



Wohnen in einer starken Gemeinschaft

EGNU

GESCHÄFTSBERICHT 2011

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

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Freunde der Genossenschaft,

im Jahr 2012 werden zwei Großereignisse unsere Genossenschaft prägen: Zum Einen werden wir wohl im Herbst mit unserem großen Bauvorhaben auf dem ehemaligen Braunareal beginnen, zum Anderen ist es das internationale Jahr der Genossenschaften, welches auch wir in verschiedener Hinsicht würdigen wollen, jedoch dazu später mehr.

Doch zunächst: Was brachte das Jahr 2011?

Das, was wir uns vorgenommen hatten, haben wir erfolgreich beenden können. Im Herbst letzten Jahres wurde die Seniorenbegegnungsstätte in der Eckstraße 10 im Rahmen der Kooperation mit der AWO Neu-Ulm nach Fertigstellung feierlich eingeweiht, Persönlichkeiten aus dem öffentlichen Leben waren Zeugen bei der Geburtsstunde eines sozialen Miteinander in diesem Quartier. Die Zuschüsse sind allesamt genehmigt worden, und so haben wir nun mit der AWO über 25 Jahre einen zuverlässigen Partner als Mieter, mit dem wir bereits dieses Jahr das ein oder andere in Gemeinschaftswesen angestoßen haben.

Ebenso wurde fast zeitgleich unser Innenhof, der so genannte Block 080, fertiggestellt. Er erstrahlt in neuem Glanz und gibt diesem Quartier eine be-



sondere Note. Insbesondere an schönen Tagen und an lauen Abenden wird er mit Leben erfüllt, Kinder tummeln sich darauf und auch viele Erwachsene – nicht nur Mieter können von dieser Begegnungsstätte im Freien profitieren. Das Wohnungsinteresse nahm im gleichen Maße zu. Vor allem junge Familien sind jetzt eher bereit, auch in die oberen Stockwerke zu ziehen, denn der Mehrwert dieses Innenhofs für ihre Kinder übersteigt deutlich das Fehlen von Aufzügen.

Im Hinblick auf unser Restgrundstück in Straß können wir Ihnen die erfreuliche Mitteilung machen, dass nach der Errichtung von Garagen diese komplett so verkauft werden konnten, dass unterm Strich noch deutlich etwas übrig geblieben ist.

Die laufenden, notwendigen Instandhaltungen wurden wiederum zuverlässig erledigt.



Mischung statt Stigmatisierung

Im Neu-Ulmer Westen nichts Neues? Das Gegenteil ist der Fall. Mit dem teilweisen Neubau des Krankenhauses, den Bauträgermaßnahmen bei der ehemaligen Flußmeisterei, dem geplanten Neubau des Konzertsaales und nicht zuletzt mit unserem eigenen, zukunftsweisenden Neubauvorhaben in der Krankenhaus-, Luitpold- und Silcherstraße, dem ehemaligen Braunareal, werden Zeichen gesetzt für die Zukunft der Menschen in Neu-Ulm.

Dabei haben nur wir als BGNU darauf Wert gelegt, dass nicht nur schöne Eigentumswohnungen entstehen, sondern auch neuer, geförderter Mietwohnraum – früher Sozialwohnungen – jenen Bürgern zur Verfügung gestellt werden kann, die darauf achten müssen, nicht zu viel Miete zu bezahlen, damit ihnen auch noch was zum Leben bleibt.

Wir haben uns bewusst für eine Mischung im Mieterklientel entschieden, weil wir dadurch einer Stigmatisierung und drohenden Segregation entgegen treten wollen.

Denn es fehlt in unserer Region nicht nur insgesamt an Mietwohnungen, sondern vor allem an bezahlbarem Wohnraum. Laut Bundesamt für Bau-, Stadt- und Raumforschung wurden im Jahr

2002 91.000 neue, öffentlich geförderte Wohnungen errichtet, während es 2010 gerade mal noch 58.000 waren. Wenn nicht gegengesteuert wird, werden es nach und nach immer weniger, auch weil nach Tilgung der erhaltenen staatlichen Fördermittel Sozialwohnungen in ganz normale Mietwohnungen verwandelt und somit Mieten gemäß Mietspiegel verlangt werden können, ja müssen, um die Wirtschaftlichkeit zu wahren.

Als Genossenschaft ist es unsere satzungsmäßig verankerte Aufgabe, weiterhin den Menschen soweit es geht günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Wir wissen aber auch, dass dies bisweilen mit Blick auf die Wirtschaftlichkeit einzelner Maßnahmen ein Ritt auf der Rasierklinge und mittel- und langfristig ohne verlässliche, staatliche Unterstützung nicht mehr möglich ist.



Allgemeine wirtschaftliche Lage und Entwicklung

Finanzkrise erledigt? Mitnichten. Obwohl, es ist schon erstaunlich, wie sich Deutschland in dieser ganzen Zeit bis heute als Wachstumslokomotive im Euroraum gezeigt hat, doch zu welchem Preis?

Dafür, dass wir als Steuerzahler immer tiefer in die Haftung für mögliche Ausfälle in bestimmten Eurostaaten genommen werden, quasi mit Bürgschaften, die, wenn in Anspruch genommen, uns selbst in große wirtschaftliche Not bringen könnten.

Eines ist sonnenklar: Jeder einzelne Staat muss zunächst für sich eine eiserne Ausgabendisziplin walten lassen, gepaart mit Impulsen, denn ohne Wirtschaftskraft im eigenen Lande werden diese Länder stets am Tropf des gesamten Euro-Raumes hängen. Keine einfache Aufgabe!

Leider ist bisher eine nachhaltige Lösung des Problems, also eine erfolgreiche Sanierung der Schuldnerstaaten, noch nicht erkennbar. Es steht also zu befürchten, dass die Europäische Zentralbank noch längere Zeit durch das Anwerfen der Gelddruckmaschine das Überleben dieser Problemländer finanzieren muss, bis sie sich dann irgendwann mal wieder den Anlegern als vertrauenswürdige Staaten präsentieren können, denen

insbesondere Versicherungen und Fonds, aber auch private Anleger bereitwillig Kredite zur Verfügung stellen.

Noch haben wir ein Niedrigzinsniveau, von dem derzeit vor allem die Häuslebauer profitieren, aber die Höhe des unlängst beschlossenen Rettungsschirms (war es das wirklich?) dürfte mittelfristig zu deutlichem Zinsanstieg führen und in einer Inflation enden.

Derzeit ist der private Konsum hoch und stützt die Binnenkonjunktur erheblich, wobei die Sparneigung entsprechend abnimmt. Durch das gestiegene Bruttoeinkommen in 2011 um 3,2 % sind die Chancen nach wie vor gut, dieses Konsumklima auch mittelfristig beizubehalten, wobei die bereits erwähnte, anziehende Inflation das real verfügbare Einkommen deutlich geschmälert hat.

Die Ausgaben der Haushalte für das Wohnen überhaupt sind weiter gestiegen, die Energiekosten erhöhten sich um 9,5 %!!! Bis 2025 ist von einer Steigerung der Stromkosten von rund 75 % auszugehen. Schon jetzt müssen die Rentner bis zu 26% ihres durchschnittlichen Nettohaushaltseinkommens für die Energiekosten aufwenden.

Licht und Schatten in der Arbeitswelt

Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte im Jahr 2011 einen neuen Höchststand, rund 41 Millionen Menschen erbrachten die Wirtschaftsleistung, so viel wie nie zuvor. Erfreulich ist zudem, dass der Anstieg der Erwerbstätigkeit im vergangenen Jahr überwiegend vom Aufbau voll sozialversicherungspflichtiger Jobs getragen wurde. Demgegenüber waren Mini- und Ein-Euro-Jobs entgegen dem bisherigen Trend insgesamt rückläufig.

Die Arbeitslosenquote verringerte sich bundesweit im Vergleich zum Vorjahr von 7,7 % auf 7,1 %, in unserer Wirtschaftsregion lag sie bei 3,8 %. Eine erfreuliche Entwicklung, wären da nicht eine deutliche Zunahme von befristeten Verträgen und Teilzeitarbeitern von weit weniger als 20 Stunden in der Woche. Auch das Ausufern der Leiharbeit in den verschiedensten Bereichen ist zu kritisieren, hat sie doch schon längst ihre eigentliche Bedeutung, nämlich das vorübergehende Abfangen von Auftragsspitzen, verloren. Sie ist leider schon an vielen Stellen zur Dauereinrichtung geworden.



Die Experten der Wirtschaftsforschungsinstitute rechnen damit, dass sich die Erholung auf dem Arbeitsmarkt 2012 deutlich abgeschwächt fortsetzen wird. Nach einer leichten Zunahme von 0,4 % der Beschäftigtenzahl wird insbesondere für das zweite Halbjahr saisonbereinigt mit einer sinkenden Erwerbstätigkeit gerechnet.

Wohnungsneubau mit Rekordzuwächsen

In diesem Bereich zeigte sich die Nachfrage in 2011 als sehr hoch und auch in diesem Jahr kann diesbezüglich nur Erfreuliches berichtet werden, was uns als BGNU ganz besonders in die Karten spielen kann.

Allerdings muss aufgepasst werden, dass im Bauträgergeschäft keine Immobilienblase durch überhöhte Preise entsteht und dann platzt, zu frisch sind die Erinnerungen an 2008 mit der daraus entstandenen Finanzkrise.



Künftige Bauvorhaben und Modernisierungen

Das Jahr 2012 hat bereits die Hälfte hinter sich und so zeichnet sich immer konkreter ab, was wir uns künftig vorgenommen haben – dabei stets unsere Mitglieder und deren Wohlergehen im Blick.



Bauvorhaben ehemaliges „Braun“-Areal

Wir haben es letztes Jahr im Geschäftsbericht bereits angedeutet, jetzt ist es amtlich. Wie viele wissen, ist die Lage auf dem hiesigen Wohnungsmarkt im preisgünstigen Segment eher angespannt. Vor diesem Hintergrund und nach einem gemeinsamen, einstimmigen und gut durchdachten Beschluss des Aufsichtsrates und des Vorstandes haben wir das Grundstück Ecke Krankenhaus-, Luitpold- und Silcherstraße mit ca. 2500 m² Grund, das so genannte „Braun“-Areal direkt gegenüber unserer Geschäftsstelle, von der Stadt erworben und werden dort wie folgt vorgehen.

Ingesamt stiegen die Baugenehmigungen 2011 gegenüber 2010 um 6,8 %, wobei nicht zu verkennen ist, dass sich in den letzten fünf Jahren durch das verhaltene Bauen ein Nachholbedarf von rund 120.000 Wohnungen bundesweit pro Jahr aufgetan hat.

Nach einer Mehrfachbeauftragung verschiedener Planungsbüros steht nun nach einem Ideenwettbewerb der Sieger fest, mit dem wir dieses Bauvorhaben durchführen wollen. Es ist das Architekturbüro Mühlich, Fink und Partner aus Ulm.

Bei günstigem Verlauf kann schon im Herbst mit der Baugenehmigung gerechnet werden, sodass mit dem Abriss der leerstehenden Gebäude (ehem. Bürgerverein, Krankenhausstraße 10) sowie mit dem Bau der Tiefgarage begonnen werden kann. Die weitere Planung sieht Folgendes vor:

- 2012/2013: Verkauf und Bau des ersten Bauabschnittes entlang der Krankenhausstraße 10, das sind insgesamt 14 Eigentumswohnungen mit unterirdischen Stellplätzen,
- 2013/2014: Bau der 22 geförderten Wohnungen entlang der Silberstraße 4 1/2 und Vermietung, ggf. mit Mietern aus der Luitpoldstraße 2 und 4,
- Bis Ende 2015: sanfte Entmietung der Luitpoldstraße 2 und 4, Abriss, Neubau von 22 freien Mietwohnungen und Neuvermietung.

Das gesamte Finanzierungsvolumen beläuft sich auf ca. 10 Millionen Euro, wobei etwa ein Drittel des Kapitals über die Bauträgermaßnahme kurzfristig wieder zurückfließen wird. Die Nachfrage nach unseren Neubauwohnungen ist enorm und wir sind zuversichtlich, dass wir unsere Vermark-

tungs- und Vermietungsziele allesamt erreichen können.

Durch diese Maßnahme bricht unsere Genossenschaft zu neuen Ufern auf, wir leisten einen nicht unerheblichen Gestaltungsbeitrag in diesem Quartier. Durch die Neuschaffung insbesondere von gefördertem Wohnungsbau tragen wir ganz erheblich zu einer Entspannung auf diesem Wohnungsmarktsegment bei und werden damit unserer sozialen Verantwortung als Genossenschaft mehr als gerecht.

Weitere Modernisierungen in Eck- und Schützenstraße

Doch bei aller Euphorie hinsichtlich unserer Neubaupläne wollen wir unseren Bestand nicht im Stich lassen und planen, die Eckstraße 13-21 und die Silberstraße 47-51 in 2014 umfassend zu modernisieren.

Dazu gehören vor allem die Fassaden, Dächer und das Anbringen von Balkonen im Innenhofbereich. Des Weiteren soll der Innenhof völlig neu gestaltet

Darstellung des Unternehmens

und autofrei gemacht werden. Die benötigte Gesamtinvestition beläuft sich nach ersten Hochrechnungen auf etwa € 2 Mio.

2012 als Internationales Jahr der Genossenschaften

Die vereinten Nationen haben dieses Jahr zum internationalen Jahr der Genossenschaften ausgerufen, um zum Einen an die ursprüngliche Bedeutung einer Genossenschaft zu erinnern und zum Anderen den Bekanntheitsgrad insbesondere von Wohnungsgenossenschaften im Allgemeinen zu erhöhen.

Wir tragen dieser Tatsache dadurch Rechnung, als wir sowohl mit unseren Ulmer Kollegen im Rahmen der Marketinginitiative der Wohnungsbau-genossenschaften Ulm/Neu-Ulm einen gemeinsamen Presseauftritt vornehmen, als auch durch den aktuellen Vortrag eines DESWOS-Vertreters über genossenschaftliche Projekte in Zentralafrika. Wir meinen, dass dadurch die Kernbotschaft der Wohnungsgenossenschaften am Besten transferiert werden kann.

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 28.07.2011 im großen Saal des Edwin-Scharff-Hauses in Neu-Ulm abgehalten.

Die anwesenden 115 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	
	2011	2010	2011	2010
Bestand, 01.01.11	882	876	24644	21898
Zugänge	80	75	7294	4537
Abgänge	64	69	1457	1791
Bestand am 31.12.	898	882	30481	24644
Mitglieder-Abgang	64	69	1457	1791
– durch Kündigung	51	50	1126	1146
– Anteilsündigung			4	4
– durch Übertragung	9	7	259	253
– durch Tod	4	12	68	388

Der Gesamtbetrag an Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder zum 31.12.2011 hat sich im Geschäftsjahr um € 225.081,64 (Vorjahr: € 108.587,01) auf € 1.206.898,35 erhöht. Die rückständigen, fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen zum 31.12.2011: € 7.181,65 (Vorjahr: € 3.943,29).

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

Wohnungsbewirtschaftung

Wohnungsbestand am 31.12.2011 (Eigenbesitz)

	Wohnungen
frei finanziertes 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 37 Wohnungen (Vj. 47) von 417 Wohnungen wieder an überwiegend Neumitglieder vermietet, was einer Fluktuationsrate von 8,9 % (Vj. 11,3 %) 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 5,22 € (Vj. 5,12 €).



Verwaltung von Eigentumswohnungen

Verwalteter Bestand am 31.12.2011

Wohnungen	354
Garagen und Stellplätze.....	270
Lageraum	1
Hobbyräume.....	8
Reihenhäuser.....	6
Einheiten insgesamt.....	639

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

Wir haben im Geschäftsjahr im Prinzip nur so viel instandgesetzt wie unbedingt notwendig war, einfach weil wir da schon wussten, welche große Herausforderung mit der Bebauung des Braun-Areals vor uns liegt und weil wir die anstehenden Modernisierungen bereits vor Augen haben. Die bei beiden Maßnahmen anfallenden Kosten – wie Grundstückserwerb, Kaufnebenkosten, Abriss etc. – auf der einen Seite und die automatisch auftretenden Instandhaltungskosten auf der anderen Seite wollen wir getreu unserer Firmenphilosophie weiterhin aus den flüssigen Mitteln bezahlen und so haben sich auch diese im Vergleich zum Vorjahr wieder deutlich erhöht, obwohl wir, wenn möglich, bestehende Darlehen bei Zinsbindungsende vorzeitig getilgt haben.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind auch deshalb bestens geordnet und erlauben es uns, solche o.g. Herausforderungen in Angriff zu nehmen – nicht zuletzt auch aufgrund der deutlich gestiegenen Eigenkapitalquote von 34,5% auf fast 38%.

Ein Grund hierfür war die erhöhte Zeichnung von Geschäftsanteilen insbesondere durch reine Geld-

anleger, die unserer Geschäftsleitung vertrauen und die natürlich die hohe, in der Vergangenheit ausbezahlte Dividende reizte.

Ertragslage

Aufgrund der bereits näher geschilderten Umstände erhöhte sich dadurch deutlich der Jahresüberschuss.

Das große Bauvorhaben vor der Brust schlagen Ihnen Vorstand und Aufsichtsrat dennoch wiederum eine Dividende in Höhe von 4% wie im Vorjahr vor.

Die Ausschüttung aus Ihren einbezahlten Geschäftsguthaben beträgt demnach € 44.048,- (Vj. € 37.591,45).

Der verbleibende Gewinn für das Jahr 2011 soll nach Abzug der gesetzlichen Rücklage und der Dividende den freien Rücklagen zugewiesen werden.

Wir wollen weiterhin unseren soliden betriebswirtschaftlichen Weg gehen. Dazu gehört auch, dass

die zu erwartenden Erträge aus der Bauträgermaßnahme vollständig in unsere Mietwohnungen reinvestiert werden und so unseren bisherigen und neuen Mietern zu Gute kommen.

Es bleibt abschließend festzustellen: Die Ertragslage ist geordnet.



Vermögens- und Kapitalstruktur

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2011		Vorjahr	
	in Tausend €	%	in Tausend €	%
langfristige Investitionen	11.719,40	81,07	11.677,80	82,07
Grundstücksvorräte/Bauvorbereitungskosten	110,30	0,76	110,70	0,77
sonstiges kurzfristiges Vermögen	2.626,50	18,17	2.441,20	17,16
Gesamtvermögen	14.456,20	100,00	14.229,70	100,00
KAPITALSTRUKTUR				
Eigenmittel	5.383,00	37,23	4.811,30	33,81
langfristige Fremdmittel	7.906,90	54,70	8.192,90	57,58
sonstige kurzfristige Fremdmittel	1.167,30	8,07	1.225,50	8,61
Gesamtkapital	14.456,20	100,00	14.229,70	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 2012

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 2011 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 2011 entgegengenommen.

Es wird der Mitgliederversammlung empfohlen, den Prüfungsbericht 2011 zu genehmigen und den Vorstand und Aufsichtsrat für 2011 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 2012

Vorsitzender des Aufsichtsrates



Max Geiger

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011

1. Bilanz zum 31. Dezember 2011

AKTIVA	Geschäftsjahr (EUR)	Vorjahr (EUR)
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	819,00	489,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	11.169.765,95	11.504.918,71
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	65.036,59	47.537059
Anlagen im Bau	384.685,65	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	23.800,00
	11.619.488,19	11.576.256,30
Finanzanlagen		
Beteiligungen	110.273,83	107.726,84
Sonstige Ausleihungen	65.082,34	65.082,34
Andere Finanzanlagen	1.350,00	1.350,00
	178.706,17	174.159,18
Anlagevermögen insgesamt	11.797.013,36	11.750.904,48
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	0,00	3.000,00
Bauvorbereitungskosten	8.583,59	0,00
Unfertige Leistungen	597.095,86	574.627,29
	605.679,45	577.627,29
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	10.931,31	9.520,82
Sonstige Vermögensgegenstände	18.248,50	71.200,47
	29.179,81	80.721,29
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand, Postgiroguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten	1.991.637,64	1.784.010,32
Umlaufvermögen insgesamt	2.626.496,90	2.442.358,90
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	32.690,87	34.569,87
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	1.857,00
Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt	32.690,87	36.426,87
SUMME AKTIVA	14.456.201,13	14.229.690,25

PASSIVA	Geschäftsjahr (EUR)	Vorjahr (EUR)
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	46.037,70	59.940,86
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	1.206.898,35	981.816,71
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	160,00	160,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EUR 7.181,65 (Vorjahr: EUR 3.943,29)		
	1.253.096,05	1.041.917,57
Kapitalrücklage	2.924,67	2.924,67
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage – davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: EUR 39.260,00 (Vorjahr: 20.000,00)	514.993,53	475.713,53
Bauerneuerungsrücklage	590.542,12	590.542,12
Andere Ergebnisrücklagen – davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: EUR 142.494,48 (EUR 299.171,60)	2.760.228,16 3.865.763,81	2.617.733,68 3.683.989,33
Bilanzgewinn / Jahresüberschuss	353.251,12	180.085,91
Eigenkapital insgesamt	5.475.035,65	4.908.937,48
Rückstellungen		
Steuerrückstellungen	0,00	12.668,00
Sonstige Rückstellungen	93.606,77	114.604,40
Rückstellungen insgesamt	93.606,77	127.272,40
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.769.615,33	8.094.933,37
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	137.311,26	142.389,20
Erhaltene Anzahlungen	757.768,69	748.962,77
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.140,36	3.663,89
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	172.814,98	155.071,35
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern EUR 9.676,77 (Vorjahr: EUR 800,47)	41.023,40	43.071,45
Verbindlichkeiten insgesamt	8.880.674,02	9.188.092,03
Rechnungsabgrenzungsposten	6.884,69	5.388,34
SUMME PASSIVA	14.456.201,13	14.229.690,25

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2011 bis zum 31.12.2011

	Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr (EUR)
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	2.275.594,34		2.214.982,11
aus Verkauf von Grundstücken	75.000,00		0,00
aus Betreuungstätigkeit	78.350,42		79.722,74
aus anderen Lieferungen und Leistungen	42.983,50	2.471.928,26	38.914,64
Veränderung des Bestandes aus unfertigen Leistungen		31.052,16	-17.959,36
Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	11.494,51
Sonstige betriebliche Erträge		54.951,48	85.273,78
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.028.937,74	1.114.962,77
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		61.554,15	0,00
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		54.087,90	52.339,25
Rohergebnis		1.413.352,11	1.254.219,44
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	296.410,01		276.382,43
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	55.996,35	352.406,36	54.438,35
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		352.750,41	354.685,79
Sonstige betriebliche Aufwendungen			
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		113.799,96	125.090,60
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.659,63	2.661,71
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11.968,73		10.817,24
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	187.103,16	175.134,43	205.982,67
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		421.920,58	242.025,51
Außerordentliche Erträge		0,00	1.638,75
Außerordentliche Aufwendungen		0,00	1.322,00
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	12.668,00
Sonstige Steuern		29.409,46	29.568,35
Jahresüberschuss		392.511,12	200.105,91
Einstellung in gesetzliche Rücklage		39.260,00	20.020,00
Bilanzgewinn		353.251,12	180.085,91

Anhang zum Jahresabschluss 2011

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.

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. Abschreibungsätzen:

- 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.

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 Umlaufvermögen 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 han-

delt es sich im Wesentlichen um Instandhaltungsrückstellungen in Höhe von T€ 14, Prüfungskosten T€ 17 und Rückstellungen für Altersteilzeit T€ 16 (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 Sachverständigenutachten nach den Berechnungsvorgaben des IDW (Stellungnahme des HFA vom 18.11.1998) und versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Dr.C.Heubeck (2005G) mit einem Rechenzinssatz von 5,14% bewertet. Gemäß § 246 (2) HGB wurde von gemäß § 8a ATG verpfändeten Guthaben in Höhe von 26.041,35 € ein Betrag von 18.888,00 € mit den gebildeten Rückstellungen für Altersteilzeit (34.785,00 €) verrechnet. Zinserträge in Höhe von 225,21 € wurden mit Zinsaufwendungen in Höhe von 1.310,00 € verrechnet.

Verbindlichkeiten sind jeweils mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

- Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im auf Seite 22 abgebildeten Anlagespiegel dargestellt.
- In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 597.095,86 (Vj. € 574.627,29) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
- Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	198.403,49	242.165,89
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.255,43	5.074,20
Erhaltene Anzahlungen	757.768,69	748.962,77
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.140,36	3.663,89
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	172.814,98	155.071,35
Sonstige Verbindlichkeiten	34.528,62	36.330,36
	1.170.911,57	1.191.268,46

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

2. Mitgliederbewegung:

Stand 01.01.2011	882
Zugang 2011	80
Abgang 2011	64
Stand 31.12.2010	898

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 225.081,64 erhöht.

Aus vorzeitig ausbezahlten Geschäftsguthaben besteht eine Forderung gegenüber dem Vorstand in Höhe von € 1080.

3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen:

Aus bestehenden Leasingverträgen ergeben sich zum Bilanzstichtag bis Ablauf des Leasingzeitraums finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 19,6 (Vj. T€ 24,0).

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

Entwicklung des Anlagevermögens 2011

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen				Buchwert	
	Stand 01.01.2011 EURO	Zugänge EURO	Abgänge EURO	Umbu- chung EURO	Stand 31.12.2011 EURO	Stand 01.01.2011 EURO	Zugang EURO	Abgang EURO	Stand 31.12.2011 EURO	Stand 31.12.2011 EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände	13.728,51	703,29	0,00	0,00	14.431,80	13.239,51	373,29	0,00	13.612,80	819,00
Sachanlagen										
Grundstücks- und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	18.656.651,49	3.817,00	0,00	0,00	18.660.468,49	7.151.732,78	338.969,76	0,00	7.490.702,54	11.169.765,95
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	166.485,55	31.287,36	3.000,02	0,00	194.772,89	118.947,96	13.207,36	2.419,02	129.736,30	65.036,59
Anlagen im Bau	0,00	360.885,65	0,00	23.800,00	384.685,65	0,00	0,00	0,00	0,00	384.685,65
Bauvorbereitungskosten	23.800,00	0,00	0,00	-23.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	18.846.937,04	395.990,01	3.000,02	0,00	19.239.927,03	7.270.680,74	352.177,12	2.419,02	7.620.438,84	11.619.488,19
Finanzanlagen										
Beteiligungen	107.726,84	2.546,99	0,00	0,00	110.273,83	0,00	0,00	0,00	0,00	110.273,83
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
	174.159,18	2.546,99	0,00	0,00	176.706,17	0,00	0,00	0,00	0,00	176.706,17
	19.034.824,73	339.240,29	3.000,02	0,00	19.431.065,00	7.283.920,25	352.550,41	2.419,02	7.634.051,64	11.797.013,36

Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte per 31.12.2011

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	7.769.615,33 8.094.933,37	198.403,49 242.165,89	810.430,42 826.651,47	6.760.781,42 7.026.116,01	7.769.615,33 8.094.933,37	7.718.076,63 GPR
gegenüber anderen Kreditgebern	137.311,26 142.389,20	5.255,43 5.074,20	22.839,56 22.046,92	109.216,28 115.268,08	137.311,26 142.389,20	51.538,70 Bankbürg- schaft
erhaltene Anzahlungen	757.768,69 748.962,77	757.768,69 748.962,77				137.311,26 GPR
aus Vermietung	2.140,36 3.663,89	2.140,36 3.663,89				
aus Lieferungen und Leistungen	172.814,98 155.071,35	172.814,98 115.071,35				
sonstige Verbindlichkeiten	41.023,40 43.071,45	34.528,62 36.330,36	6.494,78 6.741,09			
Gesamtbetrag	8.880.674,02 9.188.092,03	1.170.911,57 1.191.268,46	839.764,75 855.439,48	6.869.997,70 7.141.384,09	7.906.926,59 8.237.322,57	



Baugenossenschaft Neu-Ulm
Luitpoldstraße 1
89231 Neu-Ulm