



Die BGNU - Ein starker Teil Neu-Ulms

---

**Geschäftsbericht 2022**

**BGNU**

Baugenossenschaft Neu-Ulm eG

Bezahlbares, sicheres und gutes Wohnen ist der Grundgedanke der Baugenossenschaftsbewegung, die Ende des 19. Jahrhunderts entstand. Die BGNU unterstützt dies mit ca. 500 Einheiten. Doch wichtiger als die Anzahl unserer Wohnungen sind uns die Menschen, die bei uns zuhause sind, die hier wohnen und miteinander leben. Für sie engagieren wir uns jeden Tag und beweisen seit über 120 Jahren, dass wirtschaftliches und soziales Handeln erfolgreich vereinbar sind.

# BGNU 2022



Sehr geehrte Mitglieder,

drei Jahre lang fand unsere Mitgliederversammlung nicht mehr in Präsenz statt und so sind wir sehr erfreut darüber, dieses Jahr - zudem noch in einer anderen Lokalität - Ihnen aktuell und persönlich von unserer Genossenschaft berichten zu können.

In Folge der Corona-Pandemie waren uns hinsichtlich der Modernisierungen und Instandhaltungen in vielerlei Hinsicht die Hände gebunden und so konnten in dieser Zeit nur die notwendigsten Maßnahmen in den Beständen durchgeführt werden.

Wir wissen, dass wir diesbezüglich jetzt natürlich Nachholbedarf haben. Aber wir nutzten die Zeit, um uns über die Erweiterung unserer Verwaltung in der Luitpoldstraße 1 Gedanken zu machen. Hierzu mehr auf den folgenden Seiten.

Mit herzlichen Grüßen, Ihr

**Uwe Fliegner**  
Geschäftsführender Vorstand  
der Baugenossenschaft Neu-Ulm eG

## Inhalt

Einleitung.....	Seite 2
Vorwort.....	Seite 3
Führungswechsel bei der BGNU.....	Seite 4
Bezug „Ulmer Hofgut“.....	Seite 5
Die Zukunftspläne unserer BGNU.....	Seite 5
Darstellung des Unternehmens.....	Seite 6
Mitglieder der Genossenschaft.....	Seite 7
Wohnungsbewirtschaftung.....	Seite 7
Verwaltung von Eigentumswohnungen.....	Seite 7
Finanz- und Liquiditätslage.....	Seite 8
Ertragslage.....	Seite 8
Neue Herausforderungen.....	Seite 8
Mitglieder / Jubiläen.....	Seite 8
Dank des Vorstands.....	Seite 10
Bericht des Aufsichtsrates.....	Seite 10
Jahresabschluss 2022.....	Seite 11
Anhang Jahresabschluss 2022.....	Seite 16
Wir von der BGNU.....	Seite 18



## Führungswechsel bei der BGNU

Nach über 20 Jahren in unserer Genossenschaft geht der geschäftsführende Vorstand Herr Uwe Fliegner in den vorgezogenen Ruhestand. Der Aufsichtsrat der BGNU bedankt sich ganz herzlich für seinen Einsatz und wünscht für seinen Ruhestand Glück und Gesundheit.

Herr Uwe Fliegner hat während seiner Zeit bei der Baugenossenschaft Neu-Ulm die Erfolgsgeschichte der BGNU maßgeblich geprägt und weiterentwickelt. Zahlreiche Projekte wurden durch ihn erfolgreich realisiert. Unter anderem sind dies:

- Entwicklung und Neubau des Baugebiets „Braun-Areal“ mit einem Gesamtvolumen von ca. 15 Mio. Euro
- Entwicklung und Neubau vom Baugebiet „Ulmer Hofgut“ mit einem Gesamtvolumen von ca. 8 Mio. Euro
- **Zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen** mit einem Gesamtvolumen von ca. 20 Mio. Euro

**Klaus Auerhammer übernimmt ab Januar 2024 die BGNU Geschäftsführung**



Mit Klaus Auerhammer folgt ein erfahrener Immobilienfachmann in den Vorstand. Der Aufsichtsrat wünscht Klaus Auerhammer viel Erfolg bei der Weiterentwicklung der Baugenossenschaft Neu-Ulm.



**Uwe Fliegner hat die BGNU maßgeblich mitgestaltet und weiterentwickelt.**

## Der BGNU-Neubau im „Ulmer Hofgut“ ist bezogen

**Investition in die Zukunft: Die BGNU ist Teil vom Ulmer Hofgut**

Am attraktiven Stadtrand von Neu-Ulm im Nordosten von Ludwigsfeld wurden im Baugebiet „Am Ulmer Hofgut“ von der BGNU neue Bauprojekte mit moderner Architektur und bester Ausstattung realisiert.

**Bauträgerprojekt: Die Kettenhäuser im Ulmer Hofgut**

2021 sind alle drei Kettenhäuser im Ulmer Hofgut von den Eigentümern bezogen worden. Die eine oder andere Kleinigkeit fehlt noch zur kompletten Fertigstellung, aber wir sind optimistisch, trotz der durch Corona entstandenen Lieferengpässe noch alle Punkte zu erfüllen.



**Neubau eines Mehrfamilienhauses im Ulmer Hofgut**

Der Neubau von den 20 durch den Freistaat Bayern geförderten Wohnungen und TG-Plätzen ist erfolgreich abgeschlossen und der Bezug der 2- und 3-Zimmer-Wohnungen fand im Herbst 2021 statt.

**Hier wurde ausschließlich an Interessenten mit einem Wohnberechtigungsschein vermietet. Die gesamten Baukosten belaufen sich auf ca. 3,7 Mio. Euro, wovon ca. 60% finanziert werden.**

## Die Zukunftspläne unserer BGNU

Wie im Vorwort angekündigt, nutzen wir die in Teilen erzwungene passive Zeit für die Planung des Ausbaus unserer Verwaltung in der Luitpoldstraße. Wir werden hier das Geschoss über unseren Büroräumen hinzunehmen, so dass dadurch ca. 100 m<sup>2</sup> mehr Nutzfläche dazukommen. Es werden dort Büroräume und auch ein schönerer Sozialraum für die Mitarbeiter entstehen. **Somit ist unsere Genossenschaft auch räumlich für die Zukunft bestens aufgestellt.**

Darüber hinaus machen wir uns Gedanken, uns wieder als Bauherr, sowohl als Bauträger als auch als Bestandserweiterer, in Neu-Ulm/Ludwigsfeld im Baugebiet „Am Illerpark“ zu engagieren. Dabei spielt

natürlich in erster Linie der von der Stadt Neu-Ulm kalkulierte m<sup>2</sup>-Grundstückspreis als auch die gesamte Marktlage eine wichtige Rolle und ist Grundlage für unsere Entscheidung. Vorgesehen ist ein Baufeld für Eigentumswohnungen zur Refinanzierung einer weiteren parallel verlaufenden Baumaßnahme mit entsprechend geförderten Wohnungen wie in der Vergangenheit auch. Des Weiteren ist eine umfangreiche Modernisierungsmaßnahme mittelfristig in unseren Beständen geplant.

**Auch hier werden wir sicherlich wie in der Vergangenheit nur das Positive für unsere Baugenossenschaft im Auge haben.**



**Moderne Architektur mit Topausstattung**



Zu Hause sein bedeutet Geborgenheit!  
Dafür steht die BGNU.

## Darstellung des Unternehmens

### Gegenstand des Unternehmens

Zweck des Unternehmens ist es vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung von Mitgliedern der Genossenschaft zu gewährleisten.

Sie kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern, vermitteln und betreuen. Alle im Bereich der Wohnungswirtschaft des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben können übernommen werden. Beteiligungen, sowie die Ausdehnung der Geschäfte auf Nichtmitglieder sind zugelassen.

Das Interesse an unserer Genossenschaft ist sehr groß, es zeigt sich an den Mitgliederzahlen sowie den steigenden Geschäftsanteilen (siehe Tabelle Mitgliederbewegung). Doch das sehen wir mit einem lachenden und einem weinenden Auge, ist das Interesse der Kapitalanleger doch sehr rendite- fokussiert und weniger dem genossenschaftlichen Gedanken geschuldet.

### Satzung

Die Satzung entspricht weitestgehend der Mustersatzung des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft e.V. für Genossenschaften in der Fassung von 2007, mit letzter Änderung aus 2018.

### Geschäftsanteil

Der Geschäftsanteil beträgt € 40,00. Jedes Mitglied ist verpflichtet mindestens acht Anteile zu übernehmen.

Mit Vorstandsbeschluss vom 06.11.2014 kann jedes Neumitglied als Kapitalanleger nur noch max. 100 Anteile zeichnen. Gemäß Vorstandsbeschluss vom 17.12.2018 wurde ein vorläufiger Aufnahmestopp für Kapitalanleger beschlossen.

## Mitglieder der Genossenschaft

Die Mitgliederversammlung im letzten Jahr fand aufgrund der Corona-Pandemie im schriftlichen Verfahren statt. Von insgesamt 1258 Mitgliedern haben sich 539 an der Briefwahl beteiligt. 525 gültige Stimmzettel konnten am 22.08.2022 ausgezählt und gewertet werden. Vorstand und Aufsichtsrat wurden fast einstimmig entlastet.

Der Jahresabschluss und die vorgeschlagene Gewinnverteilung wurden ebenso fast einstimmig genehmigt. Die Verkündung der Abstimmungsergebnisse erfolgte über die Presse, unsere Homepage [www.bgnu.de](http://www.bgnu.de) und über einen Aushang an unserer Geschäftsstelle.

Der Gesamtbetrag an Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder zum 31.12.2022 hat sich im Geschäftsjahr auf € 3.964.124,50 erhöht.

MITGLIEDERBEWEGUNG 2021 – 2022				
	Mitglieder		Anteile	
	2022	2021	2022	2021
<b>Bestand am 01.01.</b>	<b>1.242</b>	<b>1.228</b>	<b>98.408</b>	<b>95.568</b>
Zugänge	30	72	3.474	5.468
Abgänge	44	58	2.599	2.628
<b>Bestand am 31.12.</b>	<b>1.228</b>	<b>1.242</b>	<b>99.283</b>	<b>98.408</b>
Mitgliederabgang	44	58	2.599	2.628
– durch Kündigung	27	35	995	1.917
– Anteilsündigung	0	0	0	0
– durch Übertragung	4	3	68	85
– durch Tod	8 (+5)	10 (+10)	1.536	626
– durch Ausschluss	0	0	0	0

Die rückständigen, fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen zum 31.12.2022: € 7.195,50 (Vj.: € 6.140,24).

Es beweist uns, dass wir das seit Jahrzehnten in uns gesetzte Vertrauen der Mitglieder stets gerechtfertigt haben. Und wir werden weiterhin daran arbeiten.

## Wohnungsbewirtschaftung des Wohnungsbestands

Wohnungsbestand am 31.12.2022	
(Eigenbesitz)	
Wohnungen	
frei finanziert Wohnraum	226
öffentlich geförderter Wohnraum	176
davon für betreutes Wohnen	56
gewerbliche Einheiten	6
Garagen und Stellplätze	173
Büroräume	1
Gemeinsamer Besitz mit der BSG Allgäu in Kempten	
Seniorenwohnungen	
öffentl. gefördert	67
frei finanziert Wohnraum	28
Garagen und Stellplätze	37

Im Geschäftsjahr wurden 45 Wohnungen (Vj. 32) wieder an überwiegend Neumitglieder vermietet, was einer Fluktuationsrate von 5,2 % (Vj. 7,1 %) entspricht.

Durch die modernisierungsbedingten, bei Wohnungswechsel und durch planmäßige Mieterhöhungen erfolgten Mietsteigerungen konnte ein Plus der Umsatzerlöse über die Soll-Mieten erlangt werden. Die Wohnungsdurchschnittsmiete pro Quadratmeter erhöhte sich dadurch auf € 6,78 (Vj. € 6,02).

## Verwaltung von Eigentumswohnungen

Verwalteter Bestand am 31.12.2022	
Wohnungen	431
Garagen und Stellplätze	303
Hobbyräume	9
Reihenhäuser	6
<b>Einheiten insgesamt</b>	<b>749</b>

Wir verwalten derzeit 18 Wohnungseigentümergeinschaften. In der Aufstellung sind die genossenschaftseigenen Einheiten mit 2 Wohnungen und 13 Garagen enthalten. Diese Verwaltung setzt voraus, dass wir kompetente Mitarbeiter für die Bearbeitung dieses Geschäftsfeldes haben und dass diese Kompetenz an alle Wohnungsbesitzer optimal vermittelt wird.

## Finanz- und Liquiditätslage

Aufgrund der coronabedingten verhaltenen Bauaktivitäten in unserem Haus konnte die Finanz- und Liquiditätslage deutlich verbessert werden. Dadurch waren wir in der Lage, Sondertilgungen bei laufenden Darlehen vorzunehmen. Die Eigenkapitalquote betrug zum Ende des Geschäftsjahres 2022 ca. 41 %.

**Entsprechend sind die Finanzverhältnisse geordnet.**



*Auch dieses Jahr kann die **BGNU** wieder einige „runde“ Mitglieder beglückwünschen.*

*Wir feiern **5 Jubilare mit 40 Jahren** und **jeweils einen Jubilar mit 50 und 60 Jahren Mitgliedschaft.***

*Wir sind stolz darauf, daß uns so viele Mitglieder bisher die Treue gehalten haben!*

*Dieses Vertrauen möchten wir uns auch in Zukunft durch ein gutes Wohnungsangebot und erstklassige Serviceleistungen erarbeiten.*

## Ertragslage

Im Geschäftsjahr konnte ein Überschuss von ca. 270.000 Euro erwirtschaftet werden. Dies entspricht natürlich nicht den Zahlen vom Vorjahr, welches besonders durch die Bauträgermaßnahmen in Ludwigsfeld gekennzeichnet war.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen diesmal wiederum eine Dividende von 4 % vor. Die Ausschüttung aus ihrem einbezahlten Guthaben beträgt demnach 159.821,32 Euro.

## Neue Herausforderungen

Aufgrund der anstehenden politischen Entscheidungen der Bundespolitik in Sachen Heizung stehen auch wir als Vermieter von ca. 500 Wohnungen vor großen Herausforderungen.

Wir werden zunächst die Abrechnungen im Herbst abwarten, die von unserem Versorger der SWU kommen werden. Wir werden dann sehen, wie hoch die Abschläge für die einzelnen Liegenschaften sein werden.

Vorausblickend haben wir jedoch schon letztes Jahr entsprechende Anpassungen vorgenommen, so dass die einzelnen Steigerungen nicht extrem hoch sein dürften. In jedem Fall wird kein Mieter bei uns seine Wohnung verlieren, der die Nachzahlung ad hoc nicht stemmen kann. Wir werden mit jedem Einzelnen entsprechende Lösungen finden.

In diesem Zusammenhang ist es uns wichtig darauf hinzuweisen, dass wir ca. 70 % unserer Bestände mit Fernwärme versorgen und somit schon unseren Beitrag zur Klimaneutralität leisten. Inwieweit dies noch verfeinert werden muss, hängt von der Gesetzgebung in Berlin ab, die wir in jedem Fall abwarten müssen.

Seit über 120 Jahren bietet die BGNU hochwertigen Wohnraum in Neu-Ulm.



## Der Vorstand dankt



Uwe Fliegner



Friederike Draesner

allen unseren Genossenschaftsmitgliedern, Kunden und Geschäftspartnern für das entgegengebrachte Vertrauen, insbesondere danken wir der BSG Allgäu als Dienstleister für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Unseren Mietern danken wir für ihr Verständnis und ihre Bereitschaft zur Mithilfe bei notwendigen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Den Behörden danken wir für ihre Bereitschaft, im Rahmen ihrer Möglichkeiten der Arbeit der Genossenschaft wohlwollend gegenüber zu stehen.

Besonderer Dank gilt den Mitgliedern des Aufsichtsrates der Genossenschaft, die mit Rat und Unterstützung unsere Arbeit begleitet haben.

Zum Schluss dürfen wir uns bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Baugenossenschaft Neu-Ulm bedanken, die wieder einmal einen wertvollen Beitrag dazu geleistet haben, einen reibungslosen Geschäftsablauf zu gewährleisten, die Wünsche unserer Mieter, Kunden und Geschäftspartner zeitnah und zur Zufriedenheit aller zu erledigen.

Neu-Ulm, im Juli 2023  
Der Vorstand

Uwe Fliegner

Friederike Draesner

Siegfried Messner

## Bericht des Aufsichtsrates

In mehreren gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurde der Aufsichtsrat über den Geschäftsablauf des Unternehmens informiert.

Der Aufsichtsrat hat durch den Prüfungsausschuss die nach Gesetz und Satzung erforderliche Überwachung der Geschäftsführung durch mehrmalige Prüfungen wahrgenommen. Hierüber liegen Niederschriften vor. Beanstandungen gab es keine.

Der vorliegende Jahresabschluss und der Geschäftsbericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2022 wurden vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen und mit seinem Einverständnis versehen und gebilligt. Der Aufsichtsrat hat den schriftlichen Bericht des Verbandsprüfers für die Prüfung des Geschäftsjahres 2022 entgegengenommen.

Es wird der Mitgliederversammlung empfohlen, den Prüfungsbericht 2022 zu genehmigen und den Vorstand und Aufsichtsrat für 2022 zu entlasten.

Er empfiehlt ferner, dem Vorschlag des Vorstandes über die Dividendenausschüttung und die Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen.

Besonderen Dank sagen wir dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Genossenschaft für ihren Einsatz im Berichtsjahr.

Neu-Ulm, im Juli 2023  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Jahresabschluss für  
das Geschäftsjahr 2022

## Bilanz zum 31.12.2022

## AKTIVA

	Geschäftsjahr 2022 (EUR)	Vorjahr 2021 (EUR)
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	178,50	606,90
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	23.831.084,15	24.820.482,60
Grundstücke und grundstückseigene Rechte ohne Bauten	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	13.973,58	10.118,37
Anlagen im Bau	24.015,88	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00
	23.869.073,61	24.830.600,97
<b>Finanzanlagen</b>		
Beteiligungen	562.688,75	562.688,75
Sonstige Ausleihungen	65.082,34	65.082,34
Andere Finanzanlagen	1.350,00	1.350,00
	629.121,09	629.121,09
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>24.498.373,20</b>	<b>25.460.328,96</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	936.898,58	837.601,21
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	9.113,20	7.557,03
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	73.976,47	97.880,00
Forderungen aus anderen Lieferungen u. Leistungen	4.517,06	1.522,26
Forderungen gg. Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	793,33	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	78.751,35	49.322,79
	167.151,41	156.282,08
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiro-guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	2.523.673,63	2.030.214,72
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>3.627.723,62</b>	<b>3.024.098,01</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Geldbeschaffungskosten	12.021,87	13.900,87
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.522,31	12.274,84
	16.544,18	26.175,71
<b>SUMME DER AKTIVA</b>	<b>28.142.641,00</b>	<b>28.510.602,68</b>

## PASSIVA

	Geschäftsjahr 2022 (EUR)	Vorjahr 2021 (EUR)
<b>Eigenkapital</b>		
<b>Geschäftsguthaben</b>		
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	80.519,11	87.510,55
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	3.964.124,50	3.930.179,76
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteilen EUR 7.195,50 (Vj: EUR 6.140,24)		
	4.044.643,61	4.017.690,31
<b>Kapitalrücklage</b>	<b>2.924,67</b>	<b>2.924,67</b>
<b>Ergebnisrücklagen</b>		
Gesetzliche Rücklage	962.513,53	935.213,53
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 27.300,00 (Vj: EUR 58.400,00)		
Bauerneuerungsrücklage	590.542,12	590.542,12
Andere Ergebnisrücklagen	5.677.020,12	5.308.016,83
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 369.003,29 (Vj: EUR 99.036,35)		
	7.230.075,77	6.833.772,48
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>245.622,73</b>	<b>524.801,00</b>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>11.523.266,78</b>	<b>11.379.188,46</b>
<b>Rückstellungen</b>		
Steuerrückstellungen	82.081,00	82.081,00
Sonstige Rückstellungen	776.580,36	880.425,46
	858.661,36	962.506,46
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.253.535,95	14.952.425,15
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	56.686,08	58.444,64
Erhaltene Anzahlungen	1.033.429,60	890.403,48
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.136,96	7.464,12
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	308.999,64	175.906,04
Sonstige Verbindlichkeiten	93.456,53	65.054,57
	15.752.244,76	16.149.698,00
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>8.468,10</b>	<b>19.209,76</b>
<b>SUMME DER PASSIVA</b>	<b>28.142.641,00</b>	<b>28.510.602,68</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2022

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG			
	Geschäftsjahr (EUR)		Vorjahr (EUR)
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	3.306.745,76		3.129.179,64
aus Verkauf von Grundstücken	0,00		2.053.510,29
aus Betreuungstätigkeit	127.258,27		113.279,71
aus anderen Lieferungen und Leistungen	70.249,70	3.504.253,73	70.587,66
<b>Veränderung des Bestandes aus unfertigen Leistungen</b>		<b>99.297,37</b>	<b>-1.214.901,89</b>
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		<b>3.000,00</b>	<b>31.406,00</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>39.856,95</b>	<b>9.298,66</b>
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.223.576,44	1.153.028,23
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		177.800,46	500.821,09
Aufwendungen für andere Lieferungen u. Leistungen		110.290,36	108.592,00
<b>Rohergebnis</b>		<b>2.134.740,79</b>	<b>2.429.918,75</b>
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	588.584,58		520.026,66
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	98.001,90	686.586,48	94.644,45
<b>Abschreibungen</b>			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		736.861,25	689.766,63
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		<b>183.199,86</b>	<b>162.546,88</b>
<b>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		<b>2.630,28</b>	<b>2.623,46</b>
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>19,00</b>		<b>14,00</b>
(davon aus Abzinsung von Rückstellungen EUR 19,00 – Vj.: EUR 14,00)			
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>183.179,75</b>		
(davon aus Aufzinsung von Rückstellungen EUR 378,00 – Vj.: EUR 2.633,00)		183.160,75	200.489,87
<b>Steuern von Einkommen und vom Ertrag</b>		<b>74.640,00</b>	<b>181.880,72</b>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>272.922,73</b>	<b>583.201,00</b>
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>272.922,73</b>	<b>583.201,00</b>
Einstellung in gesetzliche Rücklage		27.300,00	58.400,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>245.622,73</b>	<b>524.801,00</b>

## Anhang des Jahresabschlusses 2022

### A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Neu-Ulm eG, Neu-Ulm ist beim Amtsgericht Memmingen unter der Nummer GnR 908 eingetragen. Die Baugenossenschaft Neu-Ulm eG ist eine kleine Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB i.V.m. § 336 Abs. 2 HGB.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB angewendet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 4 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 150 netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.



**Sachanlagen** sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich erhaltener Tilgungszuschüsse und planmäßiger Abschreibungen bewertet.

Die selbst erstellten Wohngebäude wurden zu Herstellkosten vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt. Eigene Verwaltungskosten wurden aktiviert. Die erworbenen unbebauten Grundstücke wurden zu Anschaffungskosten bzw. die erworbenen Wohngebäude zu Anschaffungskosten vermindert um lineare Abschreibungen angesetzt.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen erfolgten linear unter Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern bzw. Abschreibungssätzen:

Wohnbauten	80 Jahre
(100 Jahre bei Erstellung vor 1910)	ab 1925 linear mit 2%
Außenanlagen, Garagen und Stellplätze	20 Jahre/30 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	10 % – 33,3 %

Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer verteilt. Nach umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen werden die Restnutzungsdauern ggf. verlängert oder neu festgelegt.

Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens, die einer selbstständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten 800 € netto nicht übersteigen.

Der Beteiligungsansatz betrifft die GbR Kreuzäcker.

Der Ansatz der sonstigen Ausleihungen und Finanzanlagen erfolgt zu Anschaffungskosten.

Die unfertigen Leistungen sind in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Kosten, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände zu Nominalwerten unter Berücksichtigung notwendiger Einzelwertberichtigungen angesetzt.

Geldbeschaffungskosten werden auf die Dauer der Zinsfestschreibung bzw. Verwendungsbindung (Vorfinanzierungspauschalen für Investitionszuschüsse) bzw. auf die Laufzeit (30 Jahre) abgeschrieben. Ab 2007 werden Geldbeschaffungskosten direkt im Aufwand erfasst.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Rückstellungen für Altersteilzeit wurden nach dem Barwert nach versicherungsmathematischen Grundsätzen ermittelt.

Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurde der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz von 0,67 % zu Grunde gelegt.

Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 1,0 % p.a. angesetzt.

Verbindlichkeiten sind jeweils mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.



## Anhang des Jahresabschlusses 2022

### C. Erläuterungen zur den Posten der Bilanz

1. Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel (als Anlage zum Anhang) dargestellt.

2. Tilgungszuschüsse in Höhe von € 47.500,00 wurden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens abgesetzt.

3. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 936.898,58 (Vj. € 837.601,21) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

5. In den sonstigen Rückstellungen sind Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen (T€ 353,1), noch ausstehende Baukosten (T€ 251,9) und Urlaubs- und Überstundenverpflichtungen (T€ 45,0) enthalten

6. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte sind aus dem Verbindlichkeitspiegel ersichtlich, der als Anlage beigefügt ist.

### D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

#### Sonstige betriebliche Erträge

In den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ sind Erträge aus früheren Jahren von T€ 7,2 enthalten.

#### Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke betreffen in Höhe von T€ 6,5 vorhergehende Geschäftsjahre.

#### Personalaufwand

In der Position „Löhne u. Gehälter“ sind T€ 153,6 zur Zuführung zur Rückstellung für Altersteilzeit enthalten.

#### E. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	2	4
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	1	3
	<b>3</b>	<b>5</b>

2. Mitgliederbewegungen:

Stand 01.01.2022	1.242
Zugang 2022	30
Abgang 2022	44
<b>Stand 31.12.2022</b>	<b>1.228</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 33.944,74 erhöht.

3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen in der Bilanz nicht ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen in Höhe von T€ 15,9, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

4. Die Genossenschaft hält folgende Beteiligungen:

Name: GbR Kreuzäcker  
 Sitz: Neu-Ulm  
 Anteil: 50%  
 Eigenkapital: € 1.045.888,60  
 Ergebnis 2022: € 7.645,27

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:  
 Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.  
 Stollbergstr. 7, 80539 München

6. Mitglieder des Vorstandes:  
**Uwe Flegner** – Dipl.Betriebswirt (FH)  
**Friederike Draesner** – Diplom-Pädagogin  
 Universität

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:  
**Siegfried Messner** – Dipl. Ingenieur - Vorsitzender  
**Jürgen Evens** – stv. Vorsitzender  
**Claudia Feuchter** – Sekretärin  
**Armin Prem** – Steuerberater  
**Tanja Fendt** – Bankbetriebswirtin  
**Dr. David Knuplesch** – Senior Manager  
**Dr. Bernhard Maier** – Rechtsanwalt

#### Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Vom Jahresüberschuss von € 272.922,73 wurden satzungsgemäß vorweg rund 10%, das sind € 27.300,00 der gesetzlichen Rücklage zugeführt, so dass ein Bilanzgewinn von € 245.622,73 ausgewiesen wird.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen eine Dividendenausschüttung von 4% auf die Geschäftsanteile (ggf. zeitanteilig) vor, das sind € 159.821,32. Der verbleibende Gewinn von € 85.801,41 soll der freien Rücklage zugewiesen werden.

Neu-Ulm, den 27.04.2023

Der Vorstand

### Anlage zum Anhang

## Anhang des Jahresabschlusses 2022

### ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2022

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen				Buchwert	
	Stand 01.01.2022 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Umbuchung Euro	Stand 31.12.2022 Euro	Stand 01.01.2022 Euro	Zugang Euro	Abgang Euro	Stand 31.12.2022 Euro	Stand 31.12.2022 Euro
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>2.177,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.177,70</b>	<b>1.570,80</b>	<b>0,00</b>	<b>428,40</b>	<b>1.999,20</b>	<b>178,50</b>
<b>Sachanlagen</b>										
Grundstücks- und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	37.302.985,90	13.678,68	272.649,46	0,00	37.044.015,12	12.482.503,30	730.427,67	0,00	13.212.930,97	23.831.084,15
Grundstücke- und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	149.169,81	9.861,39	9.927,49	0,00	149.103,71	139.051,44	6.005,18	9.926,49	135.130,13	13.973,58
Anlagen im Bau	0,00	24.015,88	0,00	0,00	24.015,88	0,00	0,00	0,00	0,00	24.015,88
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>37.452.155,71</b>	<b>47.555,95</b>	<b>282.576,95</b>	<b>0,00</b>	<b>37.217.134,71</b>	<b>12.621.554,74</b>	<b>736.432,85</b>	<b>9.926,49</b>	<b>13.348.061,10</b>	<b>23.869.073,61</b>
<b>Finanzanlagen</b>										
Beteiligungen	562.688,75	0,00	0,00	0,00	562.688,75	0,00	0,00	0,00	0,00	562.688,75
Sonstige Ausleihungen	65.082,34	0,00	0,00	0,00	65.082,34	0,00	0,00	0,00	0,00	65.082,34
Andere Finanzanlagen	1.350,00	0,00	0,00	0,00	1.350,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.350,00
	<b>629.121,09</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>629.121,09</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>629.121,09</b>
	<b>38.083.454,50</b>	<b>47.555,95</b>	<b>282.576,95</b>	<b>0,00</b>	<b>37.848.433,50</b>	<b>12.621.554,74</b>	<b>736.432,85</b>	<b>9.926,49</b>	<b>13.348.061,10</b>	<b>24.498.373,20</b>

### FRISTIGKEIT DER VERBINDLICHKEITEN SOWIE DIE ZUR SICHERHEIT GEWÄHRTEN PFANDRECHTE O.Ä. RECHTE PER 31.12.2022

Verbindlichkeiten	insgesamt in Euro	davon Restlaufzeit			gesichert in Euro	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr in Euro	1 bis 5 Jahre in Euro	über 5 Jahre in Euro		
gegenüber Kreditinstituten	14.253.535,95 <i>14.952.425,15</i>	1.537.613,39 <i>659.604,83</i>	2.041.309,56 <i>2.168.532,99</i>	10.674.613,00 <i>12.124.287,33</i>	14.253.535,95 <i>14.952.425,15</i>	14.253.535,95 GPR Bankbürgschaft
gegenüber anderen Kreditinstituten	56.686,08 <i>58.444,64</i>	1.768,57 <i>1.759,82</i>	7.074,27 <i>7.039,27</i>	47.843,24 <i>49.645,55</i>	56.686,08 <i>58.444,64</i>	56.686,08 GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.033.429,60 <i>890.403,48</i>	1.033.429,60 <i>890.403,48</i>				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.136,96 <i>7.464,12</i>	6.136,96 <i>7.464,12</i>				
aus Lieferungen und Leistungen	308.999,64 <i>175.906,04</i>	308.999,64 <i>175.906,04</i>				
Sonstige Verbindlichkeiten	93.456,53 <i>65.054,57</i>	78.810,13 <i>49.912,88</i>	14.646,40 <i>15.141,69</i>			
	<b>15.752.244,76</b> <i>16.149.698,00</i>	<b>2.966.758,29</b> <i>1.785.051,17</i>	<b>2.063.030,23</b> <i>2.190.713,95</i>	<b>10.722.456,24</b> <i>12.173.932,88</i>	<b>14.310.222,03</b> <i>15.010.869,79</i>	

## Wir von der BGNU

### Aufsichtsrat

**Siegfried Messner**, Dipl. Ingenieur (FH), Vorsitzender  
**Jürgen Evens**, Prokurist, stv. Vorsitzender  
**Dr. Bernhard Maier**, Rechtsanwalt  
**Armin Prem**, Steuerberater  
**Claudia Feuchter**, Sekretärin  
**Tanja Fendt**, Bankbetriebswirtin  
**David Knuplesch**, akadem. Mitarbeiter



von links: Armin Prem, Jürgen Evens, David Knuplesch, Dr. Bernhard Maier, Tanja Fendt, Siegfried Messner, Claudia Feuchter

### Vorstand

**Uwe Fliegner**, Dipl. Betriebswirt (FH)  
**Friederike Draesner**, Dipl. Pädagogin Universität

### Mitarbeiter

**Arthur Lugert**, Handlungsbevollmächtigter, Büroleiter  
**Marion Leibing**, Mitgliederverwaltung, WEG-Abrechnung  
**Susanne Müller**, Empfang, Sekretariat  
**Isabel Eisenkolb**, Verwaltung Mietwohnungen  
**Anja Lehmann**, Verwaltung Mietwohnung, Mitgliederverwaltung, Sonderprojekte für die Geschäftsleitung  
**Susanne Wucher**, Mietverwaltung, WEG Verwaltung  
**Waldemar Scheibler**, Hausmeister  
**Johann Maier**, Hausmeister  
**Viktor Weiz**, Hausmeister



Nicht im Bild sind die Hausmeister Herr Viktor Weiz und Herr Johann Maier

### Weitere Mitgliedschaften

- Verband bay. Wohnungsunternehmen
- Arbeitsgemeinschaft Schwäbischer Wohnungsunternehmen
- Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V.
- DESWOS – Deutsche Entwicklungshilfe für Soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
- Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.
- Miniladen e.V., Kempten
- Verein zur Förderung der Stiftung Neu-Ulm „Helfen mit Herz“ e.V.

### Geschäftsstelle

**Baugenossenschaft Neu-Ulm eG**  
 Luitpoldstr. 1, 89231 Neu-Ulm  
 Telefon (0731) 98587-0  
 Postanschrift: Postfach 1560, 89205 Neu-Ulm  
 Gründung: 26. August 1899  
 Eintragung: am 27.09.1899 beim Registergericht Memmingen

**Baugenossenschaft Neu-Ulm eG**

Luitpoldstr. 1

89231 Neu-Ulm

Telefon (0731) 98587-0

info@bgnu.de

[www.bgnu.de](http://www.bgnu.de)



**BGNU**

Baugenossenschaft Neu-Ulm eG