



Wohnen in einer starken Gemeinschaft

BGNU

GESCHÄFTSBERICHT 2012

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 Mietwohnungen (bis 31.12.2012)
- Isabel Eisenkolb, Verwaltung Mietwohnungen (ab 1.12.2012)
- Janine Frerichs-Lechel, Verwaltung Mietwohnung, Sonderprojekte für die Geschäftsleitung
- Waldemar Scheibler, Hausmeister
- Johann Maier, Hausmeister
- Bärbel Moser, Raumpflegerin

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,

unser beginnender Neubau „Braun-Areal“ bestimmt derzeit und die nächsten Jahre unsere weiteren Tätigkeiten, doch diese werden, da können Sie sicher sein, nicht vernachlässigt.

Wir investieren in 5 Jahren ca. 10 Mio. €, von denen grundsätzlich etwa die Hälfte über Verkäufe wieder zurückfließen und vor allem dann unserem sozialen Wohnungsbau zugutekommen wird.

Dies hat zur Folge, dass vermutlich der Jahresabschluss 2017 eine ca. 40 % höhere Bilanzsumme aufweist als zuvor – eine unglaubliche Steigerung für ein vergleichsweise kleines Unternehmen wie unseres. Weiter bedeutet dies, dass unser Wohnungsbestand von derzeit 417 auf 466 Wohnungen erhöht wird.

Dazu ist es natürlich hilfreich, wenn unser Bauträgergeschäft Früchte trägt. Angelaufen ist es positiv, wir werden Sie nächstes Jahr darüber informieren. Jetzt hoffen wir, mit dem Bau der Tiefgarage im August dieses Jahres beginnen zu können. Die Baugenehmigung für das gesamte Bauvorhaben liegt vor.



Kurz ein Blick zurück:

Wir haben letztes Jahr bereits mit den Vorbereitungen für den Neubau begonnen, so wurden die bestehenden Gebäude, nachdem wir uns mit dem Bürgerverein geeinigt hatten, bereits abgerissen. Darüber hinaus wurden die Grundstücke neu vermessen, um dem Förderantrag für einen Teil der Finanzierung durch die Bayerische Landesbodenkreditanstalt Genüge zu leisten.

Das Gebäude Luitpoldstraße 2+4 bleibt, wie bekannt, noch stehen. Wir werden erst mit den Mietern ins Gespräch gehen, um mit Ihnen Lösungen für andere Wohnungen zu eruiieren. Der Abriss ist aus heutiger Sicht für 2015/16 vorgesehen.

Brand in der Krankenhausstraße

Im Juli 2012 brannte nachts eine Wohnung in der Krankenhausstraße komplett aus. Wie sich herausstellte, war die Ursache Brandstiftung, der Täter wurde in engem Zusammenspiel mit der Polizei Neu-Ulm schnell gefasst.

Gott sei' Dank gab es keine Verletzten, dennoch haben dieses Unglück manche Mieter bis zum heutigen Tage nicht verwunden.

Die betroffene Wohnung ist nach umfangreicher Renovierung nun wieder wie neu und seit Beginn dieses Jahres auch erneut vermietet.

Instandhaltungen und Einzelmodernisierungen 2012

Im Hinblick auf unseren Neubau haben wir unsere Instandhaltungen auf ein Minimum zurückgefahren, wobei die notwendigen Maßnahmen durchgeführt wurden und dies auch weiterhin gewährleistet bleibt.

Auch Wohnungsmodernisierungen wurden in erster Linie in Angriff genommen, um eine Weitervermietung schnell wieder zu gewährleisten.



Das neue Gesicht des Neu-Ulmer Westens

Wir, unsere Genossenschaft, der Konzertsaal, das Jahnufer und die Bauaktivitäten der Sparkasse Neu-Ulm, wir alle sind fest entschlossen, durch unsere Bauvorhaben positiv und nachhaltig auf dieses Quartier einzuwirken.

Vor allem durch unseren geförderten Wohnbau will unsere BGNU der zumindest in Teilen vorhandenen Wohnungsnot entgegen steuern und bezahlbaren Wohnraum in Form von 22 Wohnungen anbieten. Daneben werden weitere 27 Wohnungen frei vermietet.

Neues Personal

Seit Dezember 2012 verstärkt uns Frau Isabel Eisenkolb in unserer Mietverwaltung. Sie ist die Nachfolgerin von Frau Kamp, die in den vorgezogenen Ruhestand ging.

Mitglied der DESWOS als Zeichen genossenschaftlicher Solidarität

Das Jahr 2012 wurde weltweit von den Vereinten Nationen als das Internationale Jahr der Genossenschaften ausgerufen. Auch wir stehen für die genossenschaftlichen Grundsätze der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung ein. Diese Grundsätze spielen eine wichtige Rolle für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung vieler Länder. Menschen, die sich dafür engagieren, verdienen unsere Unterstützung. Deshalb fördern wir die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für sozi-



ales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., unsere wohnungswirtschaftliche Fachorganisation der Entwicklungszusammenarbeit.

Genossenschaftliches Hausbauprojekt in El Salvador

Zum Internationalen Jahr der Genossenschaften hat die DESWOS im Jahr 2012 ein Hausbauprojekt im ländlichen Ort Jutiapa in El Salvador begonnen, gemeinsam mit Familien der Frauengenossenschaft ACAMS. Die Frauen haben sich als Selbsthilfeorganisation nach einem schweren Erdbeben im Jahr 2001 gegründet. Die DESWOS hat mit ACAMS in Jutiapa den Bau von 60 erdbebenresistenten Häusern in Selbsthilfe angefangen.

Die neue Siedlung in Jutiapa wächst schnell

Bis zum Frühjahr 2013 wurden bereits 22 Häuser fertiggestellt, sechs moderne Lehmbauten in Einzellagen und 16 Hofhäuser in der ortskernnahen Neubausiedlung. Es sind kleine Häuser mit drei Räumen, Dusche und Toilette.

Während die verbleibenden Familien noch den Einzug in ein sicheres Zuhause herbeisehnen, nehmen die ersten Bewohner bereits an den Weiterbildungs-

Darstellung des Unternehmens

kursen der Frauengenossenschaft teil. Es geht um praktische Dinge, die den Alltag verbessern helfen: sichere Kochstellen bauen, Trinkwasserkrüge für sauberes Trinkwasser herstellen, Hausgärten anlegen, biologischen Dünger nutzen und die Sanitäreinrichtungen sauber halten.

In den nächsten zwei Jahren werden sich weitere 38 Familien ein Zuhause mit der Genossenschaft bauen.

Die DESWOS hilft Familien in Entwicklungsländern

Die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. ist ein privater gemeinnütziger Verein. Auftrag der DESWOS ist es, Wohnungsnot und Armut in Entwicklungsländern zu bekämpfen. Dies geschieht durch Hilfe zur Selbsthilfe beim Bau von Wohnraum für Notleidende Familien und bei der Sicherung ihrer wirtschaftlichen Existenz. Der Verein wird von den im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen organisierten Verbänden und deren Mitgliedern durch eine freiwillige Mitgliedschaft getragen.

Gegenstand des Unternehmens

Zweck des Unternehmens ist es vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung 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.

Allgemeine wirtschaftliche Lage und Entwicklung

Die herrschende Rezession im Euroraum hat die wirtschaftliche Dynamik von Deutschland spürbar ausgebremst.

Die Wachstumszahlen zeigen in 2012 für einige Länder einen Rückgang der Wirtschaftstätigkeit. So schrumpfte in acht Staaten der Eurozone die Wirtschaftsleistung, am stärksten in Griechenland mit -6%, gefolgt von Portugal (-3,0%), Italien (-2,3%). In der Summe ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 0,4% gesunken und für 2013 wird ein weiterer Rückgang erwartet.

Außerhalb der Euro-Zone wiesen zudem Tschechien, Ungarn und Großbritannien eine rückläufige Wirtschaftsleistung auf, so dass das Bruttoinlandsprodukt (BIP) aller EU-Staaten zusammengenommen 2012 ebenfalls rückläufig war (-0,3 %).

Dabei wird die Diskrepanz zwischen dem eher wachsenden Norden Europas mit Deutschland in der Mitte und den kränkelnden südeuropäischen Staaten deutlich. Auch wenn sich die Wirtschaftsleistung hier bei uns vor allem im letzten Quartal spürbar abgeschwächt hat, beschreibt die deutsche Wirtschaftsentwicklung aktuell weiterhin einen flachen Wachstumspfad.



2012 ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in unserem Lande um 0,7 % gestiegen. Für das laufende Jahr kann nach Prognosen führender Wirtschaftsforschungsinstitute erneut mit einem schwachen Wachstum von 0,3 % bis 0,9 % ausgegangen werden.

Der Blick zurück zeigt, dass das vergangene Jahr durch eine deutliche Abkühlung der Konjunktur geprägt war. Das zeigt, dass das BIP zwar um 0,7 % höher als in 2011 lag, dennoch war die Steigerung in 2010 und 2011 mit 4,1 % und 3,0 % deutlich höher, die Aufholprozesse nach der schweren Rezession in 2009, die durch umfangreiche Konjunkturmaßnahmen der Regierung gestützt wurden, taten hier ihre ganz besondere Wirkung.

Robuster Arbeitsmarkt in schwierigem Umfeld

Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland erreichte im letzten Jahr im Sechsten in Folge einen neuen Höchststand. Insgesamt waren 41,6 Millionen Menschen beschäftigt, was eine Steigerung von 1% im Vergleich zu 2011 bedeutet. Und obwohl aktuell diese Dynamik etwas nachgelassen hat, kann das jüngste Ergebnis durchaus als sehr beachtlich angesehen werden, vor allem, wenn man die Entwicklung bei einigen südeuropäischen Staaten betrachtet.

So hat die Arbeitslosigkeit im Euroraum im September 2012 mit rund 18,5 Millionen Menschen einen neuen Negativrekord erreicht. In Spanien und Griechenland ist derzeit jeder Vierte ohne Arbeit, die Jugendarbeitslosigkeit lag dort bei 50 % ! Man spricht in diesem Zusammenhang bereits von einer verlorenen Generation, die künftig durchaus für sozialen Sprengstoff sorgen könnte.

Immer mehr der Betroffenen kommen zu uns, um hier beruflich Fußzufassen und dabei konzentrieren sich die Zuzüge auf südwestdeutsche Ballungsräume und verstärken dort die Wohnungsnachfrage.

Wohnungsneubau weiterhin im Aufwind

Zu 2011 legte der Neubau um 6,8 % wieder deutlich zu, wenn auch die Ausschläge nicht mehr so hoch wie in 2010 waren.

Weiterhin billiges Geld und die Angst vor einer Geldentwertung lassen die Suche nach stabilen Sachwerten als Anlagegut weiter anhalten.

Dennoch muss in diesem Zusammenhang festgehalten werden, dass sich unter diesen erfreulichen Quoten leider kaum bezahlbarer Wohnraum befindet. Dieser hat in der Regel eine andere Historie und die Initialzündung dazu muss stets von der öffentlichen Hand kommen, sei es durch subventioniertes Bauland, staatliche Zuschüsse oder auch Vorgaben in Form von einer bestimmten Anzahl von Sozialwohnungen im Bebauungsplan, an die sich ein Investor zwingend halten muss.

Insgesamt ist hier noch viel zu tun und es ist die hoheitliche Aufgabe einer jeden Kommune, für ausreichend günstigen Wohnraum zu sorgen.



Künftige Bauvorhaben und Instandhaltung

Neben unserem bereits erwähnten Bauvorhaben „Braun-Areal“ werden wir die notwendigen Instandhaltungen in unseren Beständen durchführen, so werden in der Silberstraße die letzten Dachgeschosse gedämmt werden. Weiter ist es bei Mieterwechsel bisweilen notwendig, Einzelmodernisierungen und die damit einhergehenden Instandhaltungen durchzuführen, um die Wohnun-

gen wieder zeitgemäß auf dem Mietermarkt anbieten zu können. So haben wir aktuell eine Wohnung in der Glacisstraße auf den neuesten Stand gebracht.

Für 2014/15 ist eine umfassende Modernisierung von der Eck-/Schützenstraße geplant, wir werden die betroffenen Mieter rechtzeitig darüber informieren.

Die Mitglieder der Genossenschaft

Die letztjährige Mitgliederversammlung wurde am 26.07.2012 im großen Saal des Edwin-Scharff-Hauses in Neu-Ulm abgehalten.

Die anwesenden 113 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	
	2012	2011	2012	2011
Bestand, 01.01.12	897	882	30449	24644
Zugänge	88	80	8583	7294
Abgänge	80	64	1505	1457
Bestand am 31.12.	905	898	37527	30481
Mitglieder-Abgang	80	64	1505	1457
– durch Kündigung	43	51	898	1126
– Anteilsündigung			8	4
– durch Übertragung	6	9	117	259
– durch Tod	10	4	322	68
– durch Ausschluss	21		160	

Der Gesamtbetrag an Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder zum 31.12.2012 hat sich im Geschäftsjahrum € 287.428,12 (Vj.: € 225.081,64) auf € 1.493.246,47 erhöht. Die rückständigen, fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen zum 31.12.2012: € 7.833,53 (Vj.: € 7.181,65).

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

Wohnungsbewirtschaftung

Wohnungsbestand am 31.12.2012 (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. 37) von 417 Wohnungen wieder an überwiegend Neumitglieder vermietet, was einer Fluktuationsrate von 11,3 % (Vj. 8,9 %) 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 5,34 € (Vj. 5,22 €).



Verwaltung von Eigentumswohnungen

Verwalteter Bestand am 31.12.2012

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 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

Der Neubau hat bereits in der Form begonnen, als wir unzählige Gutachten und Dienstleistungen unserer Planer in Auftrag gegeben haben, auch wurde bereits ein Teil der sich auf dem Braun-Areal befindlichen Gebäude abgerissen.

All das kostet viel Geld, aufgrund unserer geordneten Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind wir jedoch weiterhin in der Lage, diese Investitionen über unsere liquiden Mittel zu stemmen, ohne dass das Unternehmen an Substanz verliert.

Eine betriebswirtschaftliche Kennziffer hierzu ist u.a. die Eigenkapitalquote, die von 38% auf über 41% angestiegen ist.

Weiterhin wurden vermehrt Geschäftsanteile gezeichnet, wieder ein Zeichen dafür, dass die Menschen unserer Genossenschaft und den Verantwortlichen vertrauen.

So bleibt festzustellen: die Finanzverhältnisse sind geordnet.

Ertragslage

Wir haben also vorausschauend sehr vorsichtig investiert und instandgesetzt, jedoch die wesentlichen Anliegen der Genossenschaft nie außer Acht gelassen und so werden wir in den nächsten Jahren neue Dinge wie die Modernisierung in der Eck-/Schützenstraße anpacken, ohne die Laufenden zu vernachlässigen.

Gleichwohl hat sich durch unsere Geschäftspolitik der Jahresüberschuss noch einmal leicht verbessert und deshalb schlagen wir Ihnen auch dieses Jahr wieder eine Dividende in Höhe von 4% vor,



obwohl bei den Banken derzeit so gut wie keine Guthabenzinsen zu bekommen sind. Wir sehen dies als eine Art Treuebonus für alle Mitglieder, die teilweise schon sehr lange in unseren Reihen sind. Die Ausschüttung aus Ihren einbezahlten Geschäftsguthaben beträgt demnach € 53.076,77 (Vj. € 44.048,00).

Der verbleibende Gewinn für das Jahr 2012 soll nach Abzug der gesetzlichen Rücklage und der Dividende den freien Rücklagen zugeführt werden.

Jedoch sehen wir uns der BGNU in einem besonderen Maße verpflichtet, verantwortungsvoll mit dem Vermögen unserer Mitglieder umzugehen



und so kommen wir nicht umhin, für das vorliegende Geschäftsjahr und eventuell darüber hinaus die Dividende entsprechend den Marktgegebenheiten anzupassen, sofern sich die Zinslandschaft nicht nachhaltig verändert.

Im Übrigen fließen die zu erwartenden Erträge aus der Bauträgermaßnahme, rund fünf Millionen Euro, ausnahmslos in den Bau der neuen Mietwohnungen und in die Bestände, was allen Mietern zugutekommt. Stand heute sind ca. 30% der Wohnungen vergeben.

So bleibt abschließend festzustellen: Die Ertragslage ist geordnet.



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

Neu-Ulm, im Juli 2013

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 2012 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 2012 entgegengenommen.

Es wird der Mitgliederversammlung empfohlen, den Prüfungsbericht 2012 zu genehmigen und den Vorstand und Aufsichtsrat für 2012 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 2013

Vorsitzender des Aufsichtsrates



Max Geiger

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012

1. Bilanz zum 31. Dezember 2012

AKTIVA	Geschäftsjahr (EUR)	Vorjahr (EUR)
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	476,00	819,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	11.264.530,92	11.169.765,95
Grundstücke und grundstückseigene Rechte ohne Bauten	304.435,04	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	95.541,59	65.036,59
Anlagen im Bau	0,00	384.685,65
Bauvorbereitungskosten	84.066,77	0,00
	11.748.574,32	11.619.488,19
Finanzanlagen		
Beteiligungen	104.028,47	110.273,83
Sonstige Ausleihungen	65.082,34	65.082,34
Andere Finanzanlagen	1.350,00	1.350,00
	170.460,81	176.706,17
Anlagevermögen insgesamt	11.919.511,13	11.797.013,36
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	130.472,16	0,00
Bauvorbereitungskosten	26.589,16	0,00
Unfertige Leistungen	639.355,14	605.679,45
	796.416,46	605.679,45
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	12.328,25	10.931,31
Sonstige Vermögensgegenstände	26.225,16	18.248,50
	38.553,41	29.179,81
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand, Postgiro Guthaben und Guthaben bei Kreditinstituten	2.027.930,17	1.991.637,64
Umlaufvermögen insgesamt	2.862.900,04	2.626.496,90
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	30.811,87	32.690,87
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.109,09	0,00
Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt	31.920,96	32.690,87
SUMME AKTIVA	14.814.332,13	14.456.201,13

PASSIVA	Geschäftsjahr (EUR)	Vorjahr (EUR)
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	44.845,83	46.037,70
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	1.493.246,47	1.206.898,35
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	320,00	160,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EUR 7.833,53 (Vj.: EUR 7.181,65)		
	1.538.412,30	1.253.096,05
Kapitalrücklage	2.924,67	2.924,67
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage – davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: EUR 40.940,00 (Vj.: 39.260,00)	555.933,53	514.993,53
Bauerneuerungsrücklage	590.542,12	590.542,12
Andere Ergebnisrücklagen – davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: EUR 309.202,70 (Vj.: EUR 142.494,48)	3.069.430,86 4.215.906,51	2.760.228,16 3.865.763,81
Bilanzgewinn	368.366,67	353.251,12
Eigenkapital insgesamt	6.125.610,15	5.475.035,65
Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	86.307,00	93.606,77
Rückstellungen insgesamt	86.307,00	93.606,77
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.544.518,10	7.769.615,33
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	132.063,50	137.311,26
Erhaltene Anzahlungen	750.178,09	757.768,69
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.783,12	2.140,36
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	131.131,79	172.814,98
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern EUR 0,00 (Vj.: EUR 9.676,77)	36.894,28	41.023,40
Verbindlichkeiten insgesamt	8.599.568,88	8.880.674,02
Rechnungsabgrenzungsposten	2.846,10	6.884,69
SUMME PASSIVA	14.814.332,13	14.456.201,13

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2012 bis zum 31.12.2012

	Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr (EUR)
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	2.283.481,03		2.275.594,34
aus Verkauf von Grundstücken	0,00		75.000,00
aus Betreuungstätigkeit	83.172,22		78.350,42
aus anderen Lieferungen und Leistungen	37.955,52	2.404.608,77	42.983,50
Veränderung des Bestandes aus unfertigen Leistungen		60.264,85	31.052,16
Sonstige betriebliche Erträge		49.103,76	54.951,48
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		964.049,93	1.028.937,74
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		26.526,33	61.554,15
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		59.270,44	54.087,90
Rohergebnis		1.464.130,68	1.413.352,11
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	312.002,26		296.410,01
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	57.181,70	369.183,96	55.996,35
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		332.445,43	352.750,41
Sonstige betriebliche Aufwendungen		165.069,79	113.799,96
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		2.654,51	2.659,63
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Abzinsung von Rückstellungen EUR 69,71 – Vj.: EUR 0,00)	18.495,94		11.968,73
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Abzinsung von Rückstellungen EUR 2.327,06 – Vj.: EUR 1.310,00)	180.197,02	161.701,08	187.103,16
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		438.384,93	421.920,58
Sonstige Steuern		29.078,26	29.409,46
Jahresüberschuss		409.308,67	392.511,12
Einstellung in gesetzliche Rücklage		40.940,00	39.260,00
Bilanzgewinn		368.366,67	353.251,12

Anhang zum Jahresabschluss 2012

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 Verlustrechnung wurden folgende Bewertungsmethoden angewandt:

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

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das übrige Sachanlagevermögen 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%
- Außenanlagen, Garagen und Stellplätze
 - 20 Jahre / 30 Jahre
- Immaterielle Vermögensgegenstände 25 %
- Betriebs- und Geschäftsausstattung 10%–25 %

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

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 zu Anschaffungskosten.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke im Umlaufvermögen sind mit den Anschaffungs- und Herstellkosten 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 erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

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 3,93% bewertet. Gem. § 246 (2) HGB wurde von gem. § 8a ATG verpfändeten Guthaben in Höhe von € 26.187,21 ein Betrag von € 29.676,00 mit der gebildeten Rückstellung für Altersteilzeit (€ 43.446,00) 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 22 abgebildeten Anlagespiegel dargestellt.
2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 639.355,14 (Vj. € 597.095,86) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	221.436,10	198.403,49
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	59.861,28	5.255,43
Erhaltene Anzahlungen	750.178,09	757.768,69
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.783,12	2.140,36
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	131.131,79	172.814,98
Sonstige Verbindlichkeiten	30.302,38	34.528,62
	<u>1.197.692,76</u>	<u>1.170.911,57</u>

4. 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	4
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	1	3
	2	7

2. Mitgliederbewegung:

Stand 01.01.2012	898
Zugang 2012	88
Abgang 2012	81
Stand 31.12.2012	905

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 287.428,12 erhöht.

3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen:
Aus bestehenden Leasingverträgen ergeben sich zum Bilanzstichtag bis Ablauf des Leasing-



zeitraums finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 15,2 (Vj. T€ 19,6).

4. Die Genossenschaft hält folgende Beteiligungen:

Name, Sitz	Anteil	Eigenkapital	Ergebnis 2012
GbR Kreuzäcker, Neu-Ulm	50%	€ 209.122,97	€ 7.509,30

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
Verband bayer. Wohnungsunternehmen e.V.
Stollbergstraße 7 - 80539 München

Entwicklung des Anlagevermögens 2012

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen				Buchwert	
	Stand 01.01.2012 EURO	Zugänge EURO	Abgänge EURO	Umbuchung EURO	Stand 31.12.2012 EURO	Stand 01.01.2012 EURO	Zugang EURO	Abgang EURO	Stand 31.12.2012 EURO	Stand 31.12.2012 EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände	14.431,80	0,00	0,00	0,00	14.431,80	13.612,80	343,00	0,00	13.955,80	476,00
Sachanlagen										
Grundstücks- und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	18.660.468,49	0,00	0,00	412.454,42	19.072.922,91	7.490.702,54	317.689,45	0,00	7.808.391,99	11.264.530,92
Grundstücks- und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	304.435,04	0,00	0,00	304.435,04	0,00	0,00	0,00	0,00	304.435,04
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	194.772,89	59.098,98	42.479,20	0,00	211.392,67	129.736,30	14.412,98	28.298,20	115.851,08	95.541,59
Anlagen im Bau	384.685,65	27.768,77	0,00	-412.454,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	84.066,77	0,00	0,00	84.066,77	0,00	0,00	0,00	0,00	84.066,77
	19.239.927,03	475.369,56	42.479,20	0,00	19.672.817,39	7.620.438,84	332.102,43	28.298,20	7.924.243,07	11.748.574,32
Finanzanlagen										
Beteiligungen	110.273,83	3.754,64	10.000,00	0,00	104.028,47	0,00	0,00	0,00	0,00	104.028,47
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
	176.706,17	3.754,64	10.000,00	0,00	170.460,81	0,00	0,00	0,00	0,00	170.460,81
	19.431.065,00	479.124,20	52.479,20	0,00	19.857.710,00	7.634.051,64	332.445,43	28.298,20	7.938.198,87	11.919.511,13

Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte per 31.12.2012

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	7.544.518,10 7.769.615,33	221.436,10 198.403,49	812.400,50 810.430,42	6.510.681,50 6.760.781,42	7.544.518,10 7.769.615,33	7.492.979,40 GPR
gegenüber anderen Kreditgebern	132.063,50 137.311,26	59.861,28 5.255,43	6.756,05 22.839,56	65.446,18 109.216,28	132.063,50 137.311,26	51.538,70 Bankbürg- schaft
erhaltene Anzahlungen	750.178,09 757.768,69	750.178,09 757.768,69				132.063,50 GPR
aus Vermietung	4.783,12 2.140,36	4.783,12 2.140,36				
aus Lieferungen und Leistungen	131.131,79 172.814,98	131.131,79 172.814,98				
sonstige Verbindlichkeiten	36.894,28 41.023,40	30.302,38 34.528,62	6.591,90 6.494,78			
Gesamtbetrag	8.599.568,88 8.880.674,02	1.197.692,76 1.170.911,57	825.748,44 839.764,75	6.576.127,68 6.869.997,70	7.676.581,60 7.906.926,59	



Baugenossenschaft Neu-Ulm
Luitpoldstraße 1
89231 Neu-Ulm