



Wohnen in einer starken Gemeinschaft

BGNU

GESCHÄFTSBERICHT 2009

Aufsichtsrat

Max Geiger, Betriebsleiter i.R. – Vorsitzender
Siegfried Messner, Dipl. Ingenieur (FH),
 stv. Vorsitzender (seit 27.07.2009)
Alexander Köstler, Hausmeister i.R.
Dr. Harald Schanbacher, Rechtsanwalt
Claudia Feuchter, Sekretärin
Jürgen Evens, Prokurist (seit 23.07.2009)
Armin Prem, Steuerberater (seit 23.07.2009)

Vorstand

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

Gründung: 26. August 1899
Eintragung: am 27.09.1899 beim
 Registergericht Memmingen

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

Mitarbeiter

- Arthur Lugert, Handlungsbevollmächtigter, Büroleiter
- Marion Leibing, Mitgliederverwaltung, WEG-Abrechnung
- Susanne Tscheschner, Empfang, Sekretariat
- Edeltraud Kamp, Verwaltung Mietwohnung
- Janine Frerichs-Lechel, Verwaltung Mietwohnung, Sonderprojekte für die Geschäftsleitung
- Waldemar Scheibler, Hausmeister
- Jakob Esch, Hausmeister (bis Febr. 2009)
- Johann Maier, Hausmeister (ab Mai 2009)

Geschäftsstelle

Baugenossenschaft Neu-Ulm eG
Luitpoldstr. 1, 89231 Neu-Ulm
Telefon (0731) 98587-0

Postanschrift: Postfach 1560
89205 Neu-Ulm

**Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Freunde unserer Baugenossenschaft Neu-Ulm,**

Bezahlbarer Wohnraum immer knapper

Sinkende Renten und steigende Wohnkosten, das Aufeinandertreffen dieser beiden Komponenten bedroht die wirtschaftliche Existenz der kommenden Rentnergeneration teilweise dramatisch. So eine aktuelle Studie des Eduard-Pestel-Instituts. Und weiter: bisweilen liegen die Wohnkosten schon bei über 40% des Haushaltseinkommens...

Daraus ergibt sich für uns ein klarer Auftrag: Wir werden künftig, wie in den letzten Jahren, weiter in energiesparende Maßnahmen setzen, damit wir dieser Preistreiberei, so gut es geht, die Stirn bieten können und unseren Mietern so ein angenehmes, aber auch kostengünstiges Wohnen anbieten. Deshalb haben wir 2009 so stark wie schon seit längerem nicht mehr in unsere Bestände investiert.

Im Einzelnen:

Die umfangreiche Modernisierung in der Eckstraße 10 bis 14 in Verbindung mit der Instandhaltung der Silcherstraße 45 ist so gut wie abgeschlossen. Unter anderem haben wir dort Fassade, Heizung und Sanitär erneuert sowie Balkone angebracht. Besonders darüber haben sich alle Mieter gefreut



und genießen nun die wärmenden Sonnenstrahlen. Diese Arbeiten waren leider wieder mit viel Lärm und Staub verbunden. Wir danken an dieser Stelle allen betroffenen Mietern für ihre Geduld und Kooperation.

Unser Eckgebäude Silcherstraße 45 bekam im Zuge der Maßnahmen auch einen neuen Anstrich, sodass das Gebäude vor allem, wenn man aus Richtung Bahnlinie kommt, einen schönen Anblick bietet.

Die gesamten Kosten aller oben genannten Maßnahmen, die sich auf ca. 1,1 Mio.€ beliefen, wurden im Modernisierungsbereich überwiegend über das bayerische Modernisierungsprogramm finanziert, wobei aufgrund unvorhergesehener baulicher Mängel Mehrkosten einkalkuliert werden mussten.



Auch das Mehrfamilienhaus in der Egerstraße in Ludwigsfeld erstrahlt seit dem Jahresende in einem neuen Gewand. Wir haben dort die Fassade auf Vordermann gebracht und die bestehenden Balkone sowie deren Geländer erneuert. Kostenpunkt hier: ca. 100.000 €, bezahlt aus den liquiden Mitteln der Genossenschaft.

Der Zustand des Gebäudes in der Glacisstraße verschlechterte sich in den letzten Jahren substantiell zusehends und nach Rücksprache mit den entsprechenden Fachleuten haben wir uns für einen Fassadenvollwärmeschutz in peppiger Farbe entschieden. Die Arbeiten wurden erst vor kurzem abgeschlossen. Daneben wurde nach Auszug

eines Mieters eine weitere Wohnung modernisiert. Um diese Einheiten wieder fit für den Mietermarkt zu machen, wurden teilweise die Grundrisse verändert sowie Heizung und Sanitär erneuert. Die Kosten in Höhe von etwa 150.000 € wurden aus den Rücklagen bezahlt und bilanziell aktiviert, da sie modernisierungsbedingt angefallen sind.

Die getätigten reinen Instandhaltungskosten im Geschäftsjahr fielen zum Vorjahr nur ungleich geringer aus.



Das Haus Silcherstraße 45 nach gelungener Renovierung

Sie sehen, das alles kostet viel Geld, wie haben wir das bewerkstelligt?

Nun, wie schon in den vergangenen Jahren angekündigt, konnten wir endlich das große Grundstück in Straß aufteilen und zu 90 Prozent verkaufen. Nur noch ein 429 m² großes Teilstück ist momentan übrig geblieben. Wir hoffen, es bald auch noch an den Mann bzw. die Frau bringen zu können.

Nach Abzug aller Kosten blieben ca. stolze 180.000€ übrig, die voll in die Verschönerung unserer Gebäude flossen. Nun haben wir allerdings nichts mehr in „Reserve“, sodass sich das Betriebsergebnis in den kommenden Jahren wohl wieder wie bisher auch gestalten wird, sollten nicht weitere Geschäftsfelder wie etwa Bauträgergeschäfte generiert werden.

Nebenbei konnten wir unseren kurzfristigen Verschuldungsgrad annähernd stabil halten, da wir zwar auf der einen Seite für die oben genannte Modernisierung wieder Gelder aufgenommen, jedoch auf der anderen Seite Darlehen komplett zurückbezahlt haben, wenn sich die Gelegenheit hierzu ergab.



Die Neugestaltung unseres Innenhofgrundstückes in der Eckstraße ist auf der Zielgeraden, wir haben dazu das namhafte Landschaftsarchitekturbüro Baron aus Ulm gewinnen können. Im gleichen Zug haben sich Aufsichtsrat und Vorstand entschlossen, den Innenhof entlang der Silberstraße bis zur Luitpoldstraße zu erneuern. Die dabei entstehenden Mehrkosten können wir gut verkraften. Im Übrigen wurden uns seitens der Stadt konkrete Zuschüsse zugesagt. Der Zeitplan sieht vor, dass wir schon bis Ende 2010 fertig sind. Die Bewohner werden, wie letztes Jahr schon angekündigt, rechtzeitig in die Maßnahme mit eingebunden.



Soziales Projekt mit der AWO Neu-Ulm

In Anlehnung an die Neugestaltung des besagten Innenhofgrundstückes haben sich beide Gremien weiter entschlossen, die leerstehende, ehemals gewerblich genutzte Immobilie in der Eckstraße 10 mit ca. 100 m² Nutzfläche als einen Art „Stützpunkt“ auszubauen, in dem dann Maßnahmen wie z.B. Kurse, Seminare, Workshops u.v.m. von statten gehen sollen.

Hierzu werden wir sehr eng mit der Neu-Ulmer AWO zusammenarbeiten, die als Mieter dieser Räumlichkeiten auftreten soll. Die Instandhaltungskosten in Höhe von ca. 170.000 € sollen größtenteils u.a. über Zuschüsse aus EU-Fördertöpfen finanziert werden, der Rest wird gleichermaßen auf uns und die AWO verteilt.

Auch hier hoffen wir auf eine Fertigstellung bis Ende des Jahres.



Neue Aufsichträte

In der letztjährigen Mitgliederversammlung wurden die Herren Steuerberater Prem und Prokurist Evens neu in das Aufsichtsratsgremium gewählt. Wir freuen uns sehr darüber, da wir sicherlich in erster Linie von der Fachkompetenz beider Räte enorm profitieren können.

Kanalarbeiten rund um unsere Verwaltung

Die Baumaßnahmen der Stadt Neu-Ulm haben begonnen, der Baulärm hält sich momentan noch in Grenzen. Wir sind gespannt, wie sich die äußere Form besonders in der Krankenhaus- und in der Silcherstraße verändern wird und erhoffen uns dadurch eine Aufwertung unserer Bestände in diesen Gebieten. Die Bescheide für die Anliegerkosten werden wohl in 2010 und 2011 erstellt werden.

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.

Satzung

Die Satzung entspricht der Mustersatzung des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft e.V. für Genossenschaften in der Fassung von 2007, mit letzter Änderung aus 2009.

Geschäftsanteil

Der Geschäftsanteil beträgt 40,00 €. Jedes Mitglied ist verpflichtet acht Anteile zu übernehmen. Die Grenze ist mit 400 Anteilen erreicht.

Eintrittsgeld: entfällt



Allgemeine wirtschaftliche Lage und Entwicklung

Uff, die Finanzkrise hat unseren Wirtschaftsraum augenblicklich nur gestreift, aber zu was für einem Preis: die öffentlichen Schulden steigen und steigen, die Gefahr eines instabilen Euros steigt ebenso und die Kommunen können teilweise nicht mal mehr ihre Schlaglöcher auf den Straßen beheben, weil ihnen das Geld fehlt.

Die Wohnungswirtschaft, respektive unsere BGNU, konnte mit diesen volkswirtschaftlichen Widrigkeiten bisher gut umgehen.



Dies zeigt sich vor allem in unserer Gebäudeleerstandsquote, die sich auch im abgelaufenen Geschäftsjahr wiederum auf sehr niedrigem Niveau bewegte. Die Menschen leben gerne in unseren Wohnungen, obwohl es für Manchen Monat für Monat einen Kraftakt bedeutet, den Mietzins dafür aufzubringen.

Entgegenwirken können wir dem nicht wirklich, wir können nur versuchen, über umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wie z.B. Fassadendämmung die Nebenkosten in einem verträglichen Rahmen zu halten, was uns bisher gut gelungen ist.

Aus heutiger Sicht ist sicherlich davon auszugehen, dass wir das Krisental noch nicht durchschritten haben, wenn auch der eine oder andere Analyst dies uns glauben machen möchte. Wir wissen bei-

spielsweise nicht, in welcher Form uns die Schuldenlast, unter der immer mehr stöhnen, trifft und damit unser Leben direkt oder indirekt beeinflusst. Volkswirtschaftliche Indikatoren wie Arbeitslosenquote oder Kaufkraft geben für unsere Region keinen Anlass zur Sorge, noch nicht.

Die Gefahr ist in einem anderen Bereich wesentlich konkreter: es fehlt immer mehr an bezahlbaren Wohnraum. Im Gespräch sind derzeit ca. 550 Wohnungen. Dahinter stehen rund 700 Menschen, die auf der Suche nach eben solch einem Dach über dem Kopf sind.



Die BGNU steht bereit!

In intensiven Gesprächen mit der Stadt Neu-Ulm sind wir derzeit dabei, passende Grundstücke zu sondieren, um im wirtschaftlich vertretbaren Rahmen unseren Teil bei der Wohnraumbeschaffung und ggf. auch zum Mehrgenerationenwohnen beizutragen. Das bayerische Wohnungsprogramm war hier in der Vergangenheit mit seinen überwiegend günstigen Zinskonditionen eine große Hilfe. Diese sind jedoch mit Auflagen versehen und gestatten uns nicht, frei über unsere künftigen Mieter zu entscheiden. Das birgt Risiken von sozialen Spannungen unter unterschiedlichen Menschen und deren Herkunft bis zum sorgfältigen Umgang mit dem Gut Wohnen. Daher ist es enorm wichtig, ein richtiges und nachhaltiges Mieterportfolio zu entwickeln, welches uns einen ausgewogenen Bewohner-Mix gewährleistet. Wir sind zuversichtlich, auch hier eine Lösung zu erarbeiten.

Unser Risikokontrolling und eine sorgfältige Bewerberauswahl trugen dazu bei, dass die Forderungsausfälle bei den Mieten wie im Vorjahr nahezu konstant blieben und die Kosten für die Räumungsklagen sich im erträglichen Rahmen befanden.

Auch die Mietausfallquote war unverändert zum Vorjahr 0,6%.

Die Leerstandsquote lag wie in 2007 bei Null.

Weitere Modernisierung und Instandhaltung Künftige Bauvorhaben

Im Laufe des vorliegenden Geschäftsjahres werden wir wieder diverse Instandhaltungen in unseren Anlagen vornehmen in dem Maße, wie wir es für erforderlich erachten und wirtschaftlich machbar ist. Dabei ist es stets unser Ziel, dadurch zu einer Verbesserung der Wohnbedingungen für unsere Mieter beizutragen.

Zu Beginn des Jahres haben wir die „Silcherstraße 28“ erworben, weil sie sehr gut in unser Bestandsportfolio passt. Derzeit wird dieses 3-Familienhaus komplett modernisiert. Die Wohnungen sind danach ausstattungsmäßig auf höchstem Niveau und konnten innerhalb kürzester Zeit an Interessenten vermietet werden.

Auch einem sinnvollen Bauträgergeschäft stehen wir offen gegenüber. Dabei ist der Grundstückseinkauf von wesentlicher Bedeutung, denn nur so können wir eine vernünftige Marche nach dem Abverkauf erzielen.



Insgesamt gesehen werden wir unseren eingeschlagenen Weg einer grundsoliden Finanzpolitik weiter verfolgen, weil er sich gerade in unsicheren wirtschaftlichen Zeiten bewährt hat.

Wir wissen, dass ein Unternehmen in dieser Branche immer über ausreichend Liquiditätsreserve verfügen muss, um unvorhergesehene Risiken bewältigen zu können.

Die Mitglieder der Genossenschaft

Die letztjährige Mitgliederversammlung wurde am 23.07.2009 im großen Saal des Edwin-Scharff-Hauses in Neu-Ulm abgehalten.

Die anwesenden 104 Mitglieder nahmen die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat entgegen. Das Betriebsergebnis konnte sich wiederum sehen lassen, Vorstand wie Aufsichtsrat wurden einstimmig entlastet.

Die vorgeschlagene Gewinnverteilung wurde durch die Versammlung genehmigt.

Auch dieses Mal waren zahlreiche Gäste aus dem öffentlichen Leben, der benachbarten und befreundeten Kreditinstitute und der Wohnungswirtschaft der Region unserer Einladung zur Mitgliederversammlung gefolgt. Insbesondere die große Anzahl der Mitglieder zeigte uns, dass das Interesse an unserer Baugenossenschaft sehr groß ist, und wir wollen weiterhin alles dafür tun, um Sie auch in den kommenden Jahren in dieser großen Anzahl begrüßen zu dürfen.



Mitgliederbewegung

	Mitglieder		Anteile	
	2009	2008	2009	2008
Bestand, 01.01.	864	865	23459	19828
Zugänge	75	82	2921	2255
Abgänge	63	83	1360	1746
Bestand am 31.12.	876	864	21898	20337
Mitglieder-Abgang	63	83	1180	1746
– durch Kündigung	46	69	1042	1432
– durch Übertragungen	11	4	192	90
– durch Tod	6	10	126	224

Der Gesamtbetrag an Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder zum 31.12.2009 hat sich im Geschäftsjahr um € 64.396,83 auf € 873.229,70 erhöht. Die rückständigen, fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen zum 31.12.2009: € 2.690,30 (Vorjahr: € 4.647,13).

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

Wohnungsbewirtschaftung

Wohnungsbestand am 31.12.2009 (Eigenbesitz)

	Wohnungen
frei finanziert Wohnraum	252
öffentlich geförderter Wohnraum	80
davon für betreutes Wohnen	30
gewerbliche Einheiten	5
Garagen und Stellplätze	157
Büroräume	1

Gemeinsamer Besitz mit der

BSG Allgäu in Kempten	Wohnungen
Seniorenwohnungen öffentl. gefördert	67
öffentliche geförderter Wohnraum	16
Garagen und Stellplätze	13

Im Geschäftsjahr wurden 53 Wohnungen (Vj. 51) von 415 Wohnungen wieder an überwiegend Neumitglieder vermietet, was einer Fluktuationsrate von 12,8 % (Vj. 12,3 %) entspricht.

Durch die modernisierungsbedingten, bei Wohnungswechsel und durch planmäßige Mieterhöhungen erfolgten Mietsteigerungen konnte ein leichtes Plus der Umsatzerlöse über die Soll-Mieten erlangt werden, die Wohnungsdurchschnittsmiete pro Quadratmeter erhöhte sich dadurch auf ca. 5,06 € (Vj. 4,97 €).



Verwaltung von Eigentumswohnungen

Verwalteter Bestand am 31.12.2009

Wohnungen	390
Garagen und Stellplätze.....	270
Lagerraum	1
Hobbyräume.....	9
Reihenhäuser.....	6
Einheiten insgesamt.....	676

Weiterhin sind darin die genossenschaftseigenen Einheiten mit 5 Wohnungen, 14 Garagen und einem Lagerraum enthalten.

Diese Verwaltung setzt voraus, dass wir kompetente Mitarbeiter für die Bearbeitung dieses Geschäftsfeldes haben und dass diese Kompetenz an Mietsuchende bzw. Mitglieder optimal vermittelt wird. Deshalb ist die Weiterbildung bei der BGNU für unsere Mitarbeiter ein wesentlicher Bestandteil, um diesen Status Quo auch in Zukunft zu sichern.

Finanz- und Liquiditätslage

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet. Die Zahlungsbereitschaft des Unternehmens war jederzeit gegeben. Sie ist auch in Zukunft gesichert und damit grundsätzlich auch die Durchführung der diskutierten und geplanten Maßnahmen. Die begonnenen Maßnahmen werden selbstverständlich weitergeführt.

Die Neuaufnahme von Krediten im Geschäftsjahr stieg im Vergleich zum Abbau von Schulden nur marginal an. Auch im aktuellen Geschäftsjahr werden wir jede Möglichkeit von eventuellen Sondertilgungen prüfen und ggf. durchführen.

Die weiterhin sehr konstante Geschäftspolitik der BGNU führte im Geschäftsjahr wiederum zu einer Erhöhung der Eigenkapitalquote, sie liegt jetzt bei 32,4 % (Vj. 30,9 %).

Aufgrund unserer steten Zahlungsbereitschaft ist es uns möglich, jederzeit auf Eventualitäten im Instandhaltungsbereich zu reagieren, ja sogar größere Investitionen benötigen grundsätzlich keine weitere Kreditaufnahme.

Außerdem laden wir alle Mitglieder ein, weiter ihre Einzahlungsspielräume zu nutzen und so ihre Verbundenheit und ihr Vertrauen zu ihrer Genossenschaft zu zeigen.



Ertragslage

Zwar wurde auch im Berichtsjahr der Jahresüberschuss im Vergleich zum Vorjahr verbessert, trotzdem schlägt der Vorstand Ihnen eine Beibehaltung der Dividende von 4 % vor, um den schwieriger werdenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen besonders Rechnung zu tragen.

Wie schon oben erwähnt, akzeptieren wir die derzeit nur noch marginalen Zinserträge unserer Partnerbanken in der Hoffnung, dass diese Entwicklung sich bald wieder zum Positiven hin ändern wird. Wir werden also auch weiterhin nicht der Versuchung nachgeben, über hochspekulative

Wege unser Eigenkapital zu erhöhen. Sicherheit geht über Rendite, frei nach dieser unserer Philosophie, die übrigens ganz im Sinne des Verbandes ist, werden wir weiter verfahren.

Es ist festzustellen: Die Ertragslage ist geordnet.

Die Ausschüttung der Dividende aus Ihren einbezahlten Geschäftsguthaben beträgt also demnach € 33.985,39 (Vj. € 33.354,26).

Der verbleibende Gewinn für das Jahr 2009 soll nach Abzug der gesetzlichen Rücklage und der Dividende den freien Rücklagen zugewiesen werden.

Vermögens- und Kapitalstruktur

(siehe Anlage „Kurzbilanz 2009“)

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2009		Vorjahr	
	in Tausend €	%	in Tausend €	%
langfristige Investitionen	11.568,50	81,2	10.861,20	79,30
Grundstücksvorräte/Bauvorbereitungskosten	123,60	0,9	196,30	1,40
sonstiges kurzfristiges Vermögen	2.550,80	17,9	2.640,40	19,30
Gesamtvermögen	14.242,90	100	13.697,90	100,00
KAPITALSTRUKTUR				
Eigenmittel	4.540,20	31,8	4.139,30	30,20
langfristige Fremdmittel	8.612,70	60,5	8.492,20	62,00
sonstige kurzfristige Fremdmittel	1.090,00	7,7	1.066,40	7,80
Gesamtkapital	14.242,90	100	13.697,90	100,00

Der Vorstand dankt

allen unseren Genossenschaftsmitgliedern, Kunden und Geschäftspartnern für das entgegengebrachte Vertrauen. Unseren Mietern danken wir für ihr Verständnis und ihre Bereitschaft zur Mithilfe bei 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 Mitarbeitern der Baugenossenschaft Neu-Ulm bedanken, die wieder einmal einen wertvollen Beitrag dazu geleistet haben, um einen reibungslosen Geschäftsablauf zu gewährleisten, die Wünsche unserer Mieter, Kunden und Geschäftspartner zeitnah und zur Zufriedenheit aller zu erledigen.

Neu-Ulm, im Juli 2010

Der Vorstand

Uwe Fliegner

Friederike Draesner



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 2009 wurden vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen und mit seinem Einverständnis versehen und gebilligt.

Der Aufsichtsrat hat den Bericht des Verbandsprüfers für die Prüfung des Geschäftsjahres 2009 entgegengenommen.

Es wird der Mitgliederversammlung daher empfohlen, die Feststellung des Prüfungsberichtes 2009 und die Entlastung des Vorstandes und Aufsichtsrates für 2009 bei der in 2010 stattfindenden Mitgliederversammlung durchzuführen.



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 2010

Vorsitzender des Aufsichtsrates


Max Geiger

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009

1. Bilanz zum 31. Dezember 2009

AKTIVA	Geschäftsjahr (EUR)	Vorjahr (EUR)
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	1255,00	2.104,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	11.499.625,61	10.670.876,77
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	44.565,59	60.404,59
Bauvorbereitungskosten	0,00	18.540,72
	11.544.191,20	10.749.822,08
Finanzanlagen		
Beteiligungen	120.553,94	132.274,50
Sonstige Ausleihungen	65.082,34	65.082,34
Andere Finanzanlagen	1.350,00	1.200,00
	186.986,28	198.556,84
Anlagevermögen insgesamt	11.732.432,48	10.950.482,92
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	3.000	63.997,58
Unfertige Leistungen	592.586,65	606.331,85
	595.586,65	670.329,43
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	25.404,76	16.776,63
Sonstige Vermögensgegenstände	42.880,44	60.199,06
	68.285,20	76.975,69
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand, Postgiroguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten	1.806.376,68	1.949.338,77
Umlaufvermögen insgesamt	2.470.248,53	2.696.643,89
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	36.448,87	42.957,92
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.808,06	7.820,51
Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt	40.256,93	50.778,43
SUMME AKTIVA	14.242.937,94	13.697.905,24

PASSIVA	Geschäftsjahr (EUR)	Vorjahr (EUR)
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	45.725,73	65.292,80
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	873.229,70	808.832,87
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EUR 2.690,30 (Vorjahr: EUR 4.647,13)		
	918.955,43	874.125,67
Kapitalrücklage	2.924,67	2.924,67
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage – davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: EUR 37.100,00 (Vorjahr: 0,00)	455.713,53	418.613,53
Bauerneuerungsrücklage	590.542,12	590.542,12
Andere Ergebnisrücklagen – davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: EUR 213.492,89 (EUR 194.138,22)	2.318.562,02 3.364.817,67	2.105.069,13 3.114.224,78
Jahresüberschuss	370.257,05	246.847,15
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	37.100,00	0,00
Bilanzgewinn	333.157,05	
Eigenkapital insgesamt	4.619.854,82	4.238.122,27
Rückstellungen: Sonstige Rückstellungen	99.255,00	157.300,00
Rückstellungen insgesamt	99.255,00	157.300,00
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.492.510,71	8.082.269,92
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	147.304,62	425.667,41
Erhaltene Anzahlungen	730.823,13	665.378,77
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.550,43	1.573,06
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	113.774,62	98.560,29
Sonstige Verbindlichkeiten	34.617,25	24.744,27
davon aus Steuern EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 257,06)		
Verbindlichkeiten insgesamt	9.520.580,76	9.298.193,72
Rechnungsabgrenzungsposten	3.247,36	4.289,25
SUMME PASSIVA	14.242.937,94	13.697.905,24

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2009 bis zum 31.12.2009

	Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr (EUR)
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	2.161.650,40		2.145.450,25
aus Verkauf von Grundstücken	250.400,00		
aus Betreuungstätigkeit	78.303,46		76.351,64
aus anderen Lieferungen und Leistungen	39.862,54	2.530.216,40	37.088,52
Veränderung des Bestandes aus unfertigen Leistungen		-13.745,20	52.935,31
Sonstige betriebliche Erträge		81.530,91	38.717,57
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.027.645,68	1.080.648,86
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		80.111,49	0,00
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		51.609,39	49.938,39
Rohergebnis		1.438.635,55	1.219.956,04
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	301.634,31		270.196,92
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	53.828,64	355.462,95	50.024,35
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		366.582,99	335.774,73
Sonstige betriebliche Aufwendungen		108.094,44	119.845,76
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		2.646,43	2.984,79
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	24.802,28		53.899,21
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	237.859,37	213.057,09	226.060,67
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		398.084,51	274.937,61
Sonstige Steuern		27.827,46	28.090,46
Jahresüberschuss		370.257,05	246.847,15
Einstellung in gesetzliche Rücklage		37.100,00	
Bilanzgewinn		333.157,05	

Anhang zum Jahresabschluss 2009

A. Allgemeine Angaben

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die selbst erstellten Wohngebäude wurden zu Herstellkosten vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt. Die erworbenen Wohngebäude wurden zu Anschaffungskosten vermindert um lineare Abschreibungen angesetzt.

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

- Wohnbauten
 - 80 Jahre (100 Jahre bei Erstellung vor 1910)
 - 2 Objekte mit Fertigstellung ab 1925 linear 2%
 - Garagen und Stellplätze 20 Jahre/30 Jahre
 - Immaterielle Vermögensgegenstände 25 %
 - Betriebs- und Geschäftsausstattung 10 %–25 %
- Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer verteilt. Nach umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen werden die Zeiten Restnutzungsdauer ggf. verlängert oder neu festgelegt.

Bei drei Objekten mit insgesamt 26 WE und 1 Gewerbe wurde aufgrund umfangreicher Modernisierungsarbeiten in 2009 die Restnutzungsdauer um 30 Jahre verlängert.

- Geringwertige Wirtschaftsgüter i.S. § 6 Abs. 2 EStG werden ab dem Jahr des Zugangs mit 20% abgeschrieben und nach fünf Jahren als Abgang gezeigt.
- Der Beteiligungsansatz an der GbR Kreuzäcker entspricht dem Eigenkapitalanteil der Genossenschaft.
- Der Ansatz der sonstigen Ausleihungen und Finanzanlagen erfolgt zum Nominalwert.
- Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke im Umlaufvermögen sind mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt.
- Die unfertigen Leistungen sind in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Kosten, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände zu Nominalwerten angesetzt. Forderungen sind zu Nominalbeträgen unter Berücksichtigung von 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. Rückstellungen sind in Höhe der voraussichtlichen Verpflichtungen gebildet worden. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Instand-

haltungsrückstellungen in Höhe von 22.000€, Prüfungskosten 16.000€ und Rückstellungen für Altersteilzeit 16.000€. Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach den Berechnungsvorgaben des IDW (Stellungnahme des HFA vom 18.11.1998) und versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Dr.C.Heubeck (2005 G) mit einem Rechenzinssatz von 5,5% bewertet. Verbindlichkeiten sind zu Rückzahlungsbeiträgen bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

1. Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im unten abgebildeten Anlagespiegel dargestellt.
2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 592.586,65 (Vj. € 606.331,85) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Entwicklung des Anlagevermögens 2009

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen				Buchwert	
	Stand 01.01.2009 EURO	Zugänge EURO	Abgänge EURO	Umb- chung EURO	Stand 31.12.2009 EURO	Stand 01.01.2009 EURO	Zugang EURO	Abgang EURO	Stand 31.12.2009 EURO	Stand 31.12.2009 EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände	13.728,51	0,00	0,00	0,00	13.728,51	11.624,51	849,00	0,00	12.473,51	1.255,00
Sachanlagen										
Grundstücks- und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	17.161.472,61	1.159.544,81	0,00	18.540,72	18.339.558,14	6.490.595,84	349.336,69	0,00	6.839.932,53	11.499.625,61
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	161.879,61	559,30	3.024,10	0,00	159.414,81	101.475,02	16.397,30	3.023,10	114.849,22	44.565,59
Bauvorbereitungskosten	18.540,72	0,00	0,00	-18.540,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	17.341.892,94	1.160.104,11	3.024,10	0,00	18.498.972,95	6.592.070,86	365.733,99	3.023,10	6.954.781,75	11.544.191,20
Finanzanlagen										
Beteiligungen	132.274,50	3.279,44	15.000,00	0,00	120.553,94	0,00	0,00	0,00	0,00	120.553,94
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	1.200,00	150,00	0,00	0,00	1.350,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.350,00
	198.556,84	3.429,44	15.000,00	0,00	186.986,28	0,00	0,00	0,00	0,00	186.986,28
	17.554.178,29	1.163.533,55	18.024,10	0,00	18.699.687,74	6.603.695,37	366.582,99	3.023,10	6.967.255,26	11.732.432,48

3. Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	275.772,88	205.098,87
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.913,00	278.361,58
Erhaltene Anzahlungen	730.823,13	665.378,77
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.550,43	1.573,06
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	113.774,62	98.560,29
Sonstige Verbindlichkeiten	28.890,96	18.945,29
	1.155.725,02	1.267.917,86

4. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte sind aus dem Verbindlichkeitspiegel (siehe nächste Seite) ersichtlich.

D. Sonstige Angaben

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	1	3
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	1	3
	2	6

Gem. § 8a ATZG wurde am 13.01.2010 ein Betrag in Höhe von €25.692,00 bei der Sparkasse Neu-Ulm verpfändet.

2. Mitgliederbewegung:

Stand 01.01.2009	864
Zugang 2009	75
Abgang 2009	63
Stand 31.12.2009	876

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 64.396,83 erhöht.

3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen:

Aus bestehenden Leasingverträgen ergeben sich zum Bilanzstichtag bis Ablauf des Leasingzeitraums finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 11,2 (Vj. T€ 24,7).

4. Die Genossenschaft hält folgende Beteiligungen:

Name, Sitz	Anteil	Eigenkapital	Ergebnis 2009
GbR Kreuzäcker, Neu-Ulm	50%	€ 242.173,88	€ 6.558,89

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband bayer. Wohnungsunternehmen e.V.
Stollbergstraße 7 - 80539 München

Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte per 31.12.2009

Verbindlichkeiten	insgesamt in €	davon Restlaufzeit			gesichert in €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr in €	1 bis 5 Jahre in €	über 5 Jahre in €		
gegenüber Kreditinstituten	8.492.510,71 <i>8.082.269,92</i>	275.772,88 <i>205.098,87</i>	1.013.967,01 <i>688.358,47</i>	7.202.770,82 <i>7.188.812,58</i>	8.492.510,71 <i>8.082.269,92</i>	8.440.972,01 GPR
gegenüber anderen Kreditgebern	147.304,62 <i>425.667,41</i>	4.913,00 <i>278.361,58</i>	21.307,15 <i>20.608,69</i>	121.084,47 <i>126.697,14</i>	147.304,62 <i>425.667,41</i>	51.538,70 Bankbürgschaft
erhaltene Anzahlungen	730.823,13 <i>665.378,77</i>	730.823,13 <i>665.378,77</i>				147.304,62 GPR
aus Vermietung	1.550,43 <i>1.573,06</i>	1.550,43 <i>1.573,06</i>				
aus Lieferungen und Leistungen	113.774,62 <i>98.560,29</i>	113.774,62 <i>98.560,29</i>				
sonstige Verbindlichkeiten	34.617,25 <i>24.744,27</i>	28.890,96 <i>18.945,29</i>	5.726,29 <i>5.798,98</i>			
Gesamtbetrag	9.520.580,76 <i>9.298.193,72</i>	1.155.725,02 <i>1.267.917,86</i>	1.041.000,46 <i>714.766,14</i>	7.323.855,28 <i>7.315.509,72</i>	8.639.815,33 <i>8.507.937,33</i>	



Baugenossenschaft Neu-Ulm
Luitpoldstraße 1
89231 Neu-Ulm