BGÜ
Baugenossenschaft Überlingen eG

2024

Geschäftsbericht

Die BGÜ | Bericht des Vorstandes | Jahresabschluss 2024 | Bericht des Aufsichtsrates

Herausgegeben von
Baugenossenschaft Überlingen eG
Anna-Zentgraf-Straße 15
88662 Überlingen

T 07551 | 91 87 – 30
M post@baugenossenschaft-ueberlingen.de
W www.baugenossenschaft-ueberlingen.de

Konzeption & Gestaltung
Be:Lateral
Creating tomorrow's impact.
belateral.io

Bildnachweis
Adobe Stock &
Baugenossenschaft Überlingen eG

Hier fängt zuHause an.

06
Die BGÜ

10
Bericht des Vorstandes

16
Jahresabschluss 2024

30
Bericht des Aufsichtsrates

32
Ausblick

Vorwort

Das Jahr 2024 stand für die Baugenossenschaft Überlingen eG im Zeichen des 75-jährigen Bestehens und war geprägt von wichtigen Entwicklungen in allen Bereichen der Genossenschaft.

Mit der vollständigen Vermietung des Quartiers Q5 konnte ein zentrales Projekt erfolgreich abgeschlossen werden. Gleichzeitig wurden die Planungen für das Neubauvorhaben im Hildegardring mit 56 Wohnungen vorangetrieben.

Parallel wurden in der Modernisierung und Instandhaltung rund 1.000 Aufträge bearbeitet, verbunden mit Schritten auf dem Weg zur Klimaneutralität unseres Wohnungsbestandes.

Neben den baulichen und organisatorischen Fortschritten war 2024 auch ein Jahr der Gemeinschaft. Mit verschiedenen Veranstaltungen, darunter die Jubiläumsfeierlichkeiten, wurde das Miteinander in der Genossenschaft und im Quartier gestärkt.

Der Vorstand dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement, dem Aufsichtsrat für die vertrauensvolle Zusammenarbeit sowie den Mitgliedern für ihre langjährige Treue.

Die BGÜ wird auch künftig verantwortungsvoll, nachhaltig und im Sinne ihrer Mitglieder handeln.

Der Vorstand

BGÜ
Baugenossenschaft Überlingen eG

Adresse:
Baugenossenschaft Überlingen eG
Anna-Zentgraf-Straße 15
88662 Überlingen

T 07551 | 91 87 – 30
F 07551 | 918740
M post@baugenossenschaft-ueberlingen.de
W www.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 2024 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.

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 i. R. | stv. Vorsitzender
Gläser Mirko | Dipl.-Ing. (FH)
Hueber Hartmut | Geschäftsführer
Huther Konrad | Dipl.-Bankbetriebswirt (ADG)
Dichgans Franz | Rechtsanwalt
Barton Hubert | Dipl.-Betriebswirt (BA)

Der Prüfungs- und Finanzausschuss
Wiest Wolfgang, Huther Konrad, Dichgans Franz, Barton Hubert

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
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

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

VDIV Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e.V.
Berliner Straße 19
74321 Bietigheim-Bissingen
Tel.: 07142/469 93-0
info@vdiv-bw.de

Die BGÜ in Zahlen

Kennzahlen:	**31.12.2023**	**31.12.2024**
Zahl der Mitglieder	1.423	1.453
Gezeichnete Anteile	3.3214	33.215
Höhe des Anteils	155 €	155 €
Geschäftsguthaben	5.148 T€	5.148 T€
Bilanzsumme	73.834 T€	77.115 T€
Bilanzgewinn	295 T€	295 T€
Anlagevermögen	6.8978 T€	72.172 T€
Umsatzerlöse a. d. Hausbewirtschaftung	6.753 T€	7.268 T€
Vermietete Wohnungen	681	681
Vermietete Gewerbeeinheiten	9	9
Durchschntl. Kaltmiete pro m² Nutzfläche	8,44 €	8,58 €
Gesamte Wohn- und Nutzfläche	52.086 m²	52.086 m²
WEG verwaltete Eigentumswohnungen	684	760
Sondereigentumsverwaltung	10	13
Miethausverwaltung für Dritte (Wohn- und Gewerbeeinheiten)	233	244

Bericht des Vorstandes

Geschäftsentwicklung
Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Geschäftsjahr 2024 waren weiterhin von weltpolitischen Krisen geprägt. Der anhaltende Angriffskrieg Russlands in der Ukraine, der Terroranschlag der Hamas in Israel und zunehmende Spannungen in Ostasien führten dazu, dass die deutsche Baubranche nach Jahren des Booms bereits im Jahr 2023 eine spürbare Ernüchterung erlebte. Immer mehr Investoren stellten aufgrund gestiegener Zinsen und Baupreise Projekte zurück oder gaben sie auf. Der Wohnungsbau hat sich zwischenzeitlich zu einem Risikogeschäft entwickelt, wenngleich sich die Situation im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder leicht normalisiert hat.

Dennoch bleibt die Lage auf dem Wohnungsmarkt in Überlingen angespannt. Unsere Genossenschaft wirkt diesem Trend – im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Möglichkeiten – mit der größten Baumaßnahme in der Geschichte des BGÜ entgegen. Mit dem Projekt der Quartierserweiterung Q5 „Anna-Zentgraf-Straße" wurden in drei Bauabschnitten insgesamt 182 neue Wohnungen geschaffen, sodass Q5 aktuell 293 Wohnungen umfasst. In drei weiteren Bauabschnitten soll das Q5 „Hildegardring" um weitere 56 Wohneinheiten erweitert werden, mit dem Ziel, Ende 2028 im Quartier Q5 insgesamt 349 Wohnungen unseren Mitgliedern anbieten zu können.

Unabhängig von diesen Neubauvorhaben verlagern sich unsere Investitionen vermehrt auf energetische Ertüchtigung und Modernisierung unserer Bestandsobjekte. Dafür ist im Modernisierungs- und Instandhaltungsplan für die kommenden fünf Jahre über 4 Mio. Euro vorgesehen.
Fremdverwaltung / WEG-Verwaltung Dieser Geschäftsbereich entwickelt sich weiter positiv. Im Geschäftsjahr konnten Umsatz und Ertrag deutlich gesteigert werden, was jedoch auch zu deutlich höherem Arbeitseinsatz führte und nicht völlig reibungslos verlief.
Trotz aller Herausforderungen kann unsere Genossenschaft mit dem abgelaufenen Jahr und dem wirtschaftlichen Jahresergebnis sehr zufrieden sein. Zum 31.12.2024 wies die Baugenossenschaft Überlingen einen Jahresüberschuss von 1.010.899,88 Euro aus. Unter Berücksichtigung der herausfordernden Rahmenbedingungen ist dieses Ergebnis als sehr gut zu bewerten und ermöglicht der Mitgliederversammlung erneut die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von vier Prozent auf die Geschäftsguthaben.

Neben kontinuierlichem, gesundem wirtschaftlichem Wachstum achten wir gemäß unserer Rechtsform besonders auf soziale Aspekte. Unser Handeln orientiert sich an den genossenschaftlichen Grundprinzipien von Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung.
Gleichzeitig steht unserer Genossenschaft eine enorme Herausforderung bevor: Die Landesregierung Baden-Württemberg strebt Klimaneutralität bis 2040 an – eine ambitionierte Zielsetzung für ein Unternehmen unserer Größenordnung. Dennoch arbeiten wir weiter daran, die notwendigen Grundlagen für unseren eigenen Wohnungsbestand zu erheben und diese in unsere „Klima-Roadmap" einfließen zu lassen.
Die vor uns liegenden, großen Aufgaben gehen wir mit Sorgfalt, Verantwortung und Zielgerichtetheit an und entwickeln unsere Genossenschaft im Sinne unserer Mitglieder weiter. Wir freuen uns, wenn Sie uns auf diesem spannenden und anspruchsvollen Weg wohlwollend begleiten.

Mitgliederwesen
Zum Stichtag 31. Dezember 2024 verfügt die Baugenossenschaft über 1.453 Mitglieder. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Steigerung um 30 Mitglieder: Von 1.423 auf 1.453 Mitglieder. Damit setzt sich der positive Trend fort, dass immer mehr Personen von den Angeboten und Vorteilen der Genossenschaft profitieren.

Bestandsbewirtschaftung/-entwicklung:

Vermietung
Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum bleibt eine zentrale Aufgabe der Baugenossenschaft Überlingen eG. Auch im Geschäftsjahr 2024 wurden die Mieten sozialverträglich gehalten und lagen weiterhin rund 10–15 % unter dem Mietspiegel der Stadt Überlingen. Im Rahmen der Mietanpassungen erfolgten maßvolle Erhöhungen zwischen 1 % und 8 %, um die Qualität des Bestands zu sichern und künftige Investitionen zu ermöglichen. Die Nachfrage nach Wohnungen ist unverändert hoch. Die Fluktuation blieb gering: 2024 wurden lediglich 45 Wohnungen neu vermietet. Die Leerstandsquote war sehr niedrig; nur fünf Wohnungen standen aufgrund laufender Sanierungsmaßnahmen vorübergehend nicht zur Verfügung. Diese Entwicklung bestätigt die Verlässlichkeit und Stabilität der Genossenschaft und zeigt, dass die Mitglieder der BGÜ langfristig verbunden bleiben.

Neubau
Im Jahr 2024 wurden die Planungen zur Erweiterung des Quartiers Q5 Hildegardring weiter vorangetrieben. Geplant ist die Schaffung von insgesamt 56 neuen Wohnungen durch Aufstockung bestehender Gebäude sowie ergänzende Neubauten. Zusätzlich sind energetische Sanierungen, Maßnahmen zur Barrierefreiheit und eine moderne Energieversorgung vorgesehen. Der Baustart ist für Anfang 2026 geplant. Im Rahmen dieses Projekts besteht eine Kooperation mit der Hochschule Biberach, die in einem Modellprojekt Fragestellungen zur baulichen Weiterentwicklung im Bestand untersucht und praxisnahe Konzepte erarbeitet hat.
Um das Wohnraumangebot für unsere Mitglieder weiter zu erhöhen, hat die BGÜ im Geschäftsjahr 2024 ein größeres Baugrundstück im Gottfried-Keller-Weg erworben. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit, das Wohnquartier Q6 in den kommenden Jahren um rund 50–60 Wohneinheiten zu erweitern.

Technik & Instandhaltung
Im Geschäftsjahr 2024 bearbeitete die Technikabteilung insgesamt 983 Aufträge in den Bereichen Instandhaltung, Reparatur und Modernisierung. Neben der laufenden Betreuung des Bestands lag ein Schwerpunkt auf der Umsetzung der Klima-Roadmap: Der energetische Ist-Zustand des Bestands wurde erfasst, Optionen zur Dekarbonisierung des Wärmebedarfs geprüft und Maßnahmen zur CO_2-Reduktion vorbereitet. Ziel ist die langfristige Sicherung der Wohnqualität sowie die nachhaltige Weiterentwicklung der Gebäude. Für das Jahr 2025 sind Instandhaltungsmaßnahmen an den Fassaden der Gebäude in der Hohle Straße vorgesehen. Dort sollen witterungsbedingte Abnutzungen behoben und vorbeugende Maßnahmen zur Erhaltung der Bausubstanz umgesetzt werden. Dadurch wird der optische und technische Zustand der Gebäude gesichert.

Ein besonderer Anlass im Jahr 2024 war die Verabschiedung von Markus Strobel in den Ruhestand, der die Technikabteilung über mehr als 30 Jahre maßgeblich geprägt hat.

Fremdverwaltung:

Dieser Geschäftsbereich entwickelt sich weiter positiv. Im Geschäftsjahr konnten Umsatz und Ertrag deutlich gesteigert werden, was jedoch auch zu deutlich höherem Arbeitseinsatz führte und nicht völlig reibungslos verlief.

WEG-Verwaltung

Im Geschäftsjahr 2024 wurden insgesamt 39 Eigentümergemeinschaften mit 760 Einheiten betreut. Darüber hinaus fanden 40 Eigentümerversammlungen statt und 8 größere Sanierungsmaßnahmen wurden begleitet oder initiiert. Der Verwaltungsaufwand zeigt sich auch in der hohen Zahl an bearbeiteten Anfragen: Über 13.000 Telefonate und rund 12.000 E-Mails wurden im Berichtsjahr beantwortet.

Fremdmietverwaltung

Neben der WEG-Verwaltung ist die BGÜ auch in der Fremdmietverwaltung tätig. Hierbei werden Wohn- und Gewerbeeinheiten im Auftrag Dritter verwaltet. Im Geschäftsjahr 2024 umfasste dies die Betreuung von 31 Häusern mit insgesamt 255 Wohneinheiten. Zu den Aufgabenfeldern zählen u. a. die Abwicklung von Mietverhältnissen, die Koordination technischer Instandhaltungsmaßnahmen sowie die kaufmännische Verwaltung.

Jahresabschluss

Quartier	Straße	Hausnummer	WE	m²/ Wfl.	Energieeffizienzklasse	
Quartier	Friedhofstraße	39/41	12	1.007	C	Q1
Quartier	Barbelgängle	28	11	731	B	
Quartier	Barbelgängle	30	8	622	D	
Quartier	Bleiche	4	6	512	C	Q2
Quartier	Bleiche	2	6	453	C	
Quartier	Schilfweg	37	6	512	C	
Quartier	Nußdorfer Straße	34/36	24	1.871	B	
Quartier	Nußdorfer Straße	32	9	797	B	
Quartier	Carl-Benz-Weg	20	6	362	E	Q3
Quartier	Carl-Benz-Weg	25	11	956	B	
Quartier	Carl-Benz-Weg	17/19	14	1.090	B	
Quartier	Carl-Benz-Weg	21/23	16	1.232	C	
Quartier	Carl-Benz-Weg	15	6	495	B	
Quartier	St.-Johann-Straße	27/29	16	968	D	
Quartier	St.-Johann-Straße	31/33	20	1.241	D	
Quartier	Dekan-Schwarz-Weg	1/3	12	851	C	Q4
Quartier	Dekan-Schwarz-Weg	4	7	477	B	
Quartier	Dekan-Schwarz-Weg	5	6	398	C	
Quartier	Dekan-Schwarz-Weg	2	7	480	G	
Quartier	Dekan-Schwarz-Weg	7	7	453	C	
Quartier	Dekan-Schwarz-Weg	10/12	14	977	B	
Quartier	Dekan-Schwarz-Weg	9	7	466	C	
Quartier	Dekan-Schwarz-Weg	14	5	280	B	
Quartier	Rauensteinstraße	23	6	385	E	
Quartier	Untere St. Leonhard-Str.	12	14	1.157	B	
Quartier	Am Schättlisberg	25	7	566	B	Q5
Quartier	Hildegardring	33/35	20	1.280	B	
Quartier	Hildegardring	37	8	659	B	
Quartier	Hildegardring	39	12	750	B	
Quartier	Hildegardring	44/46/48	21	1.757	B	
Quartier	Hildegardring	38/40/42	22	1.611	B	
Quartier	Hildegardring	34/34A	16	1.263	B	
Quartier	Hildegardring	36	6	509	B	
Quartier	Anna-Zentgraf-Str.	17/19/21/23/25/27	81	6.547	A	
Quartier	Anna-Zentgraf-Str.	13/15/17/19	48	3.827	A	
Quartier	Anna-Zentgraf-Str.	1/3/5/7	52	3.972	A	
Quartier	Hohle Straße	34/36	33	2.706	A	Q6
Quartier	Hohle Straße	25/27	25	1.729	A	
Quartier	Hohle Straße	29	8	699	A	
Quartier	Primelweg	3	12	881	B	Q7
Quartier	Primelweg	5	12	1.147	B	
Quartier	Primelweg	7	12	1.157	B	
Quartier	Primelweg	9/11	30	2.249	B	

681

Wohnein-
heiten

52.086m²
Wohnfläche

Aktiva

Bilanz zum 31.12.24	Euro	31.12.24 Euro	31.12.23 Euro
A. Anlagevermögen			
I Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	67.973.310,92		67.407.664,82
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	881.607,21		825.099,21
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.394.109,29		0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	136.971,00		145.294,00
5. Betriebs und Geschäftsausstattung, andere Anlagen	316.346,00		317.376,00
6. Anlagen im Bau	0,00		75.570,29
7. Bauvorbereitungskosten	443.132,43		153.296,37
8. Geleistete Anzahlungen	0,00		27.193,28
		72.145.476,85	68.951.493,97
II Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	26.000,00		26.000,00
2. Andere Finanzanlagen	600,00		600,00
		26.600,00	26.600,00
Summe Anlagevermögen		**72.172.076,85**	68.978.093,97
B. Umlaufvermögen			
I Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.580.188,29		1.505.157,69
		1.580.188,29	1.505.157,69
II Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			46.583,12
1. Forderungen aus Vermietung	40.782,61		
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.167,66		103.369,53
3. Sonstige Vermögensgegenstände	59.669,79		113.539,43
		117.620,06	263.492,08
III Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.005.262,71		1.295.746,08
2. Bausparguthaben	2.020.770,45		1.554.602,36
		3.026.033,16	2.850.348,44
Summe Umlaufvermögen		**4.723.841,51**	4.618.998,21
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	114.416,00		126.394,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	104.496,24		110.024,31
		218.912,24	236.418,31
Bilanzsumme		**77.114.830,60**	73.833.510,49

Passiva

		Euro	31.12.24 Euro	31.12.23 Euro
A. Eigenkapital				
I Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		116.560,00		145.390,00
2. verbleibender Mitglieder		5.148.223,30		5.147.907,87
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 101,70 € (2023: 262,13 €)		930,00		11.935,00
			5.265.713,30	5.305.232,87
II Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklagen		1.976.057,93		1.874.967,95
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt (2023: 169.698,85 €)	101.089,98			
2. Bauerneuerungsrücklage		3.253.352,61		3.167.889,40
davon aus Bilanzgewinn 2023 eingestellt (2023: 91.756,38 €)	85.463,21			
3. 85.463,21 Andere Ergebnisrücklagen		8.690.727,23		8.075.917,33
davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt (2023: 1.232.289,62 €)	614.809,90			
			13.920.137,77	13.118.774,68
III Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss		1.010.899,88		1.696.988,47
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen		715.899,88		1.401.988,47
			295.000,00	
Eigenkapital insgesamt			**19.480.851,07**	18.719.007,55
B. Rückstellungen				
1. Sonstige Rückstellungen		129.800,00		315.200,00
			129.800,00	315.200,00
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		52.410.608,11		52.160.346,02
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		12.000,00		14.155,91
3. Erhaltene Anzahlungen		1.814.614,39		1.876.680,11
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung		970,04		5.193,16
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen		3.060.945,14		588.241,15
5. Sonstige Verbindlichkeiten		198.448,52		145.826,95
			57.497.586,20	54.790.443,30
D. Rechnungsabgrenzungsposten			**6.593,33**	8.859,64
Bilanzsumme			**77.114.830,60**	**73.833.510,49**

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Jan. bis 31. Dez. 2024

		2024	2023
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	7.268.276,08		6.753.364,91
b) aus Betreuungstätigkeit	462.904,59		347.478,22
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	34.288,04	7.765.468,71	17.453,83
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		75.030,60	408.583,28
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		199.303,53	102.831,96
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		2.444.859,06	1.701.364,74
6. Rohergebnis		**5.594.943,78**	**5.928.347,46**
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.204.922,51		1.039.270,27
b) soziale Abgaben und Aufwendungen und Unterstützung	216.474,86	1.421.397,37	185.710,44
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.663.766,30	1.672.174,89
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		512.320,42	314.367,29
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		24,00	12,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		14.100,37	3.562,90
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		870.973,58	893.702,30
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3,79	1,89
14. Ergebnis nach Steuern		**1.140.606,69**	**1.826.695,28**
15. Sonstige Steuern		129.706,81	129.706,81
16. Jahresüberschuss		**1.010.899,88**	**1.696.988,47**
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		715.899,88	1.401.988,47
Bilanzgewinn		**295.000,00**	**295.000,00**

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.
Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV). Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst. 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%
Außenanlagen 5% - 10%
Technische Anlagen und Maschinen 5%
Betriebs- und Geschäftsausstattung 10% - 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 2024	
Position	**Anfang GJ**	**Zugänge**	**Abgänge**	**Umbuchungen Zugänge**	**Umbuchungen Abgänge**	**Ende GJ**	**kum. Anfang GJ**	**Abschreib-ungen des GJ**	**Abgänge Veränd. Afa**	**kum. Ende GJ**	**Ende GJ**	**Anfang GJ**
Immaterielle Vermögens-gegenstände:	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	86.523.283,90	2.084.996,72	0,00	0,00	0,00	88.608.280,62	19.115.619,08	1.519.350,62	0,00	20.634.969,70	67.973.310,92	67.407.664,82
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. a. Bauten	1.857.785,70	0,00	0,00	119.109,29	0,00	1.976.894,99	1.032.686,49	62.601,29	0,00	1.095.287,78	881.607,21	825.099,21
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	2.394.109,29	0,00	0,00	0,00	2.394.109,29	0,00	0,00	0,00	0,00	2.394.109,29	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	166.240,68	0,00	0,00	0,00	0,00	166.240,68	20.946,68	8.323,00	0,00	29.269,68	136.971,00	145.294,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	640.696,15	45.268,11	0,00	27.193,28	0,00	713.157,54	323.320,15	73.491,39	0,00	396.811,54	316.346,00	317.376,00
Anlagen im Bau	75.570,29	43.539,00	0,00	0,00	119.109,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	75.570,29
Bauvorbereitungskosten	153.296,37	289.836,06	0,00	0,00	0,00	443.132,43	0,00	0,00	0,00	0,00	443.132,43	153.296,37
Geleistete Anzahlungen	27.193,28	0,00	0,00	0,00	27.193,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.193,28
Sachanlagen insgesamt	**89.444.066,37**	**4.857.749,18**	**0,00**	**146.302,57**	**146.302,57**	**94.301.815,55**	**20.492.572,40**	**1.663.766,30**	**0,00**	**22.156.338,70**	**72.145.476,85**	**68.951.493,97**
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	600,00	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	**89.473.723,29**	**4.857.749,18**	**0,00**	**146.302,57**	**146.302,57**	**94.331.472,47**	**20.495.629,32**	**1.663.766,30**	**0,00**	**22.159.395,62**	**72.172.076,85**	**68.978.093,97**

2. Unter der Position „Unfertige Leistungen" sind 1.580.188,29 € (Vorjahr 1.505.157,69 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen 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 103.957,20 € (Vorjahr 138.609,60 €) aus dem Grundstückskauf für das Neubaugebiet in der Anna-Zentgraf-Straße (WoQ Am Schättlisberg) sowie 2.314.210,00 € (Vorjahr 0,00 €) aus dem Grundstückskauf im Gottfried-Keller-Weg in Überlingen 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 Klammern handelt es sich um die Vorjahreswerte	**Insgesamt**	**Davon**				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	**1 bis 5 Jahre**	**über 5 Jahre**		**Art der Sicherung**
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.410.608,11	1.895.298,93	7.371.645,55	43.143.663,63	52.410.608,11	GPR
	(52.160.346,02)	(1.768.898,32)	(7.284.105,00)	(43.107.342,70)	(52.160.346,02)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.000,00	0,00	0,00	12.000,00	12.000,00	GPR
	(14.155,91)	(2.155,91)	(0,00)	(12.000,00)	(14.155,91)	GPR
Erhaltene Anzahlungen*	1.814.614,39	1.814.614,39				
	(1.876.680,11)	(1.876.680,11)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	970,04	970,04				
	(5.193,16)	(5.193,16)				
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.060.945,14	2.956.987,94	103.957,20			
	(588.241,15)	(449.631,55)	(138.609,60)			
Sonstige Verbindlichkeiten	198.448,52	181.453,87	16.994,65			
	(145.826,95)	(130.792,17)	(15.034,78)			
Gesamtbetrag	57.497.586,20	6.849.325,17	7.492.597,40	43.155.663,63	52.422.608,11	
	(52.913.763,19)	(2.356.671,11)	(7.437.749,38)	(43.119.342,70)	(52.174.501,93)	

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 €).

* steht zur Verrechnung an GPR = Grundpfandrecht

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.

Zum Bilanzstichtag bestehen folgende Zinsswaps:

Produkt	Nominal	Saldo per 31.12.2024	Marktwerte per 31.12.2024	Laufzeiten
2-Phasen-Swap	700.000,00	527.571,23	40.835,32	30.09.2016 - 30.06.2036
2-Phasen-Swap	1.050.000,00	761.040,00	39.522,17	31.12.2016 - 30.06.2036
2-Phasen-Swap	950.000,00	720.875,00	48.116,42	31.03.2017 - 30.06.2036
2-Phasen-Swap	2.750.000,00	2.049.575,00	98.194,47	31.12.2017 - 30.06.2036
Swap mit Cap/Floor	1.745.000,00	1.528.440,00	97.187,54	03.04.2018 - 31.03.2038
Swap mit Cap/Floor	1.248.000,00	1.092.000,00	69.214,90	03.04.2018 - 31.03.2038
Doppelswap mit Floor	8.100.000,00	5.891.204,34	165.307,02	28.02.2019 - 30.03.2038
2-Phasen-Swap	5.693.000,00	5.153.000,00	348.894,74	30.03.2022 - 30.06.2045
2-Phasen-Swap	4.410.000,00	4.010.514,11	273.985,86	01.04.2022 - 30.06.2045
2-Phasen-Swap	1.289.250,00	1.192.500,00	-21.302,25	30.09.2022 - 30.09.2052

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.

2024 Mitglieder-bewegung

Anfang 2024
1.423

Zugang 2024
68

Abgang 2024
38

Ende 2024
1.453

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 315,43 € erhöht. Eine Nachschusspflicht der Mitglieder bei Insolvenz besteht nicht.

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen per 31.12.2024:
- aus laufenden Bauvorhaben des Anlagevermögens in Höhe von 388.634,- €
- 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 28 Mitarbeiter. Davon waren 14 Mitarbeiter in Vollzeit, 8 Mitarbeiter in Teilzeit sowie 6 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 31.12.2024 weist folgende Werte aus

Anteil am Stammkapital	26.000,00 €
Eigenkapital insgesamt	56.970,62 €
Jahresüberschuss	2.781,47 €

Mitglieder des Vorstandes

Ressel Dieter
Geschäftsführer | hauptamtlich

Dr. Huther Andreas
Geschäftsführer | nebenamtlich

Mitglieder des Aufsichtsrates

Wiest Wolfgang
Dipl.-Sparkassen-Betriebswirt | Aufsichtsratsvorsitzender

Hornstein Günter
Polizeihauptkommissar i. R. | stv. Vorsitzender

Gläser Mirko
Dipl.-Ing. (FH)

Hueber Hartmut
Geschäftsführer

Huther Konrad
Dipl.-Bankbetriebswirt (ADG)

Dichgans Franz
Rechtsanwalt

Barton Hubert
Dipl.-Betriebswirt (BA)

Nachtragsbericht
Nach dem Abschlussstichtag haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

Vorschlag für die Ergebnisverwendung
Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 1.010.899,88 € einen Betrag von 715.899,88 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 295.000,- € für die Ausschüttung einer 4%igen Dividende mit 205.916,33 € zu verwenden und den Restbetrag mit 89.083,67 € der Bauerneuerungsrücklage zuzuführen.

Überlingen, 30. Juni 2025

Der Vorstand:

Dieter Ressel

Dr. Andreas Huther

Liebe Mitglieder unserer Genossenschaft,

im Jahr 2024 hat der Aufsichtsrat seine Aufgaben mit großem Engagement wahrgenommen. Wir haben uns regelmäßig getroffen, um die Entwicklungen und laufenden Projekte der Genossenschaft zu begleiten und zu beraten. Insgesamt fanden vier gemeinsame Sitzungen mit Vorstand und Aufsichtsrat statt, bei denen wir uns umfassend über die aktuelle Lage, die laufenden Bau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die finanzielle Situation informiert haben.

Ein besonderer Schwerpunkt lag auf dem Bauprogramm. Hierbei standen die Fertigstellung der Quartierserweiterung Q5 Anna-Zentgraf-Straße, die Modernisierung und Nachverdichtung im Quartier Q5 Hildegardring sowie der Erwerb eines weiteren Baugrundstücks im Gottfried-Keller-Weg zur zukünftigen Entwicklung des Quartiers Q6 Hohlestraße im Fokus. Bei den Treffen haben wir außerdem die laufenden Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten, die Finanzlage, die Vermietungssituation sowie den Ausbau der Fremdverwaltung besprochen.
In einer eigenen Sitzung hat sich der Aufsichtsrat zudem mit der Neukonstituierung beschäftigt. Dabei wurde Herr Wolfgang Wiest erneut zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt.

Wichtige und zustimmungsbedürftige Geschäfte wurden dem Aufsichtsrat bzw. den Ausschüssen vorgelegt, und die entsprechenden Beschlüsse wurden gefasst.
Der Jahresabschluss sowie der Bericht des Vorstands wurden vom Aufsichtsrat geprüft und anschließend gebilligt. Es gab keine Beanstandungen. Insgesamt stellt der Aufsichtsrat fest, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft geordnet sind.

Der Jahresabschluss der Genossenschaft sowie die Geschäftstätigkeit wurden vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (vbw) geprüft. Dabei wurde die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung, die ordnungsgemäße Geschäftsführung, die wirtschaftlichen Verhältnisse sowie die Führung der Mitgliederliste überprüft. Die Prüfung erfolgte risikoorientiert und ergab keine Beanstandungen. Der Prüfungsvermerk wurde erteilt. Die wirtschaftlichen Grundlagen der Genossenschaft sind somit gesichert.
Der Aufsichtsrat hat dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns zugestimmt und empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2024 zu genehmigen sowie der vorgeschlagenen Gewinnverwendung zuzustimmen.

Abschließend möchten wir uns bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie beim Vorstand für ihren Einsatz und ihre Arbeit herzlich bedanken. Ihr Engagement hat maßgeblich dazu beigetragen, dass wir auch im vergangenen Jahr wieder ein positives Ergebnis erzielen konnten.

Wir blicken optimistisch in die Zukunft und freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit im Sinne unserer Gemeinschaft.

Mit freundlichen Grüßen
Überlingen, im Juni 2025

Der Aufsichtsrat
Wolfgang Wiest, Vorsitzender

Ausblick

Die Quartiersentwicklung im Q5 bleibt auch in Zukunft ein zentrales Anliegen der Baugenossenschaft Überlingen. Schritt für Schritt wird dieses lebendige Quartier nicht nur durch den Ausbau mit neuem, bezahlbarem Wohnraum erweitert, sondern auch zu einem Vorzeigeprojekt für nachhaltiges und sozial ausgewogenes Wohnen. Ziel ist es, ein Quartier zu schaffen, das nicht nur modern und attraktiv ist, sondern auch energieeffizient und CO_2-neutral funktioniert – ein Ort, an dem sich Menschen wohlfühlen und gleichzeitig aktiv zum Klimaschutz beitragen können.

Ein weiteres bedeutendes Thema, das die BGÜ in den Fokus rückt, ist die Klimaneutralität unseres gesamten Wohnungsbestandes. Dabei spielt die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung eine zentrale Rolle. Unser Anspruch ist es, bis zum Jahr 2040 alle unsere Immobilien klimafreundlich zu gestalten. Was bedeutet das konkret? Wir setzen alles daran, unsere Gebäude so zu modernisieren oder neu zu errichten, dass sowohl Wärme- als auch Stromversorgung – inklusive des Nutzerstroms – ausschließlich auf erneuerbaren Energien basieren. Unser Ziel ist es, die CO_2-Emissionen in einer Jahresbilanz auf null zu reduzieren. Damit möchten wir nicht nur einen Beitrag zum Klimaschutz leisten, sondern auch unseren Mitgliedern nachhaltiges und zukunftssicheres Wohnen ermöglichen.

Darüber hinaus hat die BGÜ bereits weitere Baugrundstücke erworben, um auch in Zukunft attraktiven Mietwohnraum für unsere Mitglieder zu schaffen. So sichern wir die Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestandes und stellen sicher, dass bezahlbarer, nachhaltiger Wohnraum auch künftig in Überlingen verfügbar bleibt.

Wir sind überzeugt: Gemeinsam können wir eine lebenswerte, nachhaltige Zukunft gestalten – für unsere Mitglieder, unsere Stadt und unseren Planeten.

Hier fängt zuhause an.