BGÜ
Baugenossenschaft Überlingen eG

GESCHÄFTSBERICHT 2018

Mietwohnungen für alle Generationen

70 JAHRE BGÜ

01
DIE BGÜ SEITE 04

02
70-JÄHRIGES JUBILÄUM DER BGÜ SEITE 08

03
BERICHT DES AUFSICHTSRATES SEITE 12

04
AUS DER MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2018 SEITE 16

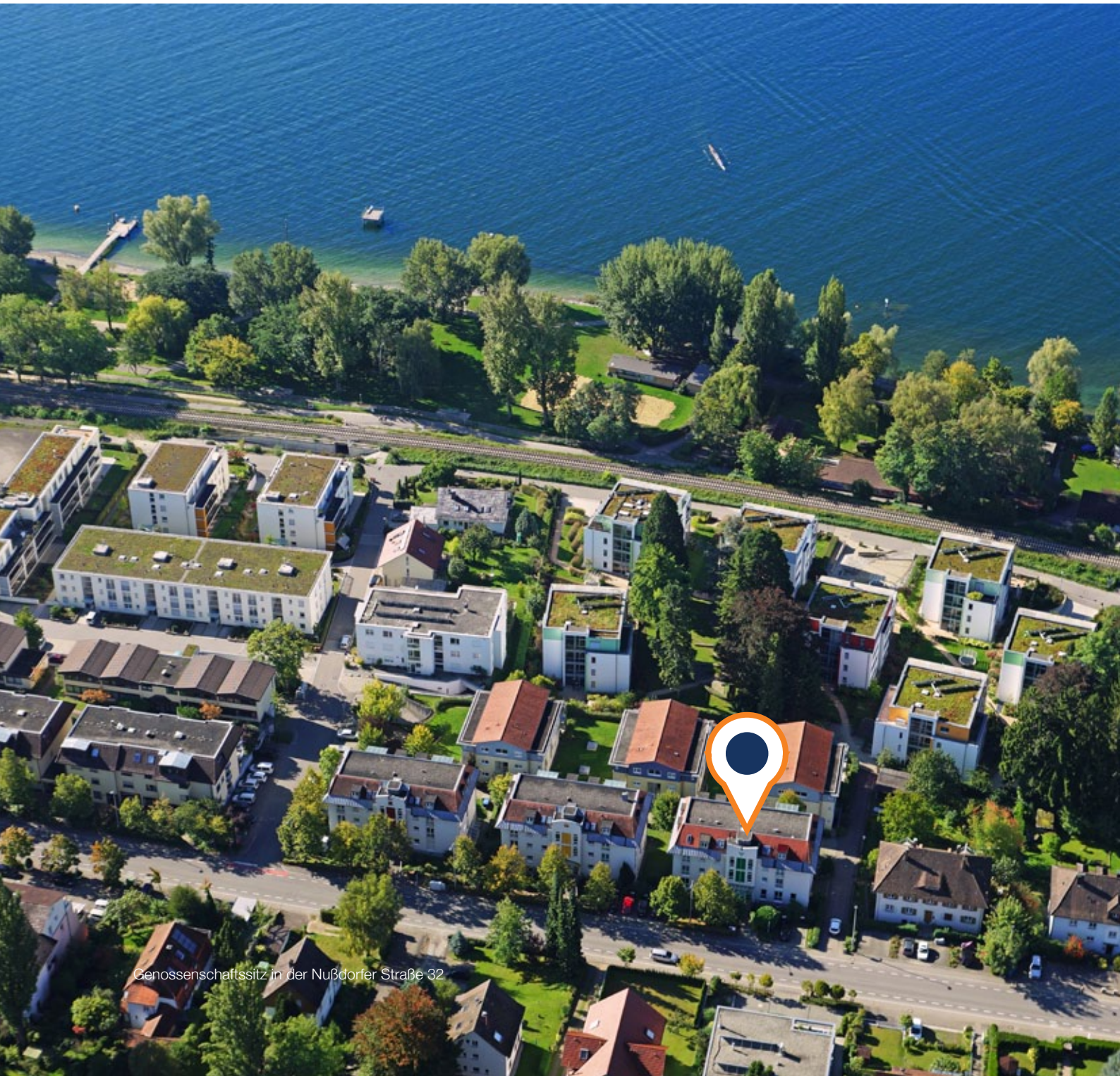
05
BERICHT DES VORSTANDES SEITE 20

06
NEUBAU IM WOHNQUARTIER Q5 AM SCHÄTTLISBERG SEITE 28

07
FREMDVERWALTUNG/WEG-VERWALTUNG SEITE 36

08
JAHRESABSCHLUSS 2018 SEITE 38

09
AUSBLICK AUF 2019 SEITE 54



Genossenschaftssitz in der Nußdorfer Straße 32

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 2018 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 70-jähriges Jubiläum
03 Bericht des Aufsichtsrates
04 Mitgliederversammlung
05 Bericht des Vorstandes
06 Neubau im Wohnquartier Q5
07 Fremdverwaltung/ WEG-Verwaltung
08 Jahresabschluss Geschäftsjahr 2018
09 Ausblick auf 2019

Kennzahlen:	31.12.2017	31.12.2018
Zahl der Mitglieder	1.229	1.201
Gezeichnete Anteile	31.848	31.300
Höhe des Anteils	155 €	155 €
Geschäftsguthaben	4.758 T€	4.748 T€
Bilanzsumme	30.534 T€	38.360 T€
Bilanzgewinn	270 T€	270 T€
Anlagevermögen	28.170 T€	36.181 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	3.957 T€	4.122 T€
Vermietete Wohnungen	482	501
Vermietete Gewerbeeinheiten	3	3
Durchschnittliche Kaltmiete pro m² Nutzfläche	6,87 €	7,04 €
Gesamte Wohn- und Nutzfläche	36.190 m²	37.724 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 von 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

02 70-JÄHRIGES JUBILÄUM

1949 – 1959

20. Mai 1949 – Die Gründungsversammlung im Gasthof Traube brachte die Einzeichnung von 73 Mitgliedern hervor. Den Vorstand bildeten Herr Postinspektor Johann Neuner, Herr Glasermeister Hueber und Stadtbaumeister Leopold Schellinger. 1950 musste Herr Neuner aus gesundheitlichen Gründen zurücktreten. Der 1950 zum Vorstand gewählte Johann Kraus ging neue Wege um Wohnungen zu bauen. Die BGÜ führte Betreuungsbauten durch und nahm auch Mieterdarlehen entgegen, sie errichtete Wohnblocks, Reihenhäuser und Einfamilienhäuser. In einem Jahrzehnt entstanden so 276 Neubauwohnungen, davon sind 193 im Eigentum der Genossenschaft.

Im Herbst 1949 erfolgte der erste Spatenstich in der Nußdorfer Straße 32 – 36, sodass am 01. Juni 1950 die ersten Wohnungen an die 18 Mitglieder übergeben werden konnten. Die Nachfrage nach Wohnraum war ungehalten hoch. Innerhalb von knapp 10 Jahren war die Mitgliederzahl schon auf 600 gestiegen. Jeder 15. Einwohner bzw. jeder 5. Haushalt war Mitglied der Baugenossenschaft.

1960 – 1962

Erweiterung des Quartiers Carl-Benz-Weg um die Hausnummer 25 und die St.-Johann-Straße 27. Innerhalb weniger Jahre (1961 – 1962) erfolgte die Erstellung des Quartiers Hohle Straße mit knapp 50 Wohnungen.

1964

Die Häuser Barbelgängle Nr. 28 und 30 wurden gebaut, sodass weitere 20 Wohnungen hinzukamen.

1965 – 1967

Zwischen 1965 und 1967 wurde ein Großteil des Quartiers Hildegardring fertiggestellt. Ende des Jahres 1965 konnten die ersten 20 Wohnungen des Hildegardrings 33 und 35 bezogen werden. Darauf folgten Mitte des Jahres 1966 die Häuser Nr. 37 und 39, sowie 1967 die Häuser Nr. 44 – 48.

1969

Im Quartier Primelweg konnten 1969 die ersten 36 Wohnungen der Häuser Nr. 3 – 7 bezogen werden.

60er Jahre: Quartier Hildegardring

1970 – 1979

Bis zum Jubiläumsjahr 1974 konnten 717 Wohneinheiten in Mehrfamilien-, Reihen- und Einzelhäusern geschaffen werden.
Die Zahl der Mitglieder ist bis zu diesem Jahr auf über Tausend angestiegen.
In den Jahren 1973 bis 1988 übernahm die Baugenossenschaft verwaltungsorganisatorische Aufgaben; Bautätigkeiten fanden nicht statt.

1980 – 1989

Baubeginn Hildegardring Nr. 34 und 34a sowie Friedhofstraße 39 und 41, welche 1990 bezugsfertig wurden.
Zwischen 1980 und 1992 lag die Instandhaltung der Gebäude im Vordergrund, vor allem Wärmedämmmaßnahmen. Aber die Neubautätigkeit war nicht stillgelegt, sondern schritt 1990 mit dem Hildegardring 34 und 34a und der Friedhofstraße 39/41 weiter voran. Der Wohnungsbestand erhöhte sich auf 455 Wohnungen.

1996

Abriss und Neubau Nußdorfer Straße 34/36 sowie Erwerb von 30 Mietwohnungen vom Bodenseewerk im Carl-Benz-Weg 17 – 23.

2000 – 2009

Der Neubau an der Bleiche folgte 2003, ebenso wurde 2005 die Hohle Straße Nr. 29 neu gebaut.

2010 – 2019

Im Jahr 2011 stellte sich die Baugenossenschaft einer großen Aufgabe – die energetische Sanierung und Modernisierung der Wohnanlage Primelweg 3 – 11 mit insgesamt 66 Wohneinheiten.

2012 erfolgte der Erwerb von zwei nicht mehr sanierungsfähigen Liegenschaften und der Abriss als auch der Neubau bis 2014 der heutigen Hohle Straße Nr. 25 und 27. Im Anschluss folgte der Abriss der Hohle Straße Nr. 34 – 40 und der Neubau der Hohle Straße Nr. 34 und 36.

Der Spatenstich für das Wohnquartier Q5 in der Anna-Zentgraf-Straße fand am 6. September 2018 statt. Hier werden im ersten Bauabschnitt 81 Wohnungen erstellt. Insgesamt wird der Bestand um rund 170 Wohneinheiten aufgestockt.

01 Die BGÜ

02 70-jähriges Jubiläum

03 Bericht des Aufsichtsrates

04 Mitgliederversammlung

05 Bericht des Vorstandes

06 Neubau im Wohnquartier Q5

07 Fremdverwaltung/ WEG-Verwaltung

08 Jahresabschluss Geschäftsjahr 2018

09 Ausblick auf 2019

ENTWICKLUNG DER BGÜ

20. Mai 1949
Gründungsver-
sammlung

Herbst 1949
Erster Spatenstich in der Nußdorfer Straße. Übergabe der ersten Wohnungen an die 18 Mitglieder erfolgte im Juni 1950

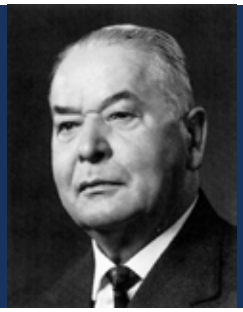
1962
Fertigstellung des Quartiers Hohle Straße mit knapp 50 Wohneinheiten

1964
20 weitere Wohnungen entstehen im Barbelgängle 28 und 30

1967
Fertigstellung des Quartiers Hildegardring

1969
Erstbezug der 36 Wohnungen im Quartier Primelweg

1974
Bis dato wurden 717 Wohneinheiten geschaffen. Die Zahl der Mitglieder wächst auf über Tauschend an



Josef Hueber
Vorstand

Johann Kraus
Vorstand

Leopold Schellinger
Vorstand

BGÜ
Baugenossenschaft Überlingen eG

1990
Neubau des Hildegardring 34/34a und der Friedhofstraße 39/41

1996
Abriss und Neubau Nußdorfer Straße 34/36

2005
Neubau der Hohle Straße 29

2011
Energetische Sanierung und Modernisierung der Wohnanlage Primelweg 3 – 11 mit 66 Wohneinheiten

2014 – 2018
Neubau Hohle Straße 25 – 27 und 34 – 36

September 2018
Spatenstich „Anna-Zentgraf-Straße“

03 BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat nahm im Berichtsjahr 2018 die ihm nach der Satzung obliegenden Aufgaben umfassend wahr.

In vier gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat ließ sich der Aufsichtsrat über die Lage und die laufenden Angelegenheiten der Genossenschaft unterrichten. Der Aufsichtsrat tagte außerdem in einer eigenen Sitzung, um über die Neukonstituierung des Aufsichtsrates zu beraten. Nach eingehender Beratung fassten die Gremien die erforderlichen Beschlüsse.

Im Mittelpunkt der Beratungen stand das umfangreiche Neubauprogramm Wohnquartier am Schättlisberg/Hildegardring und die Fertigstellung des Wohnquartiers Hohle Straße. In diesen Sitzungen informierte sich der Aufsichtsrat beim Vorstand auch über die laufenden Instandhaltungs- 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.
Der Jahresabschluss der Genossenschaft und die Geschäftstätigkeit wurden vom vbw, Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. geprüft. Es wurden die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung, die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, die wirtschaftlichen Verhältnisse und die Führung der Mitgliederliste geprüft. Die Prüfung wurde nach einem risikoorientierten Prüfungsansatz durchgeführt und es ergaben sich keine Beanstandungen und der Prüfungsvermerk wurde erteilt.
Die wirtschaftlichen Grundlagen der Genossenschaft sind geordnet.
Im Berichtsjahr 2018 wurde Herr Wiest erneut in den Aufsichtsrat und zum Vorsitzenden 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 2018 den Mitgliedern zur Feststellung vorgelegt.
Der Aufsichtsrat bedankt sich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand zu dem erneut guten Ergebnis des zurückliegenden Geschäftsjahres.

Überlingen, Juni 2019

Der Aufsichtsrat, Wolfgang Wiest
(Vorsitzender)

01 Die BGÜ

02 70-jähriges Jubiläum

03 Bericht des Aufsichtsrates

04 Mitglieder-versammlung

05 Bericht des Vorstandes

06 Neubau im Wohnquartier Q5

07 Fremdverwaltung/ WEG-Verwaltung

08 Jahresabschluss Geschäftsjahr 2018

09 Ausblick auf 2019

FERTIGSTELLUNG DES WOHNQUARTIERS HOHLE STRASSE

Quartier Hohle Straße

04 MITGLIEDERVERSAMMLUNG

„Großprojekte gut abgesichert: Baugenossenschaft sieht gute Entwicklungen“, so lautete der Titel des Berichts über die letztjährige Mitgliederversammlung 2018. Wiederholt konnten die Vorstände Dieter Ressel und Andreas Huther sowie der Aufsichtsratsvorsitzende Wolfgang Wiest überaus positiv über das vergangene Geschäftsjahr 2017 berichten. Die Versammlung wurde wie gewohnt durch Herrn Wiest eröffnet und geleitet. Auch Herr Bürgermeister Längin begrüßte die Mitglieder und Gäste, die der Einladung zur Versammlung gefolgt sind. Er berichtete über die allgemeine Wohnbauentwicklung und die Freude darüber, dass die Baugenossenschaft das Wohnquartier am Schättlisberg / Hildegardring mit noch bezahlbarem Mietwohnraum realisiert. Mit den Worten „Erfolgreich, gut und intensiv“ zog Herr Ressel die positive Bilanz. Er betonte die gute Zusammenarbeit zwischen Mitgliedern, Aufsichtsrat und der Geschäftsführung, die das ganze Jahr zu spüren war. Weiter berichtete er über das Wachstum im Mietwohnungsbau und die damit einhergehende hohe Auslastung der am Bau beteiligten Firmen, die sich auch in deutlichen Preiserhöhungen widerspiegelt.

„Auch im Mitgliederbereich kann die BGÜ auf ein gutes Geschäftsjahr 2018 zurückblicken“ betonte Dieter Ressel. Er berichtet freudig vom neu entstandenen Gemeinschaftsraum, der von Mitgliedern und Freunden der BGÜ möglichst flexibel für viele Arten von Veranstaltungen angemietet werden kann. Auch den nur moderaten Anstieg der durchschnittlichen Kaltmiete auf 6,87 €/m² bewertete Herr Ressel positiv und betont, dass die BGÜ damit nach wie vor deutlich unter dem, für Überlingen, durchschnittlichen Mietniveau liegt.
Im Anschluss berichtete Herr Huther über den Jahresabschluss 2018 und zog erneut eine positive Bilanz. Aus der reinen Bewirtschaftung konnte eine Steigerung von 5,3 % im Vergleich zum Vorjahr erreicht werden. Zur Gewinn- und Verlustrechnung freute sich Herr Huther, zusammenfassend ein „positives Ergebnis unserer Baugenossenschaft mit einem Jahresüberschuss von 1.127.000 €“ präsentieren zu dürfen.
Zum Abschluss zog Herr Huther das Resümee, dass die stabile finanzielle Verfassung der Baugenossenschaft auch in der Zukunft Handlungsspielraum für die Modernisierung von Wohnungen und die Investition in Neubauprojekte bietet.
Er bedankte sich im Namen des Vorstands und des Aufsichtsrats für das entgegengebrachte Vertrauen der Mitglieder. Der Vorstand und der Aufsichtsrat wurden einstimmig entlastet und bei den turnusmäßig anstehenden Wahlen wurde Herr Wiest erneut in den Aufsichtsrat gewählt.
Herr Wiest nahm die Wahl an und bedankte sich ebenfalls für das erneute Vertrauen.
Für die gut besuchte Veranstaltung und das Interesse möchten wir uns bei Ihnen bedanken und stehen für Fragen und Anregungen gerne zur Verfügung.

01 Die BGÜ

02 70-jähriges Jubiläum

03 Bericht des Aufsichtsrates

04 Mitgliederversammlung

05 Bericht des Vorstandes

06 Neubau im Wohnquartier Q5

07 Fremdverwaltung/ WEG-Verwaltung

08 Jahresabschluss Geschäftsjahr 2018

09 Ausblick auf 2019

WÖRNER

KOOPERATION STATT WETTBEWERB

05 BERICHT DES VORSTANDES

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Baugenossenschaft Überlingen eG schafft und bewirtschaftet Wohnungen mit dem Anspruch auf faire Mieten. Als ältestes wohnwirtschaftliches Unternehmen in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft in Überlingen blicken wir auf einen runden Geburtstag. Nach nunmehr über 70 Jahren genossenschaftlichem Wirken und Handeln stellen wir unseren Mitgliedern, darunter vielen Menschen mit schmalem Geldbeutel mit und ohne Migrationshintergrund, alten wie jungen Menschen, guten Wohnraum in Überlingen zur Verfügung.
Auch im Jahr 2018 hat die Belegschaft der BGÜ, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und auch der Aufsichtsrat viel Kraft und Engagement investiert, um diesen Aufgaben und auch diesem Anspruch gerecht zu werden – dafür möchten wir uns auch im Namen der Mitglieder ganz herzlich bedanken. Trotz der guten Konjunkturlage und der florierenden Bauwirtschaft ist es für Mietsuchende schwierig, Wohnraum, insbesondere bezahlbaren Wohnraum, zu finden. Teures und vor allem fehlendes Bauland, immer restriktivere Vorschriften, eine hochausgelastete Baubranche verbunden mit hohen Baukosten machen es nahezu unmöglich, gut, schnell und preiswert zu bauen. Hinzu kommen noch teilweise übermotivierte sozialpolitische Ziele, wie die Mietpreisbremse oder das „Schreckgespenst“ der Enteignung von Wohnungsgesellschaften und die künstlich gedrückten Mietspiegel. Auch wenn Vieles davon nicht oder nur partiell umgesetzt wird trägt das nicht dazu bei, mehr Wohnraum zu erstellen, sondern hemmt eher die Bereitschaft von Investoren, in Wohnraum zu investieren und zu schaffen.
Parallel zu den sicherlich schon nicht ganz einfachen Rahmenbedingungen stellt sich der Bau- bzw. der Wohnungswirtschaft eine weitere nicht minder schwere aber sicherlich notwendige Aufgabe; die des Klimaschutzes, der Energie- und der CO2-Einsparung. Auch dies sollte neben den vorgenannten Problemen und Aufgaben nicht außer Acht gelassen werden, um die von der Politik formulierten und vorgegebenen Klimaschutzziele auch nur annähernd zu erreichen. Vielleicht ist es dadurch möglich, auch den nachkommenden Generationen, unseren Kindern und

Kindeskindern, ein möglichst gutes Leben in unserer Region und in unserer Stadt zu ermöglichen.

Allgemeine Geschäftsentwicklung

Auch zu Beginn des Jahres 2019 hat sich der Boom in der baden-württembergischen Baubranche fortgesetzt. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes konnten die größeren Betriebe im Januar erneut Umsatz- (+11 % auf 657 Mio. Euro) und Beschäftigungszuwächse (+6 % auf 62.472 Beschäftigte) vermelden. Die Bauunternehmen im Land bleiben dementsprechend weiterhin positiv gestimmt. In der L-Bank-ifo-Konjunkturumfrage ist das Geschäftsklima nur leicht, von 26 auf 25 Indexpunkte, zurückgegangen.
Doch es gibt nicht nur positive Nachrichten zu vermelden: So ist dem Statistischen Bundesamt zufolge die Zahl der genehmigten Wohnungen in Deutschland trotz der großen Nachfrage im Jahr 2018 leicht um 0,2 % auf 347.400 zurückgegangen.
Die Bauleistungspreise steigen weiterhin kräftig an, so lagen diese in 2018 für Neubauten in Baden-Württemberg um 4,8 % über dem Vorjahresniveau.
Bei Bauleistungen für Mauerarbeiten (+7,4 %), Erdarbeiten (+6,3 %) und Betonarbeiten (+6,1 %) waren besonders starke Anstiege zu verzeichnen.
Die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg ist im Jahr 2018 um weitere 83.000 auf 6,3 Millionen gestiegen. Besonders hohe Zuwachsraten konnten das Verarbeitende Gewerbe und das Bauhauptgewerbe vorweisen. Hier stieg die Zahl der Beschäftigten um jeweils 2,1 %. Nichtsdestotrotz gab es bei der L-Bank-GfK-Verbraucherumfrage zuletzt einen kleinen Dämpfer bezüglich des Einkommensklimas: Der entsprechende Indexwert ist auf 15,6 Punkte und damit den tiefsten Wert seit Mai letzten Jahres gefallen. Das Anschaffungsklima ist hingegen, wenn auch auf recht niedrigem Niveau, seit dem Tiefstand im November kontinuierlich von 3,6 auf 7,6 Indexpunkte geklettert. Dies deutet darauf hin, dass die privaten Konsumausgaben zumindest in den kommenden Monaten weiterhin hoch sein werden.

01 Die BGÜ
02 70-jähriges Jubiläum
03 Bericht des Aufsichtsrates
04 Mitgliederversammlung
05 Bericht des Vorstandes
06 Neubau im Wohnquartier Q5
07 Fremdverwaltung/ WEG-Verwaltung
08 Jahresabschluss Geschäftsjahr 2018
09 Ausblick auf 2019

Jahresbeginn 2019: Wirtschaft startet gut ins neue Jahr

Die Unternehmen in der Region Bodensee-Oberschwaben sind erfolgreich ins Jahr 2019 gestartet. Unverändert beurteilen 94 Prozent der Betriebe ihre Geschäftslage als gut oder befriedigend. Auch in ihren Erwartungen sind die Unternehmen weiterhin zuversichtlich.

Auch wir, die BGÜ, können im Moment Positives berichten. In allen Geschäftsfeldern sind Zuwächse zu verzeichnen und eine Marktabschwächung zeichnet sich aus unserer Sicht nicht ab.

Geschäftsverlauf der BGÜ

Mitgliederwesen

Die Anzahl der Mitglieder sowie das Geschäftsguthaben haben sich im Vergleich zum Vorjahr nur leicht verändert. Im Vergleich mit den Vorjahren zeichnen sich eine konstante Anzahl der Abgänge und ein leichter Rückgang bei den Zugängen ab.

Am 06.09.2018 konnte die BGÜ mit dem Spatenstich den Baubeginn Neubau Anna-Zentgraf-Straße feiern.

Mit dem Neubau können wir unseren Mitgliedern weitere 81 Wohnungen zur Verfügung stellen. Ein weiteres Highlight im Geschäftsjahr 2018 ist der erstmalig gebaute Gemeinschaftsraum in der Hohle Straße. Dieser kann von Mitgliedern und Freunden der BGÜ für unterschiedliche Arten von Veranstaltungen angemietet werden. Möglich sind Familienfeiern, Spiele- oder Filmabende. Genossenschaftliches Wohnen bedeutet nicht nur Mieter sein, sondern stellt eine Mischform zwischen Mieter und Eigentümer dar. Hat der Mieter seinen Mietvertrag unterschrieben, genießt der Mieter die Sicherheit einer Genossenschaftswohnung, denn Kündigungen wegen Eigenbedarf gibt es bei Wohnungsgenossenschaften nicht.

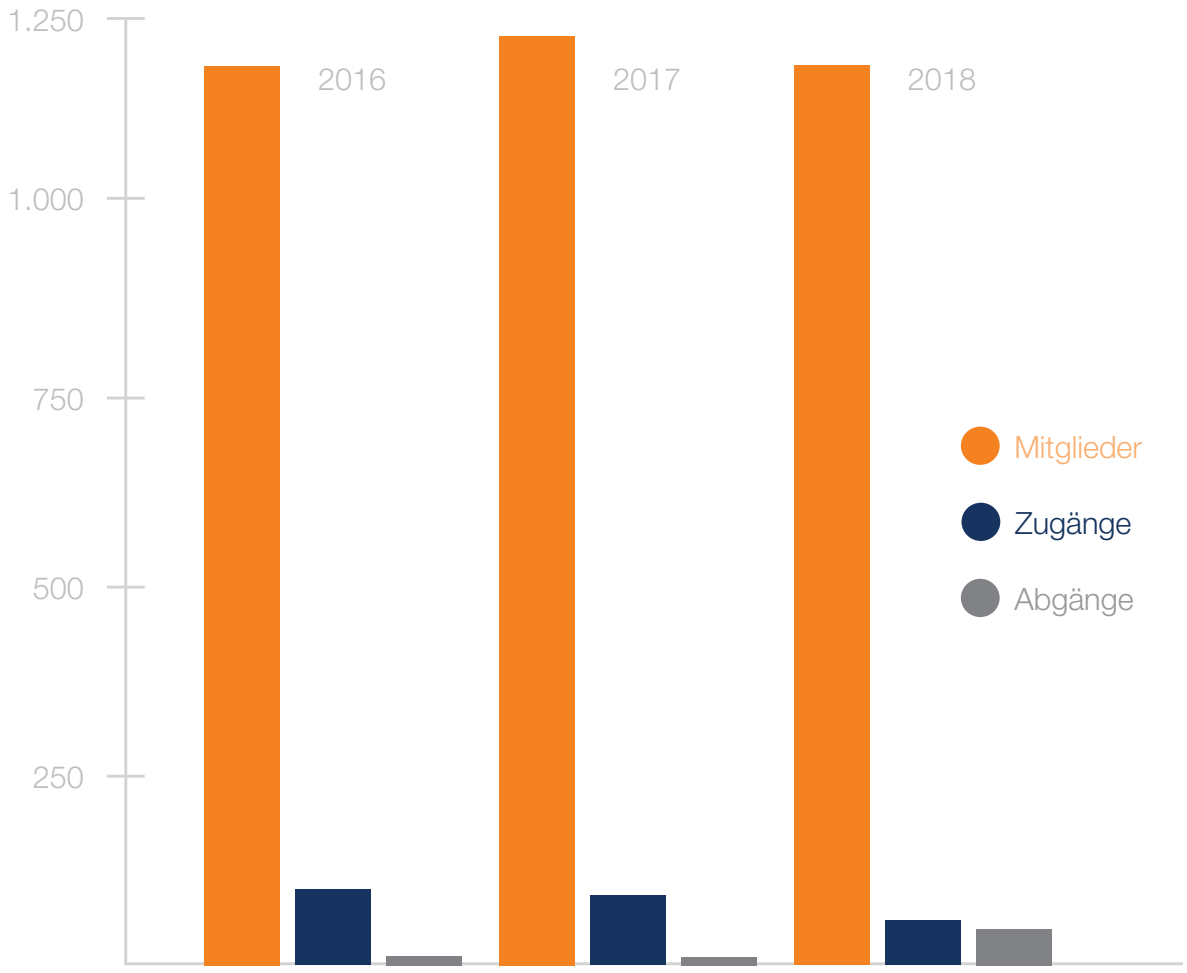
Das Ziel ist letztendlich, einen sicheren, bezahlbaren und lebenslangen Wohnraum für ihre Mitglieder zu bauen und zu pflegen. Das genossenschaftliche Wohnen wird in der heutigen Zeit, wo Wohnraum leider immer knapper wird und die Mieten kaum noch bezahlbar sind, beliebter und wieder moderner.

Kündigungsgründe	2014	2015	2016	2017	2018
Haus gekauft	4	3	4	6	4
interner Umzug	6	20	12	7	6
finanzielle Gründe		1	1		
Verstorben	3	1	6	2	1
Wegzug aus Überlingen	11	7	13	7	6
Seniorenheim	4	4	2	10	4
Unzufriedenheit					
Wohnumfeld					1
Kündigung durch BGÜ			2	2	1
persönliche Gründe	2	1	2	4	
Wegfall der WIE			2		
gesamte Summe	**30**	**37**	**44**	**38**	**23**

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

1. Wie war die Nachfrage nach Wohnungen 2018?

Die Nachfrage nach Wohnungen ist unverändert hoch. Im Geschäftsjahr 2018 ist eine noch leicht erhöhte Nachfrage im Verhältnis zum Vorjahr zu verzeichnen.

2. Wie erfährt man von einer Wohnung?

Auf unserer Homepage finden Sie immer den aktuellen Stand der zu vermietenden Wohnungen. Dort können Sie sich das Wohnungsexposé mit allen interessanten Informationen herunterladen. Sollten Sie über keinen Internetanschluss verfügen, so können Sie gerne in unserer Geschäftsstelle nachfragen. Wir informieren Sie über unser Angebot.

3. Wie kann man sich auf eine Wohnung bewerben?

Sollten Sie auf unserer Homepage eine für Sie interessante Wohnung finden und möchten Sie sich darauf bewerben, so lassen Sie uns bitte einen Wohnungsbewerbungsbogen zukommen. Diesen erhalten Sie in unserer Geschäftsstelle oder auf unserer Homepage unter *„Wir für Sie“* im Downloadbereich.

4. Kündigungen und Kündigungsgründe, Wohnungssuchende

Kündigungsgründe: Der Trend zum Rückgang der Wohnungskündigungen setzt sich fort, niedrigster Stand an Wohnungskündigungen seit Jahren.

5. Wie hoch war die Leerstandsquote? Gibt es dazu nennenswerte Gründe (z. B. Sanierung etc.)

Die ohnehin sehr niedrige Leerstandsquote ging weiter zurück und beträgt 0,32 %. Die Leerstandsgründe sind ausschließlich modernisierungsbedingt.

6. Wie hoch ist der Wohnungsbestand zum 31.12.2018?

Die BGÜ verfügt über 501 Mietwohnungen mit 37.723,54 m².

Quartiersfest in der Hohle Straße

7. Wie hoch ist die Durchschnittskaltmiete zum 31.12.2018?

Die Durchschnittskaltmiete zum 31.12.2018 beträgt 7,04 €/m². (nicht Jahresdurchschnitt)

8. Was ist die niedrigste und was ist die höchste Miete 2018?

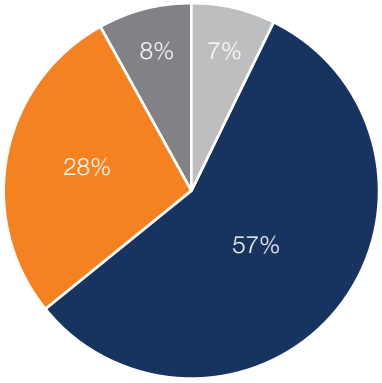
Die niedrigste Miete am 31.12.2018 liegt bei 3,87 €/m², die höchste bei 11,02 €/m².

9. Hat sich etwas verändert im Vergleich zum Vorjahr, z. B. Altersstruktur oder Wohnflächenstruktur?

Unverändert werden nach wie vor am meisten 2- und 3-Zimmer-Wohnungen gesucht (wie das Jahr zuvor). Auch die Altersstruktur der Suchenden ist unverändert.

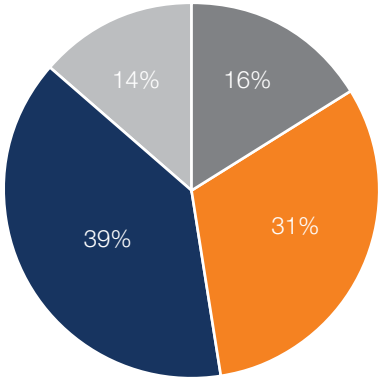
10. Welche nennenswerten Ereignisse gab es 2018?

Prägend für das Jahr 2018 war sicherlich die Fertigstellung des letzten Bauabschnittes des Wohnquartiers Hohle Straße, welches mit einem Quartiersfest gefeiert wurde. Zu diesem Anlass wurde auch der neue Gemeinschaftsraum in der Hohle Straße den Benutzern vorgestellt.
Weiterhin konnte mit dem Spatenstich im September 2018 der Projektstart für unser Quartier am Hildegardring (Anna-Zentgraf-Straße) gefeiert werden.



Wohnungsbedarf

- 1-Zimmer-Wohnung
- 2-Zimmer-Wohnung
- 3-Zimmer-Wohnung
- 4-Zimmer-Wohnung



Altersstruktur der Mieter

- bis 30 Jahre
- 30 – 50 Jahre
- 50 – 70 Jahre
- 70 – 100 Jahre

Instandhaltung und Modernisierung

Auch im Geschäftsjahr 2018 konnte sich die Baugenossenschaft Überlingen eG als zuverlässiger und loyaler Auftraggeber für Handwerker aus der Region beweisen. Mit einer Summe von ca. 442.364,00 € vergab die BGÜ insgesamt 761 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. 25.912,24 € konnten 2018 zwei Wohneinheiten komplett saniert werden und die Investition von ca. 251.461,76 € ermöglichte diverse Kleinreparaturen. Die Hohle Straße 29 erhielt einen komplett neuen Fassadenanstrich und der Hildegardring 33 – 35, 38 – 42 und 44 – 48 erhielten teilweise einen neuen Anstrich in Höhe von insgesamt 126.463,00 €.

vor der Sanierung

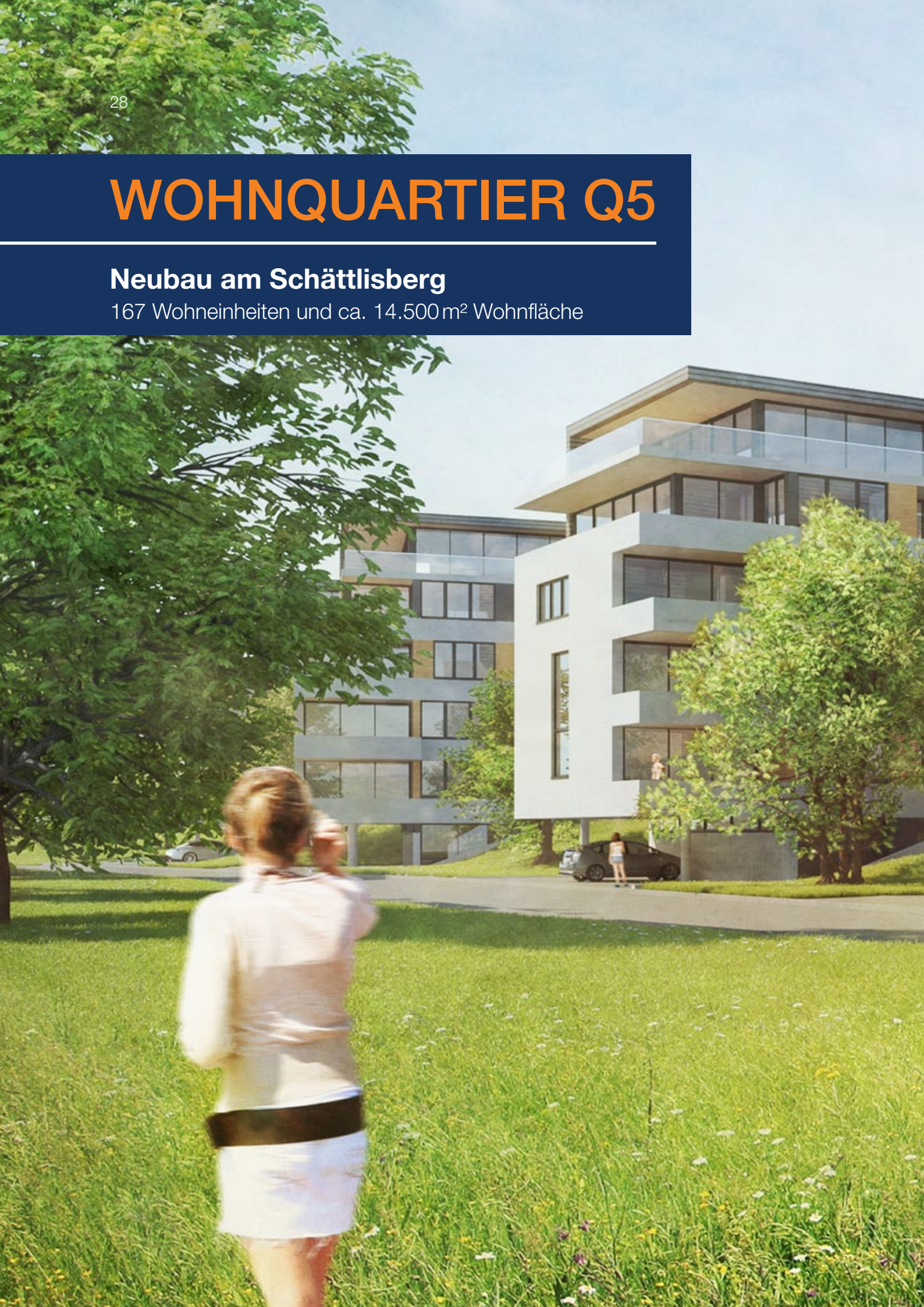
Bilder zeigen Bad nach dem Auszug und nach anschließender Komplettsanierung.

nach der Sanierung

WOHNQUARTIER Q5

Neubau am Schättlisberg

167 Wohneinheiten und ca. 14.500 m² Wohnfläche



Quartier Q5 / Anna-Zentgraf-Straße

06 NEUBAU IM WOHNQUARTIER Q5 AM SCHÄTTLISBERG

1. Wohnquartier Q5

Das Wohnquartier Q5, das bis dato aus einem Gebäudebestand überwiegend aus den 70er Jahren bestand, erfährt derzeit eine Erweiterung, die in mehreren Bauabschnitten ein komplett neues genossenschaftliches Wohnquartier entstehen lässt.

Bestand Hildegardring

Die bestehenden Gebäude links und rechts des Hildegardrings wurden überwiegend bereits in den 70er Jahren erstellt. In Summe befinden sich hier 14 Gebäude mit insgesamt 112 Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von ca. 7.395 m², die Nutzung ist rein wohnwirtschaftlich.

Erweiterung Neubau Anna-Zentgraf-Straße

In mehreren Bauabschnitten errichtet die Baugenossenschaft Überlingen weitere 14 Gebäude mit zusätzlichen ca. 167 Wohnungen und einer Gesamtwohnfläche von ca. 14.500 m². Die zukünftige Nutzung geht über eine reine Wohnungsbewirtschaftung hinaus, vielmehr entsteht ein modernes genossenschaftliches Wohnquartier mit zahlreichen Besonderheiten, unter anderem auch einem Quartierstreff.

1.1 Bauabschnitt 1

Der 1. Bauabschnitt ist als reine Wohnbebauung vorgesehen, als Besonderheit wird es in diesem Bauabschnitt jedoch eine sog. Clusterwohnung geben. Diese Bezeichnung kennzeichnet eine Wohnform, die sich aus einer Mischung aus Kleinwohnung und Wohngemeinschaft zusammensetzt. Dieses moderne Konzept ermöglicht es Menschen verschiedenen Alters zusammen zu wohnen und sich Küche und Essbereich zu teilen, die Bäder sind jedoch überwiegend den Zimmern zugeordnet.

Beispiel: Clusterwohnung

1.2 Bauabschnitt 2

In diesem Bauabschnitt wird es – über die Mietwohnungen hinaus – noch weitere Nutzungen geben. Unter anderem ist ein Quartiers-Café geplant und auch weiteres nicht störendes Gewerbe ist vorstellbar. Mitten am Ort des Geschehens wird dann auch die Baugenossenschaft Überlingen ihre neue Heimat finden.

1.3. Bauabschnitt 3

Der 3. Bauabschnitt ist wiederum als reine Wohnbebauung geplant, weitere Clusterwohnungen sind möglich.

2. Bauablauf

2.1 Bauabschnitt 1

Der Baubeginn des 1. Bauabschnitts wurde wie geplant am 6. September 2018 mit dem offiziellen Spatenstich eingeläutet. In sechs Gebäuden entstehen 81 Mietwohnungen mit ca. 6.547 m² Wohnfläche. Die Rohbauarbeiten werden bis Ende 2019 weitestgehend abgeschlossen sein, die vollständige Fertigstellung und der Beginn der Vermietung ist für Ende 2020 vorgesehen.

2.2 Bauabschnitt 2

Im Frühjahr 2020 ist der Baubeginn des zweiten Bauabschnitts geplant. In vier Gebäuden entstehen 46 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Die Fertigstellung und der Beginn der Vermietung ist zum Jahreswechsel 2021/22 geplant. Die Detail- bzw. Ausführungsplanung ist schon in Arbeit.

2.3 Bauabschnitt 3

Die vorbereitenden Planungsmaßnahmen für den dritten Bauabschnitt sind bereits gestartet. In Summe werden weitere vier Gebäude mit ca. 46 Wohneinheiten entstehen. Der Baubeginn ist für das Jahr 2021 anvisiert, die Fertigstellung für den Jahreswechsel 2022/23 vorgesehen.

01 Die BGÜ

02 70-jähriges Jubiläum

03 Bericht des Aufsichtsrates

04 Mitgliederversammlung

05 Bericht des Vorstandes

06 Neubau im Wohnquartier Q5

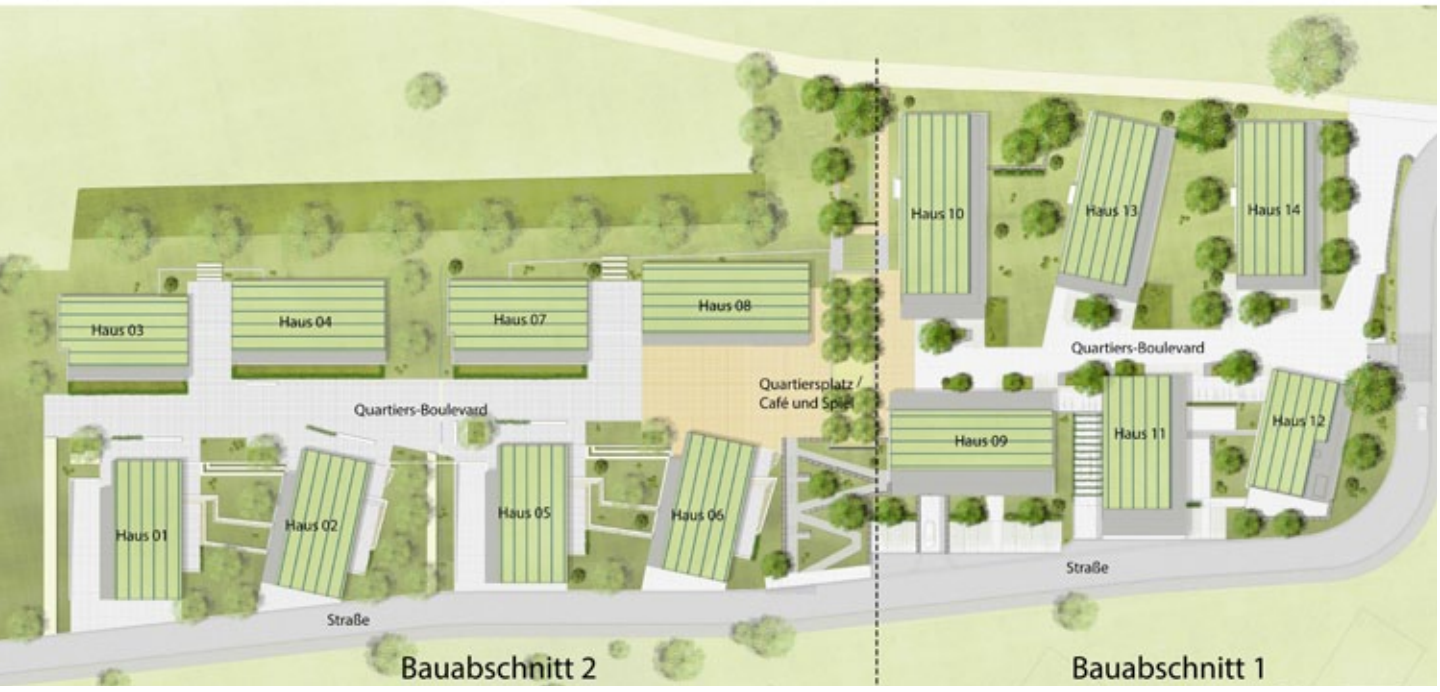
07 Fremdverwaltung/ WEG-Verwaltung

08 Jahresabschluss Geschäftsjahr 2018

09 Ausblick auf 2019

Erläuterung Freiflächen

In Überlingen am Schättlisberg entsteht ein neues attraktives Wohnquartier mit hochwertigen Freiräumen, die sich zur Landschaft hin öffnen. Der autofreie Quartiers-Boulevard erstreckt sich von West nach Ost und verbindet das Quartier. Der Boulevard ist mit Sitzinseln, Bäumen und möglichst vielen Grünflächen gegliedert, sodass eine hohe Aufenthaltsqualität geboten wird. Der Boulevard selber wird nur zur Anlieferung genutzt, sodass die Freiflächen den Bewohnern zur Verfügung stehen. Die Flächen um die Aufenthaltsbereiche sind mit grünem Fugenpflaster gestaltet, Fahr- und Eingangsbereiche sind mit Betonpflaster markiert. Im Zentrum zwischen Bauabschnitt 1 und 2 befindet sich ein Quartiersplatz mit Spielmöglichkeiten und einem Landschaftsbalkon. Neben dem dort geplanten Café gibt es Spielmöglichkeiten für kleinere Kinder unter einem Baumdach, aber auch Sitz- und Boulespielmöglichkeiten für ältere Menschen. Eine Landschaftstreppe lädt zum Verweilen ein. Zum nördlichen Landschaftraum gibt es weitere Spielmöglichkeiten und einen Bolzplatz. Nach Süden ist der Platz über Treppen und Rampen mit dem umliegenden Quartier vernetzt. Weitere Sitzmöglichkeiten entlang der Treppe werden angeboten. Die Gärten zwischen den Häusern sind möglichst extensiv und landschaftlich gestaltet und öffnen sich zur nördlich liegenden Kulturlandschaft. Die privaten Terrassenbereiche fügen sich harmonisch in die Grünflächen ein und an einigen Stellen gibt es die Möglichkeit für Nachbarschaftsgärten (urban gardening). Der landwirtschaftliche Weg im Norden bleibt erhalten. Von dort gibt es auf Höhe des Quartierplatzes eine wunderschöne Sichtbeziehung zu den umliegenden Drumlins, Aufkirch, der Altstadt von Überlingen und dem Bodensee mit der Alpenkette. Aufgrund der Topographie des Urgeländes, der Sickerfähigkeit der Böden und dem Umstand, dass im Bereich auf den geplanten Tiefgaragen keine Versickerungsmöglichkeit besteht, wird das anfallenden Niederschlagswassers zu einer zentralen



Retentionsmulde im Westen mit Teilversickerung geführt und gedrosselt in den Erlenbach eingeleitet. Durch die Topographie sind an einigen Stellen Mauern notwendig. Diese sind aus regionalem Muschelkalk. Dieser passt gut zu dem hell gräulichen Betonstein der Pflasterflächen auf dem Boulevard und den grünen Bereichen. Auf dem Quartiersplatz gibt es Flächen aus wassergebundener Wegedecke und Rasen sowie Pflasterflächen. Die Sitzinseln auf dem Boulevard sind aus Cortenstahl mit Holzauflagen. Die Beleuchtung wird durch Pollerleuchten und Deckenleuchten von den Fahrradüberdachungen sichergestellt. Baumstrahler und farbliche Lichtpunkte geben zusätzliche Akzente. Die Bepflanzung ist grob in Stadtklima tolerante Baumarten im Bereich des Boulevards und heimischen Arten in den Landschaftsfingern gegliedert. So laden beispielsweise mehrstämmige Winterlinden, Baumhasel und Feldahörner in den Sitzinseln die Besucher zum Verweilen ein. Der Quartiersplatz ist mit dachförmig geschnittenen Platanen gestaltet. In den Grünflächen stehen Walnussbäume, Stieleichen, Linden, Erlen oder auch Hopfenbuchen. Aber auch besondere Arten wie Ginkgos, Lederhülsenbäume oder Amberbäume werden gepflanzt. Westlich des Spielbereichs grenzt eine ökologische Ausgleichsfläche mit Feldgehölzen wie beispielsweise Vogelkirsche, schwarzer Holunder, Heckenkirsche, Hartriegel und Hundsrosen an.

WÖRNER
baugenossenschaft-ueb

WÖRN

Spatenstich Anna-Zentgraf-Straße

Fast schon historische Bedeutung könnte dem Spatenstich am 06.09.2018 zugesprochen werden. Schließlich schultert die Baugenossenschaft Überlingen nicht jedes Jahr ein Projekt dieser Größenordnung. In seiner Ansprache betonte Dieter Ressel die Dimension des Projekts und wies auf die ausgestellten Pläne und Objektdarstellungen hin. Im Rahmen der Feierlichkeit konnten sich die zahlreichen Gäste über das Großprojekt informieren. Die Mitarbeiter der Baugenossenschaft freuten sich über das große Interesse, das durch viele Fragen bekundet wurde. Auf unserer Homepage finden Sie in regelmäßigen Abständen den aktuellen Fortschritt des Bauprojekts.

07 FREMDVERWALTUNG/ WEG-VERWALTUNG

1. WEG & Fremdverwaltung ist in 2018 ein noch untergeordnetes Geschäftsfeld der BGÜ:

Bedingt durch die relativ große Nachfrage von WEG´s an die BGÜ hat der Vorstand und der Aufsichtsrat beschlossen, das Geschäftsfeld in den kommenden Jahren deutlich auszubauen.

2. Was wird sich 2019 verändern?

Die Abteilung Fremd- und WEG-Verwaltung wird weiter ausgebaut. Von derzeit 42 Verwaltungseinheiten soll in den kommenden Jahren der Bestand der zu verwaltenden Wohnungen auf ca. 500 – 700 Wohneinheiten steigen, d. h. es werden neue Eigentümergemeinschaften in die Verwaltung der BGÜ aufgenommen. Auch personell soll die Abteilung weiter ausgebaut werden.

3. Warum lohnt es sich die BGÜ als Verwalter zu bestellen?

Die BGÜ nimmt auch kleine Eigentümergemeinschaften auf und nicht nur die großen. Kompetente Mitarbeiter vor Ort (technische und kaufmännische Mitarbeiter für die Umsetzung von Maßnahmen) und alles aus einer Hand.

4. Was bedeutet Fremd- bzw. WEG-Verwaltung? Worin liegt der Unterschied?

Unter Fremdverwaltung versteht man die Verwaltung von einem oder mehreren Objekten eines Eigentümers. Wohnungseigentümerverwaltung ist die Verwaltung von mehreren Eigentümern eines Objektes gemeinschaftlich.

5. Welche Leistungen bietet die BGÜ?

Die BGÜ bietet viele/alle Leistungen der Fremdverwaltung und WEG-Verwaltung an.

Leistungskatalog WEG Verwaltung

Die WEG-Verwaltung beinhaltet die kaufmännische und technische Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, nicht der jeweiligen Eigentumswohnungen.

Wir übernehmen für Ihre WEG folgende Leistungen:

Kaufmännische Verwaltung

- Erstellen von Wirtschaftsplänen und Jahresabrechnungen
- Verwalten und Disponieren von Geldmitteln auf Girokonten, Festgeld- und Sparkonten
- Buchung aller Geldein- und -ausgänge, Bearbeitung von Lastschriftbuchungen
- Monatliche Sollstellung von Hausgeldbeiträgen
- Überwachen von Zahlungseingängen
- Rechnungskontrolle, Anweisen und Veranlassen von Zahlungen
- Anlage der Instandhaltungsrücklage entsprechend der gesetzlichen Vorgaben
- Errechnen und Anfordern von beschlossenen Sonderumlagen
- Mahnen, ggf. Einleitung von Klagen bei Zahlungsrückstand
- Erfassen von Verbrauchswerten (Heizölbestand, Wasser-/Stromverbrauch) und Veranlassen von Heiz- und Wasserkostenabrechnung
- § 35a EStG – Nachweis haushaltsnahe Dienstleistungen und Reparaturen

Technische Verwaltung

- Veranlassen von Kleinreparaturen sowie Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen
- Nachhalten und Kontrolle von Terminen (Angebote, Auftragsausführung, Mängelrügen, Gewährleistungsansprüche)
- Einweisen u. Kontrolle der Hausmeister bzw. Beauftragung von Serviceunternehmen
- Abschluss von Wartungs- und Versicherungsverträgen
- Organisation von sicherheitstechnischen Überprüfungen/Fristenüberwachung
- Instandhaltungsbegehungen, Ortstermine, z. B. mit Verwaltungsbeirat
- Bearbeitung von Schlüsselbestellungen, Verwaltung von Schlüsseln
- Schadensmeldungen bei Versicherungsfällen (z. B. Rohrbruch) einschließlich der Veranlassung der Schadensbeseitigung durch Handwerker und Abrechnung mit der Versicherung

Allgemeine Verwaltung

- Korrespondenz mit Eigentümern, Beiratsgespräche
- Vorbereitung der Versammlungen mit dem Verwaltungsbeirat inklusive Kassenprüfung und Wirtschaftsplan
- Organisation von Eigentümerversammlungen, Terminabstimmung, Saalbestellung, Erstellen von Tagesordnung und Beschlussentwürfen zur Eigentümerversammlung, Erstellen der Beschlussniederschrift einschl. Versenden an alle Eigentümer, Führen der Beschlusssammlung
- Bearbeiten von Beschwerden, z. B. Verstöße gegen die Hausordnung
- Maßnahmen zur Fristenwahrung oder zum Abwenden von Rechtsnachteilen für die Gemeinschaft
- Mitwirkung bei Gerichtsterminen, Beschlussanfechtungen, Hausgeldklagen
- Erteilung von Genehmigungen, z. B. Telekommunikation, Veräußerungen, Vermietungen, Umbauten und Werbung

Sondereigentumsverwaltung

Darüber hinaus können wir Ihnen auch die Verwaltung Ihrer Eigentumswohnung anbieten. Die Verwaltung Ihres Sondereigentums kann auch unabhängig von der Beauftragung der Verwaltung für das Gemeinschaftseigentum (WEG-Verwaltung) erfolgen. Diese umfasst u. a. folgende Leistungen:

Kaufmännische Verwaltung

- Prüfung von Mietverträgen vor Abschluss
- Schriftverkehr mit Mietern/Behörden
- Mietinkasso/Mietkaution
- Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen
- Wohnungsübernahmen/-übergaben bei Mieterwechsel (inkl. Protokoll) und Abrechnung der Kaution

Technische Verwaltung

- Überwachung des baulichen Zustandes und Vergabe notwendiger Reparaturmaßnahmen
- Abschluss von Wartungsverträgen

01 Die BGÜ

02 70-jähriges Jubiläum

03 Bericht des Aufsichtsrates

04 Mitgliederversammlung

05 Bericht des Vorstandes

06 Neubau im Wohn-quartier Q5

07 Fremdverwaltung/ WEG-Verwaltung

08 Jahresabschluss Geschäftsjahr 2018

09 Ausblick auf 2019

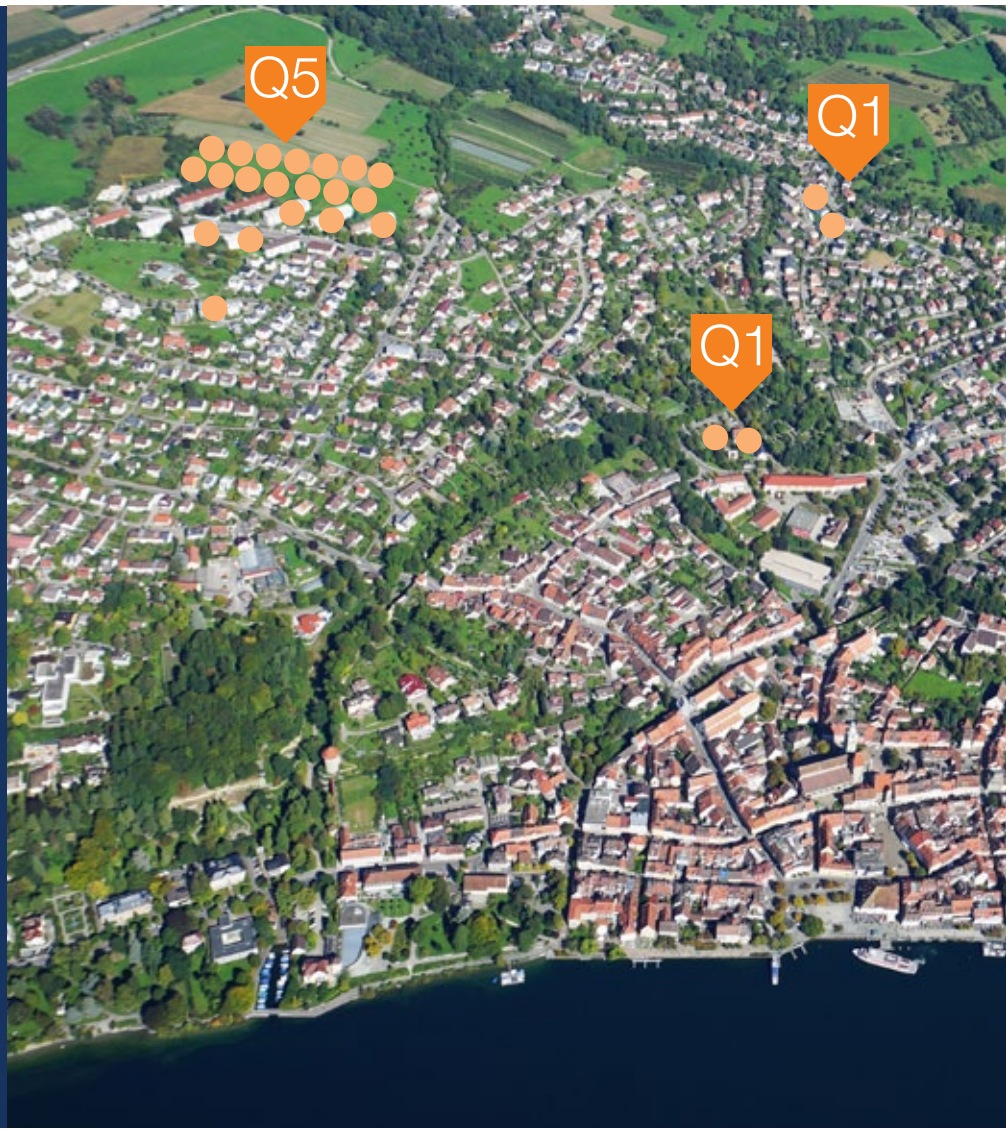
08 JAHRESABSCHLUSS GESCHÄFTSJAHR 2018

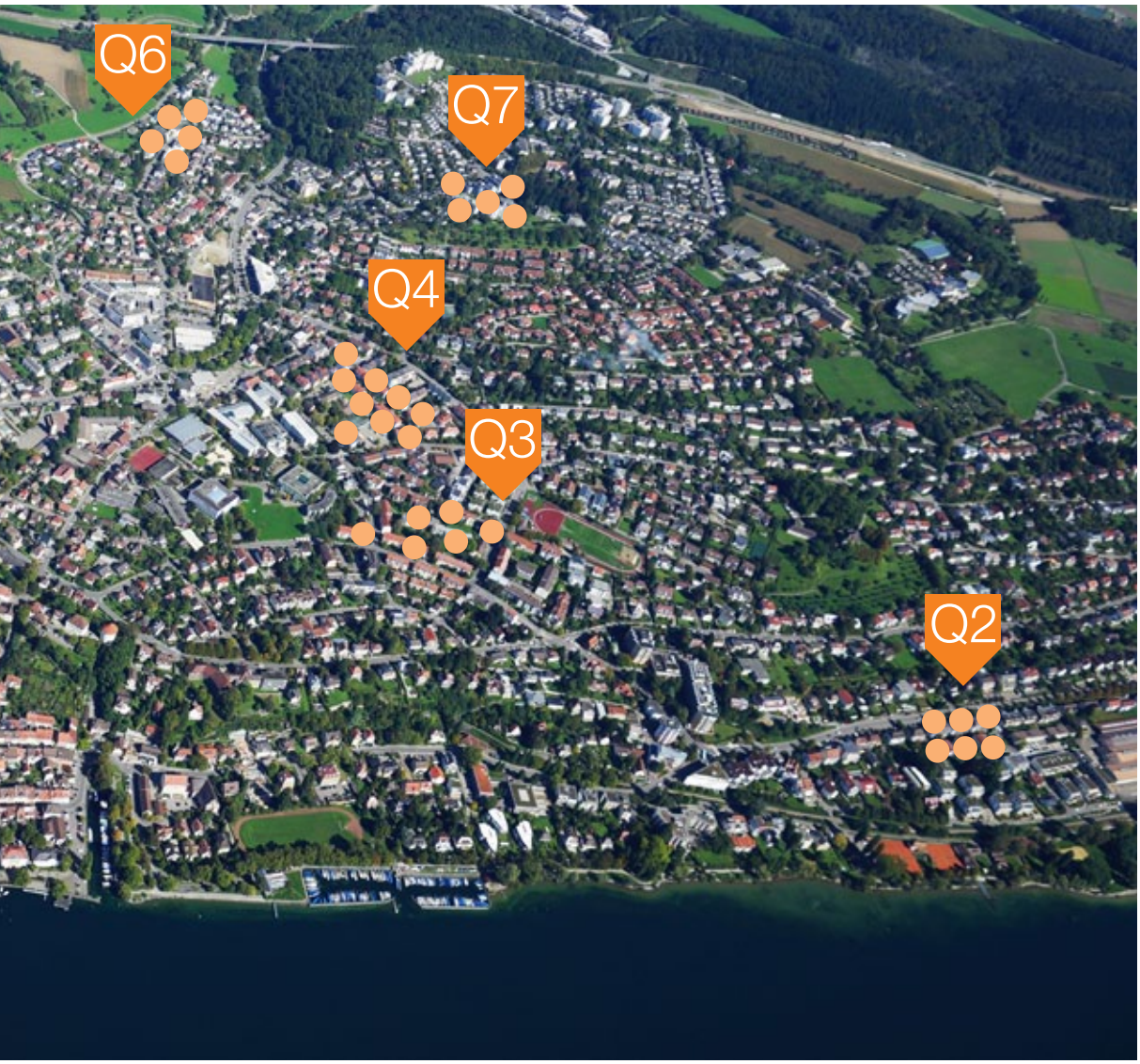
Der Wohnungsbestand
der BGÜ eG
Stand 31.12.2018

501 Mietwohnungen
3 Gewerbeeinheiten

Quartiere:

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





01 Die BGÜ

02 70-jähriges Jubiläum

03 Bericht des Aufsichtsrates

04 Mitglieder-versammlung

05 Bericht des Vorstandes

06 Neubau im Wohnquartier Q5

07 Fremdverwaltung/ WEG-Verwaltung

08 Jahresabschluss Geschäftsjahr 2018

09 Ausblick auf 2019

WOHNUNGSBESTAND

Quartier	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. Leonhard-Straße	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	33	2.693	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 2018		**501**	**37.711**	

BILANZ AKTIVA

	Euro	31.12.2018 Euro	31.12.2017 Euro
A. Anlagevermögen			
I Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	188,00
II Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	27.126.078,94		21.471.599,16
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	1.147.195,85		1.206.011,44
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.888.213,32		0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	37.706,00		0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung, andere Anlagen	48.516,86		25.752,84
6. Anlagen im Bau	3.906.295,09		5.209.137,89
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	36.154.006,06	230.920,39
III Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	26.000,00		26.000,00
2. Andere Finanzanlagen	600,00	26.600,00	600,00
Summe Anlagevermögen		**36.180.606,06**	**28.170.209,72**
B. Umlaufvermögen			
I Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	788.023,21	788.023,21	766.995,84
II Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	16.017,23		10.515,93
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.300,79		0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.365,61	29.683,63	2.092,33
III Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	768.183,12		1.583.763,23
2. Bausparguthaben	500.290,80	1.268.473,92	0,00
Summe Umlaufvermögen		**2.086.180,76**	**2.363.367,33**
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten		**93.324,00**	0,00
Bilanzsumme		**38.360.110,82**	**30.533.577,05**

BILANZ PASSIVA

	Euro	31.12.2018 Euro	31.12.2017 Euro
A. Eigenkapital			
I Geschäftsguthaben			
1. Der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	99.121,56		90.620,00
2. Verbleibender Mitglieder	4.747.771,72		4.757.875,47
3. Aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 1.673,89€ (2017: 4.725,68€)	2.932,83	4.849.826,11	81.556,71
II Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklagen	1.326.192,97		1.233.007,85
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt (2017: 112.741,90€)	93.185,12		
2. Bauerneuerungsrücklagen	2.762.906,23		2.678.642,24
davon aus Bilanzgewinn 2017 eingestellt (2017: 80.577,38€)	84.263,99		
3. Andere Ergebnisrücklagen	4.536.942,48		3.968.276,39
davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt (2017: 744.677,08€)	568.666,09	8.626.041,68	
III Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	931.851,21		1.127.418,98
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	661.851,21	270.000,00	857.418,98
Eigenkapital insgesamt		**13.745.867,79**	**13.079.978,66**
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	67.200,00	67.200,00	65.200,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	23.112.293,58		16.327.789,43
2. Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	126.126,24		147.857,11
3. Erhaltene Anzahlungen	879.711,77		824.326,09
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.158,94		1.140,79
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	384.293,54		56.312,25
6. Sonstige Verbindlichkeiten			
davon aus Steuern 19.736,23€ (2017: 0,00€)	39.377,56	24.542.961,63	28.343,12
D. Rechnungsabgrenzungsposten		4.081,40	2.629,60
Bilanzsumme		**38.360.110,82**	**30.533.577,05**

GEWINN- & VERLUSTRECHNUNG

			31.12.2018 Euro	31.12.2017 Euro
1. Umsatzerlöse				
a. Aus der Hausbewirtschaftung	4.122.466,64			3.957.159,44
b. Aus Betreuungstätigkeit	9.350,44			9.350,44
c. Aus anderen Lieferungen und Leistungen	32.234,87		4.164.051,95	62.989,04
2. Erhöhung (Vj. Minderung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen			21.027,37	-24.874,17
3. Andere aktivierte Eigenleistungen			79.999,05	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge			3.120,52	5.415,87
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			1.174.088,17	1.038.503,29
6. Rohergebnis			**3.094.110,72**	**2.971.537,33**
7. Personalaufwand				
a. Löhne und Gehälter	514.381,65			410.906,77
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen und Unterstützung				
davon für Altersversorgung 63,86 € (2017: 0,00 €)	91.381,46		605.763,11	69.519,50
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			796.601,61	717.598,49
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen			170.264,20	151.186,49
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen			24,00	27,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			419,42	276,19
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			491.368,57	402.520,48
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			114,41	4,27
14. Ergebnis nach Steuern			**1.030.442,24**	**1.220.104,52**
15. Sonstige Steuern			98.591,03	92.685,54
16. Jahresüberschuss			**931.851,21**	**1.127.418,98**
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen			661.851,21	857.418,98
Bilanzgewinn			**270.000,00**	**270.000,00**

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.
Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung aufgestellt. Unsere Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft i. S. d. § 267 HGB. Von den Aufstellungserleichterungen gemäß §§ 274a und 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.

b) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:
Die Gegenstände des Anlagevermögens wurden unter Berücksichtigung von Anschaffungspreisminderungen zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten und soweit abnutzbar, vermindert um die fortgeführten Abschreibungen bewertet.

Die Abschreibung erfolgt grundsätzlich linear. Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände 33 %
Wohngebäude 2 – 4 %
Geschäftsbauten 3 %
Technische Anlagen und Maschinen 5 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung 12 – 33 %

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 250 € 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. Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten wurden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben. 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	34.268.415,08	693.843,99	0,00	5.682.107,31	0,00	0,00	40.644.366,38
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
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	6.536.805,47	0,00	27.876,18	2.676.468,33	0,00	3.888.213,32
Technische Anlagen und Maschinen	0,00	20.528,51	0,00	18.404,24	0,00	0,00	38.932,75
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	160.542,42	37.663,77	0,00	0,00	0,00	0,00	198.206,19
Anlagen im Bau*	5.209.137,89	966.080,16	0,00	3.431.588,59	5.700.511,55	0,00	3.906.295,09
Bauvorbereitungskosten	230.920,39	552.076,05	0,00	0,00	782.996,44	0,00	0,00
Sachanlagen insgesamt	41.768.637,04	8.806.997,95	0,00	9.159.976,32	9.159.976,32	0,00	50.575.634,99
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	26.000	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
Finanzanlagen insgesamt	26.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.600,00
Anlagevermögen insgesamt	**41.798.293,96**	**8.806.997,95**	**0,00**	**9.159.976,32**	**9.159.976,32**	**0,00**	**50.605.291,91**

*) Pos. Anlagen im Bau in Höhe von 3.906.295,09 € beinhalten ausschließlich die Neubauten in der Anna-Zentgraf-Straße (WoQ Am Schättlisberg)

	Abschreibungen					Buchwert 2018	
kum. Anfang GJ	Abschreibungen des GJ	Umbuchungen Zugänge	Umbuchungen Abgänge	Abgänge Veränd. Afa	kum. Ende GJ	Ende GJ	Anfang GJ
2.868,92	188,00	0,00	0,00	0,00	3.056,92	0,00	188,00
12.796.815,92	721.471,52	0,00	0,00	0,00	13.518.287,44	27.126.078,94	21.471.599,16
693.609,82	58.815,59	0,00	0,00	0,00	752.425,41	1.147.195,85	1.206.011,44
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.888.213,32	0,00
0,00	1.226,75	0,00	0,00	0,00	1.226,75	37.706,00	0,00
134.789,58	14.899,75	0,00	0,00	0,00	149.689,33	48.516,86	25.752,84
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.906.295,09	5.209.137,89
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	230.920,39
13.625.215,32	796.413,61	0,00	0,00	0,00	14.421.628,93	36.154.006,06	28.143.421,72
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
13.628.084,24	**796.601,61**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**14.424.685,85**	**36.180.606,06**	**28.170.209,72**

2. Unter der Position „Unfertige Leistungen“ sind 788.023,21 € (Vorjahr 766.995,84 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

4. In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, mit einer Restlaufzeit von unter einem Jahr, sind Terminkredite in Höhe von 3.750.000 € (Vorjahr 0,00 €) enthalten, die auf ein im 1. Quartal 2019 abgerufenes langfristiges Darlehen für das Neubauvorhaben in der Anna-Zentgraf-Straße (WoQ Am Schättlisberg) angerechnet wurden. Bei den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind 12.000,00 € (Vorjahr 12.000,00 €) enthalten, die gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen. Unter der Position „Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen“ sind 311.871,60 € (Vorjahr 0,00 €) aus dem Grundstückskauf für das Neubauvorhaben in der Anna-Zentgraf-Straße (WoQ Am Schättlisberg) enthalten.

5. 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	

*) Steht zur Verrechnung an

insgesamt	davon				
	Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
23.112.293,58	4.980.257,54	4.194.055,39	13.937.980,65	23.112.293,58	GPR
(16.327.789,43)	(1.076.691,55)	(4.122.902,35)	(11.128.195,53)	(16.327.789,43)	GPR
126.126,24	21.948,99	90.021,34	14.155,91	126.126,24	GPR
(147.857,11)	(21.730,87)	(89.126,72)	(36.999,52)	(147.857,11)	GPR
879.711,77	879.711,77				
(824.326,09)	(824.326,09)				
1.158,94	1.158,94				
(1.140,79)	(1.140,79)				
384.293,54	107.074,34	138.609,60	138.609,60		
(56.312,25)	(56.312,25)	(0,00)	(0,00)		
39.377,56	25.968,65	13.408,91			
(28.343,12)	(14.347,28)	(13.995,84)			
24.542.961,63	**6.016.120,23**	**4.436.095,24**	**14.090.746,16**	**23.238.419,82**	
(17.385.768,79)	**(1.994.548,83)**	**(4.226.024,91)**	**(11.165.195,05)**	**(16.475.646,54)**	

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 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 282,38 € (Vorjahr 0,00€) 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 sind, sind die hieraus resultierenden Risiken in voller Höhe abgesichert.

Zum Bilanzstichtag bestehen folgende Zinsswaps:

Bilanzstichtag	Nominalbetrag	Marktwert	Bilanzposten	Laufzeit
31.12.2018	474.422,68	-34.604,69	Verbindl. an Kreditinst.	30.07.2020
31.12.2018	344.717,21	-10.363,25	Verbindl. an Kreditinst.	30.07.2019
31.12.2018	661.935,55	-4.653,42	Verbindl. an Kreditinst.	30.06.2036
31.12.2018	977.760,00	-23.102,11	Verbindl. an Kreditinst.	30.06.2036
31.12.2018	925.110,53	-18.171,23	Verbindl. an Kreditinst.	30.06.2036
31.12.2018	2.649.900,00	-71.301,95	Verbindl. an Kreditinst.	30.06.2036
31.12.2018	1.745.000,00	-121.728,00	Verbindl. an Kreditinst.	31.03.2038
31.12.2018	1.248.000,00	-87.125,92	Verbindl. an Kreditinst.	31.03.2038

Mitgliederbewegung

Anfang 2018	1.190
Zugang 2018	59
Abgang 2018	48
Ende 2018	1.201

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 10.103,75 € vermindert. Eine Nachschusspflicht der Mitglieder bei Insolvenz besteht nicht.

Finanzielle Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben des Anlagevermögens bestehen in Höhe von 17.748.000 €.

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 16 Mitarbeiter. Davon waren 6 Mitarbeiter in Vollzeit, 1 Mitarbeiter in Teilzeit sowie 9 Mitarbeiter in geringfügiger Beschäftigung angestellt.

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 31.12.2018 weist folgende Werte aus:

Anteil am Stammkapital	26.000,00 €
Eigenkapital insgesamt	45.124,45 €
Jahresüberschuss	5.543,26 €

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 2018 zur gesetzlichen Rücklage und anderer Ergebnisrücklagen in Höhe von 661.851,21 € weist die Gewinn- und Verlustrechnung einen Bilanzgewinn von 270.000 € aus.

Der Vorstand schlägt im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat vor, vom Bilanzgewinn eine Dividende in Höhe von 4 % (190.321,84 €) auf das Geschäftsguthaben auszuschütten und den verbleibenden Restbetrag in Höhe von 79.678,16 € der Bauerneuerungsrücklage zu zuführen.

Überlingen, Juni 2019

Der Vorstand:

Dieter Ressel

Dr. Andreas Huther

09 AUSBLICK AUF 2019

Wir erwarten für unsere Genossenschaft weiterhin eine gute Entwicklung in all unseren Geschäftsfeldern. Bedingt durch die anhaltend große Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt gehen wir für das Geschäftsjahr 2019 von einer stabilen Lage und einem zufriedenstellenden Verlauf aus. Die Baugenossenschaft Überlingen wird in den nächsten Jahren den eingeschlagenen Weg weiter gehen und versuchen, der Nachfrage nach bezahlbarem Mietwohnraum weiterhin gerecht zu werden. Dabei steht die Quartierserweiterung im Wohnquartier Q5 und die Nachverdichtung im Vordergrund. Des Weiteren soll die WEG und Fremdverwaltung intensiviert und zu einem weiteren Standbein der BGÜ ausgebaut werden. Auch für das Geschäftsjahr 2019 prognostiziert der Vorstand ein positives Jahresergebnis.

Risiken aus der Preisentwicklung des Bau- und Bauhandwerkes halten wir unter Berücksichtigung unserer guten Einnahmesituation für beherrschbar. Aufgrund der guten finanziellen Ausstattung der BGÜ sind bestandsgefährdende Risiken oder Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nicht gegeben. Außerbetriebliche Einflüsse mit wesentlicher Auswirkung auf die wirtschaftlichen Verhältnisse sind nach derzeitigen Erkenntnissen ebenfalls nicht zu erwarten. Gute und vertrauensvolle Geschäftsbeziehungen zu Mitgliedern, Handwerkern, Kreditinstituten sowie kommunalen und regionalen Behörden, tragen nachhaltig zur Sicherung der künftigen Entwicklung unserer Genossenschaft bei.

Wir können festhalten, dass die Baugenossenschaft Überlingen auch weiterhin unverändert in der Lage sein wird, ihre satzungsgemäßen Aufgaben ordnungsgemäß und vollumfänglich zu erfüllen.

Impressum

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

Layout:
REHAAG GmbH – kreative Lösungen

01 Die BGÜ

02 70-jähriges Jubiläum

03 Bericht des Aufsichtsrates

04 Mitglieder-versammlung

05 Bericht des Vorstandes

06 Neubau im Wohnquartier Q5

07 Fremdverwaltung/ WEG-Verwaltung

08 Jahresabschluss Geschäftsjahr 2018

09 Ausblick auf 2019

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