BGÜ
Baugenossenschaft Überlingen eG

GESCHÄFTSBERICHT 2021

Mietwohnungen für alle Generationen

Q5 Baustelle Anna-Zentrgraf-Straße 2021/22

01

DIE BGÜ SEITE 04

02

BERICHT DES AUFSICHTSRATES SEITE 08

03

MITGLIEDERVERSAMMLUNG SEITE 10

04

BERICHT DES VORSTANDES SEITE 12

05

JAHRESABSCHLUSS 2021 SEITE 26

06

AUSBLICK AUF 2022 SEITE 42

Neue Geschäftsstelle Anna-Zentgraf-Straße 15

01 DIE BGÜ

Adresse:
Baugenossenschaft Überlingen eG
Anna-Zentgraf-Straße 15
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 2021 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 2021

06 Ausblick auf 2022

Kennzahlen:	31.12.2020	31.12.2021
Zahl der Mitglieder	1.336	1.418
Gezeichnete Anteile	31.884	32.785
Höhe des Anteils	155 €	155 €
Geschäftsguthaben	4.941 T€	5.081 T€
Bilanzsumme	59.165 T€	70.544 T€
Bilanzgewinn	270 T€	270 T€
Anlagevermögen	55.288 T€	67.064 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.402 T€	5.197 T€
Vermietete Wohnungen	542	603
Vermietete Gewerbeeinheiten	3	3
Durchschnittliche Kaltmiete pro m² Nutzfläche	7,39 €	7,88 €
Gesamte Wohn- und Nutzfläche	41.020 m²	46.051 m²
WEG verwaltete Eigentumswohnungen	438	443
Verwaltete Fremdmietwohnungen	36	

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)	
Dichgans Franz	Rechtsanwalt	
Besserer Heinrich	Rechtsanwalt	

Der Prüfungs- und Finanzausschuss

Wiest Wolfgang, Huther Konrad, Besserer Heinrich, Dichgans Franz

Der Bau- und Wohnungsausschuss

Gläser Mirko, Hueber Hartmut, Hornstein Günter

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 BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Die Aufgaben des Aufsichtsrates ergeben sich aus dem Genossenschaftsgesetz sowie der Satzung. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen. Hierbei bedient er sich seiner in den Ausschüssen vorbereiteten Beschlüsse und beachtet dabei die Leitungsbefugnis des Vorstands nach dem Genossenschaftsgesetz.

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr beeinflusste die COVID-19-Pandemie die Arbeit des Aufsichtsrates. So tagten am 26. März 2021 und am 10. Dezember Aufsichtsrat und Vorstand per Videokonferenz. Am 12. Juli und am 24. September 2021 konnte unter Einhaltung der besonderen Corona-Verordnungen die Sitzungen in unserem Gemeinschaftsraum im Q6 Hohle-Straße in Präsenzsitzungen erfolgen.

Die organisatorischen und finanziellen Auswirkungen der Pandemie waren regelmäßig Beratungsgegenstand der gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat. Nach ausführlichen Beratungen und Abwägungen wurden die gesetzlich eingeräumten Möglichkeiten genutzt, die Mitgliederversammlung im Sept. 2021 erneut als Präsenzveranstaltung in der Parkgarage im Q5 Anna-Zentgraf-Straße durchzuführen, wo die pandemiebedingten Hygieneauflagen und notwendigen Abstandsregeln eingehalten werden konnten.

Themen der vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand waren die laufenden Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten, die Vermietungssituation, der weitere Ausbau der Fremdverwaltungstätigkeit, die weitere Entwicklung im Q5 „Hildegardring, Am Schättlisberg und Anna-Zentgraf-Straße“, die anvisierte Wohnbebauung in Owingen-Billafingen, die Projekte Stadtquartier 2050, das Projekt Wohnbebauung Suso-Areal, die Personalentwicklung, Finanzlage und Risikomanagement. In den Sitzungen informierte sich der Aufsichtsrat ausführlich und die zustimmungsbedürftigen Geschäfte wurden dem Aufsichtsrat bzw. den Ausschüssen vorgelegt sowie die notwendigen Beschlüsse gefasst.

In der Mitgliederversammlung 2021 wurde Herr Wiest erneut in den Aufsichtsrat gewählt und in der anschließenden konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates als Vorsitzender wieder bestätigt.

Der Bericht des Vorstandes und der Jahresabschluss wurden vom Aufsichtsrat geprüft und gebilligt. Der Aufsichtsrat stellt

fest, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse der Baugenossenschaft Überlingen 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. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen und der Prüfungsvermerk wurde erteilt. Die wirtschaftlichen Grundlagen der Genossenschaft sind geordnet.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns zu und empfiehlt den Mitgliedern in der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss zu genehmigen und der vorgeschlagenen Verteilung des Bilanzgewinns zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstandes und allen Mitarbeitenden für ihren tatkräftigen Einsatz während der fortdauernden Pandemie und gratuliert zum guten Ergebnis des zurückliegenden Geschäftsjahres.

Überlingen, Juni 2022

Der Aufsichtsrat, Wolfgang Wiest (Vorsitzender)

01 Die BGÜ

02 Bericht des Aufsichtsrates

03 Mitglieder-versammlung

04 Bericht des Vorstandes

05 Jahresabschluss Geschäftsjahr 2021

06 Ausblick auf 2022

03 MITGLIEDERVERSAMMLUNG

Mitgliederversammlung 2021 in der Parkgarage Anna-Zentgraf-Straße 15

Am 24.09.2021 wurde die 72. Ordentliche Mitgliederversammlung um kurz nach 19 Uhr eröffnet. Der Vorstand berichtete über die weiterhin sehr gute Geschäftslage, das Wachstum der Genossenschaft und die nach wie vor ungebrochen hohe Nachfrage nach sicherem Wohnraum.

Darüber hinaus wurde über den weiteren Ausbau des Geschäftsfelds der Eigentumsverwaltung informiert. Im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit stand der Neubau der Anna-Zentgraf-Straße mit der Fertigstellung des 1. Bauabschnitts zum Jahreswechsel 2020-2021. An dieser Stelle wurde den Anwohnern des Neubaugebiets für die Geduld während der Bauphase gedankt.

Als ein zukünftig wichtiges Thema wurde das Projekt „Nachverdichtung im Hildegardring“ angesprochen, über das im kommenden Jahr, sobald mehr über den Bebauungsplan bekannt ist, genaueres berichtet wird. Der Vorstand präsentierte die Finanzlage und ging auf das organische Wachstum der Genossenschaft ein, das im Berichtsjahr 2020 moderat anstieg.

Zusammengefasst äußerten sich Vorstand und Aufsichtsrat zufrieden und positiv über das solide und beständige Gesamtergebnis. Die anwesenden Mitglieder bestätigten

MV 2021 BGÜ Vorstände Dieter Ressel & Dr. Andreas Huther

den Jahresabschluss und entlasteten Vorstand und Aufsichtsrat. Der turnusmäßig ausscheidende Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Wiest, wurde für weitere 3 Jahre in seinem Amt bestätigt.

01 Die BGÜ

02 Bericht des Aufsichtsrates

03 Mitglieder-versammlung

04 Bericht des Vorstandes

05 Jahresabschluss Geschäftsjahr 2021

06 Ausblick auf 2022

04 BERICHT DES VORSTANDES

Vorwort

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,
auch in diesem Berichtsjahr wurden wir von der Pandemie begleitet. Doch als solide Baugenossenschaft sind wir nach wie vor in allen Geschäftsfeldern erfolgreich durch die Krise gekommen. Vor allem im Neubau gab es die eine oder andere Schwierigkeit mit Lieferungen und personellen Einschränkungen. Wir können sehr dankbar sein, dass in diesen schwierigen Zeiten die nachhaltigen Strukturen der Genossenschaft, unserer Genossenschaft, den Bewohnern ein sicheres Dach über dem Kopf in einer starken Gemeinschaft bietet.
Sei es die Nachbarschaftshilfe zwischen den Bewohnern, die Sicherheit, dass keine Eigenbedarfskündigung überbracht wird oder die zuverlässigen Handwerker und Partner, die engagiert an der Seite der BGÜ stehen und ihr Bestes tun, um den Bauablauf trotz der ein oder anderen großen Hürde im Zeitplan zu halten. Daher möchten wir uns an dieser Stelle bei allen Mitgliedern, Partnern und Freunden der Genossenschaft für die gute und zuverlässige Zusammenarbeit bedanken.

Die Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft steigen stetig und erfordern eine langfristige, strategisch gut durchdachte Planung und Weitsicht, um angemessen auf Veränderungen reagieren zu können. Gerade energetische und technologische Anforderungen sind gestiegen und werden voraussichtlich auch weiter ein hohes Niveau des Gesamtkonzepts fordern. Als moderne, aufgeschlossene und engagierte Genossenschaft stellen wir uns diesen Herausforderungen und werden sie auch meistern.

Allgemeine Geschäftsentwicklung

Die konjunkturelle Entwicklung war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Corona-Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Schutzmaßnahmen. Trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Vorjahr erholen, wenngleich die Wirtschaftsleistung das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht hat. Der bewaffnete Konflikt zwischen Russland und der Ukraine ab Februar 2022 macht die konjunkturelle Entwicklung für das laufende Jahr nicht mehr vorhersehbar. Klar ist, dass die konjunkturellen Effekte mit den nochmals stark steigenden Energiepreisen und unterbrochenen Lieferketten ein hohes Potenzial für eine Rezession bieten. Zum Jahresbeginn 2022 bleibt die Inflationsrate mit 4,9 % im Vergleich zum Vorjahresmonat hoch, obwohl die Basiseffekte aus dem Jahr 2021 durch die temporäre Mehrwertsteuersenkung und den Preisverfall der Mineralölprodukte im Jahr 2020 entfallen. Die Inflationsrate wird sich mit Blick auf den Ukraine-Konflikt zumindest in der ersten Jahreshälfte 2022 weiterhin stark entwickeln. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate 2022 bewegen sich in einer Spannweite von 3,5 % bis 4,9 %. Die Entwicklung bis Ende 2022 bleibt abzuwarten.
Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 78 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 30 % zunahmen. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (+123 %). Zugleich lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+36 %).
Die ordnungspolitischen Rahmenbedingungen in der Immobilienwirtschaft werden im Bereich des Wohnens immer vielschichtiger und restriktiver und führen sowohl im Neubau als auch im Bestandsbereich zu erheblichen Kostensteigerungen. Neben diesen zusätzlichen Regulierungen, die meist im Namen der viel beschworenen „Energieeffizienz“ durchgesetzt werden, fehlt auch weiterhin die für langfristige Investitionsentscheidungen essenzielle Verlässlichkeit der Rahmenbedingungen.

01 Die BGÜ
02 Bericht des Aufsichtsrates
03 Mitglieder-versammlung
04 Bericht des Vorstandes
05 Jahresabschluss Geschäftsjahr 2021
06 Ausblick auf 2022

Geschäftsverlauf der BGÜ

Die Stadt Überlingen bietet ein gutes Umfeld für den Mietwohnungsbau. Der Wohnungsmarkt in Überlingen ist seit Jahren angespannt. Trotz umfangreicher Bauaktivitäten in Überlingen und den benachbarten Kommunen ist keine Entspannung erkennbar. Zusätzlich zu der großen Nachfrage von Überlinger Einwohnern verzeichnen wir anhaltend viele Anfragen von Interessenten aus anderen Städten und Gemeinden. Nicht zuletzt aufgrund der sehr attraktiven Lage in der Urlaubsregion am Bodensee ist Überlingen eine der Städte, in der auch langfristig ein hoher Mietwohnungsbedarf bestehen wird.

Das Geschäftsjahr 2021 war geprägt von Nachrichten über die steigenden Baupreise und weiteren Anforderungen an die Energieeffizienz unserer Gebäude. Die deutlichen Preissteigerungen treffen leider auch den 3. Bauabschnitt unseres Neubauprojektes in der Quartierserweiterung im Q5 „Anna-Zentgraf-Straße“ und wird sich nicht zuletzt auch spürbar in den Mieten niederschlagen.

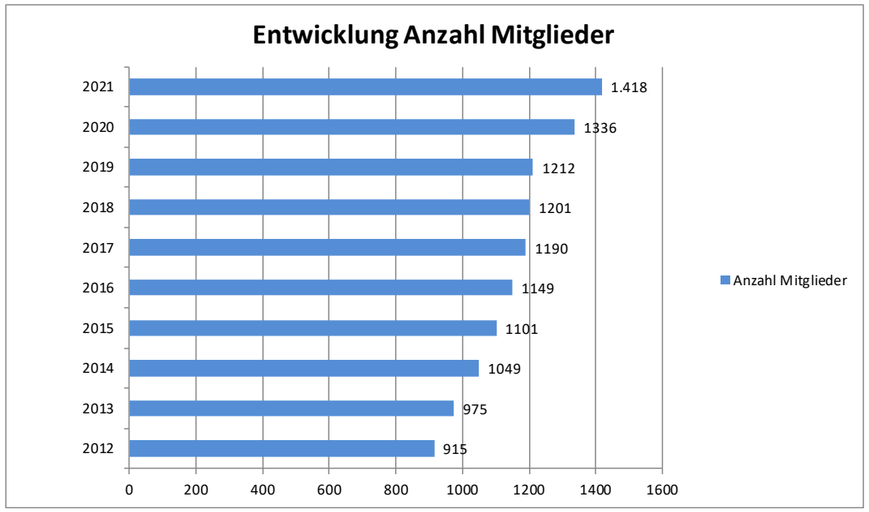
Baustelle Wohnquartier **Q5** Anna-Zentgraf-Straße

In den vergangenen Jahren haben wir kontinuierlich Neubauprojekte für unseren Eigenbestand realisiert. Alle Wohnungen in diesen Häusern waren zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit bzw. unmittelbar danach vermietet. Für unsere künftigen Neubauprojekte auf unseren Bestandsflächen / Grundstücken liegen uns zahlreiche Interessensbekundungen von potenziell künftigen Mietern und Mitgliedern vor. Dies unterstreicht die zuvor ausgeführte Lage am Wohnungsmarkt in unserem Kerngeschäftsgebiet Überlingen.

Bedingt durch die extrem gestiegenen Grundstückspreise in Überlingen ist es nahezu unmöglich geworden, neuen, bezahlbaren Mietwohnraum zu erstellen. Deshalb plant die BGÜ erstmalig ein Neubauquartier außerhalb von Überlingen. In der Nachbargemeinde Owingen / Billafingen soll ein modernes und attraktives „kleines“ Wohnquartier für unsere Mitglieder entstehen. Mit diesem Projekt wollen wir versuchen, unseren Mitgliedern, zumindest im Umfeld von Überlingen, weiteren attraktiven und bezahlbaren Mietwohnraum zur Verfügung zu stellen.

Weiterhin erfreulich entwickelt sich das Geschäftsfeld der Fremd- und WEG-Verwaltung und konnte im Jahr 2021 durch die Übernahme weiterer Eigentümergemeinschaften moderat ausgebaut werden.

Im dritten Quartal 2021 konnten wir unser Mobilitätskonzept „E-Mobilität im Q5“ starten und den Bewohnern in unserem Wohnquartier Q5 E-Fahrzeuge in einem „Carsharing-Modell“ zur Verfügung stellen.



Mitgliederwesen

Genossenschaftliches Wohnen ist eine der verbreitetsten Wohnformen Deutschlands – neben dem Wohnen zur Miete und im Eigentum. Das Modell des gemeinsamen Eigentums macht Wohnen erschwinglich und stellt die Interessen der Bewohner in den Mittelpunkt.

In Überlingen ist die Suche nach einer Wohnung zurzeit bekanntlich nicht einfach. Auch wir haben viel mehr Interessenten als Wohnungen und die Nachfrage nach einer Mitgliedschaft ist unverändert hoch. Gleichzeitig ist unser wichtigster Auftrag, unsere Mitglieder mit Wohnraum zu versorgen.

Obwohl wir uns schon vor geraumer Zeit entschlossen haben, nur noch neue Mitglieder aufzunehmen, wenn wir ihnen eine Wohnung anbieten können und es zur Unterzeichnung eines Dauernutzungsvertrages (Mietvertrag) kommt, steigt die Mitgliederzahl kontinuierlich an.

Dies liegt natürlich nicht zuletzt an der erfreulich hohen Neubautätigkeit der BGÜ und der Schaffung von neuem, bezahlbarem Wohnraum.

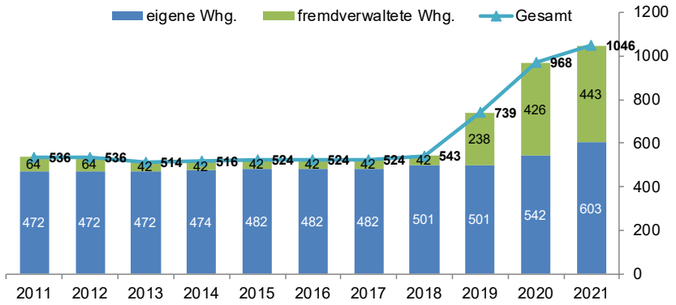
Aber nicht das Wohnen alleine ist ausschlaggebend für die Mitgliedschaft in einer attraktiven Baugenossenschaft wie der BGÜ. Die Grundprinzipien einer Genossenschaft sind Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung.

Es ist schon beeindruckend, wie sich unsere Mitglieder in vielfältiger Weise innerhalb der Genossenschaft engagieren. Das reicht von der alltäglichen Hilfe unter Nachbarn bis hin zur Organisation eines Sommerfestes oder der Weihnachtsfeier.

Die BGÜ unterstützt Sie dabei gerne und wir bieten noch mehr, z.B. wenn die eigene Wohnung leider nicht ausreicht, um eine größere Anzahl an Gästen zu empfangen – wohin kann man ausweichen? Die Lösung ist sowohl simpel als auch komfortabel: Mieten Sie einen unserer Gemeinschaftsräume! Im Q5 Anna-Zentgraf-Straße 15 oder im Q6 Hohle-Straße 34/36. Die BGÜ bietet mit ihren Gemeinschaftsräumen Platz für unterschiedlichste Veranstaltungen und Aktivitäten – treten Sie mit uns in Kontakt!

Oder exklusiv für die Bewohner des Q5 „Hildegardring, Am Schättlisberg 25 und Anna-Zentgraf-Straße“, mieten Sie sich eines unserer E-Fahrzeuge – „Golfcar“ – „e-up von VW“ oder einen „ID3 von VW“ zu attraktiven Konditionen.

Bestandsbewirtschaftung/-entwicklung
Die nebenstehende Tabelle zeigt die Entwicklung des Wohnungsbestandes sowie der fremdverwalteten Wohneinheiten von 2011-2021:



Der maßgebliche Wohnungsbestand unserer Baugenossenschaft befindet sich in Überlingen, 603 eigene Wohnungen und 301 fremdverwaltete Wohnungen. Weitere 142 Wohnungen aus der Fremdverwaltung befinden sich in Friedrichshafen und Meersburg.
Alle Wohnungen haben zusammen eine Gesamtwohnfläche von ca. 78.948 m² und eine durchschnittliche Wohnfläche von ca. 75,48 m².

Unser eigener Wohnungsbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 61 Wohnungen erhöht. Diese Veränderung ergab sich durch den Neubau von 62 Wohnungen im Wohnquartier Q5 Anna-Zentgraf-Straße.
Neben den der Vermietung dienenden Wohnungsbeständen gehören die eigengenutzten Geschäftsräume in der Nußdorfer Straße und die Geschäftsräume in der Anna-Zentgraf-Straße 15, sowie die verpachtete Gastronomie im Q5 Anna-Zentgraf-Straße 15 zum Eigentum unserer Genossenschaft.

Kündigungsgründe	2017	2018	2019	2020	2021
Haus gekauft	6	4	8	4	3
interner Umzug	7	6		4	11
finanzielle Gründe					
Verstorben	2	1	7	5	8
Wegzug aus Überlingen	7	6	9	7	7
Seniorenheim	10	4	5	3	3
Unzufriedenheit					
Wohnumfeld		1			
Kündigung durch BGÜ	2	1			
persönliche Gründe	4		2	5	4
Wegfall der WIE					
gesamte Summe	**38**	**23**	**31**	**28**	**36**

Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen 2021		
Q1	Friedhofstraße/Barbelgängle	12.160 €
Q2	Nußdorfer Straße	52.494 €
Q3	Carl-Benz-Weg	162.245 €
Q4	Dekan-Schwarz-Weg	16.113 €
Q5	Hildegardring/Anna-Zentgraf-Straße	168.031 €
Q6	Hohle Straße	23.147 €
Q7	Primelweg	80.789 €
	Sonstiges	12.121 €
gesamte Summe		**527.100 €**

Instandhaltung und Modernisierung

Unverändert legen wir großen Wert auf umfangreiche Instandhaltungsarbeiten bei Mieterwechseln. Bei Auszügen ermitteln wir jeweils den gesamten Instandhaltungsbedarf in den freiwerdenden Wohnungen und bringen diese Wohnungen vor der Folgevermietung auf einen zeitgemäßen und technisch einwandfreien Stand. Auf diese Weise stellen wir sicher, dass die Wohnungen langfristig den Anforderungen sowohl der Mieter, als auch unserer Genossenschaft gerecht werden. Durch diese konsequente Überarbeitung der Wohnungen treten wir Instandhaltungsstaus entgegen und verbessern kontinuierlich den Qualitätsstandard in unseren Wohnungen. Diese bereits seit Jahren übliche Praxis wirkt sich zunehmend auch im Falle eines Mieterwechsels positiv aus. Solche im Vorfeld nachhaltig überarbeiteten Wohnungen zeigen den guten und erwünschten Zustand und halten Instandhaltungsaufwendungen überschaubar.
Neben den Instandhaltungsarbeiten in den Wohnungen wurden mehrere Gebäude auch optisch aufgewertet. So wurden zum Beispiel im Q7 Primelweg, im Q2 Schilfweg, in der Bleiche und in der Nußdorfer Straße die Fassaden gereinigt und optisch wieder aufgewertet. Auch solche Arbeiten sind notwendig, um ein attraktives Wohnumfeld zu sichern.
In den Gebäuden der St. Johann-Straße im Q3 wurden teilweise die nicht mehr sanierungsfähigen Etagenheizungen zurückgebaut und in den Wohnungen durch eine neue, moderne Gaszentralheizung ersetzt.
Im Q5 Hildegardring ist geplant, in 2022 die Gaszentralheizungen der Bestandsgebäude durch Anschlüsse an das Nahwärmenetz vom Stadtwerk am See zu ersetzen und so die CO2-Bilanz deutlich zu verbessern. Durch den vorzeitigen Ausfall des Gaskessels im Gebäude Hildegardring 36 wurde dieser Anschluss vorgezogen, so dass dieses Gebäude bereits seit Anfang 2021 nahezu CO2-neutral mit Wärmeenergie vom Stadtwerk am See versorgt wird.
Für die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden im Berichtsjahr wieder hunderte Aufträge an die regionale Handwerkerschaft vergeben in einem Volumen von über 527.000,- €.

Neubau

Q5 Quartierserweiterung in der Anna-Zentgraf-Straße

Das Wohnquartier Q5 wächst mit den Neubauten in der Anna-Zentgraf-Straße weiter und nach der Fertigstellung des ersten Bauabschnittes mit 81 Wohneinheiten zum Jahreswechsel 2020/21 wurde inzwischen auch der zweite Bauabschnitt mit 49 Wohneinheiten fertiggestellt und von den Mietern bezogen.

Auch die für den zweiten Bauabschnitt angekündigten Besonderheiten konnten inzwischen mit dem Café Pizzeria **Q5**, dem Ausbau der Dachterrasse zur Aussichtslounge, den beiden Quartiers- bzw. Gemeinschaftsräumen, der neuen Geschäftsstelle der BGÜ und nicht zuletzt mit der Realisierung unseres Mobilitätskonzeptes „Carsharing“, umgesetzt werden.

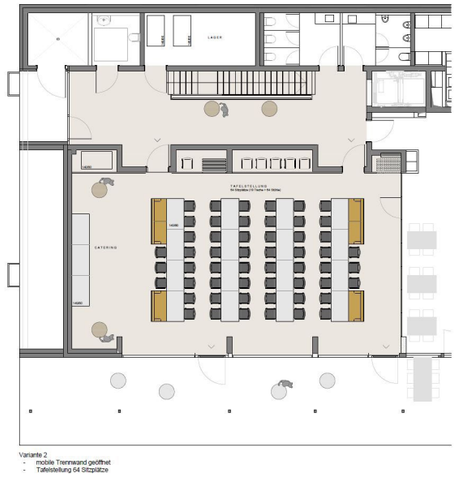
Wohnager **Q5** Anna-Zentgraf-Straße

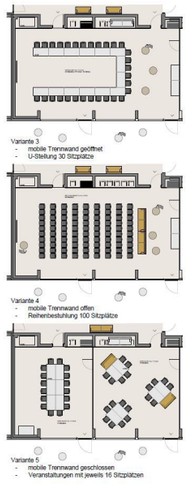
Quartiertsplatz und Café Pizzeria **Q5**

Q5 Aussichtslounge

Der dritte Bauabschnitt mit weiteren 51 Wohnungen und 2 Gewerberäumen ist planmäßig in der Umsetzung und wird, wie anvisiert, zum Jahreswechsel 2022/23 fertiggestellt sein.

BGÜ Geschäftsstelle





Q5 Quartiersräume - Nutzungsvarianten

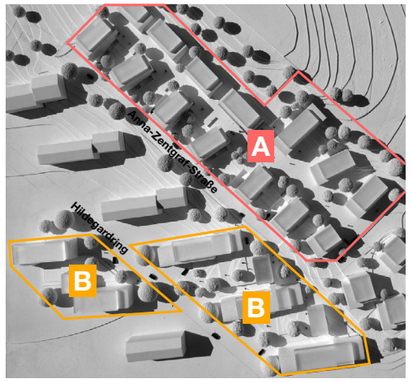
Q5 Verdichtung Hildegardring

Veränderungen der Wohnbedürfnisse. Die Rückmeldungen von Bewerbern, Interessenten und Mietern bestätigen das, was man schon häufig in Fachzeitschriften, statistischen Berichten oder Talkshows lesen bzw. hören kann. Die Ansprüche an Wohnraum haben sich verändert und werden sich auch zukünftig weiter ändern. Ein Großteil der Bestandsgebäude der Genossenschaft wurde zwischen 1950 und 1970 gebaut. Energetisch optimierte Gebäudehüllen, Aufzüge oder ansprechende Balkone waren zu dieser Zeit kein Thema, da eine möglichst schnelle und ressourcenarme Versorgung mit Wohnraum die höchste Priorität hatte. Um weiterhin ansprechenden Mietwohnraum anbieten zu können, der den heutigen und zukünftigen Anforderungen gerecht wird, ist die Betrachtung der Bestandsquartiere wichtig in Bezug auf das Risiko einer rückläufigen Nachfrage.

Dem Rechnung tragend hat die BGÜ bereits 2020 beschlossen, eine mögliche Nachverdichtung und Verbesserung der Bestandsgebäude im Hildegardring zu untersuchen und voranzutreiben.
Inzwischen wurden die Entwürfe weiter detailliert und die für die Realisierung notwendige Bebauungsplanänderung angestoßen.
Neben dem Bau von neuem Wohnraum sollen die Bestandgebäude der BGÜ im Q5 Hildegardring weiter energetisch ertüchtigt, Barrieren abgebaut und möglichst gasunabhängig mit Wärme versorgt werden. Ein weiteres Ziel ist, durch diese Maßnahmen die Quartiersbereiche Hildegardring und Anna-Zentgraf-Straße räumlich, funktionell (energetisch), gestalterisch und sozial zu verbinden.

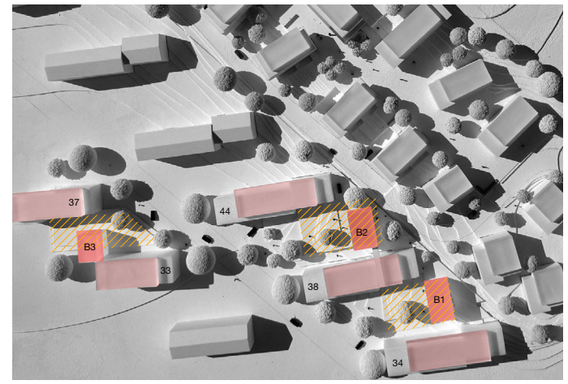
BESTAND

- **A) Neubauquartier Q5**
  14 Gebäude in der Anna-Zentgraf-Straße (Baujahr: 2019-2022)
- **B) Bestandsquartier Q5**
  5 Gebäude im Hildegardring (Baujahr: 1970)
- Hildegardring - Straße führt durchs Bestandsquartier (B) – ungebremste, unattraktive **Durchgangsstraße**
- **Garagen und Parkplätze** - straßenbegleitend, ohne Aufenthaltsqualität
- **Gebäude** - nach Süden orientiert, freie Sicht, uncharmant, kleine Balkone
- Bestandsgebäude sind nicht **barrierefrei** - Aufzüge notwendig
- Gebäude müssen **bewohnbar** bleiben während der Bauzeit
- **Grünflächen** ungenutzt, unökologisch und lieblos - sollte intensiv genutzt werden
- **Verbindungen der Quartierseinheiten** fehlen - muss hergestellt werden



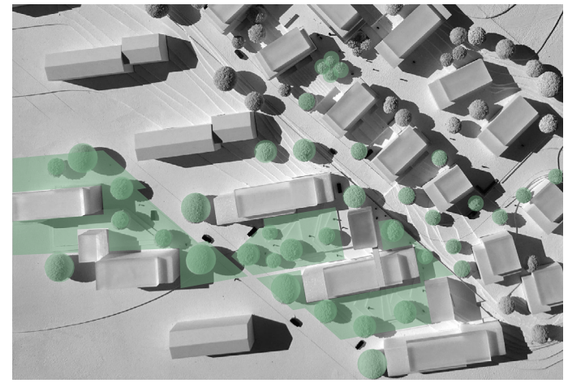
PLANUNG - GEBÄUDE

- **ungenutzte Freiflächen** auf einer Tiefgarage oder Gebäude-Zwischenräumen sollen überbaut werden, ohne die Wohnqualität der vorhanden Gebäude / Wohnungen einzuschränken
- **Aufstockung** der Bestandsgebäude mit mittelgroßen Wohneinheiten
- 3 Neubauten zwischen den Gebäuden mit **kleinen Wohnungen, Clusterwohnungen, Koppelwohnungen, Gastzimmern und Senioren-WG**
- gemeinsame **Dachterrasse** - exklusiv **für ALLE**
- **50% mehr Wohneinheiten bei nur 9% mehr Flächenverbrauch**



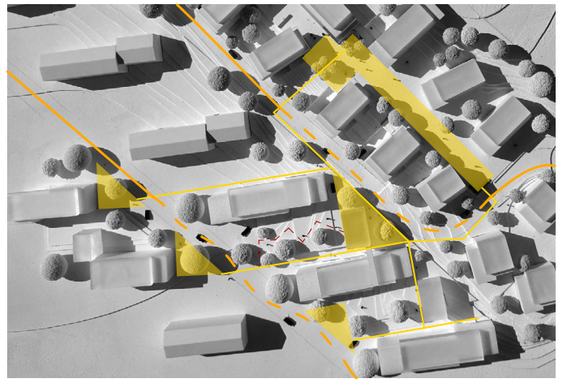
PLANUNG - GRÜN

- **intensive, ökologisch wertvolle Grünflächen** zwischen den Gebäuden
- **straßenbegleitende Grünräume** Begegnungs- anstatt Garagenflächen
- **Vernetzung und Ergänzung der Grünflächen**
- **Fassadenbegrünung**
- **intensive Dachbegrünung** mit Bäumen und Sträuchern
- dreifache Dachnutzung: **Aufenthalt / Grün / Photovoltaik**



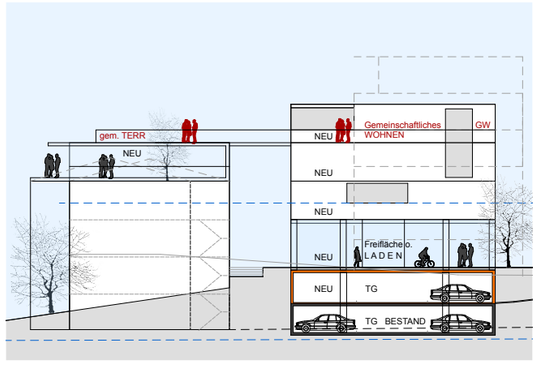
PLANUNG - VERBINDUNG/ WEGE und PLÄTZE

- ausgeklügeltes Wegenetz **verbindet die Quartiere und stiftet Orientierung und Identität**
- **Plätze** zum Treffen und Verweilen
- großzügige **Aufenthaltsschwerpunkte,** anstatt kleine, gleiche Spielflächen, sind im Gesamtquartier verteilt
  - o Pumptrack
  - o Boule
  - o Ballspiel
  - o Sportgeräte für Groß und Klein
- **E-carsharing** steht den Bewohnern zur Verfügung



IDEE - GEMEINSAMES WOHNEN

- **gemeinsam mehr erreichen**
  (Leitsatz der Baugenossenschaft)
- **LIVE**-Haus
  Leben, Innovation, Vision, Energie
  - o **L** - andere Wohnformen
    kleine App. / Cluster / WG
    dafür gemeinsames exklusives
    Dachgeschoss
  - o **I** - neue Bautechnik
  - o **V** - Leben in Zukunft
  - o **E** - Klimaneutral
- **soziale Durchmischung** – Crossover



Fremdverwaltung/WEG-Verwaltung

Die Fremd- und WEG-Verwaltung hat sich im Berichtsjahr erfreulich weiterentwickelt. Die BGÜ verwaltet zum Jahresende 2021 nach Wohnungseigentumsgesetz WEG 18 Eigentümergemeinschaften mit 443 Wohneinheiten und 197 PKW-Stellplätzen.

Als seriöser und kompetenter WEG-Verwalter übernimmt die BGÜ die professionelle Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und alle damit verbundenen Aufgaben. Dabei orientierten wir uns stets an Ihren Bedürfnissen mit dem Ziel, Ihnen den bestmöglichen Service für Ihre Immobilie zu bieten und Sie von zeitintensiven Tätigkeiten zu entlasten. Von der Erstellung des Wirtschaftsplans und der Hausgeldabrechnung bis hin zur Eigentümerversammlung – wir sind Ihr zuverlässiger WEG-Verwalter.
Die BGÜ verwaltet derzeit 25 Eigentümergemeinschaften mit 517 Einheiten. Darin ist 1 gewerbliche Einheit enthalten (Stand 01/2022). Als WEG-Verwalter übernehmen wir für Eigentümergemeinschaften kaufmännische, technische, rechtliche und organisatorische Aufgaben.
Sie möchten die Verwaltung Ihrer Immobilie in unsere Hände abgeben? Unsere kaufmännischen und technischen Mitarbeitenden stehen Ihnen gerne bei allen Fragen zur Verfügung. Nehmen Sie einfach Kontakt mit uns auf.

Sie sind Eigentümer eines Mehrfamilienhauses oder einer Gewerbeimmobilie? Dann sind Sie bei der BGÜ genau richtig. Wir entlasten Sie von allen Aufgaben, die Sie als Immobilieneigentümer und gleichzeitig Vermieter betreffen und fungieren gerne auch als Ansprechpartner für Ihre Mieter. Ebenso sind wir selbstverständlich Ansprechpartner für Mieter von Gewerbeimmobilien.
Mit uns als kompetentem Immobilien-Profi an Ihrer Seite können Sie sich entspannt zurücklehnen, denn wir kümmern uns zuverlässig um Ihre Immobilie! Gerne erstellen wir Ihnen ein individuelles Angebot, abgestimmt auf Ihre Bedürfnisse und Anforderungen. Sprechen Sie uns einfach an.

IHRE VORTEILE

Jahrzehntelange Erfahrung	Sicheres Geldvermögen	Professionelles EDV-System
Fester Ansprechpartner	Gute Erreichbarkeit	Preisvorteile durch Rahmenverträge

Selbstverständlich erfüllen wir alle Voraussetzungen des „Gesetz zur Einführung einer Berufszulassung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter“ und verfügen über die Gewerbeerlaubnis nach § 34c GewO.

Unsere Mitarbeiter nehmen seit je her regelmäßig an Seminaren, Vorträgen und Fortbildungen, rund um das wichtige Thema der WEG-Verwaltung, teil. Es ist für uns eine Selbstverständlichkeit, dass wir unsere Dienstleistung stets auf dem aktuellen Stand der Rechtsprechung und sonstigen Entwicklungen erbringen.

STADTQUARTIER 2050

Auszug aus dem „Hallo Ü“, Donnerstag 16. September 2021 / Nr. 37

Gemeinsam mit zahlreichen Partnern aus Wissenschaft und Wirtschaft gestaltet Überlingen mit dem innovativen Quartiersprojekt „Stadtquartier 2050“ die Energiewende. Zur flächendeckenden Umsetzung der Energiewende gilt es, die klimapolitischen Zielsetzungen von der Bundes- über die Kreis- bis auf die kommunale Quartiersebene konsequent herunter zu brechen und umzusetzen. Mit dem 2015 erstellten Energie- und Klimaschutzkonzept für den Bodenseekreis sowie dem Beschluss zur Erstellung eines Energie- und Klimaschutzkonzepts inkl. Energiemasterplan mit konkreten Quartiers- und Infrastrukturprojekten für die Stadt Überlingen verfügt die Region bereits heute über ein entsprechendes Leitbild und Rahmenwerk zur Umsetzung der energie- und klimaschutzpolitischen Ziele. Das Ziel in Überlingen ist es beispielsweise, den Energiemasterplan „Überlingen 2020/2050“ auf Quartiers- und Projektebene mit konkreten Infrastrukturprojekten umzusetzen, um so schrittweise ein klimaneutrales Wohnumfeld zu schaffen.

Neubau Quartierserweiterung **Q5** Anna-Zentgraf-Straße

Das „Stadtquartier 2050“-Projekt mit der Quartiersentwicklung in Überlingen zeigt eindrucksvoll, wie das funktionieren kann. Das Projekt, das sich mit der zukunftsgerechten Neugestaltung zweier Stadtviertel befasst, ist eines von insgesamt sechs sogenannten „Leuchtturmprojekten“,das aus mehr als 60 bundesweit eingereichten Beiträgen ausgewählt wurde. Diese innovativen Leuchtturmprojekte, zu denen auch das Verbundvorhaben „Stadtquartier 2050“ aus Stuttgart und Überlingen gehört, sollen unter besonderer Berücksichtigung einer sozialverträglichen Gestaltung aufzeigen, wie in Stadtquartieren der Energieverbrauch gesenkt, die Vernetzung von Strom, Wärme und Mobilität intelligent gelingen und erneuerbare Energien sinnvoll integriert werden können, ohne dabei gleichzeitig das Ziel der Erhaltung und Schaffung von bezahlbarem und sozial ausgewogenem Wohnraum zu gefährden.

Die ausgewählten Vorzeigequartiere dienen als beispielhafte Lösungsansätze, in denen unter Einbeziehung aller relevanten Akteure innovative Konzepte sowohl erforscht als auch gleichzeitig umgesetzt werden. Zusätzlich zu den Demonstrationsquartieren arbeiten die Projektpartner an technologischen Fragestellungen sowie sozialen Themen und entwickeln vier verschiedene Tools (u.a. einer Quartiers-App) zur Anwendung in Stadtquartieren“.

Projektpartner:
Baugenossenschaft Überlingen, Energieagentur Ravensburg, Fraunhofer Institut für Bauphysik (IBP), Fraunhofer Projektgruppe Wirtschaftsinformatik (FIT), Institut für Ressourceneffizienz und Energiestrategien, Landeshauptstadt Stuttgart, puren, Stadtwerk am See, Große Kreisstadt Überlingen, Universität Stuttgart.

Zum Abschluss an die Vortragsreihe wurde in Form einer moderierten Podiumsdiskussion über die Frage „Klimaneutrales, sozial ausgewogenes und bezahlbares Wohnen – ein Widerspruch?“ gesprochen.

Im Laufe des Tages sind ca. 160 Gäste der Einladung gefolgt und haben sich an den Ständen mit den Projektpartnern ausgetauscht.
Auf dem Programm standen zudem Vorträge zu den Themen
-„Energiewende in den Kommunen – klimaneutrale Quartiere“
-„Architektur für klimaneutrales, nachhaltiges und bezahlbares Wohnen – Innovationen im Überlinger Quartier“
-Energiewende schon heute – Energiekonzeption und Fördermöglichkeiten
-Wohnen im „Stadtquartier 2050“ – Mietende im Fokus

Darüber hinaus wurde vom Stadtwerk am See ein Spaziergang zur Energiezentrale angeboten, bei dem viele spannende Einblicke in die Energieversorgung der Stadt Überlingen gewonnen werden konnten.

05 JAHRESABSCHLUSS GESCHÄFTSJAHR 2021

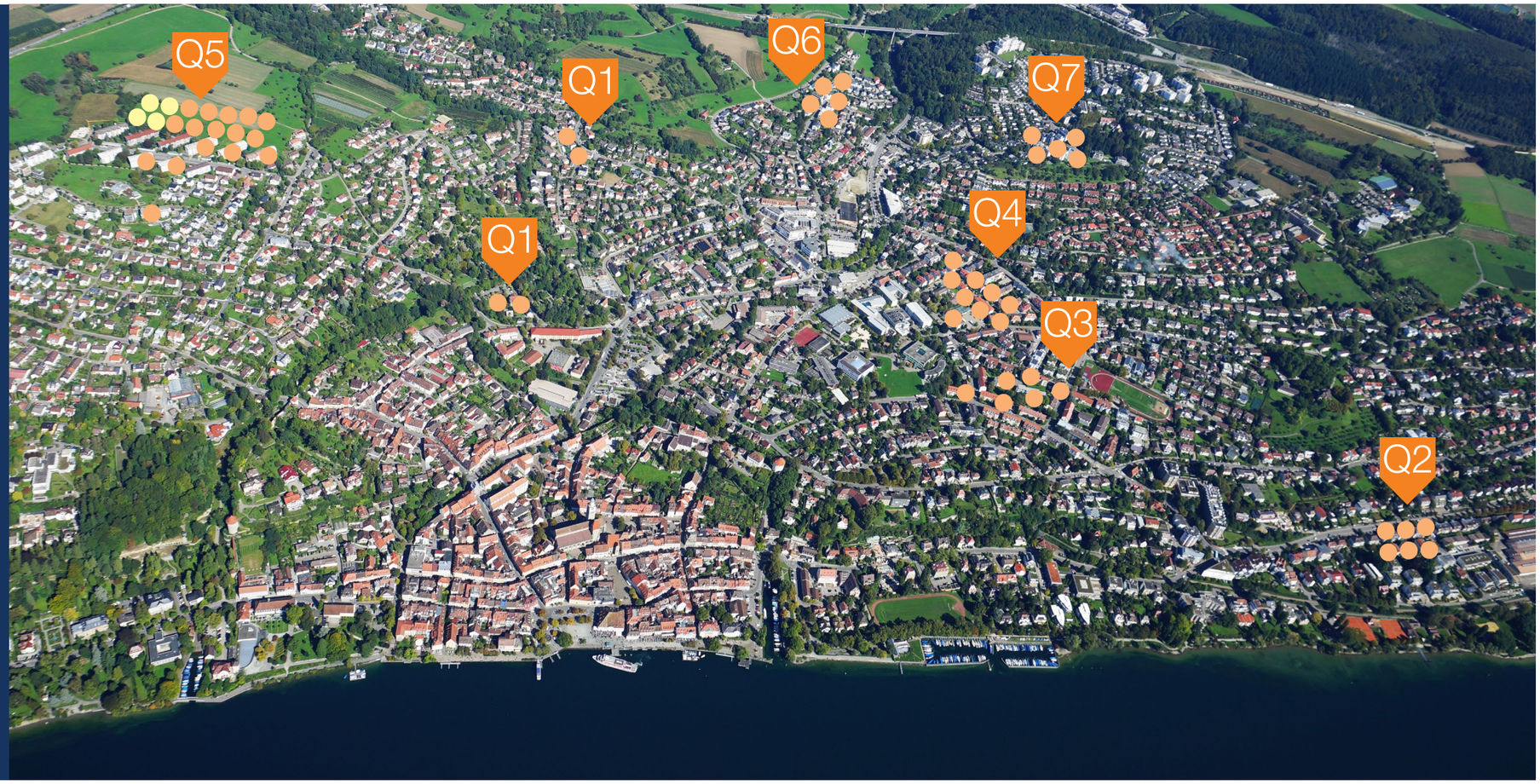
Der Wohnungsbestand
der BGÜ eG
Stand 31.12.2021

603 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

- Bestandsgebäude
- Objekte im Bau



01 Die BGÜ

02 Bericht des
Aufsichtsrates

03 Mitglieder-
versammlung

04 Bericht
des Vorstandes

**05 Jahresabschluss
Geschäftsjahr 2021**

06 Ausblick
auf 2022

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
	Anna-Zentgraf-Straße	17/19/21/ 23/25/27	81	6.547	A
	Anna-Zentrgraf-Straße	13/15	22	1.850	A
6. Hohle Straße	Hohle Straße	34/36	33	2.706	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 2021		**603**	**46.051**	

Q7 Primelweg

BILANZ AKTIVA

	Euro	31.12.2021 Euro	31.12.2020 Euro
A. Anlagevermögen			
I Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	0,00
II Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	44.615.273,66		25.699.388,40
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	942.492,21		1.003.733,21
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		1.920.870,47
4. Technische Anlagen und Maschinen	26.747,00		28.393,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung, andere Anlagen	84.741,02		75.544,86
6. Anlagen im Bau	21.305.594,09		26.414.259,45
7. Bauvorbereitungskosten	62.729,78	67.037.577,76	118.720,98
III Finanzanlagen	26.000,00		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	600,00		26.000,00
2. Andere Finanzanlagen		26.600,00	600,00
Summe Anlagevermögen		**67.064.177,76**	**55.287.510,37**
B. Umlaufvermögen			
I Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.021.945,40	1.021.945,40	856.632,46
II Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	13.587,18		13.301,58
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.070,83		9.275,07
3. Sonstige Vermögensgegenstände	475.684,61	497.342,62	626.901,01
III Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	940.330,23		1.784.601,82
2. Bausparguthaben	801.744,77	1.742.075,00	501.123,75
Summe Umlaufvermögen		**3.261.363,02**	**3.791.835,69**
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	150.350,00		79.992,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	68.071,90	218.421,90	5.337,52
Bilanzsumme		**70.543.962,68**	**59.164.675,58**

BILANZ PASSIVA

	Euro	31.12.2021 Euro	31.12.2020 Euro
A. Eigenkapital			
I Geschäftsguthaben			
1. Der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	56.730,00		40.728,88
2. Verbleibender Mitglieder	5.081.090,62		4.941.317,71
3. Aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 584,38 € (2020: 738,41€)	0,00	5.137.820,62	930,00
II Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklagen	1.584.299,81		1.490.912,51
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt (2020: 90.127,95€)	93.387,30		
2. Bauerneuerungsrücklagen	3.003.785,73		2.922.673,53
davon aus Bilanzgewinn 2020 eingestellt (2020: 80.089,14€)	81.112,20		
3. Andere Ergebnisrücklagen	6.049.904,08		5.479.418,42
davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt (2020: 541.151,59€)	570.485,66	10.637.989,62	
III Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	933.872,96		901.279,54
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	663.872,96	270.000,00	631.279,54
Eigenkapital insgesamt		**16.045.810,24**	**15.145.981,05**
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	81.500,00	81.500,00	69.600,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	52.341.694,52		41.052.890,29
2. Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	59.616,11		82.007,94
3. Erhaltene Anzahlungen	1.006.379,42		884.596,57
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	376,91		2.194,27
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	975.171,87		1.883.031,30
6. Sonstige Verbindlichkeiten	26.679,68	54.409.918,51	28.254,31
D. Rechnungsabgrenzungsposten		6.733,93	16.119,85
Bilanzsumme		**70.543.962,68**	**59.164.675,58**

GEWINN- & VERLUSTRECHNUNG

		31.12.2021 Euro	31.12.2020 Euro
1. Umsatzerlöse			
a. Aus der Hausbewirtschaftung	5.197.410,21		4.401.522,10
b. Aus Betreuungstätigkeit	129.882,49		81.565,88
c. Aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.798,54	5.348.091,24	21.859,96
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		165.312,94	15.293,28
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		90.701,63	87.659,41
4. Sonstige betriebliche Erträge		65.664,25	92.240,53
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.445.073,67	1.078.924,98
6. Rohergebnis		**4.224.696,39**	**3.621.216,18**
7. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	794.951,88		704.961,29
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen und Unterstützung	135.472,10	930.423,98	124.407,10
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.187.597,09	839.685,48
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		264.470,78	225.069,92
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		12,00	12,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.020,51	500,62
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		784.480,54	724.972,48
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1,89	1,89
14. Ergebnis nach Steuern		**1.060.754,62**	**1.002.630,64**
15. Sonstige Steuern		126.881,66	101.351,10
16. Jahresüberschuss		**933.872,96**	**901.279,54**
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		663.872,96	631.279,54
Bilanzgewinn		**270.000,00**	**270.000,00**

ANHANG

a) Allgemeine 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 16. Oktober 2020 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. Investitionszuschüsse wurden von den Anschaffungs-/Herstellungskosten abgesetzt. Die Abschreibung erfolgt 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 anderen Finanzanlagen zu den Anschaffungskosten bewertet. Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert 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						Abschreibungen				Buchwert 2021	
Position	Anfang GJ	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen Zugänge	Umbuchungen Abgänge	Ende GJ	kum. Anfang GJ	Abschreibungen des GJ	Abgänge Veränd. Afa	kum. Ende GJ	Ende GJ	Anfang GJ
Immaterielle Vermögensgegenstände	3.056,92	0,00	0,00	0,00	0,00	3.056,92	3.056,92	0,00	0,00	3.056,92	0,00	0,00
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	40.743.264,52	582.063,81	0,00	19.440.384,35	0,00	60.765.712,68	15.043.876,12	1.106.562,90	0,00	16.150.439,02	44.615.273,66	25.699.388,40
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. a. Bauten	1.864.998,46	0,00	4.862,32	0,00	0,00	1.860.136,14	861.265,25	57.938,72	1.560,04	917.643,93	942.492,21	1.003.733,21
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.920.870,47	0,00	0,00	0,00	1.920.870,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.920.870,47
Technische Anlagen und Maschinen	32.716,60	0,00	0,00	0,00	0,00	32.716,60	4.323,60	1.646,00	0,00	5.969,60	26.747,00	28.393,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	260.751,13	30.745,77	0,00	0,00	0,00	291.496,90	185.206,27	21.549,61	0,00	206.755,88	84.741,02	75.544,86
Anlagen im Bau*	26.414.259,45	12.247.931,21	0,00	2.083.787,78	19.440.384,35	21.305.594,09	0,00	0,00	0,00	0,00	21.305.594,09	26.414.259,45
Bauvorbereitungskosten	118.720,98	106.926,11	0,00	0,00	162.917,31	62.729,78	0,00	0,00	0,00	0,00	62.729,78	118.720,98
Sachanlagen insgesamt	71.355.581,61	12.967.666,90	4.862,32	21.524.172,13	21.524.172,13	84.318.386,19	16.094.671,24	1.187.697,23	1.560,04	17.280.808,43	67.037.577,76	55.260.910,37
Finanzanlagen												
Anteile an verbundenen Unternehmen	26.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.000,00	26.000,00
Andere Finanzanlagen	600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	600	0,00	0,00	0,00	0,00	600,00	600,00
Finanzanlagen insgesamt	26.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.600,00	26.600,00
Anlagevermögen insgesamt	**71.385.238,53**	**12.967.666,90**	**4.862,32**	**21.524.172,13**	**21.524.172,13**	**84.348.043,11**	**16.097.728,16**	**1.187.697,23**	**1.560,04**	**17.283.865,35**	**67.064.177,76**	**55.287.510,37**

*) Pos. Anlagen im Bau in Höhe von 21.305.594,09 € beinhalten ausschließlich die Neubauten in der Anna-Zentgraf-Straße (WoQ Am Schättlisberg)

2. Unter der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.021.945,40€ (Vorjahr 856.632,46€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

4. 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 207.914,40€ (Vorjahr 242.566,80€) aus dem Grundstückskauf für das Neubaugebiet 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:

Wohnquartier **Q3** Carl-Benz-Weg

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				
(Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreswerte)	Euro	Restlaufzeit unter 1 Jahr Euro	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre Euro	Restlaufzeit über 5 Jahre Euro	gesichert Euro	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.341.694,52 (41.052.890,29)	1.602.385,56 (1.307.951,74)	7.050.430,73 (6.968.366,75)	43.688.878,23 (32.776.571,80)	52.341.694,52 (41.052.890,29)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	59.616,11 (82.007,94)	22.616,59 (22.391,83)	24.999,52 (47.616,11)	12.000,00 (12.000,00)	59.616,11 (82.007,94)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen*	1.006.379,42 (884.596,57)	1.006.379,42 (884.596,57)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	376,91 (2.194,27)	376,91 (2.194,27)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	975.171,87 (1.883.031,30)	801.909,87 (1.675.116,90)	138.609,60 (138.609,60)	34.652,40 (69.304,80)		
Sonstige Verbindlichkeiten	26.679,68 (28.254,31)	11.308,74 (11.997,88)	15.370,94 (16.256,43)			
Gesamtbetrag	**54.409.918,51 (43.932.974,68)**	**3.444.977,09 (3.904.249,19)**	**7.229.410,79 (7.170.848,89)**	**43.735.530,63 (32.857.876,60)**	**52.401.310,63 (41.134.898,23)**	

GPR = Grundpfandrecht

*) Steht zur Verrechnung an

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 sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge aus Förderzuschüssen in Höhe von 43.982,71 € (Vorjahr 77.390,19 €).
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 109,28 € (Vorjahr 575,28 €) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

d) Sonstige Angaben

Zinsswap-Vereinbarungen

Als derivatives Finanzinstrument werden Zinsswaps zur Steuerung des Zinsänderungsrisikos eingesetzt.

Der Einsatz von Derivaten zu Spekulationszwecken ist durch interne Richtlinien untersagt. Die Kontrakte werden nur mit Banken abgewickelt, die über höchste Bonität verfügen. 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. Aufgrund der vertraglichen Vereinbarungen ist bei vertragskonformer Abwicklung der Geschäfte nicht mit einer Verlustrealisation zu rechnen.

Zum Bilanzstichtag bestehen folgende Zinsswaps:

Produkt	Nominalbetrag	Saldo per 31.12.2021	Marktwert per 31.12.2021	Laufzeiten
2-Phasen-Swap	700.000,00	595.508,92	-21.446,78	30.09.2016 – 30.06.2036
2-Phasen-Swap	1.050.000,00	869.400,00	-46.086,23	31.12.2016 – 30.06.2036
2-Phasen-Swap	950.000,00	824.141,18	-37.044,09	31.03.2017 – 30.06.2036
2-Phasen-Swap	2.750.000,00	2.349.878,06	-134.218,42	31.12.2017 – 30.06.2036
Swap mit Cap/Floor	1.745.000,00	1.690.860,00	-218.929,57	03.04.2018 – 31.03.2038
Swap mit Cap/Floor	1.248.000,00	1.209.000,00	-156.260,05	03.04.2018 – 31.03.2038
Doppelswap mit Floor	8.100.000,00	7.901.844,95	-358.891,43	28.02.2019 – 30.03.2038
2-Phasen-Swap	5.693.000,00	5.693.000,00	-208.057,38	30.03.2022 – 30.06.2045
2-Phasen-Swap	4.410.000,00	4.410.000,00	-140.112,37	01.04.2022 – 30.06.2045

Mitgliederbewegung

Anfang 2021	1.336
Zugang 2021	128
Abgang 2021	46
Ende 2021	1.418

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 139.772,91 € erhöht. Eine Nachschusspflicht der Mitglieder bei Insolvenz besteht nicht.
Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen per 31.12.2021:
- aus laufenden Bauvorhaben des Anlagevermögens in Höhe von 8.585.000 €
- aus Erbpachtverträgen in Summe von derzeit jährlich 51.092 €

Die Erbpachtverträge haben ihre Endlaufzeiten in den Jahren von 2040 bis 2075.

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 20 Mitarbeiter. Davon waren 9 Mitarbeiter in Vollzeit, 3 Mitarbeiter in Teilzeit sowie 8 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, Überlingen.
Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 weist folgende Werte aus:

Anteil am Stammkapital	26.000,00 €
Eigenkapital insgesamt	56.097,05 €
Jahresüberschuss	4.279,51 €

Mitglieder des Vorstandes

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

Mitglieder des Aufsichtsrates

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

Vorschlag für die Ergebnisverwendung

Nach der Vorwegzuweisung aus dem Jahresüberschuss 2021 zur gesetzlichen Rücklage und anderer Ergebnisrücklagen in Höhe von 663.872,96 € 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 % (197.652,71 €) auf das Geschäftsguthaben auszuschütten und den verbleibenden Restbetrag in Höhe von 72.347,29 € der Bauerneuerungsrücklage zuzuführen.

Überlingen, 30. Juni 2022

Der Vorstand:

Dieter Ressel

Dr. Andreas Huther

Q6 Primelweg

06 AUSBLICK AUF 2022

Unsere Genossenschaft wird weiterhin den Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere die bauliche Erneuerung der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen richten und mit zielgerichteten Investitionen wird weiterer, bedarfsgerechter Wohnraum geschaffen. Somit bauen wir unsere starke Position im Wettbewerb langfristig aus, zumal wir auf sozialverträgliche und angemessene Mieten achten. Neben der zukunftsorientierten Entwicklung bestehender Objekte führen wir auch weiterhin Neubaumaßnahmen durch. Diese orientieren sich ebenfalls an den gegenwärtigen und künftigen Wohnansprüchen sowie der Nachfrage. Wir haben entsprechende Konzepte entwickelt und setzen diese im Jahr 2022 und Folgejahren um. Unter anderem realisieren wir weitere Neubauten auf unseren Bestandsgrundstücken und nutzen hierbei das Instrument der Nachverdichtung. Möglichkeiten der öffentlichen Förderung von Wohnungen werden geprüft und ggf. beansprucht. Mit dem Umzug in unsere neue Geschäftsstelle wurden die Arbeitsplätze modernisiert und zukunftstauglich umgebaut, die IT-Struktur erneuert, auch um sinnvolle Prozesse weiter zu digitalisieren. Verschiedene Arbeitsbereiche haben wir bereits digitalisiert und erweitern den Umfang stetig. Elektronische Mieter- und Mitgliedsakten gehören zum Beispiel bereits zum Standard und weitere Arbeitsprozesse im Bereich der Wohnungsabnahmen, Dokumentationen von Verkehrssicherungspflichten oder Bauleitungsdokumentationen in digitaler Form sind anvisiert. Die vorhandenen technischen Einrichtungen unserer Genossenschaft ermöglichen unseren Mitarbeitenden der Verwaltung die auskömmliche Nutzung des mobilen Arbeitens. Wir verfügen damit über ein weiteres Merkmal eines attraktiven Arbeitgebers. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen bei der BGÜ zu rechnen. Für die Zukunft gehen wir von guten Vermietungsbedingungen aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in Überlingen und in der Region Überlingen aus. Dabei erwarten wir eine positive Entwicklung der Nettokaltmieten. Wir nehmen mit der Errichtung von Neubauwohnungen unsere Chancen zum Wachstum dann wahr, wenn langfristig die Wirtschaftlichkeit gegeben ist. Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwarten wir auf Basis unserer Unternehmensplanung weiterhin eine positive Entwicklung.

Impressum

Fotos:
www.iStock.com, www.stock.adobe.com
Igor Udodow – Photo & Design

Layout:
REHAAG GmbH – kreative Lösungen

01 Die BGÜ

02 Bericht des Aufsichtsrates

03 Mitglieder-versammlung

04 Bericht des Vorstandes

05 Jahresabschluss Geschäftsjahr 2021

06 Ausblick auf 2022

Baugenossenschaft Überlingen eG
Anna-Zentgraf-Straße 15, 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