



*Wohnen in einer starken Gemeinschaft*

**BGNU**

GESCHÄFTSBERICHT 2014

### **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 Universität

### **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,**

vor ca. einem Jahr standen noch fast ein Dutzend Kräne im Bereich Luitpold-Krankenhaus- und Silberstraße rum, die Bautätigkeit von vier Investoren war im vollen Gange.

Heute erinnert kaum mehr noch etwas an diese stressige Zeit, die Bauvorhaben sind weitestgehend ohne große Störungen und Verzögerungen abgeschlossen und auch unser Bauabschnitt I mit 14 Eigentumswohnungen in der Krankenhausstraße 12 und 25 Mietwohnungen in der Luitpoldstraße 6 ist soweit fertig, der Übergabetermin der Einheiten zum 1.6.2015 wurde überwiegend eingehalten und so füllen sich beide Häuser nach und nach mit Leben und Kinderlachen.

Als Fazit ist festzuhalten: Es gab keinen nennenswerten Unfall und alle auf der Baustelle beteiligten Mitarbeiter der einzelnen Firmen haben wohlbehalten und gesund ihre Arbeit beenden können – Gott sei Dank!



Hinsichtlich der Baukosten insbesondere im Haus 2 (geförderter Wohnbau) ist jetzt klar zu erkennen, wie deutlich sich diese vom Plan entfernt haben, hier lagen wir ca. 11% darüber. Eine der Hauptursachen waren zum einen die starken Kostensteigerungen in den letzten Jahren im Bauhauptgewerbe generell und zum anderen lagen sie in den Vergabemodi begründet, die keinerlei Verhandlungsspielräume in den Vergabegesprächen mit den Firmen zuließen. Die Behörden haben zwischenzeitlich auf diesen Unsinn reagiert und die Vergabeordnung entsprechend aufgelockert.

Stets waren wir jedoch Herr des Geschehens, insbesondere in der Kostenüberwachung und Beibehaltung einer gewissen Liquiditätsreserve. Diese ermöglichte uns anhand eines eigens dafür entwickelten Liquiditätsplanes auf unvorhergesehene Ereignisse bzw. Nachträge reagieren zu können, auch die Instandhaltungen im Bestand hatten wir immer im Blick.

Entstanden sind zwei architektonisch äußerst anspruchsvolle Gebäude mit jeder Menge Technik für ein angenehmes Leben insbesondere im Alter

und einer funktionellen Tiefgarage für insgesamt 51 Autos. Die Außenanlage rundet dieses harmonische Bild ab und so ist unser Bauvorhaben eine wichtige Bereicherung in diesem Viertel und ein perfekter Baustein in der Quartiersentwicklung Neu-Ulm/West.

Darauf können wir mit Recht stolz sein.

Die Vermarktung im Haus 1 an der Krankenhausstraße 12 geht gut voran, inzwischen sind derzeit 9 von 14 Wohnungen verkauft. Mitausschlaggebend waren neben der zentralen Lage natürlich die modernen Grundrisse mit Süd-/West Lage. Es hat sich eine recht bunte Mischung von Eigennutzern und Vermietern unterschiedlichen Alters ergeben. Wir sind zuversichtlich, spätestens bis zum Ende des Jahres alle Einheiten verkauft zu haben.

Das Haus 2 ist nahezu gänzlich vermietet, die Einzugstermine liegen zwischen 1.6. und 1.9.2015. Wir sind sehr froh, 22 Wohnungen im preiswerten Segment anbieten zu können, tragen wir dadurch doch ein wenig zur Linderung der auch in dieser Region vorhandenen Wohnungsnot bei.



Und noch eine sehr erfreuliche Nachricht: Unser Haus 3 (Bauabschnitt II) entlang der Luitpoldstraße 2+4, das in Kürze abgerissen wird, ist fast leerstehend. Wir konnten bisher alle Mieter sozialverträglich umsetzen, wobei einige in unseren Neubau gezogen sind.

Aus heutiger Sicht gehen wir davon aus, dass wir im Herbst mit dem Abriss und danach zeitnah mit dem Aushub beginnen können.

## Künftige bauliche Maßnahmen

Neben unseren Neubautätigkeiten liegt uns unserer Wohnungsbestand genauso am Herzen und so werden wir dieses Jahr, wie schon im letzten Geschäftsbericht erwähnt, eine umfangreiche Modernisierungsmaßnahme in der Schützen-Eck- und Silberstraße durchführen und in weiten Teilen fertigstellen. Die Kosten für diese Maßnahme belaufen sich auf ca. 2,3 Millionen Euro.

In diesem Zusammenhang ein herzliches Dankeschön an alle betroffenen Mieter für ihr Verständnis. Aber nur so geht es: gemeinsam an einem Strang ziehen und auch künftig noch in einem intakten Wohnumfeld leben.



Weitere Maßnahmen sind noch nicht so konkret, dass wir darüber berichten können. Sie können jedoch sicher sein, dass der Vorstand zusammen mit dem Aufsichtsrat bereits Überlegungen für mittelfristige Modernisierungen und Instandhaltungen angestellt hat. Wir werden Sie über Ergebnisse rechtzeitig informieren.

Bitte bedenken Sie, dass jede Aktion in unserer Verwaltung sorgsam vorbereitet werden muss und so über einen längeren Zeitraum Kräfte bindet, die dann logischerweise woanders fehlen. Sie wissen, wie groß bzw. klein unsere Genossenschaft ist und so ist es wichtig, alles so zu planen, dass kein Mitarbeiter oder Mitarbeiterin überfordert ist.



## Darstellung des Unternehmens

### 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 mindestens acht Anteile zu übernehmen. Die Grenze ist mit 400 Anteilen erreicht.

## **Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2014/2015**

### **Konjunkturelles Umfeld der deutschen Wirtschaft sehr heterogen**

Zur Jahreswende 2014/2015 erscheint das weltwirtschaftliche Umfeld der deutschen Wirtschaft alles andere als homogen. Positive Anstöße kommen etwa aus den USA und Großbritannien. Beide haben ihre Wachstumsschwäche der vergangenen Jahre überwunden und sind wieder auf Expansionskurs. Im Gegensatz dazu senden die großen asiatischen Volkswirtschaften eher bremsende Impulse. In China hat sich die konjunkturelle Entwicklung deutlich abgeschwächt. Zweistellige Wachstumsraten des Bruttoinlandsproduktes scheinen dort zu nächst der Vergangenheit anzugehören. Eine Gefahr für die konjunkturelle Stabilität geht hier vor allem von Preiskorrekturen auf dem chinesischen Immobilienmarkt aus, auf dem es nach Einschätzung von Experten im Boom der letzten fünf Jahre zu erheblichen Preisübertreibungen gekommen ist. Japan befindet sich seit dem dritten Quartal 2014 in einer Rezession. Weiterhin stehen Brasilien und insbesondere Russland am Rande einer ähnlichen Situation. Das Expansionstempo der Weltwirtschaft verringerte sich nach ersten Berechnungen des Internationalen Währungsfonds (IWF) im Jahr 2014 auf einen Zuwachs von 2,7 %. In den beiden

Jahren zuvor war die Weltwirtschaft um jeweils 3,4 % gewachsen.

Im Euroraum hat die Konjunktur 2014 nur zögerlich Fahrt aufgenommen. In den Eurostaaten ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2014 um 0,8 % gestiegen. Gegenüber dem leichten Rückgang von 0,5 % in 2013 deutet sich eine allmähliche Erholung an. Die Krisenstaaten Irland, Portugal und Spanien zeigen nach langer Rezession wieder Wachstumstendenzen. Sorge bereitet die Stagnation in Frankreich sowie die weiterhin verfestigte Rezession in Italien, Finnland und Zypern.

Dennoch sind die grundlegenden strukturellen Verwerfungen der Staatsschuldenkrise in den südeuropäischen Ländern noch lange nicht behoben. Dies verdeutlicht auch die Entscheidung der EZB vom Jahresanfang 2015, massiv Mittel für den Erwerb von Staatsanleihen zur Verfügung zu stellen.

Nach wie vor stellt auch die niedrige Inflation im Euroraum ein Risiko dar. So hat sich der Preisauftrieb von 2,8 % im Januar 2013 auf 0,4 % im Dezember 2014 abgeschwächt. Im Extremfall könnte der Euroraum in die Deflation rutschen. Ein fallendes Preisniveau erhöht etwa den realen Wert der zu bedienenden Schulden.

Schließlich verbergen sich auch in den jüngsten Vermögenspreisentwicklungen nicht unerhebliche Risiken. So sind die Aktienindizes der wichtigsten Börsen trotz der verhaltenen Konjunktur kräftig gestiegen. Es ist nicht auszuschließen, dass es in einigen Segmenten bereits zu Übertreibungen gekommen ist. Eine schroffe Korrektur könnte die Vermögensposition der privaten Haushalte sowie die Finanzierungsbedingungen der Unternehmen abrupt verschlechtern.



## **Deutsche Konjunktur gewinnt zum Jahresende 2014 allmählich an Schwung**

Die Konjunktur in Deutschland war im Laufe des Jahres von einem Auf und Ab geprägt. Im Sommerhalbjahr 2014 hatte die deutsche Wirtschaft im Vergleich zum dynamischen Jahresanfang deutlich an Schwung eingebüßt. Nach einer halbjährigen Stagnationsphase – im zweiten Quartal war die Wirtschaftsleistung gegenüber dem Vorquartal sogar leicht gesunken – setzten sich zum Abschluss des Jahres deutlich konjunkturelle Erholungstendenzen durch. Diese stützten sich vor allem auf den kräftigen Anstieg des privaten Konsums. Bei steigenden Arbeitseinkommen sorgte der durch den Ölpreisverfall bedingte Preisauftrieb bei den privaten Verbrauchern zusätzlich für höhere Kaufkraft. Im Jahresdurchschnitt 2014 lag das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 1,5 % höher als im Vorjahr. Damit übertraf das Wirtschaftswachstum 2014 den Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von 1,2 % leicht. In den zwei Jahren zuvor war das BIP dagegen kaum gewachsen (2013 um 0,1 % und 2012 um 0,4 %). Offensichtlich konnte die deutsche Wirtschaft 2014 trotz eines schwierigen weltwirtschaftlichen Umfelds das längerfristige Potenzialwachstum erreichen und vor allem von einer starken Binnennachfrage profitieren. Nach Urteil der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute werden 2015 die im Vorjahr wirksamen dämpfenden Einflüsse des weltwirtschaftlichen Umfeldes deutlich abnehmen. Mit zunehmender Aufhellung der weltwirtschaftlichen Lage, einer weiteren



Abwertung des Euro und sinkender Ölpreise dürften sich die Exportaussichten deutlich verbessern. Damit dürften auch die Ausrüstungsinvestitionen wieder stärker anziehen.

Auf Guthabenseite des Wirtschaftswachstum 2015 kann bereits ein statistischer Überhang aus dem Jahr 2014 verbucht werden. Demnach würde die Wirtschaft im Jahr 2015 bereits um 0,2 % steigen, wenn das Inlandsprodukt lediglich konstant auf dem Niveau des 4. Quartals stagniert. Hinzu kommt 2015 ein positiver Kalendereffekt durch die geringere Zahl auf einen Arbeitstag fallende Feiertage. Zusammengenommen machen beide Effekte bereits ein halbes Prozent Wirtschaftswachstum aus. Im Jahr 2015 dürfte die deutsche Wirtschaft nach zum Jahresanfang vorliegenden Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute zwischen 1 % und 1,7 % wachsen und damit auf einen abgeflachten Expansionspfad einschwenken.

## **Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wächst um 1 Prozent**

In fast allen Wirtschaftsbereichen ist die Wirtschaftsleistung 2014 gestiegen. Charakteristisch für 2014 war im Gegensatz zum Vorjahr, dass sowohl das Produzierende Gewerbe als auch die Dienstleistungsbereiche zur wirtschaftlichen Belebung beigetragen haben. Insbesondere im Baugewerbe kam es – unter anderem begünstigt durch die extrem milde Witterung in den Wintermonaten – im Jahr 2014 zu einem kräftigen Anstieg der wirtschaftlichen Leistung von 2,7 %; im Vorjahr hatte es im Baugewerbe noch einen

Rückgang gegeben. Das Produzierende Gewerbe, das ohne das Baugewerbe gut ein Viertel der gesamten Bruttowertschöpfung ausmacht, konnte ebenfalls spürbar um 1,1 % zulegen. Das lag nicht zuletzt am stark exportorientierten Verarbeitenden Gewerbe, wo es 2014, trotz einer leichten Schwächephase im Sommer, im Jahresdurchschnitt wieder aufwärts ging (+2%). Daneben entwickelten sich auch die Dienstleistungsbereiche überwiegend positiv. Die im Wirtschaftsbereich Grundstücks- und Wohnungswesen zusammengefassten Vermieter, Vermittler und Verwalter, die rund 11 % der Wirtschaftsleistung darstellen, konnten ihre Bruttowertschöpfung um 1 % steigern. Etwas mehr als im Vorjahr. Damals hatte der Zuwachs noch bei 0,9 % gelegen.

Lediglich die Finanz- und Versicherungsdienstleister lagen 2014 wohl auch aufgrund weiterer Verlustabschreibungen preisbereinigt mit -0,5 % leicht im Minus. Insgesamt stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung aller Wirtschaftsbereiche im Jahr 2014 gegenüber dem Vorjahr um 1,4 %.

### **Nochmals Anstieg von Erwerbstätigkeit und Zuwanderung**

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2014 nach ersten vorläufigen Berechnungen von rund 42,7 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Im achten Jahr in Folge erreichte die Erwerbstätigkeit damit einen erneuten Höchststand. Im Vergleich zum Vorjahr, in dem sich der Beschäftigungsaufbau aufgrund der verhaltenen Konjunktur etwas abgeschwächt hatte, wuchs die Beschäftigung 2014 mit 0,9 % (oder 371.000 Personen) wieder deutlicher.

Der robuste Beschäftigungsaufbau der vergangenen zehn Jahre, der auch in der Wirtschaftskrise von 2009/2010 nur kurzzeitig zum Stillstand kam, beruht vor allem auf Zuwächsen bei sozialversicherungspflichtigen Teilzeitbeschäftigten. Auf sie entfallen 90 % der seit 2005 hinzugewonnenen Erwerbstätigen. Die Zahl der in marginalen Beschäftigungsverhältnissen Arbeitenden (Minijob, Ein-Euro-Job, Gelegenheitsjob) ist dagegen in den letzten zehn Jahren nach einem massiven Bedeutungszuwachs zwischen 1991 bis 2005 leicht zurückgegangen.

Das vergleichsweise gute Abschneiden der deutschen Wirtschaft gegenüber anderen europäischen Ländern hat das Muster der Binnenmigration in der EU verändert. In Folge der Eurokrise ist Deutschland zu einem bevorzugten Ziel der europäischen Wanderungsbewegungen geworden. Betrug das Zuwanderungsplus im Jahr 2013 bereits 437.000 Personen, dürfte dieser Wanderungsgewinn im Jahr 2014 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes nochmals auf knapp 470.000 Personen ansteigen. Die Mehrzahl der ausländischen Zuwanderer kam aus Osteuropa (Polen, Rumänien, Bulgarien). Wie schon 2013 stieg aber insbesondere die Zuwanderung aus EU-Ländern, die von der Finanz- und Schuldenkrise besonders betroffen sind (Italien, Spanien, Portugal, Griechenland). Trotz deutlicher Erholungstendenzen in einigen Ländern ist die europäische Wirtschaftskrise noch nicht überwunden. Die Nettozuwanderung nach Deutschland dürfte also hoch bleiben und im kommenden Jahr sogar noch etwas steigen und die 500.000er-Marke übersteigen.

Das Arbeitskräftepotenzial der deutschen Wirtschaft profitiert derzeit eindeutig von der hohen Nettozuwanderung ausländischer Arbeitskräfte. Allein aufgrund der demografischen Entwicklung wäre das Arbeitskräfteangebot 2014 nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) um 300.000 Personen zurückgegangen. Für 2015 wird ein negativer Demografieeffekt in gleicher Höhe erwartet. Neben der Zuwanderung konnte das Arbeitskräfteangebot 2014 in deutlich geringerem Umfang auch durch eine höhere Erwerbsquote der Frauen sowie längere Erwerbsbeteiligung Älterer gesteigert werden.



### **Wachstumsimpulse kamen 2014 vor allem aus dem Inland**

Der inländische Konsum war im abgelaufenen Jahr wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft. Im Inland wurde im Jahr 2014 mehr konsumiert und mehr investiert als im Jahr 2013: Die Konsumausgaben des Staates stiegen preisbereinigt um 1 %, die privaten Konsumausgaben ebenso wie die Konsumausgaben insgesamt um 1,1 %. Die Bruttoinvestitionen, das sind Ausrüstungsinvestitionen, Bauinvestitionen und sonstige Anlagen sowie Vorratsveränderungen, waren preisbereinigt um 1,7 % höher als im Vorjahr. Maßgeblich für diesen Zuwachs waren die Investitionen in Ausrüstungen und in Bauten: In Ausrüstungen – also vor allem Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – investierten Staat und Unternehmen zusammen 3,7 %

mehr als ein Jahr zuvor. In Bauten wurde preisbereinigt um 3,4 % mehr investiert als im Vorjahr und zwar vor allem in Wohnbauten (+3,7%) sowie in den öffentlichen Tiefbau (+6,8%). Zusammengekommen lag der Wachstumsbeitrag der inländischen Verwendung bei 1,1 % des BIP-Wachstums im Jahr 2014. Der Außenhandel entwickelte sich ebenfalls positiv, stützte das Wachstum mit nur 0,4 % allerdings weniger stark.

Im Jahr 2015 wird der private Verbrauch den Prognosen der Institute nach weiter die zentrale Stütze der Konjunktur bleiben. Die allgemeine Entwicklung der Bruttolöhne erhält hier zusätzlichen Auftrieb durch die flächendeckende Einführung

eines Mindestlohnes. Entsprechend erwarten die Institute bei gleichbleibend geringer Sparneigung ein nochmals stärkeres Wachstum des privaten Konsums von 1,4 % bis 1,8 %.

Mit weiterer Besserung der Exportperspektiven werden sich auch die Ausrüstungsinvestitionen in Maschinen und Fahrzeuge 2015 wieder ausweiten. Eine Steigerung von 3-4,5 % scheint hier möglich. Die Bauinvestitionen bleiben mit einem Zuwachs von 1,9-2,9 % weiterhin aufwärtsgerichtet, legen aber nicht mehr so stark zu wie noch 2014.

### **Wohnungsbauinvestitionen im fünften Wachstumsjahr erneut deutlich gestiegen**

Der Wohnungsbau zeigte sich im Jahr 2014 sehr dynamisch. Rund 174 Milliarden EUR flossen in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungs-

bestände in Deutschland. Dies ist ein Zuwachs von 3,7 % gegenüber dem Vorjahr. Die nun im fünften Jahr in Folge aufwärtsgerichteten Investitionen in den Wohnungsbau profitieren gegenwärtig von einem historisch niedrigen Zinsniveau und einer günstigen Lage auf dem Arbeitsmarkt. Zudem bleibt die Rendite alternativer Kapitalanlagen gering. Vor diesem Hintergrund hält die Suche nach stabilen Sachwerten als Anlagegut weiter an. Trotz dieser guten Rahmenbedingungen deutet die Entwicklung der Baugenehmigungen darauf hin, dass der Wohnungsbauzyklus seinen Höhepunkt bereits überschritten haben könnte und sich der Aufwärtstrend deutlich abflacht. Insbesondere die Baugenehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind seit Ende 2013 rückläufig.

Die Wohnungsbautätigkeit dürfte im Jahr 2015 etwas gemächlicher zunehmen. Ein Wachstum in der Spannweite von 1,4-2,2 % halten die Institute dabei im Jahr 2015 für möglich.

### **Rund 287.000 Baugenehmigungen – Zuwachs bei Mehrfamilienhäusern, Rückgänge bei Eigenheimen**

Im Jahr 2014 dürfte die Zahl der neu genehmigten Wohneinheiten nach letzten Schätzungen einen Wert von 287.000 Einheiten erreichen. Dies entspricht einer Steigerung um 5,3 % gegenüber dem Vorjahr. Seit sieben Jahren steigt die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland an. Im Jahr 2013 hatte der Zuwachs allerdings noch bei 13 % gelegen. Seit dem Jahr 2013 werden zudem mehr Neubauwohnungen im Geschosswohnungsbau als Ein- und Zweifamilienhäuser auf den Weg gebracht.

Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern waren wie 2013 auch 2014 der dynamischste Bereich des Neubaugeschehens. Mit 57.000 neu genehmigten Mietwohnungen entstanden rund 5.000 Einheiten mehr als im Vorjahr (+9,5%). Im Geschosswohnungsbau insgesamt wurden rund 130.000 Wohnungen neu auf den Weg gebracht. Dies entspricht einem Zuwachs von 9,3 % bzw. 10.000 Einheiten. Die Zahl der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser war 2014 dagegen deutlich rückläufig und sank um 3 %. Zwei Jahre zuvor, im Jahr 2012, war die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen in diesem Segment letztmalig gesunken. Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 287.000 Einheiten im Jahr 2014 davon ausgegangen werden, dass etwa 140.000 dieser Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen werden. Dabei wird berücksichtigt, dass auch von den neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von den Eigentumswohnungen ein Teil vermietet wird und die in Wohnheimen erstellten Wohnungen vollständig sowie ein Großteil der durch Maßnahmen im Bestand erstellten Wohneinheiten den Mietwohnungen zuzurechnen sind.

Im Jahr 2015 dürfte sich die Wohnungsbautätigkeit weiter positiv entwickeln. Die Zahl der neu genehmigten Wohnungen dürfte im laufenden Jahr einen Wert von 290.000 Wohneinheiten erreichen. Dabei wird der Ein- und Zweifamilienhausbau weiter leicht rückläufig sein. Dagegen legt der Mehrfamilienhausbau, vor allem getätigt von Wohnungsunternehmen und Anlegern, weiter zu.

*Auszug aus der GdW Information 145, Febr. 2015*

## Die Mitglieder der Genossenschaft

Die letztjährige Mitgliederversammlung wurde am 24.7.2014 im großen Saal des Edwin-Scharff-Hauses in Neu-Ulm abgehalten.

Die anwesenden 119 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.

Die nachfolgende Tabelle zeigt, dass die Zahl der Mitglieder zugenommen hat, aber noch mehr die Höhe der Geschäftsguthaben. Hauptgrund ist die

Tatsache, dass es schon seit längerer Zeit bei den Banken für Guthaben so gut wie keine Zinsen gibt und entsprechend unsere derzeitige Dividende lockt und zwar deutlich über unsere Region hinaus. So mussten wir Anfragen von Kapitalanlegern, die uns mit einer Bank verwechselten, über das Internet aus ganz Deutschland beantworten.

Der Vorstand sah hier eine besorgniserregende Entwicklung, da auch wir als Genossenschaft mit niedrigen Habenzinsen leben müssen und dies eine große Zinsdiskrepanz darstellt, ganz zu schweigen von einer fehlenden emotionalen Verbindung zu unserem Unternehmen. Und so wurde in einer Vorstandssitzung letzten Herbst beschlossen, die Höchstanteile auf 100 pro Neumitgliedschaft zu beschränken.

Es zeigte sich nun, dass für viele der Verwaltungsaufwand dafür zu hoch ist und nun hat sich die Entwicklung wieder beruhigt. Nichtsdestotrotz behalten wir uns einen vorübergehenden kompletten Aufnahmestopp vor, sollte der Trend wieder zunehmen. Dies betrifft wohlgerne nur die Geldanleger, die Mieter sind davon nicht betroffen.

## Wohnungsbewirtschaftung

### Mitgliederbewegung

	Mitglieder		Anteile	
	2014	2013	2014	2013
<b>Bestand, 01.01.</b>	<b>921</b>	912	<b>47.994</b>	37.527
<b>Zugänge</b>	<b>99</b>	85	15.608	11.356
<b>Abgänge</b>	<b>62</b>	76	2131	1769
<b>Bestand am 31.12.</b>	<b>958</b>	921	<b>61.471</b>	47.114
Mitglieder-Abgang	62	76	2131	1769
– durch Kündigung	48	48	1123	1220
– Anteilskündigung	0	0	250	0
– durch Übertragung	11	6	696	113
– durch Tod	3	11	62	348
– durch Ausschluss	0	11	0	88

Der Gesamtbetrag an Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder zum 31.12.2014 hat sich im Geschäftsjahr um € 548.164,12 (Vj.: € 412.474,4) auf € 2.453.885,05 erhöht. Die rückständigen, fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen zum 31.12.2014: € 4.954,95 (Vj.: € 14.039,07).

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

### Wohnungsbestand am 31.12.2014 (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

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

Im Geschäftsjahr wurden 33 Wohnungen (Vj. 38) von 416 Wohnungen wieder an überwiegend Neumitglieder vermietet, was einer Fluktuationsrate von 7,9 % (Vj. 9,1 %) 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 5,48 € (Vj. 5,39 €).



## Verwaltung von Eigentumswohnungen

Erfreulicherweise ist es uns im Berichtsjahr gelungen, einer weitere Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) zu akquirieren, seit Mitte letzten Jahres zählt die WEG Konzertsaal mit seinen 37 Wohnungen und zwei Verwaltungseinheiten sowie einer doppelstöckigen Tiefgarage zu unserem Kundenstamm. Entsprechend gestaltet sich der Wohnungsbestand zum 31.12.2014 wie folgt:

Verwalteter Bestand am 31.12.2014

Wohnungen.....	412
Garagen und Stellplätze .....	317
Lagerraum.....	2
Hobbyräume .....	9
Reihenhäuser .....	6
<b>Einheiten insgesamt.....</b>	<b>746</b>

Weiterhin sind darin die genossenschaftseigenen Einheiten mit 2 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

Mit einem strengen Kostenmanagement gelang es uns auch letztes Jahr trotz einer durch den Neubau hervorgerufenen stark gestiegenen Ausgabenseite, liquiditätsmäßig immer auf Augenhöhe zu sein, um auf unvorhergesehene Eventualitäten besonders im Bestand reagieren zu können.

Bedingt durch den Neubau des geförderten Gebäudes, welches u.a. durch die KfW-Bank und die Landensbodenkreditanstalt finanziert wird, wurden insgesamt ca. 2,7 Mio. überwiegend zinsgünstig aufgenommen, das dafür notwendige Finanzierungskonzept ist schlüssig und robust.

Weitere notwendige Gelder werden, sofern notwendig, über übliche Bankkredite beschafft, was

jedoch vermutlich nicht notwendig sein wird, da aus dem erhofften Überschuss der verkauften Eigentumswohnungen und unserem Cash Flow diese Finanzierungslücke geschlossen wird. Weitere mögliche Überschüsse werden in den 2. Bauabschnitt fließen.

Die Eigenkapitalquote liegt durch die erwähnten Baumaßnahmen bei ca. 39% (Vj. ca. 44%). Die Geschäftsguthaben unserer Mitglieder haben sich im Vergleich zum Vorjahr noch einmal deutlich erhöht, was weiterhin dem sehr niedrigen Kapitalmarktzins bei den Kreditinstituten geschuldet ist.

So bleibt wiederholt festzustellen: die Finanzverhältnisse sind geordnet.





## Ertragslage

Wenn man so will, hat sich die Summe des Jahresüberschusses im Vergleich zum Vorjahr wieder „normalisiert“, da die Einmaleffekte der Ausschüttung der GbR Kreuzäcker sich nicht beliebig oft wiederholen lassen.

Wie bekannt, führen wir dieses Jahr eine umfangreiche Modernisierung in der Eckstraße u.a. durch, die automatisch zu einem Anstieg der Instandhaltungskosten führen wird.

Entsprechend unseres Ergebnisses schlagen Vorstand und Aufsichtsrat Ihnen wiederum eine Dividende von 4% vor, wohl wissend, dass dies derzeit für unsere Genossenschaft „teures“ Geld ist, aber: Sie sind es uns wert. Die Ausschüttung aus Ihrem einbezahlten Guthaben beträgt demnach € 85.692,67 (Vj. € 66.976,08). Im Übrigen wurden bereits wie erwähnt entsprechende Maßnahmen getroffen, damit sich die Anzahl der Geschäftsguthaben nicht ungehemmt ausweiten kann.

Der verbleibende Gewinn für das Jahr 2014 soll nach Abzug der gesetzlichen Rücklage und der Dividende den freien Rücklagen zugeführt werden.



Die zu erwartenden Erträge aus der Bauträgermaßnahme wurden aus heutiger Sicht aufgrund der explodierenden Baukosten etwas zurückgefahren.

So bleibt dennoch festzuhalten:  
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 notwendigen 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 2015

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 2014 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 2014 entgegengenommen.

Es wird der Mitgliederversammlung empfohlen, den Prüfungsbericht 2014 zu genehmigen und den Vorstand und Aufsichtsrat für 2014 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 2015

Vorsitzender des Aufsichtsrates



Max Geiger

## **Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014**



## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2014

<b>AKTIVA</b>	Geschäftsjahr (EUR)	Vorjahr (EUR)
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	960,00	300,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	10.581.165,95	10.904.965,58
Grundstücke und grundstückseigene Rechte ohne Bauten	413.848,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	94.272,84	101.361,59
Anlagen im Bau	2.584.907,67	755.829,53
Bauvorbereitungskosten	126.485,65	64.409,24
	<b>13.800.680,11</b>	<b>11.826.565,94</b>
Finanzanlagen		
Beteiligungen	385.427,65	375.970,05
Sonstige Ausleihungen	65.082,34	65.082,34
Andere Finanzanlagen	1.350,00	1.350,00
	451.859,99	442.402,39
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>14.253.500,10</b>	<b>12.269.268,33</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit untertigen Bauten	2.979.339,19	705.455,08
Unfertige Leistungen	690.376,29	631.444,98
	3.669.715,48	1.336.900,06
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	9.532,13	6.766,63
Sonstige Vermögensgegenstände	94.214,75	16.126,10
	103.746,88	22.892,73
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand, Postgiroguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten	1.905.041,62	2.238.375,14
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>5.678.503,98</b>	<b>3.598.167,93</b>
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	27.053,87	28.932,87
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	712,60	3.171,63
Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt	27.766,47	32.104,50
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>19.959.770,55</b>	<b>15.899.540,76</b>

<b>PASSIVA</b>	Geschäftsjahr (EUR)	Vorjahr (EUR)
<b>Eigenkapital</b>		
<b>Geschäftsguthaben</b>		
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	44.446,84	64.174,14
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	2.453.885,05	1.905.720,93
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	10.000,00	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EUR 5.594,95 (Vj.: EUR 14.039,07)		
	<b>2.508.331,89</b>	<b>1.969.895,07</b>
<b>Kapitalrücklage</b>	2.924,67	2.924,67
<b>Ergebnisrücklagen</b>		
Gesetzliche Rücklage – davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: EUR 35.400,00 (Vj.: 48.980,00)	604.313,53	604.913,53
Bauerneuerungsrücklage	590.542,12	590.542,12
Andere Ergebnisrücklagen – davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: EUR 373.765,90 (Vj.: EUR 315.289,90)	3.758.486,66	3.384.720,76
	<b>4.989.342,31</b>	<b>4.580.176,41</b>
<b>Bilanzgewinn / Jahresüberschuss</b>	317.820,44	440.741,98
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>7.818.419,31</b>	<b>6.993.738,13</b>
<b>Rückstellungen</b>		
Steuerrückstellungen	33.810,00	33.810,00
Sonstige Rückstellungen	80.805,25	162.483,50
<b>Rückstellungen insgesamt</b>	<b>114.615,25</b>	<b>196.293,50</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.303.907,73	7.308.214,35
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	70.512,07	72.201,85
Erhaltene Anzahlungen	2.186.122,07	836.851,13
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.806,58	3.403,24
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	407.320,20	352.307,87
Sonstige Verbindlichkeiten	51.298,73	131.766,49
davon aus Steuern EUR 0,00 (Vj.: EUR 95.191,69)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 2.532,32 (Vj.: EUR 2.343,81)		
	<b>12.020.967,38</b>	<b>8.704.744,93</b>
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>12.020.967,38</b>	<b>8.704.744,93</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	5.768,61	4.764,20
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>19.959.770,55</b>	<b>15.899.540,76</b>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2014 bis zum 31.12.2014

	Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr (EUR)
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	2.359.645,66		2.331.168,23
aus Betreuungstätigkeit	92.161,34		81.367,22
aus anderen Lieferungen und Leistungen	40.457,22	2.492.264,22	40.515,32
<b>Veränderung des Bestandes aus unfertigen Leistungen</b>		<b>2.332.815,42</b>	<b>670.955,76</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>34.217,70</b>	<b>242.712,44</b>
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.028.369,87	1.040.801,10
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		2.288.312,08	690.862,65
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		69.569,69	71.503,95
<b>Rohergebnis</b>		<b>1.473.045,70</b>	<b>1.563.551,27</b>
<b>Personalaufwand</b>			
Löhne und Gehälter	367.274,06		327.748,07
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	67.074,28	434.348,34	63.901,46
<b>Abschreibungen</b>			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		344.736,02	342.599,62
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		111.130,08	112.724,94
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		2.643,41	2.653,76
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
(davon aus Abzinsung von Rückstellungen EUR 56,50 – Vj.: EUR 61,20)	4.123,53		5.658,11
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
(davon aus Abzinsung von Rückstellungen EUR 1.091,06 – Vj.: EUR 1.849,43)	180.933,59	176.810,06	171.691,34
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>408.664,61</b>	<b>553.197,71</b>
Steuern von Einkommen und vom Ertrag		24.393,00	33.810,00
Sonstige Steuern		31.051,17	29.665,73
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>353.220,44</b>	<b>489.721,98</b>
Einstellung in gesetzliche Rücklage		35.400,00	48.980,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>317.820,44</b>	<b>440.741,98</b>

## Anhang zum Jahresabschluss 2014

### 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 wurden zu Anschaffungskosten bzw. die erworbenen Wohngebäude zu Anschaffungskosten vermindert um lineare Abschreibungen angesetzt.

Die immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen wurden zu Anschaffungskosten 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 Herstellungskosten 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 2,91% bewertet. Gem. § 246 (2) HGB wurde von gem. § 8a ATG verpfändeten Guthaben in Höhe von € 26.281,80 ein Betrag von € 11.721,00 mit der gebildeten Rückstellung für Altersteilzeit (€ 14.594,00) 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 27 abgebildeten Anlagespiegel dargestellt.
2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 690.376,29 (Vj. € 631.444,98) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	208.552,02	201.369,02
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.697,78	1.689,38
Erhaltene Anzahlungen	2.186.122,07	836.851,13
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.806,58	3.403,24
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	407.320,20	352.307,87
Sonstige Verbindlichkeiten	43.194,63	123.662,39
	<u>2.848.693,28</u>	<u>1.519.283,03</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 01.01.2014	921
Zugang 2014	99
Abgang 2014	62
Stand 31.12.2014	958

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 548.164,12 erhöht.

3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen:  
Aus bestehenden Leasingverträgen ergeben sich zum Bilanzstichtag bis Ablauf des Leasingzeitraums finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 6,3 (Vj. T€ 10,7).



4. Die Genossenschaft hält folgende Beteiligungen:

Name, Sitz	Anteil	Eigenkapital	Ergebnis 2014
GbR Kreuzäcker, Neu-Ulm	50%	€ 424.600,78	€ 18.915,20

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

## Entwicklung des Anlagevermögens 2014

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen				Buchwert	
	Stand 01.01.2014 EURO	Zugänge EURO	Abgänge EURO	Umbuchung EURO	Stand 31.12.2014 EURO	Stand 01.01.2014 EURO	Zugang EURO	Abgang EURO	Stand 31.12.2014 EURO	Stand 31.12.2014 EURO
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>14.431,80</b>	<b>892,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15.324,30</b>	<b>14.131,80</b>	<b>232,50</b>	<b>0,00</b>	<b>14.364,30</b>	<b>960,00</b>
<b>Sachanlagen</b>										
Grundstücks- und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	19.027.809,58	0,00	0,00	0,00	19.027.809,58	8.122.844,00	323.799,63	0,00	8.446.643,63	10.581.165,95
Grundstücks- und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	413.848,00	0,00	0,00	413.848,00	0,00	0,00	0,00	0,00	413.848,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	217.100,95	13.615,14	664,49	0,00	230.051,60	115.739,36	20.703,89	664,49	135.778,76	94.272,84
Anlagen im Bau	755.829,53	1.829.078,14	0,00	0,00	2.584.907,67	0,00	0,00	0,00	0,00	2.584.907,67
Bauvorbereitungskosten	64.409,24	62.076,41		0,00	126.485,65	0,00	0,00	0,00	0,00	126.485,65
	<b>20.065.149,30</b>	<b>2.318.617,69</b>	<b>664,49</b>	<b>0,00</b>	<b>22.383.102,50</b>	<b>8.238.583,36</b>	<b>344.503,52</b>	<b>664,49</b>	<b>8.582.422,39</b>	<b>13.800.680,11</b>
<b>Finanzanlagen</b>										
Beteiligungen	375.970,05	9.457,60	0,00	0,00	385.427,65	0,00	0,00	0,00	0,00	385.427,65
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>442.402,39</b>	<b>9.457,60</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>451.859,99</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>451.859,99</b>
	<b>20.521.983,49</b>	<b>2.328.967,79</b>	<b>664,49</b>	<b>0,00</b>	<b>22.850.286,79</b>	<b>8.252.715,16</b>	<b>344.736,02</b>	<b>664,49</b>	<b>8.596.786,69</b>	<b>14.253.500,10</b>

## Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte per 31.12.2014

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	9.303.907,73 <i>7.308.214,35</i>	208.552,02 <i>201.369,02</i>	918.281,87 <i>816.924,75</i>	9.258.277,59 <i>6.289.920,58</i>	9.303.907,73 <i>7.308.214,35</i>	9.252.369,03 GPR 51.538,70 Bankbürgsch.
gegenüber anderen Kreditgebern	70.512,07 <i>72.201,85</i>	1.697,78 <i>1.689,38</i>	6.823,13 <i>6.789,51</i>	61.991,18 <i>63.722,97</i>	70.512,07 <i>72.201,85</i>	70.512,07 GPR 84.025,00 Bankbürgsch.
erhaltene Anzahlungen	2.186.122,07 <i>836.851,13</i>	2.186.122,07 <i>836.851,13</i>				
aus Vermietung	1.806,58 <i>3.403,24</i>	1.806,58 <i>3.403,24</i>				
aus Lieferungen und Leistungen	407.320,20 <i>352.307,87</i>	407.320,20 <i>352.307,87</i>				
sonstige Verbindlichkeiten	51.298,73 <i>38.521,50</i>	43.194,63 <i>30.417,40</i>	8.069,40 <i>8.104,10</i>			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>12.020.967,38</b> <i>8.611.499,94</i>	<b>2.848.693,28</b> <i>1.426.038,04</i>	<b>933.174,40</b> <i>831.818,36</i>	<b>9.320.268,77</b> <i>6.353.643,55</i>	<b>9.374.419,80</b> <i>7.380.416,20</i>	



Baugenossenschaft Neu-Ulm  
Luitpoldstraße 1  
89231 Neu-Ulm