnungen. Mit dem Projekt Hohle Straße wurde in mehreren Schritten ein ganzes Quartier mit bezahlbaren Mietwohnungen und einer sozialen, ausgewogenen Struktur geschaffen, das nach Fertigstellung 66 Wohnungen in fünf Gebäuden umfasst. Erschwingliche Wohnungen, die deutlich unter der Überlinger Durchschnittsmiete liegen – nicht leicht, aber für die BGÜ ein realisierbares Ziel.

Im Frühjahr 2012 begann für die BGÜ die erste Quartiersplanung mit einem öffentlichen Bieterverfahren für den Erwerb einer Liegenschaft in der Hohle Straße 25 und 27 für zwei nicht mehr wirtschaftlich sanierungsfähige Wohngebäude mit insgesamt 16 Wohneinheiten. Im Zuge eines Kaufinteresses musste ein Bebauungs- und Nutzungskonzept vorgelegt werden, welches die besonderen Belange der Bewohner berücksichtigt. Da die BGÜ geradezu ein Musterbeispiel einer sozial ausgewogenen Quartiersentwicklung vorlegte, erhielt diese im November den Zuschlag und konnte Ende 2012 den Kaufvertrag abschließen.

Um eine sozialverträgliche Umgestaltung zu gewährleisten, wurde ein Stufenmodell anstelle einer Großbaustelle in Erwägung gezogen. Denn als Genossenschaft steht das Gemeinwohl an erster Stelle und nicht wie bei herkömmlich kommerziellen Bauträgern die kurzfristige Gewinnmaximierung. Es musste ausgeschlossen sein, dass Mieter ihre Wohnungen verlieren ohne bezahlbare Alternative. Das innovative Rotationsprinzip ermöglichte in dem Wohnquartier eine Realisierung in mehreren Etappen. Beim bevorstehenden Abriss eines Altbaus wurden die Mieter nicht vor die Tür gesetzt, sie brauchten teilweise nur die Straße zu wechseln und kamen in den benachbarten Häusern der BGÜ unter, bis die Neubauten erstellt waren, in denen ihnen weiterhin langfristig bezahlbaren Mietwohnraum angeboten wurde.

BGÜ In der nächsten Bauphase lobte die BGÜ einen Architektenwettbewerb für die Bebauung mit Überlegungen zur Ausdehnung auf die Liegenschaften 34 – 40 aus, welche das Architekturbüro m67 gewann. Somit konnte im Frühjahr 2013 mit der endgültigen Planung begonnen werden. Dabei war die Aufgabenstellung keineswegs einfach. Die BGÜ hatte klare Vorstellungen, wie die Wohnungsvielfalt auszusehen hat. Ein Viertel der Wohnungen sind 4-Zimmer-Wohnungen, ein Viertel 3-Zimmer-Wohnungen und den größten Teil nehmen die gefragten 2-Zimmer-Wohnungen ein. Diese bewusste Mischung sollte die

Visualisierung des Projektes 2013

Baufortschritt 2017

Baubeginn Herbst 2013

Baufortschritt 2017

Wohnungen gleichermaßen für Singles, Familien mit Kindern und auch Senioren attraktiv machen. Neben preiswertem Wohnraum galt es auch hochwertige Angebote zu realisieren in barrierefreier Form. Die Wohnungen sind nicht nur vom Zuschnitt optimiert, auch zahlreiche Umweltaspekte wurden berücksichtigt – von der Energieeinsparung bis zur Versorgung über ein gemeinsames Blockheizkraftwerk und die Nutzung von Fotovoltaik. So verfügt die neue Wohnanlage in Überlingen nicht nur über Wärme- und Brandschutz, sie ist auch unter sozialen und wirtschaftlichen Aspekten mehr als erwähnenswert.

Fertigstellung 2018

Fertigstellung 2018

Quartier Hildegardring

Im Herbst 2013 war es dann auch so weit: Baubeginn der Hohle Straße 25 + 27. Schon ein Jahr später konnte das Rohbaufest stattfinden und im Frühjahr 2015 bezogen die Bewohner die ersten 25 Neubauwohnungen von den insgesamt 58 geplanten Wohnungen. Nach Abschluss der ersten Baustelle wurde der Rückbau der Hohle Straße 38 – 40 spätere neue Hausnummer 36 begonnen. Auch hier schritt der Bau recht schnell voran. Im September 2016 konnten die Wohnungen bezogen werden und im Oktober fand in der Tiefgarage ein Kennenlernfest sowie die Mitgliederversammlung statt. Somit konnte im Oktober mit dem Rückbau der Hohle Straße 34 – 36 spätere Hausnummer 34 angefangen werden. Auch hier wurden die Fertigstellung und der Bezug bereits realisiert. Um nun auch das Gebäude Hohle Straße 29 optisch anzupassen, begann die Fassadensanierung im Mai 2018 und wurde schon nach wenigen Wochen vollendet.

Das neu entstandene Quartier „Hohle Straße“ bietet nun 66 Wohnungen auf nur 70 m Straßenlänge und die vielen Autos in dem verdichteten Quartier finden in den Tiefgaragen der Gebäude ihren Platz. Denn am Ende der Bauarbeiten wurde der Bereich der neuen Siedlung zu einer zwar befahrbaren, aber grünen und idyllischen verkehrsberuhigten Zone umgebaut. Diese beinhaltet neben der Spielstraße eine attraktiv gestaltete Außenanlage mit Schachspiel und Boccia/Boulebahn. Dazu wurden bereits in der Bauphase Bäume geschützt und erhalten.

Um den Bewohnern eine weitere Möglichkeit der Begegnung zu bieten, ließ die BGÜ einen Quartiersraum entstehen, welcher von den Mitgliedern, Bewohnern und Freunden der Genossenschaft für verschiedenste Festlichkeiten genutzt werden kann. Mit ebenerdigen Begegnungsräumen und gestalteten Plätzen im Wohn- und Außenbereich fördert die Genossenschaft das soziale Miteinander und die gute Nachbarschaft.

Neubau Wohnquartier am Schättlisberg

Eben noch wurde die Fertigstellung der Hohle Straße verkündet schon nimmt ein anderes Projekt richtig Fahrt auf – das Wohnquartier am Schättlisberg. Die BGÜ hat mit dem Wohnquartier Hohle Straße einmal mehr gezeigt, dass die Planung und Realisierung von bezahlbarem Wohnraum in Überlingen möglich und vor allem notwendig ist.

Der Zuspruch dieser Bebauung und auch die Umsetzung fanden großen Anklang bei den Bürgerinnen und Bürgern von Überlingen. Und auch die Stadt profitiert. Denn die Stadt erhält Wohnraum für Mieter, die auf bezahlbare Wohnungen angewiesen sind und erspart sich selbst teure Investitionen.

Durch den noch immer steigenden Zuzug nach Überlingen wird auch weiterhin die Nachfrage nach Mietwohnungen groß sein und der demografische Wandel macht zudem barrierearme Wohnungen notwendig. Eine relevante Problematik, die die Baugenossenschaft Überlingen eG weiter angeht.

Dem Start des wohl seit langer Zeit größten Überlinger Wohnbauprojektes steht nichts mehr im Wege. Die detaillierte Planung und die Koordination des gesamten Bauprojektes laufen auf Hochtouren und befinden sich in der finalen Ausarbeitung. Fest steht, es werden in 3 Bauabschnitten in Summe 14 Gebäude mit ca. 170 Wohnungen, ein Quartierscafé, ein Quartierstreff für das gesellige Beisammensein sowie die neue Geschäftsstelle der BGÜ realisiert. Wir freuen uns, schon bald mit den 6 Häusern des 1. Bauabschnittes zu beginnen und damit weitere 81 Wohnungen für unsere Mitglieder zu schaffen.

Der BGÜ liegt besonders die Berücksichtigung von sozialen Aspekten in Verbindung mit einer qualitativ hochwertigen Gestaltung des Quartiers am Herzen um langfristig den Bedürfnissen der Mitglieder gerecht zu werden. Dazu werden auch die erforderlichen Freiräume und barrierefreie Zugänge geschaffen um durch Begegnungsmöglichkeiten das soziale Miteinander zu fördern.

Die unterschiedlichen Wohnungstypen sollen zu den Gegebenheiten und Lebensumständen der zukünftigen Mieter passen und deren Anforderungen gerecht werden. Die BGÜ möchte zudem die Nachhaltigkeit der Bebauung und auch nachhaltiges Wohnen fördern. Mit dem neuen Quartier soll darüber hinaus etwas Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt in Überlingen einkehren.
Der traditionelle Spatenstich zur Bebauung des neuen Quartiers ist Anfang September 2018 terminiert. Die ersten Erdbewegungen für die künftige Erschließung haben bereits Mitte 2018 begonnen. Getreu ihrem Motto „Was einer alleine nicht schafft, das schaffen viele“ wird die Genossenschaft schon bald ein weiteres Stück zu Hause im schönen Überlingen erschaffen.

Wohneigentumsverwaltung

Die WEG-Verwaltung, also die Wohnungs-Eigentums-Verwaltung der BGÜ, ist nach wie vor ein untergeordnetes Geschäftsfeld der Genossenschaft. Diese Tätigkeit umfasst die klassische Hausverwaltung und Betreuung von Bestands- und Neubauobjekten. Für unsere Kunden übernehmen wir die allgemeine kaufmännische, technische und auch juristische Verwaltung in Bezug auf Abschluss, Änderungen oder die Beendigung der erforderlichen Verträge sowie die Finanz- und Vermögensverwaltung. Unser Aufgabenfeld ist hier frei gestaltbar und beinhaltet Leistungen bis hin zur kompletten Übernahme aller Aufgaben und Tätigkeiten für den Eigentümer.
In der Betreuung stehen derzeit zwei Eigentümergemeinschaften mit 42 Wohnungen. Weitere Eigentümergemeinschaften mit 16 Wohnungen und 2 Mietverwaltungen für Dritte mit insgesamt 32 Wohnungen wird über die Tochtergesellschaft Überlinger Wohnbau GmbH betreut.
Durch die steigende Nachfrage dieses Geschäftsfeldes wird die BGÜ ein Ausbau dieses Bereichs für das nächste Geschäftsjahr in Betracht ziehen.

SORGENFREI WOHNEN

Quartier Carl-Benz-Weg

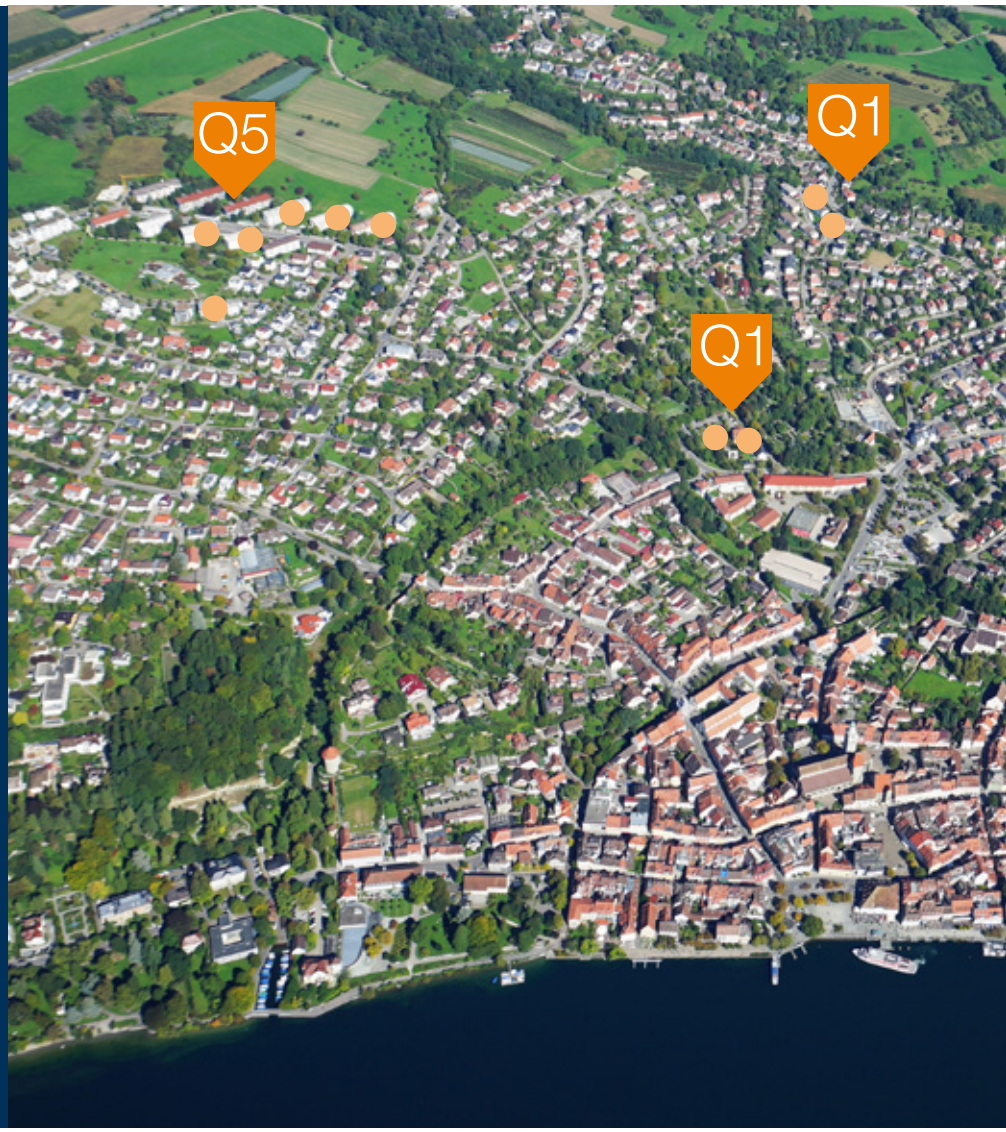
05 JAHRESABSCHLUSS GESCHÄFTSJAHR 2017

Der Wohnungsbestand
der BGÜ eG
Stand 31.12.2017

482 Mietwohnungen
3 Gewerbeeinheiten

Quartiere:

Q1. Friedhofstraße/
Barbelgängle
Q2. Nußdorfer Straße
Q3. Carl-Benz-Weg
Q4. Dekan-Schwarz-Weg
Q5. Hildegardring
Q6. Hohle Straße
Q7. Primelweg



01 Die BGÜ

02 Bericht des Aufsichtsrates

03 Mitglieder-versammlung

04 Bericht des Vorstandes

05 Jahresabschluss Geschäftsjahr 2017

06 Ausblick auf 2018

WOHNUNGSBESTAND

	Straße	Hausnummer	WE	m²/ Wfl.	Energie-effizienz-klasse
1. Friedhofstraße	Friedhofstraße	39/41	12	1.007	C
	Barbelgängle	28	11	731	B
	Barbelgängle	30	8	622	D
2. Nußdorfer Straße	Bleiche	4	6	512	C
	Bleiche	2	6	453	C
	Schilfweg	37	6	512	C
	Nußdorfer Straße	34/36	24	1.871	B
	Nußdorfer Straße	32	9	712	B
3. Carl-Benz-Weg	Carl-Benz-Weg	20	6	362	E
	Carl-Benz-Weg	25	11	956	B
	Carl-Benz-Weg	17/19	14	1.090	B
	Carl-Benz-Weg	21/23	16	1.232	C
	Carl-Benz-Weg	15	6	495	B
	St.-Johann-Straße	27/29	16	968	D
	St.-Johann-Straße	31/33	21	1.311	D
4. Dekan-Schwarz-Weg	Dekan-Schwarz-Weg	1/3	12	851	C
	Dekan-Schwarz-Weg	4	7	477	B
	Dekan-Schwarz-Weg	5	6	398	C
	Dekan-Schwarz-Weg	2	7	480	G
	Dekan-Schwarz-Weg	7	7	453	C
	Dekan-Schwarz-Weg	10/12	14	977	B
	Dekan-Schwarz-Weg	9	7	466	C
	Dekan-Schwarz-Weg	14	5	280	B
	Rauensteinstraße	23	6	385	E
	Untere St. Leonhardstraße	12	14	1.157	B
5. Hildegardring	Am Schättlisberg	25	7	566	B
	Hildegardring	33/35	20	1.280	B
	Hildegardring	37	8	659	B
	Hildegardring	39	12	750	B
	Hildegardring	44/46/48	21	1.757	B
	Hildegardring	38/40/42	22	1.611	B
	Hildegardring	34/34A	16	1.263	B
	Hildegardring	36	6	509	B
6. Hohle Straße	Hohle Straße	34/36	14 (+19)	1.172 (+1.521)	A
	Hohle Straße	25/27	25	1.729	A
	Hohle Straße	29	8	699	A
7. Primelweg	Primelweg	3	12	881	B
	Primelweg	5	12	1.147	B
	Primelweg	7	12	1.157	B
	Primelweg	9/11	30	2.249	B
	Gesamtwohnfläche Stand 2017		**482**	**36.190**	

BILANZ AKTIVA

	Euro	2017 Euro	2016 Euro
A. Anlagevermögen			
I Immaterielle Vermögensgegenstände		188,00	777,00
II Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	21.471.599,16		20.982.908,16
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	1.206.011,44		1.264.827,03
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung, andere Anlagen	25.752,84		20.023,86
4. Anlagen im Bau	5.209.137,89		3.419.206,25
5. Bauvorbereitungskosten	230.920,39	28.143.421,72	138.834,93
III Finanzanlagen			
1. Anteile an verbunden Unternehmen	26.000,00		26.000,00
2. Andere Finanzanlagen	600,00	26.600,00	600,00
Summe Anlagevermögen		**28.170.209,72**	**25.853.177,23**
B. Umlaufvermögen			
I Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	766.995,84	766.995,84	791.870,01
II Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	10.515,93		8.519,53
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
3. Forderungen geg. verb. Unternehmen	0,00		0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.092,33	12.608,26	3.040,24
III Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.583.763,23	1.583.763,23	1.238.288,46
Summe Umlaufvermögen		**2.363.367,33**	
Bilanzsumme		**30.533.577,05**	**27.894.895,47**

BILANZ PASSIVA

	Euro	2017 Euro	2016 Euro
A. Eigenkapital			
I Geschäftsguthaben			
1. Verbleibender Mitglieder	4.757.875,47		4.646.345,06
2. Der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	90.620,00		119.970,00
3. Aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällig Einzahlung auf Geschäftsanteil 4.725,68 € (2016: 14.194,94 €)	81.556,71	4.930.052,18	9.920,00
II Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklagen davon aus Jahresabschluss im Geschäftsjahr eingestellt (2016: 101.184,41 €)	1.233.007,85 112.741,90		1.120.265,95
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Bilanzgewinn 2016 eingestellt (2016: 87.933,44 €)	2.678.642,24 80.577,38		2.598.064,86
3. Andere Ergebnisrücklage davon aus dem Jahresüberschluss eingestellt (2016: 650.659,66 €)	3.968.276,39 744.677,08	7.879.926,48	3.223.599,31
III Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.127.418,98		1.011.844,07
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	857.418,98	270.000,00	751.844,07
Eigenkapital insgesamt		**13.079.978,66**	**11.978.165,18**
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellung	65.200,00	65.200,00	47.100,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	16.327.789,43		14.844.790,32
2. Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern davon geg. verbundene Unternehmen 12.000,00 €	147.857,11		174.717,27
3. Erhaltene Anzahlungen	824.326,09		766.103,72
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.140,79		1.363,43
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	56.312,25		58.735,29
6. Sonstige Verbindlichkeiten	28.343,12	17.385.768,79	20.356,85
D. Rechnungsabgrenzungsposten		2.629,60	3.563,41
Bilanzsumme		**30.533.577,05**	**27.894.895,47**

GEWINN- & VERLUSTRECHNUNG

		2017 Euro	2016 Euro
1. Umsatzerlöse			
a. Aus der Hausbewirtschaftung	3.957.159,44		3.758.978,01
b. Aus Betreuungstätigkeit	9.350,44		9.390,44
c. Aus anderen Lieferungen und Leistungen	62.989,04	4.029.498,92	5.998,15
2. Minderung (Vj. Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-24.874,17	46.838,59
3. Sonstige betriegliche Erträge		5.415,87	1.307,46
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.038.503,29	1.094.137,03
5. Rohergebnis		**2.971.537,33**	**2.728.375,62**
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	410.906,77		344.624,99
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen und Unterstützung	69.519,50	480.426,27	58.886,78
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		717.598,49	718.156,69
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		151.186,49	122.920,81
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	27,00		27,00
10. Sonstige Zinsen und ähnlich Erträge	276,19	303,19	3,90
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		402.520,48	376.642,00
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4,27	4,27
13. Ergebnis nach Steuern		**1.220.104,52**	**1.107.170,98**
14. Sonstige Steuern		92.685,54	95.326,91
16. Jahresüberschuss		**1.127.418,98**	**1.011.844,07**
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		857.418,98	751.844,07
Bilanzgewinn		**270.000,00**	**260.000,00**

ANHANG

a) Allgemein Angaben

Die Baugenossenschaft Überlingen eG ist beim Amtsgericht Freiburg im Breisgau unter Nr. GnR 580056 eingetragen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Unsere Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft i. S. d. § 267 HGB. Von den Aufstellungserleichterungen gemäß § 288 HGB wurde teilweise Gebrauch gemacht. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitgehend im Anhang aufgeführt. Der vorliegende Jahresabschluss wurde unter Anwendung des Bilanzrichtlinienumsetzungsgesetzes (BilRUG) gemäß Art. 75 EGHGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung aufgestellt. Der Jahresabschluss ist vorbehaltlich der Prüfung durch den Prüfungsverband aufgestellt worden.

b) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt. Die Abschreibung erfolgt grundsätzlich linear. Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände 33 %
Wohngebäude 2 – 4 %
Geschäftsbauten 3 %
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. Bei den Finanzanlagen sind die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen zu den Anschaffungskosten bewertet. Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert bilanziert. Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

c) Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						
Position	Anfang GJ	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen Zugänge	Umbuchungen Abgänge	Zuschreibung des GJ	Ende GJ
Immaterielle Vermögensgegenstände	3.056,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.056,92
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	33.129.770,92	16.635,27	0,00	1.122.008,89	0,00	0,00	34.268.415,08
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. a. Bauten	1.899.621,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.899.621,26
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	146.572,70	13.969,72	0,00	0,00	0,00	0,00	160.542,42
Anlagen im Bau*	3.419.206,25	2.911.940,53	0,00	0,00	1.122.008,89	0,00	5.209.137,89
Bauvorbereitungskosten	138.834,93	92.085,46	0,00		0,00	0,00	230.920,39
Sachanlagen insgesamt	38.734.006,06	3.034.630,98	0,00	1.122.008,89	1.122.008,89	0,00	41.768.637,04
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	26.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.000,00
Andere Finanzanlagen	600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	600,00
Finanzanlagen insgesamt	26.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.600,00
Anlagevermögen insgesamt	**38.763.662,98**	**3.034.630,98**	**0,00**	**1.122,008,89**	**1.122.008,89**	**0,00**	**41.798.293,96**

*) Pos. Anlagen im Bau in Höhe von 5.209.137,89 € beinhalten im Wesentlichen die Neubauten in der Hohle Straße 34 und 36

	Abschreibungen					Buchwert 2017	
kum. Anfang GJ	Abschreibungen des GJ	Umbuchungen Zugänge	Umbuchungen Abgänge	Abgänge Veränd. Afa	kum. Ende GJ	Ende GJ	Anfang GJ
2.279,92	589,00	0,00	0,00	0,00	2.868,92	188,00	777,00
12.146.862,76	649.953,16	0,00	0,00	0,00	12.796.815,92	21.471.599,16	20.982.908,16
634.794,23	58.815,59	0,00	0,00	0,00	693.609,82	1.206.011,44	1.264.827,03
126.548,84	8.240,74	0,00	0,00	0,00	134.789,58	25.752,84	20.023,86
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.209.137,89	3.419.206,25
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	230.920,39	138.834,93
12.908.205,83	717.009,49	0,00	0,00	0,00	13.625.215,32	28.143.421,72	25.825.800,23
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.000,00	26.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	600,00	600,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.600,00	26.600,00
12.910.485,75	**717.598,49**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**13.628.084,24**	**28.170.209,72**	**25.853.177,23**

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 766.995,84 € (Vorjahr 791.870,01 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig. Bei den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind 12.000,00 € (Vorjahr 12.000,00 €) enthalten die gegenüber verbunden Unternehmen bestehen.

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

Verbindlichkeiten

(Bei den Angaben in Klammer handelt es sich um die Vorjahreszahlen.)

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (zzgl. Zinsabgrenzung)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	
Erhaltene Anzahlungen	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Modernisierung und Bau	
Sonstige Verbindlichkeiten	
Gesamtbetrag	

insgesamt	davon				
	Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
16.327.789,43 (14.844.790,32)	1.076.691,55 (898.351,89)	4.122.902,35 (3.630.605,97)	11.128.195,53 (10.315.832,46)	16.327.789,43 (14.844.790,32)	GPR GPR
147.857,11 (174.717,27)	21.730,87 (26.860,16)	89.126,72 (88.241,00)	36.999,52 (59.616,11)	147.857,11 (174.717,27)	
824.326,09 (766.103,72)	824.326,09 (766.103,72)				
1.140,79 (1.363,43)	1.140,79 (1.363,43)				
56.312,25 (58.735,29)	56.312,25 (58.735,29)				
28.343,12 (20.356,85)	14.347,28 (5.923,84)	13.995,84 (14.433,01)			
17.385.768,79 **(15.866.066,88)**	**1.994.548,83** **(1.757.338,33)**	**4.226.024,91** **(3.733.279,98)**	**11.165.195,05** **(10.375.448,57)**	**16.475.646,54** **(15.019.507,59)**	

GPR = Grundpfandrecht

II Gewinn- und Verlustrechnung

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch auf GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.
Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen beinhalten im Geschäftsjahr 2017 45.109,50€ aus einer Nachzahlungsvereinbarung eines bereits vor 2017 verkauften unbebauten Grundstücks.
Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten solche an verbundenen Unternehmen in Höhe von 480,00€ (Vorjahr 480,00€). In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 135,73€ (Vorjahr 400,00€) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

d) Sonstige Angaben

Zinsswap-Vereinbarung

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.
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 Grund- und das Sicherungsgeschäft den gleichen Risiken ausgesetzt ist, sind die hieraus resultierenden Risiken in voller Höhe abgesichert.

Zum Bilanzstichtag bestehen folgende Zinsswap:

Bilanzstichtag	Nominalbetrag	Marktwert	Bilanzposten	Laufzeit
31.12.2017	529.892,71	-52.990,42	Verbindl. an Kreditinst.	30.07.2020
31.12.2017	490.491,99	-26.695,11	Verbindl. an Kreditinst.	30.07.2019
31.12.2017	685.558,12	-7.354,00	Verbindl. an Kreditinst.	30.06.2036
31.12.2017	1.022.910,00	-28.118,18	Verbindl. an Kreditinst.	30.06.2036
31.12.2017	950.000,00	-22.979,57	Verbindl. an Kreditinst.	30.06.2036
31.12.2017	2.750.000,00	-79.014,01	Verbindl. an Kreditinst.	30.06.2036

Mitgliederbewegung

Anfang 2017	1.148
Zugang 2017	92
Abgang 2017	11
Ende 2017	1.229

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 111.530,41 € erhöht. Eine Nachschusspflicht der Mitglieder bei Insolvenz besteht nicht. Finanzielle Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben des Anlagevermögens bestehen in Höhe von 7.058.400 €.
Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 5 Vollzeit- und 13 Teilzeitkräfte (Minijobber).

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart.

Unser Unternehmen besitzt Kapitalanteile in Höhe von 100 % an der Überlinger Wohnbau GmbH.
Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 weist folgende Werte aus:

Anteil am Stammkapital 26.000,00 €
Eigenkapital insgesamt 39.580,83 €
Jahresüberschuss 4.850,16 €

Mitglieder des Vorstandes

Dieter Ressel	Dipl.-Ing. (FH)	Geschäftsführer (hauptamtlich)
Dr. Andreas Huther		Geschäftsführer (nebenamtlich)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Wolfgang Wiest	Dipl.-Sparkassen-Betriebswirt	Aufsichtsratvorsitzender
Günter Hornstein	Polizeihauptkommissar	Stellvertretender Vorsitzender
Mirko Gläser	Dipl.-Ing. (FH)	
Hartmut Hueber	Geschäftsführer	
Konrad Huther	Dipl.-Bankbetriebswirt (ADG)	
Fritz Krefeldt	Feinmechaniker	
Heinrich Besserer	Rechtsanwalt	

Vorschlag für die Ergebnisverwendung

Nach der Vorwegzuweisung aus dem Jahresüberschuss 2017 zur gesetzlichen Rücklage und anderer Ergebnisrücklagen in Höhe von 857.418,98€ weist die Gewinn- und Verlustrechnung einen Bilanzgewinn von 270.000,00€ aus. Der Vorstand schlägt im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat vor, vom Bilanzgewinn eine Dividende in Höhe von 4% (185.853,80€) auf das Geschäftsguthaben auszuschütten und den verbleibenden Restbetrag in Höhe von 84.146,20€ der Bauerneuerungsrücklage zu zuführen.

Überlingen, Juni 2018

Der Vorstand:

Dieter Ressel

Dr. Andres Huther

06 AUSBLICK AUF 2018

Durch die anhaltend gute Nachfrage auf dem Wohnungs- und Mietsektor, erwartet der Vorstand auch für das Geschäftsjahr 2018 einen stabilen und zufriedenstellenden Verlauf.

Die Geschäftsführung erwartet für das Geschäftsjahr 2018 ein positives Jahresergebnis. Es wird mit einer Steigerung in allen operativen Geschäftsfeldern gerechnet, mit Ausnahme der Fremdverwaltung, da hier bedingt durch die derzeitige Personalstruktur in der BGÜ, kein weiterer Ausbau in 2018 geplant ist. Ein Ausbau dieses Geschäftsfeldes ist für 2019 diskutiert und angedacht.

Bestandsverkäufe sind nicht vorgesehen.

Die anvisierten und beschlossenen Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Haus- und Wohnungsbestand, sowie die beschlossenen Investitionen im Neubau werden konsequent umgesetzt. Dabei steht das Wohnquartier bzw. die Quartiererweiterung am Hildegardring/Schättlisberg im Vordergrund.

In den nächsten Jahren wird die Baugenossenschaft Überlingen versuchen der Nachfrage, nach bezahlbarem Mietwohnraum, weiterhin gerecht zu werden.

Unter Berücksichtigung der guten Einnahmesituation sieht der Vorstand keine bestandsgefährdenden Risiken aus der Preisentwicklung der Bauindustrie- und des Bauhandwerkes. Die aktuell gute finanzielle Ausstattung der BGÜ lässt auch keine bestandsgefährdenden Risiken oder Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erkennen.

Zur guten Entwicklung und Sicherung unserer Genossenschaft tragen die vertrauensvollen Geschäftsbeziehungen zu Mitgliedern, Handwerkern, Kreditinstituten sowie kommunalen und regionalen Behörden nachhaltig bei.

Die Baugenossenschaft Überlingen wird auch weiterhin in der Lage sein, seine satzungsgemäßen Aufgaben umfänglich zu erfüllen.

Impressum

Fotos:
Igor Udodow – Photo & Design
REHAAG – kreative Lösungen

Layout:
REHAAG – kreative Lösungen

01 Die BGÜ

02 Bericht des Aufsichtsrates

03 Mitglieder-versammlung

04 Bericht des Vorstandes

05 Jahresabschluss Geschäftsjahr 2017

06 Ausblick auf 2018

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