

20
25

Geschäftsbericht

Die BGÜ | Bericht des Vorstandes | Jahresabschluss 2025 | Bericht des Aufsichtsrates



Hier fängt zuhause an.

Schritt für Schritt nach Hause.

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

06
Die BGÜ

10
Bericht des Vorstandes

16
Jahresabschluss 2025

30
Bericht des Aufsichtsrates

32
Ausblick

Gemeinsam erfolgreich. Gemeinsam Zukunft gestalten.

Eine Genossenschaft ist weit mehr als die Summe ihrer Gebäude und Zahlen. Sie lebt vom Vertrauen ihrer Mitglieder, von starken Partnerschaften und vom aktiven Miteinander einer lebendigen Gemeinschaft. Transparenz und Verlässlichkeit bilden dabei das Fundament unseres Handelns. Deshalb möchten wir Sie auch in diesem Jahr über die Entwicklung Ihrer BGÜ, wichtige Entscheidungen und die Weichenstellungen für die Zukunft informieren.

Mit Stolz blicken wir auf ein ereignisreiches und erfolgreiches Geschäftsjahr 2025 zurück. Unsere Genossenschaft steht wirtschaftlich auf einem soliden Fundament und begegnet den Herausforderungen der Zukunft mit Zuversicht, Weitblick und Verantwortungsbewusstsein.

Besonders erfreulich entwickelte sich im vergangenen Jahr unser Vermietungsgeschäft. Über das gesamte Jahr hinweg konnten wir eine äußerst stabile Auslastung verzeichnen. Neuvermietungen verliefen aufgrund der hohen Attraktivität unserer Wohnungen kontinuierlich und erfolgreich. Trotz notwendiger Mietanpassungen in 2025 bleibt unser wichtigstes Versprechen bestehen: Mit unserem Genossenschaftsbonus liegen die Mieten der BGÜ dauerhaft rund 15 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Damit schaffen wir, was heute wichtiger denn je ist: sicheren und bezahlbaren Wohnraum für unsere Mitglieder.

Auch im Bereich der Fremdverwaltung setzen wir unseren erfolgreichen Kurs fort. Mittlerweile vertrauen uns Eigentümer und Partner die Betreuung von mehr als 1.000 Wohneinheiten an. Dieses Vertrauen verstehen wir als Bestätigung unserer Arbeit und zugleich als Ansporn, unseren hohen Qualitätsanspruch konsequent weiterzuentwickeln.

Ein besonderer Meilenstein des Jahres 2025 war die weitere Stärkung unserer internen Serviceabteilung. Durch die Erweiterung unseres Hausmeisterteams konnten wir mehr als die Hälfte aller Reparaturen mit eigenen Kräften durchführen. Das macht uns unabhängiger von externen Dienstleistern, verkürzt Reaktionszeiten und verbessert den Service für unsere Bewohnerinnen und Bewohner spürbar. Gleichzeitig haben wir erneut gezielt in die Instandhaltung und Modernisierung unserer Bestände investiert, um Wohnqualität, Nachhaltigkeit und Werterhalt langfristig zu sichern.

Spannend bleibt auch die Projektentwicklung. Mit Augenmaß und wirtschaftlicher Vernunft verfolgen wir unsere Vorhaben konsequent weiter. Im Projekt Q5 in der Anna-Zentgraf-Straße setzen wir uns mit Nachdruck für höchste bauliche Qualität ein. Am Hildegardring handeln wir strategisch und vorausschauend: Angesichts der aktuellen Entwicklungen auf den Baumärkten schaffen wir zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um handlungsfähig zu sein, sobald die Rahmenbedingungen für eine wirtschaftliche Umsetzung gegeben sind.

Mit dem erfolgreichen Erwerb des Grundstücks im Gottfried-Keller-Weg haben wir zudem wichtige Vorsorge für die Zukunft getroffen. Gleichzeitig haben wir bei anderen Angeboten bewusst Zurückhaltung geübt und damit unsere finanzielle Stabilität und Handlungsfähigkeit gesichert. Auch dies ist Ausdruck einer verantwortungsvollen und nachhaltigen Unternehmensführung.

Für das Vertrauen, das Sie unserer Genossenschaft entgegenbringen, danken wir Ihnen herzlich. Die Erfolge des vergangenen Jahres sind das Ergebnis gemeinsamer Anstrengungen und eines starken Zusammenhalts. Gemeinsam gestalten wir die Zukunft der BGÜ – verlässlich, verantwortungsbewusst und mit einem klaren Blick auf die Bedürfnisse unserer Mitglieder.

Wir laden Sie herzlich ein, auf den folgenden Seiten mehr über die Projekte, Entwicklungen und wirtschaftlichen Ergebnisse Ihrer BGÜ zu erfahren.

Ihr Vorstand der Baugenossenschaft Überlingen eG

Dieter Ressel und Dr. Andreas Huther

**Adresse:**

Baugenossenschaft Überlingen eG
 Anna-Zentgraf-Straße 15
 88662 Überlingen

T 07551 | 91 87 – 30

F 07551 | 9187 – 40

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 Wohnungsver-sorgung ihrer Mitglieder. Die Genossenschaft errichtet, er-wirbt, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Mietwohnungen. Sie kann Eigentumswohnungen und Eigenheime verwalten. Entsprechendes gilt für andere Bauten, soweit dies wohnungswirtschaftlich, städtebaulich und zur Vervollständi-gung der Infrastruktur erforderlich ist. Sie kann demgemäß Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerberäume sowie soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Ge-nossenschaft kann bebaute und unbebaute Grundstücke er-werben, belasten, veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Beteiligungen sind zulässig. Die Ausdehnung des Geschäfts-betriebes 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 2025 informieren. Die Baugenossenschaft Überlingen eG zählt nach § 267 HGB festgelegten Größen-lassen 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 Ge-nossenschaft 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:

	31.12.2025	31.12.2024
Zahl der Mitglieder	1.453	1.453
Gezeichnete Anteile	33.243	33.215
Höhe des Anteils	155 €	155 €
Geschäftsguthaben	5.153 T€	5.148 T€
Bilanzsumme	75.742 T€	77.115 T€
Bilanzgewinn	295 T€	295 T€
Anlagevermögen	71.097 T€	72.172 T€
Umsatzerlöse a. d. Hausbewirtschaftung	7.609 T€	7.268 T€
Vermietete Wohnungen	682	682
Vermietete Gewerbeeinheiten	9	9
Durchschnrtl. Kaltmiete pro m² Nutzfläche	8,94 €	8,58 €
Gesamte Wohn- und Nutzfläche	52.086 m²	52.086 m²
WEG verwaltete Eigentumswohnungen	789	760
Sondereigentumsverwaltung	13	13
Miethausverwaltung für Dritte (Wohn- und Gewerbeeinheiten)	232	244



Bericht des Vorstandes

Geschäftsentwicklung

Das Geschäftsjahr 2025 war weiterhin von einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld geprägt. Geopolitische Konflikte, insbesondere der Krieg in der Ukraine, internationale Handelskonflikte sowie anhaltende politische Spannungen in verschiedenen Weltregionen belasteten die wirtschaftliche Entwicklung. Gleichzeitig wirkten sich die nach wie vor hohen Baukosten und das gestiegene Zinsniveau hemmend auf Investitionen im Wohnungsbau aus.

Die Inflation lag 2025 mit 2,3 % weiterhin über dem langfristigen Durchschnitt. Die Baupreise für Wohngebäude stiegen erneut stärker als die allgemeinen Verbraucherpreise und erhöhten damit die Kosten für Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Trotz zwischenzeitlicher Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank verteuerten sich langfristige Immobilienfinanzierungen im Jahresverlauf wieder spürbar. Dies führte bundesweit zu einer weiterhin gedämpften Bautätigkeit und zu einer deutlich rückläufigen Zahl neu geschaffener Wohnungen.

Die deutsche Wirtschaft verharrte 2025 nahezu auf Vorjahresniveau. Zwar wird für die kommenden Jahre wieder ein moderates Wachstum erwartet, jedoch belasten strukturelle Herausforderungen, hohe öffentliche Verschuldung und eine zunehmende Verunsicherung bei privaten und gewerblichen Investoren weiterhin die Konjunktur. Der Arbeitsmarkt zeigte erste Schwächen, die Arbeitslosenquote stieg leicht an. Für Baden-Württemberg gehen die Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen weiterhin von einem moderaten Wachstum aus. Insbesondere die steigende Zahl kleiner Haushalte sorgt langfristig für eine stabile Nachfrage nach Wohnraum. Vor diesem Hintergrund bleibt die Wohnungsversorgung eine zentrale gesellschaftliche und wirtschaftliche Aufgabe.

Für die Baugenossenschaft Überlingen ergeben sich daraus grundsätzlich positive Rahmenbedingungen. Die Stadt Überlingen und die Bodenseeregion verfügen aufgrund ihrer hohen Lebensqualität, der attraktiven Arbeitsmarkregion

sowie der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum über stabile wohnungswirtschaftliche Perspektiven. Gleichzeitig ist das Angebot an bezahlbarem Wohnraum weiterhin begrenzt. Die Kombination aus Bevölkerungswachstum, geringer Flächenverfügbarkeit und einer rückläufigen Neubautätigkeit führt zu einem anhaltend hohen Nachfrageüberhang auf dem örtlichen Wohnungsmarkt.

Vor diesem Hintergrund kommt der Baugenossenschaft Überlingen als Anbieterin bezahlbaren, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraums eine besondere Bedeutung zu. Die hohe Nachfrage nach den genossenschaftlichen Wohnungen, die nachhaltige Bewirtschaftung des Bestands sowie die kontinuierliche Modernisierung der Gebäude bilden eine solide Grundlage für die weitere Entwicklung der Genossenschaft. Gleichzeitig bleiben steigende Bau- und Finanzierungskosten, energetische Anforderungen sowie regulatorische Vorgaben wesentliche Herausforderungen für zukünftige Investitionsentscheidungen. Insgesamt beurteilt der Vorstand die wirtschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Baugenossenschaft Überlingen trotz der bestehenden Risiken als stabil.

Mitgliederwesen

Die Mitgliederzahl sowie die Geschäftsguthaben der Baugenossenschaft entwickelten sich im Geschäftsjahr 2025 weiterhin stabil. Zum 31. Dezember 2025 gehörten der Genossenschaft unverändert 1.453 Mitglieder an. Damit konnte die starke und konstante Mitgliederbasis auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden.

Auch das Geschäftsguthaben der Mitglieder verzeichnete im Berichtsjahr eine positive Entwicklung. Es erhöhte sich von 5.148.223,30 € auf 5.152.551,13 € und lag damit um 4.327,83 € über dem Vorjahreswert. Diese Entwicklung unterstreicht das anhaltende Vertrauen der Mitglieder in die Baugenossenschaft.

Bestandsbewirtschaftung/-entwicklung:

Vermietung

Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum bleibt eine zentrale Aufgabe der Baugenossenschaft Überlingen eG. Auch im Geschäftsjahr 2025 wurden die Mieten sozialverträglich gestaltet und lagen weiterhin rund 10–15 % unter dem Mietspiegel der Stadt Überlingen. Mietanpassungen erfolgten maßvoll im Rahmen von 1 % bis 8 %, um den Wohnungsbestand nachhaltig zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Die Vermietung entwickelte sich im Jahr 2025 insgesamt positiv. Der Wohnungsbestand blieb mit 682 Mietwohnungen und einer Wohnfläche von 52.085,78 m² unverändert. Die durchschnittliche Kaltmiete erhöhte sich von 8,58 €/m² auf 8,94 €/m². Die Erträge aus der Vermietung von Wohn- und Gewerberaum stiegen im Berichtsjahr an. Die Sollmieten erhöhten sich auf 5,63 Mio. € (Vorjahr: 5,39 Mio. €), die Istmieten auf 5,62 Mio. € (Vorjahr: 5,37 Mio. €). Der Bestand umfasste weiterhin 9 Gewerbeeinheiten, die langfristig vermietet sind.

Auch die Einnahmen aus der Parkierungsbewirtschaftung entwickelten sich stabil. Der Bestand umfasst unverändert 54 Garagen, 364 Tiefgaragenstellplätze, 59 Carports sowie 232 Außenstellplätze. Die Istmieten aus der Parkierung erhöhten sich auf 394 T€ (Vorjahr: 390 T€).

Zusätzliche Erträge wurden durch die Vermietung von Gemeinschaftsräumen sowie durch das Carsharing-Angebot im Quartier Q5 erzielt. Insgesamt stiegen die gesamten Mieterträge auf 6,04 Mio. € und lagen damit um rund 4,5 % über dem Vorjahreswert von 5,78 Mio. €.

Die Fluktuation im Wohnungsbestand ging weiter zurück. Im Berichtsjahr wurden 29 Wohnungen gekündigt (Vorjahr: 39) und 32 Wohnungen neu vermietet (Vorjahr: 45). Bei den Stellplätzen standen 43 Kündigungen und 46 Neuvermietungen gegenüber.

Zum Jahresende befanden sich 10 Wohnungen sowie 18 Stellplätze in der Vermarktung. Die Nachfrage nach Wohnraum blieb insgesamt auf einem guten Niveau. Die 30 Wohnungen mit Belegungsrecht waren weiterhin vollständig durch die Stadt Überlingen belegt.

Insgesamt bestätigt die Entwicklung des Geschäftsjahres 2025 die stabile Vermietungssituation und die nachhaltige Ertragskraft des Wohnungsbestandes.

Neubau

Im Bereich Neubau lag der Schwerpunkt des Geschäftsjahres auf der Weiterentwicklung des Quartiers Q5 Hildegardring, das einen wesentlichen Baustein der zukünftigen Wohnraumentwicklung der BGÜ darstellt.

Für das Projekt konnte das Bebauungsplanverfahren im Berichtsjahr erfolgreich abgeschlossen und der Satzungsbeschluss erreicht werden. Parallel wurden die Voraussetzungen für die baurechtliche Genehmigung geschaffen. In Abstimmung mit den zuständigen Behörden erfolgt die Umsetzung künftig in zwei Bauabschnitten (Ost und West). Das Baugesuch für den westlichen Bauabschnitt wurde bereits eingereicht, das zweite Baugesuch befindet sich in Vorbereitung.

Im Zuge der weiteren Projektentwicklung wurden die Angebote mehrerer Generalunternehmer geprüft. Dabei zeigte sich, dass die vorliegenden Baukosten deutlich über den bisherigen Kostenberechnungen liegen. Vorstand und Aufsichtsrat haben deshalb entschieden, die Genehmigungsplanung weiterzuführen, zugleich jedoch ein überarbeitetes und wirtschaftlich tragfähiges Umsetzungskonzept zu erarbeiten,

bevor weitere wesentliche Aufträge vergeben werden. Damit sollen die Voraussetzungen für eine nachhaltige und wirtschaftlich verantwortungsvolle Realisierung des Projekts geschaffen werden.

Zur langfristigen Sicherung weiterer Entwicklungsmöglichkeiten konnte zudem der Erwerb der Grundstücke im Gottfried-Keller-Weg erfolgreich abgeschlossen werden. Die Flächen werden derzeit in die laufenden städtebaulichen Planungen der Stadt Überlingen eingebunden. Die BGÜ erarbeitet hierzu erste Entwicklungskonzepte, um die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten frühzeitig in den Planungsprozess einzubringen.

Im Quartier Q5 Anna-Zentgraf-Straße standen nach Fertigstellung der Gebäude vor allem Restarbeiten sowie die weitere Bearbeitung bestehender Mängel im Vordergrund. Insbesondere die Klärung von Mängeln an den Balkonanlagen erfolgt weiterhin im Rahmen eines laufenden selbständigen Beweisverfahrens. Darüber hinaus konnten die Straßenbauarbeiten im Quartier abgeschlossen werden; einzelne Abrechnungs- und Kostenklärungen waren zum Jahresende noch nicht vollständig abgeschlossen.

Mit den Projekten Hildegardring und Gottfried-Keller-Weg verfügt die BGÜ über bedeutende Entwicklungsperspektiven für die Schaffung weiteren Wohnraums in den kommenden Jahren. Der Fokus liegt dabei auf einer wirtschaftlich tragfähigen und langfristig nachhaltigen Quartiersentwicklung.

Modernisierung

Im Geschäftsjahr 2025 wurde der technische Bereich organisatorisch neu aufgestellt und die Serviceabteilung weiter ausgebaut. Durch die Stärkung der eigenen Hausmeister-, Hauswart- und Reinigungsteams konnten mehr Instandhaltungsarbeiten in Eigenleistung erbracht, externe Vergaben reduziert und die Qualität der Leistungen verbessert werden.

Für Instandhaltungs- und Wartungsmaßnahmen standen 700 T€ zur Verfügung. Neben zahlreichen Wartungen technischer Anlagen wurden 687 Reparaturen durchgeführt, von denen mehr als die Hälfte durch eigene Mitarbeitende realisiert wurde.

Schwerpunkte der Modernisierung waren die Sanierung der Gebäude in der Hohle Straße sowie die Planung weiterer Maßnahmen in der Nußdorfer Straße, im Schilfweg und in der Bleiche, insbesondere in den Bereichen Fassadensanierung und Energieeffizienz.

Für das Jahr 2026 sind Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen mit einem Volumen von 740 T€ vorgesehen. Weitere energetische Sanierungsprojekte werden vorbereitet und abhängig von den Finanzierungsmöglichkeiten umgesetzt.

Fremdverwaltung:

Die Fremdverwaltung umfasst die WEG-Verwaltung, die Alleineigentümerverwaltung sowie die Sondereigentumsverwaltung und entwickelte sich im Geschäftsjahr 2025 insgesamt stabil. Umsatz und Ertrag lagen auf einem verlässlichen Niveau und bestätigten die wirtschaftliche Bedeutung dieses Geschäftsfeldes.

In der WEG-Verwaltung wurden zum Jahresende 40 Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 789 Wohneinheiten und 554 PKW-Stellplätzen betreut. Die Ertragslage entwickelte sich positiv und die Verwaltung arbeitet zunehmend effizient und reibungslos. Die Sondereigentumsverwaltung wird innerhalb dieses Bereichs mitgeführt und ergänzt das Leistungsangebot.

Die Alleineigentümerverwaltung betreute 27 Wirtschaftseinheiten mit 240 Wohneinheiten und 363 PKW-Stellplätzen. Neben den laufenden Verwaltungsleistungen wurden weiterhin Vermietungsaufgaben erfolgreich wahrgenommen. Insbesondere die Mieterbetreuung, die technische Verwaltung sowie die Zusammenarbeit mit Mietern und Eigentümern verliefen zuverlässig.

Insgesamt verfügt die Fremdverwaltung über einen stabilen Kundenbestand und erwirtschaftet kontinuierliche und planbare Einnahmen. Ziel bleibt es, den Verwaltungsbestand nachhaltig zu sichern, die vorhandenen Strukturen weiter zu optimieren und den Bereich mit Augenmaß auszubauen. Die hohe Kundenzufriedenheit und die positive Resonanz von Auftraggebern bestätigen die Qualität der angebotenen Dienstleistungen.

Überlingen, Juni 2026
Der Vorstand



Dieter Ressel



Dr. Andreas Huther

Jahresabschluss

Quartier	Straße	Hausnummer	WE	m²/ Wfl.	Energieeffizienzklasse
Quartier	Friedhofstraße	39/41	12	1.007	C
Quartier	Barbelgängele	28	11	731	B
Quartier	Barbelgängele	30	8	622	D
Quartier	An der Bleiche	4	6	512	C
Quartier	An der 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
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
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
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.	9/11/13/15	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
Quartier	Hohle Straße	25/27	25	1.729	A
Quartier	Hohle Straße	29	8	699	A
Quartier	Primelweg	3	12	881	B
Quartier	Primelweg	5	12	1.147	B
Quartier	Primelweg	7	12	1.157	B
Quartier	Primelweg	9/11	30	2.249	B

Q1

Q2

Q3

Q4

Q5

Q6

Q7

682
Wohnein-
heiten



52.086m²
Wohnfläche

Aktiva

Bilanz zum 31.12.25	31.12.25	31.12.24
	Euro	Euro
A. Anlagevermögen		
I Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	66.835.098,56	67.973.310,92
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	817.424,21	881.607,21
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.397.834,73	2.394.109,29
4. Technische Anlagen und Maschinen	128.648,00	136.971,00
5. Betriebs und Geschäftsausstattung, andere Anlagen	276.214,00	316.346,00
6. Anlagen im Bau	0,00	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	615.601,62	443.132,43
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00
	71.070.821,12	72.145.476,85
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	71.097.421,12	72.172.076,85
B. Umlaufvermögen		
I Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	1.481.990,98	1.580.188,29
	1.481.990,98	1.580.188,29
II Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	29.330,31	40.782,61
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	29.960,41	17.167,66
3. Forderungen gg. verbundene Unternehmen	1.808,34	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	59.976,26	59.669,79
	121.075,32	117.620,06
III Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	352.952,39	1.005.262,71
2. Bausparguthaben	2.487.404,59	2.020.770,45
	2.840.356,98	3.026.033,16
Summe Umlaufvermögen	4.443.423,28	4.723.841,51
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	102.438,00	114.416,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	98.509,26	104.496,24
	200.947,26	218.912,24
Bilanzsumme	75.741.791,66	77.114.830,60

Passiva

	31.12.25	31.12.24
	Euro	Euro
A. Eigenkapital		
I Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	129.115,00	116.560,00
2. verbleibender Mitglieder	5.152.551,13	5.148.223,30
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 113,87 € (2024: 101,70 €)	1.860,00	930,00
	5.283.526,13	5.265.713,30
II Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklagen	2.140.343,31	1.976.057,93
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt (2024: 101.089,98 €)	164.285,38	
2. Bauerneuerungsrücklage	3.342.436,28	3.253.352,61
davon aus Bilanzgewinn 2024 eingestellt (2024: 85.463,21 €)	89.083,67	
3. Andere Ergebnisrücklagen	9.874.295,72	8.690.727,23
davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt (2024: 614.809,90 €)	1.183.568,49	
	15.357.075,31	13.920.137,77
III Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	1.642.853,87	1.010.899,88
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.347.853,87	715.899,88
	295.000,00	
Eigenkapital insgesamt	20.935.601,44	19.480.851,07
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	141.000,00	129.800,00
	141.000,00	129.800,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.266.667,03	52.410.608,11
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.000,00	12.000,00
3. Erhaltene Anzahlungen	1.621.259,04	1.814.614,39
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.120,69	970,04
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	633.033,36	3.060.945,14
5. Sonstige Verbindlichkeiten	114.643,69	198.448,52
	54.657.723,81	57.497.586,20
D. Rechnungsabgrenzungsposten	7.466,41	6.593,33
Bilanzsumme	75.741.791,66	77.114.830,60

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Jan. bis 31. Dez. 2025

		2025	2024
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	7.609.239,02		7.268.276,08
b) aus Betreuungstätigkeit	526.036,65		462.904,59
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	38.451,65	8.173.727,32	34.288,04
2. Minderung (Vj. Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-98.197,31	75.030,60
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		80.772,65	199.303,53
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		1.935.226,59	2.444.859,06
6. Rohergebnis		6.221.076,07	5.594.943,78
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.223.983,90		1.204.922,51
b) soziale Abgaben und Aufwendungen und Unterstützung	234.081,51	1.458.065,41	216.474,86
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.672.901,40	1.663.766,30
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		475.718,13	512.320,42
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		18,00	24,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		35.872,96	14.100,37
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		926.475,28	870.973,58
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2,84	3,79
14. Ergebnis nach Steuern		1.723.803,97	1.140.606,69
15. Sonstige Steuern		80.950,10	129.706,81
16. Jahresüberschuss		1.642.853,87	1.010.899,88
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnismrücklagen		1.347.853,87	715.899,88
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 2025	
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	88.608.280,62	383.699,28	0,00	0,00	0,00	88.991.979,90	20.634.969,70	1.521.911,64	0,00	22.156.881,34	66.835.098,56	67.973.310,92
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. a. Bauten	1.976.894,99	0,00	0,00	0,00	0,00	1.976.894,99	1.095.287,78	64.183,00	0,00	1.159.470,78	817.424,21	881.607,21
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.394.109,29	3.725,44	0,00	0,00	0,00	2.397.834,73	0,00	0,00	0,00	0,00	2.397.834,73	2.394.109,29
Technische Anlagen und Maschinen	166.240,68	0,00	0,00	0,00	0,00	166.240,68	29.269,68	8.323,00	0,00	37.592,68	128.648,00	136.971,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	713.157,54	38.351,76	0,00	0,00	0,00	751.509,30	396.811,54	78.483,76	0,00	475.295,30	276.214,00	316.346,00
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	443.132,43	172.469,19	0,00	0,00	0,00	615.601,62	0,00	0,00	0,00	0,00	615.601,62	443.132,43
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen insgesamt	94.301.815,55	598.245,67	0,00	0,00	0,00	94.900.061,22	22.156.338,70	1.672.901,40	0,00	23.829.240,10	71.070.821,12	72.145.476,85
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	94.331.472,47	598.245,67	0,00	0,00	0,00	94.929.718,14	22.159.395,62	1.672.901,40	0,00	23.832.297,02	71.097.421,12	72.172.076,85

2. Unter der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.481.990,98 € (Vorjahr 1.580.188,29 €) 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 69.304,80 € (Vorjahr 103.957,20 €) 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:

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon				
Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreswerte						
		Restlaufzeit		gesichert		
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.266.667,03	1.920.707,81	7.240.059,07	43.105.900,15	52.266.667,03	GPR
	(52.410.608,11)	(1.895.298,93)	(7.371.645,55)	(43.143.663,63)	(52.410.608,11)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.000,00	0,00	0,00	12.000,00	12.000,00	GPR
	(12.000,00)	(0,00)	(0,00)	(12.000,00)	(12.000,00)	GPR
Erhaltene Anzahlungen*	1.621.259,04	1.621.259,04				
	(1.814.614,39)	(1.814.614,39)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.120,69	10.120,69				
	(970,04)	(970,04)				
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	633.033,36	563.728,56	69.304,80			
	(3.060.945,14)	(2.956.987,94)	(103.957,20)			
Sonstige Verbindlichkeiten	114.643,69	95.671,02	18.972,67			
	(198.448,52)	(181.453,87)	(16.994,65)			
Gesamtbetrag	54.657.723,81	4.211.487,12	7.328.336,54	43.117.900,15	52.278.667,03	
	(57.497.586,20)	(6.849.325,17)	(7.492.597,40)	(43.155.663,63)	(52.422.608,11)	

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 31.12.2025	Marktwerte per 31.12.2025	Laufzeiten
2-Phasen-Swap	700.000,00	504.583,62	57.118,82	30.09.2016 - 30.06.2036
2-Phasen-Swap	1.050.000,00	724.920,00	61.630,13	31.12.2016 - 30.06.2036
2-Phasen-Swap	950.000,00	685.933,53	70.016,69	31.03.2017 - 30.06.2036
2-Phasen-Swap	2.750.000,00	1.949.478,06	157.718,17	31.12.2017 - 30.06.2036
Swap mit Cap/Floor	1.745.000,00	1.474.300,00	139.864,76	03.04.2018 - 31.03.2038
Swap mit Cap/Floor	1.248.000,00	1.053.000,00	99.562,60	03.04.2018 - 31.03.2038
Doppelswap mit Floor	8.100.000,00	5.615.010,71	337.873,87	28.02.2019 - 30.03.2038
2-Phasen-Swap	5.693.000,00	4.973.000,00	596.539,87	30.03.2022 - 30.06.2045
2-Phasen-Swap	4.410.000,00	3.866.223,05	453.278,74	01.04.2022 - 30.06.2045
2-Phasen-Swap	1.289.250,00	1.149.500,00	38.178,45	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.

2025
Mitglieder-
bewegung

Anfang 2025
1.453

Zugang 2025
55

Abgang 2025
55

Ende 2025
1.453

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 4.327,83 € erhöht. Eine Nachschusspflicht der Mitglieder bei Insolvenz besteht nicht.

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen per 31.12.2025:

- aus laufenden Bauvorhaben des Anlagevermögens in Höhe von 302.989,- €
- 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 15 Mitarbeiter in Vollzeit, 8 Mitarbeiter in Teilzeit sowie 5 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 31.12.2025 weist folgende Werte aus

Anteil am Stammkapital	26.000,00 €
Eigenkapital insgesamt	61.010,75 €
Jahresüberschuss	4.040,13 €

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 1.642.853,87 € einen Betrag von 1.347.853,87 € 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 205.928,93 € zu verwenden und den Restbetrag mit 89.071,07 € der Bauerneuerungsrücklage zuzuführen.

Überlingen, 30. Juni 2026

Der Vorstand:



Dieter Ressel



Dr. Andreas Huther



Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder,

hinter der Baugenossenschaft Überlingen eG liegt erneut ein herausforderndes und erfolgreiches Jahr, welches mit einem guten Ergebnis abgeschlossen werden konnte. Der Aufsichtsrat und seine beiden Fachausschüsse haben im Geschäftsjahr 2025 die gesetzlichen und satzungsmäßigen Aufgaben in vollem Umfang und mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Der Aufsichtsrat hat sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung des Vorstandes überzeugt, diese pflichtgemäß überwacht sowie die Vorstände bei der Leitung der Genossenschaft regelmäßig beraten. Der Aufsichtsrat wurde in alle Entscheidungen, die für die Genossenschaft von grundlegender Bedeutung waren, unmittelbar und frühzeitig einbezogen. Über die Unternehmensplanung, die aktuelle wirtschaftliche Lage und die Weiterentwicklung unserer Genossenschaft wurden wir vom Vorstand immer zeitnah und umfassend unterrichtet und konnten so den im Rahmen der Zuständigkeit des Aufsichtsrates obliegenden Entscheidungen und Beschlüssen zustimmen.

Insgesamt fanden im Jahr 2025 vier turnusmäßige Sitzungen des Aufsichtsratsgremiums statt.

Als Aufsichtsratsvorsitzender stand ich darüber hinaus mit dem Vorstand in regelmäßigem Kontakt und informierte mich zeitnah über die aktuelle Entwicklung der Geschäftslage und die wesentlichen Geschäftsvorfälle. Der Aufsichtsrat wurde ausführlich in den gemeinsamen Sitzungen über die Neubautätigkeit und die durchgeführten Modernisierungen informiert. Durch den Aufsichtsrat wurde die Prüfung des Jahresabschlusses 2025 mit allen Anlagen durchgeführt. Es ergaben

sich keine Beanstandungen. Der Aufsichtsrat billigt den Geschäftsbericht unseres Vorstandes mit dem Jahresabschluss zum 31.12.2025 und empfiehlt der Mitgliederversammlung, diesen Jahresabschluss festzustellen und der vorgeschlagenen Gewinnverwendung zuzustimmen.

Für die bei der letzten Mitgliederversammlung am 19. September 2025 turnusmäßig ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder, Herr Günter Hornstein und Herr Hubert Barton, wurde Herr Günter Hornstein und Herr Hubert Barton wieder gewählt.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand für die überaus gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit sowie für die sehr erfolgreiche Geschäftsführung seine Anerkennung aus. Weiterhin dankt der Aufsichtsrat den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Genossenschaft für ihren engagierten Einsatz und die aufmerksame und fürsorgliche Betreuung unserer Mitglieder.

Überlingen, im Juni 2026
Der Aufsichtsrat

Wolfgang Wiest, Vorsitzender

Ausblick

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bleiben auch für das Jahr 2026 herausfordernd. Auch für 2026 wird weiterhin mit einem erhöhten Zins-niveau gerechnet. Zusätzlich erschweren die Entwicklung der Baukosten, der gesetzlichen Anforderungen im Bereich Energie und Klima sowie die Unsicherheit bei Förderprogrammen langfristige Planungen. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum hoch. Die BGÜ sieht sich daher weiterhin in der Verantwortung, ihren Wohnungsbestand nachhaltig weiterzuentwickeln und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, soweit dies wirtschaftlich darstellbar bleibt.

Die Genossenschaft wird ihre Strategie der nachhaltigen Bestandserhaltung konsequent fortsetzen. Neben laufender Instandhaltung stehen weiterhin energetische Modernisierungen und technische Erneuerungen im Fokus.

Auch im Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung ist die Nachfrage nach professioneller technischer und kaufmännischer Betreuung weiter hoch. Die BGÜ sieht sich hierfür organisatorisch und fachlich gut aufgestellt.

Die Baugenossenschaft Überlingen eG blickt trotz anspruchsvoller Rahmenbedingungen insgesamt positiv in die Zukunft. Die stabile wirtschaftliche Basis, der hohe Wohnraumbedarf sowie die langfristige Orientierung der Genossenschaft bilden weiterhin ein solides Fundament für die kommenden Jahre.

Überlingen, Juni 2026
Der Vorstand


Dieter Ressel
Dr. Andreas Huther

Hier fängt zuhause an.