



Wohnen in einer starken Gemeinschaft

**BGNU**

GESCHÄFTSBERICHT 2013

## **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
- Isabel Eisenkolb, Verwaltung Mietwohnungen
- 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 Bauvorhaben Braun-Areal wächst rasant und hält uns positiv in Atem. Es lässt sich bereits in Einzelheiten erkennen, was gebaut wird. So sind beide Gebäude an der Krankenhaus- und Silcherstraße schon sehr weit gediehen, Tag für Tag verändert unsere Baustelle ihr Gesicht und zwischen den Straßen sind die Schluchten im Ansatz erkennbar, die die Bauweise aller dortigen Investoren mit sich bringt.

Es ist schon bemerkenswert, wie die Mitarbeiter des Bauunternehmens von den Architektenplänen weg diese im wahrsten Sinne des Wortes in Stein meißeln, immerhin stehen solche Gebäude schon mal einige hundert Jahre. Unsere Genossenschaft bringt sich hier über Generationen hinweg nachhaltig ein, auch und vor allem, wenn es um bezahlbaren Wohnraum geht.



Ein kleiner Wehrmutstropfen sind in diesem Zusammenhang die explodierenden Baukosten, von 2000 bis 2012 sind diese um 28,6 % gestiegen. Im Augenblick können wir jedoch davon ausgehen, dass per Saldo von einer Kostenmehrung von maximal 5 % auszugehen ist, was unseren Haushalt jedoch nicht erheblich erschüttern wird. Allerdings standen bei Redaktionsschluss dieser Ausgabe erst bei ca. 60 % der Gewerke die Preise fest.

Ein extra für dieses Projekt erstellter Liquiditätsplan sorgt zudem dafür, dass wir trotz der momentan

hohen Ausgaben stets Herr der Lage und des wirtschaftlichen Geschehens sind. Nach den aktuellen Berechnungen des Planers verdichten sich demnach die gesamten Baukosten für den 1. Bauabschnitt inkl. der Baunebenkosten, der Erweiterung des Projektsteuerungsauftrages und unter Berücksichtigung nicht vorhergesehener Faktoren sowie Baukostenerhöhungen aktuell auf ca. €8,4 Mio. brutto. Im Bauzeitenplan haben wir die zeitlichen Rückstände einigermaßen egalalisieren können, obwohl wir vor allem mit unvorhergesehenen technischen

Herausforderungen insbesondere bei Haus 1 an der Krankenhausstraße zu tun hatten. Wir können deshalb auch davon ausgehen, dass wir gegenüber den Wohnungskäufern den vertraglich zugesicherten Bezugstermin mit Mitte Juni 2015 halten und dann die ersten Einheiten übergeben werden können. Derzeit sind rund 30 % der Eigentumswohnungen verkauft.



Was die Vermietung des Hauses 2 an der Silberstraße angeht, werden wir aus heutiger Sicht im Frühjahr nächsten Jahres beginnen, auch hier gehen wir davon aus, dass die ersten Mieter im Juni einziehen können.

Hinsichtlich des Bauabschnitts II, Gebäude Luitpoldstraße 2+4 oder Haus 3, hat sich zeitlich nichts Grundlegendes verändert. Nach wie vor sieht die Planung vor, 2016 nach vollständiger und sozial vertraglicher Entmietung und nach dem Abriss mit dem Neubau zu beginnen und ihn 2017 fertigzustellen. Allerdings behalten wir uns eine Verschiebung nach hinten für den Fall vor, als die Baukosten weiterhin nur eine Richtung kennen, nämlich nach oben. Auch haben wir stets die Kapitalmarktzinsen im Blick. Insofern ist eine zuverlässige Kostenplanung hierfür noch nicht gegeben. Augenblicklich sind schon einige Wohnungen leerstehend.

## Instandhaltungen und Modernisierungen in 2013

Im Berichtsjahr haben wir da Hand angelegt, wo es notwendig war. Wie im Vorjahr angekündigt, wurden die Maßnahmen angesichts des Bauvorhabens auf ein notwendiges Minimum zurückgefahren, ohne jedoch unsere Bestände außer Acht zu lassen. Mit zunehmender Fertigstellung der neuen Häuser werden wir unseren Fokus wieder verstärkt den Instandhaltungen und Modernisierungen widmen, nachfolgend wird in diesem Bericht noch näher darauf eingegangen.



### **Künftige bauliche Maßnahmen**

In Anbetracht der starken Fokussierung auf unser Bauvorhaben „Braun-Areal“ ist es verständlich und nachvollziehbar, dass Instandhaltungen und Modernisierungen mittelfristig nur in Maßen durchgeführt werden, da wir weiterhin nach dem wirtschaftlichen Motto „Instandhaltung nur mit liquiden Mitteln“ vorgehen werden. Da das Bauvorhaben jedoch verständlicherweise auch zu einem Abbau der Liquidität führt, liegt es auf der Hand, hier priorisiert vorzugehen.

Fest eingeplant für 2015 ist jedoch die umfassende Modernisierung der Bestände in Silcher-, Eck- und Schützenstraße, das Investitionsvolumen beläuft sich aus heutiger Sicht auf ca. 2 Mio. Euro. Es werden dann die Fassade mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS), Fenster, Dach und Verwahrung erneuert, Balkone angebracht und der Innenhof völlig neu gestaltet (Autofreie Zone!).

## **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.

## **Allgemeine wirtschaftliche Lage in 2013**

Die deutsche Wirtschaft setzt ihren moderaten Wachstumskurs fort. Im dritten Quartal legte die gesamtwirtschaftliche Leistung um 0,3 % zu. Wie erwartet fiel das Wachstum schwächer aus als im Vorquartal, das durch witterungsbedingte Nachholeffekte gekennzeichnet war. Die Wachstumsbeiträge kamen im dritten Quartal ausschließlich von der Binnenwirtschaft. Insbesondere die Bruttoanlageinvestitionen lieferten erneut einen kräftigen Impuls. Der Außenbeitrag dämpfte hingegen das Wachstum, da die Importe deutlich anstiegen, während die Exporte nahezu stagnierten. Aufgrund des Rückgangs der Erzeugung im Produzierenden Gewerbe im Oktober ist für das Jahresschlussquartal allenfalls mit einem moderaten Wachstum zu rechnen. Insgesamt haben sich aber die Rahmenbedingungen für einen stark binnenwirtschaftlich getragenen Aufschwung weiter verbessert. Allerdings bleiben beträchtliche, vornehmlich außenwirtschaftliche Risiken bestehen.

Das außenwirtschaftliche Umfeld hellt sich allmählich etwas auf. Die Entwicklung der Weltwirtschaft bleibt, gemessen an der Weltindustrieproduktion, dennoch weniger dynamisch als in der Vergangenheit. Vielerorts bestehen strukturelle Probleme und die notwendigen Anpassungsprozesse brem-

sen weiterhin die wirtschaftliche Dynamik. Für das Welt-BIP rechnet der IWF für dieses und nächstes Jahr mit einem Wachstum von 2,9 % bzw. 3,6 %. Impulse kommen eher von den Industriestaaten. Die US-Wirtschaft ist im dritten Quartal um annualisiert 3,6 % gewachsen. Japans Konjunktur hat dagegen an Schwung eingebüßt. Sie wird weiter durch die expansive Wirtschaftspolitik getragen. Der Euroraum scheint sich langsam aus der Rezession gelöst zu haben. Das Wachstum in den Schwellenländern bleibt jedoch vergleichsweise verhalten. Frühindikatoren wie der globale Einkaufsmanagerindex oder der Frühindikator der OECD deuten insgesamt auf eine Fortsetzung der aktuellen Besse- rungstendenzen hin.

Die verhaltene Entwicklung wichtiger Absatzmärkte wirkt sich dämpfend auf den Außenhandel aus. Im Oktober sind die Warenausfuhren lediglich um 0,2 % gestiegen. Es zeichnet sich aber mittlerweile wieder ein leichter Aufwärtstrend ab. Die Einfuhren legten im selben Monat deutlich um 2,9 % zu. Ein klarer Trend ist hier nicht erkennbar. Seit Januar summieren sich die monatlichen Handelsbilanzüberschüsse auf knapp 166 Mrd. Euro, ein Plus von

4,6 Mrd. Euro gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum. Für den Anstieg des Saldos war ausschlaggebend, dass sich die Einfuhren auf Jahresfrist um knapp 3 % verbilligten, während die Ausfuhrpreise in etwa unverändert blieben. Die Aufhellung der Exporterwartungen und die Auftragseingänge, die die Industrie aus dem Ausland erhält, deuten auf eine moderat steigende Exporttätigkeit hin.

Das Produzierende Gewerbe ist nach den deutlichen Produktionszuwächsen im zweiten und dritten Quartal schwach in das Jahresschlussquartal gestartet. Im Oktober verringerte sich der Output um 1,2 %. Ein Brückentagseffekt dürfte hierzu beigetragen haben. In der Industrie fiel die Produktion um 1,1 % geringer aus, wobei sich insbesondere der Rückgang bei der Investitionsgüterproduktion bemerkbar machte. Ausgehend vom derzeitigen Produktionsniveau dürfte die Erzeugung in der Industrie aber wieder ausgeweitet werden. Hierauf deuten die vorlaufenden Indikatoren hin. Sowohl das ifo Geschäftsklima im Verarbeitenden Gewerbe als auch der Markit/BME-Einkaufsmanagerindex haben sich weiter aufgehellt. Auch die Auftrags- eingänge sind im Trend aufwärtsgerichtet, obwohl



sie im Oktober vornehmlich aufgrund geringerer Großaufträge um 2,2 % zurückgingen. Die Bauproduktion ist nach Auslaufen der Impulse durch die witterungsbedingten Nachholeffekte im Oktober um 1,7 % zurückgegangen. Für das Jahresschlussquartal zeichnet sich hier ein schwaches Ergebnis ab. Dennoch bleibt die Grundtendenz im Baugewerbe aufwärtsgerichtet. Die Auftragssituation ist gut und die Rahmenbedingungen weiterhin positiv. Der private Konsum dürfte angesichts anhaltend günstiger Rahmenbedingungen bei Beschäftigung und Einkommen ein wichtiger konjunktureller Impulsgeber bleiben. Dies gilt auch ungeachtet der im Oktober schwachen Entwicklung der Umsätze im Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen). So hat sich das Geschäftsklima im Einzelhandel im November deutlich aufgehellt. Auch die bereits recht optimistische Stimmung unter den Konsumenten konnte sich für Dezember leicht verbessern. Hierzu trägt bei, dass sich die Preise mit einer Jahresteuerrate von 1,3 % (VPI, Stand November) sehr verbraucherfreundlich entwickeln. Zusammengekommen lässt dies auf ein lebhaftes Weihnachtsgeschäft hoffen und auch darüber hinaus eine gute Konsumkonjunktur erwarten.

Die günstige Entwicklung des Arbeitsmarkts setzt sich fort. Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich im Oktober, gestützt durch die anhaltend starke Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, um saisonbereinigt 24.000 Personen. Die Erwerbstätigkeit setzte damit ihren langjährigen Aufwärtstrend fort. Der Beschäftigungsaufbau speist sich zunehmend aus der stillen Reserve sowie aus der Zuwanderung. Die Arbeitslosigkeit nahm andererseits im November weiter leicht um saisonbereinigt 10.000 Personen zu. Die Unterbeschäftigung, bei der Entlastungseffekte der Arbeitsmarktpolitik unberücksichtigt bleiben, entwickelte sich aber weiter stabil. Insgesamt werden die Ausgleichsprozesse am Arbeitsmarkt mit der zunehmenden Ausschöpfung des Erwerbspersonenpotenzials schwieriger. Die Nachfrage nach Arbeitskräften bewegt sich den Frühindikatoren zufolge auf ansehnlichem Niveau. Angesichts des moderaten und weiter gefestigten konjunkturellen Aufwärtstrends ist auch in den kommenden Monaten mit einer weiter leicht zunehmenden Beschäftigung und sich stabilisierenden Arbeitslosenzahlen zu rechnen.

(Auszug aus dem Jahresbericht 2013 des BM für W+E)

## Neues von der DESWOS

### Mit unserer Unterstützung: 45 Jahre DESWOS – weltweit für ein menschenwürdiges Zuhause

Die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. steht im 45. Arbeitsjahr. Als Förderer tragen wir, die (Name des Unternehmens), zur Arbeit der Hilfsorganisation bei. Wir übernehmen damit ein Stück sozialer Verantwortung weltweit. Damit stärken wir die soziale und wirtschaftliche Entwicklung der Menschen in den Projekten in Afrika, Asien und Lateinamerika.

**Wohnraum schaffen** – das ist das verbindende Ziel der DESWOS als Organisation der Wohnungswirtschaft. Mit unserem Mitgliedsbeitrag und Spenden an die DESWOS helfen wir Menschen in unwürdigen und bedrohlichen Wohnsituationen. In Kampala, Uganda, baut die DESWOS aktuell ein Wohnheim für junge Mädchen, die auf der Straße lebten. Dort werden sie von Franziskanerinnen betreut und für den Schulbesuch oder eine Ausbildung motiviert.

**Existenzen sichern** – mit einem Entwicklungsprogramm für benachteiligte Fischerfamilien in Alleppey, Indien. 3.000 Frauen und ihre Familien



Quelle: DESWOSbrief, Nr. 1 MÄRZ 2014 | 41. Jahrgang

starten mit Hilfe der DESWOS in die wirtschaftliche Unabhängigkeit. Sie nutzen das Umfeld ihrer Häuser und Brachland für den Gartenbau und setzen neue Kenntnisse für die organische Landwirtschaft, Kleinviehzucht und Milchwirtschaft ein.

**Bildung und Ausbildung** fördern – 340 Schülerinnen und Schüler in San Antonio de Tomayunca, Nicaragua, werden unter schwierigen Bedingungen unterrichtet. Im Schichtbetrieb in beengten Klassenräumen, auf Gängen, unter freiem Himmel und sogar in einer Küche. Für sie baut die DESWOS zusätzliche Klassenräume und Toiletten.

Mit der (Name des Unternehmens) als Partner und Unterstützer kann die DESWOS weiterhin mit den betroffenen Menschen in den Partnerländern arbeiten – weltweit für ein menschenwürdiges Zuhause!

## Die Mitglieder der Genossenschaft

Die letztjährige Mitgliederversammlung wurde am 25.07.2013 im kleinen Saal des Edwin-Scharff-Hauses in Neu-Ulm abgehalten.

Die anwesenden 107 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	
	2013	2012	2013	2012
<b>Bestand, 01.01.12</b>	905	897	37527	30449
<b>Zugänge</b>	91	88	11356	8583
<b>Abgänge</b>	75	80	1769	1505
<b>Bestand am 31.12.</b>	<b>921</b>	<b>905</b>	<b>47114</b>	<b>37527</b>
Mitglieder-Abgang	75	80	1769	1505
– durch Kündigung	47	43	1220	898
– Anteilsündigung				8
– durch Übertragung	6	6	113	117
– durch Tod	11	10	348	322
– durch Ausschluss	11	21	88	160

Der Gesamtbetrag an Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder zum 31.12.2013 hat sich im Geschäftsjahr um € 412.474,46 (Vj.: € 287.428,12) auf € 1.905.720,93 erhöht. Die rückständigen, fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen zum 31.12.2013: € 14.039,07 (Vj.: € 7.833,53).

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

## Wohnungsbewirtschaftung

### Wohnungsbestand am 31.12.2013 (Eigenbesitz)

	Wohnungen
frei finanziert Wohnraum	256
öffentlich geförderter Wohnraum	80
davon für betreutes Wohnen	30
gewerbliche Einheiten	5
Garagen und Stellplätze	145
Büroräume	1

### Gemeinsamer Besitz mit der

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

Im Geschäftsjahr wurden 38 Wohnungen (Vj. 47) von 416 Wohnungen wieder an überwiegend Neumitglieder vermietet, was einer Fluktuationsrate von 9,1 % (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 5,39 € (Vj. 5,34 €).



### Verwaltung von Eigentumswohnungen

#### Verwalteter Bestand am 31.12.2013

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

Weiterhin sind darin die genossenschaftseigenen Einheiten mit 3 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

Zu Beginn unserer Baumaßnahme betragen die liquiden Mittel rund 2 Mio. bei einem Cash flow von ca. T€ 800 p.a. Entsprechend gut waren wir vorbereitet, als dann die ersten größeren Rechnungen von den beteiligten Firmen bei uns eingingen. Eine extra für 2014/15 konzipierte Liquiditätsrechnung sorgt in unserem Hause dafür, dass besonders in Zeiten großer Ausgaben ein Mindestmaß an Geld stets zur Verfügung steht, um auch u.a. die angefallenen und zukünftigen Instandhaltungen daraus bestreiten zu können.

Die betriebswirtschaftlichen Voraussetzungen sind optimal, hat sich doch die Eigenkapitalquote von ca. 41 % in 2012 auf ca. 44 % im Geschäftsjahr erhöht.

Die Geschäftsguthaben unserer Mitglieder haben sich im gleichen Zeitraum um ca. 30% auf nunmehr ca. € 1,9 Mio. erhöht, was zum einen mit den derzeit niedrigen Bankzinsen, zum anderen aber auch mit einem wachsenden Vertrauen in unsere Genossenschaft zu tun hat.

Im Augenblick sehen wir deshalb keinen Grund, an dieser Geldbeschaffungspolitik in unserem Hause etwas zu ändern.

So bleibt wiederholt festzustellen: die Finanzverhältnisse sind geordnet.

## Ertragslage

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Jahresüberschuss erneut deutlich erhöht. Dies zeigt, dass unsere Genossenschaft auf einem guten Weg weiter nach oben ist, wenn auch einer der Gründe darin liegt, dass wir, wie angekündigt, in der Bauphase unsere Instandhaltungen zurückgefahren haben. Und so müssen wir zum ersten Mal seit Bestehen



unserer BGNU und nach der Phase der Gemeinnützigkeit Gewerbesteuer bezahlen, da die Verlustvorträge aus den Jahren zuvor gänzlich aufgebraucht sind. Wir meinen, dass wir diese Steuer gerne zahlen, ist sie doch ein Indiz wirtschaftlich erfolgreichen Handelns.

Deshalb schlagen Ihnen Vorstand und Aufsichtsrat wiederum eine Dividende von 4 % vor, denn auch die Mitglieder sollen vom positiven Verlauf unserer Genossenschaft profitieren. Die Ausschüttung aus Ihren einbezahlten Geschäftsguthaben beträgt demnach € 66.976,08 (Vj. € 53.076,77).



Der verbleibende Gewinn für das Jahr 2013 soll nach Abzug der gesetzlichen Rücklage und der Dividende den freien Rücklagen zugeführt werden.

Die zu erwartenden Erträge aus der Bauträgermaßnahme sind aus heutiger Sicht konstant geblieben, rund 30 % der Eigentumswohnungen sind bis jetzt verkauft und es liegen einige weitere Reservierungen vor.

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 2014

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 2013 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 2013 entgegengenommen.

Es wird der Mitgliederversammlung empfohlen, den Prüfungsbericht 2013 zu genehmigen und den Vorstand und Aufsichtsrat für 2013 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 2014

Vorsitzender des Aufsichtsrates



Max Geiger

## **Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013**



## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2013

<b>AKTIVA</b>	Geschäftsjahr (EUR)	Vorjahr (EUR)
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	300,00	476,00
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	10.904.965,58	<b>11.264.530,92</b>
Grundstücke und grundstückseigene Rechte ohne Bauten	0,00	304.435,04
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	101.361,59	95.541,59
Anlagen im Bau	755.829,53	0,00
Bauvorbereitungskosten	64.409,24	84.066,77
	<b>11.826.565,94</b>	<b>11.748.574,32</b>
<b>Finanzanlagen</b>		
Beteiligungen	375.970,05	104.028,47
Sonstige Ausleihungen	65.082,34	65.082,34
Andere Finanzanlagen	1.350,00	1.350,00
	442.402,39	<b>170.460,81</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>12.269.268,33</b>	<b>11.919.511,13</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
Grundstücke ohne Bauten	0,00	130.472,16
Bauvorbereitungskosten	0,00	26.589,16
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit untertigen Bauten	705.455,08	0,00
Unfertige Leistungen	631.444,98	639.355,14
	1.336.900,06	<b>796.416,46</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	6.766,63	12.328,25
Sonstige Vermögensgegenstände	16.126,10	26.225,16
	22.892,73	<b>38.553,41</b>
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
Kassenbestand, Postgiroguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten	2.238.375,14	2.027.930,17
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>3.598.167,93</b>	<b>2.862.900,04</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Geldbeschaffungskosten	28.932,87	30.811,87
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.171,63	1.109,09
Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt	32.104,50	<b>31.920,96</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>15.899.540,76</b>	<b>14.814.332,13</b>

<b>PASSIVA</b>	Geschäftsjahr (EUR)	Vorjahr (EUR)
<b>Eigenkapital</b>		
<b>Geschäftsguthaben</b>		
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	64.174,14	44.845,83
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	1.905.720,93	1.493.246,47
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	320,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EUR 14.039,07 (Vj.: EUR 7.833,53)		
	<b>1.969.895,07</b>	<b>1.538.412,30</b>
<b>Kapitalrücklage</b>	2.924,67	2.924,67
<b>Ergebnisrücklagen</b>		
Gesetzliche Rücklage – davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: EUR 48.980,00 (Vj.: 40.940,00)	604.913,53	555.933,53
Bauerneuerungsrücklage	590.542,12	590.542,12
Andere Ergebnisrücklagen – davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: EUR 315.289,90 (Vj.: EUR 309.202,70)	3.384.720,76 4.580.176,41	3.069.430,86 4.215.906,51
<b>Bilanzgewinn</b>	440.741,98	368.366,67
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>6.993.738,13</b>	<b>6.125.610,15</b>
<b>Rückstellungen</b>		
Steuerrückstellungen	33.810,00	0,00
Sonstige Rückstellungen	162.483,50	86.307,00
<b>Rückstellungen insgesamt</b>	<b>196.293,50</b>	<b>86.307,00</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.308.214,35	7.544.518,10
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	72.201,85	132.063,50
Erhaltene Anzahlungen	836.851,13	750.178,09
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.403,24	4.783,12
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	352.307,87	131.131,79
Sonstige Verbindlichkeiten	131.766,49	36.894,28
davon aus Steuern EUR 95.191,69 (Vj.: EUR 0,00)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 2.343,81 (Vj.: EUR 0,00)		
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>8.704.744,93</b>	<b>8.599.568,88</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	4.764,20	2.846,10
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>15.899.540,76</b>	<b>14.814.332,13</b>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2013 bis zum 31.12.2013

	Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr (EUR)
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	2.331.168,23		2.283.481,03
aus Betreuungstätigkeit	81.367,22		83.172,22
aus anderen Lieferungen und Leistungen	40.515,32	2.453.050,77	37.955,52
<b>Veränderung des Bestandes aus unfertigen Leistungen</b>		<b>670.955,76</b>	<b>60.264,85</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>242.712,44</b>	<b>49.103,76</b>
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.040.801,10	964.049,93
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		690.862,65	26.526,33
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		71.503,95	59.270,44
<b>Rohergebnis</b>		<b>1.563.551,27</b>	<b>1.464.130,68</b>
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	327.748,07		312.002,26
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	63.901,46	391.649,53	57.181,70
<b>Abschreibungen</b>			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		342.599,62	332.445,43
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		112.724,94	165.069,79
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		2.653,76	2.654,51
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
(davon aus Abzinsung von Rückstellungen EUR 61,20 – Vj.: EUR 69,71)	5.658,11		18.495,94
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
(davon aus Abzinsung von Rückstellungen EUR 1.849,43 – Vj.: EUR 2.327,06)	171.691,34	166.033,23	180.197,02
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>553.197,71</b>	<b>438.384,93</b>
Steuern von Einkommen und vom Ertrag		33.810,00	0,00
Sonstige Steuern		29.665,73	29.078,26
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>489.721,98</b>	<b>409.308,67</b>
Einstellung in gesetzliche Rücklage		48.980,00	40.940,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>440.741,98</b>	<b>368.366,67</b>

## Anhang zum Jahresabschluss 2013

### 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 unbebauten Grundstücke wurden zu Anschaffungskosten bzw. die erworbenen Wohngebäude 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 betrifft die GbR Kreuzäcker. 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 Nominalwer-

ten 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 3,43% bewertet. Gem. § 246 (2) HGB wurde von gem. § 8a ATG verpfändeten Guthaben in Höhe von € 26.247,97 ein Betrag von € 22.312,00 mit der gebildeten Rückstellung für Altersteilzeit (€ 29.592,00) 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 € 631.444,98 (Vj. € 639.355,14) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	201.369,02	221.436,10
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.689,38	59.861,28
Erhaltene Anzahlungen	836.851,13	750.178,09
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.403,24	4.783,12
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	352.307,87	131.131,79
Sonstige Verbindlichkeiten	123.662,39	30.302,38
	<b>1.519.283,03</b>	<b>1.197.692,76</b>

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 01.01.2013	905
Zugang 2013	91
Abgang 2013	75
Stand 31.12.2013	921

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 412.474,46 erhöht.

3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen:  
Aus bestehenden Leasingverträgen ergeben sich zum Bilanzstichtag bis Ablauf des Leasingzeitraums finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 10,7 (Vj. T€ 15,2).



4. Die Genossenschaft hält folgende Beteiligungen:

Name, Sitz	Anteil	Eigenkapital	Ergebnis 2013
GbR Kreuzäcker, Neu-Ulm	50%	€ 402.685,58	€ 6.562,61

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

## Entwicklung des Anlagevermögens 2013

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen				Buchwert	
	Stand 01.01.2013 EURO	Zugänge EURO	Abgänge EURO	Umbuchung EURO	Stand 31.12.2013 EURO	Stand 01.01.2013 EURO	Zugang EURO	Abgang EURO	Stand 31.12.2013 EURO	Stand 31.12.2013 EURO
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>14.431,80</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>14.431,80</b>	<b>13.955,80</b>	<b>176,00</b>	<b>0,00</b>	<b>14.131,80</b>	<b>300,00</b>
<b>Sachanlagen</b>										
Grundstücks- und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	19.072.922,91	0,00	45.113,33	0,00	19.027.809,58	7.808.391,99	323.799,61	9.347,60	8.122.844,00	10.904.965,58
Grundstücks- und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	304.435,04	0,00	0,00	-304.435,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	211.392,67	24.444,01	18.735,73	0,00	217.100,95	115.851,08	18.624,01	18.735,73	115.739,36	101.361,59
Anlagen im Bau	0,00	385.181,36	0,00	370.648,17	755.829,53	0,00	0,00	0,00	0,00	755.829,53
Bauvorbereitungskosten	84.066,77	46.555,60	0,00	-66.213,13	64.409,24	0,00	0,00	0,00	0,00	64.409,24
	<b>19.672.817,39</b>	<b>456.180,97</b>	<b>63.849,06</b>	<b>0,00</b>	<b>20.065.149,30</b>	<b>7.924.243,07</b>	<b>342.423,62</b>	<b>28.083,33</b>	<b>8.238.583,36</b>	<b>11.826.565,94</b>
<b>Finanzanlagen</b>										
Beteiligungen	104.028,47	271.941,58	0,00	0,00	375.970,05	0,00	0,00	0,00	0,00	375.970,05
Sonstige Ausleihungen	65.082,34	0,00	0,00	0,00	65.082,34	0,00	0,00	0,00	0,00	65.082,34
Andere Finanzanlagen	1.350,00	0,00	0,00	0,00	1.350,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.350,00
	<b>170.460,81</b>	<b>271.941,58</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>442.402,39</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>442.402,39</b>
	<b>19.857.710,00</b>	<b>728.122,55</b>	<b>63.849,06</b>	<b>0,00</b>	<b>20.521.983,49</b>	<b>7.938.198,87</b>	<b>342.599,62</b>	<b>28.083,33</b>	<b>8.252.715,16</b>	<b>12.269.268,33</b>

## Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte per 31.12.2013

Verbindlichkeiten	davon Restlaufzeit				gesichert in €	Art der Sicherung
	insgesamt in €	unter 1 Jahr in €	1 bis 5 Jahre in €	über 5 Jahre in €		
gegenüber Kreditinstituten	7.308.214,35 <i>7.544.518,10</i>	201.369,02 <i>221.436,10</i>	816.924,75 <i>812.400,50</i>	6.289.920,58 <i>6.510.681,50</i>	7.308.214,35 <i>7.544.510,10</i>	7.256.675,65 GPR 51.538,70 Bankbürgsch.
gegenüber anderen Kreditgebern	72.201,85 <i>132.063,50</i>	1.689,38 <i>59.861,28</i>	6.789,51 <i>6.756,05</i>	63.722,97 <i>65.446,18</i>	72.201,85 <i>132.063,50</i>	72.201,85 GPR 84.025,00 Bankbürgsch.
erhaltene Anzahlungen	836.851,13 <i>750.178,09</i>	836.851,13 <i>750.178,09</i>				
aus Vermietung	3.403,24 <i>4.783,12</i>	3.403,24 <i>4.783,12</i>				
aus Lieferungen und Leistungen	352.307,87 <i>131.131,79</i>	352.307,87 <i>131.131,79</i>				
sonstige Verbindlichkeiten	131.766,49 <i>36.894,28</i>	123.662,39 <i>30.302,38</i>	8.104,10 <i>6.591,90</i>			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>8.704.744,93</b> <i>8.599.568,88</i>	<b>1.519.283,03</b> <i>1.197.692,76</i>	<b>831.818,37</b> <i>825.748,45</i>	<b>6.353.643,55</b> <i>6.576.127,68</i>	<b>7.380.416,20</b> <i>7.676.581,60</i>	



Baugenossenschaft Neu-Ulm  
Luitpoldstraße 1  
89231 Neu-Ulm