



Wohnen in einer starken Gemeinschaft

BGNU

GESCHÄFTSBERICHT 2010

Aufsichtsrat

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

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
- Johann Maier, Hausmeister

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 der Genossenschaft,

FUKUSHIMA – vor einem Jahr konnte kaum jemand einen Zusammenhang zu einem sich dort befindlichen Atomkraftwerk herstellen, heute ist diese Stadt leider in aller Munde. Das Einzige, was uns beruhigt, ist die Tatsache, dass sich dieser Supergau ca. 9000 km von uns entfernt abgespielt hat und dass sich die atomare Wolke nicht in einer gesundheitsgefährdenden Intensität in Richtung Deutschland schiebt.

Was jedoch hat dieses schreckliche Unglück mit unserer Genossenschaft zu tun? Direkt nichts, indirekt aber schon.

Warum werden diese AKW's gebaut? Auch, weil wir auf dieser Welt von einer ungeheuren Gedankenlosigkeit beim „Stromverbrauchen“ getrieben sind, und das können wir auch in unserem direkten Umfeld jeden Tag sehen. Das Licht bleibt im Zimmer brennen, wenn wir es schon verlassen haben oder viele Elektrogeräte wie Fernseher bleiben auch über Nacht auf Stand-by, also auf Bereitschaft. Ebenso wird oft genug nicht richtig geheizt. In Summe verbrauchen wir auf diese Weise ungeheure Mengen an Strom, die wir durch einen verantwortungsvolleren Umgang sparen könnten.



Der Bund will seinen Beitrag dazu leisten und verordnet der Wohnungswirtschaft mit der ENEC 2009 und sicher bald der ENEC 2012 restriktive Vorgaben beim Neubau oder Modernisierung in z.B. hohe Anteile von energetischen Elementen, was jedoch zur unmittelbaren Folge hat, dass wir zwar dann bis zu 20 % höhere Baukosten haben, jedoch bei den Mietanpassungen proportional deutlich darunter bleiben müssen, die Umlage bis zu 11 % der Baukosten ist in unserer Region so gut wie ausgeschlossen. Im Übrigen belegt eine aktuelle Studie, dass in 47% aller untersuchten Fälle die Renditespannen zwischen 0 und 5% liegen. Wo bleibt da die vom Bundesverband propagierte Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen? Warmmietenneutrale energetische Modernisierungen nutzen dem Wohnungsunternehmen nicht. Und die Städtebauförderung und energetische Wohngebäudesanierung? Die Förderung wird zumindest von unserer Bundesregierung bisher stiefmütterlich behandelt, über die Mittelausstattung ab 2012 herrscht noch Unklarheit. Dass Budget für die energetische Wohngebäudesanierung soll allerdings

in 2012 bei ca. 1,5 Milliarden Euro liegen. Bei uns in Bayern sieht die Zusammenarbeit mit der bayerischen Landesbodenkreditanstalt vergleichsweise noch gut aus. Dies gilt jedoch nur für sich bereits in Planung befindlichen Baumaßnahmen oder Modernisierungen, für die bei der Regierung von Schwaben bereits verbilligte Gelder beantragt wurden.

Tatsache ist und da braucht man kein Prophet sein: Die Bedingungen für die Wohnungsbauförderung werden eher schlechter als besser. Das wiederum heißt, dass wir als Genossenschaft mittelfristig eher auf uns selbst gestellt sind, wenn wir die Mittel für Neubau oder Modernisierung aufbringen und mit sicher steigenden Zinssätzen bei den Banken rechnen müssen.

Die Folge ist, dass die zeitlichen Abstände der einzelnen Maßnahmen künftig größer werden, weil wir länger brauchen, uns nach einem finanziellen Kraftakt wieder zu konsolidieren.

So werden wir die notwendigen Instandhaltungen nur über liquide Mittel finanzieren und das ist auch für die Zukunft gewährleistet.

Generell ist zu sagen, dass Deutschlandweit in den nächsten 10 Jahren laut Mieterbund und Woh-



nungswirtschaft eine sog. „graue“ Wohnungsnot droht, d.h., dass wir eine drastische Unterdeckung von seniorengerechten Wohnungen bekommen werden. Wenn sich nichts ändere, müssten ca. 245.000 Menschen statt zu Hause in Heimen betreut werden. Dies sei vor allem der Tatsache geschuldet, dass in den nächsten 10 Jahren die Anzahl der über 80-Jährigen von 3,7 Mio. auf über 5 Mio. ansteigen wird.

Auch bei uns ist die Nachfrage nach entsprechendem Wohnraum viel größer als das derzeitige Angebot, und so werden wir weiterhin den Erhalt unseres Bestandes selbstverständlich mit im Auge behalten.

Lebendige Stadtquartiere sind kein Selbstläufer

Vitale und aktive Stadt- und Ortsteilzentren sind kein Selbstläufer. Sie benötigen die Aufmerksamkeit von Politik, engagierten Bürgern und auch Mietern sowie die Bereitschaft zu Investitionen. Auch wir haben uns dies auf die Fahne geschrieben.

Zu diesen Bereichen gehört das Innenhofgrundstück Silcher-/Eckstraße, der sog. Block 080. Wir

haben Sie schon voriges Jahr über die diesbezüglichen Pläne informiert und trotz der zeitlichen Verzögerung glauben wir, das bisherige Ergebnis kann sich sehen lassen. Die offizielle Einweihung nach kompletter Fertigstellung findet im Herbst statt. In diesem Zusammenhang hoffen wir, dass bis dahin ebenso die von uns und der AWO NU gemeinsam initiierte Instandhaltung der Eckstr.10 fertig ist und das Projekt der „Seniorenbegegnungsstätte“ begonnen werden kann.

Der Mehrwert für die direkten und indirekten Bewohner wird enorm sein, wir denken, es ist selten ein Projekt mit solch einer Nachhaltigkeit in unserer Wirtschaftsregion entstanden, von dem viele Menschen in diesem Wohnquartier profitieren können. Letztendlich erhöht es auch die Wahrscheinlichkeit einer künftigen Vollvermietung zu stabilen Mietzinsen in einem wesentlichen Maße.

Unsere letztes Jahr erworbene Silberstraße 28 erstrahlt nach Modernisierung (Kosten: ca. Euro 180.000.-) in neuem Glanz und ist längst schon an drei weitere neue Mieter übergeben worden. Auch die Einzelmodernisierungen in der Glacisstraße sind beendet.

Daneben wurden wieder notwendige Instandhaltungen rund um unseren Bestand durchgeführt,



ohne dass dabei die wirtschaftliche Stabilität unserer Genossenschaft in Gefahr geriet. Die unmittelbare Folge aus diesen Aktivitäten ist, dass die Menschen gerne in unseren Wohnungen sind und dadurch die Leerstandsquote bei ca. 0,5% lag.

Weiter haben wir durch vorzeitige Rückzahlungen diverser Darlehen bei Zinsauslauf unseren Verschuldungsgrad zurückgefahren.

Durch ein verantwortungsvolles Vermietmanagement ist es uns auch wieder im Geschäftsjahr gelungen, die Mietausfallquote bei einem 1% zu halten.

Bezüglich unseres Restgrundstücks in Straß haben sich Aufsichtsrat und Vorstand entschlossen, dieses aufzuteilen, Garagen darauf zu bauen und einzeln zu verkaufen. Interessenten sind vorhanden und wir sind guten Mutes, dass bis zum Jahresende alles abverkauft ist und wir dann diese Akte entgeltlich schließen können.

Einige bisherige und neue Mitglieder haben im Geschäftsjahr in wirtschaftlich unsicheren Zeiten verstärkt bei uns ihr Geld angelegt, für dieses Vertrauen möchten sich Aufsichtsrat und Vorstand herzlich bedanken.

Gemeinsame Aktion mit der AWO Neu-Ulm

Thlokomela zu Gast im AWO-Seniorenzentrum „Alfred-Schneider-Haus“ in Neu-Ulm

Die Cafeteria und der Speisesaal im AWO-Seniorenzentrum waren am 11. 5. 2011 mit 120 Besuchern voll besetzt. Unter die Heimbewohner mischten sich sehr viele weitere Besucher und alle warteten gespannt auf ein besonderes Ereignis, ein Gospelkonzert des afrikanischen Chors Thlokomela. Plötzlich war es soweit. Der ganze Raum war erfüllt mit berührendem Gesang zu dem der Chor langsam tanzend zwischen den Besuchern hindurch einzog.

Alle Chormitglieder kommen aus Katutura, dem schwarzen Armenviertel von Windhoek. Der Chor beschäftigt sich mit dem christlichen Evangelium, dem Stolz der verschiedenen Stämme, der Traurigkeit, dem Mut zur gesellschaftlichen Veränderung, dem kämpferischen christlichen Glauben und ganz besonders mit der Lebensfreude. „Thlokomela“, bedeutet zu Deutsch: „Pass auf, nichts als die Wahrheit!“ Und so wurden im ersten Teil Gos-



pels gesungen. Im zweiten Teil des Konzerts ging es um die namibische Stammeskultur mit Themen zum Alltagsleben wie Liebesfreud und -leid, aber auch der Trauer einer Mutter um ihr verlorenes Kind oder - trotz aller ernsten Alltagssorgen – um die Freude am Leben.

Das Konzert war ein Feuerwerk aus Lebensfreude und Originalität und das Publikum wurde begeistert von den absolut beeindruckenden Stimmen, den faszinierenden Bewegungen und den original afrikanischen Kostümen. Besonders den Heimbewohnern war jetzt anzumerken, wie fasziniert und gefesselt sie von diesen afrikanischen Klängen und Tänzen waren.

Geknüpft wurde der Kontakt durch den 20jährigen Sohn Felix von Friederike Draesner, welcher ein Jahr lang ein „freiwilliges soziales Jahr“ an einer Waldorfschule in Windhoek ableistet und dort selbst als einziger Weißer im Thlokomela-Chor mitsingt.

Gesponsert wurde der Auftritt gemeinsam von der Baugenossenschaft Neu-Ulm und der Neu-Ulmer Arbeiterwohlfahrt, Ortsverein e.V.

Allgemeine wirtschaftliche Lage und Entwicklung

Die Weltwirtschaft hat in 2010 nach dem globalen Konjunkturerinbruch im Zuge der internationalen Krise auf den Finanzmärkten wieder deutlich an Fahrt gewonnen und einen großen Teil des Defizits vor allem im Produktionsbereich wieder egalisiert. Das internationale Wachstum war lt. IWF mit 4,7% (Deutschland: 3,6%) auf hohem Niveau, wobei die Prognose für 2011 nun mehr bei etwa 3,6% liegen soll, bei uns bei ca. 2,8%.

Doch zu welchem Preis?

In einigen Ländern des Euroraumes hat die öffentliche Verschuldung solche exorbitanten Ausmaße angenommen, dass von den Finanzmärkten zunehmend erhebliche Insolvenzrisiken unterstellt werden, die die Kreditwürdigkeit dieser Länder deutlich schmälern. Irland, Griechenland und Portugal sind schon unter dem Rettungsschirm, wer folgt als Nächster? Und in den USA droht weiteres Ungemach.

Die Wohnungswirtschaft in Deutschland erwies und erweist sich wieder einmal als stabilisierender Faktor der Volkswirtschaft, da sie nur indirekt von den Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise betroffen war. Der gut ausbalancierte deutsche Wohnungsmarkt mit seiner ausgewogenen Mi-



schung von Eigentum, Miete und genossenschaftlichen Wohnen war eine sehr wichtige Voraussetzung für dessen robustes Verhalten.

Für uns als BGNU heißt das, dass wir an unserer Philosophie des überlegten und maßvollen Investierens und Haushaltens weiterhin festhalten werden, es wird mit uns keinerlei Kapriolen jedweder Art geben. Konservatives Handeln schützt uns vor plötzlichen Ausfällen in der Wirtschaft, wie uns die Vergangenheit gelehrt hat.

Für unsere erwerbstätigen Mitglieder in der BGNU gab es positive Zeichen von der Agentur für Arbeit. Die AL-Quote lag im März bei ca. 3,7 %, bundesweit bei ca. 7%, offene Stellen auch in den Lehrstellen gibt es ausreichend, jedoch gilt auch hier: Schulische Qualifikation ist alles!



Unsere Rentner können sich ab Juli 2011 auf 1% mehr Rente freuen, wobei davon bei steigender Inflation wohl eher nichts ankommt.

Stichwort Inflation, sie ist im Steigen begriffen und wird wohl weiter steigen, eine zweite Leitzinserhöhung der LZB für den Herbst ist sehr wahrscheinlich.

Im Grunde genommen wird alles Wichtige teurer, Sprit, Lebensmittel und auch die Mieten und die Mietnebenkosten werden weiter steigen.

Wir als Vermieter werden das Mögliche unternehmen, dass sich alle Mieter bei uns weiter wohl fühlen, geborgen fühlen.

Wir werden versuchen politischen Einfluss dort zu nehmen, wo es sinnvoll ist und uns und allen Mitgliedern etwas Positives bringt.

Weitere Modernisierung und Instandhaltung Künftige Bauvorhaben

Recht konkret zeichnet sich der Erwerb eines innerstädtischen Grundstücks in guter Wohnlage zur Bebauung von Mietwohnungen ab, darüber hinaus soll ein kleinerer Teil als Bauträgermaßnahme durchgeführt werden.

Einen Kostenüberblick haben wir uns für die Instandhaltung des Innenhofes Eck-/Silcherstraße samt Garagen geben lassen, diese Maßnahme werden wir mittelfristig angehen. Auch hinsichtlich einer weiteren Modernisierung im energetischen Bereich Eckstraße 13-21 und Silcherstraße bis 49 werden Gespräche über die finanzielle Machbarkeit geführt, dieses Bauvorhaben ist ebenfalls mittelfristig vorgesehen.





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.

Die Mitglieder der Genossenschaft

Die letztjährige Mitgliederversammlung wurde am 29.07.2010 im großen Saal des Edwin-Scharff-Hauses in Neu-Ulm abgehalten.

Die anwesenden 100 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	
	2010	2009	2010	2009
Bestand, 01.01.10	876	864	21898	20337
Zugänge	75	75	4537	2921
Abgänge	69	63	1791	1360
Bestand am 31.12.	882	876	24644	21898
Mitglieder-Abgang	69	63	1791	1360
– durch Kündigung	50	46	1146	1042
– durch Kündigung			4	
– durch Übertragungen	7	11	253	192
– durch Tod	12	6	388	126

Der Gesamtbetrag an Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder zum 31.12.2010 hat sich im Geschäftsjahr um € 108.587,01 auf € 981.816,71 erhöht. Die rückständigen, fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen zum 31.12.2010: € 3.943,29 (Vorjahr: € 2.690,30).

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

Wohnungsbewirtschaftung

Wohnungsbestand am 31.12.2010 (Eigenbesitz)

	Wohnungen
frei finanziert Wohnraum	257
öffentlich geförderter Wohnraum	80
davon für betreutes Wohnen	30
gewerbliche Einheiten	5
Garagen und Stellplätze	152
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 47 Wohnungen (Vj. 53) von 417 Wohnungen wieder an überwiegend Neumitglieder vermietet, was einer Fluktuationsrate von 11,3 % (Vj. 12,8 %) 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 5,12 € (Vj. 5,06 €).



Verwaltung von Eigentumswohnungen

Verwalteter Bestand am 31.12.2010

Wohnungen	372
Garagen und Stellplätze.....	270
Lagerraum	1
Hobbyräume.....	8
Reihenhäuser.....	6
Einheiten insgesamt.....	657

Weiterhin sind darin die genossenschaftseigenen Einheiten mit 4 Wohnungen, 13 Garagen und einem Lageraum 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 wie in den Jahren zuvor geordnet. Die Zahlungsbereitschaft des Unternehmens war über eine stattliche Anzahl der flüssigen Mittel jederzeit gegeben. Sie wird auch künftig gesichert sein und damit grundsätzlich auch die Durchführung der diskutierten und geplanten Maßnahmen. Auch werden die begonnenen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen fertig gestellt.

Die Verbindlichkeiten konnten im Vergleich zum Vorjahr deutlich reduziert werden, mit Hauptursache war die Zurückführung von Darlehen über

Sondertilgungen. Dies werden wir auch weiterhin im Rahmen der wirtschaftlichen Machbarkeit so handhaben.

Die positive Konsequenz daraus ist, dass unsere Eigenkapitalquote von 32,4 % im Vorjahr auf aktuell 34,5 % gestiegen ist, ein weiteres Indiz für unsere vorausschauende Geldpolitik.

Ebenso haben in 2010 Mitglieder weiter verstärkt ihren Einzahlungsspielraum bei den Geschäftsanteilen genutzt, weil sie wissen, dass eine Geldanlage bei uns absolut sicher und darüber hinaus auch noch gut verzinst ist.



Ertragslage

Im Geschäftsjahr ging der Jahresüberschuss auf eine für unsere Genossenschaft typische Größenordnung, wie schon letztes Jahr angekündigt, wieder zurück, da insbesondere keine außerordentlichen Erträge über Grundstücksverkäufe erwirtschaftet werden konnten.

Trotzdem schlagen Ihnen Vorstand und Aufsichtsrat wiederum eine Dividende von 4 % vor, wir meinen, dies ist ein Ausdruck von Kontinuität und Solidität in wirtschaftlich stürmischen Zeiten.

Es zeigte sich, dass auch über seriöse Wege eine Mehrung des Eigenkapitals möglich ist, ohne das

Risiko einer hochspekulativen Rendite bzw. Zinsen gehen zu müssen.

Deshalb bleibt festzustellen: die Ertragslage ist geordnet.

Die Ausschüttung der Dividende auf Ihre einbezahlten Geschäftsguthaben beträgt aufgrund der guten Einlagenentwicklung EUR 37.591,45 (Vj. EUR 33.985,39).

Der verbleibende Gewinn für das Jahr 2010 soll nach Abzug der gesetzlichen Rücklage und der Dividende den freien Rücklagen zugewiesen werden.

Vermögens- und Kapitalstruktur

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2010		Vorjahr	
	in Tausend €	%	in Tausend €	%
langfristige Investitionen	11.677,80	82,07	11.648,30	81,78
Grundstücksvorräte/Bauvorbereitungskosten	110,70	0,77	123,60	0,87
sonstiges kurzfristiges Vermögen	2.441,20	17,16	2.471,00	17,35
Gesamtvermögen	14.229,70	100,00	14.242,90	100,00
KAPITALSTRUKTUR				
Eigenmittel	4.811,30	33,81	4.540,00	31,88
langfristige Fremdmittel	8.192,90	57,58	8.639,80	60,66
sonstige kurzfristige Fremdmittel	1.225,50	8,61	1.063,10	7,46
Gesamtkapital	14.229,70	100,00	14.242,90	100,00

Der Vorstand dankt

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 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.

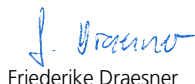
Zum Schluss dürfen wir uns bei den Mitarbeitern der Baugenossenschaft Neu-Ulm bedanken, die wieder einmal einen wertvollen Beitrag dazu geleistet haben, um einen reibungslosen Geschäftsablauf zu gewährleisten, die Wünsche unserer Mieter, Kunden und Geschäftspartner zeitnah und zur Zufriedenheit aller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

Neu-Ulm, im Juli 2011

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 2010 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 2010 entgegengenommen.

Es wird der Mitgliederversammlung empfohlen, den Prüfungsbericht 2010 zu genehmigen und den Vorstand und Aufsichtsrat für 2010 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 2011

Vorsitzender des Aufsichtsrates



Max Geiger

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010

1. Bilanz zum 31. Dezember 2010

AKTIVA	Geschäftsjahr (EUR)	Vorjahr (EUR)
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	489,00	1255,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	11.504.918,71	11.499.625,61
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	47.537059	44.565,59
Bauvorbereitungskosten	23.800,00	0,00
	11.576.256,30	11.544.191,20
Finanzanlagen		
Beteiligungen	107.726,84	120.553,94
Sonstige Ausleihungen	65.082,34	65.082,34
Andere Finanzanlagen	1.350,00	1.350,00
	174.159,18	186.986,28
Anlagevermögen insgesamt	11.750.904,48	11.732.432,48
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	3.000,00	3.000,00
Unfertige Leistungen	574.627,29	592.586,65
	577.627,29	595.586,65
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	9.520,82	25.404,76
Sonstige Vermögensgegenstände	71.200,47	42.880,44
	80.721,29	68.285,20
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand, Postgiroguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten	1.784.010,32	1.806.376,68
Umlaufvermögen insgesamt	2.442.358,90	2.470.248,53
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	34.569,87	36.448,87
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.857,00	3.808,06
Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt	36.426,87	40.256,93
SUMME AKTIVA	14.229.690,25	14.242.937,94

PASSIVA	Geschäftsjahr (EUR)	Vorjahr (EUR)
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	59.940,86	45.725,73
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	981.816,71	873.229,70
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	160,00	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EUR 3.943,29 (Vorjahr: EUR 2.690,30)		
	1.041.917,57	918.955,43
Kapitalrücklage	2.924,67	2.924,67
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage – davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: EUR 20.000,00 (Vorjahr: 37.100,00)	475.713,53	455.713,53
Bauerneuerungsrücklage	590.542,12	590.542,12
Andere Ergebnisrücklagen – davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: EUR 299.171,60 (EUR 213.492,89)	2.617.733,68 3.683.989,33	2.318.562,02 3.364.817,67
Bilanzgewinn / Jahresüberschuss	180.105,91	333.157,05
Eigenkapital insgesamt	4.908.937,48	4.619.854,82
Rückstellungen:		
Steuerrückstellungen	12.668,00	0,00
Sonstige Rückstellungen	114.604,40	99.255,00
Rückstellungen insgesamt	127.272,40	99.255,00
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.094.933,37	8.492.510,71
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	142.389,20	147.304,62
Erhaltene Anzahlungen	748.962,77	730.823,13
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.663,89	1.550,43
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	155.071,35	113.774,62
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern EUR 800,47 (Vorjahr: EUR 0,00)	43.071,45	34.617,25
Verbindlichkeiten insgesamt	9.188.092,03	9.520.580,76
Rechnungsabgrenzungsposten	5.388,34	3.247,36
SUMME PASSIVA	14.229.690,25	14.242.937,94

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2010 bis zum 31.12.2010

	Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr (EUR)
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	2.214.982,11		2.161.650,40
aus Verkauf von Grundstücken	0,00		250.400,00
aus Betreuungstätigkeit	79.722,74		78.303,46
aus anderen Lieferungen und Leistungen	38.914,64	2.333.619,49	39.862,54
Veränderung des Bestandes aus unfertigen Leistungen		-17.959,36	-13.745,20
Andere aktivierte Eigenleistungen		11.494,51	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		85.273,78	81.530,91
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.114.962,77	1.027.645,68
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		0,00	80.111,49
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		52.339,25	51.609,39
Rohergebnis		1.254.219,44	1.438.635,55
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	276.382,43		301.634,31
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	54.438,35	330.820,78	53.828,64
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		354.685,79	366.582,99
Sonstige betriebliche Aufwendungen		125.090,60	108.094,44
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		2.661,71	2.646,43
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.817,24		24.802,28
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	205.982,67	195.165,43	237.859,37
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		242.025,51	398.084,51
Außerordentliche Erträge	1.638,75		
Außerordentliche Aufwendungen	1.322,00	316,75	0,00
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		12.668,00	0,00
Sonstige Steuern		29.568,35	27.827,46
Jahresüberschuss		200.105,91	370.257,05
Einstellung in gesetzliche Rücklage		20.020,00	37.100,00
Bilanzgewinn		180.085,91	333.157,05

Anhang zum Jahresabschluss 2010

A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Auf Grund der erstmaligen Anwendungen der durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz vom 25.05.2009 (BilMoG) geänderten Vorschriften des HGB für den Jahresabschluss wurden die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geändert. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist bei einzelnen Posten des Jahresabschlusses deshalb nicht gegeben.

Eine Erläuterungspflicht besteht gemäß Art. 67 Abs. 8 des EGHGB nicht. Die Vorjahreszahlen wurden zulässigerweise nicht an die neuen Vorschriften des BilMoG angepasst.

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)
 - 3 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 Restnutzungsdauern ggf. verlängert oder neu festgelegt.

Verwaltungskosten und technische Leistungen wurden bei einzelnen Objekten nach dem ermittelten tatsächlichen Aufwand bei den Herstellungskosten in folgenden Bilanzpositionen aktiviert:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten (in Höhe von T€ 11,5)

Geringwertige Wirtschaftsgüter im Sinne § 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 zu Anschaffungskosten. Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke im Umlauf-

vermögen sind mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt.

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 erfolgt in Höhe des voraussichtlichen Erfüllungsbetrages. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Instandhaltungsrückstellungen in Höhe von T€ 38, Prüfungskosten

T€ 17 und Rückstellungen für Altersteilzeit T€ 19 (nach Verrechnung). 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.

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 5,15% bewertet.

Gemäß § 246 (2) HGB wurde von gemäß § 8a ATG verpfändeten Guthaben in Höhe von 25.873,26 € ein Betrag von 7.154,00 € mit den gebildeten

Entwicklung des Anlagevermögens 2010

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen				Buchwert	
	Stand 01.01.2010 EURO	Zugänge EURO	Abgänge EURO	Umb- chung EURO	Stand 31.12.2010 EURO	Stand 01.01.2010 EURO	Zugang EURO	Abgang EURO	Stand 31.12.2010 EURO	Stand 31.12.2010 EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände	13.728,51	0,00	0,00	0,00	13.728,51	12.473,51	766,00	0,00	13.239,51	489,00
Sachanlagen										
Grundstücks- und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	18.339.558,14	398.573,22	81.479,87	0,00	18.656.651,49	6.839.932,53	340.510,39	28.710,14	7.151.732,78	11.504.918,71
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	159.414,81	16.408,19	9.337,45	0,00	166.485,55	114.849,22	13.409,40	9.310,66	118.947,96	47.537,59
Bauvorbereitungskosten	0,00	23.800,00	0,00	0,00	23.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.800,00
	18.498.972,95	438.781,41	90.817,32	0,00	18.846.937,04	6.954.781,75	353.919,79	38.020,80	7.270.680,74	11.576.256,30
Finanzanlagen										
Beteiligungen	120.553,94	2.172,90	15.000,00	0,00	107.726,84	0,00	0,00	0,00	0,00	107.726,84
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
	186.986,28	2.172,90	15.000,00	0,00	174.159,18	0,00	0,00	0,00	0,00	174.159,18
	18.699.687,74	440.954,31	105.817,32	0,00	19.034.824,73	6.967.255,26	354.685,79	38.020,80	7.283.920,25	11.750.904,48

Rückstellungen für Altersteilzeit (25.313,00 €) verrechnet. Zinserträge in Höhe von 246,12 € wurden mit Zinsaufwendungen in Höhe von 978,45 € verrechnet.

Verbindlichkeiten sind jeweils mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im auf Seite 20 abgebildeten Anlagespiegel dargestellt.
2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 574.627,29 (Vj. € 592.586,65) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	242.165,89	275.772,88
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.074,20	4.913,00
Erhaltene Anzahlungen	748.962,77	730.823,13
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.663,89	1.550,43
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	155.071,35	113.774,62
Sonstige Verbindlichkeiten	36.330,36	28.890,96
	1.191.268,46	1.155.725,02

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Abzinsung langfristiger Rückstellungen ergaben sich folgende:

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
Zinserträge	66,76	0,00
Zinsaufwendungen	978,45	0,00

Die außerordentlichen Erträge betreffen die Auflösung der Rückstellung für Aufbewahrungskosten (T€ 1,6), die außerordentlichen Aufwendungen betreffen die Zuführung zur Altersteilzeitrückstellung (T€ 1,3).

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 01.01.2010	876
Zugang 2010	75
Abgang 2010	69
Stand 31.12.2010	882

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 108.587,01 erhöht.

3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen:

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

4. Die Genossenschaft hält folgende Beteiligungen:

Name, Sitz	Anteil	Eigenkapital	Ergebnis 2010
GbR Kreuzäcker, Neu-Ulm	50%	€ 216.519,69	€ 4.345,81

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 31.12.2010

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	8.094.933,37 8.492.510,71	242.165,89 275.772,88	826.651,47 1.013.967,01	7.026.116,01 7.202.770,82	8.094.933,37 8.492.510,71	8.043.394,67 GPR
gegenüber anderen Kreditgebern	142.389,20 147.304,62	5.074,20 4.913,00	22.046,92 21.307,15	115.268,08 121.084,47	142.389,20 147.304,62	51.538,70 Bankbürg- schaft
erhaltene Anzahlungen	748.962,77 730.823,13	748.962,77 730.823,13				142.389,20 GPR
aus Vermietung	3.663,89 1.550,43	3.663,89 1.550,43				
aus Lieferungen und Leistungen	155.071,35 113.774,62	115.071,35 113.774,62				
sonstige Verbindlichkeiten	43.071,45 34.617,25	36.330,36 28.890,96	6.741,09 5.726,29			
Gesamtbetrag	9.188.092,03 9.520.580,76	1.191.268,46 1.155.725,02	855.439,48 1.041.000,46	7.141.384,09 7.323.855,28	8.237.322,57 8.639.815,33	



Baugenossenschaft Neu-Ulm
Luitpoldstraße 1
89231 Neu-Ulm